MINISTERSTVO FINANCIÍ SLOVENSKEJ REPUBLIKY

METODICKÉ USMERNENIE MODULU M16 SPRÁVA NEHNUTEĽNOSTÍ ČÍSLO 1/2026

Usmernenie k účtovaniu výnosov z nájmu nehnuteľností

Modul správa nehnuteľností M16 (ďalej aj „RE-FX“) podporuje výkon procesov spojených so zabezpečením užívania vlastných a prenajatých priestorov, ich správy a ďalšieho nájmu externým nájomcom, vrátane zúčtovania nákladov spojených s užívaním priestorov. Účtovanie v module RE-FX je prepojené na modul Účtovníctvo M18 (FI) účtovným dokladom, na modul Nákladové účtovníctvo M19 (CO) dokladom ziskového strediska a dokladom nákladového účtovníctva a na modul Rozpočet M15 (FM) dokladom riadenia rozpočtu.

Predpokladom na účtovanie nájomného a refakturácie prevádzkových nákladov z modulu RE-FX je založený a aktivovaný objekt Zmluva o nehnuteľnosti s definovanými dátami v záložke Podmienky a v záložke Účtovné parametre (viac kapitola 4.3.2.6 Záložka účtovné parametre Používateľská príručka Aplikačný modul M16 – Správa nehnuteľností). Podľa podmienok v Zmluve o nehnuteľnosti, resp. na základe finančného toku Zmluvy o nehnuteľnosti, sú automatizovane vytvárané a zaúčtované účtovné doklady. Spôsob zaúčtovania jednotlivých podmienok/položiek účtovného dokladu je definovaný v nastaveniach systému pomocou druhu pohybu a hodnoty stanovenia účtu, ktorá je priraďovaná k podmienke v klauzule Účtovania.

V zmysle usmernenia nižšie je **od 1.1.2026 je možné zvoliť v module RE-FX účtovanie tržieb z predaja služieb vrátane poskytovania služieb v oblasti nájmu na účet 602**.

Štátne rozpočtové organizácie, štátne príspevkové organizácie a štátne účelové fondy vedú účtovníctvo v zmysle zákona č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o účtovníctve“) a na základe Opatrenia Ministerstva financií Slovenskej republiky zo 7. decembra 2022 č. MF/14522/2022-36, ktorým sa ustanovujú podrobnosti o postupoch účtovania a rámcovej účtovej osnove pre štátne rozpočtové organizácie, štátne príspevkové organizácie a štátne účelové fondy v znení neskorších predpisov (ďalej len „opatrenie k postupom účtovania RO PO“).

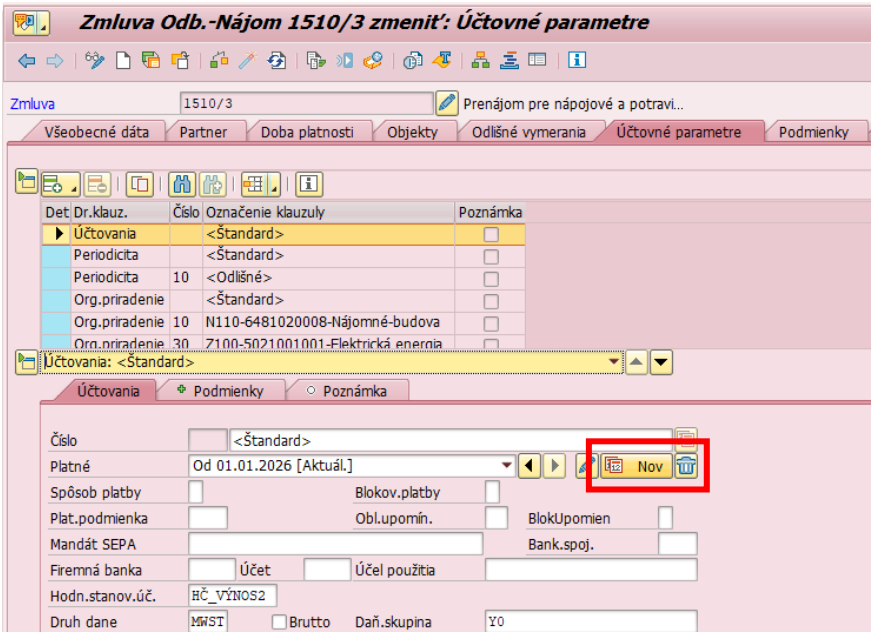
Podľa § 68 opatrenia k postupom účtovania RO PO sa tržby z predaja služieb vrátane poskytovania služieb v oblasti nájmu účtujú na účte 602 – Tržby z predaja služieb.

V prípade refundácií nákladov spojených s nájmom sa postupuje v súlade s § 6 opatrenia k postupom účtovania RO PO. Refundácie nákladov v priebehu účtovného obdobia sa účtujú v prospech nákladov bežného účtovného obdobia. Ak dôjde k refundácii nákladov minulých účtovným období až v nasledujúcom účtovnom období, refundácia sa účtuje do výnosov tohto účtovného obdobia v prospech účtu 648 – Ostatné výnosy z prevádzkovej činnosti.

Vystavené dobropisy k poskytnutým službám (výnosom) v priebehu jedného účtovného obdobia sa účtujú na ťarchu príslušného účtu výnosov. Dobropisy k poskytnutým službám účtovaným do výnosov v predchádzajúcich účtovných obdobiach sa účtujú na ťarchu účtu 548 – Ostatné prevádzkové náklady.

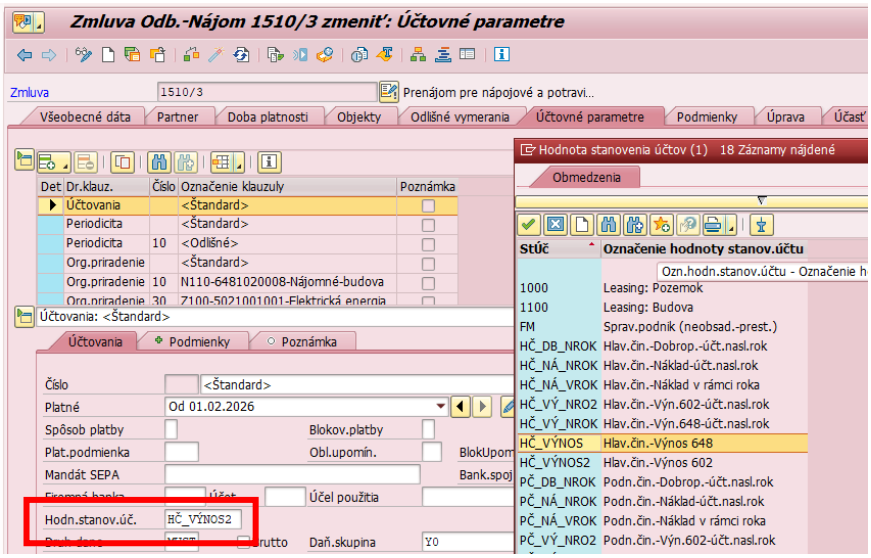
Na zabezpečenie účtovania na účet 602 v existujúcich zmluvách evidovaných v module RE-FX je potrebné prostredníctvom transakcie RECN upraviť objekt Zmluva o nehnuteľnosti. V záložke Účtovné parametre v klauzule Účtovania v podzáložke Účtovania sa zadá cez tlačidlo nové obdobie platnosti, a to od 1.1.2026. Následne je možné v poli Hodn.stanov.úč. vyplniť údaj HČ_VÝNOS2 alebo PČ_VÝNOS2 podľa toho či sa účtovanie viaže na hlavnú činnosť organizácie alebo podnikateľskú činnosť.

Interné



Obrázok 1 Tlačidlo nové obdobie platnosti

Všetky hodnoty stanovenia účtu označené koncovkou 2 majú pre účtovanie priradený účet 602. Podrobne popísané v kapitole 4.3.2.6.1 Podzáložka Účtovania Používateľská príručka Aplikačný modul M16 – Správa nehnuteľností.



Obrázok 2 Pole Hodn.stanov.úč. a číselník Hodnota stanovenia účtov

Všeobecne platí, že povinnosťou účtovnej jednotky je viesť účtovníctvo v zmysle zákona č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov a v súlade s príslušnými opatreniami k postupom účtovania, preto sa priradenie účtu odvíja od plnenia zmluvy podľa druhu výnosu.

V Bratislave, dňa 12.1.2026