

Opis publikacji

Książka stanowi **przewodnik opisujący funkcjonowanie wspólnoty mieszkaniowej** - jej gospodarke finansową, rachunkowość, sprawozdawczość, rozrachunki, m.in. publicznoprawne z organami podatkowymi, oraz zakres odpowiedzialności - oparty na prawie i orzecznictwie, interpretacjach podatkowych oraz praktyce jej działalności. Nowym kompleksowo omówionym zagadnieniem są zasady windykacji wierzytelności wspólnoty mieszkaniowej, w tym poszczególnych form windykacji przedsądowej, jak również windykacji sądowej w różnych trybach postępowania oraz trybów postępowania w egzekucji komorniczej z majątku dłużnika.

Adresaci:

Publikacja jest przeznaczona dla podmiotów zarządzających nieruchomościami wspólnymi, jak też przedstawicieli gmin i innych właścicieli sprawujących nadzór właścicielski oraz innych osób zainteresowanych tą problematyką.

Autorzy

[Eugenia Śleszyńska](#)

Eugenia Śleszyńska - specjalista z zakresu problematyki gospodarowania i zarządzania nieruchomościami, w tym obsługi technicznej obiektów budowlanych; prowadzi wykłady, seminaria i szkolenia na temat rynku nieruchomości; autorka wielu publikacji poświęconych wieloaspektowym zagadnieniom zarządu nieruchomościami.

Spis treści

Zwiń

Rozdział 1

Status wspólnoty mieszkaniowej w świetle prawa i orzecznictwa | str. 23

Rozdział 2

Działalność wspólnoty mieszkaniowej | str. 34

2.1. Działalność statutowa a zarobkowa (gospodarcza) wspólnoty mieszkaniowej | str. 40

2.2. Rejestracja statystyczna i podatkowa wspólnoty mieszkaniowej | str. 43

2.2.1. Rejestracja statystyczna | str. 43

2.2.2. Rejestracja podatkowa | str. 48

2.3. Inne rejestracje wymagane prawem | str. 52

- 2.3.1. Rejestracja VAT | str. 52
- 2.3.2. Zawiadomienie naczelnika urzędu skarbowego o metodzie rozliczeń w podatku dochodowym od osób prawnych | str. 52
- 2.3.3. Rejestracja w Zakładzie Ubezpieczeń Społecznych | str. 53
- 2.4. Obowiązek założenia rachunku bankowego | str. 55
- 2.5. Zdarzenia i operacje gospodarcze we wspólnocie mieszkaniowej | str. 60
- 2.6. Rodzaje działalności wspólnoty mieszkaniowej | str. 63
- 2.7. Podstawowe obowiązki operacyjne wspólnoty mieszkaniowej | str. 66
 - 2.7.1. Obowiązki w zakresie utrzymania technicznego obiektów budowlanych nieruchomości | str. 66
 - 2.7.2. Obowiązki w zakresie obsługi eksploatacyjnej nieruchomości | str. 71
 - 2.7.3. Zadania wspólnoty mieszkaniowej a posiadany majątek | str. 73
 - 2.7.4. Działalność inwestycyjna wspólnoty mieszkaniowej | str. 76
- 2.8. Dokumentowanie zdarzeń gospodarczych wspólnoty mieszkaniowej | str. 86
 - 2.8.1. Zdarzenia gospodarcze | str. 86
 - 2.8.2. Dokumentowanie operacji gospodarczych | str. 88
- Rozdział 3
Zdarzenia i operacje gospodarcze właścicieli lokali | str. 92
 - 3.1. Wybrane orzeczenia SN o istocie ustanowienia służebności gruntowej na nieruchomości wspólnej | str. 93
 - 3.2. Prawo roszczenia w trybie art. 209a u.g.n. | str. 100
 - 3.3. Zdarzenia związane z zawarciem umowy użytkowania, dzierżawy, najmu lub umów o podobnym charakterze z właścicielem działki sąsiedniej | str. 104
 - 3.4. Zdarzenia związane z podziałem i zbyciem wydzielonej działki gruntu | str. 105
 - 3.5. Zdarzenia związane ze zmianą udziałów w nieruchomości wspólnej | str. 109
 - 3.6. Zdarzenia związane z rozgraniczaniem nieruchomości | str. 113
 - 3.7. Inne zdarzenia gospodarcze niezwiązane ze wspólnotą mieszkaniową | str. 114

Rozdział 4

Sprzedaż towarów i usług przez wspólnotę mieszkaniową oraz usługa pośredniczenia w dostawie mediów do lokali właścicieli | str. 118

4.1. Sprzedaż towarów i usług | str. 118

4.1.1. Ustalenie ceny | str. 120

4.1.2. Sprzedaż z umów najmu i umów o podobnym charakterze | str. 121

4.2. Pośredniczenie wspólnoty mieszkaniowej w dostawie mediów do lokali | str. 124

4.2.1. Warunki prawne dostawy ciepła | str. 127

4.2.2. Regulamin rozliczeń ciepła | str. 130

4.2.3. Warunki prawne dostawy wody i odprowadzenia ścieków | str. 137

4.2.4. Regulamin i metody rozliczeń wody według przyjętego regulaminu | str. 144

4.2.5. Umowa cywilnoprawna w sprawie warunków pośredniczenia w dostawie mediów do lokalu | str. 149

4.2.6. Rozliczenie odsprzedaży mediów z właścicielami lokali | str. 152

4.2.7. Odpowiedzialność wspólnoty mieszkaniowej za nieprawidłowości regulaminu i nieprawidłowe rozliczenia z tytułu odsprzedaży mediów | str. 155

4.3. Zasady odsprzedaży mediów zakupionych przez jedną wspólnotę innej wspólnoty mieszkaniowej | str. 157

4.4. Zasady sprzedaży ciepła wytworzonego | str. 159

Rozdział 5

Planowanie i gospodarka finansowa wspólnoty mieszkaniowej | str. 161

5.1. Plany operacyjne i strategiczne wspólnoty mieszkaniowej | str. 162

5.2. Budżet wspólnoty mieszkaniowej | str. 169

5.3. Gospodarka finansowa wspólnoty mieszkaniowej | str. 170

5.4. Kompetencje gospodarcze zarządu wspólnoty | str. 185

Rozdział 6

Prowadzenie rachunkowości wymogiem prawa | str. 188

6.1. Formy prowadzenia ewidencji rachunkowej przez podmioty gospodarcze | str. 188

6.2. Prawny obowiązek prowadzenia ewidencji rachunkowej wspólnoty mieszkaniowej | str.

6.3. Osoba uprawniona do prowadzenia ewidencji rachunkowej | str. 203

6.4. Organ odpowiedzialny za prowadzenie rachunkowości | str. 209

Rozdział 7

Standardy rachunkowości | str. 216

7.1. Obowiązek założenia ksiąg rachunkowych | str. 220

7.2. Obowiązek rzetelnego i bieżącego prowadzenia ksiąg rachunkowych | str. 225

7.3. Zamykanie ksiąg rachunkowych | str. 236

7.4. Obowiązek sporządzenia sprawozdania finansowego na dzień zamknięcia ksiąg rachunkowych | str. 243

7.4.1. Bilans | str. 244

7.4.2. Rachunek zysków i strat | str. 246

Rozdział 8

Zasady prowadzenia ewidencji rachunkowej przez wspólnotę mieszkaniową | str. 251

8.1. Ustalenie zasad i metod | str. 251

8.2. Przykładowy plan kont księgowych wspólnoty mieszkaniowej | str. 258

8.3. Ewidencja księgowa a ewidencja podatkowa | str. 270

8.4. Przykładowe operacje księgowe w zdarzeniach wspólnoty mieszkaniowej | str. 272

8.5. Rachunkowość na straży stanu majątku i wyniku finansowego wspólnoty mieszkaniowej | str. 276

8.6. Przechowywanie, czyli o obowiązku ochrony danych księgowych i osobowych wspólnoty mieszkaniowej | str. 284

8.6.1. Przechowywanie zbiorów danych | str. 290

8.6.2. Przetwarzanie i przechowywanie zbiorów danych osobowych | str. 296

8.6.3. Archiwizacja czy niszczenie? | str. 305

8.6.4. Czyją własnością są zbiory danych w przypadku usługowego prowadzenia ewidencji księgowej? | str. 307

Rozdział 9

Sprawozdawczość finansowa wspólnoty mieszkaniowej | str. 312

- 9.1. Sprawozdawczość finansowa przydatnym narzędziem planistycznym | str. 313
- 9.2. Specyfika sprawozdawczości finansowej we wspólnocie mieszkaniowej | str. 313
 - 9.2.1. Podmiot odpowiedzialny | str. 317
 - 9.2.2. Terminowość sprawozdania wspólnoty mieszkaniowej | str. 319
 - 9.2.3. Prawidłowość sprawozdania finansowego | str. 320
 - 9.2.4. Moment bilansowy | str. 323
 - 9.2.5. Zatwierdzenie sprawozdania finansowego i decyzja o podziale zysku | str. 324
- 9.3. Sprawozdania finansowe wspólnoty mieszkaniowej krok po kroku | str. 327
 - 9.3.1. Rachunek wyników (zysków i strat) wspólnoty mieszkaniowej | str. 328
 - 9.3.2. Bilans działalności wspólnoty mieszkaniowej | str. 333
 - 9.3.3. Informacja dodatkowa dla właścicieli lokali | str. 341
- 9.4. Prawo do kontroli właścicielskiej sprawozdań finansowych | str. 342

Rozdział 10

Rozliczenie wyniku finansowego z właścicielami lokali | str. 344

- 10.1. Rozliczenie usługi pośredniczenia nie jest rozliczeniem wyniku finansowego | str. 350
- 10.2. Rozliczenie nadwyżki bilansowej | str. 352
- 10.3. Rozliczenie straty finansowej | str. 360
- 10.4. Roszczenia w związku z rozliczeniem wyniku finansowego | str. 361
- 10.5. Księgowe rozliczenie wyniku finansowego | str. 361

Rozdział 11

Wspólnota mieszkaniowa w świetle prawa podatkowego | str. 364

- 11.1. Prawa i obowiązki podatnika-wspólnoty mieszkaniowej | str. 364
- 11.2. Prawa wspólnoty mieszkaniowej do interpretacji podatkowych | str. 370
- 11.3. Pełnomocnictwo podatkowe | str. 376
- 11.4. Odpowiedzialność podatkowa za zobowiązania podatkowe oraz odpowiedzialność karnoskarbowa | str. 379

11.5. Przedawnienie zobowiązań podatkowych | str. 388

Rozdział 12

Podatek dochodowy od osób prawnych w warunkach działania wspólnoty | str. 392

12.1. Dlaczego ustawa podatkowa dotyczy wspólnoty mieszkaniowej? | str. 392

12.2. Zasady prowadzenia ewidencji podatkowej według art. 9 u.p.d.o.p. | str. 395

12.3. Podstawowe kategorie: przychód podatkowy, koszt uzyskania przychodów, dochód podatkowy | str. 403

12.3.1. Przychody podatkowe | str. 403

12.3.1.1. Data powstania przychodu | str. 411

12.3.1.2. Negatywny katalog przychodów podatkowych | str. 413

12.3.2. Koszty uzyskania przychodów | str. 418

12.3.2.1. Obowiązkowa korekta kosztów uzyskania przychodów | str. 428

12.3.2.2. Negatywny katalog kosztów podatkowych | str. 431

12.3.2.3. Wydatki na inwestycje a amortyzacja | str. 446

12.3.3. Dochód podatkowy, zaliczki i podatek należny | str. 457

12.3.3.1. Dochód podatkowy a zysk bilansowy | str. 459

12.3.3.2. Podatek należny - zaliczki | str. 463

12.4. Zwolnienie przedmiotowo-podmiotowe od podatku | str. 469

12.5. Aspekty zwolnienia wspólnot mieszkaniowych od podatku dochodowego | str. 471

12.5.1. Pojęcie gospodarki zasobami mieszkaniowymi zdefiniowane przez orzecznictwo sądów administracyjnych | str. 478

12.5.2. Przychody podatkowe i dochody podatkowe wspólnoty mieszkaniowej w interpretacjach podatkowych i orzeczeniach | str. 491

12.5.3. Pozostałe zagadnienia, które budziły wątpliwości interpretacyjne podatników | str. 498

12.5.3.1. Zagadnienie przysporzenia z tytułu odsetek bankowych | str. 498

12.5.3.2. Warunki zwolnienia dochodu z "gospodarki zasobami mieszkaniowymi" we wspólnocie mieszkaniowej | str. 502

12.5.3.3. Warunki zwolnienia dochodu pochodzącego z kapitału obcego | str. 508

12.5.3.4. Zagadnienie skutków wypłacenia nadwyżki finansowej właścicielom lokali | str. 514

12.5.3.5. Warunki zwolnienia od podatku a ulepszenie budynku nieruchomości wspólnej | str. 517

12.5.3.6. Zagadnienie skutków korekty przychodów ze sprzedaży towarów i usług dla rozliczenia podatku dochodowego | str. 518

12.6. Zeznanie podatkowe wspólnoty mieszkaniowej | str. 523

Rozdział 13

Wspólnota mieszkaniowa podatnikiem podatku od towarów i usług | str. 545

13.1. Istota podatku VAT. Podstawowe pojęcia i zasady | str. 545

13.1.1. Podstawa opodatkowania, czyli obrót ze sprzedaży | str. 560

13.1.2. Podatnicy podatku VAT | str. 565

13.1.3. Obowiązek podatkowy | str. 566

13.1.4. Rejestracja, czyli o tym, kiedy podatnik może wykonać czynność opodatkowaną | str. 578

13.1.5. Nowe zasady zwolnienia podmiotowego od podatku VAT | str. 583

13.1.6. Dokumentowanie czynności sprzedaży w roku podatkowym | str. 589

13.1.6.1. Rachunek zwykły | str. 590

13.1.6.2. Faktury | str. 592

13.1.6.3. Ewidencja podatkowa (sprzedaży i zakupu) - obowiązek prowadzenia ewidencji i przechowania dokumentacji | str. 604

13.1.6.4. Przechowywanie dokumentacji | str. 612

13.1.7. Rozliczenia podatku VAT | str. 614

13.1.7.1. Podatek należny a podatek naliczony w podatku VAT | str. 614

13.1.7.2. Deklaracje dla podatku VAT | str. 635

13.1.7.3. Zapłata podatku należnego | str. 639

13.2. Obrót z tytułu sprzedaży towarów i usług we wspólnocie mieszkaniowej | str. 642

13.2.1. Działalność zarobkowa a obrót podatkowy | str. 642

13.2.2. Dylematy refakturowania związane z odsprzedażą mediów właścicielom lokali | str. 649

Rozdział 14

Wspólnota mieszkaniowa podatnikiem opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi | str. 679

14.1. Uwarunkowania nowego systemu gospodarowania odpadami komunalnymi | str. 679

14.2. Opłata za gospodarowanie odpadami komunalnymi | str. 686

14.3. Szczególne regulacje dotyczące usług dodatkowych | str. 700

14.4. Działania faktyczne i formalne wspólnoty mieszkaniowej w "nowym systemie" | str. 702

14.5. Rozliczanie wydatków na opłatę za gospodarowanie odpadami komunalnymi a ustawa VAT | str. 704

Rozdział 15

Wspólnota mieszkaniowa płatnikiem podatku dochodowego od osób fizycznych | str. 709

15.1. Obowiązki płatnika podatku dochodowego od osób fizycznych przy zatrudnieniu pracowników w formie umowy o pracę i umowy zlecenia | str. 710

15.2. Obowiązki płatnika w związku z przychodami podatnika pochodzącymi z tzw. innych źródeł | str. 725

15.3. Obowiązki wspólnoty mieszkaniowej w związku z uzyskiwaniem przez osoby fizyczne innych przysporzeń | str. 730

Rozdział 16

Podatek od nieruchomości a wspólnota mieszkaniowa | str. 735

16.1. Podatnicy podatku od nieruchomości | str. 735

16.2. Przedmioty opodatkowania podatkiem od nieruchomości | str. 742

16.2.1. Budynki i ich części jako przedmiot opodatkowania | str. 745

16.2.1.1. Budynek, jego powierzchnia i pomieszczenia przynależne | str. 748

16.2.1.2. Problem dokumentacji podatkowej | str. 760

16.2.1.3. Problem budynku bez fundamentu lub dachu | str. 762

16.2.1.4. Problem złego stanu technicznego budynku | str. 765

16.2.2. Budowle przedmiotem opodatkowania | str. 768

16.2.3. Grunty w opodatkowaniu | str. 773

16.3. Obowiązek podatkowy podatników podatku od nieruchomości | str. 778

16.4. Wspólnota mieszkaniowa a podatek od nieruchomości | str. 782

Załącznik - ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali | str. 791

Wykaz źródeł | str. 807

Bibliografia | str. 831