

Ljubljana, 22.10.2021

## SPOROČILO ZA JAVNOST

### ***Rezervni skladi vse večje breme za etažne lastnike***

Na Združenju upravnikov nepremičnin, ki deluje v okviru GZS-Zbornice za poslovanje z nepremičninami, ugotavljamo, da se uresničuje scenarij, ki smo ga napovedovali pred uveljavitvijo sprememb Stanovanjskega zakona. Poleg tega pa so etažni lastniki deležni višjih stroškov tudi zaradi razmer na finančnih trgih.

Že pred uveljavitvijo novele smo opozarjali, da bodo zaradi uvajanja vodenja sredstev rezervnih skladov na ločenih fiduciarnih računih za vsako stavbo posebej, etažni lastniki deležni bistveno višjih stroškov, saj je odpiranje in vodenje takšnih računov povezano z neprimerljivo večjimi stroški kot vodenje enega skupnega računa. Poleg tega je večina bank v zadnjih mesecih upravnike obvestila, da se bodo stroški vodenja takšnih računov še povečali, kar je najverjetneje neposredno povezano z zakonskimi spremembami. Ti stroški so sicer za etažne lastnike večjih večstanovanjskih stavb relativno majhni, v primeru manjši stavb pa so kar precejšnji. To je verjetno tudi razlog, da se številni etažni lastniki odločajo, da bodo sredstva še naprej vodili na enotnem fiduciarnem računu upravnika. Banke v tem času povečujejo tudi druge stroške, ki nastajajo pri vodenju sredstev rezervnega sklada (npr. prilivne/odlivne provizije).

Dodatno težavo predstavljajo ležarine oziroma negativne obresti na vloge pri bankah. Te so namreč v zadnjem času praktično brez izjeme upravnike obvestile, da bodo ali so že začele obračunavati ležarine na večje vloge (praviloma nad 50.000 evrov). Ležarine so sicer, glede na razmere na finančnih trgih, logične in razumljive, nikakor pa niso sprejemljive v primeru sredstev rezervnega sklada, saj gre za sredstva, ki jih posamezniki ne zbirajo na podlagi lastne odločitve, ampak predvsem zaradi zakonske obveznosti. Poleg tega država določa tudi precej stroga pravila glede porabe teh sredstev, zato etažni lastniki pogosto nimajo možnosti, da bi ta sredstva porabili. Na drugi strani pa bodo na zbrana sredstva prisiljeni plačevati negativne obresti oziroma ležarine. Nelogično je tudi to, da se v teh primerih upošteva vrednost celotnega rezervnega sklada, čeprav gre za skupna sredstva vseh etažnih lastnikov.

O vseh omenjenih težavah smo že pred meseci obvestili Ministrstvo za okolje in prostor ter Banko Slovenije, od katerih pričakujemo ukrepe, s katerimi bo preprečeno oškodovanje etažnih lastnikov. Predvsem pričakujemo, da bo država, preko svojih institucij, sredstvom rezervnih skladov priznala poseben status, ki izhaja iz njihove zakonske določenosti. Ta sredstva je zato nujno izvzeti iz sistema ležarin in v največji možni meri omejiti stroške, ki etažnim lastnikom v zvezi z njimi nastajajo.

Ministrstvu smo pred časom predlagali možno rešitev, po kateri bi upravljanje z vsemi sredstvi rezervnega sklada prevzela država (bodisi preko SID banke, bodisi preko drugega ustreznega izvajalca). S tem bi lahko država neposredno vplivala na nižje stroške za etažne lastnike, hkrati pa bi imela možnost neposrednega nadzora nad temi sredstvi, s tem pa tudi možnost lažjega preprečevanja zlorab, ki smo jim bili priča v preteklosti. Nenazadnje bi lahko država, preko pristojnih institucij, ta sredstva namenjala za naložbe v vzdrževanje večstanovanjskih stavb, s čimer bi se doseglo še večje multiplikativne učinke.

V vsakem primeru pričakujemo, da bo država sprejela ustrezne ukrepe za zaščito interesov etažnih lastnikov. V vseh teh aktivnostih pa smo kot stroka pripravljeni aktivno sodelovati.

Zbornica za poslovanje z nepremičninami

Direktor  
Boštjan Udovič



Združenje upravnikov nepremičnin

Predsednica  
mag. Ksenija Radminič Virant

