

Księgowość we wspólnotach mieszkaniowych

Czy wchodząc do wspólnoty możemy pozostać na indywidualnej umowie w sprawie rozliczania mediów, ścieków, odpadów? Co zrobić, jeśli właściciele nie płacą zaliczek na pokrycie kosztów CO? Jak wygląda kwestia rozliczeń odpadów według zużycia wody zimnej?

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.

Jak rozliczać straty ciepła w budynku, jeżeli są ogrzewane części wspólne?

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.:

- 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 ciepłym"?
- Czy koszty sądowe i komornicze można przeksięgować na konto dłużnika?
- Jakie koszty możemy uwzględniać przy rozliczaniu kotłowni osiedlowych? Czy możemy uwzględnić koszty przeglądu kotłowni, usterek konserwacyjnych lub koszty ogrzewania?
- Co zrobić w przypadku gospodarstw, które nie płacą, zanim dojdzie do licytacji takiego mieszkania?
- 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.

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 inwestycyjny powinien być osobnym funduszem?
- Jak rozliczać wspólnoty mieszkaniowe? Jak rozliczać małe wspólnoty, a jak duże?
- Jak rozliczać straty na wodzie? Jak rozliczać media we wspólnotach mieszkaniowych?
- Czy istnieją jakieś ułatwienia dotyczące rozliczenia za wodę?

- Jak rozliczać wodę i media? Jak rozliczać różnice? 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?
- Jak dokumentować wydatki wspólnot mieszkaniowych?
- Jak uwzględnić w budżecie rocznym opłaty za sprzątnięcie klatek?
- 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?
- 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 ciepłym"?
- 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?

II. WYDATKI SĄDOWE I KOMORNICZE

- Z jakich środków wspólnota pokrywa wydatki sądowe i komornicze egzekucji?
- Czy koszty sądowe i komornicze można przebiegować na konto dłużnika?

III. ROZLICZENIA CIEPŁA I 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? Czym 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 CO?
- 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 straty ciepła w budynku, jeżeli są ogrzewane części wspólne?
- Jakie są zasady prawidłowo napisanego regulaminu rozliczania ciepła we wspólnocie?
- Jakie koszty możemy uwzględnić 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

- Co w przypadku, gdy małżeństwo jest po rozwodzie, ale nie ma podziału majątku i jeden ze

współwłaściciele płaci tylko połowę swojego czynszu?

V. DŁUŻNICZY

- Jak są sposoby na zwiększenie ściągania należności? Windykacja dłużników we wspólnocie.
- Egzekwowanie należności/ niespłacanie czynszu.
- Jak są procedury działania z windykacją lokatorów?
- Jak skutecznie zwiększyć stopień ściągania 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?
- Co jeśli komornik sądowy nie doręcza nakazu, bo nikt nie otwiera drzwi?

VI. ODPADY

- Jak rozliczać koszty odpadów wielkogabarytowych?
- 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:

Prowadząca jest specjalistką ds. księgowości Spółki oraz specjalistką ds. księgowości Wspólnot Mieszkaniowych w Zakładzie Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej Sp. z o.o.

Ekspertka z wieloletnim doświadczeniem zawodowym w zakresie księgowości wspólnot mieszkaniowych. Prowadzi pełną księgowość około siedemdziesięciu podmiotów funkcjonujących w strukturze spółki komunalnej. Na co dzień nadzoruje fundusze remontowe, kontroluje płynność finansową, a także sporządza sprawozdania finansowe i prowadzi działania windykacyjne.

Specjalizuje się w kompleksowej obsłudze wspólnot – przygotowuje projekty uchwał i umów, opracowuje dokumentację kredytową, prowadzi kadry i płace we wspólnotach które zatrudniają pracowników oraz zajmuje się rejestrowaniem nowo powstałych wspólnot.

Prowadzi oraz uczestniczy w zebraniach wspólnot mieszkaniowych. Doświadczenie prelegentki obejmuje również współpracę między działami księgowymi i technicznymi w zakresie rozliczeń mediów oraz optymalizacji procedur finansowych, a także ściśle współpracuje z gminami. W swojej pracy koncentruje się na przejrzystości rozliczeń, zgodności z przepisami oraz wdrażaniu praktycznych rozwiązań, usprawniających funkcjonowanie wspólnot mieszkaniowych.

Równolegle prowadzi prywatną obsługę księgową wspólnot, dzięki czemu zna specyfikę zarówno dużych struktur komunalnych, jak i mniejszych podmiotów mierzących się z różnorodnymi wyzwaniami.

Jest absolwentką studiów magisterskich na kierunku Ekonomi – Finanse i Rachunkowość. Obecnie kończy studia podyplomowe z zakresu Prawo pracy, kadry i płace stale poszerzając kompetencje w obszarze finansów i regulacji prawnych.

Terminy i szkolenia

Data: 11 sierpnia 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