



Finančné riaditeľstvo SR

Lazovná č. 63

974 01 Banská Bystrica

NAŠE ČÍSLO 0000

VYBAVUJE JUDr. Jozef Štóra, LL.M., MBA

VÁŠ LIST ZO DŇA 16. 4. 2025

V BRATISLAVE DŇA 16. 4. 2025

VEC

Žiadosť o usmernenie vo veci aplikácie e-faktúry v prostredí správy bytových domov.

Naše odborné združenie združuje v rámci SR prostredníctvom správcov a SVB takmer 300 000 bytov. Ide o značný počet subjektov, ktoré nemajú dostatočne jasné a jednoznačné informácie, či a av akom rozsahu budú povinní zabezpečiť túto novú povinnosť. Dovoľujeme si Vás teda týmto požiadať o metodické usmernenie k praktickej aplikácii pravidiel týkajúcich sa vystavovania, prijímania a evidencie elektronických faktúr v podmienkach správy bytových domov podľa zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov.

Problematika je špecifická tým, že pri správe bytového domu správca alebo spoločenstvo vlastníkov bytov a nebytových priestorov nevystupuje (najmä správca) výlučne ako subjekt prijímajúci alebo vystavujúci faktúry vo vlastnom mene a na vlastný účet. V rámci správy domu zabezpečuje hospodárenie s finančnými prostriedkami vlastníkov bytov a nebytových priestorov, pričom jednotlivé plnenia súvisiace so správou domu môžu byť fakturované spôsobom, pri ktorom je potrebné rozlišovať medzi právnym postavením správcu alebo spoločenstva a postavením samotných vlastníkov. Ide najmä o rozdiel medzi postavením správcu alebo SVB v režime BSB a v režime B2C pri výkone správy majetku vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome.

V súvislosti s postupným zavádzaním elektronizácie fakturácie preto vznikajú viaceré praktické otázky, pri ktorých považujeme za potrebné získať jednotné metodické stanovisko Finančného riaditeľstva SR. Žiadame najmä o usmernenie k týmto otázkam:

1. Faktúry za tovary a služby dodávané pre bytový dom

Ak dodávateľ vystavuje faktúru za dodávku tovaru alebo služby súvisiacej so správou konkrétneho bytového domu, pričom náklady tejto dodávky tovaru alebo služby znášajú vlastníci bytov a nebytových priestorov prostredníctvom platieb na účet domu, je správnym príjmom faktúry správca alebo spoločenstvo vlastníkov ako subjekt zabezpečujúci správu domu, alebo má byť faktúra vystavená priamo na vlastníkov bytov a nebytových priestorov v zastúpení správcom alebo SVB? Tieto náklady nevstupujú do účtovníctva správcu ani SVB a neuplatňuje sa z nich ani odpočet DPH, ani prenesenie daňovej povinnosti. Má na túto otázku vplyv skutočnosť, či správca koná vo vlastnom mene alebo v mene vlastníkov (pri zastupovaní na súde napr. koná vo vlastnom mene ale na účet vlastníkov)? Máme za to, že v prípade výkonu správy ide o model B2C a teda od 1.1.2027 by pre správu bytových domov nemala nastať žiadna zmena a dodávateľia by naďalej mali okrem iného poskytnúť správcovi alebo SVB aj tlačенú faktúru, vystavenú priamo na vlastníkov, zastúpených správcom alebo SVB. Máme za to, že SVB by nemalo byť v rovnakom postavení ako iné napr. neziskové organizácie, nakoľko ide len o prostriedok právnej subjektivity pre výkon správy svojpomocou.

2. Elektronická faktúra zaslaná správcovi alebo SVB

Ak dodávateľ zašle elektronickú faktúru správcovi bytového domu alebo SVB na jeho elektronickú adresu, pričom faktúra sa týka konkrétneho bytového domu, považuje sa takáto faktúra za riadne doručenú a prijatú správcom alebo SVB ako príjmom účtovného dokladu v režime B2C?

Občianske združenie **PODPORA SPRÁVY** je registrované v registri mimovládnych neziskových organizácií pod číslom VVS/1-900/90-62964.



3. E-faktúra a elektronický účtovný doklad

Žiadame o vysvetlenie, aké požiadavky musí v podmienkach správy bytových domov spĺňať elektronická faktúra, aby mohla byť považovaná za riadny účtovný a daňový doklad. Najmä žiadame o stanovisko k otázke

- či je možné za e-faktúru považovať faktúru zaslanú vo formáte PDF elektronickou poštou, prípadne či musí mať elektronická faktúra osobitný štruktúrovaný formát alebo spĺňať ďalšie technické požiadavky a byť doručená prostredníctvom certifikovaného poštára,
- či môžu vlastníci, zastúpení správcou alebo SVB naďalej trvať výlučne na doručovaní faktúr v papierovej forme.

4. Elektronický archív správcu / SVB

Ak správca vedie dokumentáciu jednotlivých bytových domov elektronicky, je možné faktúry uchovávať výlučne v elektronickej podobe, ak je zabezpečená ich čitateľnosť, autenticita, integrita a možnosť ich spätného vyhľadania počas celej zákonom stanovenej lehoty? Je v takomto prípade potrebné uchovávať aj pôvodnú e-mailovú správu, ktorou bola faktúra doručená, alebo postačuje uchovanie samotného elektronického dokumentu teda faktúry?

5. Postavenie správcu a SVB ako prijímateľa faktúry

Za osobitne významnú považujeme otázku, či možno správcu bytového domu alebo SVB považovať za prijímateľa elektronickej faktúry v prípade, ak faktúra ekonomicky súvisí výlučne s konkrétnym bytovým domom a jej úhrada je realizovaná z finančných prostriedkov vlastníkov, ktoré sú vedené na osobitnom účte domu. Žiadame preto o objasnenie, či z pohľadu daňových predpisov predstavuje rozhodujúce kritérium osoba uvedená na faktúre, osoba, ktorá faktúru uhrádza, osoba, ktorej je plnenie dodané, alebo právny vzťah medzi dodávateľom, správcou a vlastními bytov a nebytových priestorov, resp. konečný užívateľ alebo konečný spotrebiteľ.

Ďalej si dovoľujeme požiadať o usmernenie, či :

- správca ako neplatca DPH je povinný od 1.1.2027 zabezpečiť prijímanie e-faktúry prostredníctvom certifikovaného poštára, a ak nie, či mu povinnosť vznikne od 1.7.2030,
- správca ako platca DPH je povinný od 1.1.2027 zabezpečiť prijímanie e-faktúry prostredníctvom certifikovaného poštára, a ak nie, či mu povinnosť vznikne od 1.7.2030,
- SVB ako neplatca DPH je povinný od 1.1.2027 zabezpečiť prijímanie e-faktúry prostredníctvom certifikovaného poštára, a ak nie, či mu povinnosť vznikne od 1.7.2030,
- SVB ako platca DPH (v realite nepoznáme SVB platcu DPH) je povinný od 1.1.2027 zabezpečiť prijímanie e-faktúry prostredníctvom certifikovaného poštára, a ak nie, či mu povinnosť vznikne od 1.7.2030,

V realite SVB niekedy nemajú účtovný software a vykonávajú len rozúčtovanie nákladov priamo vlastníkom.

- akou formou majú SVB bez vlastného účtovného software zabezpečiť prijímanie e-faktúry najmä s ohľadom na to, že nedisponujú často ani technickým vybavením ako je počítač, prípadne ani emailovou adresou, budú nútení zabezpečiť si aspoň minimálne technické prostriedky, ak áno tak aké?

6. Postavenie správcu ako odosielateľa faktúry

V segmente správy bytových domov sa vyskytujú situácie, kedy správca alebo SVB vystavujú v mene vlastníkov faktúru voči iným subjektom, pričom doteraz daná faktúra bola vystavovaná bez vyčíslenia DPH, nakoľko vlastníci nemôžu byť platcami DPH, a to ani v prípade, ak ide o refakturáciu nákladu účtovaného s DPH dodávateľom, napríklad spoločné teplo alebo voda pre viac ako jeden bytový dom avšak s uzatvorenou zmluvou na jeden z domov, ktorým náleží odber takéhoto tovaru, prípadne refakturácia nákladov na pomernú časť zdieľanej služby pre viac bytových domov a pod.



Dovoľujeme si požiadať o usmernenie či:

- a) správca alebo SVB je povinný od 1.1.2027 zabezpečiť odosielanie e-faktúry prostredníctvom certifikovaného poštára a ak nie, či mu povinnosť vznikne od 1.7.2030, ak prijímateľom faktúry sú iní vlastníci iného bytového domu, zastúpení iným alebo rovnakým správcom alebo SVB,

Vlastníkom bytov a nebytových priestoroch v domoch sú často právnické osoby, ktorým sa doteraz pri účtovaní nákladov nevychýšovala DPH, nakoľko dom ako taký nie je a nemôže byť platcom DPH. S ohľadom na uvedené žiadame o usmernenie či:

- b) správca alebo SVB je povinný od 1.1.2027 zabezpečiť odosielanie e-faktúry prostredníctvom certifikovaného poštára a ak nie, či mu povinnosť vznikne od 1.7.2030, ak prijímateľom faktúry, resp. vyúčtovaní (v praxi sa vyskytujú oba prípady) sú vlastníci v bytovom dome, ktorí sú FO podnikateľmi alebo právnické osoby.

Vzhľadom na osobitosť správy bytových domov považujeme za potrebné, aby metodické usmernenie zohľadňovalo aj skutočnosť, že správca podľa zákona č. 182/1993 Z. z. zabezpečuje správu cudzieho majetku, ktorým je majetok vlastníkov bytov a nebytových priestorov a pri svojej činnosti administratívne spracúva veľké množstvo účtovných a daňových dokladov týkajúcich sa jednotlivých bytových domov. Obsahom tejto žiadosti nie sú doklady, ktoré sú nákladom priamo správcu alebo SVB.

Cieľom tejto žiadosti je dosiahnuť jednotný a právne istý postup pri elektronizácii fakturácie tak, aby zavedenie e-faktúr v správe bytových domov nebolo v rozpore s požiadavkami daňových a účtovných predpisov a zároveň umožnilo správcovi efektívne elektronicky spracúvať a uchovávať doklady súvisiace so správou jednotlivých bytových domov. Počas jesene budeme ako združenie organizovať dostatok podujatí pre správcov aj SVB, na ktorých im vime Vaše usmernenie prezentovať a zabezpečiť tak čo najlepšiu implementáciu nových pravidiel do praxe.

Za poskytnutie metodického usmernenia a zodpovedanie uvedených otázok Vám vopred ďakujeme.



Staré Grunty 3402/162
841 04 Bratislava
www.podporaspravy.sk
infolinka@podporaspravy.sk

JUDr. Jozef Štora, LL.M., MBA
PREDESDA O.Z.

PRÍLOHY

Občianske združenie **PODPORA SPRÁVY** je registrované v registri mimovládnych neziskových organizácií pod číslom VVS/1-900/90-62964.