

# Ujemne zmiany lokatorskie

## Zmiany lokatorskie

Aby na umowie były widoczne wzajemne rozliczenia (np. informacja, że mamy zwrócić klientowi 2 000 zł), należy wykonać dodatkowo poniższe kroki:

### 1. Utworzyć zmiany lokatorskie o **ujemnej wartości**:

The screenshot shows the 'Zmiany lokatorskie' interface for a change record BIA/ZL/115. The record is titled 'Opis: Nie robienie ściany między salonem a sypialnią 1'. The status is 'Nowa'. The description is 'Nie robienie ściany między salonem a sypialnią 1'. The costs are as follows:

Kategoria	Wartość netto	Wartość brutto
Koszt klienta netto	-2 000,00 zł	-2 000,00 zł
Koszt klienta brutto	-2 160,00 zł	-2 160,00 zł
Koszt realizatora netto	0,00 zł	0,00 zł
Koszt realizatora brutto	0,00 zł	0,00 zł
Koszt spółki netto	0,00 zł	0,00 zł
Koszt spółki brutto	0,00 zł	0,00 zł

W zmianach lokatorskich zaznaczyć opcję „Wlicz koszty w umowę”, aby koszty zostały uwzględnione w umowie.

The screenshot shows the 'Zmiany lokatorskie' interface for a change record ZBO-1/ZL/116. The record is titled 'Opis: Nie robienie ściany między salonem a sypialnią 1'. The status is 'Nowa'. The description is 'Nie robienie ściany między salonem a sypialnią 1'. The costs are as follows:

Kategoria	Wartość netto	Wartość brutto
Koszt klienta netto	-2 000,00 zł	-2 000,00 zł
Koszt klienta brutto	-2 160,00 zł	-2 160,00 zł
Koszt realizatora netto	0,00 zł	0,00 zł
Koszt realizatora brutto	0,00 zł	0,00 zł
Koszt spółki netto	0,00 zł	0,00 zł
Koszt spółki brutto	0,00 zł	0,00 zł

Dodać ujemną kwotę do harmonogramu płatności w umowie:

- Wejść w umowę → Edytuj (lub dodać aneks, jeśli umowa jest już podpisana)
- Na Kroku 6 – **Harmonogram płatności** kliknąć **Edytuj**
- Wskazać, do której transzy dodać koszty zmian lokatorskich
- Zapisać harmonogram i następnie zapisać umowę (lub aneks)

demo.thtg.io/contract/865/edit

Umowy D 172/01/2026 Edycja

Wybór klientów/kontrahentów Zmiana w danych umowy Wybór produktów Rabatowanie Wykończenie **6 Harmonogramy płatności** 7 Komentarz

### Harmonogram płatności

Transza	Produkt	Termin płatności	Kwota	Kwota przeznaczona na DFG	Procent umowy	Zapłacono	Pozostało
Transza 1	Mieszkanie 315	13.07.2022	135 000,00 zł	607,50 zł	25,10%	135 000,00 zł	0,00 zł
Transza 2	Mieszkanie 315	28.01.2023	135 000,00 zł	607,50 zł	25,10%	135 000,00 zł	0,00 zł
Transza 3	Mieszkanie 315	30.04.2023	135 000,00 zł	607,50 zł	25,10%	135 000,00 zł	0,00 zł
Transza 4	Mieszkanie 315, Zmiana lokatorska 315/ZL	3.03.2024	132 840,00 zł	597,78 zł	24,70%	132 840,00 zł	0,00 zł
Suma			537 840,00 zł	2 420,28 zł		537 840,00 zł	0,00 zł

Anuluj Wstecz **Dalej**

demo.thtg.io/contract/865/edit

Umowy D 172/01/2026 Edycja

Wybór klientów/kontrahentów Zmiana w danych umowy Wybór produktów Rabatowanie Wykończenie **6 Harmonogramy płatności** 7 Komentarz

### Dodawanie harmonogramu płatności

Typ terminu \* Data Termin płatności \* 30.4.2023 Ilość dni po

Brutto 135000 Procent 25,1 Reszta

**Transza 4**

Typ terminu \* Data Termin płatności \* 3.3.2024 Ilość dni po

Brutto 135000 Procent 25 Reszta

**3** Dodatkowo: zmiany lokatorskie 315/ZL w wysokości -2 160,00 zł  
Całkowita wysokość transzy 4: **132 840,00 zł**

Rozliczenie końcowe

Wpłata rezerwacyjna

**Zmiany lokatorskie** **1**

315/ZL -2 160,00 zł

Transza 1

Transza 2

Transza 3

**Transza 4** **2**

**Podsumowanie**

Suma brutto: 537 840,00 zł Pozostało: 0,00 zł

Dodaj transzę Utwórz na podstawie szablonu

Anuluj **Zapisz harmonogram** **4**

### Wpłaty

Nazwa	Data płatności	Kwota
transza 1	26.01.2026	135 000,00 zł
Transza 2	27.01.2026	135 000,00 zł
transza 3-4	29.01.2026	270 000,00 zł
Zwrot	30.01.2026	-2 160,00 zł
Suma		537 840,00 zł

Zwrócić pieniądze klientowi: w umowie na zakładce Płatności klikamy **"Dodaj płatność"** i wprowadzamy ujemną kwotę.

demo.thgt.io/contract/865/payments

Umowy D 172/01/2026 Płatności

Transza	Data	Kwota	Podzbiór
Transza 1 Mieszkanie 315	28.01.2023	135 000,00 zł	0,00 zł
Transza 2 Mieszkanie 315	30.04.2023	135 000,00 zł	0,00 zł
Transza 3 Mieszkanie 315	30.04.2023	135 000,00 zł	0,00 zł
Transza 4 Mieszkanie 315, Zmiana lokatorska 315/ZL	3.03.2024	132 840,00 zł	0,00 zł
Suma		537 840,00 zł	0,00 zł

Wpłaty

Nazwa	Data płatności	Kwota
transza 1	26.01.2026	135 000,00 zł
Transza 2	27.01.2026	135 000,00 zł
transza 3-4	29.01.2026	270 000,00 zł
Zwrot	30.01.2026	-2 160,00 zł
Suma		537 840,00 zł

Faktury

Suma faktur: 537 840,00 zł Pozostało do zwolnienia: 0,00 zł

Numer faktury	Typ	PIK	Nazwa kupującego	Nazwa sprzedającego	Data wystawienia	Data sprzedaży	Termin płatności	Kwota netto	Kwota brutto	Suma podatku VAT	Oplacono	Kwota opłacono	Metoda płatności	Podzielono
22/01/2026	Zaliczkowa		Jakub Stojan	spółka deweloperska	26.01.2026	26.01.2026	26.01.2026	125 000,00 zł	135 000,00 zł	10 000,00 zł	Tak	0,00 zł	Gotówka	Nie
23/01/2026	Zaliczkowa		Jakub Stojan	spółka deweloperska	27.01.2026	27.01.2026	27.01.2026	125 000,00 zł	135 000,00 zł	10 000,00 zł	Tak	0,00 zł	Gotówka	Nie
24/01/2026	Zaliczkowa		Jakub Stojan	spółka deweloperska	29.01.2026	29.01.2026	29.01.2026	250 000,00 zł	270 000,00 zł	20 000,00 zł	Tak	0,00 zł	Gotówka	Nie
7/01/2026	Rozliczeniowa		Jakub Stojan	spółka deweloperska	30.01.2026	30.01.2026	30.01.2026	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł	Nie	0,00 zł	Gotówka	Nie
7/01/2026	Korekta		Jakub Stojan	spółka deweloperska	30.01.2026	30.01.2026	30.01.2026	-2 000,00 zł	-2 160,00 zł	-160,00 zł	Nie	0,00 zł	Gotówka	Nie
								suma: 498 000,00 zł	suma: 537 840,00 zł	suma: 39 840,00 zł			suma: 0,00 zł	

Należy wystawić **korektę faktury rozliczeniowej** (jeśli już istnieje) lub utworzyć **fakturę rozliczeniową**. Faktura rozliczeniowa lub jej korekta będą uwzględniać kwotę do zwrotu.

## 1. Dodawanie faktury rozliczeniowej

- W menu bocznym kliknij zakładkę Faktury.
- Następnie w lewym górnym rogu kliknij zakładkę Dodaj fakturę.
- Otworzy się nowe okno. Korzystając z pola wyboru po prawej stronie nagłówka Faktura wybierz rodzaj faktury Rozliczeniowa.
- Następnie w przypadku danych umowy istniejących już w systemie kliknij zakładkę Wybierz powiązanie. W oknie Wybierz powiązanie należy wybrać umowę, której dotyczy faktura rozliczeniowa.

Dodaj fakturę

Fakturę **Rozliczeniowa**

Czego dotyczy faktura? **POWIĄZANIE**

Numer faktury

**Sprzedawca**  
Sprzedawca \*

**Data**  
Wystawienia \* 22.04.2021  
Sprzedaży 22.04.2021  
Płatności 29.04.2021

**Elementy faktury**  
Wzbrona

Miejsce wystawienia \*

Sposób zapłaty \*

Oplacenia

**Nabywca**  
WYBIERZ KONTRAHENTA

**Dodaj fakturę**

**Faktura** Zaliczkowa ▾

Czego dotyczy: **WYBIERZ POWIĄZANIE**

Numer faktury \*  
Proszę wypełnić to pole

**Sprzedawca**  
Sprzedawca \* ▾

**Data**

Wystawienia \* 22.04.2021 ▾  
Sprzedaży 22.04.2021 ▾  
Płatności 29.04.2021 ▾

**Elementy faktury**

Miejsce wystawienia \*  
Sposób zapłaty \* ▾  
Opłacenia ▾

**Nabywca**  
WYBIERZ KONTRAHENTA

## 2. Dodawanie korekty do faktury rozliczeniowej

- W menu bocznym kliknij zakładkę **Faktury**.
- Wybierz fakturę rozliczeniową, którą trzeba skorygować
- Klikamy trzy kropki po lewej -> **Korekta**
- Zaznaczamy czego dotyczy faktura - zmian lokatorskich -> Zapisz
- W umowie na zakładkę płatności sprawdzamy że suma faktur zgadza się z harmonogramem płatności

demo.thtg.io/invoices/all/edit/376

**Edytuj fakturę**

**Data**

Wystawienia \* 30.01.2026 ▾  
Sprzedaży 30.01.2026 ▾  
Płatności 30.01.2026 ▾

W przypadku integracji z KSeF data wystawienia faktury ulegnie zmianie na zgodną z przekazaniem do KSeF

**Elementy faktury**

Propozycje

Mieszkanie 315 budynek  
Wartość brutto: 540 000,00 zł Wystawiono: 540 000,00 zł Pozostało: 0,00 zł

**Zmiana lokatorska 315/ZL budynek**  
Wartość brutto: -2 160,00 zł Wystawiono: 0,00 zł Pozostało: -2 160,00 zł

Wybrane

Nazwa	Jednostka	Ilość	Cena jed. netto	VAT	Cena jed. brutto	JPK
Zmiana lokatorska 315/ZL budynek	szt.	1	-2000	8	-2160	
<b>Podsumowanie</b>			<b>-2 000,00 zł</b>	<b>W tym VAT: -160,00 zł</b>	<b>-2 160,00 zł</b>	

Dokończ aktualizację

Ustawy D 172/01/2026 Płatności

Informacje Płatności Dokumenty Zmiany i ankiety

Anuluj umowę Edytuj Zmień opis/aktua Podpisz Ustaw numer własny umowy Powtórz Dodaj rozczmów Zmień lead Zarządź rachunkami Ustaw planowaną datę podpisania Ustaw umowę w datę odbioru Edytuj notyfik Dodaj płatność Wystaw faktury zaliczkowe Wystaw faktury rozliczeniowe Ustawienia w panelu klienta Zarządź tagami

### Harmonogram płatności

Transza	Produkt	Termin płatności	Kwota	Kwota przeliczona na DFG	Procent umowy	Zapłacono	Pozostało
Transza 1	Mieszkanie 315	13.07.2022	135 000,00 zł	667,50 zł	25,10%	135 000,00 zł	0,00 zł
Transza 2	Mieszkanie 315	28.01.2023	135 000,00 zł	667,50 zł	25,10%	135 000,00 zł	0,00 zł
Transza 3	Mieszkanie 315	30.04.2023	135 000,00 zł	667,50 zł	25,10%	135 000,00 zł	0,00 zł
Transza 4	Mieszkanie 315, Zmiana lokatorska 315/ZL	3.03.2024	132 840,00 zł	997,78 zł	24,70%	132 840,00 zł	0,00 zł
Suma			537 840,00 zł	2 400,28 zł		537 840,00 zł	0,00 zł

### Wpłaty

Nazwa	Data płatności	Kwota
Transza 1	26.01.2026	135 000,00 zł
Transza 2	27.01.2026	135 000,00 zł
Transza 3-4	29.01.2026	270 000,00 zł
Znów	30.01.2026	-2 160,00 zł
Suma		537 840,00 zł

### Faktury

Suma faktur: 537 840,00 zł pozostało do zwolnienia: 0,00 zł

Numer faktury	Typ	PKB	Nazwa kupującego	Nazwa sprzedawcy	Data wystawienia	Data opłaty	Termin płatności	Kwota netto	Kwota brutto	Suma podatku VAT	Opłacono	Kwota opłacona	Metoda płatności	Przebiegła płatność	Pozostała faktura do z	Uprawniony wystaw	Status wyryki
22/01/2026	Zaliczkowa		Jakub Stojan	spółka deweloperska	26.01.2026	26.01.2026	26.01.2026	125 000,00 zł	135 000,00 zł	10 000,00 zł	Tak	0,00 zł	Gotówka	Nie	Nie	Administrator	
23/01/2026	Zaliczkowa		Jakub Stojan	spółka deweloperska	27.01.2026	27.01.2026	27.01.2026	135 000,00 zł	135 000,00 zł	0,00 zł	Tak	0,00 zł	Gotówka	Nie	Nie	Administrator	
24/01/2026	Zaliczkowa		Jakub Stojan	spółka deweloperska	29.01.2026	29.01.2026	29.01.2026	250 000,00 zł	270 000,00 zł	20 000,00 zł	Tak	0,00 zł	Gotówka	Nie	Nie	Administrator	
7/01/2026	Rozliczeniowa		Jakub Stojan	spółka deweloperska	30.01.2026	30.01.2026	30.01.2026	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł	Nie	0,00 zł	Gotówka	Nie	Nie	Administrator	
2/01/2026	Konkta		Jakub Stojan	spółka deweloperska	30.01.2026	30.01.2026	30.01.2026	-2 000,00 zł	-2 160,00 zł	-160,00 zł	Nie	0,00 zł	Gotówka	Nie	Nie	Ievgeniia Peniaina	
								suma: 498 000,00 zł	suma: 537 840,00 zł	suma: 39 840,00 zł			suma: 0,00 zł				

Wersja #3

Utworzono 2026-03-20 12:53:13 CET przez Ievgeniia

Zaktualizowano 2026-03-20 14:45:59 CET przez Ievgeniia