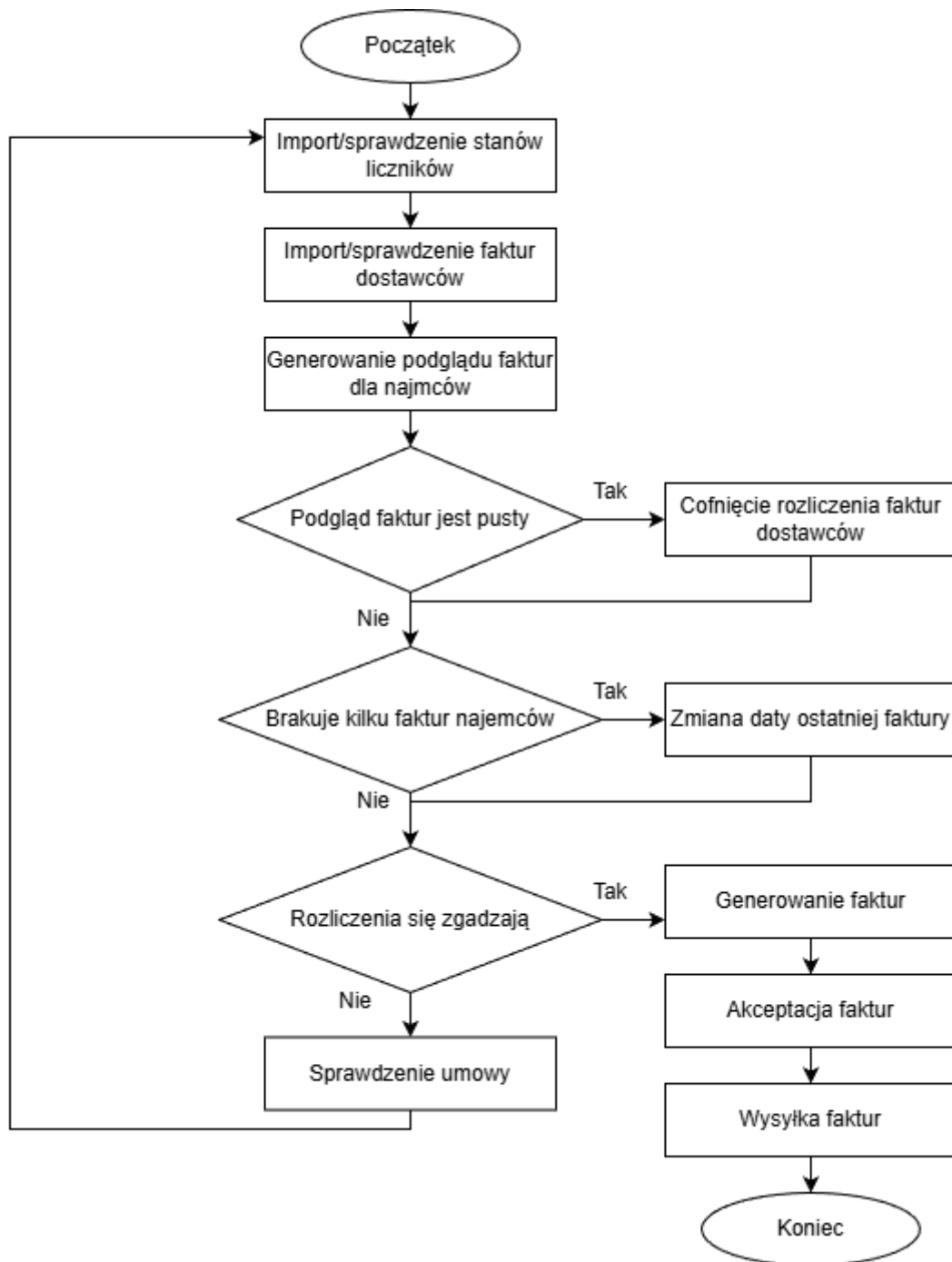


Wystawianie faktur dla najemców

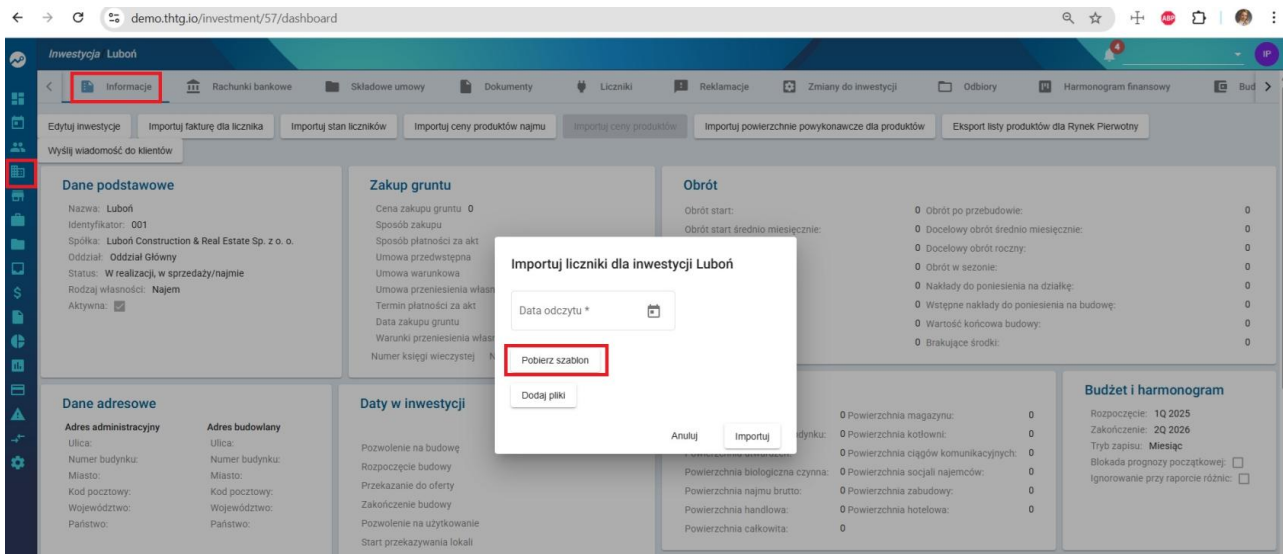


Import stanów liczników

Stany liczników można zaimportować na dwa sposoby: grupowo lub pojedynczo.

Sposób 1: Import grupowy

1. Wejdź w: **Investycja** → zakładka „**Informacje**” → **Importuj stan liczników** → **Pobierz szablon**.



2. Otwórz pobrany plik Excel.
3. Nie zmieniaj ani nie usuwaj żadnych kolumn.
4. Uzupełnij wyłącznie kolumnę „**Stan licznika**” wartościami odczytów.
5. Zapisz plik.
6. W systemie kliknij: **Importuj stan liczników** → **wypełnij pole „Data odczytu”** (jest to data, na którą zapiszą się stany liczników) → **Dodaj pliki** → wybierz plik → **Importuj**.
7. Przejdź do: **Zakładka „Liczniki”** → **tabela „Stan liczników”** i sprawdź poprawność danych.

demo.thtg.io/investment/57/measuring-devices

Inwestycja / Luboń Liczniki

Informacje Rachunki bankowe Składowe umowy Dokumenty Liczniki

Zarządzaj licznikami

Liczniki

Woda: 2 Prąd: 1 Gaz: 0 Ogrzewanie: 0

P0/LOK.02_WOD (Woda) W02

P0/LOK.01_WOD (Woda) W01

P0/LOK.02_ENE (Prąd) E02

Stan liczników

Dodaj

Szukaj (Nazwa) Profil

Typ	Powiązane produkty	Data ostatniego por	Odczyt licznika
Prąd	P0/LOK.02	19.05.2025	211
Woda	P0/LOK.02	5.05.2025	180,081
Woda	P0/LOK.01	5.05.2025	215,678

1 - 3 z 3

Uwaga: Upewnij się, że nie ma zdublowanych stanów, np.:

- Licznik1, data: 31.12.2025, odczyt: 7360,89
- Licznik1, data: 31.12.2025, odczyt: 6837,32

Taka sytuacja jest błędem.

Sposób 2: Import pojedynczy (r?czny)

1. Wejdź w: **Inwestycja** → **Liczniki** → **tabela „Stan liczników”** → **Dodaj**.
2. Wprowadź ręcznie dane odczytu licznika i zapisz.

demo.thtg.io/investment/57/measuring-devices

Investycja Luboń Liczniki

Informacje Rachunki bankowe Składowe umowy Dokumenty Liczniki Reklamacje Zn

Zarządzaj licznikami

Liczniki

Woda: 2 Prąd: 1 Gaz: 0 Ogrzewanie: 0

P0/LOK.02_WOD (Woda) W02

P0/LOK.01_WOD (Woda) W01

P0/LOK.02_ENE (Prąd) E02

Stan liczników

Dodaj

Szukaj (Nazwa) Profil

Typ	Powiązane produkty	Data ostatniego por	Odczyt licznika
Prąd	P0/LOK.02	19.05.2025	211
Woda	P0/LOK.02	5.05.2025	180,081
Woda	P0/LOK.01	5.05.2025	215,678

1 - 3 z 3

Dodaj odczyt

Licznik

Data odczytu *
23.1.2026

Stan *

Anuluj Zapisz

Dodawanie faktur od dostawców media

1. Przejdź do: **Investycja** → zakładka „Informacje” → **Importuj fakturę dla licznika**.
2. Wybierz odpowiedni licznik.
3. Uzupełnij:
 - zużycie,
 - datę od i do,
 - kwotę netto i brutto,
 - stawkę VAT.
4. Kliknij **Importuj**.

demo.thtg.io/investment/57/dashboard

Importuj fakturę dla licznika

Import faktury

Licznik *

Zużycie * Od * Do *

Kwota netto * Kwota brutto * Stawka VAT 23

Opłaty dodatkowe netto Opłaty dodatkowe brutto Opłaty dodatkowe Stawka VAT 23

Anuluj Importuj

Uwaga:

Dla liczników, których zużycie jest dzielone między najemców według udziałów zapisanych w umowie (tzw. wirtualne liczniki), należy wpisać **zużycie = 100**.

Generowanie podglądu faktur

1. Przejdź do: **Faktury** → **Generuj faktury** — znajdziesz się na pierwszym kroku „Wybór zakresu”.
2. Wybierz:
 - inwestycję,
 - okres, za który mają być wystawione faktury,
 - składowe, które mają znaleźć się na fakturze (czynsz i/lub liczniki).

Jeśli chcesz, aby faktury miały konkretną datę wystawienia, ustaw ją w polu „**Ustaw datę wystawiania faktury**”.

Najem Generowanie faktur

1 Wybór zakresu 2 Podgląd faktur 3 Generowanie faktur

Inwestycja *

To pole jest wymagane

Data *

Ustaw datę wystawiania faktury

Wystaw faktury w oparciu o:

Składowe czynszu

Liczniki

Anuluj Dalej

3. Kliknij **Dalej**, aby przejść do kroku 2 - „Podgląd faktur”.
4. Wyświetli się lista proponowanych faktur — wybierz te, które mają zostać wygenerowane.

Najem Generowanie faktur

Wybór zakresu Podgląd faktur Generowanie faktur

Faktury do wygenerowania

Poniżej znajdują się proponowane faktury, wybierz które mają zostać wygenerowane przez system dla inwestycji. za styczeń 2026.

Numer umowy	Klient	Produkty umowy	Energia elektryczna - roz	czynsz	opłata eksploatacyjna	Ryczałt za energię	miejsce parkingowe	reklama	Wc
140424/01		15, parking, parking	123,60 zł	6 914,95 zł	3 706,98 zł		200,00 zł		
		18	501,57 zł	12 612,19 zł	8 617,50 zł				
z dnia 15.01.2016		parking, parking, parking, parking, parking, parking, parking					950,00 zł		
z dnia 04.01.2016		parking					100,00 zł		
z dnia 27.01.2025		parking, parking,					1 150,00 zł		

5. Każda kolumna w tabeli odpowiada osobnej pozycji na fakturze. Na tym etapie należy sprawdzić poprawność naliczeń.
 6. Możesz wygenerować wszystkie faktury lub tylko zaznaczone, klikając „**Generuj**”.
- Uwaga:** Dopóki nie zaznaczysz faktur i nie klikniesz „Generuj”, faktury nie zostaną utworzone.

Podgląd faktur jest pusty

Jeżeli na kroku 2 „**Podgląd faktur**” nie wyświetlają się żadne pozycje, oznacza to, że faktury były już wcześniej wygenerowane, a system to zapamiętał. Możliwe, że zostały one wygenerowane błędnie i następnie usunięte.

Aby przywrócić możliwość ponownego wygenerowania faktur:

1. Przejdź do: **Inwestycje** → zakładka „**Liczniki**” → tabela „**Faktury od dostawców media**”.
2. W kolumnie „**Rozliczone**” znajdziesz wartość „*Tak*”.
3. Aby zmienić ją na „*Nie*”, kliknij po lewej stronie przy danej fakturze **trzy kropki** → **Cofnij rozliczenie**.

Po wykonaniu tej czynności pojawi się ponownie możliwość wystawienia faktur dla najemców.

Interfejs użytkownika systemu do zarządzania licznikami i fakturami. W górnej części widoczny jest pasek nagłówkowy z tytułem „Inwestycja” i zakładką „Liczniki”. Poniżej znajduje się tabela z danymi o licznikach, w której jedna z linii jest zaznaczona. W sekcji „Faktury od dostawców mediów” widoczna jest tabela z kolumnami: Licznik, Data początku rozliczenia, Data końca rozliczenia, Zużycie, Kwota netto, Kwota brutto, Dodatkowe koszty, Dodatkowe koszty b, Rozliczono. W tabeli znajdują się cztery wiersze danych. Wiersz pierwszy jest zaznaczony, a nad nim otwarto menu kontekstowe z opcjami: Cofnij rozliczenie, Edytuj, Usuń, Wywóz nieczystości stałych. W kolumnie „Rozliczono” wszystkie wartości to „Nie”. W prawym górnym rogu tabeli znajduje się przycisk „Profil”.

Licznik	Data początku rozliczenia	Data końca rozliczenia	Zużycie	Kwota netto	Kwota brutto	Dodatkowe koszty n	Dodatkowe koszty b	Rozliczono
...	18.11.2025	11.12.2025	100,00	5 416,07 zł	6 661,77 zł	0,00 zł	0,00 zł	Nie
...	1.12.2025	31.12.2025	7 853,55	7 639,21 zł	9 396,23 zł	0,00 zł	0,00 zł	Nie
...	1.12.2025	31.12.2025	16 449,30	13 998,30 zł	17 217,91 zł	0,00 zł	0,00 zł	Nie
...	1.12.2025	31.12.2025	162,00	595,19 zł	732,08 zł	0,00 zł	0,00 zł	Nie
...	1.12.2025	31.12.2025	100,00	3 180,00 zł	3 911,40 zł	0,00 zł	0,00 zł	Nie

Brakuje kilku faktur najemców

Może się zdarzyć, że na kroku 2 „**Podgląd faktur**” nie widać faktury dla jednego z najemców. Przyczyna może być taka sama jak wcześniej — faktura była już wystawiona i usunięta, a system zapamiętał ten fakt.

Aby przywrócić możliwość wystawienia tej jednej faktury:

1. Wejdź do: **Umowa z najemcą** → **karta umowy**.
2. Kliknij **Edytuj** i zmień pole „**Data ostatniej faktury**” na datę z poprzedniego miesiąca (np. jeśli wystawiasz fakturę za styczeń, wpisz grudzień).
3. Kliknij **Zapisz**.

Po tej zmianie, podczas generowania faktur, pojawi się faktura dla danego najemcy.

Rozliczenia si? nie zgadzaj?

Jeżeli naliczenia są nieprawidłowe, wykonaj poniższe kroki kontrolne:

1. Sprawdź umowę z klientem:

- Jeśli najemca ma np. 3 lokale i jeden licznik energii elektrycznej (EE), to licznik powinien być przypisany tylko do jednego lokalu.
- Jeżeli każdy lokal ma osobny licznik EE, wszystkie liczniki powinny być przypisane do właściwych lokali.

Najem z dnia 11.10.2022 Karta umowy

Data ważności:

Warunki umowy

Produkt: lokal usługowy 1 Inwestycja: Powierzchnia: 949,5 m2

Składowe czynszu

najem lokalu użytkowego

Wskaźnik waloryzacji: MUICP
 Data waloryzacji:
 Pierwszy okres waloryzacji: 1.01.2023
 Data powiadomienia:
 Waluta: EUR

Okresy rozliczeniowe:
 Okres: 1.01.2025 - 31.10.2033 Typ rozliczenia: za m2 Kwota: 37,42 Wartość: 35 530,29

Liczniki

Energia elektryczna - rozliczenie wg licznika

Okresy rozliczeniowe:
 Ignoruj dodatkowe opłaty: Nie
 Okres: 11.10.2022 - 31.10.2033 Typ rozliczenia: zgodnie z pomiarem

Woda ciepła ZW-CW - rozliczenie wg licznika

Okresy rozliczeniowe:
 Ignoruj dodatkowe opłaty: Nie
 Okres: 11.10.2022 - 31.10.2033 Typ rozliczenia: zgodnie z pomiarem

2. Sprawdź stan licznika i zużycie na fakturze dostawcy:

- Jeśli najemca ma własny licznik EE i otrzymujemy dla niego osobną fakturę, upewnij się, że stany licznika oraz zużycie na fakturze dostawcy są zgodne. Wchodzimy w **Inwestycja → zakładka „Liczniki”**.

Inwestycja Liczniki

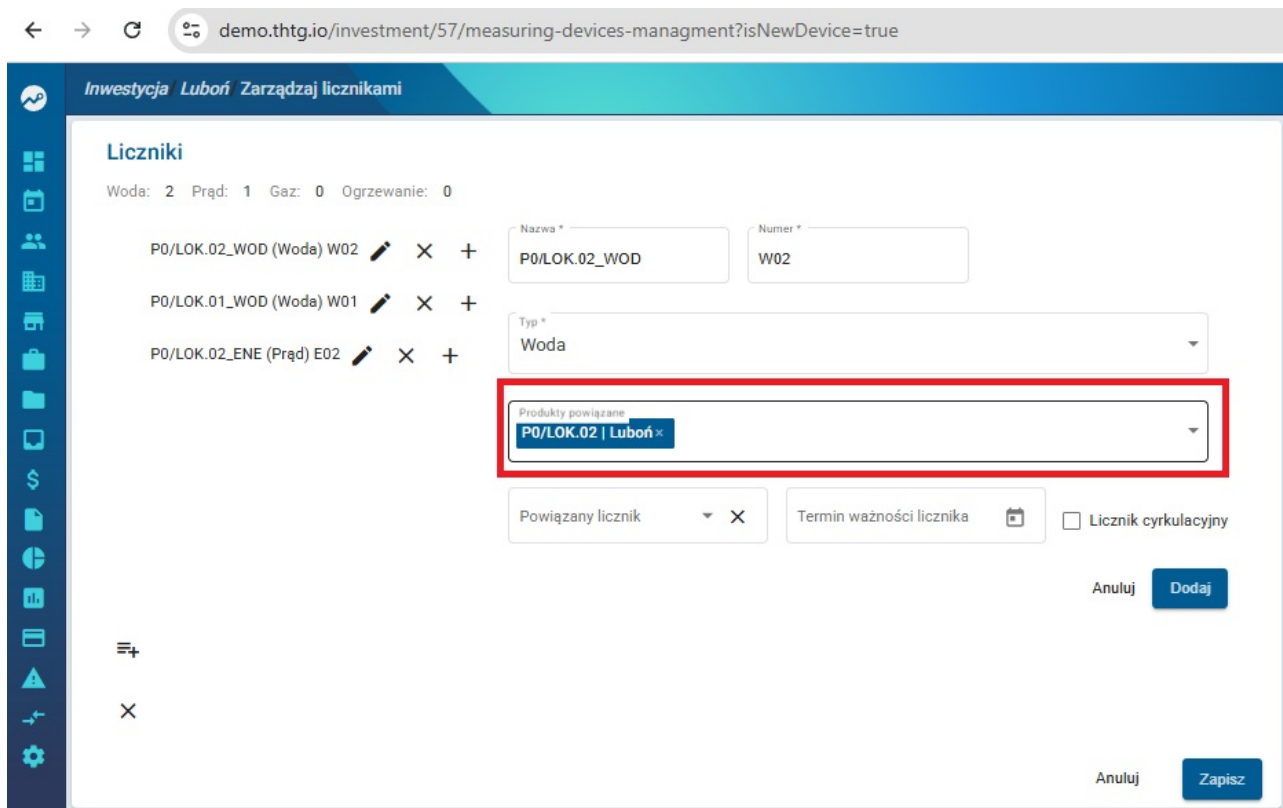
Nazwa	Typ	Powiązane produkty	Data ostatniego por	Odczyt licznika
N22 licznik główny EE	Energia elektryczna - rozliczenie wg licznika	3 6P 5A	31.12.2025	14 690,81
N22 licznik główny EE	Energia elektryczna - rozliczenie wg licznika	3 6P 5A	30.11.2025	6 837,32

Faktury od dostawców mediów

Licznik	Data początku rozlic	Data końca rozliczeń	Zużycie	Kwota netto	Kwota brutto	Dodatkowe koszty n	Dodatkowe koszty b	Rozliczono
N22 licznik główny CO	18.11.2025	11.12.2025	100,00	5 416,07 zł	6 661,77 zł	0,00 zł	0,00 zł	Nie
N22 licznik główny EE	1.12.2025	31.12.2025	= 7 853,55	7 639,21 zł	9 396,23 zł	0,00 zł	0,00 zł	Nie

3. Sprawdź przypisanie licznika do lokalu:

- Wejdź w: **Inwestycja → zakładka „Liczniki” → Zarządzaj licznikami**.
- Przy właściwym liczniku sprawdź, czy poprawnie przypisane są lokale danego najemcy.
- Po kliknięciu **Dodaj** pamiętaj, aby kliknąć **Zapisz** w prawym dolnym rogu.



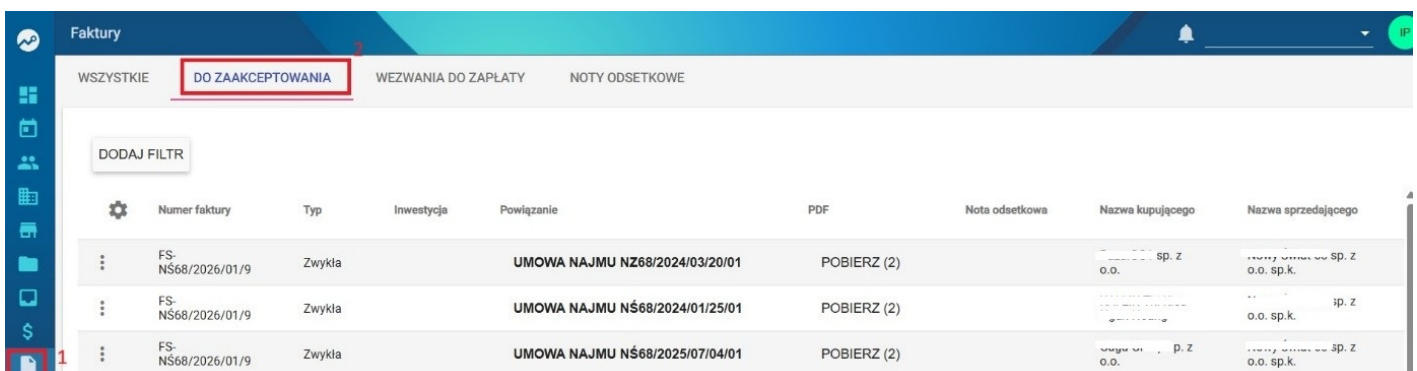
4. **Sprawdź, czy w umowie została wprowadzona waloryzacja.**

5. **Wróć do wcześniejszych kroków:**

- [Sprawdź stany liczników \(krok 1\).](#)
- [Sprawdź faktury od dostawców mediów \(krok 2\)](#) — upewnij się, że:
 - o dane są wprowadzone poprawnie,
 - o dla liczników wirtualnych wpisano **zużycie = 100**.

Rozliczenia s? prawid?owe

Po wygenerowaniu faktur pojawiają się one w: **Faktury** → zakładka „Do zaakceptowania”.



Obok każdej faktury, po lewej stronie, klikając na trzy kropki → **Edytuj**, możemy ją zobaczyć.

Edytuj fakturę

Podstaw...
Netto

Wybrane

Nazwa	Jednostka	Ilość	Cena jed. netto	VAT	Cena jed. brutto	JPK
Energia elektryczna	kWh	2618	0.55	23	0.68	—
Woda/ścieki - zużycie w:	m3	7.588	13.81	8	14.91	—
ZW-CW	szt.	1	6.47	23	7.96	—
CW - opłata za moc zam	szt.	1	17.95	23	22.08	—
Podsumowanie			1 569,11 zł	W tym VAT: 345,18 zł	1 914,29 zł	

Edytowanie nazw i jednostek rozliczeń?:

- Nazwy oraz jednostki rozliczeń możemy edytować w: **Ustawienia** → **Najem** → **Typy liczników**.

Typy liczników

Organizacja Kontakty Produkty Najem 2

Oferty i umowy Budżet i harmonogram Obieg dokumentów Użytkownicy

Moduł budowlany Wysłka wiadomości System

TYPY LICZNIKÓW 3 WSKAŹNIKI WALORYZACJI SKŁADNIKI CZYNSZU ZABEZPIECZENIA UMOWY IMPORT STRUKTURY

Dodaj

Szukaj (Nazwa) Profil

4	Nazwa	Stawka VAT B2B	Stawka VAT B2C	Jednostka	Koszty eksploatacyj	GTU
1	Ciepła woda	23,00	23,00	szt.	Tak	
	CO	23,00	23,00	szt.	Tak	
	CT - rozliczenie wg licznika	23,00	23,00	GJ	Tak	
	Cyrkulacja	23,00	23,00	szt.	Tak	

- Wypełniamy nazwę typu licznika tak, jak ma być wyświetlana na fakturze.

Edytuj typ licznika

Nazwa *	Jednostka	Stawka VAT B2B *	Stawka VAT B2C *
Ciepła woda	szt.	23	23

GTU

Uwzględnij w raporcie kosztów eksploatacyjnych

Konfiguracja dekretacji

+

Anuluj

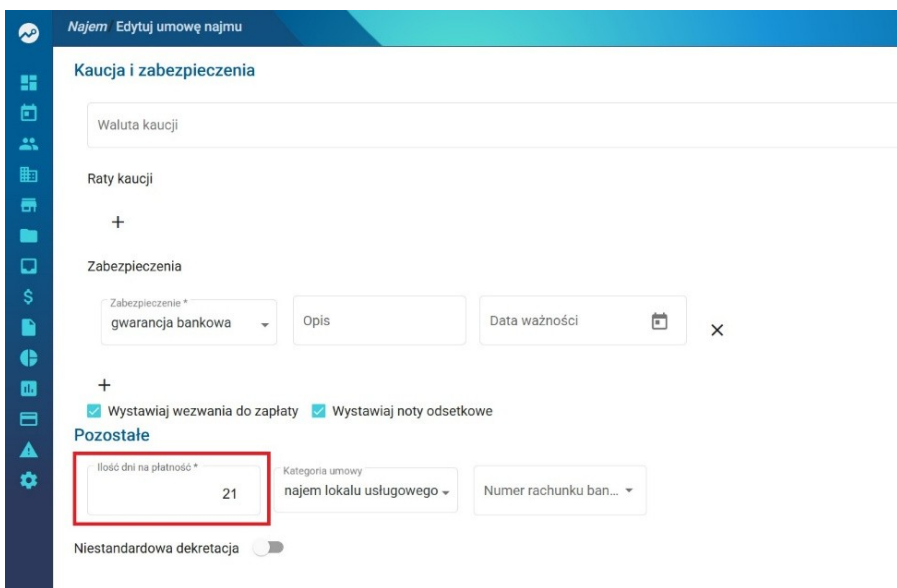
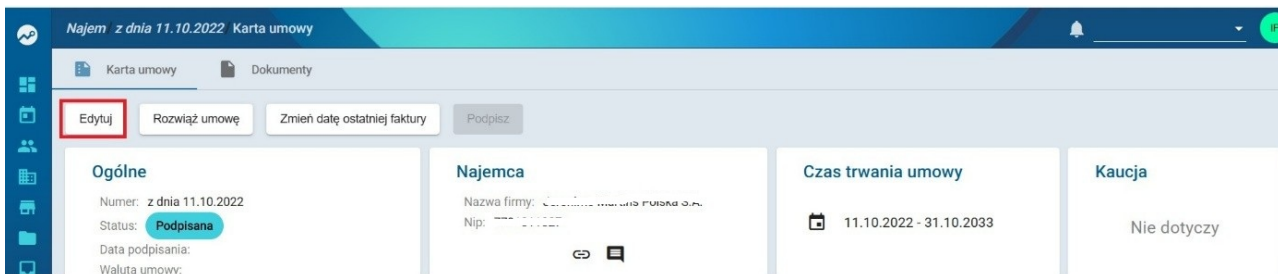
Zapisz

- Jeżeli brakuje jednostki miary, wchodzimy w: **Ustawienia** → **Organizacja** → **Jednostki miary** → **Dodaj**. Przed dodaniem upewniamy się, że jednostka już nie istnieje.

Nazwa	Widoczny
szt.	Tak
kpl.	Tak
m2	Tak
kWh	Tak
m3	Tak
h	Tak
GJ	Tak

Wypełnienie pól na fakturze:

1. **Rachunek bankowy:** Jeżeli w umowie najmu nie jest wypełniony, bierze się pierwszy rachunek bankowy spółki.
2. **Data płatności:** Data faktury + wartość pola „ilość dni na płatność” z umowy najmu. Pole znajduje się w: **Edytuj w umowie** → **Krok 3 „Szczegóły umowy”**.
Po wprowadzeniu należy zapisać: **Umowa** → **Szczegóły umowy** → „ilość dni na płatność” → **Zapisz**.

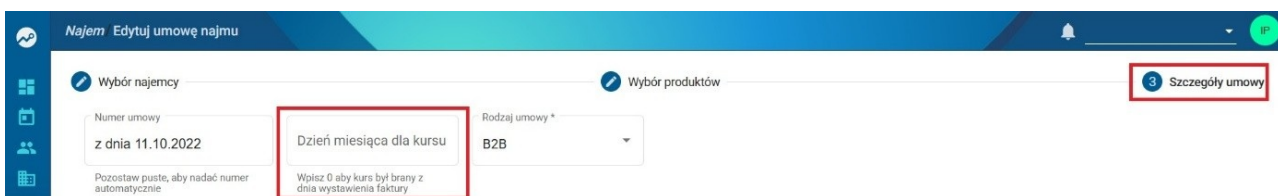


3. **Kurs walutowy:** Jeżeli pozycja na fakturze ma walutę inną niż PLN, istnieje możliwość wskazania daty, na którą będzie brany kurs walut.

Wchodzimy: **Umowa** → **Edytuj** → **Zakładka „Szczegóły umowy”** → **Pole „Dzień miesiąca dla kursu”**.

Jeżeli wpisujemy „0”, to kurs zostanie pobrany tego samego dnia, co faktura. Uwzględniona jest godzina generowania faktury:

- Generowanie do godz. 12: średni kurs poprzedniego dnia
- Generowanie po godz. 12: średni kurs dnia bieżącego



Wersja #27

Utworzono 2026-01-20 09:38:14 CET przez Ievgeniia

Zaktualizowano 2026-01-29 15:44:03 CET przez Ievgeniia