

Kje je vaš rezervni sklad?

V zadnjih letih se skorajda dnevno srečujemo s podatki o stečajih gospodarskih družb. Pred kratkim je na dan prišla odmevna informacija o nadzorovani likvidaciji dveh bank. Prvi podatek, ki so ga ob tej novici želeli slišati novinarji in seveda varčevalci teh bank, je bil, ali so sredstva in prihranki varčevalcev teh bank varni in neogroženi. Povsem razumljivo in legitimno pričakovanje vseh varčevalcev je, da banka in za njo tudi država preko svojih institucij zagotavlja varnost prihrankov svojih državljanov.

Ste se kdaj vprašali, kakšno usoda bi doletela vaše prihranke v rezervnem skladu stavbe v primeru stečaja vašega upravnika?

Tudi rezervni skladi stavbe so na nek način prihranki, saj gre za sredstva, ki jih lastniki vplačujejo v obvezni rezervni sklad stavbe in so namenjena bodočim stroškom vzdrževanja stavbe. V gospodarstvu ni nikakršnih garancij, da stečaj ne more doleteti tudi upravnika, ki gospodari s sredstvi rezervnih skladov stavb. To se je tudi že zgodilo. Stanovanjski zakon za ta sredstva postavlja nekaj varovalk. Bistvena, nikakor pa ne edina, je ta, da premoženje rezervnega sklada stavbe ni del upravnikove stečajne mase in nanj ne morejo poseči upravnikovi upniki v izvršilnem postopku. Za zagotovitev varnosti sredstev etažnih lastnikov v primeru stečaja upravnika je seveda odločilno, da upravnik sredstva rezervnih skladov stavb vodi na posebnem računu, ločenem od svojega poslovnega računa ter da zagotavlja knjigovodsko ločeno evidenco rezervnega sklada stavbe. V uvodnikih te priloge smo že pisali o dovoljenem načinu porabe rezervnega sklada stavbe in nadzoru nad njo. Slednjega opravlja stanovanjska inšpekcija in to je verjetno najpomembnejša točka nadzora.

Kaj pa se dogaja z vašim rezervnim skladom, kadar ga ne porabljate, ko morebiti varčujete za večjo investicijo?

Gospodarjenje z rezervnimi skladi je zaupano upravnikom, ki jih zakon v interesu lastnikov rezervnega sklada omejuje oz. jim postavlja pravila, na kakšen način lahko s temi sredstvi gospodarijo. Tako mora upravnik zagotoviti, da se vsa plačila etažnih lastnikov v rezervni sklad vodijo na posebnem transakcijskem računu in knjigovodsko ločeno za vsako večstanovanjsko hišo, ki jo upravnik upravlja. Upravnik lahko sredstva rezervnega sklada naloži samo v depozite pri banki, ki ima v skladu s predpisi o bančništvu dovoljenje za sprejemanje depozitov na območju RS, v nakup obveznic države ali vrednostne papirje centralne banke. Jamstvo za depozite državljanov je omejeno, zato mora upravnik v pogajanjih o sklepanju depozitnih pogodb z bankami poskrbeti, da bo banki poročal o upravičencih do sredstev rezervnega sklada tako, da bo zagotovljeno jamstvo za depozite iz naslova rezervnega sklada posameznega etažnega lastnika oz. stavbe kot celote. Tako se ne bi smelo zgoditi, da bi v primeru stečaja banke lastniki ostali brez sredstev rezervnega sklada zaradi omejenih jamstev za depozite in zaradi nestrokovnih pogajanj upravnika.

Slabe prakse gospodarjenja s sredstvi rezervnega sklada

Žal se poleg dobrega gospodarjenja z rezervnim skladom na trgu dogajajo tudi slabe prakse na tem področju. V strokovni javnosti je bila verjetno premalo pozornosti deležna sodba sodišča, ki v prekrškovnem postopku zoper upravnika - iz sicer formalnih razlogov - ni ugotovilo kršitev

v primeru, ko je eden od ljubljanskih upravnikov sredstva rezervnih skladov stavbe prenesel na svojo hčerinsko podjetje. Inšpekcijsko in sodno varstvo tu ni doseglo pravega namena. Nihče tudi ni izpostavil vprašanja, kaj bi se dogodilo s sredstvi rezervnega sklada, če bi šlo to hčerinsko podjetje upravnika, na katerega so »iz poslovnih razlogov« prenesli sredstva rezervnih skladov, v stečaj. V takem primeru bi sredstva rezervnega sklada stavbe najverjetneje postala del stečajne mase v stečaju upravnikovega hčerinskega podjetja. Če in ko se sredstva rezervnih skladov stavb ne vodijo več pri upravniku, jih več ne varuje zakonska določba, po kateri so ta sredstva izvzeta iz stečajne mase upravnika.

Nedopustna je tudi praksa, da upravnik za najem kredita za svoje poslovanje zastavi sredstva rezervnega sklada. Žal je znanih tudi nekaj takšnih primerov. Zaradi pomanjkanja systemskega nadzora je moč take primere odkriti skoraj izključno zaradi raziskovalne zavzetosti posameznih etažnih lastnikov.

#### Potreba po dodatnem nadzoru

Zgolj zavezanost poslovni etiki in morali posameznega upravnika ne more biti edino varovalo pred ravnanji, kot so bila opisana v prejšnjih odstavkih. Nadzor nad porabo sredstev rezervnih skladov je potreben in nujen ter ga v okviru svojih pristojnosti opravlja stanovanjska inšpekcija. Število inšpektorjev, ki nadzirajo to področje, in njihove pristojnosti pa so premajhne, da bi lahko zagotavljali celovit nadzor pri ravnanju s sredstvi rezervnih skladov.

V prej opisanih primerih ni prišlo do najhujših posledic, tj. da bi lastniki ostali brez sredstev rezervnega sklada zaradi poslovne »inovativnosti« upravnika. Se je pa tudi to že dogodilo, kar zagotovo kaže, da je treba premisliti o vzpostavitvi dodatnega nazora ne samo nad porabo, temveč tudi nad upravljanjem in ravnanjem s sredstvi rezervnih skladov stavb. V rezervne sklade stavb se mesečno stekajo veliki zneski, to pa narekuje vzpostavitev dodatne obveznosti poročanja upravnikov nadzorni inštituciji.

Upravljanje nepremičnin, ali drugače povedano, delo upravnikov, je ena izmed dejavnosti, za katero si skorajda vsakdo jemlje pravico presoje njene strokovnosti. Zbornica za poslovanje z nepremičninami in v okviru nje Združenje upravnikov nepremičnin si prizadeva delati odgovorno in z opozorili zakonodajalcu zaščititi panogo upravljanja pred deviantnimi ravnanji neodgovornih upravnikov, ki običajno niti niso člani ZPN in s svojimi ravnanji povzročajo nepopravljivo škodo dejavnosti upravljanja in etažnim lastnikom. Za uveljavitev dodatnega systemskega nadzora pa bi bilo treba poskrbeti na systemski ravni in v okviru celotne panoge.

Ob tem pa se je treba zavedati, da so sredstva rezervnega sklada naše premoženje, za katerega je treba skrbeti enako vestno kot za vsako drugo premoženje. Tako kot pri vseh storitvah upravljanja je tudi pri vodenju rezervnega sklada zelo pomembna vloga informiranih, odgovornih in aktivnih etažnih lastnikov.

Dejan Papež  
Direktor  
GZS-Zbornica za poslovanje z nepremičninami