

Datum: 20.01.2025

Številka: 35406-38/2023-2560-4028

Na podlagi 74. člena Zakona o državni upravi (ZDU-1) Uradni list RS, št. [113/05](https://www.uradni-list.si/glasilo-uradni-list-rs/vsebina/2005-01-5007) – uradno prečiščeno besedilo, [89/07](https://www.uradni-list.si/glasilo-uradni-list-rs/vsebina/2007-01-4388) – odl. US, [126/07](https://www.uradni-list.si/glasilo-uradni-list-rs/vsebina/2007-01-6415) – ZUP-E, [48/09](https://www.uradni-list.si/glasilo-uradni-list-rs/vsebina/2009-01-2380), [8/10](https://www.uradni-list.si/glasilo-uradni-list-rs/vsebina/2010-01-0251) – ZUP-G, [8/12](https://www.uradni-list.si/glasilo-uradni-list-rs/vsebina/2012-01-0268) – ZVRS- F, [21/12](https://www.uradni-list.si/glasilo-uradni-list-rs/vsebina/2012-01-0815), [47/13](https://www.uradni-list.si/glasilo-uradni-list-rs/vsebina/2013-01-1783), [12/14](https://www.uradni-list.si/glasilo-uradni-list-rs/vsebina/2014-01-0304), [90/14](https://www.uradni-list.si/glasilo-uradni-list-rs/vsebina/2014-01-3646), [51/16](https://www.uradni-list.si/glasilo-uradni-list-rs/vsebina/2016-01-2246), [36/21](https://www.uradni-list.si/glasilo-uradni-list-rs/vsebina/2021-01-0716), [82/21](https://www.uradni-list.si/glasilo-uradni-list-rs/vsebina/2021-01-1758), [189/21](https://www.uradni-list.si/glasilo-uradni-list-rs/vsebina/2021-01-3724), [153/22](https://www.uradni-list.si/glasilo-uradni-list-rs/vsebina/2022-01-3795) in [18/23](https://www.uradni-list.si/glasilo-uradni-list-rs/vsebina/2023-01-0348) izdajam:

**Enotna navodila za obravnavo dodelitve sredstev državnega proračuna fizičnim osebam za obnovo poškodovanih stanovanjskih objektov**

1. **OCENA ŠKODE V APLIKACIJI AJDA**

Prva ocena škode zaradi naravne nesreče 4. avgusta 2023 je bila vnesena v informacijski sistem AJDA. Pri tem se je uporabil ali Obrazec št. 3 (ocena škode na stavbah, povzročenih po naravni nesreči) ali Obrazec št. 4 (ocena delne škode na stavbah, povzročeni po naravni nesreči). Pri izplačilu predplačil za obnovo v poplavah in plazovih poškodovanih ali uničenih stanovanjskih objektov, je bila upoštevana v AJDO poročana škoda, ki pa je bila standardizirana, kar pomeni:

a) zmanjšana za zneske, potrebne za urejanje okolice in

b) usklajena z velikostjo stanovanjske površine po podatkih v katastru nepremičnin.

S tem se je zagotovil standardiziran oziroma poenoten pristop izplačevanja predplačil za vse stanovanjske objekte, ki so bili poškodovani ali uničeni v naravni nesreči 4. avgusta 2023.

1. **IZPLAČILA PREDPLAČIL ZA OBNOVO**

Na podlagi 24. a člena ZIUOPZP[[1]](#footnote-1)se je bil del sredstev za obnovo v poplavah in plazovih poškodovanih ali uničenih stanovanj[[2]](#footnote-2) izplačan kot predplačilo fizičnim osebam za stanovanja[[3]](#footnote-3), v katerih je imela po podatkih Centralnega registra prebivalstva stalno prebivališče na dan 31. julija 2023 vsaj ena oseba in za katera je bila prijavljena škoda v aplikaciji AJDA. Predplačilo je bilo s strani Finančne uprave Republike Slovenije izvedeno v višini 20 % od v AJDA poročane, vendar standardizirane škode, če je ta znesek presegel 6.000 evrov.

Ministrstvo za naravne vire in prostor izjemoma izvede ugotovitveni postopek za lastnike stanovanjskih objektov v gradnji, ki na dan nesreče še niso imeli hišne številke, zaradi česar ni bilo mogoče v stanovanju prijaviti stalnega bivališča, vendar je bila že podana vloga za pridobitev uporabnega dovoljenja, kar je pogoj za pridobitev hišne številke. Prav tako se lahko izjemoma za naseljena stanovanja, izvede ugotovitveni postopek tudi v primeru, ko v stanovanju na dan nesreče ni bilo stalno prijavljenih oseb, vendar je bilo stanovanje dejansko uporabljano za bivanje, kar lahko upravičenci dokažejo tudi z listinskimi dokazi ali pričami.

**Pri tem ne gre za povračilo nastale škode na premoženju v smislu odškodnine, kot jo izplačujejo zavarovalnice, temveč za pomoč države z nakazilom iz sredstev državnega proračuna, namenjeno temu, da so si prizadeti v poplavah lahko čimprej vzpostavili bivalne pogoje.**Zato mora prejemnik pomoči (ali njegov pooblaščenec) v nadaljevanju postopka predložiti dokazila o namenski porabi sredstev.

Predplačila niso bila izvedena za stanovanja v objektih, ki jim je v skladu s strokovnim mnenjem Službe Vlade RS za obnovo po poplavah in plazovih (v nadaljnjem besedilu: vladna služba za obnovo) grozila visoka nevarnost porušitve ali znatnega poškodovanja objekta v skladu s 151.a členom ZIUOPZP. Prav tako do predplačil niso bili upravičeni lastniki objektov, ki so s sklepom vlade na podlagi določil 87. člen-a ZORZFS-a[[4]](#footnote-4), določeni kot objekti za odstranitev, ki ležijo na območju, kjer so predvideni državni ukrepi za preprečitev naravnih nesreč, brez katerih ni mogoče zagotoviti varnosti pred poplavami.

Lastniki tistih stanovanjskih objektov, ki so bili naknadno zaradi ugotovljenih, zato spremenjenih ali podrobneje opredeljenih strokovnih utemeljitev umaknjeni s seznama za nujno odstranitev, so bili naknadno vključeni med prejemnike predplačil za obnovo.

Vsi upravičenci, ki so prejeli predplačilo, morajo na podlagi poziva, ki ga prejmejo od pristojnega državnega organa, tj. Ministrstva za naravne vire in prostor, predložiti dokumentacijo o porabi prejetih predplačil in posredovati tudi informacijo, ali so obnovo zaključili. V nadaljnjih postopkih pristojni državni organ preveri, če so bila sredstva predplačil porabljena namensko za obnovo. Rok za odziv na poziv je štiri mesece od prejema poziva.

1. **STROŠKI OBNOVE OBJEKTA**

Namen obnove objekta je vzpostavitev gradbenotehničnih pogojev za bivanje v poškodovanem stanovanju, ob upoštevanju standardnih površin, ki so določene z ZOPNN[[5]](#footnote-5).

Stroški za obnovo objekta predstavljajo osnovo za določitev pripadajočih sredstev iz državnega proračuna za obnovo in so opredeljeni z Uredbo o načinu izračuna višine sredstev za odpravo posledic naravnih nesreč na objektih in stanovanjih ter višine hipotekarnih sredstev za obnovo stanovanj[[6]](#footnote-6) (v nadaljevanju Uredba).[[7]](#footnote-7)

S sprejetim Programom odprave posledic neposredne škode na stvareh zaradi močnih neurij z večdnevnim obilnim deževjem s poplavami in plazovi 4. avgusta 2023, ki ga je Vlada RS sprejela s sklepom 35400-8/2024/6 dne 16. 5. 2024, je bila v prilogi 4 opredeljena ocenjena višina stroškov obnove posameznega stanovanja, upoštevajoč:

* ocenjeno škodo za posamezno vrsto objekta;
* analizo in popis posameznih elementov škode zaradi poplav ali/in plazov, ki zajema vgrajene

dele stavbe, predvsem omete, opleske, stavbno pohištvo, inštalacije in talne obloge.

1. **POSTOPEK ZA DOLOČITEV PRIPADAJOČIH SREDSTEV DRŽAVNEGA PRORAČUNA ZA OBNOVO STANOVANJ** 
   1. **PREJEMNIKI PREDPLAČIL ZA OBNOVO**
      1. **Obnova je zaključena**
         1. Če upravičenec v odgovoru na poziv poda izjavo, da je zaključil z obnovo stanovanja v okviru prejetih sredstev predplačila, se stroškov za obnovo objekta ne ugotavlja. Upravičenec mora predložiti le dokazila o porabi prejetih sredstev v obliki javnofinančnih listin (računov) vsaj do zneska prejetih sredstev predplačila. Če upravičenec porabe prejetih sredstev ne dokaže z računi, je dolžan razliko do izplačanih sredstev predplačila vrniti. Postopek se zaključi z upravnim aktom.
         2. Obnova je zaključena, prejeta sredstva predplačil so večja od sredstev potrebnih za obnovo. Skladno s 24. č členom ZIUOPZP osebe, ki so prejele sredstva, ki so večja od sredstev proračuna Republike Slovenije za obnovo stanovanja z odločbo iz 45. člena ZOPNN-a sredstva v 30 dneh od vročitve odločbe vrnejo. Upravičenci, ki morajo vrniti prejeta sredstva, lahko na podlagi tretjega odstavka 24. č člena ZIUOPZP podajo prošnjo za obročno vračilo sredstev. Sredstva se lahko vrnejo v obročnem vračilu, ki ne sme biti daljše od 12 mesecev.

ii.) **Obnova še ni zaključena:**

(1) Če upravičenec v odgovoru na poziv poda izjavo, da še ni zaključil z obnovo stanovanja v okviru prejetih sredstev predplačila in ne potrebuje vnaprej dodeljenih dodatnih sredstev, se mu rok za dokončanje obnove samodejno podaljša do 30. 9. 2025. V primeru, da z obnovo ne zaključi do roka določenega v pozivu, lahko zaprosi za podaljšanje roka za dokončanje obnove za dodatnih 12 mesecev. Po zaključku obnove in predložitvi računov Ministrstvo za naravne vire in prostorna podlagi ZOPNN-a izda odločbo o pripadajočih in še ne izplačanih sredstvih.

(2) Če obnova še ni zaključena in sredstva potrebna za obnovo, na podlagi predloženih računov in predračunov, presegajo višino sredstev iz naslova predplačil, se stroški za obnovo objekta (nova ocenjena vrednost obnove) določijo na podlagi predloženih računov, predračunov predvidenih del, ki jih predhodno lahko pregleda in potrdi Državna tehnična pisarna in popisa del z oceno vrednosti del potrebnih za dokončanje obnove, ki ga izdela Državna tehnična pisarna. Opravi se izračun pripadajočih sredstev državnega proračuna za obnovo na podlagi ZOPNN ter izda odločba o pripadajočih in še ne izplačanih sredstvih. Za že izplačana pripadajoča sredstva se šteje izvedeno predplačilo. Postopek se zaključi z upravnim aktom.

(3) Obnova še ni zaključena ker je za lastnika tehnično prezahtevna, ali so stroški za obnovo bistveno večji kot znašajo sredstva izvedenih predplačil. V tem primeru se določi nov znesek stroškov obnove (nova ocenjena vrednost obnove), v nadaljevanju pa se določi nov znesek pripadajočih sredstev državnega proračuna ter izda sklep o pripadajočih in še ne izplačanih sredstvih. Od izplačanih pripadajočih sredstev se odšteje prejeto predplačilo.

Nov znesek stroškov za obnovo objektase določi na podlagi izdelanega elaborata za obnovo

stanovanja s:

* + 1. predračuni ali
    2. sanacijskim elaboratom[[8]](#footnote-8) ali
    3. projektom manjše rekonstrukcije[[9]](#footnote-9); podrobnejše tolmačenje glej spodaj).

Po izvedenem postopku ugotavljanja stroškov za obnovo objekta po ZOPNN se izračuna vsa pripadajoča sredstva državnega proračuna Ministrstvo za naravne vire in prostor izda ustrezni upravni akt o pripadajočih in še ne izplačanih sredstvih. Za že izplačana pripadajoča sredstva se šteje izvedeno predplačilo. Od višine sredstev dodeljenih za obnovo stanovanja, ugotovljenih v odločbi izdani na podlagi 45. člena ZOPNN, se odšteje izplačano predplačilo.

**Posebni primeri**

Izjemoma se ugotovitveni postopek izvede za lastnike stanovanjskih objektov v gradnji, ki na dan nesreče še niso imeli hišne številke, zaradi česar ni bilo mogoče v stanovanju prijaviti stalnega bivališča, vendar je bila že podana vloga za pridobitev uporabnega dovoljenja, kar je pogoj za pridobitev hišne številke.

Prav tako se lahko izjemoma za naseljena stanovanja, izvede ugotovitveni postopek tudi v primeru, ko v stanovanju na dan nesreče ni bilo stalno prijavljenih oseb, vendar je bilo stanovanje dejansko uporabljano za bivanje, kar lahko upravičenci dokažejo tudi z listinskimi dokazi ali pričami.

* 1. **UPRAVIČENCI, KI NISO PREJELI SREDSTEV PREDPLAČILA**

Skladno z določbami ZOPNN so potencialni upravičenci tudi lastniki stanovanj, ki niso prejeli sredstev predplačila. Ti upravičenci bodo prejeli obvestilo o možnosti vključitve v postopke dodelitve sredstev državnega proračuna, na katerega se morajo odzvati v roku 4 mesecev od prejema obvestila. Obvestilo še ne predstavlja pričetka upravnega postopka. Upravni postopek se začne s prejemom odziva upravičenca.

1. **DOKAZILA PORABE PREJETIH SREDSTEV DRŽAVNEGA PRORAČUNA ZA OBNOVO**

Upravičenec mora porabo prejetih sredstev državnega proračuna za obnovo objekta/stanovanja **dokazati z računi za opravljeno storitev oz. delo ali nabavo materiala**.

1. **UPRAVIČENI STROŠKI OBNOVE**

Upravičeni stroški so stroški, ki se nanašajo na obnovo zaradi delovanja voda v poplavah 4. 8. 2023 uničenih ali poškodovanih gradbenih in ostalih elementov poškodovane stavbe oz. stanovanja, in vključujejo menjave ali obnove stvari poškodovanih elementov stavbe, vključujoč vsa dela za dosego namena potrebna dela.

Strošek menjave, popravila ali sanacije elementa ali naprave, aktivnosti ali gradbenega posega vključuje za izvedbo predvidenih del potreben strošek dela, stroškov za izvedbo del potrebne mehanizacije, vseh ročnih prenosov in del, strošek potrebnih izmer, zarisovanj, priprave in organizacije delovišča, stroškov začasnih deponij, ter ostalih z namenom del predvidenih stroškov.

Strošek opreme stanovanja ni upravičen strošek obnove.

Upravičeni stroški obnove stanovanja so predvsem:

* iznos naplavljenega materiala in poškodovane opreme,
* iznos nepoškodovane opreme (za ponovno uporabo),
* čiščenje in po potrebi razkuževanje prostorov v objektu,
* deratizacije in dezinfekcije,
* strojno izsuševanje namočenih prostorov, vsa pomožna dela,
* odvoz do in stroški deponije,
* sanacija ali novo stavbno pohištvo (okna, vrata),
* talne obloge vseh vrst, zaključki,
* menjave izolacije pod tlaki in tlaki,
* menjave poškodovanih mavčno-kartonskih sten, vse pod konstrukcije,
* odbijanje in dodelave cementnih ometov (do višine kapilarnega dviga vode + cca. 50 cm),
* obnove fekalnih in meteornih (odtočnih) instalacij, zunanjih jaškov, sifonov,
* obnova poškodovanih elektro in strojnih inštalacij, vključno z elektro in priklopnimi omaricami, tlačni preizkusi,
* vse potrebne meritve; npr. elektro instalacij, varnostne in tokovne meritve,
* preverbe stanja in obnova plinskih instalacij, varnostne meritve pred zagonom, tlačni preizkusi,
* menjave ali doureditve delov strelovodnih instalacij, meritve strelovoda,
* sanacija ali menjava naprav za ogrevanje stanovanja,
* sanacija ali menjava zalogovnika energenta,
* sanacija ali menjava naprave za prenos toplote in/ali hladnega zraku (kanali, prezračevalni sistemi, enot klimatskih naprav, radiatorji za ogrevanje stanovanja, talno gretje, podobno), ves potreben drobni material,
* greznice ali male čistilne naprave,
* zunanje priklopne infrastrukture do priklopnih jaškov,
* hidroizolacije plošč in/ali sten,
* opleski in ostali potrebni material za finalno zaključevanje sten in stropov,
* obnova cokla in fasade (v materializaciji obstoječe fasade), sidrana in lepljena (enakovredna) toplotna izolacija (do višine kapilarnega dviga vode + cca. 50 cm),
* barvanje fasad v celoti,
* funkcionalni pas okoli objekta (utrjen del ob stavbi kot npr. prane plošče, AB hodnik, podobno)
* vertikale - odvodnje streh, peskolovi, odvodne cevi do priklopa,
* drenažni sloji, drenaže, drenažni jaški
* sanitarna keramika (kot npr. kad, tuš, armature, školjka, pisoar, umivalnik, podobno),
* ne konstrukcijske poškodbe objekta (nastale zaradi delovanja vode), vsa dela in ukrepi potrebni za zaščito ukrepov,
* konstrukcijske poškodbe objekta (nastale zaradi delovanja vode), vsa dela in ukrepi potrebni za zaščito konstrukcijskih ukrepov,
* konstrukcijska utrjevanja objekta in sanacije ob objektu zaradi delovanja voda (npr. erozija, izpiranje, podobno), vsa dela in ukrepi potrebni za zaščito konstrukcijskih ukrepov,
* ves potreben drobni material za izvedbo sanacij,
* potrebni načrti za izvedbo naštetih del,
* stroški nadzora, supernadzora, stroški izvedencev gradbenih strok,
* stroški analiz, preiskav in testiranj materialov,
* ter vsa morebitna ostala potrebna dela za zagotovitev namena bivanja.

SANACIJA KONSTRUKCIJE OBJEKTA (specifika): Predmet obnove je sanacija konstrukcijskih poškodb nosilne konstrukcije objekta (popravilo obstoječih poškodb na konstrukciji), utrditev poškodovanega (oz. neustreznega) nosilnega elementa oz. sistema dela konstrukcije, ukrepi za zaščito nosilne konstrukcije pred zunanjimi vplivi v smislu trajnosti in obstojnosti rešitev, povsod tam kjer je to posledica poškodb, poplav ali posledica posegov v nosilno konstrukcijo zaradi navedenih ukrepov. Predmet sanacije so tudi tangirani oz. poplavljeni elementi kot npr. tlaki, stene in fasade do vplivne kote poplave (zaključni sloj v celoti), instalacije, popravilo nekonstrukcijskih elementov, finalne obdelave prostorov oz. vsi elementi, ki so bili poplavljeni ali tangirani s poplavo ali izvedbo obnove.

1. **KONČNE DOLOČBE**

Predmetna navodila ter njihove morebitne dopolnitve oziroma spremembe se objavijo na spletni strani Ministrstva za naravne vire in prostor in pričnejo veljati z dnem objave na navedeni spletni strani. Enako velja za spremembe in dopolnitve teh navodil.

Jože NOVAK

MINISTER

1. # Zakon o interventnih ukrepih za odpravo posledic poplav in zemeljskih plazov iz avgusta 2023 (ZIUOPZP) (Uradni list RS, št. [95/23](https://www.uradni-list.si/glasilo-uradni-list-rs/vsebina/2023-01-2670), [117/23](https://www.uradni-list.si/glasilo-uradni-list-rs/vsebina/2023-01-3410), [131/23](https://www.uradni-list.si/glasilo-uradni-list-rs/vsebina/2023-01-4011) – ZORZFS in [62/24](https://www.uradni-list.si/glasilo-uradni-list-rs/vsebina/2024-01-2126)).

   [↑](#footnote-ref-1)
2. [Ocenjevanje škode po naravnih nesrečah](file:///C:\Users\GlobevnikL25\AppData\Local\Microsoft\Windows\INetCache\Content.Outlook\JF016LOG\Ocenjevanje%20škode%20po%20naravnih%20nesrečah) (https://www.gov.si/zbirke/storitve/ocenjevanje-skode-po-naravnih-nesrecah/). [↑](#footnote-ref-2)
3. Kot stanovanje se šteje celotna enostanovanjska stavba, stanovanjska enota v dvo ali več stanovanjski stavbi, bivalna enota v stanovanjski stavbi za posebne namene in stanovanje po Stanovanjskem zakonu (Uradni list RS, št. 69/03, 18/04 – ZVKSES, 47/06 – ZEN, 45/08 – ZVEtL, 57/08, 62/10 – ZUPJS, 56/11 – odl. US, 87/11, 40/12 – ZUJF, 14/17 – odl. US, 27/17, 59/19, 189/20 – ZFRO, 90/21, 18/23 – ZDU-1O in 77/23 – odl. US). [↑](#footnote-ref-3)
4. Zakon o obnovi, razvoju in zagotavljanju finančnih sredstev (ZORZFS, Uradni list RS, št. 131/23, 81/24 in 109/24). [↑](#footnote-ref-4)
5. Zakon o odpravi posledic naravnih nesreč (ZOPNN) (Uradni list RS, št. 114/05 – uradno prečiščeno besedilo, 90/07, 102/07, 40/12 – ZUJF, 17/14, 163/22 in 18/23 − ZDU-1O, 88/23 in 117/23 – ZIUOPZP-A; [↑](#footnote-ref-5)
6. Uredba o načinu izračuna višine sredstev za odpravo posledic naravnih nesreč na objektih in stanovanjih ter višine hipotekarnih sredstev za obnovo stanovanj (Uradni list RS, št. 36/05 in 95/10). [↑](#footnote-ref-6)
7. Stroškov za obnovo objekta ne gre enačiti z oceno škode, zavedeno v aplikaciji AJDA; ugotavljanje dejansko potrebnih stroškov za obnovo mora upoštevati pogoje določene z ZOPNN in Uredbo ter predložene dokumente za obnovo. [↑](#footnote-ref-7)
8. Sanacijski elaborat (za vzdrževanje objekta): Po 41. odst., 3. člen-a GZ-1 (Uradni list RS, št. [199/21](https://www.uradni-list.si/glasilo-uradni-list-rs/vsebina/2021-01-3972), [105/22](https://www.uradni-list.si/glasilo-uradni-list-rs/vsebina/2022-01-2603) – ZZNŠPP, [133/23](https://www.uradni-list.si/glasilo-uradni-list-rs/vsebina/2023-01-4095) in [85/24](https://www.uradni-list.si/glasilo-uradni-list-rs/vsebina/2024-01-2520) ZAID-A), so vzdrževanje objekta dela, namenjena ohranjanju uporabnosti in vrednosti objekta, izboljšave, ki upoštevajo napredek tehnike, in manjši inštalacijski preboji; NAMEN: Obnova stavb, ki so bile poplavljene, vendar ne konstrukcijsko poškodovane. POSEBNOSTI: Za izvedbo vzdrževanja (oz. sanacije) objekta ni zakonsko predpisana izdelava projektne dokumentacije. Izvede se na podlagi popisa del in ponudbe na osnovi pogodbe z izbranim izvajalcem del. Sanacijski elaborat lahko izdela DTP in ni strošek lastnika. [↑](#footnote-ref-8)
9. Manjša rekonstrukcija objekta: Po 14. tč. / 3.člen-u GZ-1 (Uradni list RS, št. [199/21](https://www.uradni-list.si/glasilo-uradni-list-rs/vsebina/2021-01-3972), [105/22](https://www.uradni-list.si/glasilo-uradni-list-rs/vsebina/2022-01-2603) – ZZNŠPP, [133/23](https://www.uradni-list.si/glasilo-uradni-list-rs/vsebina/2023-01-4095) in [85/24](https://www.uradni-list.si/glasilo-uradni-list-rs/vsebina/2024-01-2520) – ZAID-A) so manjša rekonstrukcija dela, ki niso vzdrževanje objekta in niso rekonstrukcija, so pa izboljšava ali zamenjava več posameznih konstrukcijskih elementov, s katero se ne ogroža stabilnost konstrukcije, ter podobno. S predvideno rešitvijo se gradbenotehnične lastnosti objekta lahko izboljšajo ali vsaj ne poslabšajo; NAMEN: Obnova se izvaja na poplavljenih in konstrukcijsko poškodovanih objektih, ki so zakonsko še ustrezni in primerni za manjšo rekonstrukcijo. POSEBNOSTI: Pred izvedbo manjše rekonstrukcije mora pooblaščeni projektant izdelati elaborat, pridobiti potrebna soglasja. Slednjega lahko imenuje DTP in ni strošek lastnika. [↑](#footnote-ref-9)