

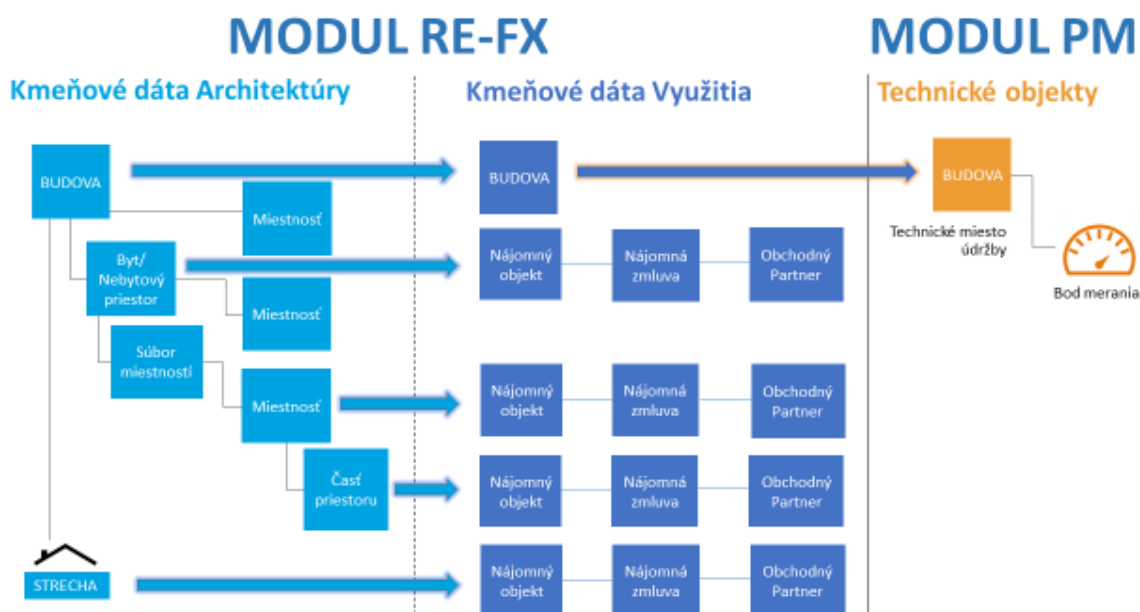
Metodické usmernenie k nábehu modulu M16 Správa nehnuteľností

Toto metodické usmernenie nadväzuje na Metodické usmernenie k prechodu do CES pre aplikačný modul M16 Správa nehnuteľností (ďalej aj ako „modul RE-FX“) z novembra 2022. Spôsob vzájomného prepojenia evidencie objektov v CES medzi modulmi oblasti Správa majetku je popísaný tiež v metodických usmerneniach k prechodu do CES pre aplikačné moduly M22 Evidencia majetku (ďalej aj ako „modul FI-AA“) a M30 Údržba a opravy (ďalej aj ako „modul PM“). Metodické usmernenia sú zverejnené na stránke [CES MF SR](#).

Modul RE-FX zjednotí **procesy spojené s užívaním** vlastných a prenajatých **nehnuteľností**, **prenájom** priestorov externým užívateľom, **zúčtovávanie a vyhodnocovanie nákladov** spojených s užívaním priestorov. Modul pokrýva agendu nájomných vzťahov, **zmluvy** (ponuka zmluvy, zmluva o nehnuteľnosti), **účtovanie** (nájomné, paušály, refundácie, predpisy), v tomto module sa budú spracovávať tiež **faktúry** pre externých nájomcov a ďalšie súvisiace doklady.

Používatelia si v systéme pomocou štruktúry kmeňových záznamov architektonických objektov vytvoria **podrobnú evidenciu nehnuteľností až po úroveň miestností a častí priestorov**. K týmto objektom, reprezentujúcim fyzické priestory používatelia **prepoja kmeňové záznamy objektov využitia a prenájmov nehnuteľností**.

Zároveň sa pri založení budovy v module RE-FX automatizovane založí technický objekt modulu PM budova.



Obr. Model prepojenia objektu architektúry budova a jej prepojených objektov na objekty vo využití a prepojenie budovy na modul PM. Ponuku zmluvy a zmluvu o nehnuteľnosti s väzbou na obchodného partnera bude možné zakladať až po založení nájomného objektu.

Architektonické objekty v module RE-FX: hospodárske stredisko, budova, strecha, byt/nebytový priestor, súbor miestností, miestnosť, časť priestoru.

Objekty využitia: hospodárska jednotka, pozemok, budova, nájomný objekt.

Kmeňové dáta objektov architektúry bude možné prepojiť v čase na objekty využitia a prenájmov nasledovne:

- k hospodárskemu stredisku bude prislúchať iba jedna hospodárska jednotka,
- k budove v architektúre bude prislúchať iba jedna budova vo využití,
- objekty architektúry, ku ktorým bude možné vytvoriť nájomný objekt vo využití:
 - strecha,
 - byt/nebytový priestor,
 - súbor miestností,
 - miestnosť,
 - časť priestoru.

2.1.2023 po sprístupnení CES bude **organizácia, ktorá nevyužila migráciu objektov architektúry z Centrálnej evidencie majetku (ďalej aj ako „CEM“)** najprv v systéme **manuálne zakladať objekty architektúry**, ktoré má v správe alebo ich využíva, napríklad administratívnu budovu, všetky jej miestnosti, teda tie ktoré sú povinne evidované v CEM podľa zákona NR SR č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov, ale aj ďalšie miestnosti, ktoré nie sú predmetom povinnej evidencie v CEM, tak aby v CES vznikol ucelený prehľad o konkrétnej nehnuteľnosti. **Zaevidovať aj tie miestnosti, ktoré nie sú v súčasnosti povinne evidované v CEM, bude úlohou aj tých organizácií, ktorých dáta z CEM boli do CES namigrované automatizovane.**

Základom pre založenie objektov architektúry v CES je nadradený objekt Hospodárske stredisko. Tento objekt už bude pripravený v systéme pre každú prístupujúcu organizáciu. K nemu podľa používateľskej príručky Aplikačného modulu M16 – Správa nehnuteľností (ďalej aj ako „používateľská príručka“) správca založí krok po kroku všetky objekty architektúry až po úroveň miestnosť a časť priestoru, pretože vymery, ktoré do systému zadá sa budú prenášať aj do objektov využitia, budú predstavovať jednu zo základných veličín na výpočet nákladov spojených s užívaním priestorov a následne aj tvoriť podklad na vyhodnocovanie kľúčových ukazovateľov (KPI) budov.

Následne bude úlohou všetkých používateľov v rámci prípravy modulu na prevádzku **vytvoriť k objektom architektúry objekty využitia**. Budova ako objekt využitia vznikne automaticky na pozadí pri zakladaní architektonického objektu Budova v architektúre. V kmeňovej karte objektu využitia je potrebné doplniť dáta v jednotlivých záložkách podľa používateľskej príručky.

Objekty využitia modulu RE-FX Budova, Pozemok a Nájomný objekt sú zároveň aj nákladovými objektami, nad ktorými je možné **vyhodnocovať náklady a výnosy** za jednotlivé obdobia. Jednotlivé náklady (napr. dodávateľské faktúry) týkajúce sa budov a pozemkov sa budú účtovať na objekty Budova a Pozemok. V prípade, že bude potrebné vyhodnocovať aj náklady jednotlivých bytových/nebytových priestorov so samostatným LV, je možné tieto náklady účtovať priamo na objekt Nájomný objekt, ktorý reprezentuje jeden bytový/nebytový priestor so samostatným LV.

V prípade ak je **nehnuteľnosť** v správe organizácie **predmetom prenájmu** (komerčného alebo regulovaného), alebo iného užívateľského vzťahu spojeného s refakturáciou nákladov správcovi, je celý proces, vrátane založenia ponuky zmluvy a zmluvy, účtovania podmienok zmluvy, realizovaný prostredníctvom modulu RE-FX. Ponuku zmluvy a zmluvu o nehnuteľnosti bude možné zakladať až po založení nájomného objektu, resp.

nájomných objektov. Prepojenie zmluvy a účtov odberateľov bude v systéme zabezpečené prostredníctvom objektu obchodný partner.

Modul RE-FX kombinuje technickú a ekonomickú agendu týkajúcu sa správy a užívania nehnuteľností. Komplexné a správne naplnenie systému údajmi o technickej stránke nehnuteľností je podmienkou správneho nastavenia účtovania a zúčtovávania nákladov a výnosov, ktoré je predmetom agendy spracováanej v module RE-FX. Účtovníctvo modulu RE-FX zahŕňa **účtovanie nájomného, paušálov, refundácie prevádzkových nákladov a predpisov za opakované plnenie**. Základom pre účtovanie je objekt Zmluva o nehnuteľnosti a jej podmienky.

Harmonogram úloh na obdobie 01/2023

Zoznam aktivít, ktoré je možné vykonávať okamžite na systéme po nábehu (2.1.2023):

A. Ak sa kmeňové dáta nehnuteľností migrujú z CEM

- **Kontrola objektov, ktoré sa prenajímajú voči odberateľom a je potrebné zabezpečiť účtovanie a fakturáciu:**
 - Kontrola objektov architektúry
 - Kontrola budov vo využití
 - Kontrola pozemkov
 - Po kontrole budov vo využití a pozemkov: priradenie Ziskového strediska, resp. aj Pracovného úseku (ak je organizácia členená na Pracovné úseky) a uvoľnenie objektov na účtovanie
- **Kontrola objektov, na ktoré sa budú likvidovať dodávateľské faktúry:**
 - Kontrola objektov architektúry
 - Kontrola pozemkov
 - Kontrola budov vo využití
 - Po kontrole budov vo využití a pozemkov: priradenie Ziskového strediska, resp. aj Pracovného úseku (ak je organizácia členená na Pracovné úseky) a uvoľnenie objektov na účtovanie
- **Kontrola ostatných objektov, ktoré sa neprenajímajú:**
 - Kontrola objektov architektúry
 - Kontrola pozemkov
 - Kontrola budov vo využití
 - Po kontrole budov vo využití a pozemkov: priradenie Ziskového strediska, resp. aj Pracovného úseku (ak je organizácia členená na Pracovné úseky) a uvoľnenie objektov na účtovanie

B. Ak sa kmeňové dáta nehnuteľností nemigrujú z CEM

- **Založenie objektov, ktoré sa prenajímajú voči odberateľom a je potrebné zabezpečiť účtovanie a fakturáciu:**
 - Založenie objektov architektúry
 - Založenie pozemkov
 - Kontrola budov vo využití a doplnenie dát v záložkách

- Po spracovaní budov vo využití a pozemkov: priradenie Ziskového strediska, resp. aj Pracovného úseku (ak je organizácia členená na Pracovné úseky) a uvoľnenie objektov na účtovanie
- **Založenie objektov, na ktoré sa budú likvidovať dodávateľské faktúry:**
 - Založenie objektov architektúry
 - Založenie pozemkov
 - Kontrola budov vo využití a doplnenie dát v záložkách
 - Po spracovaní budov vo využití a pozemkov: priradenie Ziskového strediska, resp. aj Pracovného úseku (ak je organizácia členená na Pracovné úseky) a uvoľnenie objektov na účtovanie
- **Založenie ostatných objektov, ktoré sa neprenajímajú:**
 - Založenie objektov architektúry
 - Založenie pozemkov
 - Kontrola budov vo využití a doplnenie dát v záložkách
 - Po spracovaní budov vo využití a pozemkov: priradenie Ziskového strediska, resp. aj Pracovného úseku (ak je organizácia členená na Pracovné úseky) a uvoľnenie objektov na účtovanie

C. Spoločné kroky bez ohľadu na to, či sa kmeňové dáta nehnuteľností migrujú alebo nemigrujú z CEM

- **Založenie objektov, aby bolo možné zabezpečiť účtovanie a fakturáciu voči odberateľom:**
 - Založenie nájomných objektov
 - Založenie zmlúv o nehnuteľnosti a prenos do CEZ (Centrálne evidencie zmlúv)
 - Aktivácia zmlúv na účtovanie
- **Založenie objektov, aby bolo možné likvidovať došlé faktúry a rozúčtovať náklady na odberateľov:**
 - Založenie nájomných objektov
 - Založenie skupiny účasti
 - Založenie zúčtovacích jednotiek a uvoľnenie na účtovanie

D. Kroky potrebné pre synchronizáciu CES na CEM

- **Predpoklad spustenia integrácie: komplexná evidencia údajov v CES:**
 - Pozemky
 - Budovy (architektonický objekt)
 - prepojenie na Pozemky
 - komplexná evidencia podriadených priestorov
 - Byt/Nebytové priestory so samostatným LV
 - komplexná evidencia podriadených priestorov
 - Nájomné vzťahy:
 - s väzbou na konkrétne pozemky a priestory v rámci budov, byt/nebytových priestorov s LV
- **Po komplexnej evidencii dát v IS CES je potrebné zaslať požiadavku cez formulár CES na aktivovanie synchronizácie s portálom CEM**