



**OBČINSKEMU SVETU
OBČINE ŽIRI**

Datum: 17.11.2021

Št. Zadeve: 9000-0004/2021

ZADEVA: ODLOK O PREDKUPNI PRAVICI OBČINE ŽIRI

PRAVNA PODLAGA: 189. člen ZUreP-2 (Ur. l. RS št. 61/17)

NAMEN: Druga obravnava in sprejem

PRIPRAVIL: Andrej Poljanšek

POROČEVALEC: Andrej Poljanšek

PREDLOG SKLEPA:

1. Občinski svet občine Žiri sprejme Odlok o predkupni pravici občine Žiri v predloženem besedilu.

I. OBRAZLOŽITEV

A) Razlogi za sprejem

1. Zakonska podlaga: Zakon o urejanju prostora (Ur.l.RS, št. 61/17, v nadaljevanju ZUreP-2), ki je stopil v veljavo 17.11.2017, uporabljati pa se je pričel 1.6.2018.

2. Obrazložitev: Predmet obravnave je Odlok o predkupni pravici občine Žiri. Gre za uskladitev obstoječega predpisa z določbami zakona, ki omogoča uveljavitev predkupne pravice ne samo na stavbnih zemljiščih, pač pa tudi na območjih bodoče poselitve in na območjih obstoječih in predvidenih infrastrukturnih omrežij.

Zakonska določila glede predkupne pravice so sledeča:

189. člen

(predkupna pravica)

(1) Občina lahko določi območje predkupne pravice:

- na stavbnih zemljiščih;
- na ureditvenem območju naselja;
- 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;
- na območju za dolgoročni razvoj naselja, kot je določen v OPN.

(2) Država lahko določi območje predkupne pravice na območju:

- izbrane variante iz uredbe o najustreznejši varianti,
- veljavnega DPN ali
- uredbe o varovanem območju.

(3) Območje predkupne pravice mora biti določeno tako, da ga je možno grafično prikazati v zemljiškem katastru.

(4) Območje predkupne pravice se določi z uredbo vlade ali odlokom občinskega sveta.

190. člen (izključitev predkupne pravice)

(1) Občina ne more uveljavljati predkupne pravice:

- 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, razen v primeru prenove po tem zakonu.

(2) Država ne more uveljavljati predkupne pravice v primerih iz prve in tretje alineje prejšnjega odstavka.

191. člen (pravice in obveznosti oseb, vključenih v prodajo)

(1) Lastnik zemljišča, ki se nahaja v območju predkupne pravice po tem zakonu, mora zemljišče pred prodajo najprej ponuditi v odkup državi ali občini kot nosilcu predkupne pravice. Nosilec predkupne pravice se o sprejetju ali zavrnitvi ponudbe izjavi v 15 dneh od njenega sprejetja, sicer se šteje, da ponudbe ne sprejema. V tem primeru lahko lastnik zemljišča proda drugi osebi, pri čemer pa cena ne sme biti nižja od tiste, ki je bila ponujena nosilcu predkupne pravice. Prodajalec se o ponudbi in pogojih prodaje, vsebovanih v ponudbi, z nosilcem predkupne pravice ni dolžan pogajati.

(2) Določba prejšnjega odstavka o višini cene za prodajo zemljišča drugi osebi veže prodajalca še dva meseca po tem, ko je zemljišče ponudil v odkup nosilcu predkupne pravice, vendar pa mora po preteku tega roka zemljišče z enako ali drugačno ceno zopet najprej ponuditi v odkup temu nosilcu predkupne pravice.

(3) Če gre za prodajo kmetijskega zemljišča, gozda ali kmetije in občina ali država ne uveljavlja predkupne pravice, poteka prodaja kmetijskega zemljišča, kmetije ali gozda skladno z določbami zakona, ki ureja kmetijska zemljišča, in zakona, ki ureja gozdove.

(4) Prodajalec mora notarju predložiti:

- izjavo nosilca predkupne pravice, da ne sprejema njegove ponudbe, ali dokazila o tem, da je že preteklo 15 dni od njegove ponudbe in
- pisno ponudbo, ki jo je poslal nosilcu predkupne pravice.

(5) Pogodba, sklenjena v nasprotju z določbami tega poglavja, je nična.

B) Ocena stanja

Novela zakonodaje omogoča širitev predkupne pravice tudi na območja infrastrukturnih omrežij (cest) izven območja stavbnih zemljišč, zato je za učinkovito delo uprave potrebna uskladitev občinskega odloka z določili ZUreP-2.

C) Cilji in načela

Omogočeno bo uveljavljanje predkupne pravice na območju stavbnih zemljišč pa tudi na območjih bodoče poselitve in na območjih obstoječih in predvidenih infrastrukturnih omrežij.

D) Ocena finančnih in drugih posledic

Finančne posledice: Gre za dopolnitev pristojnosti občine. Sam odlok ne povzroča direktnih finančnih posledic občini, razen v primeru uveljavljanja predkupne pravice, za kar pa morajo biti zagotovljena sredstva za odkup nepremičnin v proračunu Občine Žiri.

E) Postopek sprejema

Ker gre za odlok, ki je posledica nove zakonodaje (ZUreP-2), ki vpliva na prosto razpolaganje z nepremičninami v lasti občanov in pravnih oseb je opravljen dvofazni postopek obravnave Odloka o predkupni pravici občine Žiri. Poleg pripomb podanih na prvi obravnavi dodatnih pripomb na predlog odloka ni bilo.

II. BESEDILO

Osnutek odloka:

Na podlagi 4. točke 189. člena Zakona o urejanju prostora ZUreP-2 (Uradni list RS, št. 61/17) in 16. člena Statuta Občine Žiri (Uradni list RS, št. 68/17 in 53/19) je Občinski svet Občine Žiri na 15. redni seji dne 2.12. 2021 sprejel

O D L O K

o predkupni pravici Občine Žiri

1. člen

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

2. člen

Območje predkupne pravice obsega celotno območje občine, in sicer:

- na stavbnih zemljiščih,
- na ureditvenih območjih 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,
- na območjih za dolgoročni razvoj naselij.

3. člen

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

(2) Za ureditvena območja naselij se upoštevajo območja, kot so določena v veljavnih občinskih aktih.

(3) Za objekte obstoječe in bodoče 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.

(4) Pri določitvi zemljišč obstoječe oziroma bodoče gospodarske javne infrastrukture se upoštevajo tudi zemljišča potrebna za varovalne koridorje, določene z veljavnimi občinskimi prostorskimi akti oziroma drugimi predpisi.

(5) Območje za dolgoročni razvoj naselja je območje, rezervirano za prihodnjo širitev ureditvenega območja naselja, zemljišča znotraj njega pa ohranijo namensko rabo prostora, dokler se jim za namen širitve ne določi ustrezna namenska raba prostora in prostorski izvedbeni pogoji.

4. člen

Občina lahko uveljavlja predkupno pravico na nepremičninah na območjih občine, določenih v 2. členu tega odloka po postopku, ki ga določa zakon.

5. člen

O uveljavljanju oziroma ne uveljavljanju predkupne pravice na nepremičninah in o nakupu nepremičnin odloča občinska uprava.

6. 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.

7. člen

Z dnem uveljavitve tega odloka preneha veljati Odlok o predkupni pravici Občine Žiri (Uradni list RS, št. 25/2011).

8. člen

Ta odlok začne veljati osmi dan po objavi v Uradnem glasilu slovenskih občin.

Št.:9000-0004/2021

Žiri:2.12.2021

Župan
Občine Žiri
mag. Janez Žakelj

Pripravil:

Andrej Poljanšek

Župan:

Mag. Janez Žakelj