

Ljubljana, 26.11.2025

## **Zaključki 36. posveta Poslovanje z nepremičninami** v živo in na spletu, 12. in 13. novembra 2025

### **PLENARNI DEL**

#### **Kako do boljše varnosti in zavarovanosti večstanovanjskih stavb?**

*Boštjan Udovič, GZS-Zbornica za poslovanje z nepremičninami - moderator*

*Nataša Plavec Matko, vodja pravne službe, Terca d.o.o.*

*Uroš Metličar, direktor službe za premoženjske škode, Zavarovalnica Triglav*

*prof. dr. Miha Juhart, Pravna fakulteta Univerze v Ljubljani*

Uvodoma je **Uroš Metličar** predstavil stanje zavarovanosti večstanovanjskih stavb v Sloveniji ter ključna tveganja, ki izhajajo iz nezadostnega ali neustreznega zavarovanja. Izpostavil je, da je v Sloveniji med 20.000 in 25.000 večstanovanjskih stavb, od katerih je kar 40 % nezavarovanih, več kot pol milijona prebivalcev pa živi v stavbah brez potresnega zavarovanja. Ob naraščajočih podnebnih tveganjih to predstavlja resno sistemsko ranljivost. Poudaril je najpogostejše težave: podzavarovanost zaradi prenizkih zavarovalnih vsot, nepoznavanje ključnih kritij, razdrobljeno odločanje etažnih skupnosti in odsotnost celovitih polic, ki bi pokrivalo tako skupne dele kot posamezne nevarnosti (potres, požar, voda, toča). Izpostavil je, da je posledica takšnega stanja pogosto nezmožnost obnove stavb po večjih škodnih dogodkih, kar lahko povzroči dolgotrajne socialne in finančne posledice za stanovalce. Opozoril je na nujnost sodobnejših zavarovalnih paketov, boljše ocene tveganj, sistematičnega sodelovanja upravnikov pri določanju zavarovalnih potreb ter okrepljene komunikacije z etažnimi lastniki. Kot ključni izziv je izpostavil zlasti pomanjkanje potresnega zavarovanja, ki bi moralo postati bistveni element upravljanja tveganj v večstanovanjskih stavbah.

Nato je **Nataša Plavec Matko** predstavila poglobljen pregled stanja zavarovanosti večstanovanjskih stavb v Sloveniji, ki ostaja presenetljivo slabo, kljub vse pogostejšim škodnim dogodkom in staranju stavbnega fonda. Izpostavila je, da je zelo majhen delež stavb zavarovan kot celota, številne pa so tudi podzavarovane, saj so zavarovalne vsote pogosto bistveno nižje od dejanskih stroškov obnove. Še posebej kritično je področje potresnega zavarovanja, ki ga sklene le majhna skupina lastnikov, kar predstavlja veliko sistemsko tveganje. Poudarila je več razlogov za takšno stanje: razdrobljeno lastništvo, nasprotujoče interese etažnih lastnikov, nepoznavanje razlik med tipi zavarovalnih polic, neustrezno oceno vrednosti stavbe ter odsotnost enotnih standardov, ki bi upravnikom in lastnikom pomagali pri odločanju. Izpostavila je tudi primere iz prakse, kjer so etažni lastniki zaradi neustreznega zavarovanja ostali brez kritja za visoke škode. Zaključila je s priporočili, med katerimi sta ključni: uvedba minimalnega obveznega zavarovanja za večstanovanjske stavbe ter vzpostavitev jasnih smernic za upravnike, ki bi jim omogočile bolj profesionalno in enotno svetovanje etažnim skupnostim pri odločanju o zavarovalnih policah.

Nazadnje je **dr. Miha Juhart** predstavil pravno podlago odgovornosti etažnih lastnikov za škodo, ki izvira iz skupnih delov večstanovanjske stavbe. Poudaril je, da etažna skupnost nima pravne osebnosti, zato v razmerju do tretjih oseb odgovornost nosijo lastniki sami – praviloma solidarno. To pomeni, da lahko oškodovanec zahteva celotno odškodnino od katerega koli lastnika, ne glede

na njegov delež ali krivdo, kar v praksi pogosto vodi v neenakomerno porazdelitev bremena med etažnimi lastniki. Predstavil je več tipičnih primerov škodnih dogodkov, pri katerih je odgovornost še posebej stroga: padec predmetov s fasade ali balkona, izliv vode iz skupnih instalacij, poškodbe zaradi dotrajanih skupnih delov ter škoda, ki nastane zaradi opustitve rednega vzdrževanja. Izpostavil je tudi, da nekateri skupni deli stavbe nosijo objektivno odgovornost, kar pomeni odgovornost ne glede na krivdo. V zaključku je poudaril potrebo po razmisleku o sistemski nadgradnji pravne ureditve, saj trenutni model ne ustreza več kompleksnosti sodobnih večstanovanjskih stavb. Med možnimi rešitvami sta izpostavljena: uvedba obveznega zavarovanja odgovornosti etažnih skupnosti ali celo uvedba priznane pravne osebnosti etažne skupnosti, kar bi poenostavilo pravna razmerja in varovalo posamezne lastnike pred nesorazmernimi finančnimi posledicami.

Razprava tretjega omizja se je osredotočila na izzive zavarovanja večstanovanjskih stavb, predvsem na obvezno zavarovanje odgovornosti do tretjih, potresno in poplavno zavarovanje, podzavarovanost stavb ter vlogo upravnikov v celotnem procesu.

**Uroš Metličar** je pojasnil, da večina lastnikov razmišlja predvsem o lastni škodi, manj pa o odgovornosti do tretjih. Zato takšno zavarovanje skoraj ne bi bilo sklenjeno, če ne bi bilo obvezno – podobno kot pri avtomobilski odgovornosti.

**Dr. Miha Juhart** je poudaril, da je prav zavarovanje odgovornosti do tretjih najočitnejši kandidat za obveznost, saj ščiti oškodovanca, ne lastnika.

**Boštjan Udovič** je večkrat izpostavil, da se na zbornici krepí prepričanje, da mora biti vsaj to zavarovanje obvezno, ker povzroča največ škodnih primerov (padec na stopnicah, poškodbe zaradi stavbe, odgovornost etažnih lastnikov ipd.).

V razpravi o podzavarovanosti večstanovanjskih stavb je **Uroš Metličar** najprej predstavil podatke. Le približno 20 % večstanovanjskih stavb ima sklenjeno potresno zavarovanje, toda kar 97 % teh stavb je podzavarovanih, z izjemno nizkimi zavarovalnimi vsotami (tudi pod 10.000 EUR). Mnoge stavbe imajo police sklenjene »na prvi riziko«, ki ne zadoščajo niti za osnovne stroške sanacije.

**Nataša Plavec Matko** je potrdila, da etažni lastniki praviloma gledajo le na višino premije, ne pa na realno vrednost stavbe, zato prihaja do velikih razlik med dejanskimi stroški sanacije in izplačanimi zneski.

V razpravi o nezavarovanosti ali delni zavarovanosti večstanovanjskih stavb je **Metličar** situacijo opisal slikovito. Če je v stavbi 49 % lastnikov zavarovanih, 51 % pa ne, potem se po popolni škodi stavbe ne da ponovno zgraditi, saj posamezniki dobijo povračilo le za svoj delež, ostalo breme pa pade na neodgovorne lastnike. Rezultat je lahko dejanski kolaps etažne skupnosti, kar predstavlja sistemsko tveganje.

V razpravi o zavarovanju tveganja potresa so udeleženci opozorili, da interes za potresno zavarovanje skokovito naraste takoj po potresu ali požaru, vendar učinek traja le nekaj mesecev. Potresna premija je odvisna od območja in starosti stavbe (mejniki 1965). Pri zavarovanju pred poplavami pa zavarovalnice uporabljajo natančne poplavne modele, ki upoštevajo tudi vdorno talno vodo, a veliko lastnikov še vedno ne dojema realnega tveganja, dokler se ne zgodi škoda v bližnji okolici.

Na vprašanje glede vloge upravnikov, ki se pogosto težko gibljejo med pričakovanji etažnih lastnikov in omejitvami zakonodaje, je **dr. Juhart** pojasnil, da upravnik ne sme preseči svoje vloge

in postati »zavarovalni posrednik«, saj bi s tem nosil pravne posledice. Po drugi strani pa sme in mora lastnikom posredovati osnovne informacije o tveganjih in odgovornosti. Naloga upravnika je spodbujati solidarnost in razumevanje, da je varna stavba v interesu vseh.

**Nataša Plavec Matko** je dodala, da se lastniki največkrat odločijo za zavarovanje šele, ko vidijo konkreten škodni dogodek pri sosedih ali v medijih.

V razpravi so se odprla tudi vprašanja odgovornosti države in občin pri izdaji dovoljenj na poplavnih območjih. **Dr. Juhart** je poudaril, da bi v nekaterih primerih lahko obstajala podlaga za odškodninske tožbe, predvsem zaradi neustreznega upravljanja voda ali izdaje dovoljenj na neprimernih lokacijah. A praksa je nepredvidljiva in takšni postopki so redki ter zahtevni.

Glede primerov, ko banka zahteva individualno zavarovanje pri svoji zavarovalnici, je bilo jasno poudarjeno, da etažni lastnik ne more izstopiti iz skupne police; stavba se zavaruje kot celota. Vinkulacija ni razlog, da bi moral posameznik zavrniti skupno polico, saj banka lahko vinkulira njegov delež iz skupne police. Država bo morala urediti še zlorabe nekaterih zavarovalniških zastopnikov, ki lastnikom dajejo zavajajoče informacije.

**Matija Polajnar (MSP)** je dodal, da življenje v večstanovanjski stavbi zahteva kompromis, in da posameznik ne more pričakovati, da bo vse po njegovo.

#### **V razpravi so se oblikovala naslednja priporočila:**

- 1. Povečanje obveznega prispevka v rezervni sklad za stavbe, ki niso zavarovane.*
- 2. Uvede naj se možnost, da se zavarovalne premije plačujejo iz rezervnega sklada, kot del načrta vzdrževanja.*
- 3. Uvede naj se obvezno zavarovanje odgovornosti etažnih lastnikov do tretjih oseb, kot minimalni standard varovanja etažnih skupnosti.*
- 4. Za pridobitev državnih spodbud (npr. Eko sklad) bi moral veljati pogoji, da mora biti stavba ustrezno zavarovana.*