

21. 12. 2021

Primorske novice

Stran/Termin: 2

Naslov: Zbirajo za novo fasado, a udarile bi jih obresti

Naklada: 21.000,00

Avtor: Tina M. Valenčič

Površina/Trajanje: 358,86

Rubrika/Oddaja: AKTUALNO

Žanr: POROČILO

Gesla: ZBORNICA ZA POSLOVANJE Z NEPREMIČNINAMI, BOŠTJAN UDOVIČ,



SLOVENIJA • *Ležarine bodo najbrž bolj udarile večje bloke z več denarja na računu rezervnega sklada*

Zbirajo za novo fasado, a udarile bi jih obresti

Lastniki stanovanj so se prestrašili dodatnih stroškov, ki bi jih utegnili prinesiti s stanovanjsko novelo določeni ločeni fiduciarni računi, na katerih bi hranili v rezervnem skladu zbran denar za vsak blok posebej. Poteza bi finančno bolj udarila lastnike v blokih z manj stanovanji. Po novem bodo sicer lastniki lahko tudi obdržali enotni račun za več stavb skupaj. Stroške bodo etažni lastniki že tako občutili zaradi uvajanja ležarin.

• **TINA M. VALENČIČ**



Štiri domače banke so že pred časom napovedale uvajanje ležarin ali negativnih obresti na vloge pri bankah. Te so, kot so pojasnili v zbornici za poslovanje z nepremičninami pri GZS, namreč v zadnjem času skoraj brez izjeme upravnike večstanovanjskih stavb obvestile, da bodo ali so že začele obračunavati ležarine na večje vloge.

Ležarine nad 50.000 evrov

Boštjan Udovič iz združenja upravnikov nepremičnin pri GZS opozarja, da bo v ta obračun najverjetneje zapadla vsaka stanovanjska stavba, ki ima na računu rezervnega sklada prek 50.000 evrov. "Kar pa ni sprejemljivo. Rezervni sklad je vloga večje skupine ljudi, zato se je ne more obravnavati kot vlogo posameznika." Pri rezervnem skladu gre namreč za sredstva, ki jih posamezniki ne zbirajo na podlagi lastne odločitve, ampak predvsem zaradi zakonske obveznosti. Gre namreč za skupna sredstva vseh etažnih lastnikov in ne sredstva posameznika, opozarjajo v združenju. Lastniki pa bi bili na ta zbrana sredstva prisiljeni plačevati negativne obresti oziroma ležarine.

"Predlagana je bila rešitev, da bi se rezervne sklade izvzelo iz tega procesa. Ali pa bi alternativno sprejeli naš predlog, da bi hranjenje teh sredstev rezervnih skladov prevzela država, ki bi jih potem lahko tudi vlagala v projekte, ki so pomembni za večstanovanjske stavbe," pojasnjuje Boštjan Udovič.

Višina stroška odvisna od ponudbe

V združenju ocenjujejo, da bodo na slabšem lastniki stanovanj v večjih blokih, ki imajo na računih rezervnih skladov najverjetneje tudi višje vsote denarja. Kako visoki bodo sicer ti stroški, pa je težko napovedati, saj so odvisni od velikosti stavbe, števila lastnikov stanovanj in navsezadnje poslovnih odločitev ter ponudb posamezne banke.

V Novi Ljubljanski banki, kjer od avgusta zaračunavajo ležarine oziroma nadomestila za visoka stanja nad 100.000 evrov, pojasnjujejo, da mesečno nadomestilo znaša 0,04 odstotka. Vendar pa obenem opozarjajo, da ti obračuni veljajo za fizične osebe. Pri ločenih fiduciarnih računih, kjer se sedaj zbirajo sredstva rezervnih skladov, pa gre za drugačno storitev oziroma produkt, ki je v ponudbi pravnih oseb. V ponudbi imajo fiduciarni račun za sredstva rezervnega sklada etažnih lastnikov, ki ga upravniki večstanovanjske zgradbe odpre za sredstva, ki jih v rezervni sklad vplačujejo etažni lastniki. "Račun se vodi ločeno od rednega računa, ki ga ima upravniki odprtega za svoje poslovanje," pojasnjujejo.

Nadomestilo za upravljanje visokih stanj zaračunajo glede na razred povprečnega mesečnega stanja, znižan za 100.000 evrov. Torej od 0,04 odstotka, če je stanje med 100.000 do pol milijona evrov, z višanjem sredstev pa se viša tudi nadomestilo. •



FOTO: ZDRAVKO PRIMOŽIČ/FPA

Etažnim lastnikom bodo stroške povečale ležarine, morda tudi ločeni fiduciarni računi za rezervne sklade.

21. 12. 2021 Primorske novice

Stran/Termin: 2

Naslov: O ločenih računih bodo šele odločali

Naklada: 21.000,00

Avtor: tmv

Površina/Trajanje: 137,62

Rubrika/Oddaja: AKTUALNO

Žanr: POROČILO

Gesla: ZDRUŽENJE UPRAVNIKOV NEPREMIČNIN, ZBORNICA ZA POSLOVANJE Z



SLOVENIJA • Fiduciarni računi varnejši od transakcijskih, a dražji

O ločenih računih bodo šele odločali

• Lastnike stanovanj in tudi upravnike je razburila tudi napoved ločenih fiduciarnih računov rezervnih skladov za vsako večstanovanjsko stavbo posebej, ki jih je napovedala stanovanjska novela in ki je povezana z ležarinami. Drži, da so, kot poudarja **Boštjan Udovič**, fiduciarni računi varnejši od transakcijskih računov, "saj so zaščiteni pred izvršbo na sredstva na njih. V primeru stečaja upravnika ta sredstva ne gredo v stečajno maso".

O ločenih fiduciarnih računih se je začelo razmišljati, kot so pred časom pojasnili na ministrstvu za okolje, predvsem zaradi preprečevanja zlorab posameznih upravnikov, saj bi zagotovili večjo varnost in transparentnost, ki bi onemogočila, da bi lastniki zaradi zlorab ne-

katerih upravnikov ostali brez denarja.

Ločeni fiduciarni računi varnejši, a dražji

A ločeni fiduciarni računi obenem pomenijo tudi višje stroške. Zato je Udovič zadovoljen, da so snovalci zakona na pobudo združenja lastnikom stanovanj omogočili možnost, da se etažni lastniki v enem letu po uveljavitvi zakona sami odločijo, da ne želijo ločenega računa za vsako stavbo posebej. "To je za nas sprejemljivo, ker se prepreči, da bi predvsem v manjših stavbah imeli zaradi tega precej višje stroške". V združenju računajo, da bi bil strošek vodenja računa v povprečju devet evrov mesečno.

Po izkušnjah združenja se bodo lastniki, ki imajo večje in stabilnejše upravnike, ki že dalj časa upravljajo določene stavbe, odločili, da sredstva raje ohranijo na enem skupnem računu, da se izognejo dodatnim stroškom.

Tabor: Večina stanovalcev za enotne račune

Kako bo s tem v resnici v praksi, pa bo pokazal čas, saj se bodo lastniki o tem marsikje šele odločali. V podjetju Tabor upravljanje in vzdrževanje, ki med drugim upravlja okrog 30 blokov v slovenski Istri, poudarjajo, da zbor etažnih lastnikov, kjer se bo o tem odločalo, šele pričakujejo v prihodnjih tednih. Pojasnjujejo pa, da je večina stanovalcev za to, da se ohranijo enotni računi. • **TMV**