

Kako varna so sredstva rezervnih skladov

mag. Simona G. Zorko,
SPL d. d., član GZS ZPN

Rezervni sklad se je v slovenskem prostoru kot pomemben instrument pri zagotavljanju finančnih sredstev za vzdrževanje večlastniških stavb pojavil že leta 2003. Zakonodajalec je ob njegovi ustanovitvi jasno določil vloge: kdo mora mesečno vplačevati v rezervni sklad stavbe, tj. posamezni etažni lastnik, in kdo mora skrbeti za zbrana sredstva stavbe, tj. upravnik.

Trenutna zakonodaja določa, da mora upravnik sredstva etažnih lastnikov voditi na posebnem skrbniškem transakcijskem računu, ki je ločen od poslovnega, odprtega za poslovanje upravnika, in tako tudi od upravnikovega premoženja. Taka ločitev bančnega računa varuje etažne lastnike ob morebitnem stečajju upravnika, saj tako zbrana sredstva niso predmet stečajne mase. Če upravnik izvaja vplačila prispevkov v rezervni sklad preko svojega poslovnega računa, mora vsa vplačila posameznega etažnega lastnika odvesti na transakcijski račun rezervnega sklada stavbe v največ desetih dneh od posameznega vplačila. Zakonodajalec je sicer določil, da mora upravnik zagotoviti vodenje sredstev rezervnega sklada na ločenem transakcijskem računu, ne pa tudi striktno ločenega vodenja transakcijskih računov rezervnega sklada za posamezno stavbo. Določeno je le, da mora voditi knjigovodsko ločeno evidenco sredstev rezervnega sklada za vsako večlastniško stavbo.

Za sredstva rezervnega sklada mora kot dober gospodar skrbeti upravnik. Žal pa je praksa prinesla tudi nekaj slabih izkušenj, ko so etažni lastniki tako rekoč čez noč ostali brez svojih težko privarčevanih sredstev v rezervnem skladu za poplačilo vzdrževalnih del. Slaba praksa je tako pripeljala do nezaupanja etažnih lastnikov do vseh upravnikov, tudi tistih, ki vestno skrbijo za varnost teh sredstev. Vse pogosteje se na domačem prostoru zato odpira debata o vodenju ločenih fiduciarnih računov za rezervni sklad za posamezno stavbo, s čimer bi zagotovili bolj transparentno, pravično in varno vodenje teh sredstev. Pa bi množično odpiranje fiduciarnih računov za rezervni sklad za posamezno stavbo res zagotovilo varnost teh sredstev?

V vseh dosedanjih obrazložitvah o vodenju ločenih bančnih računov za rezervni sklad za vsako stavbo posebej niso niti zakonodajalec niti drugi zagovorniki nikjer argumentirano razložili, kako bi takšna sprememba zagotavljala bolj transparentno vodenje in porabo sredstev. Primer lenartskega upravnika, ki je že vodil ločene račune za rezervni sklad za posamezno stavbo, a so sredstva vseeno izginila, jasno kaže, da to ne zagotavlja varnosti zbranih sredstev lastnikov.

Prelivanje sredstev med računi je še vedno mogoče, saj ima nadzor nad tem izključno imetnik bančnega računa, tj. upravnik. Tudi bančna, računovodska in finančna zakonodaja ne določa odpiranja več bančnih računov kot načina za zagotavljanje transparentnega in zakonitega poslovanja, temveč predpisuje spoštovanje računovodskih in knjigovodskih standardov ter nadzor nad njihovim izvajanjem. Največja posledica uvedbe ločenih računov bi bilo povečanje bančnih stroškov njihovega vodenja. Nekateri etažni lastniki, ki imajo v

lasti več nepremičnin v različnih stavbah, bi posledično morali svoje obveznosti za prispevke v rezervni sklad izpolnjevati prek več različnih transakcijskih računov, in ne samo enega kot v primeru, ko upravnik vodi skupen transakcijski račun. Tak način plačevanja bi tako povzročil dodatne bančne stroške za etažnega lastnika.

Vodenje knjigovodske evidence za vsako večstanovanjsko stavbo in vodenje sredstev na fiduciarnem računu, kot to določa zdajšnja stanovanjska zakonodaja, je povsem dober nastavek za nadgradnjo v smislu še učinkovitejšega nadzora nad porabo sredstev in tudi dejanskim stanjem sredstev rezervnega sklada. Že zdaj inšpekcijski organ pri upravnikih nadzira pravilnost porabe sredstev rezervnega sklada. Učinkoviti predlogi za zagotovitev še večje varnosti sredstev rezervnega sklada bi bili lahko npr. obvezno zavarovanje teh sredstev pri zavarovalnici, obvezno kvartalno poročanje o prilivih in porabi sredstev kakemu organu (ustanovitev agencije za nadzor po vzoru zavarovalnic in bank), obvezna potrditev poročila o vodenju in porabi zunanjega neodvisnega nadzornega strokovnjaka po vzoru revizijskih hiš itd. Imetniki certifikata zaupanja vreden upravnik morajo že zdaj dokazati, da je stanje rezervnega sklada, ki ga prikazujejo lastnikom, enako stanju denarja na bančnih računih.

Odpiranje fiduciarnih računov za rezervni sklad, ločenih po stavbah, samo po sebi torej nikakor ne more zagotoviti varnega poslovanja. Zagotovo pa to vodi do dodatnih stroškov, ki jih bodo na koncu nosili etažni lastniki ali rezervni sklad stavbe. Poudarek je zato smiselno nameniti iskanju bolj učinkovitega knjigovodskega načina zagotavljanja varnosti, kot je to urejeno pri nekaterih drugih poslovnih subjektih (npr. banke in zavarovalnice), z nadzornimi mehanizmi rednega poročanja nadzornemu organu. Poostren nadzor nad sredstvi rezervnega sklada je namreč absolutno potreben, tudi zato, ker je med množico upravnikov le nekaj takih, ki imajo certifikat zaupanja vreden upravnik.