

O zvišanju prispevka v rezervni sklad stavbe

Leta 2004 smo v zakonodajo sprejeli predpis o prispevku etažnih lastnikov v rezervni sklad stavbe in njegovi najnižji vrednosti. Od takrat se je institut rezervnega sklada stavbe v praksi dobro uveljavil. O njem je bilo v tem času že veliko zapisanega in povedanega. Tako dolgo obdobje pa je pripomoglo tudi k temu, da sta se izoblikovali poslovna in sodna praksa s tega področja.

Merila za določitev prispevka

Merila za določitev prispevka v rezervni sklad stavbe so naslednja: površina posameznega dela v etažni lastnini, starost nepremičnine, na kateri je vzpostavljena etažna lastnina, in rekonstrukcija nepremičnine. Etažni lastniki posameznih delov v stavbah, ki sodijo v prvi starostni razred, tj. v stavbah v starosti do 10 let, prispevka v rezervni sklad ne plačujejo, v stavbah nad 10 do 30 let je višina najnižjega prispevka 0,20 evra na kvadratni meter površine posameznega dela, v stavbah nad 30 do 60 let je to 0,25 evra na kvadratni meter, v stavbah, starejših od 60 let, pa znaša ta prispevek 0,30 evra na kvadratni meter.

Rezervni sklad stavbe je namenjen kritju bodočih stroškov rednega upravljanja (119. člen stvarnoppravnega zakonika). Sredstva rezervnega sklada stavbe pa je v večstanovanjskih stavbah, za katere veljajo določila stanovanjskega zakona, mogoče uporabiti samo za poravnavo stroškov vzdrževanja, predvidenih v sprejetem načrtu vzdrževanja, za dela, vezana na učinkovitejšo rabo energije, za plačilo izboljšav, nujnih vzdrževalnih del, za odplačevanje v te namene najetih posojil in za zalaganje stroškov izterjave plačil v rezervni sklad (44. člen SZ-1).

Lastniki in upravniki pri načrtovanju vzdrževalnih del kaj hitro trčijo ob težavo, da sredstva rezervnega sklada ne zadoščajo za plačilo bodočih in načrtovanih stroškov vzdrževanja stavbe. Zato se lastniki na predlog upravnika pogosto odločajo o zvišanju najnižjega prispevka, kar pomeni, da na kvadratni meter površine v etažni lasti plačujejo več, kot jim to nalaga Pravilnik o merilih za določitev prispevka etažnega lastnika v rezervni sklad in najnižji vrednosti prispevka. Pri tem pa se hitro soočimo z vprašanjem, kako je ta prispevek mogoče dvigniti.

Dvig prispevka v poslovnih stavbah

V poslovnih in poslovno-stanovanjskih stavbah, za katere ni mogoče uporabiti določil stanovanjskega zakona, je pri dvigovanju prispevka v rezervni sklad stavbe nad zakonsko obveznostjo treba upoštevati stvarnoppravni zakonik. Ta omogoča dvig tako, da se o načinu oblikovanja rezervnega sklada, če presega najnižji znesek iz omenjenega pravilnika, etažni lastniki dogovorijo s pogodbo o medsebojnih razmerjih. Ta pa je glede na določila stvarnoppravnega zakonika sklenjena, ko se o njej sporazumejo vsi etažni lastniki. Iz določil tega zakona namreč ni mogoče sklepati, da bi jo bilo mogoče skleniti (in s tem povišati prispevek v rezervni sklad) s kakršno koli drugačno večino, kot je soglasje vseh etažnih lastnikov.

Dvig prispevka v stanovanjskih stavbah

Nekoliko drugače je to urejeno za večstanovanjske in stanovanjsko-poslovne stavbe, kjer to vprašanje ureja stanovanjski zakon. Etažni lastniki na predlog upravnika sprejmejo načrt vzdrževanja za najmanj eno in največ pet let. V njem določijo vzdrževalna dela in način zagotavljanja denarnih sredstev z vplačili v rezervni sklad (26. člen SZ-1). Pravilnik o upravljanju večstanovanjskih stavb upravniku nalaga, da skladno s predpisi o standardih vzdrževanja stanovanjskih stavb in stanovanj pripravi načrt vzdrževanja, katerega obvezni sestavni del so tudi ovrednotenje potrebnih sredstev za realizacijo, dinamika izvajanja, kadar gre za obdobje, daljše od leta dni, ter možni viri za izvedbo. Če načrt vzdrževanja zahteva višja sredstva od trenutno razpoložljivih sredstev rezervnega sklada in predvidenih minimalnih vplačil v sklad, mora opredeliti tudi potrebna višja vplačila v rezervni sklad, višje akontativno zbiranje sredstev in druge možne finančne vire.

Rezervni sklad stavbe tako ni edini možni vir za izvedbo sprejetega načrta vzdrževanja, saj se etažni lastniki lahko odločijo, da bodo zbirali t. i. prostovoljni sklad, ki pa v nasprotju z rezervnim ni in ne postane njihovo skupno premoženje. V novejši sodni praksi je tako mogoče opaziti stališče, da je treba določbe o zvišanju prispevka v rezervni sklad prav zato, ker ta vplačila postanejo skupno premoženje vseh lastnikov stavbe, razlagati ozko. Drugače povedano to pomeni, da tudi v stanovanjskih stavbah prispevka v rezervni sklad tudi ob soglasju več kot polovice etažnih lastnikov ni mogoče dvigniti, če tak dvig ni vezan na pravilno oblikovan in sprejet načrt vzdrževanja stavbe.

Alma Pašanović, univ. dipl. prav.

Zbornica za poslovanje z nepremičninami

Združenje upravnikov nepremičnin