

# Uveljavitev sprememb in dopolnitev Zakona o katastru nepremičnin

## Implementation of Amendments and Supplements to the Real Estate Cadastre Act

*Emma Pogorelčnik*

### Uvod

Državni zbor je 25. 9. 2025 sprejel Zakon o spremembah in dopolnitvah Zakona o katastru nepremičnin (ZKN-A), ki se prične uporabljati 22. 2. 2026. Cilj zakona je večja učinkovitost pri izvajanju Zakona o katastru nepremičnin (ZKN). Prinaša vsebinske spremembe in dopolnitve ZKN, ki so glede na izkazano dosedanje, skoraj štiriletno prakso izvajanja ZKN primernejše in potrebne za uresničitev temeljnega cilja in namena evidentiranja podatkov o nepremičninah v katastru nepremičnin. Zagotovile bodo jasnost, razumljivost in nedvoumnost posameznih določb ZKN, vključno z njihovo medsebojno povezanostjo in soodvisnostjo. Do roka uporabe je bilo treba sprejeti Pravilnik o izpitu za bonitiranje. Prav tako je bilo treba do 22. 2. 2026 spremembe in dopolnitve implementirati v informacijski sistem kataster (ISK).

### Zakaj spremembe in dopolnitve Zakona o katastru nepremičnin

V skoraj štiriletni praksi, ko se uporablja Zakon o katastru nepremičnin (ZKN), so se pokazale nekatere manjše pomanjkljivosti zakona, ki se je pripravljajal med letoma 2018 in 2021. Od pričetka uporabe ZKN, od 4. 4. 2022 naprej, bistvenih napak ali pomanjkljivosti sam zakon ni pokazal, nakazale pa so se možnosti za izboljšanje posameznih postopkov evidentiranja nepremičnin, prav tako so bile zaznane nekatere pomanjkljivosti glede jasnosti in razumljivosti posameznih členov ZKN.

V praksi smo v že skoraj štirih letih uporabe ZKN in informacijskega sistema kataster spremenili celoten sistem evidentiranja nepremičnin, ki jih vodi Geodetska uprava RS (geodetska uprava), in dosegli sprotno izvajanje katastrskih postopkov v zakonskem roku ter dvig kakovosti vpisanih podatkov. Letno se v informacijski sistem kataster odda podobno število elaboratov kot predhodna leta. Trenutno je večina upravnega dela katastrskih postopkov izvedena v dveh mesecih. Vsa komunikacija pri zahtevah z laboratorom poteka elektronsko – brez papirja. To so bili tudi osnovni cilji in namen samega zakona. S prakso in izkušnjami pa je bilo ugotovljeno, da lahko te dosežke še izboljšamo, zato smo pristopili k spremembi in dopolnitvi zakona.

### Katere spremembe uvaja ZKN-A

Večina sprememb izhaja iz prakse geodetskih podjetij in geodetske uprave. Pri njihovi pripravi smo prisluhnili obema deloma izvedbe katastrskih postopkov (inženirskega in upravnega) in tudi uporabnikom naših podatkov. Tako se spremembe nanašajo tako na izvedbo in pripravo elaboratov kot tudi samo izvedbo upravnega dela.

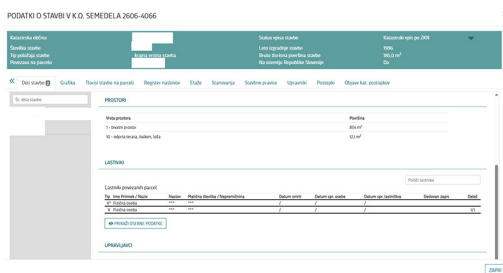
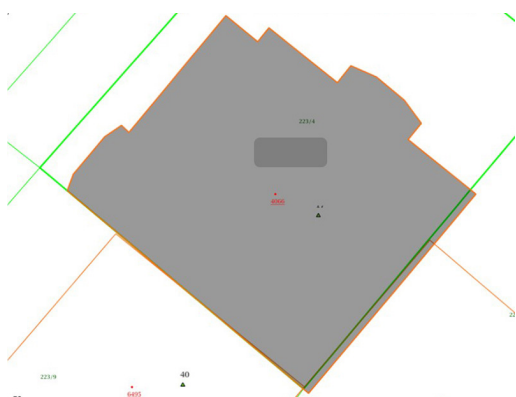
Bistvene spremembe ZKN-A, če jih strnemo v nekaj povezanih skupin, so:

- Odprava administrativnih ovir, ki bodo razbremenile stranke in upravni organ:
  - pri nadomestnih gradnjah, kjer se tlorisa stare in nove stavbe prekrivata, bo mogoče v enem elaboratu oziroma postopku hkrati izbrisati staro in vpisati novo stavbo (slika 1).



Slika 1: Primer izbrisa in vpisa stavbe v enem elaboratu: stanje pred spremembo (levo) in po spremembi (desno).

- Pri podatkih o lastnikih z oznako »posebni podatki o lastnikih« se vpisanemu lastniku pred zahtevano spremembo ne bo treba strinjati s spremembo. To so lastniki/uporabniki delov stavb, ki so bili evidentirani s popisom nepremičnin v letih 2006/2007 in tudi kasneje vzdrževani. Spremembo »posebnega podatka o lastnikih« bo zahteval nov lastnik ob predložitvi ustrezne listine. Z dnem 22. 2. 2026 se bodo tudi prenehali voditi »posebni podatki o lastnikih«, ki so vpisani na stavbah z enim delom stavbe.
- Optimizacija inženirskega dela katastrskih postopkov:
  - Pooblaščen geodet, geodet z geodetsko izkaznico, zaposleni v geodetskih podjetjih, ki imajo dostop do informacijskega sistema kataster, in pooblaščen projektant bodo lahko sami pridobivali listine od okrajnih sodišč (podatki o dedičih, skrbnikih zapuščin) in centrov za socialno delo (podatki o skrbnikih). To je bilo mogoče tudi po določilih predhodne zakonodaje s področja evidentiranja nepremičnin, pri pisanju ZKN pa je ta določba pomotoma izpadla. V vmesnem obdobju je take listine pridobivala geodetska uprava.
  - Dostop do informacijskega sistema kataster bo omogočen tudi zaposlenim v geodetskih podjetjih, da bodo lahko pripravili vse potrebno za inženirski del katastrskih postopkov. Omogočene jim bodo rezervacija identifikacijskih števil, objave katastrskih postopkov, vabljenje strank in vpogled ter pridobivanje podatkov za izvedbo inženirskega dela katastrskih postopkov.
- Zaradi potreb uporabnikov je dodan nov (izveden) podatek o imetniku lastninske pravice na parceli, na kateri je tloris zemljišča pod stavbo. Po ZKN se stavba povezuje s tlorisom stavbe (najširši obris stavbe) in če stavba ni v etažni lastnini, se kot lastnike delov stavb prevzame lastnike iz parcel, v katerih je tloris stavbe. Nov podatek – lastniki iz parcel, v katerih je tloris zemljišča pod stavbo – je ožji nabor lastnikov delov stavb od nabora vseh lastnikov iz tlorisa stavbe. Uporabniki se lahko odločijo, kateri nabor lastnikov bodo uporabili. Kot je razvidno s slike 2, so to večinoma primeri, kjer streha ali napušč oziroma najširši del stavbe segata na sosednje zemljišče.



Slika 2: Primer stavbe, kjer streha ali napušč sega na sosednjo parcelo drugega lastnika.

- Jasneje so opredeljena pravila za določanje bonitet zemljišč in izvedbo izpitov za pridobitev pooblastil za bonitiranje zemljišč ter ureditev vodenja spremljajočih evidenc.
- Urejene in dopolnjene so določbe glede povezave z zemljiško knjigo:
  - Omogočen bo vpogled v dodatne podatke zemljiške knjige v informacijskem sistemu kataster (npr. zaznambe prepovedi zaradi nedovoljenih gradenj).
  - Dodatno je okrepljena elektronska povezava med geodetsko upravo in zemljiško knjigo. Pri povezavi katastra nepremičnin in zemljiške knjige ostajamo na elektronski izmenjavi podatkov v celoti. Elektronska izmenjava podatkov ostaja obojestranska.
  - Dodana je izjema glede izbrisa območij služnosti in stavbnih pravic, če se na nekem območju izvajajo večje spremembe grafičnih podatkov parcel (komasacije, nove izmere z vključenimi preureditvami parcel) – izbris območij služnosti ali stavbnih pravic se ne izvede, če je to območje sestavni del gradbene parcele.
- Za sodne elaborate so bile določbe ZKN usklajene z uveljavljeno prakso:
  - Ni zahtevana predhodna ureditev mej pri parcelacijah, vpisih stavb v bližini meje.
  - Sodišča bodo obveščena tudi o izvedbi sodnega elaborata – ne samo o neizvedbi, kot je bilo to pred ZKN-A.
  - Kot je sedaj veljalo na podlagi dogovora, se bodo sodiščem posredovali podatki o izračunu površine parcel, ki bodo predmet delitve (parcele, ki še niso urejene, in površina ni izračunana iz koordinat); ta obveznost je sedaj določena v ZKN-A.
  - Dodana je določba, da o označitvi meje parcele, postavitvi in prestavitvi mejnikov v sodnem postopku odloča sodišče.
- Spremenjene oziroma dopolnjene so bile določbe, ki bodo prispevale k dvigu kakovosti podatkov katastra nepremičnin:
  - Izdelava elaborata v inženirskem delu katastrskega postopka se bo podaljšala do dokončnosti vpisa podatkov v kataster nepremičnin. Določba se bo uporabljala predvsem v primerih, ko bo potrebna delitev elaborata (na željo stranke) na dva dela, ko se postopek ureditve meje napoti na sodno ureditev meje, nesporni del pa se lahko izloči in izvede posebej.
  - Uvedena je blokada v času izvajanja nove izmere (od dneva začetka izvajanja inženirskega dela katastrskega postopka, določenega v objavi, do vpisa sprememb v kataster nepremičnin). Razlog

za uvedbo take blokade je, da se postopek nove izmere izvaja vsebinsko in postopkovno usklajeno. Blokada se bo lahko umaknila ob predhodnem soglasju geodetske uprave, če izvedba takega postopka ne bo vplivala na izvedbo nove izmere (npr. vpis stavbe in določitev hišne številke na območju nove izmere).

- Določbe glede izračuna površin parcel po uradni dolžnosti (samodejno) so dopolnjene. Še vedno se to izvede, ko se parcela označi kot urejena, in za nove parcele. Če se spremeni ali točneje določi meja parcele, pa se izračun površine izvede le, če so vsi deli urejene meje parcele določeni z enako točnostjo. Prav tako se izračun površine parcele izvede, ko se uredi del meje parcele. Dodana je izjema, da se izračun površin parcel ne izvede v postopkih ureditve mej oboda komasacije za parcele, ki so v območju komasacije. Izjema je smiselna, saj se bodo površine parcel preračunale po novi zložbi parcel.
- Leto izgradnje stavbe se bo ob morebitni rekonstrukciji ali prizidavi spremenilo le, če je rekonstrukcija ali prizidava izvedena na polovici ali več kot polovici neto tlorisne površine stavbe.
- Omogočeni so vpisi in izbrisi sestavin delov stavb, ko je stavba že vpisana v kataster nepremičnin s katastrskim statusom (slika 3).



Slika 3: Primer vpisa sestavine delov stavb stavbe, ko je stavba že vpisana v kataster nepremičnin s katastrskim statusom.

- Izvedene so bile tudi uskladitve z drugo povezano zakonodajo (npr. omejitve na parcelah po prostorski zakonodaji, označitev parcel pred izvedbo posegov v prostor oziroma pred načrtovanimi prostorskimi ureditvami).
- Postopki evidentiranja nepremičnin so bili optimizirani na vseh ravneh (za stranke, za inženirski in upravni del katastrskih postopkov), kar prinaša hitrejše izvajanje postopkov ob enaki pravni varnosti lastnikov. Taki primeri poenostavitev so:
  - Lomi mej parcel – pri določitvi dodatnih točk na meji parcele pogoj, da točke daljice niso vidne, ostane. Spremenjeno je, da se dodatna točka določi, če je daljica daljša od 50 metrov (prej 500 metrov). Sprememba pomeni manj strank v postopkih pri ureditvah meje in znižanje stroškov geodetskih izmer. Določba je uporabna predvsem pri urejanju gozdnih parcel ali rekonstrukcijah cest.
  - Dodatne ureditve glede označitve mej:
    - izključitev obveznosti označitve, če lahko nastane fizična škoda na objektih ali zunanji ureditvi stavb, izključitev obveznosti označitve mej, če bi oteževala uporabo zemljišča, in izključitev obveznosti označitve mej, če bi označitev neposredno ogrožala zdravje in življenje ljudi;

- možnost preložitve označitve za pet let pri postopkih načrtovanih posegov v prostor ali načrtovane prostorske ureditve v postopkih prostorskega načrtovanja; razlog za tako ureditev je dejstvo, da bi lahko bili mejniki pred posegom odstranjeni ali pa med gradnjo uničeni;
- ob zaznavi odstranjenih mejnikov v predhodnem katastrskem postopku jih je mogoče ponovno označiti v postopku, ki je v teku, obveščanje lastnikov pa se izvede naknadno;
- glede na sledenje praksi se bo lahko označitev mej izvedla med mejno obravnavo (če se lastniki strinjajo) ali takoj po njenem zaključku.
- Za izvajanje inženirskega dela katastrskega postopka na podlagi pooblastila naročnika katastrskega postopka lahko pooblašteni geodeti, pooblašteni projektanti, geodeti z geodetsko izkaznico in osebe geodetskega podjetja, ki imajo dostop do informacijskega sistema kataster, dobijo pravico vpogleda in pridobivanja zbirnih podatkov o nepremičninah. To olajšuje identifikacijo nepremičnin, ki jih lastniki želijo urejati in evidentirati.
- Skrbnik za katastrski postopek se bo lahko v primeru neznanih lastnikov, umrlih, ko dediči niso znani, ali ko je prebivališče neznano, uporabili poleg primerov lastništva sosednje nepremičnine tudi za solastništvo ali skupno lastništvo na parceli, ki je predmet postopka (znan mora biti le vlagatelj). Podobno velja za inštitut oklica na e-upravi, ko je lastnik fizična oseba, verjetno umrl, niso znani dediči in so lastniki vpisani v zemljiško knjigo več kot 50 let.
- Spremenjene so tudi določbe glede vročanja in izkazovanja vabljenj. Vabilo bo moralo vsebovati posledice neudeležbe. Jasneje je urejena domneva o izkazanem vabljenju, če se stranka, ki ima v zemljiški knjigi vpisan EMŠO/MŠ, postopka ni udeležila: v Republiki Sloveniji mora biti vabilo poslano 10 dni pred dnevom izvedbe dejanja; v tujini 15 dni pred dnevom izvedbe dejanja. Dokazilo o vabljenju bo potrdilo izvajalca poštnih storitev o oddani pošiljki.

## Podzakonski predpisi

ZKN-A je kot obvezen podzakonski predpis določil le spremembe Pravilnika o izpitu za bonitiranje zemljišč in o pooblastilu za bonitiranje (Uradni list RS, št. 195/21). Geodetska uprava je ob upoštevanju dosedanje prakse pripravila nov Pravilnik o izpitu za bonitiranje zemljišč (Uradni list RS, št. 6/26). V njem so jasnejša in učinkovitejša pravila izvedbe izpitov za pridobitev pooblastil za bonitiranje zemljišč ter ureditev vodenja spremljajočih evidenc.

V medresorski obravnavi je tudi predlog sprememb in dopolnitev Pravilnika o vodenju podatkov katastra nepremičnin, ki prav tako sledijo skoraj štiriletni praksi izvajanja katastrskih postopkov po ZKN. Spremembe sledijo potrebam pri izvajanju inženirskega in upravnega dela katastrskega postopka. V pravilnik smo vključili vse smiselne prejete predloge, niso pa še vključeni predlogi, vezani na področje stavb, ki se nanašajo na računanje površin in volumnov stavb. Na podlagi gradbene zakonodaje resorno ministrstvo ob sodelovanju geodetske uprave in Inženirske zbornice Slovenije pripravlja nov Pravilnik o načinu izračuna površin in prostornin stavb. Ko bo usklajen z geodetsko stroko in sprejet, bomo posamezne vsebine vključili tudi v Pravilnik o vodenju podatkov katastra nepremičnin. Ker pa je sprejetje Pravilnika o načinu izračuna površin in prostornin stavb predstavljeno na jesen 2026, bomo te spremembe in dopolnitve v Pravilnik o vodenju podatkov katastra nepremičnin smiselno vključili kasneje.

## Implementacija ZKN-A

ZKN-A vsebuje precej vsebinsko spremenjenih in dopoljenih členov, ki jih je treba pred samo uporabo osvojiti. Za čim širšo seznanitev uporabnikov je bilo organiziranih več predstavitev sprememb, ki jih prinaša ZKN-A. Med drugim je bil ZKN-A predstavljen na zadnjem Geodetskem dnevu 15. in 16. oktobra 2025 v Čatežu ob Savi in na vseh osmih regionalnih strokovnih posvetih na temo izvajanja ZKN oktobra in novembra 2025. Spremembe so bile predstavljene tudi drugim uporabnikom podatkov, na primer Združenju občin Slovenije, in na izobraževanjih, na primer na izobraževanju za uporabo 127. in 130. člena ZKN v povezavi z izdajanjem potrdil/izpisov iz uradne evidence in dostopom do listin iz zbirke listin katastra nepremičnin po začetku uporabe ZKN-A.

Poleg osvojitve same vsebine ZKN-A je bilo treba prilagoditi informacijski sistem kataster, predvsem informacijsko rešitev kataster. Spremembe bodo implementirane do 22. 2. 2026. Med drugim bo treba urediti prenehanje vzdrževanja podatkov o tako imenovanih »posebnih podatkih o lastnikih delov stavb«. Prenehanje vodenja teh podatkov se je izvedlo za 34.832 lastnikov na 24.081 stavbah z enim delom stavbe.

Glede uporabe sprememb ZKN-A bomo posebej opozorili tudi okrajna sodišča in centre za socialno delo, posebej na spremenjen sedmi odstavek 39. člena ZKN glede pridobivanja listin o dedičih, skrbnikih zapuščin in o skrbnikih iz postopkov postavitve pod skrbništvo. Izvajalci inženirskega dela katastrskih postopkov bodo od 22. 2. 2026 naprej lahko te listine pridobivali sami.

Ne nazadnje bo del implementacije tudi seznanjanje javnosti preko sporočil za javnost glede pričetka uporabe določil ZKN-A.

## Zaključek – spremljanje izvedbe

Določila ZKN-A se bodo začela uporabljati 22. 2. 2026. Ker prinašajo precej sprememb glede izpeljave postopkov v inženirskem in upravnem delu katastrskih postopkov, pričakujemo več vprašanj na pomoči uporabnikom in tudi drugih kanalih.

Za konec še večno vprašanje, ki ga zaznavamo: ali in kdaj boste spet spreminjali zakonodajo?

Zakonodajo s področja evidentiranja nepremičnin je treba spreminjati s »tresočo« roko. Tako kaže tudi praksa v tujini. Zakon o evidentiranju nepremičnin je z nekaj vmesnimi spremembami vzdržal šestnajst let. Dajmo najmanj takšno priložnost tudi Zakonu o katastru nepremičnin.

## Literatura in viri:

Zakon o spremembah in dopolnitvah Zakona o katastru nepremičnin (ZKN-A), Uradni list RS, št. 77/25.

Pogorelčnik, E. (2025). Spremembe zakona o katastru nepremičnin, predstavitev. Regijski posveti, 2025.

---

*mag. Ema Pogorelčnik, univ. dipl. inž. geod.*

Geodetska uprava Republike Slovenije  
Zemljemerska ulica 12, SI-1000 Ljubljana  
e-naslov: [ema.pogorelcnik@gov.si](mailto:ema.pogorelcnik@gov.si)