

Rezervni skladi – odgovornosti lastnikov in upravnika

Rezervni sklad

O rezervnem skladu v večstanovanjskih ali poslovnih stavbah je znano bolj ali manj vse. Ko stavba dopolni deset let, vanj začnejo vplačevati lastniki posameznih delov stavbe in je tako njihovo skupno premoženje, njegova poraba pa je z zakonom omejena.

Obvezno vplačevanje

Za nami je že skoraj devet let obveznega vplačevanja v rezervni sklad in izkušnje kažejo, da so lastniki in upravniki ta institut sprejeli z odobravanjem. Predvsem zato, ker daje vzvode za kontinuirano in načrtovano vzdrževanje stavb, hkrati pa zagotavlja sredstva za plačilo morebitnih intervencijskih del. Pravila, ki urejajo porabo sredstev rezervnega sklada, so za večstanovanjske stavbe nekoliko bolj regulirana kot za poslovne, in tako kot velja za upravljanje stavb v etažni lastnini na splošno, se tudi na tem področju kaže potreba po dodatni ali enotni regulaciji upravljanja za vse večlastniške stavbe, ne glede na to, ali gre za stanovanjske ali poslovne.

Poraba sredstev rezervnega sklada

Vendar izkušnje prinašajo vrsto vprašanj, na katera razmeroma skopa zakonska določila o rezervnem skladu ne dajejo odgovora. Predvsem gre za vprašanja dopustnosti porabe sredstev rezervnega sklada za plačevanje stroškov v stavbah. Sredstva so res skupno premoženje etažnih lastnikov, z njimi pa gospodari upravnik, ki ga zakon pri tem zelo omejuje, njegovo porabo pa nadzira stanovanjska inšpekcija. Globa, ki jo za upravnika predpisuje zakon za nezakonito porabo sredstev rezervnega sklada, je izjemno visoka, in sicer od 4000 do 125.000 evrov. Gre za zneske, ki lahko manjše upravnike spravijo tudi v likvidnostne težave. Za porabo rezervnega sklada stavbe torej odgovarja upravnik, četudi gre za sredstva lastnikov.

Razpetost med odgovornostjo za ravnanje s sredstvi in željami ter pritiski lastnikov glede porabe sredstev rezervnega sklada ne sme postati področje, kjer se upravniki podrejajo volji posameznikov ali skupine lastnikov. Sredstva rezervnega sklada niso namenjena niti košnji trave in urejanju zelenic niti kupovanju varčnih sijalk in kosilnic, prav tako ne urejanju vpisa v zemljiško knjigo (razen kadar sodišče s sklepom odredi plačilo teh stroškov v breme rezervnega sklada). Vsi ti stroški sicer bremenijo nepremičnino in lastnike, a rezervni sklad stavbe ne sme postati priročna blagajna za njihovo kritje, saj ni bil ustanovljen za to in slaba praksa pri njegovi porabi ne sme dopustiti, da se njegov namen izrodi.

Zakaj ne za vzdrževalna dela

Večkrat smo se že srečali s primeri, ko je bil upravnik postavljen pred vprašanje, ali naj iz rezervnega sklada plača račun za opravljena vzdrževalna dela, ki so mu ga dostavili lastniki, največkrat člani nadzornega odbora. Upravniku odsvetujemo plačilo takega računa iz rezervnega sklada, predvsem pa dopuščanje takega ravnanja, ko si lastniki jemljejo pravico opravljanja poslov, ki so dolžnost upravnika. Četudi gre za dobre namene lastnikov. Upravnik je tisti, ki je dolžan pripraviti načrt vzdrževanja, katerega obvezen sestavni del je ovrednotenje

potrebnih sredstev ter možnih virov za izvedbo načrta vzdrževanja, med njimi tudi povišan prispevek v rezervni sklad stavbe. Le sprejet načrt vzdrževanja je osnova za porabo sredstev rezervnega sklada, uresničevanje v njem sprejetih sklepov pa je prav tako dolžnost upravnika. Inšpekcijski nadzor nad porabo sredstev rezervnega sklada in tudi sodna praksa s tega področja sta pokazala, da so bile od upravnikov že izterjane globe v višini več tisoč evrov, ker je iz sredstev rezervnega sklada plačal nekaj sto evrov vredno popravilo, ki ga je naročil nadzorni odbor stavbe. Četudi je bilo tako popravilo morda celo potrebno in koristno.

Odgovornost upravnikov in lastnikov

Verodostojnost in strokovnost upravnika se bosta pokazali tudi tako, da se bo znal argumentirano soočiti s pogostimi zahtevami posameznikov v stavbah, ki si jemljejo pravico gospodariti s sredstvi rezervnega sklada stavbe, čeprav gre brez dvoma za sredstva lastnikov, ne pa upravnikova. Zakon sicer predvideva, da jih lahko upravnik »dviguje le skupaj z enim od etažnih lastnikov«. Poleg inšpekcijskega nadzora nad porabo sredstev rezervnega sklada je tudi to eden od načinov nadzora nad delom upravnikov, kar je seveda dobrodošlo. Ob spremembi zakonodaje pa bi veljalo razmisliti o tem, da se opredeli tudi odgovornost lastnikov, ki si zdaj bolj kot ne anonimno in skriti pod zaveso nadzornih odborov jemljejo pravico tako ali drugače upravljati sredstva vseh etažnih lastnikov.

Dejan Papež

GZS- Zbornica za poslovanje z nepremičninami

direktor