



ŽUPAN

Številka: 032-4/2019-12

Datum: 21.2.2019

OBČINSKI SVET OBČINE MEDVODE

ZADEVA: Predlog za uvrstitev na dnevni red seje Občinskega sveta Občine Medvode

VSEBINA: **Osnutek Odloka o predkupni pravici Občine Medvode**

PREDLAGATELJ: Nejc Smole, župan

POROČEVALEC: Sonja Rifel, vodja oddelka

GRADIVO: - priložen osnutek odloka z obrazložitvijo

PREDLOG SKLEPA:

Občinski svet Občine Medvode sprejema osnutek Odloka o predkupni pravici Občine Medvode.

Nejc Smole
župan

Na podlagi 189. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17) in 18. člena Statuta Občine Medvode (Uradni list RS, št. 51/14 – uradno prečiščeno besedilo, 55/14 – popr. in 17/18) je Občinski svet Občine Medvode na __. seji dne __. __. 2019 sprejel

O D L O K

o predkupni pravici Občine Medvode

I. SPLOŠNE DOLOČBE

1. člen

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

2. člen

Območje predkupne pravice občine 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,
- območje za dolgoročni razvoj naselij.

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 bodočih 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.

Lastnik nepremičnine na območju predkupne pravice mora pred sklenitvijo kupoprodajne pogodbe pridobiti izjavo občine, ali na nepremičnini uveljavlja predkupno pravico. Skupaj z vlogo za izdajo izjave mora prodajalec priložiti ponudbo.

Občina se mora o sprejetju ali zavrnitvi ponudbe izjaviti v 15 dneh od njenega prejetja. Občina v izdani izjavi opredeli ali za predmetno nepremičnino ne uveljavlja predkupne pravice, ker zanjo 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. Prodajalec se o ponudbi in pogojih prodaje, vsebovanih v ponudbi, z nosilcem predkupne pravice ni dolžan pogajati.

Določba prejšnjega odstavka 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, če je ta izjavila, da predkupne pravice ne uveljavlja zaradi ponujene cene oziroma se v roku ni izjavila o uveljavljanju predkupne pravice.

6. člen

O uveljavljanju ali neveljavljanju predkupne pravice na nepremičninah in o nakupu nepremičnin odloča župan.

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

7. 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.

III. PREHODNA IN KONČNA DOLOČBA

7. člen

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

8. člen

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

Številka:

Medvode, dne

župan
Občine Medvode
Nejc Smole

OBRAZLOŽITEV:

1. PРАВNA PODLAGA:

- Zakon o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17), ki v četrtem odstavku 189. člena določa, da se območje predkupne pravice občine določi z odlokom občinskega sveta.

2. VSEBINA ODLOKA

Odlok določa območje predkupne pravice Občine Medvode na nepremičninah na območju občine Medvode ter način uveljavljanja le-te.

Kot območje uveljavljanja predkupne pravice predlagamo vsa območja, ki jih dovoljuje zakon (2. člen). V odlok pa smo vključili tudi nova območja urejanja po ZUreP-2, to sta ureditveno območje naselij in območje za dolgoročni razvoj naselij, ki pa v obstoječi OPN še niso vključena. V izogib naknadnemu dopolnjevanju odloka z opredelitvijo tudi teh območij, je v 7. člen vključena prehodna določba.

Občina predlaga uveljavljanje predkupne pravice tudi 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, predvsem zaradi pravne ureditve obstoječe infrastrukture in zaradi lažje izvedbe infrastrukturnih projektov. Glede na to, da se kot »gradnja« po Gradbenem zakonu šteje »izvedba gradbenih in drugih del, povezanih z gradnjo, ki obsega novogradnjo, rekonstrukcijo, vzdrževanje objekta, vzdrževalna dela v javno korist, odstranitev in spremembo namembnosti« je v 4. členu definirano, v katerih primerih lahko občina uveljavlja predkupno pravico na nestavbnih zemljiščih.

Glede samega postopka uveljavljanja predkupne pravice so zakonske določbe dopolnjene z določbo, da se občina opredeli, ali ne uveljavlja pravice zaradi tega, ker nima interesa za določeno zemljišče ali zaradi tega, ker je prodajalec ponudil previsoko ceno. Če občina nima interesa za nakup, prodajalcu ne bo potrebno ponovno zaprosati za izjavo, če nepremičnine ne bo prodal v dveh mesecih po dani ponudbi občini.

Predkupna pravica po tem odloku je izključena, če predkupno pravico določajo drugi zakoni (npr. Zakon o ohranjanju narave) oziroma če že sam zakon, na podlagi katerega je sprejet odlok, določa omejitve, ali če bi občina kasneje s kakšnim drugim odlokom za posamezno območje predkupno pravico uredila drugače kot jo predvideva ZUreP-2 in na tem zakonu sprejet predlagan odlok.

3. RAZLOG SPREJETJA ODLOKA

V Občini Medvode še nimamo sprejetega Odloka o predkupni pravici Občine Medvode oz. drugega predpisa, na podlagi katerega bi lahko občina, skladno z zakonom, uveljavljala predkupno pravico.

Dne 24.10.2017 je bil sprejet nov Zakon o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17; ZUreP-2), ki se je začel uporabljati s 01.06.2018. Z novim zakonom je v 189. členu določeno, da 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 ter na območju za dolgoročni razvoj naselja, kot je določen z občinskim prostorskim načrtom.

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.

Pred uveljavitvijo novega zakona je Občina Medvode v skladu s takratno zakonodajo izdajala potrdila o neuveljavljanju predkupne pravice, skladno z novim zakonom pa mora Občina Medvode izdati ustrezno izjavo o sprejemu oz. ne sprejemu predkupne pravice na nepremičnini, katere cena je že določena s strani prodajalca.

Občinskemu svetu Občine Medvode predlagamo, da podpre prizadevanja občinske uprave za določitev območij predkupne pravice, saj bo občina na ta način lahko prišla tudi do nekaterih nepremičnin, ki jih za svoj razvoj oz. razvoj in vzpostavitev obstoječe infrastrukture na določenih območjih občine potrebuje, vendar pa do njih zaradi takih ali drugačnih razlogov, bodisi na strani občine ali na strani lastnikov, ne more priti.

4. FINANČNE POSLEDICE SPREJETJA ODLOKA

Za izdajo potrdila o neuveljavljanju predkupne pravice Občine Medvode so morali vlagatelji vloge, skladno z Zakonom o upravnih taksah (Uradni list RS, št. 106/10 – uradno prečiščeno besedilo, 14/15 – ZUUJFO, 84/15 – ZzeIP-J, 32/16 in 30/18 – ZKZaš), plačati upravno takso po tarifni št. 4 v višini 4,50 EUR. Po uveljavitvi tega odloka pa vlagatelji za izdano izjavo ne bodo plačali takse; le-to bodo plačali za oddano vlogo, in sicer po tarifni št. 1 v višini 4,50 EUR.

Drugih finančnih posledic sam sprejem odloka na proračunska sredstva ne bo imel.

Pripravila:
Sonja Rifel
vodja oddelka za SPPDZ

Nejc Smole
župan