

mag. Simona Gorenc Zorko, SPL d.d.

član GZS – Zbornice za poslovanje z nepremičninami

## ODPLAČEVANJE INVESTICIJ V VEČSTANOVANJSKIH STAVBAH

V Sloveniji velik del prebivalstva živi v starejših stavbah, ki so energetske potratne. V času njihove izgradnje pred štirideset in več leti, na nivoju predpisov ni bila zahtevana vgradnja toplotne zaščite, kot je to danes. Zato so iz vidika današnjih normativnih zahtev slabo toplotno izolirane ali pa sploh neizolirane. Izgradnja stavb po tedaj veljavnih predpisih glede toplotne zaščite stavb, danes pri obnovah lupin stavb vodi v neobhodno potrebo po vgradnji dodatne toplotne izolacije. Kompleksnost odločitev, ki so potrebne za investiranje v nujno izboljšanje energetske učinkovitosti stavb, povečujejo tudi družbenoekonomske spremembe v devetdesetih letih prejšnjega stoletja. Te so vodile v spremembo lastništva stanovanjskega fonda, saj so se tedanji najemniki za relativno nizko investicijo postali lastniki posameznih stanovanj. Lastništvo pa nosi s seboj tudi obveznosti, povezane s stroški vzdrževanja skupnih stvari na stavbi.

Z ustanovitvijo inštrumenta rezervnega sklada je zakonodajalec poskušal spremeniti predhodno miselnost lastnikov, da lastnina ne predstavlja samo neomejenih ugodnosti, ampak tudi določeno breme, tj. dodatne stroške, povezane z vzdrževanjem stavb. Zaradi različnih in pogosto nasprotujočih si interesov lastniki stanovanj niso bili motivirani za vzdrževanje in prenovo. Dogovoriti se niso mogli niti o načinu zagotavljanja sredstev za vzdrževanje stavb. Namen ustanovitve rezervnega sklada je bil in še vedno je zagotavljanje finančnih sredstev etažnih lastnikov za vzdrževanje in s tem izboljšanje vzdrževanje večstanovanjskih stavb. Z mesečnimi vplačili v rezervni sklad stavbe je tako etažnim lastnikom tudi omogočena porazdelitev finančnega bremena na daljše obdobje. Rezervni sklad je opredeljen kot skupno premoženje vseh etažnih lastnikov posamezne stavbe, kar pomeni, da gre za nedeljivo premoženje, ko etažni lastniki enkrat vplačajo svoj delež v rezervni sklad stavbe.

Čeprav se v zadnjem času oči najpogosteje uprte le v energetske sanacije stavb, tudi zaradi možnosti pridobivanja nepovratnih sredstev Eko sklada, se je potrebno zavedati, da stavba ni sestavljena le iz svojega ovoja. Poleg fasade, strehe in stavbnega pohištva je zgrajena oziroma sestavljena iz bistveno več elementov, kot so sistemi ogrevanja, električne, vodovodne napeljave, dvigala itd., za katere je potrebno nenehno redno vzdrževanje, da lahko le-ti elementi uspešno služijo svojemu namenu. Glede na to, da so večstanovanjske stavbe v slovenskem prostoru starejšega datuma, so le-te pogosto podvržene večjim vzdrževalnim in investicijskim delom, ki posledično lahko povzročijo dodatna finančna bremena etažnih lastnikov.

Nekatere študije in praksa so pokazale, da trenutna zakonska višina prispevka v rezervni sklad žal ne zagotavlja dovolj sredstev za poplačilo vseh potrebnih investicij oziroma vzdrževalnih del. Ponekod v tujini imajo zbiranje sredstev urejeno tako, da etažni lastniki prispevajo več finančnih sredstev v skupni fond stavbe za namen poplačila vzdrževalnih stroškov na skupnih delih in napravah kot v Sloveniji. Pri nas lahko etažni lastniki zagotovijo dodatna sredstva na podlagi sprejetega plana vzdrževanja in tako povišajo zakonsko obvezno višino prispevka v rezervni sklad. Tu pa pogosto v praksi naletimo na težavo, saj imamo lahko na eni strani različne želje, interese in prioritete posameznih lastnikov glede izvedbe vzdrževanja, po drugi strani pa vprašanje, na kakšen način zagotoviti manjkajoča sredstva za njihovo poplačilo. Večstanovanjsko stavbo namreč sestavljajo lastniki z različnimi željami, karakterji in ne nazadnje tudi z različnimi dohodkovnimi zmožnostmi. V tem delu lahko upravnik odigra pomembno vlogo kot »mediator«, da skupaj z etažnimi lastniki poiščemo optimalno rešitev glede izvedbe bodočih vzdrževalnih del na stavbi, kot tudi način zagotovitve finančnih sredstev. Le-ta mora biti optimalen in

čim manj boleč za etažne lastnike, pri čemer je potrebno posebno pozornost posvetiti tudi lastnikom z najnižjimi družinskimi prihodki oziroma proračuni.

Zaradi pomanjkanja finančnih sredstev za poplačilo večjih popravil oziroma obnov se vse pogosteje etažni lastniki odločijo za najetje kredita v breme rezervnega sklada. Prednost za etažne lastnike v primeru najetja kredita se kaže v tem, da je denar za vzdrževanje in prenavo na voljo takoj, ko se pojavi potreba po investiciji, seveda ob predpostavki, da so izpolnjeni bančni pogoji. Ostale prednosti najetja takega skupnega kredita, ki se odplačuje na osnovi mesečnih vplačil v rezervni sklad stavbe, so tudi nižji stroški kredita na posameznega lastnika in dejstvo, da osebni dohodki etažnih lastnikov niso neposredno obremenjeni s kreditom. Banke, ki se odločajo za podeljevanje kreditov v breme rezervnega sklada, v večini primerov kot zavarovanje pred tveganjem neplačil zahtevajo, da so neplačila v rezervni sklad maksimalno 5–10 % mesečnega priliva v rezervni sklad stavbe, višina mesečnega obroka za odplačilo kredita pa je omejena med 80 in 90 % realiziranih vplačil v rezervni sklad stavbe. Da je temu res tako, banke že predhodno pred potrditvijo takega načina financiranja preverijo zgodovino vplačil etažnih lastnikov v rezervni sklad stavbe in sicer ob vsaki spremembi višine prispevka v rezervni sklad. S takim načinom preverbe se zavarujejo oziroma znižajo kreditno tveganje pred neplačniki.

Bivanje v večstanovanjski stavbi prinaša prednosti in slabosti, dejstvo pa je, da se je potrebno v takem okolju tudi prilagajati v več pogledih. Včasih se že v enostanovanjski stavbi lastnik težko odloči kaj bo naredil in kako bo to plačal, kako težko je to izvesti šele v večstanovanjski stavbi. V praksi se je pokazalo, da tam, kjer etažni lastniki večstanovanjske stavbe delujejo kot homogena skupina, kar pomeni, da skupaj stremijo k izboljšavam njihove večstanovanjske stavbe in posledično k izboljšanju njihovega bivalnega okolja, skupaj lažje pridobijo potrebna soglasja tako za izvedbo del kot za način odplačila. Prav tako taka skupina ne pozablja na najšibkejše. Končni rezultat takega delovanja je nenazadnje zadovoljstvo vseh, ki sobivanje v taki stavbi, in predvsem dejstvo, da so s skupnimi močmi uspeli izvesti tisto, kar so si zastavili v korist vseh.