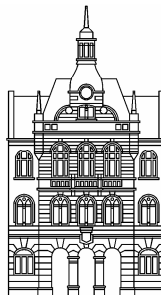




Mestna občina Novo mesto



Župan

Seidlova cesta 1
8000 Novo mesto
tel.: 07 / 39 39 244, faks: 07 / 39 39 269
e-pošta: mestna.obcina@novomesto.si
www.novomesto.si

Številka: 007-3/2008-1
Datum: 15. 01. 2007

**OBČINSKI SVET
MESTNE OBČINE NOVO MESTO**

- ZADEVA:** Osnutek Odloka o predkupni pravici Mestne občine Novo mesto - 1. obravnava
- NAMEN:** Sprejem odloka
- PРАВNA PODLAGA:** Zakon o lokalni samoupravi (Uradni list RS, št. 94/07, uradno prečiščeno besedilo, ZLS-UPB2),
Zakon o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 110/02 (8/03 - popr.), 58/03-ZZK-1 in 33/07-ZPNačrt),
Stvarnopravni zakonik (Uradni list, št. 87/02 in 18/07 Skl.US: U-I-70/04-18),
Zakon o ohranjanju narave (Uradni list, št. 96/04, uradno prečiščeno besedilo, ZON-UPB2, 61/06-ZDru-1, 63/07 Odl.US: Up-395/06-24, U-I-64/07-13, in 117/07 Odl.US: U-I-76/07-9),
Zakon o vodah (Uradni list RS, št. 67/02, 110/02-ZGO-1, 2/04 in 41/04-ZVO-1),
Zakon o varstvu kulturne dediščine (Uradni list RS, št. 7/99, 110/02-ZGO-1, 126/03-ZVPOPKD in 63/07 Odl.US: Up-395/06-24, U-I-64/07-13)
Statut Mestne občine Novo mesto (Uradni list RS, št. 96/06, uradno prečiščeno besedilo, in 4/08)
- POROČEVALEC:** Jože FLORIJANČIČ, vodja oddelka za pravne in splošne zadeve
Mojca TAVČAR, vodja oddelka za prostor
- OBRAZLOŽITEV:** v prilogi
- PREDLOG SKLEPA:** Občinski svet Mestne občine Novo mesto sprejme osnutek Odloka o predkupni pravici Mestne občine Novo mesto.

Alojzij MUHIČ
ŽUPAN
MESTNE OBČINE NOVO MESTO

Priloge:

- obrazložitev (PRILOGA 1),
- predlog odloka o predkupni pravici Mestne občine Novo mesto (PRILOGA 2),

Vročiti:

- naslovu,
- zbirka dokumentarnega gradiva.



Mestna občina Novo mesto



**Občinska uprava
Oddelek za prostor**

Seidlova c.1
8000 Novo mesto
tel.: 07 / 39 39 281, faks: 07 / 39 39 282
e-pošta: mestna.obcina@novomesto.si
www.novomesto.si

Številka: 007-3/2008-1
Datum: 15. 01. 2007

OBČINSKI SVET MESTNE OBČINE NOVO MESTO

ZADEVA: Osnutek Odloka o predkupni pravici Mestne občine Novo mesto
PREDMET: Obravnava osnutka Odloka

1. Uvod

Mestna občina Novo mesto lahko na območju mestne občine uveljavlja zakonito predkupno pravico, za katero ima podlago v določenih predpisih o urejanju prostora, stvarnem pravu, ohranjanju narave, vodah in varstvu kulturne dediščine. Z namenom enovite ureditve uveljavljanja zakonite predkupne pravice na nepremičninah je občinska uprava pripravila osnutek odloka o predkupni pravici Mestne občine Novo mesto, s katerim se ureja:

- zakonito predkupno pravico Mestne občine Novo mesto na nepremičninah,
- območja občine, kjer občina lahko uveljavlja zakonito predkupno pravico na nepremičninah in
- način uveljavljanja zakonite predkupne pravice na nepremičninah na teh območjih.

2. Obrazložitev vsebine

2.1. Predkupna pravica v Zakonu o urejanju prostora

Celovito možnost uveljavljanja predkupne pravice občine je omogočil Zakon o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 110/02 in nadaljnji: v nadaljevanju: ZUreP-1). Zakonito predkupno pravico občine obravnava ZUreP-1 v členih 85 do 89 med prostorskimi ukrepi, s katerim omogoča občini, da z odlokom določi 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. Območje predkupne pravice mora biti določeno tako natančno, da je mogoče mejo območja prikazati v zemljiškem katastru in jo določiti v naravi.

Vendar uveljavljanje predkupne pravice ni vsesplošno in je zamejeno z določili ZUreP-1 o razpolaganju občine z nepremičnino, za katero je uveljavila predkupno pravico. 91. člen zakona določa, da 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 porušenih objektov iz gornjih točk in
- za zemljišča, ki so potrebna za smotrno izkoriščanje ali zaokrožitev gradbenih parcel, na katerih so obstoječi objekti.

Občina **lahko uveljavlja zakonito predkupno pravico** na vseh stavbnih zemljiščih, vendar zaradi določil 91. člena ZUreP-1 **tako pridobljenih zemljišč ne sme prodati za noben drug namen razen za gradnjo javno pomembnih objektov**, in sicer, kot je že zgoraj navedeno, javno pomembnih objektov in naprav javne uprave, pravosodja, obrambe in državnih rezerv, gospodarske javne infrastrukture in objektov, ki služijo varstvu pred naravnimi in drugimi nesrečami, gradnjo socialnih in neprofitnih stanovanj, za rekonstrukcijo poškodovanih, dotrajanih ali porušenih iz zgoraj navedenih razlogov in za zemljišča, ki so potrebna za smotrno izkoriščanje ali zaokrožitev gradbenih parcel, na katerih so obstoječi objekti.

Zato zakonita predkupna pravica občine **ni instrument uravnavanja cen na trgu nepremičnin**, ampak zgolj **instrument za pridobitev zemljišč** za gradnjo javno pomembnih objektov in naprav.

ZUreP-1 v 86. členu izključuje predkupno pravico občine:

1. 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;
2. 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.

Isti zakon 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 prodajalec v primerih kadar občina v roku 15 dni izda potrdilo, da uveljavlja predkupno pravico, 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, 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 (90. člen ZUreP-1).

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 prenavo območij in
- za zemljišča, ki so potrebna za smotrno izkoriščanje ali zaokrožitev gradbenih parcel, na katerih so obstoječi objekti.

18. člen Stvarnopravnega zakonika (Uradni list RS, št. 87/02 in 18/07 Skl.US: U-I-70/04-18v nadaljevanju SPZ) opredeljuje nepremičnino kot prostorsko odmerjen del zemeljske površine skupaj z vsemi sestavinami. Sestavina nepremičnine je po 8. členu SPZ vse, kar je po namenu trajno spojeno ali trajno na nepremičnini, nad ali pod njo. Takšno definicijo nepremične je potrebno upoštevati tudi pri ureditvi področja predkupne pravice na ravni občine. ZUreP-1 namreč med prehodnimi in končnimi določbami za prehodno obdobje do sprejema občinskih odlokov o določitvi območij predkupne pravice ne določa, da bi se začasno uporabljale določbe zakona o stavbnih zemljiščih o predkupni pravici na nezazidanem stavbnem zemljišču. Zato od 01.01.2003 dalje do sprejema ustreznega novega odloka tudi Mestna občina Novo mesto nima predkupne pravice na nezazidanih stavbnih zemljiščih po določilih ZUreP-1.

Nekaj novosti je pri uveljavljanju predkupne pravice določil tudi nov Zakon o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/07). Tako določa, da se za potrebe drugih zakonov pojem poselitveno območje po ZUreP-1 šteje za stavbno zemljišče, ki je zemljiška parcela oziroma več zemljiških parcel ali njihovih delov na katerih je zgrajen objekt, oziroma zemljiška parcela, ki je z občinskim prostorskim načrtom namenjena za graditev objektov. Zakon opredeljuje gospodarsko javno infrastrukturo kot objekte ali omrežja, ki so namenjeni opravljanju gospodarskih javnih služb skladno z zakonom ter tisto gospodarsko infrastrukturo, ki je kot taka določena z zakonom ali odlokom lokalne skupnosti, kakor tudi drugi objekti in omrežja v splošni rabi. Osnutek odloka glede določitve območij predkupne pravice na podlagi ZUreP-1, predlaga naslednja območja in njihovo opredelitev:

- Zakonita predkupna pravica na nepremičninah, ki jo občina uveljavlja na podlagi predpisov o urejanju prostora, velja na celotnem območju poselitve v občini ter območjih obstoječih in predvidenih infrastrukturnih omrežij in objektov izven poselitvenih območij v občini.
- Območja poselitve po tem odloku so stavbna zemljišča, kot jih določajo predpisi o prostorskem načrtovanju in so kot takšna določena v veljavnih občinskih prostorskih aktih. Stavbna zemljišča so zemljiška parcela oziroma več zemljiških parcel ali njihovih delov na katerih je zgrajen objekt, oziroma zemljiška parcela, ki je z občinskim prostorskim načrtom namenjena za graditev objektov. Območja poselitve, na katerih velja predkupna pravica občine na nepremičninah po tem odloku so prikazana v občinskem prostorskem aktu, ki določa območja namenske rabe in sicer tako natančno, da je njihove meje možno določiti v naravi in prikazati v zemljiškem katastru.
- Območja infrastrukturnih omrežij in objektov po tem odloku so nepremičnine potrebne za nemoteno obratovanje objektov in naprav gospodarske javne infrastrukture lokalnega pomena, ki so namenjeni opravljanju gospodarskih javnih služb skladno z zakonom ter tista gospodarska infrastruktura, ki je kot taka določena z zakonom ali odlokom občine, kakor tudi drugi objekti in omrežja v splošni rabi.

Območja obstoječih in predvidenih infrastrukturnih omrežij in objektov so:

1. območja zgrajenih infrastrukturnih omrežij in objektov, ki so potrebna za njihovo nemoteno uporabo in so evidentirana v katastru gospodarske javne infrastrukture in sicer tako natančno, da je njihove meje možno določiti v naravi in prikazati v zemljiškem katastru,

2. območja, potrebna za izgradnjo, širitev ali uporabo infrastrukturnih omrežij in objektov, kot je določeno v občinskih prostorskih aktih, in sicer tako natančno, da je njihove meje možno določiti v naravi in prikazati v zemljiškem katastru.

2.2. Drugi primeri predkupne pravice občine

Občina lahko uveljavlja tudi predkupne pravice, ki so določene na podlagi drugih zakonov. Zaradi večje preglednosti in enovite ureditve področja osnutek odloka obravnava še naslednje predkupne pravice:

1. Predkupna pravica na podlagi Stvarnopravnega zakonika

Občina ima predkupno pravico na nepremičnini, če je solastnik te nepremičnine. Če predkupno pravico uveljavlja več solastnikov, lahko vsak od njih uveljavlja predkupno pravico sorazmerno s svojim idealnim deležem. (66. člen SPZ)

Občina ima tudi predkupno pravico, kadar je etažna lastnica nepremične, ki ima dva ali več in nima več kot pet posameznih delov.

2. Predkupna pravica na podlagi zakona o ohranjanju narave

Občina je predkupni upravičenec pri nakupu zemljišč, razen vodnih zemljišč, na zavarovanih območjih, za katere je sprejela akt o zavarovanju. Prvi predkupni upravičenec glede zemljišč, ki sta jih zavarovali skupaj država in občina, je država. Če država v roku ne uveljavi predkupne pravice, jo lahko uveljavi občina, na katere območju se zemljišče nahaja.

3. Predkupna pravica na podlagi zakona o vodah

Občina je prva predkupna upravičenka na tistem delu priobalnega zemljišča celinskih voda za katere je skladno z določbami zakona o vodah določila, da se vzpostavi status naravnega vodnega javnega dobra.

4. Predkupna pravica na podlagi določil zakona o varstvu kulturne dediščine

Občina ima predkupno pravico na spomeniku lokalnega pomena.

Z odlokom je potrebno urediti tudi način uveljavljanja zakonite predkupne pravice. Ker je o uveljavljanju, neuveljavljanju oziroma odkupu nepremičnine potrebno odločiti v čim krajšem času, osnutek odloka določa, da o tem odloči župan. Rešitev je skladna z določilom 30. člena Statuta Mestne občine Novo mesto (Uradni list RS, št. 96/06, uradno prečiščeno besedilo, in 4/08). Pomembno je tudi, da osnutek predvideva, da so vsi podatki o območjih, kjer je mogoče uveljavljati predkupno pravico, na vpogled pri pristojni organizacijski enoti Mestne občine.

3. VPLIV NA PRORAČUN

Mestna občina Novo mesto je v letu 2007 izdala 1603 potrdila o namenski rabi oziroma lokacijskih informacij za promet z nepremičninami ter približno 50 potrdil o predkupni pravici. Zaradi večanja obsega prometa z nepremičninami na celotnem območju mestne občine ocenjujemo, da se bo povprečno letno število izdanih potrdil o uveljavljanju predkupne pravice oz. izjave o neuveljavljanju ustalilo na številu 2000. Vlagatelj zahtevka se za izdajo potrdila oz. izjave mora plačati upravno takso v višini 1,06 EUR, kar pomeni okvirno 2000 EUR prihodka letno v proračunu Mestne občine.

Na odhodkovni strani bodo odhodki predvideni z vsakoletnim proračunom Mestne občine in sicer na podlagi podrobnejše ocene o obsegu in potrebah po uveljavljanju predkupne pravice.

Bistveno bo potrebno izboljšati tudi položajno natančnost katastra gospodarske javne infrastrukture in občinskih prostorskih aktov. V ta namen je v predlogu proračuna za leto 2008 že vključena proračunska postavka za pridobitev nepovratnih sredstev iz naslova

sredstev, namenjenih regionalnemu razvoju in sredstva namenjena izdelavi občinskih prostorskih aktov.

Pripravila:

Stanislava Bjelajac, Pravniki II

mag. Sašo MURTIČ
direktor občinske uprave

Izidor Jerala, Višji svetovalec

Jože FLORIJANČIČ
Vodja Oddelka za splošne in pravne
zadeve

Mojca TAVČAR
Vodja Oddelka za prostor

Na podlagi 85. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 110/02 (8/03 - popr.), 58/03-ZZK-1 in 33/07-ZPNačrt), Stvarnopravnega zakonika (Uradni list RS, št. 87/02 in 18/07, Skl.US: U-I-70/04-18), sedmega odstavka 84. člena Zakona o ohranjanju narave (Uradni list RS, št. št. 96/04, uradno prečiščeno besedilo, ZON-UPB2, 61/06-ZDru-1, 63/07 Odl.US: Up-395/06-24, U-I-64/07-13, in 117/07 Odl.US: U-I-76/07-9), prvega odstavka 16. člena Zakona o vodah (Uradni list RS, št. 67/02, 110/02-ZGO-1, 2/04 in 41/04-ZVO-1), 63. člena Zakona o varstvu kulturne dediščine (Uradni list RS, št. 7/99, 110/02-ZGO-1, 126/03-ZVPOP KD in 63/07 Odl.US: Up-395/06-24, U-I-64/07-13) in 16. člena Statuta Mestne občine Novo mesto (Uradni list RS, št. 96/06, uradno prečiščeno besedilo, in 4/08) je Občinski svet Mestne občine Novo mesto na _ . redni seji dne ____ sprejel

Odlok o predkupni pravici Mestne občine Novo mesto

I. Splošne določbe

1. člen

Ta odlok ureja:

- (1) zakonito predkupno pravico Mestne občine Novo mesto (v nadaljevanju: občina) na nepremičninah,
- (2) območja občine, kjer občina lahko uveljavlja zakonito predkupno pravico na nepremičninah in
- (3) način uveljavljanja zakonite predkupne pravice na nepremičninah na teh območjih.

2. člen

(predkupna pravica občine)

Občina je zakoniti predkupni upravičenec na nepremičninah na območju občine na podlagi predpisov o urejanju prostora, stvarnem pravu, ohranjanju narave, vodah in varstvu kulturne dediščine.

3. člen

(območja občine, kjer občina lahko uveljavlja zakonito predkupno pravico na nepremičninah)

Občina lahko uveljavlja zakonito predkupno pravico na nepremičninah na celotnem območju Mestne občine Novo mesto, kadar so za to izpolnjeni pogoji, ki jih za uveljavljanje zakonite predkupne pravice na nepremičninah občine določajo predpisi iz 2. člena tega odloka.

II. Območja zakonite predkupne pravice po določenih predpisih o urejanju prostora

4. člen

Zakonita predkupna pravica na nepremičninah, ki jo občina uveljavlja na podlagi predpisov o urejanju prostora, velja na celotnem območju poselitve v občini ter območjih obstoječih in predvidenih infrastrukturnih omrežij in objektov izven poselitvenih območij v občini.

5. člen

Območja poselitve po tem odloku so stavbna zemljišča, kot jih določajo predpisi o prostorskem načrtovanju in so kot takšna določena v veljavnih občinskih prostorskih aktih. Stavbna zemljišča so zemljiška parcela oziroma več zemljiških parcel ali njihovih delov na katerih je zgrajen objekt, oziroma zemljiška parcela, ki je z občinskim prostorskim načrtom namenjena za graditev objektov.

Območja poselitve, na katerih velja predkupna pravica občine na nepremičninah po tem odloku so prikazana v občinskem prostorskem aktu, ki določa območja namenske rabe in sicer tako natančno, da je njihove meje možno določiti v naravi in prikazati v zemljiškem katastru.

6. člen

Območja infrastrukturnih omrežij in objektov po tem odloku so nepremičnine potrebne za nemoteno obratovanje objektov in naprav gospodarske javne infrastrukture lokalnega pomena, ki so namenjeni opravljanju gospodarskih javnih služb skladno z zakonom ter tista gospodarska infrastruktura, ki je kot taka določena z zakonom ali odlokom občine, kakor tudi drugi objekti in omrežja v splošni rabi.

Območja obstoječih in predvidenih infrastrukturnih omrežij in objektov so:

- območja zgrajenih infrastrukturnih omrežij in objektov, ki so potrebna za njihovo nemoteno uporabo in so evidentirana v katastru gospodarske javne infrastrukture in sicer tako natančno, da je njihove meje možno določiti v naravi in prikazati v zemljiškem katastru
- območja potrebna za izgradnjo, širitev ali uporabo infrastrukturnih omrežij in objektov, kot je določeno v občinskih prostorskih aktih in sicer tako natančno, da je njihove meje možno določiti v naravi in prikazati v zemljiškem katastru.

III. Način uveljavljanja zakonite predkupne pravice

7. člen

Občina lahko uveljavlja zakonito predkupno pravico na nepremičninah na celotnem območju Mestne občine Novo mesto, na način določen s predpisi iz 2. člena tega odloka.

Lastnik nepremičnine na območju predkupne pravice mora 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.

Občina lastniku nepremičnine na območju predkupne pravice v zakonitem roku na njegovo zahtevo izda potrdilo, da občina uveljavlja predkupno pravico in ga obenem obvesti, da mora najkasneje v roku 15 dni po prejemu potrdila, občini podati pisno ponudbo za prodajo nepremičnine.

8. člen

O nakupu, uveljavljanju ali neuveljavljanju zakonite predkupne pravice na nepremičninah po tem odloku odloča župan.

Pogodba, sklenjena v nasprotju z določbami tega odloka o predkupni pravici občine, je nična.

IV. Končne določbe

9. člen

Območje predkupne pravice občine je na vpogled na sedežu pristojne organizacijske enote občine.

10. člen

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

Številka: 007-3/2007

Datum:

Župan
Mestne občine Novo mesto

Alojzij Muhič