



Šifra: 00700-13/2015-2

Datum: 08. 06. 2015

**Članicam in članom občinskega sveta
Občine Straža**

Zadeva: **Predlog Odloka o predkupni pravici Občine Straža -obrazložitev**

Namen: Obravnava in sprejem

Pravna podlaga: Zakon o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 110/2002 (8/2003 popr.), 58/2003-ZZK-1, 33/2007-ZPNačrt, 108/2009-ZGO-1C, 79/2010 Odl.US: U-I-85/09-8, 80/2010-ZUPUDPP (106/2010 popr.)) Zakon o lokalni samoupravi (Uradni list RS, št. 94/07 – uradno prečiščeno besedilo, 76/08, 79/09, 51/10, 40/12 – ZUJF in 14/15 – ZUUJFO) Statut Občine Straža (Uradni list RS, št. 7/07, 27/08 in 38/13)

Predlagatelj: Župan Dušan Krštinc

Poročevalec: Samo Jaklič

Obrazložitev: Občina Straža lahko na območju občine uveljavlja zakonito predkupno pravico, za katero ima podlago v določilih predpisov o urejanju prostora. Z namenom ureditve uveljavljanja zakonite predkupne pravice na nepremičninah je občinska uprava pripravila osnutek Odloka o predkupni pravici Občine Straža.

II. Pravna podlaga:

ZUreP-1 v 86. členu določa, da občina lahko z odlokom določi območje predkupne pravice občine 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 s tem zakonom določeno drugače.

ZUreP-1 v 86. členu izključuje predkupno pravico občine, če lastnik proda ali podari nepremičnino 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 infrastrukture

iz 91. člena ZUreP-1. V 87. členu določa, da mora lastnik nepremičnine na območju predkupne pravice pred sklenitvijo kupoprodajne pogodbe pridobiti potrdilo občine, da na nepremičnini ne uveljavlja predkupne pravice. Če občina potrdila ne izda v 15 dneh od vložitve zahteve, se šteje, da predkupne pravice ne uveljavlja. ZUrep-1 tudi določa, da ji mora v primerih kadar občina v roku 15 dni izda potrdilo, da uveljavlja predkupno pravico, prodajalec podati pisno ponudbo za prodajo nepremičnine, o kateri se mora občina izjaviti najkasneje v 15. dneh, sicer se šteje, da nepremičnine ne bo kupila. Če občina ne uveljavlja predkupne pravice, lahko prodajalec proda nepremičnino drugi osebi, ko se je iztekel rok 15 dni od vložitve zahteve, vendar le pod enakimi ali zase ugodnejšimi pogoji, kot jih je ponudil občini. Notar ne sme overiti podpisa prodajalca na kupoprodajni pogodbi, če prodajalec ne predloži potrdila iz oziroma izjave, da občina ne uveljavlja predkupne pravice oziroma, da ni zainteresirana za nakup nepremičnine. V primeru prodaje nepremičnine, na kateri obstaja predkupna pravica, mora pred overitvijo podpisa prodajalec notarju predložiti pisno ponudbo, ki jo je poslal občini. Notar ne sme overiti podpisa na pogodbi, ki je bila sklenjena pod za kupca ugodnejšimi pogoji, kot jih je lastnik ponudil občini in če listina nima vseh obveznih sestavin pogodbe, ter zaradi tega ni sposobna za vpis v zemljiško knjigo. Če prodajalec izjavi, da ni izdala potrdila v zakonitem roku 15 dni, da na nepremičnini ne obstaja predkupna pravica oziroma, da se v roku istem roku občina ni izjavila, predloži dokazilo o tem, da je vložil zahtevo za izdajo potrdila, oziroma občini podal ponudbo za odkup nepremičnine. Notar mora pred overitvijo podpisa preveriti, ali je bila zahteva vložena in ali občina res ni izdala potrdila oziroma se izjavila v predpisanem roku.

Občina mora ob prodaji nepremičnine, ki jo je pridobila na podlagi uveljavitve predkupne pravice, zahtevati od kupca, da se zaveže, da bo v določenem roku zgradil objekt, določen v prostorskem aktu. Če kupec v določenem roku objekta ne izgradi, lahko občina pogodbo razdre. Sankcije za neizvršene pogodbene obveznosti kupec in občina določita v pogodbi.

Občina lahko proda nepremičnino, ki jo je pridobila na podlagi uveljavitve predkupne pravice s sklenitvijo neposredne pogodbe ali jo odda po predpisih o razpolaganju s premoženjem:

- za gradnjo objektov za potrebe javne uprave, pravosodja, obrambe in državnih rezerv;
- za gradnjo objektov gospodarske javne infrastrukture in objektov, ki služijo varstvu pred naravnimi in drugimi nesrečami;
- za gradnjo objektov za potrebe zdravstva, socialnega varstva, šolstva, kulture, znanosti, športa;
- za gradnjo socialnih in neprofitnih stanovanj;
- za rekonstrukcijo poškodovanih, dotrajanih ali porušeni objektov iz prve do četrte točke tega člena ter za prenovo območij in
- za zemljišča, ki so potrebna za smotrno izkoriščanje ali zaokrožitev gradbenih parcel, na katerih so obstoječi objekti.

Predlagana območja:

Predlog odloka glede določitve območij predkupne pravice na podlagi ZUreP-1, predlaga naslednja območja in njihovo opredelitev:

- 1) na poselitvenih območjih na nepremičninah, ki se urejajo z občinskim podrobnim prostorskim načrtom,
- 2) na poselitvenih območjih na nepremičninah, na katerih je v občinskem prostorskem aktu predvidena priprava občinskega podrobnega prostorskega načrta
- 3) v delih poselitvenih območij, na katerih so zgrajena ali predvidena infrastrukturna omrežja in objekti občinskega pomena in
- 4) izvenposelitvenih območjih na nepremičninah, na katerih so zgrajena ali predvidena infrastrukturna omrežja in objekti občinskega pomena.

Območje predkupne pravice mora biti določeno tako natančno, da je mogoče mejo območja prikazati v zemljiškem katastru in jo določiti v naravi.

III. Zaključek:

Z odlokom se ureja tudi način uveljavljanja zakonite predkupne pravice. Ker je o uveljavljanju oziroma odkupu nepremičnine potrebno odločiti v čim krajšem času, osnutek odloka določa, da o tem odloči župan. Rešitev je skladna z določilom 23. člena Statuta Občine Straža. Pomembno je tudi, da osnutek predvideva, da so vsi podatki o območjih, kjer je mogoče uveljavljati predkupno pravico na vpogled pri pristojni organizacijski enoti občine.

Finančne posledice: Za pridobivanje nepremičnin, za katere se bo uveljavljala predkupna pravica bo potrebno sredstva zagotoviti v proračunu občine za leto 2015. Poleg tega bo občina krila tudi stroške objave odloka v Uradnem listu Republike Slovenije.

Predlog sklepa:

1. **Občinski svet Občine Straža sprejme Odlok o predkupni pravici Občine Straža v prvi obravnavi.**

Župan Občine Straža
Dušan Krštinc l.r.

Priloga:

- Predlog Odloka o predkupni pravici Občine Straža