

Številka:007-0019/2020
Datum: 30.3.2021**OBČINSKI SVET
OBČINE RIBNICA**

ZADEVA:	Odlok o predkupni pravici Občine Ribnica
NAMEN:	Obravnava in sprejetje Odloka o predkupni pravici Občine Ribnica v 1. obravnavi
PREDLAGATELJ:	Samo Pogorelc, župan Občine Ribnica
GRADIVO PRIPRAVIL:	Tina Peček
POROČEVALCI:	Tina Peček
PRAVNE PODLAGE:	- Zakon o urejanju prostora ZUreP-2 (Uradni list RS, št. 61/17) - Zakon o lokalni samoupravi (Uradni list RS, št. 94/07 – uradno prečiščeno besedilo, 76/08, 79/09, 51/10, 40/12 – ZUJF, 14/15 – ZUUJFO, 11/18 – ZSPDSLS-1, 30/18, 61/20 – ZIUZEOP-A in 80/20 – ZIUOOPE) - Statut Občine Ribnica (Uradni list RS, št.191/20)
FINANČNE POSLEDICE:	Sprejetje Odloka o predkupni pravici Občine Ribnica ne bo imelo finančnih posledic za proračun Občine Ribnica
PRISTOJNO DELOVNO TELO:	Statutarno pravna komisija Odbor za gospodarstvo Odbor za okolje in prostor
BESEDILO ČLENOV:	Priložen je predlog Odloka o predkupni pravici Občine Ribnica
PREDLOG SKLEPA:	Občinski svet Občine Ribnica sprejme Odlok o predkupni pravici Občine Ribnica v 1. obravnavi

OBRAZLOŽITEV

S 1. junijem 2018 je stopil v uporabo Zakon o urejanju prostora (v nadaljevanju: ZUreP-2), ki v V. delu ureja ukrepe zemljiške politike, na katerih občine izvajajo aktivnosti, ki omogočajo uresničevanje ciljev prostorskega razvoja in usmerjanje razvoja poselitve, tako da:

- skozi razvoj stavbnih zemljišč zagotavljajo njihovo zadostno količino in dostopnost za namene bivanja, dela in rekreacije;

- ustvarjajo razmere za učinkovito gospodarjenje z zemljišči v javnem interesu;
- omogočajo pridobivanje zemljišč in pravic na njih, potrebnih za izvedbo načrtovanih prostorskih ureditev;
- zagotavljajo ustrezno urejenost prostora, omogočajo njegovo splošno rabo in varujejo grajeno javno dobro.

Med ukrepe preskrbe in pridobivanja zemljišč ter pravic na njih sodi tudi predkupna pravica občine.

ZUreP-2 (v primerjavi s starim zakonom) razširja območja, kjer lahko občina uveljavlja predkupno pravico. Zakon kot novost opredeljuje možnost občine, da pridobiva zemljišča na območju za dolgoročno širitev naselja. Občina lahko določi območje predkupne pravice na stavbnih zemljiščih, ureditvenih območjih naselij, območjih za dolgoročni razvoj naselij, območjih kmetijskih, gozdnih in vodnih zemljišč za namen graditve objektov gospodarske javne infrastrukture in objektov, ki se uporabljajo za varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami. Območje predkupne pravice mora biti določeno tako, da ga je možno grafično prikazati v zemljiškem katastru.

Zakon določa tudi nekatere omejitve oz. prepovedi, saj občina predkupne pravice ne more uveljavljati v primeru, da lastnik proda ali podari nepremičnino solastniku, svojemu zakoncu ali drugi osebi, s katero živi v zunajzakonski skupnosti, oz. svojemu sorodniku v ravni vrsti, posvojitelju ali posvojencu, v primeru, če je kupec država, oseba javnega prava, ki jo je ustanovila država, ali izvajalec državne javne službe, ali investitor gospodarske javne infrastrukture ter v primeru prodaje etažne lastnine.

Skladno z novim zakonom pa mora Občina Ribnica v roku 15 dni izdati ustrezno izjavo o sprejemu oz. ne sprejemu predkupne pravice na nepremičnini, katere cena je že določena s strani prodajalca. ZUreP-2 v 191. členu določa postopke uveljavljanja predkupne pravice.

S sprejetjem Odloka o predkupni pravici bo lahko občina lažje pridobivala nepremičnine, ki jih potrebuje za svoj razvoj oz. razvoj in vzpostavitev obstoječe infrastrukture na določenih območjih. V preteklosti je namreč pogosto prihajalo do neuspešnega pridobivanja teh nepremičnin zaradi različnih razlogov, na strani lastnikov.

Predlog Odloka o predkupni pravici Občine Ribnica bo 1.04.2021 objavljen na spletni strani Občine Ribnica in dan v 30 dnevno javno obravnavo.

Priloga:

- Predlog Odloka o predkupni pravice Občine Ribnica

Župan Občine Ribnica
Samo Pogorelc

Na podlagi 189. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17) in 17. člena Statuta Občine Ribnica (Uradni list RS, št. 191/20) je Občinski svet Občine Ribnica na ____ redni seji dne _____ sprejel

ODLOK
o predkupni pravici Občine Ribnica

I. SPLOŠNE DOLOČBE

1. člen

S tem odlokom se določa območje predkupne pravice Občine Ribnica (v nadaljevanju: občina) in način uveljavljanja predkupne pravice na nepremičninah na teh območjih.

2. člen

Območje predkupne pravice obsega:

- stavbna zemljišča,
- ureditveno območje naselij,
- 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 in
- območje za dolgoročni razvoj naselij, kot je določen v OPN.

3. člen

Za območja stavbnih zemljišč se upoštevajo območja teh zemljišč, kot so določena v veljavnih občinskih prostorskih aktih.

Za ureditvena območja naselij se upoštevajo območja, kot so določena v občinskem prostorskem načrtu.

4. člen

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

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

II. NAČIN UVELJAVLJANJA PREDKUPNE PRAVICE

5. člen

Občina lahko uveljavlja zakonito predkupno pravico na nepremičninah na območju občine, določenih v 2. členu tega odloka, razen v naslednjih primerih:

- 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,
- če 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.

6. člen

Lastnik nepremičnine na območju predkupne pravice mora pred sklenitvijo kupoprodajne pogodbe podati vlogo za izdajo izjave o uveljavitvi/neuveljavitvi predkupne pravice, kateri mora priložiti tudi ponudbo za odkup nepremičnine z navedbo odkupne cene. Prodajalec se o ponudbi in pogojih prodaje, vsebovanih v ponudbi z nosilcem predkupne pravice ni dolžan pogajati.

Občina se mora o sprejetju ali zavrnitvi ponudbe izjaviti v 15 dneh od njenega prejetja. Občina v izdani izjavi o neuveljavitvi predkupne pravice opredeli razlog za to, ker za nepremičnino ni zainteresirana, ali je ne uveljavlja zaradi ponujene cene. Če se občina v danem roku ne izjavi, se šteje, da ponudbe ne sprejema zaradi ponujene cene.

V primeru, da občina predkupne pravice ne uveljavlja, lahko lastnik nepremičnino proda drugi osebi, pri čemer pa cena ne sme biti nižja od tiste, ki je bila ponujena občini kot nosilcu predkupne pravice.

Določba prejšnjega odstavka tega člena o višini cene za prodajo nepremičnine drugi osebi, veže prodajalca še dva meseca po tem, ko je nepremičnino ponudil v odkup občini, vendar pa mora po preteku tega roka nepremičnino z enako ali drugačno ceno zopet najprej ponuditi v odkup občini.

7. člen

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

Pogodba sklenjena v nasprotju z določbami tega odloka, je nična.

8. člen

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

Prav tako se določbe tega odloka ne uporabljajo, če je predkupna pravica občine v drugih predpisih drugače urejena.

II. PREHODNA IN KONČNA DOLOČBA

9. člen

Do določitve ureditvenih območij naselij in območij za dolgoročni razvoj naselij v občinskih prostorskih aktih, se druga in četrta alineja 2. člena tega odloka ne uporabljata.

10. člen

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

Številka: 007-0019/2020
Ribnica, dne

Župan
Občine Ribnica
Samo Pogorelc