



DIREKTORAT ZA PROSTOR IN GRADITEV

Dunajska cesta 48, 1000 Ljubljana

T: 01 478 70 00

F: 01 478 74 25

E: gp.mnvp@gov.si

www.mnvp.gov.si

Vse občine

SVN_OBCINE@gov.si

Številka: 35100-434/2026-2560-1

Datum: 29. 5. 2026

Zadeva: Pojasnilo glede prvega odstavka 201. člena ZUreP-3 – predkupna pravica države in občine

Spoštovani,

Ministrstvo za naravne vire in prostor (v nadaljnjem besedilu: ministrstvo) je prejelo več vprašanj občin v zvezi s prvim odstavkom 201. člena Zakona o urejanju prostora¹ (v nadaljnjem besedilu: ZUreP-3), ki določa, da mora lastnik nepremičnine, ki je v območju predkupne pravice, nepremičnino pred prodajo najprej ponuditi v odkup državi ali občini kot nosilcu predkupne pravice. Ponudba mora vsebovati obvestilo prodajalca o nameravani prodaji nepremičnine *določeni osebi*, obvestilo o vseh pogojih te prodaje ter njegovo ponudbo državi ali občini za nakup nepremičnine pod enakimi pogoji. V zvezi z navedeno določbo občine zanima, ali dikcija »določeni osebi« pomeni, da mora ponudba nosilcu predkupne pravice vsebovati tudi osebne podatke kupca?

Ministrstvo podaja pravno neobvezujoče mnenje o razumevanju pravne norme iz svojega delovnega področja.

Pojasnjujemo, da podatek o *določeni osebi* iz prvega odstavka 201. člena ZUreP-3 ne pomeni osebnih podatkov potencialnega kupca nepremičnine, ki je v območju predkupne pravice države in občine in zato ne pomeni, da mora prodajalec nosilcu predkupne pravice razkriti identiteto potencialnega kupca. Besedna zveza »določena oseba« označuje, da je prodajalec že našel konkretnega kupca in se z njim dogovoril o pogojih, pod katerimi je ta pripravljen nepremičnino kupiti. Ponudba nosilcu predkupne pravice torej vsebuje le obvestilo prodajalca o nameravani prodaji nepremičnine potencialnemu kupcu in ne njegovih konkretnih osebnih podatkov, obvestilo o vseh pogojih te prodaje ter njegovo ponudbo državi ali občini za nakup nepremičnine pod enakimi pogoji. Na ta način je nosilcu predkupne pravice omogočeno, da se seznaní s pogoji prodaje in se izjavi, ali bo svojo predkupno pravico uveljavil, ne da bi bila pri tem razkrita identiteta kupca.

Z lepimi pozdravi.

Saša Galonja, univ. dipl. inž. arh.
vodja Sektorja za sistem prostora in graditve

Pripravila:
Marjetka Čuš, mag. prav.
podsekretarka

¹ Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-10, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP, 23/24, 109/24, 25/25 – odl. US, 75/25 in 14/26.

Poslati po e-pošti:

- naslovu
- Skupnost občin Slovenije – info@skupnostobcin.si
- Združenje občin Slovenije – info@zdruzenjeobcin.si
- Združenje mestnih občin Slovenije – info@zmos.si