



REPUBLIKA SLOVENIJA  
**MINISTRSTVO ZA PRAVOSODJE**  
**DIREKTORAT ZA CIVILNO PRAVO**

Župančičeva 3, 1000 Ljubljana

T: (01) 369 5342

F: (01)369 5783

E: gp.mp@gov.si

[www.mp.gov.si](http://www.mp.gov.si)

**Združenje upravnikov nepremičnin  
pri Zbornici za poslovanje z nepremičninami  
ZPN@gzs.si**

Številka: 007-85/2017/29

Datum: 23. 10. 2017

**Zadeva: SPZ (GZS) – pojasnilo glede obveznosti vplačevanja prispevka v rezervni sklad**

Zveza: Vaš dopis, prejet dne z dne 24. 8. 2017

Ministrstvo za pravosodje je dne 24. 8. 2017 prejelo vaš dopis v zvezi z zavračanjem vplačevanja v rezervni sklad s strani Ministrstva za javno upravo. Navedena problematika je bila obravnavana na skupnem sestanku Ministrstva za pravosodje, Ministrstva za okolje in prostor, Ministrstva za finance in Ministrstva za javno upravo, v nadaljevanju pa vam posredujemo skupno stališče pristojnih ministrstev.

Stvarnopravni zakonik<sup>1</sup> (SPZ) v 119. členu določa obveznost ustanovitve rezervnega sklada, če ima nepremičnina več kot dva etažna lastnika in več kot osem posameznih delov. V istem členu je določeno, da predstavljajo sredstva rezervnega sklada skupno premoženje etažnih lastnikov, pri čemer je uporaba teh sredstev izključno namenska<sup>2</sup>. Merila za določitev prispevka etažnega lastnika v rezervni sklad in najnižjo vrednost prispevka določa Pravilnik o merilih za določitev prispevka etažnega lastnika v rezervni sklad in najnižji vrednosti prispevka<sup>3</sup>, ki v drugem odstavku 8. člena določa tudi način vplačevanja prispevka, in sicer mesečno plačevanje izračunanega prispevka na transakcijski račun rezervnega sklada.

V Stanovanjskem zakonu<sup>4</sup> (SZ-1), ki se uporablja za *stanovanjske in stanovanjsko-poslovne stavbe*, je glede vplačevanja prispevka v rezervni sklad v drugem odstavku 41. člena za občine, državo, javne stanovanjske sklade in neprofitne stanovanjske organizacije predvidena izjema, v skladu s katero lahko navedeni subjekti oblikujejo svoje rezervne sklade v okviru svojih namenskih sredstev in v tem primeru niso dolžni vplačevati v rezervne sklade, oblikovane za posamezno večstanovanjsko stavbo, kjer imajo v lasti stanovanja, če o tem obvestijo upravnika s priloženimi listinami, ki dokazujejo obstoj rezervnega sklada in višino zbranih sredstev.

Glede na to, da SPZ v zvezi s plačevanjem prispevka v rezervni sklad ne določa tovrstnih izjem, so v primeru *poslovnih in poslovno-stanovanjskih stavb* dolžni mesečno plačevati prispevek v rezervni sklad, ki je oblikovan za posamezno stavbo v etažni lastnini, vsi etažni lastniki. Ta obveznost v primeru lastništva posameznih delov, ki se nahajajo v poslovnih in poslovno-stanovanjskih stavbah, tako obstaja tudi občine, državo, javne stanovanjske sklade in neprofitne stanovanjske organizacije.

<sup>1</sup> Uradni list RS, št. 87/02 in 91/13.

<sup>2</sup> Sredstva rezervnega sklada je mogoče uporabiti samo za poravnavo stroškov vzdrževanja in potrebnih izboljšav ter za odplačevanje v te namene najetih posojil (četrti odstavek 119. člena SPZ).

<sup>3</sup> Uradni list RS, št. 11/04

<sup>4</sup> Uradni list RS, št. 69/03, 18/04 – ZVKSES, 47/06 – ZEN, 45/08 – ZVEtL, 57/08, 62/10 – ZUPJS, 56/11 – odl. US, 87/11, 40/12 – ZUJF, 14/17 – odl. US in 27/17

Skladno s prejetim mnenjem Ministrstva za finance z dne 27. 9. 2017 Zakon o javnih financah<sup>5</sup> (ZJF) ne vsebuje določb, ki bi državi kot etažni lastnici nepremičnin – poslovnih prostorov onemogočale mesečno plačevanje prispevka v rezervni sklad. Zakonska obveznost plačevanja v rezervni sklad namreč ne predstavlja plačila že opravljenih nabav, storitev in gradbenih del<sup>6</sup>, pač pa je to tekoča obveznost lastnika nepremičnine<sup>7</sup>. Pri določitvi statusa sredstev rezervnega sklada je tako treba izhajati iz opredelitve, da gre za nepovratna sredstva, ki se v skladu z veljavnimi predpisi praviloma morajo vplačati v rezervni sklad, prav nepovratnost pa je tisti element, na podlagi katerega temelji stališče, da je vplačilo v rezervni sklad 30. dan po prejemu računa, skladno z veljavnimi javnofinančnimi predpisi.

Glede na dejstvo, da SPZ ne vsebuje izrecne izjeme glede vplačevanja prispevka v rezervni sklad za občine, državo, javne stanovanjske sklade in neprofitne stanovanjske organizacije, kot jo vsebuje SZ-1, in ZJF ne vsebuje pravila, ki bi državi kot lastnici nepremičnin onemogočal vplačevanje v rezervni sklad, menimo, da v primerih, ko je država lastnica posameznega dela poslovne stavbe ali poslovno-stanovanjske stavbe, ki je v etažni lastnini, ta povsem izenačena z ostalimi etažnimi lastniki, torej tudi v obveznosti mesečnega vplačevanja v rezervni sklad.

S spoštovanjem.

**Po pooblastilu:**  
**Miha VERČKO**  
**sekretar**

Pripravila:  
Darja Šumah  
višja svetovalka

Poslati v vednost:

- Ministrstvo za finance, gp.mf@gov.si
- Ministrstvo za okolje in prostor, gp.mop@gov.si
- Ministrstvo za javno upravo, gp.mju@gov.si

---

<sup>5</sup> Uradni list RS, št. 11/11 – uradno prečiščeno besedilo, 14/13 – popr., 101/13, 55/15 – ZFisP in 96/15 – ZIPRS1617.

<sup>6</sup> Glede teh ZJF v drugem odstavku 52. člena določa, da je dogovarjanje o predplačilih možno le izjemoma ob primernem zavarovanju predplačil ter na podlagi predhodnega soglasja ministra, pristojnega za finance, oziroma župana.

<sup>7</sup> Temu pritrjuje tudi sodna praksa, v skladu s katero lastnik nepremičnine ob prodaji nepremičnine ne more zahtevati vračila neporabljenih vplačanih sredstev v rezervni sklad.