Księgowość we wspólnotach mieszkaniowych

Jak rozliczać straty ciepła w budynku, jeżeli są ogrzewane części wspólne? Jak postępować w przypadku nadpłat i niedopłat za media? Czy można zrezygnować z podzielników ciepła? Zasady ustalania i zmiany opłat.

Wideoszkolenie PCC Poland skierowane do osób zajmujących reprezentowaniem gminy/miasta we wspólnotach mieszkaniowych, a także do osób lub jednostek zajmujących się rozliczaniem mediów wspólnot mieszkaniowych w imieniu gminy/miasta.

Czy niedobry można rozliczać według zużycia wody, czy lepiej według liczby osób?

Uczestnicy praktycznych warsztatów zapoznają się z zagadnieniami dotyczącymi księgowości we wspólnotach mieszkaniowych, w tym zarządzania funduszami wspólnot. Prowadzący odpowie na pytania w zakresie rozliczania mediów oraz czynszów, a także ze szczególnym uwzględnieniem wydatków sądowniczych oraz komorniczych. Nie zabraknie poruszenia kwestii ściągania należności dłużników oraz omówienie problematyki odpadów we wspólnotach w imieniu jednostki nadrzędnej.

W programie m.in.:

- Rozliczanie ciepła - w przypadku, kiedy właściciele mają pozakręcane kaloryfery, jak sobie poradzić z tzw. “pasożytnictwem cieplnym”?
- Czy prawidłowym jest stosowanie do rozliczeń przez administratora powierzchni ogólnej budynku?
- Jak przyjąć proporcje kosztów? Np. ile przyjąć kosztów na centrale ogrzewanie, a ile na podgrzanie wody? Czy proporcja 20 do 80 jest prawidłowa?
- Jak rozliczyć koszty zużycia centralnego ogrzewania, aby było to sprawiedliwe w stosunku do wszystkich mieszkańców?
- Czy kształtowanie zaliczek na poczet danej opłaty np. w przypadku ciepła jest podparte jakąś ustawą? Czyim jest obowiązkiem?
- Co w sytuacji, gdy ogrzewanie nieruchomości jest centralne z sieci i jest dłużnik we wspólnocie?
- Jak powinna odbywać się windykacja, gdzie część lokali jest w posiadaniu gminy/ miasta, a reszta jest wykupiona przez osoby, które nie opłacają opłat?
- KSeF we wspólnotach - Czy wspólnota zobligowana jest wystawiać faktury/rachunki uproszczone w KSeF, jeżeli nie jest płatnikiem VAT?

Wzory pism, jakie otrzymają uczestnicy:

- Bilans wspólnoty
- Wzory upomnień w drodze windykacji

Szczegółowy program szkolenia:

I. KSIĘGOWOŚĆ WSPÓLNOTY - Jak zarządzać funduszami wspólnot?

- Czy wspólnota ma sama prowadzić księgowość, czy zatrudnić do tego księgową?
- Jak wygląda księgowość we wspólnotach mieszkaniowych?

- Jak zarządzać funduszami wspólnot?
- Jak skutecznie odpowiedzieć na wymuszanie na gminie działań w sprawie remontów i ich kosztów?
- Czy fundusz remontowy powinien być osobnym funduszem?
- Jak rozliczać wspólnoty mieszkaniowe? Jak rozliczać małe wspólnoty, a jak duże?
- Jak dokumentować wydatki wspólnot mieszkaniowych?
- Koszty rozliczeń standaryzacji, sposoby rozliczeń, wykazywanie i nazewnictwo i zakres obowiązków.
- Jak uwzględnić w budżecie rocznym opłaty za sprzątanie klatek?
- Czy prawidłowym jest stosowanie do rozliczeń przez administratora powierzchni ogólnej budynku?

II. Planowane zmiany w funkcjonowaniu wspólnot mieszkaniowych

- Status wspólnoty mieszkaniowej.
- Zarządzanie nieruchomością wspólną.
- Tworzenia funduszu remontowego oraz innych funduszy celowych.
- Podejmowanie uchwał.
- Zwoływanie zebrań.
- Opłaty, zaliczki i odpowiedzialność właścicieli.

III. ROZLICZENIA MEDIÓW - Jak rozliczać media we wspólnotach mieszkaniowych?

- Czy można zrezygnować z podzielników ciepła?
- Czy można nakazać utrzymywanie określonej temperatury w lokalu?
- Czy wspólnota może nakazać mieszkańcom utrzymanie minimalnej temperatury w mieszkaniach?
- Czy kształtowanie zaliczek na poczet danej opłaty np. w przypadku ciepła jest podparte jakąś ustawą? Czyim jest obowiązkiem?
- Czy koszty ciepła można rozliczyć wg metrów kwadratowych?
- Czy jest przepis nakazujący montaż ciepłomierzy w lokalach?
- Co zrobić, jeśli właściciele nie płacą zaliczek na pokrycie kosztów mediów?
- Jak powinno wyglądać poprawne rozliczanie w wody w trybie kwartalnym?
- Jakie są najlepsze sposoby na rozliczenie mediów? Czy niedobry można rozliczać według zużycia wody, czy lepiej według liczby osób? Jak rozliczać różnice?
- Jak rozliczać straty na wodzie?
- Czy istnieją jakieś ułatwienia dotyczące rozliczenia za wodę?
- Jak rozliczać wodę i media? Jak wyliczyć koszty ciepłej wody?
- Jak postępować w przypadku nadpłat i niedopłat za media?
- Czy nadpłaty są zwracane właścicielom lokali?
- Czy niedopłaty pokrywa najemca, czy właściciel?
- Co zrobić, jeżeli w wyniku posiadania podzielników ciepła, mieszkańcy mają bardzo duże niedopłaty w okresie grzewczym? Jak sprawiedliwe rozliczyć ciepło, w momencie, kiedy niektórzy lokatorzy niewystarczająco ogrzewają swoje mieszkania?
- Jak przyjąć proporcje kosztów? Np. ile przyjąć kosztów na centrale ogrzewanie, a ile na podgrzanie wody? Czy proporcja 20 do 80 jest prawidłowa?
- Co w przypadku strat na wodzie i ściekach na częściach wspólnych, jeżeli właściciele nie zgadzają się na pokrycie tej straty? Jak z tego wybrnąć?
- Rozliczanie ciepła - w przypadku, kiedy właściciele mają pozakręcane kaloryfery, jak sobie poradzić z tzw. “pasożytnictwem cieplnym”?
- Czy wchodząc do wspólnoty możemy pozostać na indywidualnej umowie w sprawie rozliczania mediów, ścieków, odpadów? Czy wspólnota jest zobligowana do tego, żeby zbiorowo płacić/ wykonać

deklarację?
- Jak rozliczać straty ciepła w budynku, jeżeli są ogrzewane części wspólne?
- Jakie są zasady prawidłowo napisanego regulaminu rozliczania ciepła we wspólnocie?
- Jakie koszty możemy uwzględniać przy rozliczaniu kotłowni osiedlowych? Czy możemy uwzględnić koszty przeglądu kotłowni, usterek konserwacyjnych lub koszty ogrzewania?
- W jaki sposób dokonać ustalenia ceny za ciepłą wodę w danej nieruchomości?
- Jak rozliczyć koszty zużycia centralnego ogrzewania, aby było to sprawiedliwe w stosunku do wszystkich mieszkańców?
- W jaki sposób powinno wyglądać prawidłowe rozliczenie? Przyjęte jest rozliczanie mieszkania od metrów użytkowych mieszkania. Czy powinno być od udziałów części wspólnych, od powierzchni wspólnej, czy od metra kwadratowego?

IV. CZYNSZE

- Zasady ustalania i zmiany opłat
- Co w przypadku, gdy małżeństwo jest po rozwodzie, ale nie ma podziału majątku i jeden ze współwłaścicieli płaci tylko połowę swojego czynszu?

V. DŁUŻNICY I WYDATKI SĄDOWE I KOMORNICZE

- Z jakich środków wspólnota pokrywa wydatki sądowe i komornicze egzekucji?
- Czy koszty sądowe i komornicze można przeksięgować na konto dłużnika?
- Jakie są sposoby na zwiększenie ściągania należności? Windykacja dłużników we wspólnocie.
- Egzekwowanie należności/ niespłacanie czynszu.
- Jakie są procedury działania z windykacją lokatorów?
- Jak skutecznie zwiększyć stopień ściągalności długów?
- Co zrobić w przypadku gospodarstw, które nie płacą, zanim dojdzie do licytacji takiego mieszkania?
- Jak dochodzić zaległości? Jak postępować z dłużnikami?
- Co w sytuacji, gdy ogrzewanie nieruchomości jest centralne z sieci i jest dłużnik we wspólnocie?
- Jak wyegzekwować należności od właścicieli, jako członków wspólnoty mieszkaniowej? Np. nie ma środków innych niż te powszechnie znane?
- Jak powinna odbywać się windykacja, gdy część lokali jest w posiadaniu gminy/ miasta, a reszta jest wykupiona przez osoby, które nie opłacają opłat?
- Pomoc Wspólnoty w egzekucji komorniczej.

VI. KSEF

- Nadawanie uprawnień w systemie KseF.
- KSeF - Czy wspólnota mieszkaniowa musi wysyłać faktury, które wystawia w KSeF?
- Czy wspólnota jest opodatkowana VATem, czy nie?
- KSef - Jak wygląda fakturowanie dla wspólnot mieszkaniowych? Czy należy drukować faktury, czy nie? Czy konieczne jest podpisywanie się dwoma podpisami elektronicznymi?
- KSeF we wspólnotach - Czy wspólnota zobligowana jest wystawiać faktury/rachunki uproszczone w KSeF, jeżeli nie jest płatnikiem VAT?
- Obsługa KSeF - odbiór faktur, wysyłka faktur. Jak to wygenerować?

VII. ODPADY

- Obowiązki Wspólnoty wynikające z ustawy o utrzymaniu czystości i porządku w gminach
- Jak rozliczać koszty odpadów wielkogabarytowych i innych odpadów limitowanych.

- Jakie środki ma zarządca nieruchomości w kwestii oświadczeń o liczbie osób zamieszkujących w lokalu? Co jeżeli właściciel deklaruje mniej osób niż jest naprawdę? Chodzi np. o płacenie za śmieci zgodnie z liczbą mieszkańców lokalu
- Co robić w przypadku braku segregacji odpadów?
- Co jeśli jedna osoba (nieuchwytna) nie segreguje śmieci, a kara przychodzi na wspólnotę? (Wspólnota jest podmiotem umowy i wspólnota dostaje karę)
- Obciążanie za opłaty odpadowe - Czy powinna to robić gmina? Czy wspólnota powinna pobierać od mieszkańców takie opłaty?
- Jak wygląda kwestia rozliczeń odpadów według zużycia wody zimnej?

Prowadzący:

Prowadzący jest kierownikiem Działu Usług Komunalnych i Transportu, Z-ca Głównego Księgowego, prokurentem w Przedsiębiorstwie Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej Sp. z o.o., a także głównym księgowym w Spółdzielni Energetycznej, specjalistą ds. Kontrolingu, specjalistą ds. Zarządzania Płynnością Finansową. Ponadto prowadzi własną działalność gospodarczą w zakresie księgowości, doradztwie, planów finansowych i restrukturyzacji.

Ekspert z wszechstronnym doświadczeniem w zarządzaniu i nadzorze nad rozliczaniem Wspólnot Mieszkaniowych oraz administrowaniu majątkiem. Specjalizuje się w restrukturyzacji przedsiębiorstw, zarządzaniu płynnością finansową, planowaniu pracy działów oraz przeprowadzaniu kontroli wykonawczej. Do kluczowych kompetencji eksperta należy kompleksowe wdrażanie procesu od miękkiej windykacji aż do windykacji komorniczej, zabezpieczanie należności, a także wdrażanie rachunkowości zarządczej, analiza opłacalności inwestycji oraz pozyskiwanie zewnętrznych źródeł finansowania.

Wykształcenie:

Akademia Ekonomiczno – Humanistyczna w Warszawie

Master of Business Administration z modułem komunalnym

Wyższa Szkoła Biznesu – National-Louis University w Nowym Sączu

Zarządzanie, specjalność: Zarządzanie Finansami – magister

Stowarzyszenie Księgowych w Polsce

Kurs kandydatów na głównych księgowych

Podkarpacka Szkoła Wyższa w Jaśle

Ekologistyka – studia podyplomowe

Studium Prawa Europejskiego w Warszawie

Kierownik projektu z funduszy europejskich

Terminy i szkolenia

Data: 15 grudnia 2026 10:00-15:00
Miejsce: Wideoszkolenie

Prawa autorskie do niniejszego programu przysługują Private Corporate Consulting Sp. z o.o. Udostępnianie, kopiowanie i przerabianie niniejszego programu bez pisemnej zgody Private Corporate Consulting Sp. z o.o., zagrożone jest odpowiedzialnością karną oraz cywilną