

Številka: 0910-3/2026-27

Datum: 18. maj 2026

Potresno zavarovanje v bloku: sami ne morete rešiti vsega

Lastnik stanovanja je ob potresu odvisen tudi od odločitev sosedov, upravnika in skupnega zavarovanja celotne stavbe.

Potresni dogodki ne izbirajo med različnimi vrstami stavb, zato v primeru neustrezne gradnje in/ali močne potresne izpostavljenosti se škodi ni mogoče izogniti. Če je pri potresnem zavarovanju hiše zadeva precej jasna, zavarovalnica bi povrnila škodo, kolikor je dejansko nastalo, omejeno do višine zavarovalne vsote, oziroma gradbeno vrednost če je treba hišo znova zgraditi, je v primeru večstanovanjske stavbe situacija precej bolj neugodna. Neugodna za oškodovanca, ne za zavarovalnico, kajpak.

Funkcija zavarovanja je, da se vzpostavi stanje, kot da škodnega dogodka ne bi bilo. Lahko si predstavljamo zavarovanca, ki je lastnik hiše na luksuzni lokaciji v prestolnici. Tržna vrednost hiše je milijon evrov. V potresu je popolnoma porušena. Ampak potres ni »porušil« celega milijona, parcela in lokacija sta dodali ta faktor vrednosti, zato za gradnjo nove ni potreben cel milijon, ampak recimo »le« 300.000 evrov - zavarovanec potrebuje denar za papirologijo, načrte, material in izvajalce. Z izplačano vsoto si bo lahko postavil novo hišo, ne bo pa mogel kupiti nove/stare podobne nekje drugje.

Le vsak peti je zavarovan

Drugače je pri blokih. Stopnja zavarovanosti pri stanovanjskih blokih je precej nizka. Le približno petina blokov v Sloveniji je potresno zavarovanih. Če ima zavarovanec stanovanje v bloku, ki ni potresno zavarovan, njegovo stanovanje pa je, bo imel v primeru potresa precejšnje težave. Zavarovalnica namreč povrne le gradbeno vrednost.

Bolje kot nič, pa vendar: zavarovalnica bo izplačala le gradbeno vrednost njegovega stanovanja, kar je malo in seveda premalo, da bi si s tem zavarovanec kupil primerljivo (niti ne rabljeno, kaj šele novo) stanovanje - za novo bo seveda moral odkartati tržno ceno. Rešitev je, da imajo vsi lastniki stanovanj sklenjeno potresno zavarovanje. Samo tako bi zavarovalnica plačala dobesedno za nov blok.

Kdo je odgovoren za potresno varnost in pokrivanje škode v primeru potresa

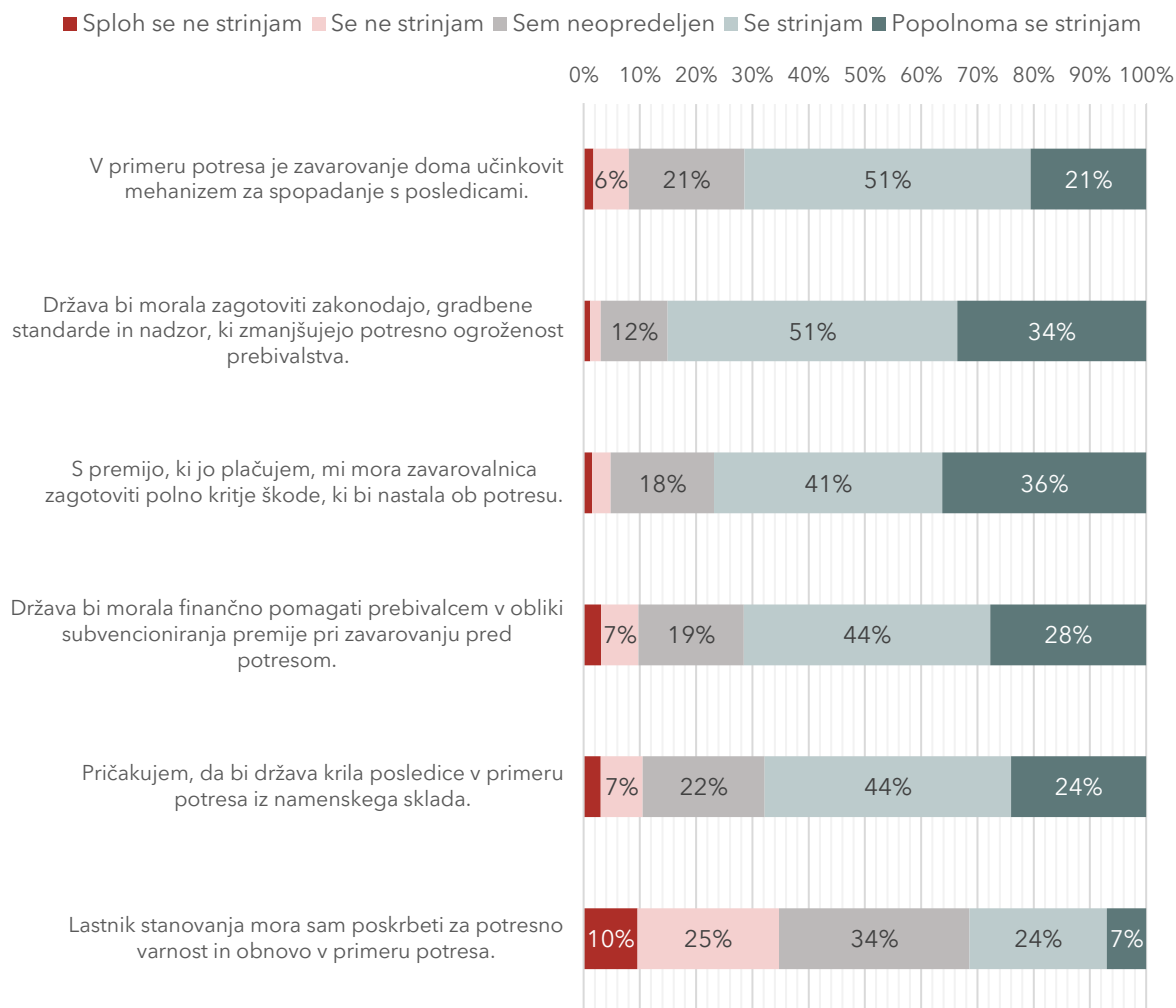
Iz podatkov ankete AZN o potresnem zavarovanju izhaja, da javnost podpira močno vlogo države (pravila, nadzor, gradbeni standardi) ter ima visoka pričakovanja do zavarovalnic, medtem ko je ideja, da je lastnik sam primarno odgovoren za potresno varnost in obnovo, najbolj sporna in povzroči največ neodločnosti. Najmočnejše sporočilo je podpora temu, da država postavi pravila igre: zakonodajo, gradbene standarde in nadzor, saj se s tem skupno strinja 85 % anketiranih (34 % + 51 %).

Pri trditvi, da je zavarovanje doma učinkovit način spopadanja s posledicami, prevladuje strinjanje z 72 % (21 % + 51 %). A izstopa tudi relativno velik delež neopredeljenih (21 %), kar kaže na dvom, nepoznavanje pogojev ali pa izkušnjo, da zavarovanje ni vedno tako, kot si ga ljudje predstavljajo. Podpora zavarovanju je manj izrazita kot pričakovanje, da premija krije celotno škodo. Skupno strinjanje je 80-odstotno (36 % + 44 %). Neopredeljenih je 18 %, kar spet kaže, da del javnosti ni prepričan, kaj je realno in kaj obljuba na papirju.

Predlog subvencioniranja premije ima izrazito večinsko podporo (skupno strinjanje je 72-odstotno). Veliko ljudi torej podpira idejo, da država pomaga znižati strošek zavarovanja. Tudi ideja, da država krije posledice iz namenskega sklada, dobi večino z 68 % (24 % + 44 %), neopredeljenih je 22%. To je

malo bolj šibka podpora kot pri zakonodaji in nadzoru. Očitno ljudje lažje podprejo preventivo (standardi) kot finančno reševanje po dogodku.

Slika: Vloga različnih deležnikov pri zagotavljanju potresne varnosti in pokrivanju škode v primeru potresa



Podcenjeno tveganje z velikimi posledicami

Slovenija sodi med potresno bolj ogrožene države v Evropi, vendar raven zavarovanosti nepremičnin temu tveganju ne sledi. Kljub jasnim zgodovinskim izkušnjam in strokovnim opozorilom ostaja potresno zavarovanje na robu zanimanja lastnikov nepremičnin. Posledica je izrazita vrzel med dejansko izpostavljenostjo tveganju in finančno zaščito, ki bi morala to tveganje pokrivati. Velik delež nepremičnin ostaja neposredno izpostavljen eni izmed najbolj destruktivnih naravnih nevarnosti.

Posebej zaskrbljujoča je situacija pri večstanovanjskih objektih, kjer živi kar 37 odstotkov prebivalcev Slovenije. Od približno 26.000 takšnih stavb jih ima potresno zavarovanje, sklenjeno prek upravnikov, le okoli deset odstotkov. To pomeni, da velika večina prebivalcev v blokih in stolpnica nima ustreznih finančne zaščite v primeru potresa. Pri poslovno-industrijskem stavbnem fondu je slika še slabša - zavarovanost znaša le okoli 20 odstotkov. To odpira pomembna vprašanja ne le o varnosti posameznikov, temveč tudi o odpornosti gospodarstva na večje naravne nesreče.

Institucionalni odziv in predlagane rešitve

Nizka stopnja zavarovanosti ni ostala neopažena. Po nedavnih naravnih nesrečah, zlasti po poplavih 2023, so se okrepile pobude za sistemsko reševanje tega problema. V ta namen so Agencija za

zavarovalni nadzor, Slovensko zavarovalno združenje, Ministrstvo za finance in Ministrstvo za naravne vire in prostor skupaj z zavarovalnicami oblikovali delovno skupino.

Njihove aktivnosti so usmerjene predvsem v segment, kjer je vrzel največja - večstanovanjske stavbe. Ključni predlog vključuje uvedbo obveznega potresnega zavarovanja za te objekte, pri čemer bi se zavarovanje izvajalo prek upravnikov stavb. Pomemben element predloga je tudi uvedba subvencij za lastnike, ki si premije ne bi mogli privoščiti.

Prednost takšnega pristopa je, da ne zahteva vzpostavitve nove infrastrukture. Kot poudarjajo strokovnjaki, mehanizmi upravljanja prek upravnikov že obstajajo, zato bi bilo mogoče ukrep razmeroma hitro implementirati. Po ocenah bi lahko takšna rešitev zavarovanost v tem segmentu povečala z okoli 20 na približno 50 odstotkov, kar bi pomenilo pomemben korak k zmanjšanju sistemskega tveganja.

»Meni se to ne more zgoditi«

Kljub jasnim kazalnikom tveganja ostaja potresna nevarnost v javnosti pogosto prezrta. Direktorica Slovenskega zavarovalnega združenja, **Maja Krumberger**, opozarja, da je zavarovanje še vedno na stranskem tiru, čeprav predstavlja enega ključnih elementov upravljanja premoženja. Problem ni v neobstoju tveganja, temveč v njegovi percepciji. Potresi so redki dogodki, kar vodi v občutek, da se "to ne more zgoditi prav meni". Vendar ravno redkost pomeni, da so posledice ob dogodku lahko toliko bolj katastrofalne, saj družba nanje ni ustrezno pripravljena.

Kot opozarja **dr. Jure Stojan** z Inštituta za strateške rešitve, se nevarnost hitro umakne iz kolektivnega spomina. Če ni stalno prisotna v zavesti ljudi, se pripravljenost sčasoma zmanjša. Prav to se danes dogaja tudi na področju zavarovanja.

Stolpnice izjemno ogrožene

Dodatno tveganje predstavlja dejanska konstrukcijska ranljivost številnih objektov. Po podatkih sekcije gradbenih inženirjev pri Inženirski zbornici Slovenije je v Ljubljani ogroženih okoli 360 višjih objektov. Med njimi je 15 stolpnice, ki veljajo za izjemno ogrožene, nahajajo pa se na različnih lokacijah v mestu: na Štefanovi ulici, Cigaletovi, Pražakovi, Rozmanovi, Hrvatskem trgu, Sketovi ulici, Grablovičevi, Streliški in Hudovernikovi.

Potres ima specifično lastnost: povzroča lahko katastrofalne, a hkrati sistemske škode. To pomeni, da prizadene veliko število objektov hkrati, kar dodatno oteži obnovo in povečuje stroške. Brez zavarovanja lastniki nosijo celotno breme sanacije, ki lahko doseže ali preseže vrednost same nepremičnine. V takšnih razmerah postane jasno, da zavarovanje ni zgolj finančni produkt, temveč ključen mehanizem za ohranjanje premoženjske in socialne stabilnosti.

Če stanovalci ne stopijo skupaj, bodo vsi na slabšem

Slovenija se sooča z očitnim razkorakom med potresno ogroženostjo in stopnjo zavarovanosti nepremičnin. Nizka penetracija potresnega zavarovanja, zlasti pri večstanovanjskih stavbah, predstavlja sistemsko tveganje, ki presega individualne odločitve posameznikov.

Predlagani ukrepi, kot je uvedba obveznega zavarovanja prek upravnikov, so korak v pravo smer, vendar bo za resničen napredek potrebna tudi sprememba miselnosti. Potresno zavarovanje ne bi smelo biti razumljeno kot dodatni strošek, temveč kot osnovni element finančne varnosti. Potresno zavarovanje večstanovanjskih stavb zahteva solidarnost med stanovalci — brez privolitve in participacije vseh bo ob potresu vsak posameznik brez zaščite. Zgodovina, strokovne analize in trenutni podatki kažejo isto sliko: vprašanje ni, ali se bo potres zgodil, temveč kdaj.

Sosedom in upravniku razložite, zakaj zavarovanje šteje

Ključno vprašanje zato ostaja, ali bomo nanj pripravljeni. Ko boste naslednjič sedli skupaj za mizo s svojim zavarovalnim agentom (ali bolj realno: klikali po sklepalni dokumentaciji), pogovor od tega, katero kasko kombinacijo oziroma kolikšno odbitno franšizo pri zavarovanju avtomobila izbrati, preusmerite na zavarovanje vašega doma pred potresom. Če živite v Posočju ali Ljubljani, ste to

najbrž že itak storili. Podobno kot zavarovanec iz prvega članka (<https://www.a-zn.si/avte-zavarujemo-hise-prepuscamo-sreci/>) če ne novega, vsaj rabljen avto, in če ne v gotovini, pa na obroke, verjetno lahko kupite od danes na jutri. Hiše pa tako hitro zelo verjetno ne. Povejte to agentu in podpišite ustrezno polico. Če živite v nezavarovanem bloku, pa k sklenitvi prepričajte svoje sostanovalce in upravnika.

Pojasnilo: navedbe Maje Krumberger in dr. Jureta Stojana v besedilu so del poudarkov na dogodku Slovenskega zavarovalnega združenja o potresni nevarnosti v Sloveniji, ki je pred 131. obletnico ljubljanskega potresa potekal v Triglav Labu.

Agencija za zavarovalni nadzor

KONTAKTI:

telefon: + 386 (1) 2528 600

telefaks: + 386 (1) 2528 630

e-mail: agencija@a-zn.si

www: <http://www.a-zn.si/>

Twitter: [@AZN_PR](https://twitter.com/AZN_PR)

O Agenciji za zavarovalni nadzor

Agencija je bila ustanovljena junija 2000 na podlagi Zakona o zavarovalništvu. Cilj državne nadzorne institucije na področju zavarovalništva je zmanjševanje in odpravljanje nepravilnosti v zavarovanju, varovanje interesov zavarovalcev in omogočanje delovanja zavarovalnega gospodarstva ter pozitivnega vplivanja le-tega na celotno gospodarstvo. Agencija je pri svojem delu neodvisna in samostojna.



**Družbeno
odgovoren
delodajalec**

Nepredni certifikat H.S. 0014/2020 - N1



EVROPSKA UNIJA
EVROPSKI
SOCIALNI SKLAD

NALOŽBA V VAŠO PRIHODNOST

Naložbo sofinancirata Republika Slovenija in Evropska unija iz Evropskega socialnega