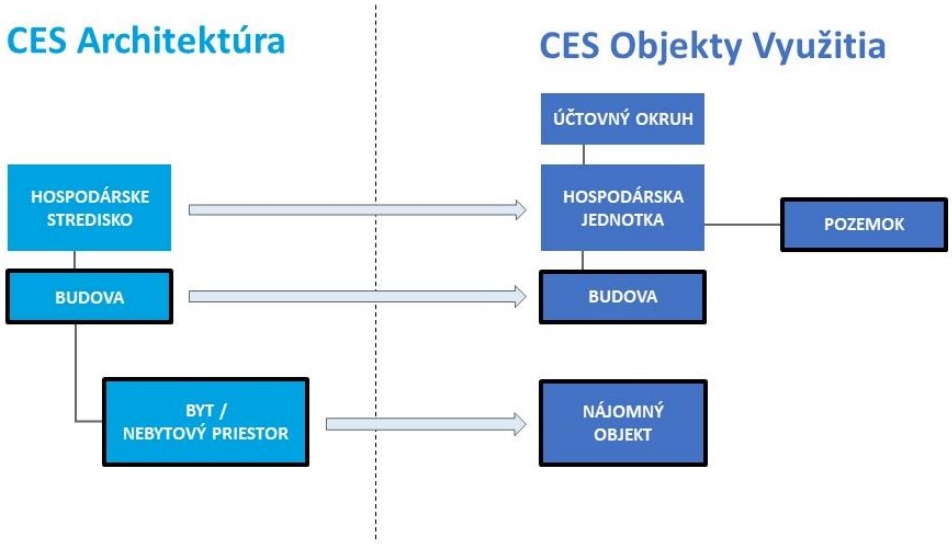
METODICKÉ USMERNENIE TÝKAJÚCE SA MODULU M16 SPRÁVA NEHNUTEĽNOSTÍ ČÍSLO 1/2023

METODICKÉ USMERNENIE K ÚČTOVANIU DODÁVATEĽSKÝCH FAKTÚR A ZÚČTOVANIU NÁKLADOV SPOJENÝCH S UŽÍVANÍM NEHNUTEĽNOSTÍ

Toto metodické usmernenie nadväzuje na Metodické usmernenie k prechodu do CES pre aplikačný modul M16 Správa nehnuteľností M16_1/2022, a tiež na Metodické usmernenie k nábehu modulu M16 Správa nehnuteľností M16_2/2022. Metodické usmernenia sú zverejnené na stránke CES MF SR. Metodické usmernenie dopĺňa používateľskú príručku pre Aplikačný modul M16 – Správa nehnuteľností.

Základom pre účtovanie dodávateľských faktúr a zúčtovanie nákladov spojených s užívaním nehnuteľností v Centrálnom ekonomickom systéme (ďalej aj ako „CES“) v module M16 Správa nehnuteľností (ďalej aj ako „modul RE-FX“) je **vytvorená štruktúra kmeňových záznamov architektonických objektov a k nim prislúchajúcich objektov využitia**.

Pre účtovanie dodávateľských faktúr **sa používajú objekty využitia** Pozemok, Budova a Nájomný objekt, ktorý predstavuje kmeňový objekt využitia pre architektonický objekt Byt/nebytový priestor. Architektonický objekt Byt/nebytový priestor reprezentuje byt, ktorý je samostatne evidovaný na liste vlastníctva, alebo nebytový priestor, samostatne evidovaný na liste vlastníctva. Nájomné objekty pre architektonické objekty nižšej hierarchie a k nim založené kmeňové objekty využitia, sa v procese likvidácie dodávateľských faktúr v CES v aktuálnom nastavení nepoužívajú.



Obr. Schéma hierarchického usporiadania objektov architektúry a objektov využitia v module RE-FX

Objekt využitia je príjemcom primárnych nákladov, a zároveň aj nákladový objekt, na ktorom sa vyhodnocujú náklady za jednotlivé stanovené obdobia. Priradenie nákladov na objekt využitia je nevyhnutným predpokladom pre správne vyhodnotenie kľúčových ukazovateľov KPI (Key performance indicators) z hľadiska efektívnosti využitia budov a spotreby energií. KPI sú metodicky spracované v metodických usmerneniach modulu M19 Nákladové účtovníctvo.

Účtovanie dodávateľskej faktúry

Pre účtovanie dodávateľských faktúr je potrebné dodržať metodiku účtovania:

A. došlé faktúry týkajúce sa jedného objektu využitia (Budova, Pozemok, Nájomný objekt) sa primárne účtujú na tento objekt využitia. Ak došlá faktúra podlieha následnému zúčtovaniu, preúčtuje sa z objektu využitia na objekt Zúčtovacia jednotka.
B. došlé faktúry týkajúce sa viacerých budov, ak nie je z faktúry zrejmý rozpis nákladov na jednotlivé budovy, sa primárne účtujú na objekt Zúčtovacia jednotka.

Objekt využitia

Prevádzkové náklady sa účtujú ako primárne náklady priamo na objekt využitia: Budova, Pozemok, Nájomný objekt.

Proces spracovania dodávateľských faktúr prebieha v module M09 Materiálový manažment (ďalej aj ako „modul MM“). Ak sa dodávateľské faktúry viažu na objednávku, odporúčame už priamo v objednávke zmeniť priradenia účtu na „Nehnuteľnosti“ a zadať konkrétny kľúč nehnuteľnosti v závislosti od toho, akého objektu využitia sa náklady týkajú.

Ak je faktúra bez väzby na objednávku, tak sa pri zúčtovaní faktúry nevypĺňajú polia Nákladové stredisko, ani ŠPP prvok, ale je potrebné v príslušnom poli zadať konkrétny kľúč nehnuteľnosti v závislosti od toho, akého objektu sa náklady týkajú:

a. pre účtovanie na objekt Budova v systéme je potrebné zadať číslo hospodárskej jednotky[1] a číslo budovy,
b. pre účtovanie na objekt Pozemok v systéme je potrebné zadať číslo hospodárskej jednotky a číslo pozemku,
c. pre účtovanie na Nájomný objekt v systéme je potrebné zadať číslo hospodárskej jednotky a číslo nájomného objektu.

Aby bolo možné účtovať na objekt Budova, Pozemok, alebo Nájomný objekt, musí byť daný objekt využitia v kmeňovom zázname **uvoľnený na účtovanie**[2]**.**

Zúčtovacia jednotka

V prípadoch, keď je potrebné prevádzkové náklady týkajúce sa nehnuteľností refakturovať, napr. na základe uzatvorenej nájomnej zmluvy, existencie podielovej správy a podobne, je potrebné založiť objekt Zúčtovacia jednotka.

Objekt Zúčtovacia jednotka je príjemcom nákladu. Slúži na rozdelenie nákladov na priradené nájomné objekty podľa meračov, výmery plochy alebo iného parametra rozúčtovania. Zúčtovaciu jednotku je potrebné vytvoriť samostatne pre každý druh prevádzkového nákladu.

Každá zúčtovacia jednotka má definovaný parameter, ktorý určuje podiel nákladov, ktorý je zúčtovaný na užívateľa priestoru. Parametre môžu byť plošné alebo objemové miery pre predmetný priestor, hodnoty meračov, alebo iné číselne vyjadriteľné vlastnosti priestoru. Plošné a objemové výmery priestorov sú evidované so sledovaním histórie na nájomných objektoch. Pre zúčtovacie jednotky,

[1] Objekt využitia **Hospodárska jednotka** vznikne v module RE-FX automatizovane pri založení objektu architektúry Hospodárskeho strediska. Objekt Hospodárska jednotka tvorí centrálny nadradený vrcholový objekt v hierarchii objektov využitia za organizáciu.

[2] **Postup uvoľnenia** objektov **na účtovanie** je popísaný v používateľskej príručke pre Aplikačný modul M16 – Správa nehnuteľností.

ktoré rozúčtujú náklady na základe hodnôt meračov, je potrebné na konci zúčtovacieho cyklu vykonať odpočet hodnôt meračov a zaevidovať ich do systému.

Zúčtovacia jednotka, ako objekt zúčtovania prevádzkových nákladov, sa využíva v prípade, ak sa faktúra týka:

a. jednej budovy a podlieha následnému zúčtovaniu,
b. viacerých budov, v ktorých je potrebné spracovať zúčtovanie prevádzkových nákladov a z faktúry nie je zrejmý rozpis nákladov za jednotlivé budovy.

Pre účtovanie na Zúčtovaciu jednotku je potrebné v systéme zadať:

- číslo Hospodárskej jednotky,
- Kľúč vedľajších nákladov,
- číslo Zúčtovacej jednotky,
- referenčný dátum.

Kľúč vedľajších nákladov reprezentuje konkrétny druh prevádzkového nákladu. V CES je Kľúč vedľajších nákladov identifikovaný cez číselné označenie prevádzkových nákladov, ku ktorým sa daná Zúčtovacia jednotka zakladá.

Referenčný dátum je dátum, ku ktorému sa dané náklady viažu.

Primárne náklady z došlej faktúry sa účtujú na nákladový účet 5*.

Pre správne rozúčtovanie nákladov je veľmi dôležité dodržať správne analytické členenie účtovania. V CES platí pravidlo, že pre hlavnú činnosť sa na 4. mieste uvádza číslo 1 a pre podnikateľskú činnosť číslo 8. Príklad pre účet 502*:

- Hlavná činnosť používa účty 502**1******
- Podnikateľská činnosť používa účty 502**8******

Zoznam druhov prevádzkových nákladov a k nim priradených účtov na účtovanie primárnych nákladov, ako aj účtov určených na preúčtovanie nákladov z objektu Budova na Zúčtovaciu jednotku, je prílohou č. 6 používateľskej príručky pre Aplikačný modul M16 – Správa nehnuteľností v aktuálne platnom znení.

Ak **prevádzkové náklady,** účtované na objekte Budova, podliehajú následnému zúčtovaniu, teda rozpočítaniu nákladov na základe parametrov rozúčtovania za ucelené vyúčtovacie obdobie na odberateľov, preúčtujú sa tieto náklady manuálne cez účty účtovej skupiny 8* na objekt Zúčtovacia jednotka.

Aby bolo možné účtovanie na Zúčtovaciu jednotku, musí byť vygenerovaný **Zberač nákladov**[3]**.** Pre každé zúčtovacie obdobie je vytvorený samostatný Zberač nákladov, na ktorý sa účtujú náklady za dané obdobie.

Použité skratky:

MD	strana má dať
D	strana dal
BUD	budova

[3] **Postup vygenerovania zberača nákladov** je popísaný v používateľskej príručke pre Aplikačný modul M16 – Správa nehnuteľností. Po vygenerovaní zberača nákladov sa zmení status na „Uvoľnené“ – až následne je možné účtovanie.

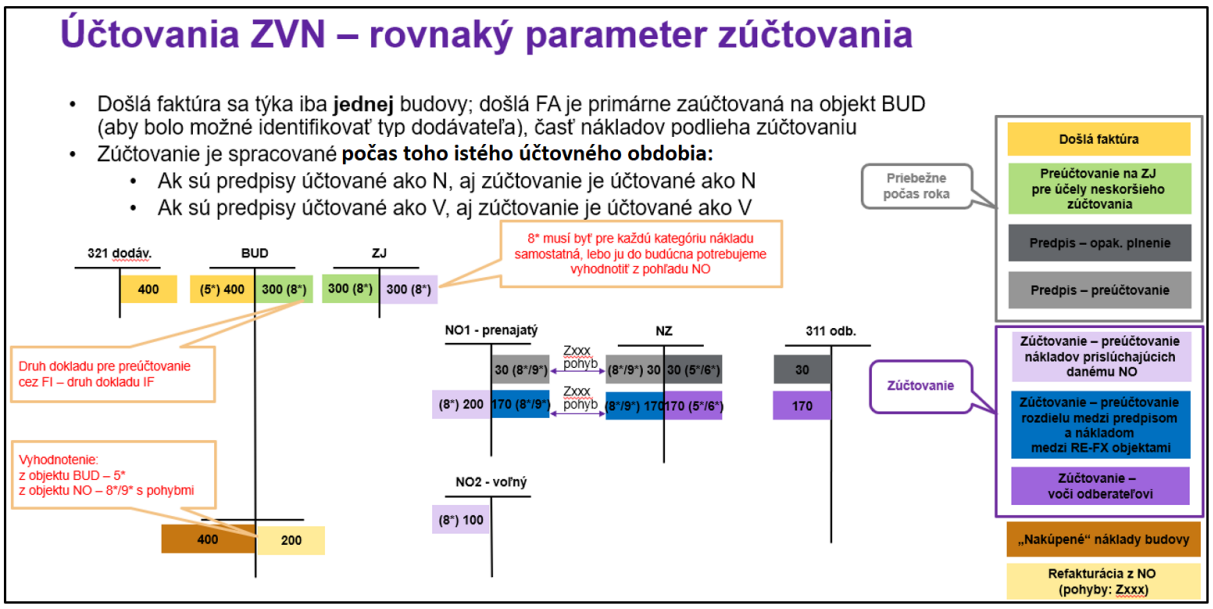
ZVN zúčtovanie vedľajších nákladov
ZJ zúčtovacia jednotka
NZ nájomná zmluva
NO nákladový objekt
ÚJ Účtovná jednotka

Príklad 1: Fakturovaná čiastka sa týka iba 1 budovy

Účtovná jednotka dostane faktúru od Slovenských elektrární za energie vo výške 400 eur. Časť týchto nákladov (300 eur) sa bude zúčtovávať nájomcovi, ktorému ÚJ prenajíma priestory v budove (nevyhnutné je mať založený nájomný objekt/nájomné objekty, ktoré ÚJ prenajíma).

Účtovanie:

		MD	D	
1.	400,-	**5***	**321**	Manuálne účtovanie
		Budova	Dodávateľ	
2.	300,-	**8***	**8***	
		Zúčt. jednotka	Budova	
3.	200,-	**8***	**8***	Automatické účtovanie na pozadí
		Náj. Objekt 1	Zúčt. jednotka	
	100,-	**8***	**8***	
		Náj. Objekt 2	Zúčt. jednotka	

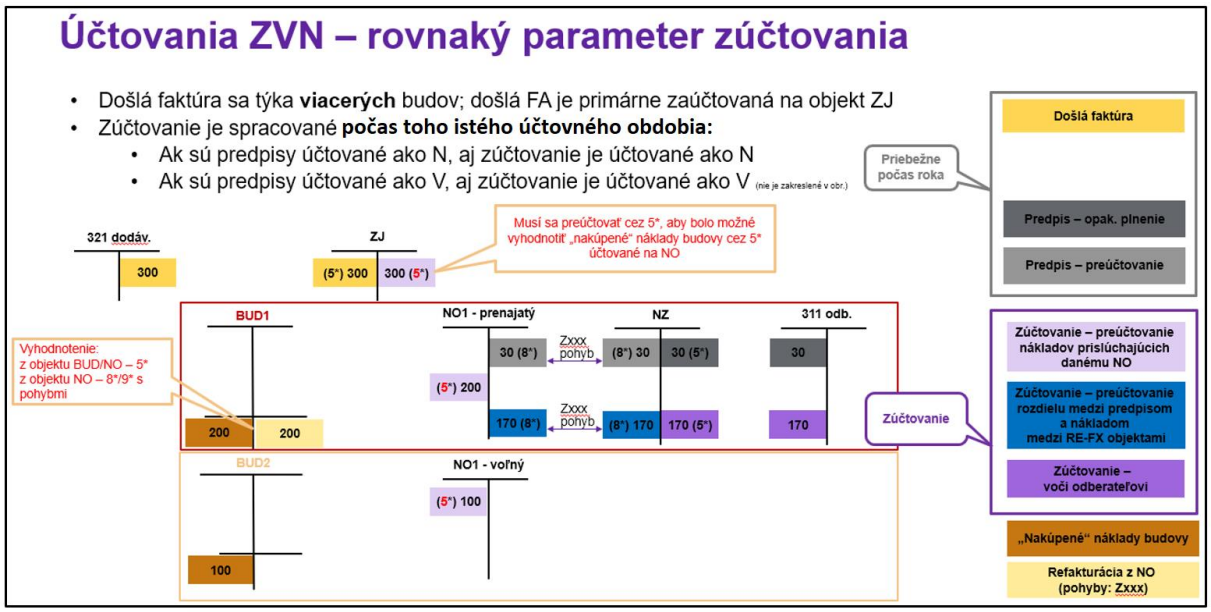


Príklad 2: Fakturovaná čiastka sa týka viacerých budov a z faktúry nie je jasný rozpis pre jednotlivé budovy

ÚJ dostane faktúru od Slovenských elektrární za energie vo výške 300 eur. V tomto prípade, keď sa účtuje došlá faktúra za energie priamo na objekt Zúčtovacia jednotka a následne sa prerozdeľujú náklady Nájomným objektom, musia sa náklady účtovať a aj zúčtovávať na účty účtovej **skupiny 5*** - aby sa zabezpečilo správne priradenie nákladov na Budovu.

Účtovanie:

		MD	D	
1.	300,-	**5***	**321**	Manuálne účtovanie
		Zúčt. jednotka	Dodávateľ	
2.	200,-	**5***	**5***	Automatické účtovanie na pozadí
		Náj. Objekt 1	Zúčt. jednotka	
3.	100,-	**5***	**5***	
		Náj. Objekt 2	Zúčt. jednotka	



Príklad 3: Fakturovaná čiastka sa týka iba 1 budovy a nie je hneď zrejmé, aká suma sa bude refakturovať

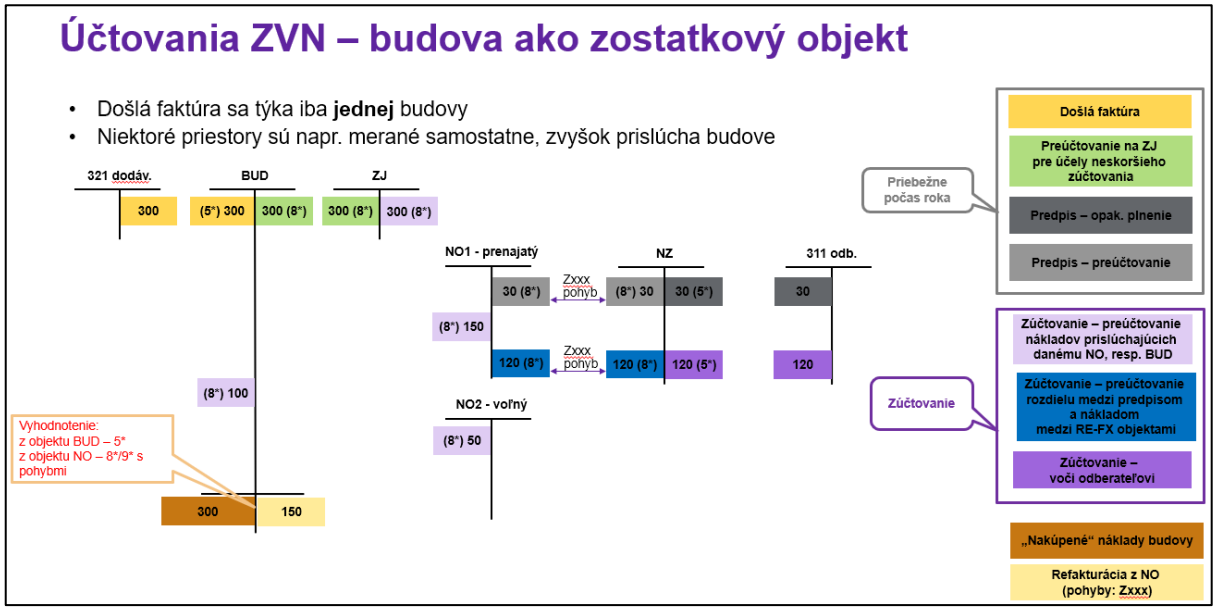
ÚJ dostane faktúru od Slovenských elektrární za energie vo výške 300 eur. Celú sumu preúčtuje na objekt Zúčtovacia jednotka a následne (podľa meračov/m²/iného spôsobu výpočtu na prerozdelenie nákladov) preúčtuje skutočné náklady na nájomné objekty.

Rozdiel súčtu nákladov, priradených Nájomným objektom, voči celkovému nákladu z faktúry je potrebné preúčtovať späť na objekt Budova cez účet účtovej skupiny 8*. V tomto prípade Budova predstavuje zostatkový nákladový objekt.

Účtovanie:

		MD	D	
1.	300,-	**5***	**321**	Manuálne účtovanie
		Budova	Dodávateľ	
2.	300,-	**8***	**8***	
		Zúčt. jednotka	Budova	
3.	150,-	**8***	**8***	Automatické účtovanie na pozadí
		Náj. Objekt 1	Zúčt. jednotka	
	50,-	**8***	**8***	
		Náj. Objekt 2	Zúčt. jednotka	
4.	100,-	**8***	**8***	
		Budova	Zúčt. jednotka	

Keďže náklady na Budovu sa preúčtujú zo Zúčtovacej jednotky cez účtovú skupinu 8*, je zabezpečené, že sú KPI na budove správne priradené len z primárneho účtovania došlej faktúry, nie následného preúčtovania.



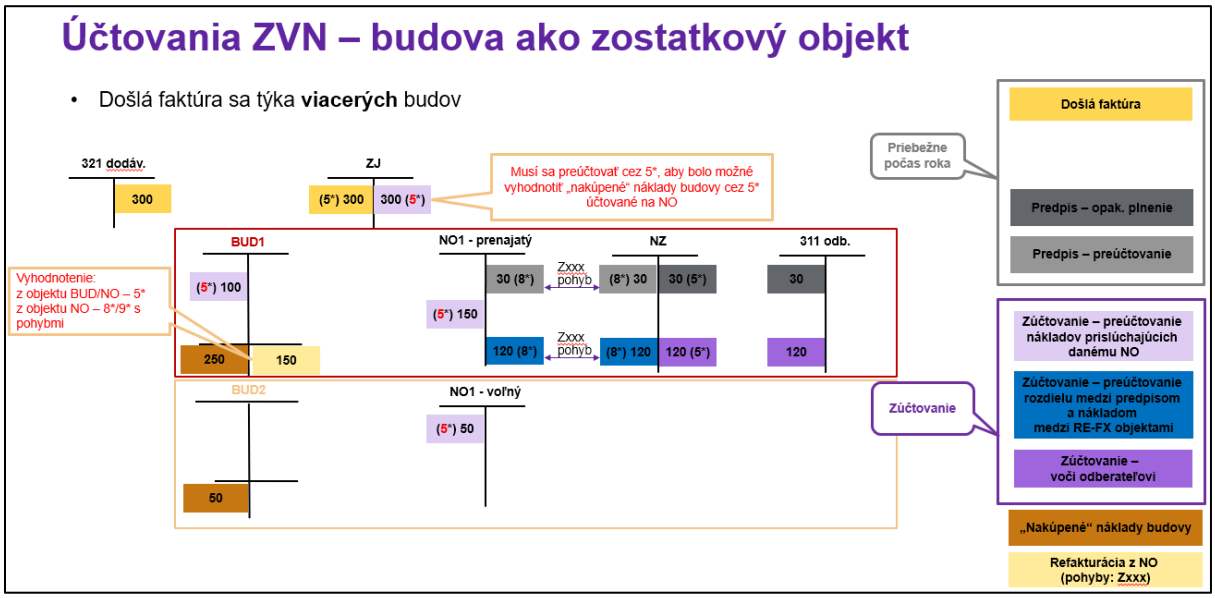
Príklad 4: Fakturovaná čiastka sa týka viacerých budov a z faktúry nie je jasný rozpis pre jednotlivé budovy

ÚJ dostane faktúru od Slovenských elektrární za energie vo výške 300 eur. Došlá faktúra sa zaúčtuje na objekt Zúčtovacia jednotka. V rámci všetkých priradených Nájomných objektov z rôznych budov môžu mať podružné merače iba niektoré Nájomné objekty, preto zostávajúca spotreba prislúcha objektu Budova ako zostatkový objekt. Budova je konečný príjemca nepriradenej časti prevádzkových nákladov.

Účtovanie:

		MD	D	
1.	300,-	**5***	**321**	Manuálne účtovanie
		Zúčt. jednotka	Dodávateľ	
2.	150,-	**5***	**5***	
		Náj. Objekt 1	Zúčt. jednotka	
3.	50,-	**5***	**5***	Automatické účtovanie na pozadí
		Náj. Objekt 2	Zúčt. jednotka	
4.	100,-	**5***	**5***	
		Budova	Zúčt. jednotka	

Ak je budova zostatkový objekt, preúčtujú sa náklady na Budovu zo Zúčtovacej jednotky cez účty účtovej skupiny 5*, aby sa zabezpečilo správne vykazovanie KPI budov.



V Bratislave dňa 28.03.2023