
RE: Žiadosť o metodické usmernenie

Od efaktura <efaktura@financnasprava.sk>

Dátum Uto 25. 8. 2026 8:43

Do Infolinka <infolinka@podporaspravy.sk>

Dobrý deň,
K vašim otázkam uvádzame nasledovné:

3. eFaktúra musí **mať štruktúrovaný formát**, aby bola považovaná za eFaktúru. Zaslania elektronickej faktúry iným spôsobom než doručovacou službou **podlieha súhlasu príjemcu plnenia**.

4. Faktúry je možné uchovávať **výlučne v elektronickej podobe**, ak je počas celej zákonnej lehoty zabezpečená ich čitateľnosť, autenticita, integrita a spätné vyhľadanie.

Pôvodnú e-mailovú správu, ktorou bola faktúra doručená, nie je potrebné uchovávať. Postačuje uchovanie samotnej elektronickej faktúry, ak spĺňa uvedené zákonné požiadavky.

K ostatným otázkam Vám nižšie predkladáme vyjadrenie metodického oddelenia:

Správu bytov a nebytových priestorov, spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, príslušenstva domu a pozemku upravuje zákon č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon 182/1993 Z. z.“).

V zmysle § 6 zákona č. 182/1993 Z. z. vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome sú povinní zabezpečiť správu domu. Správu domu vykonáva
a. spoločenstvo vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome (ďalej aj „spoločenstvo“) alebo
b. iná právnická alebo fyzická osoba, s ktorou vlastníci bytov a nebytových priestorov uzatvoria zmluvu o výkone správy (ďalej len „správca“).

Správu domu je obstarávanie služieb a tovaru, ktorými správca alebo spoločenstvo zabezpečuje pre vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome
a) prevádzku, údržbu, opravy, rekonštrukciu a modernizáciu spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, príslušenstva a pozemku a príslušenstva,
b) služby spojené s užívaním bytu alebo nebytového priestoru,
c) vedenie účtu domu v banke,
d) vymáhanie škody, nedoplatkov vo fonde prevádzky, údržby a opráv a iných pohľadávok a nárokov,
e) iné činnosti, ktoré bezprostredne súvisia s užívaním domu ako celku jednotlivými vlastníkmi bytov a nebytových priestorov v dome.

V súvislosti s povinnosťou vyhotovovania elektronickej faktúry je potrebné ešte uviesť, že spoločenstvo je právnická osoba, ktorá spravuje spoločné časti domu a spoločné zariadenia domu, nebytové priestory, ktoré sú v spoluvlastníctve vlastníkov bytov a nebytových priestorov, príslušenstvo a príslušenstvo pozemku vrátane ich údržby a obnovy. Správcom môže byť právnická osoba alebo fyzická osoba podnikateľ, ktorá má v predmete podnikania alebo v predmete činnosti správu a údržbu bytového fondu; správca, ktorý spravuje bytové domy, musí spĺňať aj podmienky podľa zákona č. 246/2015 Z. z. o správcovi bytových domov a o zmene a doplnení zákona NR SR č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.

V zmysle zákona 182/1993 Z. z. spoločenstvo a aj správca konajú pri obstarávaní služieb a tovarov v mene a na účet vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, to znamená, že príjemcami (odberateľmi) jednotlivých tovarov a služieb obstaraných správcom sú jednotliví vlastníci bytov a nebytových priestorov.

Od 1.1.2027 sa povinnosť vyhotovenia elektronickej faktúry vzťahuje na tuzemského platiteľa dane podľa § 4, 4b alebo 4c, ktorý dodá tovar s miestom dodania podľa § 13 zákona o DPH v tuzemsku alebo poskytne službu s miestom dodania podľa § 15 alebo § 16 zákona o DPH v tuzemsku alebo prijíma platbu pred dodaním tovaru alebo služby, ak príjemcom (odberateľom) týchto plnení je

- a. zdaniteľná osoba, ktorá má v tuzemsku sídlo, miesto podnikania, prevádzkareň, bydlisko alebo sa v tuzemsku obvykle zdržiava,*
- b. nezdaniteľná právnická osoba, ktorá má v tuzemsku sídlo alebo miesto charakterizované dostatočným stupňom stálosti a vhodnou štruktúrou, ak ide o ľudské a technické zdroje potrebné na výkon jej činnosti.*

Povinnosť vyhotovenia elektronickej faktúry sa teda vzťahuje na dodania tovarov alebo služieb s miestom dodania v tuzemsku, ktoré boli poskytnuté tuzemskej zdaniteľnej fyzickej alebo právnickej osobe alebo nezdaniteľnej právnickej osobe. Keďže pri obstaraní tovarov a služieb v rámci správy bytov a nebytových priestorov v dome koná spoločenstvo alebo správca v mene a na účet vlastníkov bytov a nebytových priestorov, povinnosť vyhotovenia elektronickej faktúry je potrebné posúdiť v závislosti od toho, či vlastníci bytu alebo nebytového priestoru ako príjemca tovarov alebo služieb obstaraných správcom je zdaniteľnou osobou alebo nezdaniteľnou právnickou osobou.

V situácii, keď všetci vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome sú len nezdaniteľné fyzické osoby (občania), dodávateľ nemá podľa zákona o DPH povinnosť vyhotoviť elektronicкую faktúru (resp. akúkoľvek faktúru) za tovary alebo služby, ktoré sú fyzickým nezdaniteľným osobám dodané. V takomto prípade môže dodávateľ (napr. dodávateľ energií) vyhotoviť elektronicкую faktúru na správcu bytového domu, keďže elektronicкая faktúra je vyhotovená nad rámec povinností ustanovených zákonom o DPH. Ak dodávateľ vyhotovuje v týchto prípadoch elektronicкую faktúru na správcu alebo spoločenstvo, spoločenstvo a ani správca nemá povinnosť zabezpečiť, aby elektronické faktúry vyhotovené za tovary a služby dodané nezdaniteľným fyzickým osobám vedel prijať doručovacou službou. Nie je ale vylúčené, aby dodávateľ zaslal takto vyhotovené elektronické faktúry prostredníctvom doručovacej služby, keďže každý správca alebo spoločenstvo, ak prijíma tovary alebo služby vo vlastnom mene je povinný zabezpečiť, aby mohol prijať elektronicкую faktúru zaslanú doručovacou službou.

Ak sa v bytovom dome nachádza zdaniteľná osoba (fyzická alebo právnická) a/alebo právnická nezdaniteľná osoba, v zmysle § 85o zákona o DPH je platiteľ dane (dodávateľ) povinný pri tuzemskom dodaní tovaru alebo služby zdaniteľnej osobe alebo nezdaniteľnej právnickej osobe vyhotoviť elektronicкую faktúru. Na elektronickej faktúre musí byť uvedené podľa § 74 ods. 1 písm. b) zákona o DPH meno a priezvisko príjemcu tovaru alebo služby alebo názov príjemcu tovaru alebo služby a ďalšie náležitosti podľa § 74 ods. 1 zákona o DPH, pričom musí byť dodržaná dátová štruktúra podľa technickej normy pre elektronicкую fakturáciu (EN 16931). To znamená na elektronickej faktúre, ktorú je platiteľ dane povinný vyhotoviť v zmysle ustanovení § 85o zákona o DPH, nesmie byť uvedený správca alebo spoločenstvo ako príjemca (odberateľ). Takto vyhotovenú elektronicкую faktúru dodávateľ zašle priamo na zdaniteľnú

osobu alebo nezdaniteľnú právnickú osobu buď doručovacou službou alebo so súhlasom príjemcu plnenia iným spôsobom než doručovacou službou.

V prípade, že by niektorá z otázok nebola uvedeným vyjadrením dostatočne objasnená, prípadne by ste mali ďalšie otázky, neváhajte nás, prosím, kontaktovať.

S pozdravom



Tím eFaktúra

Finančné riaditeľstvo SR
Sekcia informatiky
Odbor špecializovanej digitalizácie

e-mail: efaktura@financnasprava.sk

From: Infolinka <infolinka@podporaspravy.sk>

Sent: Friday, August 21, 2026 3:40 PM

To: efaktura <efaktura@financnasprava.sk>

Subject: Žiadosť o metodické usmernenie

Importance: High

Dobrý deň, v prílohe si Vám dovoľujeme zaslať žiadosť o metodické usmernenie, v prípade, že je potrebné podať ju elektronicky, prosíme o informáciu ako a voči ktorému úradu.

S úctou

Nezabudnite sa prihlásiť na bezplatný odber noviniek na www.podporaspravy.sk



JUDr. Jozef Štora, LL.M., MBA

Predseda občianskeho združenia.

O.Z. PODPORA SPRÁVY

Pomoc, podpora a poradenstvo pri správe bytových domov

Sídlo:

Staré Grunty 3402/162

841 04 Bratislava

www.podporaspravy.sk

Mobil: +421 903 724 895

Email: infolinka@podporaspravy.sk

Kancelária a adresa pre doručovanie:

Vyšehradská 4
851 06 Bratislava



 [Rezervovať čas na stretnutie so mnou](#)