

Przykładowy plan kont i jego zastosowanie w ewidencji pozaksięgowej wspólnoty

„Plan kont” dla maksymalnie uproszczonego sposobu prowadzenia ksiąg rachunkowych wspólnoty mieszkaniowej.

130 Rachunek bankowy
200 Rozrachunki z dostawcami
201 Rozrachunki z odbiorcami
204 Rozrachunki z właścicielami lokali

Koszty

400-XX Koszty zarządu nieruchomością wspólną
401-XX Koszty dotyczące lokali indywidualnych
403-XX Pozostałe koszty
640 Rozliczenia międzyokresowe

Przychody

700-XX Opłaty bieżące na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną
701-XX Opłaty na pokrycie kosztów dotyczących lokali indywidualnych.
703 Pozostałe przychody
Gdzie XX oznacza kolejny numer nadany poszczególnym rodzajom kosztów.

Konto 130 - Rachunek bankowy

Ma służyć ewidencjonowaniu przychodów i rozchodów i stanu środków pieniężnych wspólnoty mieszkaniowej.

Po stronie **WN** tego konta księguje się:

- wszystkie wpłaty dokonywane na rachunek bankowy wspólnoty przez jej członków z tytułu opłat bieżących na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną;
- wpłaty dokonywane przez inne osoby prawne z tytułu dokonywanych z nimi rozrachunków.

Po stronie **MA** tego konta księguje się:

- wszelkie wypłaty z rachunku wspólnoty w formie zapłaty za świadczenia na rzecz wspólnoty mieszkaniowej wykonane przez osoby fizyczne i prawne;
- wydatki o charakterze publicznoprawnym z tytułu podatków i innych opłat.

Podstawą zapisów księgowych na koncie 130 stanowi wyciąg z rachunku bankowego i załączone do niego dokumenty potwierdzające wpływ środków pieniężnych na rachunek bankowy i wypłaty z tego rachunku.

UWAGA! W przypadku wyodrębnienia oddzielnego rachunku lub subkonta dla celów funduszu remontowego konieczne jest wprowadzenie analityki do konta 130 np.:

130-0 rachunek bieżący;
130-1 rachunek funduszu remontowego.

Konto 200 - Rozrachunki z dostawcami

Jest przeznaczone do ewidencji rozrachunków z osobami fizycznymi i prawnymi za świadczenia wykonywane przez nich na rzecz wspólnoty mieszkaniowej. Do konta powinna być prowadzona analityka obejmująca każdego kontrahenta.

Po stronie **WN** tego konta księguje się:

- uregulowane i potwierdzone wyciągiem bankowym zapłaty dla kontrahentów wspólnoty mieszkaniowej.

Po stronie **MA** tego konta księguje się:

- zobowiązania wobec osób fizycznych i prawnych z tytułu wykonywanych na rzecz wspólnoty świadczeń w postaci dostaw energii elektrycznej i ciepłej, gazu, wody, wywozu nieczystości, innych robót i usług;
- naliczenia wynagrodzeń należne członkom Zarządu wspólnoty mieszkaniowej i osobom zatrudnionym na podstawie umowy o pracę;
- zobowiązania publicznoprawne.

Podstawą zapisów księgowych na koncie 200 są faktury za świadczone usługi i wykonane prace, listy płac, wyciągi bankowe rachunku bankowego.

Konto 204 - Rozrachunki z właścicielami lokali

Jest przeznaczone do ewidencji rozrachunków z członkami wspólnoty mieszkaniowej z tytułu bieżących opłat. Do konta tego musi być prowadzona ewidencja pomocnicza dla każdego z właścicieli lokali.

Po stronie **WN** tego konta księguje się:

- obciążenie właścicieli mieszkań będących członkami wspólnoty mieszkaniowej należnością z tytułu bieżących opłat.

Po stronie **MA** tego konta księguje się:

- wpłaty dokonywane na rachunek bankowy wspólnoty przez jej członków z tytułu bieżących opłat.

Konta 400-401 Koszty

Służą do ewidencji kosztów zarządu nieruchomością wspólną określonych w art. 14 pkt.1-5 UWL oraz kosztów dotyczących lokali mieszkalnych rozliczanych za pośrednictwem wspólnoty. Ewidencję tych kosztów prowadzi się w sposób zapewniający ustalenie kosztów według rodzajów – ze szczegółowością wymaganą przez wspólnotę (wspólnota może przyjąć szczegółowość określoną w załączniku nr 1 rozporządzenia MF).

Po stronie **WN** tego konta księguje się:

- dokumenty kosztowe, które powinny być zaakceptowane przez upoważnione do tego przez Zarząd osoby.

Po stronie **MA** tego konta księguje się:

- dodatnią różnicę pomiędzy sumą kosztów za dany rok obrotowy, a wielkością przychodów za ten rok.

Konto 640 - Rozliczenia międzyokresowe

Jest przeznaczone do ewidencji różnicy między przychodami i kosztami wspólnoty mieszkaniowej, o której mowa w §3 ust.3 rozporządzenia MF na koniec roku obrotowego. Różnica ta zwiększa odpowiednio koszty lub przychody w roku następnym.

Konto 700 - Opłaty bieżące na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną

Służy do ewidencjonowania wszystkich przychodów i pożytków związanych z pokrywaniem kosztów zarządu nieruchomością wspólną, które właściciele lokali są zobowiązani, zgodnie z art.15 ust.1 UWL uiszczać z góry do dnia 10 każdego miesiąca.

Po stronie **WN** tego konta księguje się:

- dodatnią różnicę pomiędzy sumą przychodów za dany rok obrotowy, a wielkością kosztów za ten rok na koniec roku obrotowego.

Po stronie **MA** tego konta księguje się:

- wysokość opłat należnych od poszczególnych właścicieli lokali na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną.

Konto 701 – Opłaty na pokrycie kosztów dotyczących lokali indywidualnych.

Służy do ewidencjonowania przychodów związanych z pokrywaniem kosztów dotyczących bezpośrednio lokali, które rozliczane są za pośrednictwem wspólnoty. Do kosztów takich należą przykładowo: woda, wywóz nieczystości, energia ciepła. Księgowania są analogiczne jak dla konta 700.

Konto 703 - Pozostałe przychody.

Służy do ewidencji innych przychodów i pożytków związanych z nieruchomością wspólną np. dotacje, odsetki od rachunków bankowych, odszkodowania, przychody z tytułu reklam, przychody z tytułu najmu części wspólnej. Księgowania są analogiczne jak dla konta 700.