Ministerstwo
Finansów

Departament Efektywności Wydatków Publicznych i Rachunkowości

Warszawa, 14 października 2025 roku

Sprawa: Dot. rozliczeń pomiędzy wspólnotą mieszkaniową, a spółką będącą jej zarządcą
Znak sprawy: DWR5.5101.104.2025
Kontakt: [redacted]

Marcin Broszko

[redacted]

Szanowny Panie,

w odpowiedzi na Pana wystąpienie dotyczące rozliczeń pomiędzy wspólnotą mieszkaniową, a spółką będącą jej zarządcą, Departament Efektywności Wydatków Publicznych i Rachunkowości (dalej DWR) – w zakresie swojej właściwości - uprzejmie informuje, co następuje.

Zgodnie z art. 29 ust. 1 ustawy o własności lokali wspólnoty mieszkaniowe mają obowiązek prowadzić określoną przez siebie ewidencję pozaksięgową kosztów zarządu nieruchomością wspólną oraz zaliczek uiszczanych na pokrycie tych kosztów, a także rozliczeń z innych tytułów na rzecz nieruchomości wspólnej. Z uwagi na fakt, że ewidencja ta ma charakter ewidencji pozaksięgowej – z punktu widzenia prawa bilansowego - nie mają tu zastosowania zarówno przepisy ustawy z o rachunkowości (dalej uor), jak i rozporządzeń wykonawczych do tej ustawy.

Jak wynika z przesłanego wystąpienia funkcje zarządcy nieruchomości przedstawionej wspólnoty mieszkaniowej pełni spółka (nie wskazana została dokładna forma prawna – jaka spółka) prowadząca „obsługę finansowo – księgową" tej wspólnoty. Spółka tak, jak wynika z pisma prowadzi księgi rachunkowe zgodnie z regulacjami uor, czyli przyjmujemy, że jednostką, o której mowa w art. 2 ust. 1 tej ustawy. Zatem spółka ta obowiązana jest stosować przyjęte zasady (politykę) rachunkowości, rzetelnie i jasno przedstawiając sytuację majątkową i finansową oraz wynik finansowy (art. 4 ust.1 uor).

Zatem wspólnota mieszkaniowa i spółka pełniąca funkcje zarządcy nieruchomości tej wspólnoty to dwie odrębne jednostki, zobowiązane do prowadzenia dwóch odrębnych ewidencji – wspólnota mieszkaniowa ww. ewidencję pozaksięgową, a

tel.: +48 22 694 55 55
fax: +48 22 694 36 84
gov.pl/finanse
e-mail: kancelaria@mf.gov.pl

ul. Świętokrzyska 12
00-916 Warszawa

spółka księgi rachunkowe. Księgi rachunkowe ww. spółki powinny być prowadzone rzetelnie, bezbłędnie, sprawdzalnie i bieżąco (art. 24 ust. 1 uor). Księgi rachunkowe uznaje się za rzetelne, jeżeli dokonane w nich zapisy odzwierciedlają stan rzeczywisty (art.24 ust. 2 uor).

Spółka do swoich księgach rachunkowych - zgodnie z art. 20 ust. 1 uor - wprowadza, w postaci zapisu, każde zdarzenie, które nastąpiło w tym okresie sprawozdawczym. Podstawą zapisów w księgach rachunkowych są dowody księgowe stwierdzające dokonanie operacji gospodarczej (art. 20 ust. 2 uor). Dotyczy to zdarzeń, których stroną jest spółka, a nie jej „klient" wspólnota mieszkaniowa (zdarzeń mających wpływ odpowiednio na sytuację majątkową, finansową oraz wynik finansowy spółki).
Natomiast wszystkie zdarzenia gospodarcze dotyczące wspólnoty mieszkaniowej powinny być ujętej w jej ewidencji pozaksięgowej, a wpłaty dotyczące uregulowania rozrachunków z tą wspólnotą powinny odbywać się za pośrednictwem jej rachunku bankowego. Udokumentowanie tych zdarzeń w imieniu wspólnoty mieszkaniowej może dokonywać spółka jako jednostka zajmująca się obsługą finansowo – księgową tej wspólnoty.

Podstawa Prawna

1. Ustawa z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali (Dz. U. z 2021r. poz. 1048)
2. Ustawa z dnia 29 września 1994r. o rachunkowości (Dz. U. z 2023r., poz. 120 ze zm.)

Z wyrazami szacunku

Agnieszka Stachniak
Zastępca Dyrektora
Departamentu Efektywności Wydatków Publicznych i Rachunkowości