

Republika Slovenija
OBČINA ZAGORJE OB SAVI
Cesta 9. avgusta 5
1410 Zagorje ob Savi



tel.: 03 56 55 700
fax: 03 56 64 011
www.zagorje.si
obcina.zagorje@zagorje.si

Številka: 007-1/2021
Datum: 29. 11. 2021

OBČINSKEMU SVETU OBČINE ZAGORJE OB SAVI

ZADEVA: Odlok o predkupni pravici Občine Zagorje ob Savi

NAMEN: Druga obravnava in sprejem

PРАВNA PODLAGA: Zakona o urejanju prostora - ZUreP-2 (Uradni list RS, št. 61/17), Statut Občine Zagorje ob Savi (Uradni list RS, št. 30/15) ter Poslovnik Občinskega sveta Občine Zagorje ob Savi (Uradni list RS, št. 30/15, 61/20)

POROČEVALEC: Tatjana Podbregar, vodja Oddelka za okolje in prostor

OBRAZLOŽITEV:

Veljavni odlok, ki ureja predkupno pravico Občine Zagorje ob Savi, je bil sprejet v letu 2003. Predlog novega odloka je pripravljen na podlagi sprejetega Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17), ki se je začel uporabljati 01.06.2018 ter sprememb v veljavnih prostorskih aktih Občine Zagorje ob Savi.

Zakon o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17) (v nadaljevanju: ZUreP-2) v 189. členu določa, da občina lahko določi območje predkupne pravice na stavbnih zemljiščih, na ureditvenem območju naselij, na kmetijskih, gozdnih, vodnih in drugih zemljiščih za namen graditve objektov gospodarske javne infrastrukture in objektov, ki se uporabljajo za varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami ter na območju za dolgoročni razvoj naselja, kot je določen v občinskem prostorskem načrtu. Območje predkupne pravice se določi z odlokom občinskega sveta.

V ZUreP-2 so določene pravice in obveznosti oseb, vključenih v prodajo. ZUreP-2 določa, da mora lastnik zemljišča, ki je predmet prodaje in, ki se nahaja v območju predkupne pravice občine, zemljišče najprej ponuditi v odkup občini. Nosilec predkupne pravice (občina) se o sprejetju oz. zavrnitvi ponudbe izjavi v 15 dneh od prejema ponudbe. V nasprotnem primeru se šteje, da občina ponudbe ne sprejema.

Občinski svet je na prejšnji redni seji obravnaval predlog Odloka o predkupni pravici Občine Zagorje ob Savi in ga dal v petnajstdnevno javno obravnavo.

Javna obravnava predloga Odloka o predkupni pravici občine Zagorje ob Savi je potekala med 9. 11. 2021 in 23. 11. 2021 na spletni strani Občine Zagorje ob Savi.

V času javne obravnave je imela zainteresirana javnost možnost podati predloge in pripombe na gradivo, ki je bilo objavljeno na spletni strani Občine Zagorje ob Savi. Pripombe je bilo možno podati pisno na naslov Občine Zagorje ob Savi, Cesta 9. avgusta 5, Zagorje ob Savi, ali po elektronski pošti na naslov obcina.zagorje@zagorje.si.

V času javne razgrnitve je prispela ena pripomba po elektronski pošti:

»Spoštovani!

Pri iskanju nekih drugih informacij na spletni strani sem slučajno zasledil novico o javni obravnavi Odloka o predkupni pravici, zato sem se odločil da podam svoje mnenje.

Menim, da predlagan odlok ni ustrezen, saj občina ne bi smela ustvarjati prednostnih pogojev zase, ampak bi morala dati več prostih možnosti svojim občanom pri tem pa jih usmerjati in omejiti na dejavnosti, ki so za določeno območje določene. Vsekakor občina naj ne bi vstopala na trg nepremičnin kot lastnica večjih kompleksov parcel, ampak le kot manjša lastnica določene javne infrastrukture. Vendar tukaj prihaja do neželene situacije ko prodajalci želijo prodati svojo lastnino v kompletu in vmešavanje občine v dogovore med njimi in njihovimi kupci lahko celo odžene potencialne investitorje, oziroma zniža ceno in sredi posla spreminja pogoje prodaje.

Problem vidim tudi v tem da o uveljavljanju predkupne pravice odloča občinska uprava, v kateri vlada določena hierarhija in se pričakuje sledenje vodji in ne občinski svet, kjer naj bi vsak svetnik glasoval po svoji vesti in v dobro svojih volilcev; kar bi bilo bolj demokratično. Obstaja tudi nevarnost da potencialen župan z vodjo občinske uprave postane t.i. "lokalni šerif", katerega bi takšni in podobni odloki ščitili in ne omejevali pri porabi občinskih sredstev za včasih nepotrebne investicije.

Mislim tudi da je čas, da v celotni Sloveniji ne le v naši občini začnemo bolj spoštovati zasebno lastnino in omogočimo lastnikom svobodno razpolaganje z njo, kajti že na državni ravni imamo nekatere predpise, ki omejujejo promet z zemljišči, da pa bi zemljišča, sploh kmetijska, ščitili pa so le prazne besede državnih kot tudi lokalnih odločevalcev.

Da pa ne bom le kritiziral pa naj omenim da marsikje po svetu uvajajo razna javno-zasebna partnerstva, vendar bodo ta bolje delovala če pride do pobude iz zasebne strani, pa tudi bolj ekonomsko bodo naravnana, predvsem pa z manj dvoma o integriteti.«

Stališče do pripombe

Pripomba se ne more upoštevati, saj je odlok o predkupni pravici Občine Zagorje ob Savi pripravljen skladno z Zakonom o urejanju prostora - ZUreP-2 (Uradni list RS, št. 61/17), ki določa tako območja predkupne pravice kot način uveljavljanja predkupne pravice. Predkupna pravica je definirana tudi v Zakonu o ohranjanju narave (Uradni list RS, št. 96/04 – uradno prečiščeno besedilo, 61/06 – ZDru-1, 8/10 – ZSKZ-B, 46/14, 21/18 – ZNOrg, 31/18 in 82/20), Zakonu o varstvu kulturne dediščine (Uradni list RS, št. 16/08, 123/08, 8/11 – ORZVKD39, 90/12, 111/13, 32/16 in 21/18 – ZNOrg) kot tudi v Zakonu o vodah (Uradni list RS, št. 67/02, 2/04 – ZZdl-A, 41/04 – ZVO-1, 57/08, 57/12, 100/13, 40/14, 56/15 in 65/20).

Predkupna pravica lokalne skupnosti se lahko uveljavlja le na podlagi zakonske osnove.

Občina Zagorje ob Savi uveljavlja predkupno pravico le na zemljiščih, ki so v danem trenutku pomembna za razvoj občine. Tako smo v letu 2020 izdali 120 izjav, da ne uveljavljamo predkupne pravice (ponudbe občini lahko vsebujejo tudi po več parcel), uveljavljali pa smo jo za pet zemljišč, ki v naravi predstavljajo prometno infrastrukturo. V letu 2021 smo do konca novembra izdali 108 izjav, da ne uveljavljamo predkupne pravice, uveljavljali pa smo jo enkrat.

Cilj sprejetja novega odloka je slediti določbam ZUreP-2 in na osnovi sprejetega odloka uveljavljati zakonsko predkupno pravico na zemljiščih, ki so v danem trenutku kakorkoli pomembna za razvoj občine.

Občinskemu svetu predlagamo, da sprejme stališče do pripombe ter predlog odloka v drugi obravnavi sprejme.

Pripravila:
Tatjana Podbregar, u.d.i.a.

ŽUPAN
Matjaž Švagan l.r.

PRILOGI:

- sklep
- odlok

Republika Slovenija
OBČINA ZAGORJE OB SAVI
Cesta 9. avgusta 5
1410 Zagorje ob Savi



tel.: 03 56 55 700
fax: 03 56 64 011
www.zagorje.si
obcina.zagorje@zagorje.si

OBČINSKI SVET
OBČINE ZAGORJE OB SAVI

Številka: 007-1/2021
Datum: 20. 12. 2021

Na podlagi 189. člena Zakona o urejanju prostora - ZUreP-2 (Uradni list RS, št. 61/17), 17. člena Statuta Občine Zagorje ob Savi (Uradni list RS, št. 30/15) ter 84. člena Poslovnika Občinskega sveta Občine Zagorje ob Savi (Uradni list RS, št. 30/15, 61/20) je Občinski svet Občine Zagorje ob Savi na svoji 18. redni seji dne 20. 12. 2021 sprejel

SKLEP

I.

Občinski svet Občine Zagorje ob Savi je obravnaval predlog Odloka o predkupni pravici Občine Zagorje ob Savi ter sprejel stališče do pripombe iz javne obravnave.

II.

Občinski svet Občine Zagorje ob Savi je sprejel Odlok o predkupni pravici Občine Zagorje ob Savi.

III.

Odlok se objavi v Uradnem listu Republike Slovenije in začne veljati petnajsti dan po objavi.

IV.

Ta sklep velja takoj.

ŽUPAN
OBČINE ZAGORJE OB SAVI
MATJAŽ ŠVAGAN

Vročiti:

1. Občinski svet – arhiv
2. Oddelek za okolje in prostor
3. Spis

II. OBRAVNAVA

Na podlagi 189. člena Zakona o urejanju prostora - ZUreP-2 (Uradni list RS, št. 61/17), 17. člena Statuta Občine Zagorje ob Savi (Uradni list RS, št. 30/15) ter 84. člena Poslovnika Občinskega sveta Občine Zagorje ob Savi (Uradni list RS, št. 30/15, 61/20) je Občinski svet Občine Zagorje ob Savi na svoji 18. redni seji dne 20. 12. 2021 sprejel

ODLOK

O PREDKUPNI PRAVICI OBČINE ZAGORJE OB SAVI

I. SPLOŠNE DOLOČBE

1. člen

S tem odlokom se določa območje predkupne pravice Občine Zagorje ob Savi (v nadaljnjem besedilu: občina) kot predkupne upravičenke in način uveljavljanja predkupne pravice na nepremičninah na teh območjih.

2. člen

(1) Območje predkupne pravice občine obsega:

- stavbna zemljišča kot so določena v veljavnih občinskih prostorskih aktih.
- ureditvena območja naselij kot so določena v veljavnem občinskem prostorskem načrtu.
- kmetijska, gozdna, vodna in druga zemljišča za namen graditve objektov gospodarske javne infrastrukture in objektov, ki se uporabljajo za varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami;
- območja za dolgoročni razvoj naselja, v kolikor so določena v občinskem prostorskem načrtu.

(2) Območje predkupne pravice obsega tudi območja objektov obstoječe gospodarske javne infrastrukture.

(3) Območje predkupne pravice občine zajema tudi zemljišča na zavarovanih območjih, za katera je bil sprejet akt o zavarovanju.

3. člen

(1) Pri obstoječih oziroma predvidenih objektih gospodarske javne infrastrukture se upoštevajo območja njihovih varovalnih koridorjev, določenih z veljavnimi občinskimi prostorskimi akti oziroma z drugimi predpisi.

(2) Za obstoječe in predvidene objekte gospodarske javne infrastrukture se štejejo tisti objekti, ki so že zgrajeni in vsi tisti, ki so predvideni za komunalno opremljanje območij, določenih z veljavnimi občinskimi prostorskimi akti.

II. NAČIN UVELJAVLJANJA PREDKUPNE PRAVICE

3. člen

(1) Občina lahko uveljavlja zakonito predkupno pravico na nepremičninah na območjih občine, določenih v 2. členu tega odloka.

(2) Lastnik nepremičnine, ki se nahaja v območju predkupne pravice, navedene v 2. členu tega odloka, mora nepremičnino pred prodajo najprej ponuditi v odkup občini kot predkupni upravičenki. Ponudbo v imenu lastnika lahko poda pooblaščenec s pisnim pooblastilom.

(3) Občina se o sprejetju ali zavrnitvi ponudbe izjavi v 15 dneh od njenega prejetja.

4. člen

(2) Predkupna pravica je izključena, če:

- lastnik proda ali podari nepremičnino solastniku, svojemu zakoncu ali osebi, s katero živi v zunajzakonski skupnosti, oziroma svojemu sorodniku v ravni vrsti, posvojitelju ali posvojencu;
- je kupec država, oseba javnega prava, ki jo je ustanovila država, ali izvajalec državne javne službe, kakor tudi investitor gospodarske javne infrastrukture ali
- pri prodaji etažne lastnine, razen v primeru prenove po Zakonu o urejanju prostora - ZUreP-2 (Uradni list RS, št. 61/17).

5. člen

O uveljavljanju ali neuveljavljanju zakonite predkupne pravice na nepremičninah in o nakupu nepremičnin odloča občinska uprava.

6. člen

(1) Ne glede na določbe tega odloka je predkupna pravica občine izključena, če tako določajo drugi predpisi.

(2) Določbe tega odloka se ne uporabljajo, če je predkupna pravica občine v drugih predpisih drugače urejena.

III. KONČNE DOLOČBE

7. člen

(1) Ta odlok začne veljati petnajsti dan po objavi v Uradnem listu Republike Slovenije.

(2) Z dnem uveljavitve tega odloka preneha veljati Odlok o predkupni pravici Občine Zagorje ob Savi (Uradni vestnik Zasavja, št. 8/2003).

Številka: 007-1/2021

Datum: 20. 12. 2021

ŽUPAN
OBČINE ZAGORJE OB SAVI
Matjaž ŠVAGAN