

Rezervni sklad – kje so še možnosti za izboljšanje?

Mag. Simona Gorenc Zorko, SPL, d. d.,
članica Zbornice za poslovanje z nepremičninami

Rezervni sklad v slovenskem prostoru obstaja že 15 let, zato je večini lastnikov nepremičnin v večlastniških stavbah že dobro znan. Lahko rečemo, da so z njegovo zakonsko ustanovitvijo stavbe postale bolj vzdrževane, saj si lastniki tako zagotovijo finančna sredstva za potrebna dela. V zadnjih nekaj letih so tudi z njegovo pomočjo izvedli več energetske sanacije na večlastniških stavbah. Kljub pozitivnim vplivom pa lahko najdemo tudi nekaj pomanjkljivosti, ki bi jih bilo za večjo učinkovitost smiselno odpraviti.

Če želimo razumeti zasnovo ustanovitve instrumenta rezervnega sklada, se moramo za začetek vrniti v čas osamosvojitve Slovenije. To obdobje je namreč tudi na stanovanjskem področju prineslo velike spremembe, kot je ukinitev družbene lastnine in s tem začetek privatizacije družbenega stanovanjskega fonda. Stanovanjski zakon je dotedanjim imetnikom stanovanjske pravice v družbenih stanovanjih omogočal, da so lahko stanovanja pod ugodnimi pogoji odkupili. Čeprav se je s privatizacijo družbenih stanovanj povečal delež lastniškega fonda nepremičnin, je pustila za sabo tudi posledice, ki jih lahko občutimo še danes. S spremembo lastništva žal ni bila spremenjena tudi miselnost novih lastnikov, da lastnina ne prinaša samo ugodnosti, ampak tudi dodatne stroške, povezane z vzdrževanjem stavb v celoti. Zaradi različnih in pogosto nasprotujočih si interesov lastniki stanovanj niso bili niti motivirani za vzdrževanje in prenovu stanovanjskega fonda niti se niso oziroma so se težko dogovorili o načinu zagotavljanja sredstev za njihovo poplačilo. Posledično so začele stavbe propadati. To pa je bil vzrok, da se je vprašanje vzdrževanja stavb uredilo z zakonom. Z novim stanovanjskim zakonom, ki je začel veljati oktobra 2003, je bil tako za vzdrževanje stavb ustanovljen instrument rezervnega sklada.

Povprečna starost prodanih stanovanj je bila v času privatizacije približno 26 let, ob ustanovitvi rezervnega sklada pa že več kot 36 let. To pa je že doba, ko se poskuša reševati problematika funkcionalne zastarelosti. Izhajajoč iz domneve starosti stanovanjskega fonda in izdelanih analiz lahko ugotovimo, da je zakonska višina prispevka v rezervni sklad prenizka za pokrivanje vseh potrebnih vzdrževalnih del. Ta znaša 0,20 evra, 0,25 evra in 0,30 evra na kvadratni meter bruto površine nepremičnine, odvisno od starosti stavbe. Lastniki nepremičnin se lahko s sprejetim soglasjem odločijo za povišanje, če ni zagotovljenih sredstev za izvedbo sprejetega načrta vzdrževanja. Velikokrat se zgodi, da se nekateri lastniki ne strinjajo s povečanjem prispevka v rezervni sklad in tako preprečijo izvedbo potrebnih vzdrževalnih ali energetske del. Drugod po Evropi lastniki nepremičnin v večlastniških stavbah zbirajo sredstva za pokrivanje prihodnjih stroškov za vzdrževanje, pri čemer pa je višina prispevka višja kot v Sloveniji. Tako imajo tudi lastniki starejših stavb zagotovljenih dovolj sredstev za izvedbo in poplačilo večjih vzdrževalnih del, energetske sanacije in za morebitno vgradnjo novih dvigal.

Skladno z zakonodajo se mora rezervni sklad ustanoviti za vse stavbe, ki imajo več kot dva lastnika, več kot osem posameznih delov in so starejše od deset let. Ker so potrebam po nenehnem vzdrževanju izpostavljene tudi stavbe, za katere ne velja to določilo, bi bila ustanovitev rezervnega sklada smiselna tudi zanje. Tako bi se finančno breme tudi za te lastnike razdelilo na daljše časovno obdobje. Praksa je namreč pokazala, da se lastniki nepremičnin v stavbah z manj kot osmimi posameznimi deli manj pogosto oziroma težje odločajo za večja investicijska dela ravno zaradi prevelike enkratne finančne obremenitve. Ustanovitev rezervnega sklada bi bila smiselna tudi za stavbe, mlajše kot deset let, oziroma že ob gradnji. Čeprav so energijsko varčne, pa so bolj tehnološko opremljene, zaradi česar so

potrebna nenehna vzdrževalna dela za nemoteno delovanje. Zaradi tega se lahko lastniki srečujejo z dodatnimi, občasno tudi zelo visokimi stroški.

Kaj pa poraba teh zbranih sredstev? Rezervni sklad je skupno premoženje vseh lastnikov večlastniške stavbe, kar pomeni, da gre za nedeljivo premoženje, ko lastniki enkrat vplačajo svoj delež. Poraba sredstev pa je strogo namenska, kar pomeni, da se lahko porabijo za plačilo stroškov vzdrževanja in izboljšav, predvidenih v sprejetem načrtu vzdrževanja, za nujna vzdrževalna dela, za dela za učinkovitejšo rabo energije, za zalaganje stroškov izterjave plačil v rezervni sklad in za odplačevanje posojil, najetih za vzdrževanje stavb. Zato razne košnje trav, obrezovanje dreves in drugi obratovalni stroški niso in ne smejo biti predmet uporabe teh sredstev.