

Dobrý deň,

K Vaším 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“).

Správou 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, 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 vlastníckymi 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 prísluší pozemok 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 správcach 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 prijemcami (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 prijal 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 vlastník 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 elektronickej faktúru (resp. akúkoľvek faktúru) za tovary alebo služby, ktoré sú fyzickým nezdaniteľným osobám dodané. V takomto prípade môže dodávateľ (napr. dodávateľ energií) vyhotoviť elektronickej faktúru na správcu bytového domu, keďže elektronickej faktúra je vyhotovená nad rámec povinností ustanovených zákonom o DPH. Ak dodávateľ vyhotovuje v týchto prípadoch elektronickej faktúru na správcu alebo spoločenstvo, spoločenstvo a ani správca nemá povinnosť zabezpečiť, aby elektronickej faktúry vyhotovené za tovary a služby dodané nezdaniteľným fyzickým osobám vedel prijať doručovacou službou. Nie je ale vylúčené, aby dodávateľ zaslal takto vyhotovené elektronickej faktúry prostredníctvom doručovacej služby, keďže každý správca alebo spoločenstvo, ak prijíma tovary alebo služby vo vlastnom mene je povinný zabezpečiť, aby mohol prijať elektronickej 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 elektronickej 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 elektronickú 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 elektronickú 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: kancelaria@spravcabudov.sk <kancelaria@spravcabudov.sk>

Sent: Tuesday, August 25, 2026 11:49 AM

To: efaktura <efaktura@financnasprava.sk>

Subject: Žiadosť o usmernenie

Dobrý deň,

V prvom rade je potrebné si posúdiť, ako v konkrétnom prípade koná správca bytového domu a SVBaNP, a kto je teda reálny príjemca plnenia.

Vo všeobecnosti možno uviesť, že od 1.1.2027 je každá právnická osoba (zdaniteľná aj nezdaniteľná) povinná zabezpečiť, aby vedela prijať elektronickú faktúru doručovacou službou, **ak je tuzemský platiteľ dane povinný pri tuzemskom dodaní tovaru alebo služby pre tuzemskú právnickú osobu vyhotoviť elektronickú faktúru z pohľadu zákona o DPH**. Uvedená povinnosť sa vzťahuje aj na SVBaNP, ktoré je právnickou osobou podľa § 7 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov. SVBaNP je teda povinné od 1.1.2027 zabezpečiť, aby mohlo prijať doručovacou službou elektronickú faktúru od svojho dodávateľa (tuzemského platiteľa), ktorý spoločenstvu dodá tovary alebo služby s miestom dodania v tuzemsku, ak je dodávateľ povinný vyhotoviť na dodanie elektronickú faktúru.

Zároveň uvádzame, že ak bytové spoločenstvo, resp. správca bytového domu koná ako zástupca - v mene a na účet vlastníkov bytov (občanov), v takomto prípade nebude mať povinnosť prijímať e-faktúru/y.

Pri dodaní tovarov a služieb, ktoré sú dodávané/poskytované vlastníkom bytov – nezdaniteľným fyzickým osobám (občanom), dodávateľ nie je povinný vyhotoviť elektronickú faktúru, a to ani v prípade, ak na základe dohodnutých zmluvných podmienok dodávateľ vyhotovuje, resp. doručuje faktúru spoločenstvu vlastníkov bytov, ktoré koná v mene a na účet vlastníkov bytov. Z uzatvorenej zmluvy medzi dodávateľom a spoločenstvom vlastníkov bytov by malo byť zrejmé, že tovary a služby sú dodávané nezdaniteľným fyzickým osobám a že spoločenstvo vlastníkov bytov koná len ako správca bytov zastupujúcich jednotlivých vlastníkov, aby dodávateľ správne posúdil svoje fakturačné povinnosti.

To znamená, že elektronické faktúry musí vedieť **prijímať každá tuzemská právnická osoba** a každý podnikateľ, ktorý je zdaniteľnou osobou v tuzemsku, ak je príjemcom plnenia (služba, tovar) v tuzemsku od tuzemského platiteľa dane (v zmysle vyššie uvedeného).

Bližšie informácie k elektronickej fakturácii nájdete na portáli finančnej správy:

<https://www.financnasprava.sk/sk/podnikatelia/dane/dan-z-pridanej-hodnoty/e-faktura>

[https://www.financnasprava.sk/img/pfsedit/Dokumenty_PFS/Zverejnovanie dok/Dane/Novinky leg/Nepriame dan e/2026/2026.01.14_001_DPH_2026_I.pdf](https://www.financnasprava.sk/img/pfsedit/Dokumenty_PFS/Zverejnovanie_dok/Dane/Novinky_leg/Nepriame_dane/2026/2026.01.14_001_DPH_2026_I.pdf) (pozri 6. bod na str. 4)

[9/DPH/2025/IM Najčastejšie otázky a odpovede k eFaktúre](#)

Uvedená odpoveď má informatívny charakter a bola vypracovaná na základe informácií poskytnutých daňovým subjektom v jeho žiadosti.

S pozdravom

Ing. Jana Drmajová

Centrum podpory pre dane

Finančné riaditeľstvo SR

Dobrý deň,

Spoločnosť SPRÁVCA budov s.r.o. ako spoločnosť, ktorá ponúka aj poradenstvo v oblasti správy bytových domov Vás žiadame o vydanie usmernenia vo veci e-faktúry v oblasti správy bytových domov.

Svoju žiadosť zasielame v prílohe emailu.

S pozdravom

JUDr. Jana Guoth

SPRÁVCA budov s.r.o.

[správca bytových a nebytových domov](#)

[poradenstvo v oblasti správy domov](#)

Email: kancelaria@spravcabudov.sk, poradenstvo@spravcabudov.sk

Web: www.spravcabudov.sk

Tel. číslo: **0944 155 703**

Kancelária: **Štefánikovo námestie 2378/5, Spišská Nová Ves** (budova Tatrabanky, 2. poschodie)