

# ZAKON O EVIDENTIRANJU NEPREMIČNIN (ZEN)

z novelo ZEN-A

Uvodna pojasnila  
mag. Marijana Vugrin

**LEXPERA®**

**GV**  
ZALOŽBA

Ljubljana 2019

# Kazalo

## Uvodna pojasnila

<b>1. Uvod</b> .....	15
<b>2. Zakon o evidentiranju nepremičnin (ZEN)</b> .....	17
2.1. Vsebina zakona .....	17
2.2. Splošne določbe .....	19
2.3. Zemljiški kataster .....	28
2.4. Urejanje in evidentiranje meje .....	34
2.5. Spreminjanje meje parcele .....	42
2.6. Kataster stavb .....	45
2.7. Register nepremičnin .....	57
<b>3. Novela ZEN-A</b> .....	58
3.1. Spremembe, ki se uporabljajo od 22. februarja 2018 .....	60
3.1.1. Obveščanje lastnikov nepremičnin (10.a člen ZEN) .....	61
3.1.2. Vpis novih stavb v kataster stavb (81. člen ZEN) .....	62
3.1.3. Sprememba podatkov v katastru stavb (85. in 92. člen ZEN) .....	64
3.1.4. Kazenske določbe .....	65
3.1.5. Podatki o dejanski rabi v zemljiškem katastru do vzpostavitve skupnega sloja dejanske rabe (23. člen ZEN-A) .....	66
3.1.6. Roki za izdajo podzakonskih aktov (29. člen ZEN-A) .....	67
3.2. Spremembe, ki se uporabljajo od 1. junija 2018 ..	68

3.3. Spremembe, ki se uporabljajo od 22. novembra 2018 .....	68
3.3.1. Lokacijska izboljšava (61.a člen ZEN) ....	69
3.3.2. Dejanske rabe delov stavb in vrste prostorov (79. člen ZEN) .....	69
3.3.3. Spremembe podatkov katastra stavb (87. člen ZEN) .....	70
3.3.4. Podatki registra nepremičnin (98. in 103. člen ZEN) .....	71
3.3.5. Uskladitev podatkov v registru nepremičnin (24. člen ZEN-A) .....	72
3.3.6. Uskladitev podatkov o nepremičninah in lastnikih (25. člen ZEN-A) .....	73
3.4. Spremembe, ki se bodo uporabljale od 22. februarja 2019 .....	74
3.5. Spremembe, ki se bodo uporabljale od 1. junija 2019 .....	75
3.6. Spremembe, ki se bodo uporabljale od 31. maja 2021 .....	76

## **Zakon o evidentiranju nepremičnin (ZEN)**

<b>I. SPLOŠNE DOLOČBE .....</b>	<b>77</b>
Predmet zakona (1. člen) .....	77
Opredelitev pojma nepremičnine (2. člen) .....	77
Pristojnost (3. člen) .....	78
Zemljiški kataster, kataster stavb in druge evidence o nepremičninah (4. člen) .....	78
Izkazovanje podatkov zemljiškega katastra, katastra stavb in registra nepremičnin (5. člen) .....	79
Geodetske storitve (6. člen) .....	80

Varovanje interesov strank (7. člen) . . . . .	82
Evidentiranje sprememb v zemljiškem katastru ali katastru stavb na podlagi sodnih postopkov (8. člen) . .	82
Uskladitev podatkov zemljiškega katastra oziroma katastra stavb (9. člen) . . . . .	83
Izvedba postopkov po uradni dolžnosti (10. člen) . . . . .	84
Obveščanje o vpisu novih oziroma spremenjenih podatkov in izbrisu podatkov (10.a člen) . . . . .	85
Stranke v postopkih (11. člen) . . . . .	86
Pridobitelj (12. člen) . . . . .	88
Stroški upravnega postopka (13. člen) . . . . .	88
Odpuved pravici do pritožbe (14. člen) . . . . .	89
<b>II. ZEMLJIŠKI KATASTER . . . . .</b>	<b>89</b>
Sestava zemljiškega katastra (15. člen) . . . . .	89
Osnovna enota zemljiškega katastra (16. člen) . . . . .	90
Podatki, ki se vodijo v zemljiškem katastru (17. člen) .	90
Identifikacijska oznaka parcele (18. člen) . . . . .	90
Meja in površina parcele (19. člen) . . . . .	91
Podatki o meji in površini (20. člen) . . . . .	92
Podatki o lastniku (21. člen) . . . . .	93
Upravljavec (22. člen) . . . . .	93
Dejanska raba zemljišč (23. člen) . . . . .	95
Zemljišče pod stavbo (24. člen) . . . . .	97
Boniteta zemljišč (25. člen) . . . . .	97
<b>III. UREJANJE IN EVIDENTIRANJE MEJE . . . . .</b>	<b>97</b>
Urejanje in evidentiranje meje (26. člen) . . . . .	97
Meja, ki se ureja in evidentira (27. člen) . . . . .	98
Uvedba postopka evidentiranja urejene meje (28. člen)	98
Elaborat ureditve meje (29. člen) . . . . .	98
Priprave na mejno obravnavo (30. člen) . . . . .	99

Mejna obravnava (31. člen) . . . . .	100
Zapisnik mejne obravnave (32. člen) . . . . .	101
Vložitev zahteve in umik zahteve za evidentiranje urejene meje (33. člen) . . . . .	102
Zastopanje in prepoved izdelave elaborata (34. člen) . .	102
Preizkus zahteve in odločanje (35. člen) . . . . .	103
Izjave lastnikov (36. člen) . . . . .	104
Ustna obravnava (37. člen) . . . . .	105
Udeležba na ustni obravnavi (38. člen) . . . . .	106
Ureditev meje v primeru spora (39. člen) . . . . .	107
Odločba o evidentiranju urejene meje (40. člen) . . . . .	108
Vpis urejene meje v zemljiški kataster (41. člen) . . . . .	108
Pravni učinek urejene meje (42. člen) . . . . .	109
Nova izmera in postopek evidentiranja nove izmere (43. člen) . . . . .	109
Označitev meje v naravi (44. člen) . . . . .	110
<b>IV. SPREMINJANJE MEJE PARCELE . . . . .</b>	<b>111</b>
<b>1. Skupni določbi . . . . .</b>	<b>111</b>
Načini spreminjanja meje parcele (45. člen) . . . . .	111
Uporaba določb zakona (46. člen) . . . . .	111
<b>2. Parcelacija . . . . .</b>	<b>111</b>
Opredelitev pojmov (47. člen) . . . . .	111
Upravni postopek evidentiranja parcelacije (48. člen) . .	112
Ureditev meje pred upravnim postopkom evidentiranja parcelacije (49. člen) . . . . .	113
Vložitev zahteve za uvedbo upravnega postopka evidentiranja parcelacije (50. člen) . . . . .	113
Preizkus zahteve in odločanje (51. člen) . . . . .	114
Odločba o evidentiranju parcelacije (52. člen) . . . . .	115

<b>3. Komasacija</b> . . . . .	115
Opredelitev pojmov (53. člen) . . . . .	115
Upravni postopek evidentiranja pogodbene komasacije (54. člen) . . . . .	116
Preizkus zahteve in odločanje (55. člen) . . . . .	116
Odločba o evidentiranju pogodbene komasacije (56. člen) . . . . .	117
Upravni postopek evidentiranja upravne komasacije (57. člen) . . . . .	118
Preizkus zahteve in odločanje (58. člen) . . . . .	118
Sklep o evidentiranju upravne komasacije (59. člen) . .	119
<b>4. Izravnava meje</b> . . . . .	120
Definicija (60. člen) . . . . .	120
Upravni postopek evidentiranja izravnane delne meje (61. člen) . . . . .	120
<b>5. Lokacijska izboljšava</b> . . . . .	122
Lokacijska izboljšava (61.a člen) . . . . .	122
<b>V. EVIDENTIRANJE ZEMLJIŠČA POD STAVBO</b> . . . . .	123
Določitev in evidentiranje zemljišča pod stavbo (62. člen) . . . . .	123
Uporaba določb zakona (63. člen) . . . . .	123
Postopek evidentiranja zemljišča pod stavbo (64. člen)	124
Preizkus zahteve in odločanje (65. člen) . . . . .	124
<b>VI. SPREMINJANJE BONITETE ZEMLJIŠČ</b> . . . . .	126
Določitev in evidentiranje spremembe bonitete zemljišča (66. člen) . . . . .	126
Uporaba določb zakona (67. člen) . . . . .	127
Postopek evidentiranja spremembe bonitete zemljišča (68. člen) . . . . .	127
Preizkus zahteve in odločanje (69. člen) . . . . .	127

<b>VII. KATASTER STAVB</b> . . . . .	128
Opredelitev pojma (70. člen) . . . . .	128
Opredelitev pojma stavbe in dela stavbe (71. člen) . . . .	128
Sestava katastra stavb (72. člen). . . . .	129
Podatki, ki se vpisujejo v kataster stavb (73. člen) . . . .	129
Identifikacijska oznaka stavbe ali dela stavbe (74. člen)	130
Lastnik dela stavbe (75. člen). . . . .	131
Upravljavец (76. člen) . . . . .	132
Lega in oblika stavbe ali dela stavbe (77. člen). . . . .	133
Površina stavbe ali dela stavbe (78. člen) . . . . .	133
Dejanska raba dela stavbe in vrste prostorov (79. člen)	134
Številka stanovanja ali poslovnega prostora (80. člen) .	135
Vpis stavbe (81. člen) . . . . .	135
Obravnava (82. člen). . . . .	137
Povezava postopkov (83. člen) . . . . .	137
Preizkus zahteve in odločanje (84. člen) . . . . .	138
<b>VIII. SPREMEMBE PODATKOV KATASTRA STAVB</b>	139
Spremembe podatkov katastra stavb (85. člen) . . . . .	139
Vrste sprememb (86. člen) . . . . .	139
Zahteva za vpis sprememb (87. člen). . . . .	140
Sprememba številke stavbe ali številke dela stavbe (88. člen) . . . . .	141
Sprememba lege, oblike in površine stavbe (89. člen) .	142
Sprememba dejanske rabe (90. člen) . . . . .	142
Sprememba številke stanovanj ali poslovnih prostorov (91. člen) . . . . .	143
Združitev in delitev stavbe ali dela stavbe (92. člen) ..	143
Vpis novega dela stavbe (93. člen). . . . .	143
Izbris stavbe ali dela stavbe (94. člen). . . . .	144

Preizkus in odločanje o vpisu sprememb podatkov katastra stavb (95. člen) . . . . .	144
<b>IX. REGISTER NEPREMIČNIN . . . . .</b>	<b>146</b>
Register nepremičnin (96. člen) . . . . .	146
Določitev nepremičnin (97. člen) . . . . .	146
Podatki, ki se vodijo v registru nepremičnin (98. člen)	148
Podatki o lastniku (99. člen) . . . . .	149
Prezemanje podatkov in spreminjanje registrskih podatkov (100. člen) . . . . .	150
Terenski ogled in geodetska izmera (101. člen) . . . . .	151
Interpretacija strokovnih geodetskih podlag (102. člen)	152
Spreminjanje registrskih podatkov z vprašalnikom (103. člen) . . . . .	154
<b>X. EVIDENCA DRŽAVNE MEJE . . . . .</b>	<b>155</b>
Način vodenja (104. člen) . . . . .	155
Sprememba državne meje (105. člen) . . . . .	156
Označevanje državne meje (106. člen) . . . . .	157
Postopek ureditve meje parcele ob državni meji (107. člen) . . . . .	157
Podatek o poteku državne meje v naravi (108. člen) . . .	157
<b>XI. REGISTER PROSTORSKIH ENOT . . . . .</b>	<b>157</b>
Predmet evidentiranja (109. člen) . . . . .	157
Podatki (110. člen) . . . . .	158
Podlaga za evidentiranje (111. člen) . . . . .	158
Meje samoupravne lokalne skupnosti (112. člen) . . . . .	159
Vsebina in način vodenja registra prostorskih enot (113. člen) . . . . .	159
<b>XII. IZDAJANJE PODATKOV . . . . .</b>	<b>160</b>
Javnost (114. člen) . . . . .	160
Potrdila (115. člen) . . . . .	161



Izdajanje podatkov proti plačilu (116. člen) . . . . .	161
Distribucijsko okolje (117. člen) . . . . .	162
Čas in dokončnost podatkov (118. člen) . . . . .	162
Podatki za uradno uporabo (119. člen) . . . . .	162
Računalniška povezava (120. člen) . . . . .	162
<b>XIII. DOLŽNOSTI LASTNIKOV</b> . . . . .	163
Dopustitev dostopa (121. člen) . . . . .	163
Odškodnina (122. člen) . . . . .	163
Postavitev, prestavitev, odstranitev in varovanje mejnikov (123. člen) . . . . .	164
<b>XIV. KAZENSKE DOLOČBE</b> . . . . .	164
Prekrški v zvezi z oznako državne meje, izvajanjem meritev in opazovanj ter z mejniki (124. člen) . . . . .	165
Prekrški zaradi neoznačitve stanovanjskih enot in poslovnih prostorov (125. člen) . . . . .	166
Prekrški zaradi neposredovanja podatkov o stavbah in delih stavb oziroma podatkov o številki stanovanja ob razgrnitvi (126. člen) . . . . .	167
Prekrški zaradi neevidentiranja stavbe ali dela stavbe v katastru stavb (127. člen) . . . . .	168
Prekrški zaradi neevidentiranja sprememb na stavbi ali delu stavbe (128. člen) . . . . .	169
Prekrški v zvezi s posredovanjem vprašalnika (129. člen) . . . . .	170
Prekrški popisovalca (130. člen) . . . . .	171
Nadzor nad izvajanjem tega zakona (131. člen) . . . . .	171
Višina globe v hitrem prekrškovnem postopku (131.a člen) . . . . .	171
<b>XV. PREHODNE DOLOČBE</b> . . . . .	171
Obveščanje sodišča, ki vodi zemljiško knjigo (132. člen)	171

Vpisovanje zemljiškknjižnega vložka in podvložka (133. člen) . . . . .	172
Vpisovanje lastnikov (134. člen) . . . . .	172
Prevzem vpisa stavb (135. člen) . . . . .	174
Meje, urejene po dosedanjih predpisih (136. člen) . . . .	175
Evidentiranje nepremičnin in prostorskih enot ob državni meji, ki še ni urejena (137. člen) . . . . .	176
Podatki o sodnih postopkih ureditve meje (138. člen) . .	177
Uvajanje novega koordinatnega sistema (139. člen) . . .	177
Vzpostavitev bonitete zemljišč (140. člen) . . . . .	178
Postopek nastavitve zemljiškega katastra (141. člen) . . .	179
Postopek nastavitve zemljiškega katastra za zemljišča, ki niso evidentirana v zemljiškem katastru (142. člen) .	179
Postopek nastavitve zemljiškega katastra za zemljišča, ki so po obliki in legi evidentirana drugače, kakor jih dejansko uživajo lastniki v naravi (143. člen) . . . . .	181
Uskladitev podatkov o parcelnih številkah (144. člen) .	182
Vpis stavbe, ki ima dele stavb vpisane po Zakonu o posebnih pogojih za vpis lastninske pravice na posameznih delih stavbe v zemljiško knjigo (Uradni list RS, št. 47/03) (145. člen) . . . . .	183
Vpis stavbe, zgrajene pred uveljavitvijo Zakona o graditvi objektov (Uradni list RS, št. 102/04) (146. člen) . . . . .	183
Začetek vodenja registra nepremičnin (147. člen) . . . . .	184
Razgrnitev podatkov za vpis podatkov o stavbah in delih stavb v register nepremičnin in v kataster stavb ter za vpis številkan stanovanj v register prebivalstva (148. člen) . . . . .	184
Priprava, organizacija in izvedba razgrnitve in obdelave podatkov (149. člen) . . . . .	185

Finančna sredstva za razgrnitev in obdelavo podatkov (150. člen) . . . . .	186
Podatki o lastniku, ki se zajemajo z razgrnitvijo (151. člen) . . . . .	187
Priprava podatkov za razgrnitev (152. člen). . . . .	187
Označitev stanovanjskih enot in poslovnih prostorov pred razgrnitvijo (153. člen) . . . . .	188
Zagotovitev podatkov o stavbi ali delu stavbe in o lastniku stavbe ali dela stavbe (154. člen) . . . . .	188
Popisovalci (155. člen) . . . . .	189
Izvedba razgrnitve (156. člen) . . . . .	190
Obdelava podatkov in vpis podatkov (157. člen) . . . . .	191
Podatki o številki stanovanja (158. člen) . . . . .	192
Vzpostavitev katastra stavb in registra nepremičnin (159. člen) . . . . .	193
Vrsta rabe, katastrske kulture in katastrski razredi (160. člen) . . . . .	193
Tarife (161. člen) . . . . .	195
Postopki v teku (162. člen) . . . . .	196
Podzakonski predpisi (163. člen) . . . . .	196
<b>XVI. KONČNE DOLOČBE</b> . . . . .	197
Podaljšanje veljavnosti dosedanjih predpisov (164. člen)	197
Prenehanje veljavnosti (165. člen) . . . . .	198
Začetek veljavnosti zakona (166. člen) . . . . .	198
<b>Iz Zakona o spremembah in dopolnitvah Zakona o evidentiranju nepremičnin (ZEN-A) . . . . .</b>	<b>199</b>

# Uvodna pojasnila

## 1. Uvod

Zakon o evidentiranju nepremičnin (ZEN), ki se uporablja od leta 2006, je bil v letu 2018 z novelo ZEN-A prvič po dvanajstih letih pomembneje spremenjen, če ne štejemo dveh sprememb na podlagi določil ustavnih odločb iz let 2007 in 2012.

Ustavna odločba iz leta 2007<sup>1</sup> se je nanašala na čezmerno zbiranje osebnih podatkov v popisu nepremičnin za potrebe registra nepremičnin (96., 98., 100. in 103. člen) in na opredelitev, da so podatki v registru nepremičnin o lastnikih, ki so fizične osebe, javni (114. člen).

Ustavna odločba iz leta 2012<sup>2</sup> se je nanašala na opredelitev, da so podatki o lastnikih, ki so fizične osebe in se vodijo v zemljiškem katastru in katastru stavb, javni (114. člen).

Na podlagi določil teh dveh ustavnih odločb se v evidencah zemljiškega katastra, katastra stavb in registra nepremičnin sicer vodijo podatki o fizičnih osebah, ki so lastniki posameznih nepremičnin, vendar se javno ne izkazujejo.

Novela ZEN-A prinaša spremembe, ki naj bi zagotovile bolj popolne, pravilne in kakovostne podatke v javnih nepremičninskih evidencah, ki jih vodi Geodetska uprava RS, in naj bi bila eden izmed prvih korakov na poti do katastra nepremičnin – združitve zemljiškega katastra, katastra stavb in registra nepremičnin v eno nepremičninsko evidenco.

<sup>1</sup> Ur. l. RS, št. 75/07.

<sup>2</sup> Ur. l. RS, št. 79/12.

Urejanje nepremičnin in njihova vpetost v vse postopke, povezane s prostorom, zahteva tako od strokovne kot laične javnosti poznavanje njihovih lastnosti in načinov vodenja. Za pridobitev jasne slike je zato treba začeti pri temeljih, in na nepremičninskem področju je to prav Zakon o evidentiranju nepremičnin.

ZEN<sup>3</sup> ureja vzpostavitev, vodenje in vzdrževanje zemljiškega katastra, katastra stavb in registra nepremičnin ter definira vse postopke, ki so opredeljeni kot postopki spreminjanja nepremičnin in njihovih lastnosti.

Podatki o nepremičninah se vodijo v treh evidencah: podatki o parcelah v zemljiškem katastru (15. člen), podatki o stavbah in njihovih delih v katastru stavb (70. člen), v registru nepremičnin (96. člen) pa se na podlagi podatkov o povezavi med stavbo in njenimi deli ter parcelo tvori nepremičnina (97. člen) kot osnovna enota, zato se v njem vodijo podatki o lastnostih nepremičnine in njenih sestavin. Podatki o sestavinah nepremičnin se prevzemajo iz zemljiškega katastra in katastra stavb, pridobivajo pa se tudi na podlagi drugih predpisanih virov.

Za razumevanje sprememb, ki jih prinaša novela ZEN-A, je potreben vpogled v vsebino celotnega Zakona o evidentiranju nepremičnin, zato so v prvem delu najprej podana pojasnila, vezana na vsebino celotnega zakona, v drugem delu pa je podrobneje predstavljena vsebina novele ZEN-A glede na začetek uporabe posameznih določil novele.

---

<sup>3</sup> Ur. l. RS, št. 47/06, 65/07 – odl. US, 106/10 – ZDoh-2H, 47/12 – ZUKD-1A, 79/12 – odl. US, 55/13 – ZUKD-1B, 61/17 – ZAID, 7/18.

## **2. Zakon o evidentiranju nepremičnin (ZEN)**

### **2.1. Vsebina zakona**

Zakon o evidentiranju nepremičnin je razdeljen v šestnajst poglavij:

- I. Splošne določbe
- II. Zemljiški kataster
- III. Urejanje in evidentiranje meje
- IV. Spreminjanje meje parcele
- V. Evidentiranje zemljišča pod stavbo
- VI. Spreminjanje bonitete zemljišča
- VII. Kataster stavb
- VIII. Spreminjanje podatkov katastra stavb
- IX. Register nepremičnin
- X. Evidenca državne meje
- XI. Register prostorskih enot
- XII. Izdajanje podatkov
- XIII. Dolžnosti lastnikov
- XIV. Kazenske določbe
- XV. Prehodne določbe
- XVI. Končne določbe

Splošne določbe obravnavajo področja, ki se nanašajo na vsebino zakona kot celoto – pomembne so za izvajanje določil iz drugih poglavij zakona. Sledi poglavje Zemljiški kataster, kjer so podane značilnosti te temeljne nepremičninske evidence. Od tretjega do vključno šestega poglavja so podana določila, ki se nanašajo na evidentiranje sprememb v zemljiškem katastru. Sedmo in osmo poglavja navajata določila, ki zadevajo vpis stavbe v kataster stavb in spreminjanje podatkov za posamezne stavbe in njihove dele, ki so že vpisani v kataster stavb. V nadaljnjih treh pa najdemo določila, ki se vežejo na register nepremičnin, državno mejo in prostorske enote.