

Številka: 9000-7/2020-2

Datum: 25. 11. 2020

OBČINSKEMU SVETU OBČINE MENGEŠ**ZADEVA: ODLOK O PREDKUPNI PRAVICI - druga obravnava****PРАВNA PODLAGA:**189. do 191. člen Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17)
in 17. člen Statuta Občine Mengeš (Uradni vestnik Občine Mengeš, št.
1/15)**PRIPRAVLJAVCA:**

Katja Jamšek in Robert Špenko, občinska uprava

NAMEN:

Obravnava in sprejem

PREDLAGATELJ:

Franc Jerič, župan

POROČEVALCA:

Katja Jamšek in Robert Špenko

PRILOGI:

- predlog Odloka o predkupni pravici Občine Mengeš
- določbe Zakona o urejanju prostora o predkupni pravici

OBRAZLOŽITEV:

Predkupno pravico občine določa Zakon o urejanju prostora v 189. do 191. členu. Tako lahko občina z odlokom določi območje svoje predkupne pravice, in sicer na nepremičninah na celotnem območju poselitve in na območju obstoječih oz. predvidenih infrastrukturnih omrežij in objektov zunaj poselitvenih območij. Lahko pa ta območja določi tudi na delu teh območij.

Lastnik nepremičnine na območju predkupne pravice mora nepremičnino pred prodajo najprej ponuditi v odkup občini. Občina se mora o ponudbi izjaviti v 15 dneh od njenega prejetja, sicer se šteje, da ponudbe ne sprejema. V tem primeru lahko lastnik zemljišče proda drugi osebi, vendar po ceni, ki ne sme biti nižja od tiste, ki je bila ponujena občini.

V izogib poseganju v vsakršno prodajo nepremičnin na območju občine zaradi pridobivanja izjave občine, da ne uveljavlja predkupne pravice ali dokazila, da je potekel 15 dnevni rok za sprejem ponudbe, bo Občina Mengeš predkupno pravico lahko uveljavljala zgolj v primeru, da bo velikost zemljišča, predvidenega za prodajo, presegala 800 m². Hkrati bo Občina Mengeš pridobila pregled nad prodajo večjih zemljišč, ki bi bila lahko pomembna za občino.

Odlok o predkupni pravici Občine Mengeš je bil v prvi obravnavi sprejet na 15. seji Občinskega sveta Občine Mengeš dne 5. 11. 2020. V razpravi so bile podane pripombe na 4. člen odloka, in sicer da naj se bodisi določi manjša kvadratura zemljišč (manj kot 800 m²), na katerih bo Občina

lahko uveljavljala predkupno pravico bodisi naj se določijo posamična območja oz. navedejo zemljišča, na katerih bo Občina lahko uveljavljala predkupno pravico.

Občinskemu svetu se predlaga, da predlagani odlok sprejme v nespremenjenem besedilu.

FINANČNE POSLEDICE:

V kolikor bi Občina Mengeš uveljavljala predkupno pravico na določeni nepremičnini in jo kupila, bi morala imeti v proračunu zanjo zagotovljena sredstva.

PREDLOG SKLEPA:

Občinski svet Občine Mengeš sprejme Odlok o predkupni pravici Občine Mengeš v predlaganem besedilu v drugi obravnavi.

Franc JERIČ
župan

Na podlagi 189. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17), 29. člena Zakona 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) in 17. člena Statuta Občine Mengeš (Uradni vestnik Občine Mengeš, št. 1/15) je Občinski svet Občine Mengeš na _____redni seji dne _____2020 sprejel

ODLOK O PREDKUPNI PRAVICI OBČINE MENGEŠ

I. SPLOŠNE DOLOČBE

1. člen

S tem odlokom se določa območje predkupne pravice Občine Mengeš (v nadaljevanju: občine) 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;
- območja za dolgoročni razvoj naselja, kot so določena v veljavnih občinskih prostorskih aktih.

3. člen

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

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

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

(4) 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

4. člen

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

(2) Občina predkupno pravico lahko uveljavlja v primeru, da velikost zemljišča, predvidenega za prodajo, presega 800 m².

(3) Občina predkupno pravico uveljavlja po postopku, ki ga določa zakon, ki se nanaša na urejanje prostora.

5. člen

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

6. člen

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

III. KONČNA DOLOČBA

7. člen

Ta odlok začne veljati osmi dan po objavi v Uradnem vestniku Občine Mengeš.

OBČINA MENGEŠ

Občinski svet

Številka:

Datum:

Franc JERIČ
župan

Priloga k obrazložitvi ODLOKA O PREDKUPNI PRAVICI OBČINE MENGEŠ:
določbe ZUreP-2, ki se nanašajo na predkupno pravico:

ZAKON
O UREJANJU PROSTORA (ZUreP-2; Uradni list RS, št. 61/17)

Predkupna pravica države in občine

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 zemljišče 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.