

Rezervni sklad stavb

Slovenski večstanovanjski fond je bil v večinoma zgrajen v sedemdesetih in osemdesetih letih prejšnjega stoletja ter predstavlja več kot tretjino vseh zgrajenih stanovanj do leta 2001. 90 % stanovanj je starejših od 23 let. To je že doba, ko so potrebna večja investicijska dela na stavbah in njenih napravah. Večstanovanjski fond je torej dosegel svojo polnoletnost in kliče po obnovah, zlasti sedaj, ko je zelo poudarjena tudi energetska učinkovitost stavb.

Večina stanovanj v Sloveniji je lastniška, to pomeni razdrobljeno lastniško strukturo večstanovanjskih stavb. To dejstvo pa prinaša kar nekaj problemov pri upravljanju z nepremičninami, predvsem pa daljše odločanje o potrebnih investicijah v prenove stavb in probleme pri zagotavljanju finančnih sredstev.

Zakonski predpisi

Pomembna rešitev pri zagotavljanju finančnih sredstev je obvezni rezervni sklad stavbe, ki je bil zakonsko obvezen po letu 2003 in dejansko uveljavljen v letu 2004. Torej kar dobrih deset let po privatizaciji slovenskega stanovanjskega fonda. Rezervni sklad za večlastniške stavbe je opredeljen s stvarnopravnim zakonikom v 119. členu. Rezervni sklad mora imeti vsaka stavba, ki ima več kot osem posameznih delov in več kot dva lastnika. Sredstva rezervnega sklada so skupno, nerazdelno premoženje etažnih lastnikov (Stvarnopravni zakonik Ur.l. RS, št. 87/02, 119. Člen), porabiti pa jih je možno zgolj za poravnavo stroškov vzdrževanja, izboljšave stavbe ter odplačevanje kreditov, najetih za te namene. Sredstva rezervnega sklada vodi upravnik na posebnem računu. Stanovanjski zakon vlogo upravnika še bolj jasno opredeljuje, saj je v njem zapisano, da z sredstvi rezervnega sklada stavbe upravnik gospodari.

Namen rezervnih skladov

Rezervni sklad je bil ustanovljen, da bi zagotavljal finančna sredstva etažnih lastnikov za nemoteno vzdrževanje večstanovanjskih stavb. Z mesečnim vplačevanjem sredstev v rezervni sklad stavbe se zagotovi vzdrževanje stanovanjskih stavb, hkrati pa se porazdeli finančna bremena lastnikov na daljše obdobje.

Vodenje sredstev rezervnega sklada in poročanje o zbranih sredstvih

Upravnik mora zagotoviti, da se vsa vplačila etažnih lastnikov v rezervni sklad vodijo na posebnem transakcijskem računu. Vsa vplačila, ki prispejo na transakcijski račun upravnika, je obvezno v najkrajšem možnem času (največ v 10 dneh) prenesti na račun, ki je izrecno namenjen rezervnemu skladu. Vsa plačila z naslova rezervnega sklada mora upravnik naložiti v depozite pri banki, ki ima dovoljenje za prejemanje depozitov na območju RS, v nakup obveznic države ali vrednostne papirje države. Ločenost sredstev rezervnega sklada od premoženja upravnika etažne lastnike varuje v primeru morebitnega stečaja upravnika, prav tako pa zagotavlja etažnim lastnikom nadzor nad njihovimi sredstvi.

Koriščenje sredstev rezervnega sklada

Sredstva rezervnega sklada se lahko v skladu s 44. členom (SZ-1) koristijo za poravnavo stroškov, ki so predvideni v sprejetem načrtu vzdrževanja, za izboljšave, za nujna vzdrževalna dela, za odplačevanje najetih posojil za te namene in za zalaganje stroškov izterjave plačil v rezervni sklad. Zaradi upravičenosti koriščenja sredstev se je izoblikovalo mnenje, da se sredstva rezervnega sklada lahko porabljajo za vsa dela, ki so določena v prilogi št. 1 in 2 Pravilnika o standardih vzdrževanja stanovanjskih stavb in stanovanj (Ur.l. RS, št. 20/04). Pri tem je potrebno opozoriti na različno višino potrebnega soglasja v primeru koriščenja sredstev rezervnega sklada. Če gre za izboljšave, je potrebno pridobiti soglasje več kakor tri četrtnine solastniških deležev, pri vzdrževanju pa več kot polovico, saj sodi vzdrževanje v skladu z določili 25. člena SZ-1 med posle rednega upravljanja.

Če zbrana sredstva rezervnega sklada ne zadoščajo za večja popravila oz. obnove, želijo lastniki najeti kredit iz naslova rezervnega sklada. Prednost za etažne lastnike pri najetju kredita je v tem, da je denar za vzdrževanje in prenovu (seveda ob izpolnjenih bančnih pogojih) na voljo takoj, ko se pojavi potreba po investiciji. Ker gre za skupni kredit, ki se odplačuje na osnovi mesečnih plačil v rezervni sklad stavbe, so stroški kredita na posameznega lastnika nižji, hkrati pa osebni dohodki etažnih lastnikov niso obremenjeni s kreditom. Problem, ki pa se ob tem pojavlja v praksi je, da je za najem kredita potrebno 100 % soglasje etažnih lastnikov. To pa je v praksi zelo težko, skoraj nemogoče dobiti. Možnost za najem kredita zmanjšujejo tudi dolžniki in pa lastniki, ki imajo v okviru zakonskih omejitev možnost oblikovati svoj rezervni sklad. Za te primere je bilo podano neobvezujoče mnenje Ministrstva za infrastrukturo in prostor, da se »lahko v 100 % soglasje štejejo etažni lastniki, ki so ustanovili rezervni sklad, oziroma katerih skupna lastnina je rezervni sklad«.

Problematika koriščenja sredstev se pojavlja tudi v stavbah, kjer se npr. v pritličju nahajajo poslovni prostori, ki nimajo ne shramb v kletnih prostorih ne vstopa v stanovanjski del stavbe, sredstva v skupen rezervni sklad stavbe pa zbirajo. V primeru popravila /obnove dvigala, ki lahko v stolpnici predstavlja razmeroma visok strošek, etažni lastniki rezervnega sklada ne bi smeli koristiti teh sredstev, če bi bilo npr. v pogodbi o medsebojnih razmerjih opredeljeno, da gre za poseben skupni del, ki služi le stanovanjem in so ga le ta dolžna vzdrževati. V skladu s 5. členom SZ sodijo dvigala in jaški dvigal med skupne dele večstanovanjske stavbe.

Predlogi za bolj učinkovit nadzor in varnejšo ureditev

Kljub predpisom se v strokovni in širši javnosti pojavljajo primeri nepravilnega vodenja sredstev rezervnega sklada in gospodarjenja z njim. Žal vsi upravniki ne upoštevajo zakonodaje, zato se dogaja, da se sredstva rezervnega sklada porabljajo tudi za poplačilo obratovalnih stroškov, kot so obrezovanje žive meje, čiščenje kanalizacije, košnje trave itd.

V medijih je bil predstavljen tudi primer, ko so bila sredstva rezervnega sklada etažnih lastnikov, iz računa, odprtega za namen zbiranja sredstev rezervnega sklada pri upravniku, prenesena na transakcijski račun drugega podjetja. Pri tem je bilo s strani nadzornih organov v celoti spregledano dejstvo, da v tem primeru ni bilo zagotovljeno varstvo etažnih lastnikov v primeru stečaja podjetja, na katerega so bila sredstva rezervnega sklada prenesena.

K učinkovitejšemu preprečevanju nepravilnosti in doslednejšemu izvajanju predpisov bi morda pripomoglo obvezno finančno poročanje o sredstvih rezervnega sklada pristojnim organom.

Pristojnosti stanovanjske inšpekcije, ki nadzira namensko porabo sredstev rezervnega sklada so namreč preveč omejene, da bi lahko zagotavljala ustrezen nadzor, če pri tem zanemarimo še njeno kadrovsko podhranjenost.

Praksa kaže, da bi bilo po eni strani za učinkovitejše upravljanje s sredstvi rezervnega sklada potrebno poenostaviti pravila njegovega koriščenja. Tako bi omogočili lažje pridobivanje virov financiranja in oblikovanje porabe sredstev rezervnega sklada. Po drugi strani pa bi bilo treba uvesti večji nadzor nad nalaganjem in koriščenjem sredstev rezervnega sklada stavb. Morda so za takšen nadzor lahko primerni t.i. redni letni pregledi poslovanja upravnikov stavb in gospodarjenja z rezervnimi skladi. S takšnimi pregledi bi preverili, kako ima upravnik naložena sredstva rezervnega sklada, pri katerih bankah, v katerih finančnih instrumentih, po kakšnih višinah obrestnih mer in ali so sredstva varno naložena v dovoljene finančne instrumente. Tudi porabo sredstev rezervnega sklada bi bilo potrebno redno nadzorovati ter o njej poročati. Vsak tak nadzor bi moral podati informacijo etažnim lastnikom ali njihov upravnik izpolnjuje vse potrebne zahteve za gospodarjenje z rezervnim skladom. Upravnik bi si tako pridobil neke vrste »izvid«, ki bi bil javni dokument in bi potrjeval obstoj rezervnega sklada, pravilnost koriščenja njegovih sredstev ter nalaganje sredstev v skladu z zakoni. S takim »izvidom« bi etažni lastniki dobili tudi kakovostno informacijo o finančni stabilnosti upravnika.

Dejan Papež

Direktor

GZS-Zbornica za poslovanje z nepremičninami