

OBČINA VOJNIK
3. REDNA SEJA OBČINSKEGA SVETA
10. TOČKA
Datum: 26.1.2023

PREDLAGATELJ: Anton Preložnik predsednik odbora za okolje in prostor ter komunalno

Odlok o predkupni pravici Občine Vojnik - SKRAJŠANI POSTOPEK

Obrazložitev k osnutku Odloka o predkupni pravici Občine Vojnik

1. Ocena stanja in razlogi za sprejem odloka

Občina Vojnik je sedanji Odlok o predkupni pravice Občine Vojnik (Ur. list RS, št. 38/05) sprejela dne 30. 3. 2005, na podlagi takrat veljavnega Zakona o urejanju prostora (ZUreP-1, Ur. list RS 110/02 s sprem.). Na podlagi takratnega 85. člena je lahko občina z odlokom določila območje predkupne pravice na nepremičninah na celotnem območju poselitve in na območju obstoječih oziroma predvidenih infrastrukturnih omrežij in objektov izven poselitvenih območij ali na delu teh območij, če ni bilo s tem zakonom določeno drugače.

S 1. 6. 2018 je v uporabo stopil Zakon o urejanju prostora ZUreP-2 (Uradni list RS, št. 61/17), kasneje, dne 1.6.2022 pa sedaj aktualni ZUreP-3 (Ur. list 199/21). Sedanji zakon nekoliko drugače ureja vprašanje predkupne pravice občine, kot jo je urejal ZUrep-1, zato trenutni odlok ni v skladu z veljavno zakonodajo. Poleg tega je občina dne 29.11.2016 sprejela Občinski prostorski načrt (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 59/2016), ki je nadomestil prejšnje prostorske akte, ki so bili podlaga za določitev predkupne pravice v veljavnem odloku.

Na podlagi navedenega je torej potrebno aktualni odlok nadomestiti z novim.

2. Pravna podlaga

- 199. člen Zakona o urejanju prostora ZUreP-3 (Uradni list RS, št. 199/21).
- 29. člen Zakona o lokalni samoupravi ZLS (Ur. list RS št. 72/93 s sprem.)
- 19. člena Statuta Občine Vojnik (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 3/2016)

3. Cilji odloka

Predlagani odlok bo podlaga za izdajo izjave o (ne)uveljavljanju predkupne pravice občine.

4. Finančne posledice odloka

Z uveljavitvijo tega odloka se ne pričakuje novih, dodatnih finančnih posledic.

5. Obrazložitev vsebine predloga

Glede na ZUreP-3 lahko občina določi območje predkupne pravice:

- na stavbnih zemljiščih;
- v ureditvenem območju naselja;
- v drugem ureditvenem območju;
- na kmetijskih, gozdnih, vodnih in drugih zemljiščih za graditev objektov gospodarske javne infrastrukture in objektov, ki se uporabljajo za varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami;
- v območju za dolgoročni razvoj naselja, kot je določen v OPN.

Območje predkupne pravice se določi tako, da ga je mogoče grafično prikazati v katastru nepremičnin. Območje predkupne pravice določi občinski svet z odlokom.

V zakonu navedena območja smo prenesli v besedilo predloga novega odloka. Ker pa ureditveno območje naselij in območje za dolgoročni razvoj naselij v obstoječi OPN še nista vključena, smo v Odlok vključili prehodno določbo (6. člen).

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.

Po starem ZUrep-1 je Občina izdajala potrdila o neuveljavljanju predkupne pravice, skladno z ZUrep-3 pa mora Občina izdati ustrezno izjavo o sprejemu oz. ne sprejemu predkupne pravice na nepremičnini, katere cena je že določena s strani prodajalca.

ZUrep-3 v 201. členu določa postopke uveljavljanja predkupne pravice, ki smo ga prav tako vključili v predlog Odloka.

Občinskemu svetu Občine Vojnik predlagamo, da predlog Odloka o predkupni pravici Občine Vojnik, obravnava in sprejme v predlagani vsebini.

O osnutku odloka je razpravljala tudi odbora za Okolje in prostor ter komunalo in ga predlagala v obravnavo občinskemu svetu in ga sprejme po skrajšanem postopku.

PREDLOG SKLEPA:

Občinski svet občine Vojnik je na svoji 3. redni seji dne, 26.1.2023 sprejel Odlok o predkupni pravici občine Vojnik (skrajšan postopek).

Pripravila:
Jelka Gregorc



Župan Občine Vojnik
Branko Petre



Na podlagi 199. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21) in 19. člena Statuta Občine Vojnik (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 3/2016) je Občinski svet Občine Vojnik na redni seji, dne2022, sprejel

ODLOK O PREDKUPNI PRAVICI OBČINE VOJNIK

I. SPLOŠNE DOLOČBE

1. člen

S tem odlokom se določa območje predkupne pravice Občine Vojnik (v nadaljnjem besedilu: Občina) in način uveljavljanja predkupne pravice na nepremičninah na teh območjih.

2. člen

(1) Območje predkupne pravice občine obsega:

- stavbna zemljišča;
- ureditveno območje naselij;
- kmetijska, gozdna, vodna in druga zemljišča za graditev objektov gospodarske javne infrastrukture in objektov, ki se uporabljajo za varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami;
- območje za dolgoročni razvoj naselja, kot je določen v OPN.

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

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 prostorskih aktih.

(3) 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.

(4) Pri določitvi zemljišč za obstoječe oziroma bodoče objekte 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.

II. PRAVICE IN OBVEZNOSTI OSEB, VKLJUČENIH V PRODAJO

4. člen

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

(2) Lastnik nepremičnine, ki je v območju predkupne pravice mora nepremičnino pred prodajo najprej ponuditi v odkup občini kot nosilcu predkupne pravice.

(3) Vlogi za pridobitev izjave oz. potrdila za namen pridobitve ali odtujitve nepremičnin mora prodajalec priložiti ponudbo, na kateri navede katastrsko občino in parcelno številko nepremičnine, ki jo prodaja, višino kupnine za nepremičnino in morebitne druge pogoje v zvezi s prodajo.

(4) Občina se o sprejetju ali zavrnitvi ponudbe izjavi v 15 dneh od njenega prejema. Občina se lahko opredeli ali za nakup nepremičnine ni zainteresirana, ali predkupne pravice ne uveljavlja zaradi ponujene cene.

(5) Če občina v 15 dneh od prejema ponudbe ne predloži izjave o njenem sprejetju, se šteje, da občina ni sprejela ponudbe. V tem primeru lahko lastnik nepremičnino proda drugi osebi, pri čemer cena ne sme biti nižja od tiste, ki je bila ponujena občini.

(6) Določba prejšnjega odstavka o višini cene za prodajo nepremičnine drugi osebi veže prodajalca še tri 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, če je ta izjavila, da predkupne pravice ne uveljavlja zaradi ponujene cene oziroma se v roku ni izjavila o uveljavljanju predkupne pravice.

(7) Če občina ne namerava uveljaviti predkupne pravice, se o tem lahko izjavi že v lokacijski informaciji v skladu z 279. členom ZUreP-3, prodajalec pa v treh mesecih od njene izdaje občini ni dolžen dati ponudbe za odkup niti ga v tem roku ne zavezujejo določbe o višini cene pri prodaji drugi osebi.

(8) Če gre za prodajo kmetijskega zemljišča, gozda ali kmetije in občina ne uveljavlja predkupne pravice, poteka prodaja kmetijskega zemljišča, kmetije ali gozda v skladu s predpisi, ki urejajo kmetijska zemljišča in gozdove.

(9) Prodajalec mora v primeru prodaje nepremičnine drugi osebi notarju predložiti pisno ponudbo, ki jo je dal občini in izjavo občine, da ponudbe ni sprejela ali da ne uveljavlja predkupne pravice, ali dokazilo o tem, da je že preteklo 15 dni od njegove ponudbe. Notar mora pred overitvijo podpisa preveriti, ali je bila ponudba vložena in ali občina dejansko ni izdala izjave v predpisanem roku.

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

5. člen

O uveljavitvi predkupne pravice na nepremičninah odloča župan.

III. PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE

6. člen

Do določitve ureditvenih območji 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 Vojnik (Uradni list RS, št. 38/2005).

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

Številka:

Datum:

Branko Petre,

Župan Občine Vojnik