

## Kredit v breme rezervnega sklada

Obveznost vplačila v rezervni sklad stavbe je bila v slovenski pravni sistem uvedena z uveljavitvijo Stvarnopravnega zakonika v letu 2003, po sprejetju pravilnika o minimalnem prispevku vplačil v rezervni sklad stavbe pa so se rezervni skladi stavb dejansko oblikovali. Institut rezervnega sklada stavbe je bil dobrodošel in dobro sprejet tako med etažnimi lastniki kot tudi med upravniki, saj predstavlja instrument, ki zagotavlja ali naj bi zagotavljal vzdrževanje večlastniških stavb skladno s standardi vzdrževanja.

## Prenova stavbe s kreditom?

Poraba sredstev rezervnega sklada stavbe je zakonsko omejena, upravnik pa je dolžan zagotavljati namenskost porabe v rezervni sklad zbranih sredstev etažnih lastnikov. Eden od dopustnih namenov porabe sredstev rezervnega sklada stavbe je tudi odplačevanje posojil, ki so namenjena uresničitvi sprejetih načrtov vzdrževanja stavbe, investicijam, povezanim z učinkovitejšo rabo energije, izboljšavam ali nujnim vzdrževalnim delom. Možnost, da etažni lastniki za obnovo stavbe (fasade, strehe ipd) v breme rezervnega sklada najamejo posojilo, ki ga nato odplačujejo iz rezervnega sklada stavbe, je primerna zakonska rešitev, ki pa žal v praksi ni v celoti zaživela. Etažni lastniki, ki skupaj z upravnikom načrtujejo obnovo stavbe, tj. investicijo, ki nemalokrat dosega vrednost nekaj sto tisoč evrov, načrtujejo tudi način njenega odplačila. V načrtu vzdrževanja v ta namen lastniki običajno za določeno obdobje dvignejo višino prispevka v rezervni sklad stavbe nad zakonski minimum, vendar se jim tudi ob tako povečanih vplačilih investicija odmika, saj je ta sredstva potrebno še zagotoviti oz. jih prihraniti.

Država preko Eko sklada subvencionira investicije v prenove stavb z vgradnjo toplotne izolacije. Zato si etažni lastniki pogosto prizadevajo, da bi pridobili v ta namen zagotovljena nepovratna sredstva, za preostanek pa nameravajo vzeti kredit v breme rezervnega sklada. Z investicijo v toplotni ovoj stavbe lastniki lahko ob enakem bivanjskem ugodju znižajo porabo energije za ogrevanje in/ali hlajenje stavbe. To vodi v enostaven sklep etažnih lastnikov, da si stroške obresti pri kreditu pokrijejo s prihranki pri porabi energije.

## Za najem kredita je potrebno soglasje vseh solastnikov

Do spremembe Pravilnika o upravljanju večstanovanjskih stavb je bila razlaga o tem, kolikšno soglasje etažnih lastnikov, je potrebno za najem kredita v breme rezervnega sklada stavbe, še lahko predmet različnih pogledov pravnikov. Vse različne interpretacije, povezane s tem vprašanjem, so odpadle v letu 2011, ko je Pravilnik med odločitve, za katere je potrebno soglasje vseh etažnih lastnikov, uvrstil tudi najem kredita v breme rezervnega sklada stavbe. Dileme glede tega vprašanja ni več, odločitev za tako rešitev pa temelji na dejstvu, da z visokimi stroški kredita (stroški odobritve, obresti itd.) ni pravično bremeniti tistih etažnih lastnikov, ki so zmožni svoj del investicije pokriti brez kreditnih sredstev. S sprejetjem novega pravilnika so postali brezpredmetni tudi morda upravičeni argumenti proti, kot npr. da v primeru povišanja prispevka v rezervni sklad zaradi zagotavljanja investicije zadošča petdeset odstotno soglasje etažnih lastnikov.

## Pomanjkanje sodelovanja bank

Zagotovitev soglasja vseh etažnih lastnikov za najem kredita v breme rezervnega sklada stavbe se morda zdi misija nemogoče, v praksi pa ni nujno tako. Volja in pripravljenost etažnih lastnikov, da s kreditom, ki se odplačuje v breme rezervnega sklada stavbe zagotovijo prenovu stavbe, je pogosto tako visoka, da se o tem uspejo sporazumeti. Tudi zaradi pričakovanih prihrankov zaradi nižje porabe energije za ogrevanje ob nezmanjšani kakovosti bivanja.

Ovira, na katero naletijo upravniki, ki skušajo realizirati željo in odločitev lastnikov, da najamejo kredit v breme sredstev, je predvsem pomanjkanje bančnih storitev na tem področju. Banke pri odobranju kreditov postavljajo svoja pravila, preverjajo kreditno sposobnost kreditjemalca in tveganja, prav tako pa zahtevajo ustrezna zavarovanja, poročstva, depozite, hipoteke ipd. Sicer bi previdnost bank lahko razumeli, vendar pa bi predvsem od bank kot kreditodajalcev pričakovali bistveno več prožnosti. Predvsem pri presoji tveganosti takega kredita, saj se sklad, iz katerega se kredit plačuje, zagotovo redno polni.

Kreditiranje rezervnih skladov je naša priložnost

Nepripravljenost bank, da bi ponujale lastnikom kredite v breme rezervnega sklada, se v poslovni praksi nadomešča z drugačnimi oblikami financiranja, ki so lahko za lastnike tudi dražja. Pri večjih investicijah tako namesto bank na pomoč stanovalcem včasih priskočijo izvajalci, ki sami najamejo bančne kredite in stanovalcem namesto kredita omogočijo obročno odplačevanje. Žal na ta način vsi zamujamo priložnosti, da bi z instrumentom kreditiranja prenov stavb v breme rezervnega sklada napravili korak naprej. To bi morala biti priložnost za vse deležnike: lastnike, banke, izvajalce in tudi upravnike.

Vsi bi si morali prizadevati, da bi zakonska možnost prenove stavb s kreditom v breme rezervnega sklada še bolj zaživela, saj gre za etažno lastnino in jamstva gospodinjstev, ki v slovenskih bankah niso pustila nepoplačanih dolgov. Predvsem bi si želeli, naj bo to izziv bankam in razmislek zakonodajalca, da ponudi podlage, ki bodo omogočile, da bo posojilo v breme rezervnega sklada postalo običajna in samoumevna priložnost za obnovo razmeroma dotrajanega slovenskega stanovanjskega fonda ter povečanje vrednosti nepremičnine.

Dejan Papež

Direktor

GZS-Zbornica za poslovanje z nepremičninami