

**GZS-Zbornica za poslovanje z nepremičninami  
Združenje družb za nepremičninsko posredovanje  
Upravni odbor ZDNP**

Gospod Branko Potočnik, predsednik UO ZDNP  
Gospod Dejan Papež, direktor ZPN  
[ZPN@gzs.si](mailto:ZPN@gzs.si)

Oznaka: ZPS/676-2012-RG  
Datum: 26.06.2012

**PRAVNO MNENJE: Obvezno pošiljanje podatkov s strani nepremičninskih družb v  
Evidenco trga nepremičnin (ETN)**

Spoštovani,

Prejeli smo vaše vprašanje dne 21.6.2012 na 10. redni seji Upravnega odbora Združenja družb za nepremičninsko posredovanje (UO ZDNP) s prošnjo, da izdelamo pravno mnenje, ali so nepremičninske družbe še vedno dolžne elektronsko poročati v Evidenco trga nepremičnin (ETN).

**A)**

(1) Predvsem sprašujete:

1. Ali so nepremičninske družbe dolžne poročati v ETN, glede na to, da je prišlo do spremembe Zakona o nepremičninskem posredovanju (ZNPotr-B)<sup>1</sup>, ki je črtal določbe o obveznem elektronskem poročanju za nepremičninske družbe?
2. Na kateri pravni podlagi so nepremičninske družbe dolžne poročati, v kolikor je poročanje še vedno obvezno?

*Po preučitvi zadeve vam v nadaljevanju v zvezi z vašim vprašanjem podajamo pravno mnenje Zakonodajno-pravne službe GZS. Pravno mnenje se nanaša na konkretno pravno razmerje in/ali situacijo pri tem pa je bila upoštevana izključno posredovan opis dejanskega stanja in poslana dokumentacija ter splošno veljavni predpisi. Mnenje je pripravljeno na podlagi najboljšega znanja in osebne presoje pripravljavca.*

*Zakonodajno-pravna služba GZS opozarja, da kljub temu, da je mnenje ustvarjeno po najboljšem znanju, ugotovitve v nobenem primeru ne pomenijo meritorne odločitve v predmetni zadevi, ali da organ, ki je pristojen za presojo zadeve, ne bi mogel odločiti drugače.*

<sup>1</sup> Zakon o spremembah in dopolnitvah Zakona o nepremičninskem posredovanju (ZNPotr-B) Ur.l. RS, št. 49/2011

## B)

Obvezno poročanje nepremičninskih družb (ND) v evidenco trga nepremičnin (ETN) pri Geodetski upravi Republike Slovenije (GURS), je predpisa na podlagi Pravilnika o vodenju in vzdrževanju evidence trga nepremičnin ter načinu in rokih pošiljanja podatkov<sup>2</sup> (v nadaljevanju Pravilnik), ki v 3. členu določa, da se v ETN pošiljajo podatki vsaj enkrat mesečno in opredeljuje krog zavezancev za pošiljanje podatkov, med katerimi so tudi ND, prav tako pa DURS, notarji in občine.

Zakon o spremembah in dopolnitvah Zakona o množičnem vrednotenju nepremičnin (ZMVN-A)<sup>3</sup> je v 7. členu novele ZMVN-A določil spremembo 22. člena Zakona o množičnem vrednotenju nepremičnin (ZMVN)<sup>4</sup>.

**Deveti odstavek** spremenjenega **22. člena ZMVN** določa:

(9) Minister, pristojen za evidentiranje nepremičnin, v soglasju z ministrom, pristojnim za finance, s **predpisom določi** podrobnejše podatke in podrobnejši način pošiljanja podatkov v evidenco trga nepremičnin ter način vodenja in vzdrževanja evidence trga nepremičnin.«.

V prehodnih in končnih določbah novele ZMVN-A so določila o izdaji izvršilnih predpisov in sicer **drugi odstavek 11. člena novele ZMVN-A** določa:

(2) Minister, pristojen za evidentiranje nepremičnin, v soglasju z ministrom, pristojnim za finance, **sprejme predpis iz devetega odstavka 22. člena** zakona v **treh mesecih** po uveljavitvi tega zakona.

Novela ZMVN-A je bila uveljavljena 15. dan po objavi v Uradnem listu RS, torej dne 17.11.2011. instrukcijski rok za izdajo novega podzakonskega akta iz **drugega odstavka 11. člena ZMVN-A** je potekel dne 17.2.2012.

Novela ZMVN-A je v **drugem odstavku 14. člena** določila veljavnost Pravilnika in sicer:

(2) Z **dnem uveljavitve predpisa iz devetega odstavka 22. člena** zakona **preneha veljati** Pravilnik o vodenju in vzdrževanju evidence trga nepremičnin ter načinu in rokih pošiljanja podatkov (Uradni list RS, št. 134/06), **uporablja pa se do začetka uporabe prilagojene evidence** trga nepremičnin v skladu s prvim odstavkom 12. člena tega zakona.

Prilagoditev evidence trga nepremičnin za vzpostavitev podatkov o kupoprodajnih pravnih poslih z nepremičninami in najemnih pravnih poslih s stavbami in deli stavb je predpisal **12. člen novele ZMVN-A**:

(1) Ministrstvo, pristojno za evidentiranje nepremičnin, prilagodi evidenco trga nepremičnin za vzpostavitev podatkov o kupoprodajnih pravnih poslih z nepremičninami in podatkov o najemnih pravnih poslih s stavbami in deli stavb v skladu s tem zakonom v **šestih mesecih po uveljavitvi predpisa iz drugega odstavka 11. člena tega zakona**. Začetek uporabe prilagojene evidence trga nepremičnin ugotovi minister, pristojen za evidentiranje nepremičnin, s sklepom, ki se objavi v Uradnem listu Republike Slovenije.

(2) Osebe iz 2. točke tretjega odstavka in četrtega odstavka 22. člena zakona morajo v enem mesecu od začetka uporabe prilagojene evidence trga nepremičnin začeti pošiljati podatke o kupoprodajnih in najemnih pravnih poslih v evidenco trga nepremičnin. Najemodajalec mora sporočiti podatke za najemno razmerje, če na dan začetka obveznosti poročanja v skladu s tem členom najemno razmerje še traja.

<sup>2</sup> Ur.l. RS, št. 134/2006

<sup>3</sup> Ur.l. RS, št. 87/2011

<sup>4</sup> Ur.l. RS, št. 50/2006, 87/2011, 40/2012-ZUJF

\* \* \*

C)

Pravilnik o vodenju in vzdrževanju evidence trga nepremičnin ter načinu in rokih pošiljanja podatkov (Ur.l. RS, št. 134/2006), ki je predpisal krog zavezancev za poročanje v ETN, med katerimi so tudi nepremičninske družbe, je še vedno v veljavi.

Pravilnik bo razveljavljen, ko bo sprejet nov izvršilni predpis s strani pristojnega ministrstva na podlagi spremenjenega devetega odstavka 22. člena ZMVN, pri tem pa se bo sedaj veljavni Pravilnik uporabljal še nadaljnjih šest mesecev po uveljavitvi novega izvršilnega predpisa, v katerem mora ministrstvo, pristojno za evidentiranje nepremičnin, prilagoditi evidenco trga nepremičnin za vzpostavitev podatkov o kupoprodajnih pravnih poslih z nepremičninami in podatkov o najemnih pravnih poslih s stavbami in deli stavb

Iz tega razloga črtanje določbe 27. člena ZNPosr glede poročanja v ETN ne vpliva na obveznost poročanja nepremičninskih družb, saj so le te zavezane poročati v ETN na podlagi Pravilnika, ki je še vedno v veljavi kot opisano zgoraj.

Do današnjega dne pristojno ministrstvo še ni sprejelo ustreznega izvršilnega predpisa na podlagi devetega odstavka 22. člena ZMVN, ki bi razveljavil Pravilnik.

Ministrstvo za infrastrukturo in prostor RS je pripravilo predlog Pravilnik o vodenju podatkov evidence trga nepremičnin ter načinu pošiljanja podatkov (EVA 2012-2430-0051), ki je po podatkih iz portala [www.e-upava.gov.si](http://www.e-upava.gov.si) v fazi medresorskega usklajevanja. Predviden datum sprejetja, razen okvirni podatek »Skrajni datum začetka veljavnosti: 2012-III« pa ni razviden niti iz portala e-uprava, niti iz spletnih strani ministrstva.

V kolikor imate dodatna vprašanja ali potrebujete dodatne informacije glede navedenega, vaša vprašanja pošljite na e-poštni naslov [PravnaSluzba@gzs.si](mailto:PravnaSluzba@gzs.si).

S spoštovanjem,

Pripravil:

**Robert Geisler**, univ. dipl. prav.  
Samostojni pravni svetovalec

**Igor Knez**, univ. dipl. prav.  
Direktor Zakonodajno-pravne službe

Vročiti:

1. naslovniku po e-pošti: [ZPN@gzs.si](mailto:ZPN@gzs.si)
2. Arhiv ZPS, tukaj.

Priloge:

1. /