



REPUBLIKA SLOVENIJA  
MINISTRSTVO ZA JAVNO UPRAVO  
SLUŽBA ZA LOKALNO SAMOUPRAVO

Tržaška cesta 21, 1000 Ljubljana

T: 01 478 85 41  
F: 01 478 87 57  
E: gp.mju@gov.si  
www.mju.gov.si

Gospa  
Marija Ahačič Premrl s.p.  
[marija@nasvoje.si](mailto:marija@nasvoje.si)

Številka: 021-44/2015/5  
Datum: 21.5.2015

**Zadeva: Oprostitev plačila upravne takse za potrdilo o namenski rabi zemljišča**

Zveza: Vaš dopis z dne 19.5.2015

Spoštovani!

Prejeli smo vaš dopis, v katerem navajate 23. člen Zakona o nepremičninskem posredovanju (Uradni list RS, št. 72/06 – uradno prečiščeno besedilo in 49/11), ki določa:

*»23. člen  
(preverjanje stanja nepremičnine)*

*(1) Nepremičninska družba mora pred sklenitvijo pogodbe, v zvezi s katero je posredovala, preveriti pravno in dejansko stanje nepremičnine, in pogodbeni stranki jasno in razumljivo pisno opozoriti na morebitne pravne oziroma stvarne napake nepremičnine.*

*(2) Nepremičninska družba mora pri preverjanju pravnega in dejanske stanja v okviru posredovanja nepremičnine zlasti:*

- 1. na podlagi podatkov zemljiške knjige oziroma če nepremičnina ni vpisana v zemljiški knjigi, na podlagi listin, ki so podlaga za vknjižbo, preveriti ali je prodajalec oziroma najemodajalec lastnik nepremičnine, ki je predmet pogodbe, pri sklenitvi katere posreduje, in ali so na tej nepremičnini stvarne pravice oziroma druge pravice tretjih, ki bi lahko omejevale oziroma izključevale pravice stranke;*
- 2. na podlagi skrbnega ogleda preveriti, ali ima nepremičnina očitne napake oziroma pomanjkljivosti, ki vplivajo na uporabnost oziroma ceno nepremičnine;*
- 3. kadar je predmet pogodbe, pri sklenitvi katere posreduje, zemljišče: na podlagi potrdila (lokacijske informacije) pristojnega upravnega organa preveriti namembnost zemljišča, določeno s prostorskimi ureditvenimi akti.*

*(3) Nepremičninska družba odgovarja naročitelju oziroma tretji osebi, ki jo je spravila z naročiteljem v stik, za škodo, ki nastane naročitelju oziroma tretji osebi zaradi pravne oziroma stvarne napake nepremičnine, na katero je nepremičninska družba ni opozorila, če je nepremičninska družba za napako vedela oziroma če bi jo lahko ugotovila s skrbnim preverjanjem stanja nepremičnine.«*

Glede na to, da je pri notarjih treba uporabiti določbe 5.a člena Zakona o notariatu (Uradni list RS, št. 2/07 – uradno prečiščeno besedilo, 33/07 – ZSReg-B, 45/08 in 91/13), kar pomeni, da ne plačujejo upravne takse za potrdilo o namenski rabi zemljišča, saj gre za specialni zakon, vas zanima, ali bi se tudi nepremičninskim družbam navedena potrdila morala izdajati brezplačno.

Taksne oprostitve ureja III. poglavje Zakona o upravnih taksah (Uradni list RS, št. 106/10 – uradno prečiščeno besedilo in 14/15 – ZUUJFO), in sicer 21. do 28.a člen, v nekaterih primerih pa tudi posebni zakoni, kot je npr. 5.a člen Zakona o notariatu. Stranka je oproščena plačila upravne takse, če tako določa Zakon o upravnih taksah ali drug, specialni zakon, kar je v primeru notarjev Zakon o notariatu.

Če taksna oprostitvev za nepremičninske družbe ni urejena v Zakonu o upravnih taksah ali zakonu, ki ureja nepremičninsko posredovanje, potem taksne oprostitve ni. Taksna oprostitvev, ki velja za notarje, ne velja analogno tudi za nepremičninske družbe. Notariat je namreč na podlagi 1. člena Zakona o notariatu javna služba, katere delovno področje in pooblastila določa zakon, nepremičninske družbe pa so na podlagi določbe 2. člena Zakona o nepremičninskem posredovanju gospodarske družbe oziroma samostojni podjetniki posamezniki, ki kot gospodarsko dejavnost opravljajo storitve posredovanja v prometu z nepremičninami.

S spoštovanjem,

Pripravila:  
Melita Nikše  
sekretarka

dr. Roman Lavtar  
sekretar  
vodja službe