

**UNIVERZA V LJUBLJANI
FAKULTETA ZA UPRAVO**

Diplomsko delo
visokošolskega programa

**PREDKUPNA PRAVICA OBČINE NA NEPREMIČNINAH –
PROCESNA IN DRUGA VPRAŠANJA**

Kandidat(ka): Karmen Štefančič
Številka indeksa: 04031330

Mentor(ica): doc. dr. Polona Kovač

Ljubljana, november 2008

POVZETEK

Predkupna pravica je pravica do nakupa neke stvari, pred drugimi interesenti. Poznamo pogodbeno in zakonito predkupno pravico. Zakonita predkupna pravica občine je eden od prostorskih ukrepov s katerimi občina izvaja svojo prostorsko politiko. Občina območje predkupne pravice določi z odlokom o predkupni pravici. Pri prodaji nepremičnine mora lastnik nepremičnine (predkupni zavezanec) najprej preveriti, če njegova nepremičnina leži na območju predkupne pravice. Če nepremičnina leži na območju predkupne pravice, je prodajalec dolžan nepremičnino najprej ponuditi predkupnemu upravičencu. Predkupni upravičenec pa se mora v določenem roku izjaviti, ali bo nepremičnino kupil ali ne. Če se odloči, da je ne bo kupil, lahko lastnik nepremičnino proda drugi osebi, vendar pod enakimi ali zase ugodnejšimi pogoji, kot jih je ponudil predkupnemu upravičencu. Z zakonito predkupno pravico se varuje splošni javni interes, ki pa mora biti tudi izkazan, če želi občina uveljavljati predkupno pravico. Javni interes je regularna splošna korist.

Ključne besede: predkupna pravica, zavezanec, upravičenec, nepremičnina, občina, območje.

SUMMARY

Pre-emption right is right to buy a certain thing before other buyers. We know contractual and legitimate pre-emption right. Legitimate pre-emptive rights of commune is one of a spatial measures with which commune does its own spatial politics. Commune appoints a range of pre-emption right with decree about pre-emption right. The owner of real estate (pre-emption liable person) must at sale of this real estate first check if his real estate lies in area of pre-emptive rights. If the real estate lies in area of pre-emption right, the seller is obliged to offer the real estate a pre-emption rightful claimant first. In certain time period the pre-emption rightful claimant has to state if he will buy a real estate or not. If the pre-emption rightful claimant decides not to buy this real estate the owner can sell it to another person, but only under equal conditions or more favourable conditions for himself. General collective interest is protected with legal pre-emption right, which must be also showed, if commune wants to exercise pre-emption right. Collective interest is regular general benefit.

Key words: pre-emption right, liable person , rightful claimant, real estate, commune, area;

KAZALO

POVZETEK	ii
SUMMARY	iii
1 UVOD.....	1
1.1 SPLOŠNO.....	1
1.2 OSNOVNI POJMI	2
1.2.1 Občina	2
1.2.2 Nepremičnina	3
1.2.3 Predkupna pravica	3
1.2.4 Vloga	3
1.2.5 Potrdilo	4
1.2.6 Predkupni zavezanec in predkupni upravičenec.....	4
1.2.7 Javno dobro	4
1.2.8 Javna korist.....	5
1.2.9 prostorsko planiranje	6
1.3 PRISTOJNOST IN PROSTORSKI AKTI OBČINE.....	6
1.3.1 Prostorski akti občine.....	7
1.3.1.1 Občinski prostorski načrt.....	7
1.3.1.2 Občinski podrobni prostorski načrt.....	8
1.3.1.3 Strategija prostorskega razvoja občine	9
1.3.1.4 Prostorski red občine	9
1.3.1.5 Lokacijski načrt občine.....	10
1.3.2 Služba za prostorsko in urbanistično planiranje.....	11
2 PREDKUPNA PRAVICA	12
2.1 POJEM PREDKUPNE PRAVICE.....	12
2.2 NAMEN PREDKUPNE PRAVICE.....	12
2.3 PREDKUPNA PRAVICA DRŽAVE	13
2.3.1 Agencija Republike Slovenije za okolje	13
2.4 PREDKUPNA PRAVICA OBČINE.....	14
3 ZAKONITA PREDKUPNA PRAVICA OBČINE.....	15
3.1 SPLOŠNO.....	15
3.2 ODLOK O PREDKUPNI PRAVICI	16
3.3 OBMOČJE PREDKUPNE PRAVICE OBČINE TER PODLAGA ZA DOLOČITEV OBMOČJA	16
3.4 OBMOČJE PREDKUPNE PRAVICE	17
3.4.1 Predkupna pravica na stanovanju	17
3.4.2 Predkupna pravica na kulturnih spomenikih.....	18
3.4.3 Predkupna pravica na zavarovanem območju	18
3.4.4 Predkupna pravica na gozdnih površinah.....	20
3.4.5 Predkupna pravica na vodnih zemljiščih	20
3.5 ROKI	20

3.5.1	Splošno.....	20
3.5.2	Predkupna pravica občine na nepremičninah	21
3.5.3	Predkupna pravica občine na kulturnih spomenikih	21
3.6	IZKLJUČITEV PREDKUPNE PRAVICE	21
4	PRODAJA NEPREMIČNINE	23
4.1	SPLOŠNO.....	23
4.2	ZEMLJIŠKA KNJIGA	23
4.3	POTRDILO O NAMENSKI RABI ZEMLJIŠČA	24
4.3.1	Pridobitev potrdila o namenski rabi zemljišča.....	25
4.3.2	Molk organa	25
4.4	POSREDOVANJE PONUDBE ZA PRODAJO NEPREMIČNINE	25
4.5	PREDKUPNI UPRAVIČENEC NEPREMIČNINE.....	25
4.6	POSTOPANJE LASTNIKA NEPREMIČNINE, KATERA LEŽI NA OBMOČJU ZA KATEREGA VELJA OBČINSKI ODLOK O UVELJAVLJANJU PREDKUPNE PRAVICE...	26
4.7	POGODBA.....	26
5	PRODAJA NEPREMIČNIN OBČINE, KI JIH JE OBČINA PRIDOBILA NA PODLAGI UVELJAVLJANJA PREDKUPNE PRAVICE	28
5.1	SPLOŠNO.....	28
5.2	PRODAJA NEPREMIČNINE, KI JO JE OBČINA PRIDOBILA NA PODLAGI UVELJAVLJANJA PREDKUPNE PRAVICE, S SKLENITVIJO NEPOSREDNE POGODBE.....	29
5.3	ZAHTEVE OBČINE OB PRODAJI NEPREMIČNINE, KI JO JE PRIDOBILA NA PODLAGI PREDKUPNE PRAVICE	29
6	KONFLIKTI IN KRŠITVE TER DILEME GLEDE PREDKUPNE PRAVICE	30
7	ZAKLJUČEK.....	39
	LITERATURA	41
	VIRI.....	42
	PRILOGE.....	44
	Priloga 1: Prostorski red.....	45
	Priloga 2: Odlok o predkupni pravici občine na nepremičninah	47
	Priloga 3: Vloga za izdajo potrdila o predkupni pravici.....	49
	Priloga 4: Zahteva za izdajo potrdila o namenski rabi zemljišča	51
	Priloga 5: Prodajna pogodba	53
	IZJAVA O AVTORSTVU IN NAVEDBA LEKTORJA.....	57

1 UVOD

1.1 SPLOŠNO

V svoji diplomski nalogi bom opisala predkupno pravico občine na nepremičnine. Osredotočila se bom predvsem na predkupno pravico ter na vprašanja, ki so z njo povezana.

V 1. poglavju bom najprej predstavila osnovne pojme, pri katerih bom največ pozornosti posvetila javni koristi oziroma javnemu dobru, saj občina predkupno pravico na nepremičninah uveljavlja predvsem zaradi javnega dobra oziroma javne koristi.

V nadaljevanju bom opredelila pristojnosti občine ter njene prostorske akte, saj z njimi občina določa prostorske ureditve na svojem območju. Tako kot predkupne pravice občine, pa so pomembni tudi prostorski akti občine, saj na njihovi podlagi, občine z odlokom o predkupni pravici določijo območje predkupne pravice.

Predkupna pravica je predvsem pravica do prednostnega nakupa stvari pred drugimi kupci. Naša zakonodaja loči tri predkupne pravice: predkupno pravico občine, predkupno pravico drugih oseb in predkupno pravico na podlagi obligacijsko pravnega razmerja. Poleg teh treh, pa jih deli še na pogodbene predkupne pravice in zakonite predkupne pravice. Zakonito predkupno pravico občine bom podrobneje predstavila v 3. poglavju diplomske naloge, kjer bom naštel tudi nekaj splošnih in posebnih zakonitih predkupnih pravic. Ker pa občina zakonite predkupne pravice ne more uveljavljati brez sprejetega odloka o predkupnih pravicah, sem nekaj vrstic namenila tudi tej temi.

V 3. poglavju sem se tudi spraševala, kakšen je namen predkupne pravice ter kako občina določi območje predkupne pravice. Ker pa je območij veliko, sem jih nekaj izbrala in jih tudi opisala. Nekaj svoje pozornost sem namenila tudi rokom (ki jih je pri prodaji nepremičnine in pridobivanju potrdil potrebno upoštevati) ter izključitvi predkupne pravice.

V nadaljevanju se bom osredotočila predvsem na to, kaj mora lastnik pred prodajo nepremičnine vedeti oziroma katera potrdila mora pridobiti, saj brez ustreznih potrdil nepremičnine ne more prodati. Če pa lastniku vseeno uspe nepremičnino prodati, brez da je pridobil ustrezna potrdila, se lahko zgodi, da je kršil predkupno pravico druge fizične osebe, občine ali države. Zato sem nekaj strani namenila tudi zemljiški knjigi in potrdilu o namenski rabi prostora, saj oba, poleg ostalih pravic, vsebujeta informacije o predkupnih pravicah. Pri prodaji nepremičnine mora lastnik vedeti kako mora postopati v različnih situacijah. Vedeti mora: Kdaj mora posredovati ponudbo za prodajo nepremičnine; Kako mora postopati, če njegova nepremičnina leži na

območju predkupne pravice; Kdo je predkupni upravičenec ter vse kar se tiče veljavnosti kupoprodajne pogodbe;

Tako kot fizična oseba pa mora tudi občina pri prodaji nepremičnine, ki jo je pridobila na podlagi uveljavljanja predkupne pravice, postopati po pravilih, določenih z zakonom.

V 6. poglavju bom povedala tudi nekaj o kršitvah predkupnih pravic ter o sankcijah, ki ob takih kršitvah nastanejo. Navedla bom, kako do takšnih kršitev sploh pride in kako postopajo »ogoljufane« stranke.

V šestem poglavju bom tudi navedla največkrat postavljena vprašanja o predkupnih pravicah ter najpogostejše dileme, s katerimi se pri predkupnih pravicah srečujejo posamezniki.

1.2 OSNOVNI POJMI

1.2.1 Občina

Občina je temeljna lokalna skupnost, katere ustavno zasnovo potrjujejo: skupne potrebe in interesi prebivalcev enega ali več naselij, ki sodelujejo pri upravljanju javnih zadev lokalne narave samostojno, se pravi samoupravno v razmerju do države. Občina je naravna življenjska skupnost ljudi, ki prebivajo na območju enega ali več vzajemno povezanih naselij. Zanj je posebej značilna ozemeljska povezanost, na podlagi katere se oblikujejo tudi mreža medsebojnih in sosedskih odnosov ter zavest o pripadnosti občini kot temeljni teritorialni skupnosti. Ustavna zasnova občine tudi predpostavlja, da bo občina po številu svojih prebivalcev in drugih okoliščinah sposobna lokalne zadeve opravljati samostojno.

Občina v okviru ustave in zakonov samostojno ureja lokalne zadeve javnega pomena, ki so določene z Zakonom o lokalni samoupravi (Ur.l. RS, št. 6/1994 Odl.US: U-I-13/94-65, 45/1994 Odl.US: U-I-144/94-18, 57/1994, 14/1995, 20/1995 Odl.US: U-I-285/94-105, 63/1995, 73/1995 Odl.US: U-I-304/94-9, 9/1996 Odl.US: U-I-264/95-7, 39/1996 Odl.US: U-I-274-95, 44/1996 Odl.US: U-I-98/95, 26/1997, 70/1997, 10/1998, 68/1998 Odl.US: U-I-39/95, 74/1998, 12/1999 Skl.US: U-I-4/99 (16/1999 popr.), 36/1999 Odl.US: U-I-313/96, 59/1999 Odl.US: U-I-4/99, 70/2000, 94/2000 Skl.US: U-I-305-98-14, 100/2000 Skl.US: U-I-186/00-10, 28/2001 Odl.US: U-I-416/98-38, 87/2001-ZSam-1, 16/2002 Skl.US: U-I-33/02-7, 51/2002-ZLS-L, 108/2003 Odl.US: U-I-186/00-21, 77/2004 Odl.US: U-I-111/04-21, 72/2005, 100/2005-UPB1, 21/2006 Odl.US: U-I-2/06-22, 14/2007-ZSPDPO, 60/2007, 94/2007-UPB2, 27/2008 Odl.US: Up-2925/07-15, U-I-21/07-18, 76/2008), področnimi zakoni ter splošnimi akti občine (statutom, odloki) ter tudi državne naloge, ki jih država prenese nanje z njihovim soglasjem ter zagotovitvijo sredstev za njihovo uresničevanje. Pomembne izvirne pristojnosti občine so že oziroma se še razmejujejo oziroma določajo z materialnimi zakoni, ki urejajo posamezna področja družbenega življenja (urejanje prostora, področje cest, komunalne dejavnosti, javne službe, varstvo okolja, socialno skrbstvo, kultura, šport, itd.) (Vlaj, 2004, str. 17-18).

1.2.2 Nepremičnina

Nepremičnina je prostorsko odmerjen del zemeljske površine, skupaj z vsemi sestavinami (18. člen, Stvarnopravni zakonik, Uradni list RS, št. 87/2002).

To pomeni, da nepremičnino tvorita skupaj zemljiška parcela in stavba, ali klet oziroma garaža, ki na tej parceli stoji. Kot sestavine nepremičnine se torej štejejo vsi objekti in zgradbe na, nad in pod zemljiščem. Kot nepremičnine pa se pojavljajo tudi posebni deli zgradb v etažni lastnini in zgradbe, ki so na nepremičnini zgrajene na podlagi stavbne pravice.

1.2.3 Predkupna pravica

Po Pravnem slovarju je predkupna pravica, pravica pred vsemi drugimi kupiti določeno stvar pod določenimi pogoji.

Predkupna pravica je torej pravica, ki jo ima nekdo na podlagi določenega pravnega posla ali zakona in na podlagi katerega lahko ta, neko določeno stvar pridobi ali kupi pred nekom drugim.

Poznamo več vrst predkupnih pravic. Na grobo jih ločimo na zakonite predkupne pravice in pogodbene predkupne pravice. Predkupno pravico imajo občine, država in tudi fizične osebe.

1.2.4 Vloga

Z vlogami so mišljene zahteve, predlogi, prijave, prošnje, pritožbe, ugovori in druga dejanja, s katerimi se posamezniki ali pravne osebe oziroma organizacije obračajo na organe.

Vloga se lahko vloži v pisni obliki. Pisna vloga je vloga, ki je napisana ali natisnjena in lastnoročno podpisana (vloga v fizični obliki), ali vloga, ki je v elektronski obliki in je podpisana z varnim elektronskim podpisom s kvalificiranim potrdilom. Pisna vloga se praviloma izroči neposredno organu, pošlje po pošti, po elektronski poti ali preko osebe, ki opravlja posredovanje vlog kot svojo dejavnost (poslovni ponudnik). Vloga se lahko vloži tudi na predpisanem ali drugače pripravljenem obrazcu. Ne glede na določbe drugih predpisov se za obrazce, predpisane zgolj v fizični obliki, šteje, da so z enako vsebino predpisani tudi v elektronski obliki (63. člen, Zakon o splošnem upravnem postopku, Uradni list RS, št. 22/2005, 119/2005, 24/2006, 105/2006, 126/2007, 65/2008)

Vloga mora biti razumljiva in mora obsegati vse, kar je treba, da se lahko obravnava. Predvsem mora obsegati: navedbo organa, kateremu se pošilja, zadevo, katere se tiče, zahtevk oziroma predlog, navedbo o tem, kdo je morebitni zastopnik ali pooblaščenec, osebno ime, firmo oziroma osebno ime vlagatelja, prebivališče (naslov) oziroma sedež vložnika oziroma njegovega zastopnika ali pooblaščenca (63. člen, ZUP-UB2, 2006).

1.2.5 Potrdilo

Državni organi, organi samoupravnih skupnosti in nosilci javnih pooblastil izdajajo potrdila in druge listine (izpiske, certifikate itd.) o dejstvih, o katerih vodijo uradno evidenco (179. člen, ZUP, 2004).

Potrdila in izpiski iz evidenc so torej posebna vrsta listin, ki jih izdajajo državni organi, organi samoupravnih lokalnih skupnosti in nosilci javnih pooblastil o podatkih iz evidenc, ki jih vodijo na podlagi posebnih zakonov, podzakonskih predpisov ali splošnih aktov glede izvrševanja javnega pooblastila.

Potrdila se glede na to, ali se izdajajo na podlagi uradnih evidenc ali ne, delijo v dve skupini:

1. Potrdila o podatkih iz uradnih evidenc po 179. členu ZUP izdajajo poleg državnih in občinskih organov tudi nosilci javnih pooblastil, pri čemer se te evidence vzpostavijo na podlagi zakona, podzakonskega predpisa ali splošnega akta za izvrševanje javnih pooblastil.
2. Druga skupina potrdil so tista, ki se izdajo le, če tako določa poseben zakon, pri čemer se pred njihovo izdajo vodi poseben ugotovitveni postopek (Jerovšek et al, 2004, str. 510)

Pri predkupni pravici se predvsem pojavljata Potrdilo o namenski rabi zemljišča in potrdilo, ki ga mora izdati občina o uveljavljanju predkupne pravice na nepremičninah.

1.2.6 Predkupni zavezanec in predkupni upravičenec

Predkupni upravičenec ali imetnik predkupne pravice ima prednost kupiti neko stvar pred drugimi potencialnimi kupci. Od predkupnega upravičenca je odvisno ali bo predkupno pravico na neki stvari izkoristil ali ne.

Predkupni upravičenec je lahko pravna (Država, občina, podjetje, ...) ali fizična oseba, ki ima predkupno pravico na neki stvari, na podlagi pogodbe ali zakona.

Predkupni zavezanec je oseba (prodajalec), ki se zavezuje, da bo v primeru prodaje nepremičnine to stvar najprej ponudila predkupnemu upravičencu. Predkupni zavezanec pa lahko stvar (na kateri obstaja predkupna pravica) poroda drugim potencialnimi kupcem le, če predkupni upravičenec predkupne pravice ne uveljavlja.

1.2.7 Javno dobro

Juhart v Stvarnem pravu pravi, da ima Javno dobro v pravnem sistemu posebno mesto in podobno kot na nekaterih drugih področjih gre za mešanje javnega in zasebnega elementa.

Z izrazom javno dobro razumemo stvar, ki jo v skladu z njenim namenom ob enakih pogojih lahko uporablja vsakdo. Takšno rabo vsakogar imenujemo splošna raba in splošna raba je tudi bistveni razpoznavni znak javnega dobra. Vsebinska splošna raba vsakomur omogoča, da pod enakimi pogoji kot drugi namensko uporablja stvar s statusom javnega dobra. Javno dobro je ustavna kategorija.

Stvari, ki morajo biti dostopne vsem praviloma zagotavlja država ali lokalna skupnost. Samo država ali lokalna skupnost, kot lastnica je pripravljena trpeti, na svojem predmetu lastninske pravice, ravnanja drugih in privoliti v obsežne omejitve lastninske pravice.

Kot primeri javnega dobra se običajno navajajo ceste, vode, obala in podobno. Grajeno javno dobro so zemljišča, namenjena takšni splošni rabi, kot jo glede na namen njihove uporabe določa zakon oziroma predpis, izdan na podlagi zakona, in na njih zgrajeni objekti, če so namenjeni splošni rabi.

Pravne posledice javnega dobra so poleg omejitve, ki jo pomeni trpljenje splošne rabe, lahko še naslednje: za nekatere oblike javnega dobra zakon določa, da so lahko samo v lasti osebe javnega prava, torej države ali lokalne skupnosti.

Prepovedan ali omejen je prenos lastninske pravice. Prepoved prenosa lastninske pravice je določena predvsem, če je lastnik javnega dobra država. Če pa je lastnik javnega dobra tudi posameznik, potem je običajna določitev zakonite predkupne pravice v korist države.

Takšna zakonita predkupna pravica je gotovo utemeljena in omogoča, da država pridobi nepremičnine, na katerih je poudarjen javni interes (Juhart, 2007, str.72).

Status javnega dobra se zaznamuje v zemljiško knjigo.

1.2.8 Javna korist

Tone Jerovšek je v svojem prispevku Varstvo javne koristi napisal, da se na sploh javna korist opredeljuje kot korist, ki je nad koristjo posameznika, korist ki jo zasleduje organizirana skupnost. To pa je lahko skupina oseb, vas, naselje, ulica, krajevna skupnost, občina ali država.

Jerovšek je v svojem članku napisal tudi, da je za javno korist značilno, da se vedno pojavlja v razmerju z neko pravico ali dolžnim ravnanjem nekoga, ki nastopa v postopku, kjer naj se javna korist varuje ter da je javna korist vesplošno dobro za ljudi in je v primerjavi z drugimi koristmi vrednostno pomembnejša.

Po Jerovšku je vsebina pojma javna korist-javni interes institut materialnega prava. Institut materialnega prava pa zato, ker se želi s tem pojmom zajeti dobrine oziroma vrednote ali interese oziroma koristi, ki uživajo posebno zaščito oziroma imajo v odnosu do drugih pravic in interesov poseben položaj.

Javna korist se torej varuje na abstraktni ustavni oziroma zakonski ravni, kjer naj bi bila vsebinsko opredeljena kot skupna pravica ljudi oziroma družbe, ali pa naj bi bila preko ciljev, ki jih zasleduje razvidna ali vsaj določljiva (Jerovšek, 2003, str. 249).

Zakon o urejanju prostora (Ur.l. RS, št. 110/2002 (8/2003 popr.) v 9. členu določa: »Pri opravljanju zadev urejanja prostora morajo nosilci urejanja prostora upoštevati

javne koristi in zasebne interese ter jih v skladu s temeljnimi cilji urejanja prostora med seboj skrbno pretehtati, pri čemer zasebni interes ne sme škodovati javnim koristim.«

Javna korist ne more biti pridobitev katerega koli zemljišča, sicer nujno potrebnega, če država ali občina lahko uporabi drugo zemljišče. Javna korist se torej opredeljuje na temelju sorazmernosti, to je s tehtanjem javnega in zasebnega interesa. Upoštevati je potrebno, da so izraženi javni interesi lahko različno relevantni in nepogrešljivi za zadovoljitev javne potrebe (Jerovšek, 2003, str. 250).

Občina in država ne moreta zgolj na podlagi izražene javne koristi posegati po zemljiščih. V vsakem primeru je posebej potrebno pretehtati, ali obstaja javna korist. (Virant v: Jerovšek, 2003, str. 250)

1.2.9 Prostorsko planiranje

Poglavitna naloga prostorskega planiranja je v spretnem in uravnoveženem usklajevanju med krajevnimi, regionalnimi in državnimi interesi.

Prostorsko planiranje ureja in koordinira (namensko) racionalno rabo prostora. V pokrajini (državi) želi ustvariti funkcionalno, gospodarno, humano in estetsko okolje, v katerem imajo ljudje primerne pogoje za bivanje, delo in rekreacijo.

1.3 PRISTOJNOST IN PROSTORSKI AKTI OBČINE

Prostorski akti države ali občine so prostorski akti, s katerimi država ali občine določajo možne prostorske ureditve. Z Zakonom o prostorskem načrtovanju, Ur.l. RS, št. 33/2007, Ur.l. RS, št. 70/2008-ZVO-1B pa so natančno opredeljena razmerja med njimi.

V Zakonu o prostorskem načrtovanju so v 11. in 12. členu opisane pristojnosti ter prostorske ureditve občin.

Občina je pristojna za:

- določanje ciljev in izhodišč prostorskega razvoja občine,
- določanje rabe prostora in pogojev za umeščanje posegov v prostor,
- načrtovanje prostorskih ureditev lokalnega pomena;

Prostorske ureditve lokalnega pomena so prostorske ureditve:

- ki so neposredno namenjene opravljanju občinskih gospodarskih javnih služb,
- ki so neposredno namenjene opravljanju lokalnih in državnih negospodarskih javnih služb,
- ki so namenjene opravljanju gospodarskih in negospodarskih dejavnosti,
- ki so namenjene bivanju,
- občinskega grajenega javnega dobra,

- namenjene izkoriščanju mineralnih surovin in
- druge prostorske ureditve, ki niso prostorske ureditve državnega pomena.

Če občina ne sprejme prostorskega akta, ki bi ga bila dolžna sprejeti po zakonu in bi lahko bilo ogroženo življenje ali zdravje ljudi ali če bi zaradi tega lahko nastale škodljive posledice za okolje in življenje ali zdravje živali ali pri zagotavljanju varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami ali pri zagotavljanju izvajanja lokalnih javnih služb, sprejme te prostorske akte država na račun občine (13. člen, ZPNačrt)

Prostorske ureditve se načrtujejo s prostorskimi akti, ki določajo usmeritve v zvezi s posegi v prostor, vrste možnih posegov v prostor ter pogoje in merila za njihovo izvedbo. Poznamo državne, občinske in medobčinske prostorske akte. Na podlagi prostorskih aktov občine z odlokom določijo območje predkupne pravice.

Prostorski akti občine so splošni pravni akti, s katerimi občina določa pomožne prostorske ureditve na svojem območju.

1.3.1 Prostorski akti občine

Ena od pomembnih dejavnosti občine je priprava in izvedba prostorskih aktov.

Pomembnejši občinski prostorski akt so:

- občinski prostorski načrt,
- občinski podrobnejši prostorski načrt,
- strategija prostorskega razvoja občine,
- prostorski red občine,
- lokacijski načrt občine;

1.3.1.1 Občinski prostorski načrt

Občinski prostorski načrt se pripravlja za načrtovanje prostorskih ureditev lokalnega pomena. Občinski prostorski načrt, ki se pripravlja in sprejema kot enovit dokument, je hkrati strateški in izvedbeni prostorski akt. Na območjih, kjer ni predvidena priprava podrobnih prostorskih načrtov, je podlaga za pripravo projektov za pridobitev gradbenega dovoljenja.

V veljavnem sistemu občinski prostorski načrt nadomešča prostorski red občine oziroma prostorski red in strategijo prostorskega razvoja občine.

Občinski prostorski načrt ima strateški in izvedbeni del. Strateški del občinskega prostorskega načrta določa:

- izhodišča in cilje ter zasnovo prostorskega razvoja občine;
- usmeritve za razvoj poselitve in za celovito prenovo, usmeritve za razvoj v krajini, za določitev namenske rabe zemljišč in prostorskih izvedbenih pogojev in zasnovo gospodarske javne infrastrukture lokalnega pomena;
- območja naselij, vključno z območji razpršene gradnje, ki so z njimi povezana;
- območja razpršene poselitve;

Izvedbeni del po posameznih enotah urejanja prostora pa določa:

- območja namenske rabe prostora,
- prostorske izvedbene pogoje,
- območja, za katera se pripravi občinski podrobni prostorski načrt.

Vsebina strateškega in izvedbenega dela občinskega prostorskega načrta se za območja posameznih mest ali naselij mestnega značaja ter drugih razvojnih središč, ki bodo zaradi predvidenega razvoja postala mesta ali naselja mestnega značaja določi na podlagi urbanističnega načrta. Na podlagi urbanističnega načrta pa se določijo še:

- območja celovite prenove naselja z rešitvami in ukrepi za celovito prenovo,
- javne površine in druge oblike javnega dobra,
- prometno ureditev vključno s površinami za mirujoč promet,
- zelene površine naselja,
- temeljne strukture naselja z elementi urbanističnega in kulturnega oblikovanja in
- gospodarsko javno infrastrukturo.

Vsebina urbanističnega načrta se prilagaja velikosti in prostorskim značilnostim naselja. Kadar se pripravlja prostorski načrt za območje razpršene poselitve se le-to v čim večji možni meri ohranja in varuje tako, da se načrtuje obnova ali prenova zakonito zgrajenih objektov. Načrtovanje novih posegov v prostor, vključno s stanovanjskimi objekti, je možno le, če se s tem ohranja prepoznane značilnosti prostora.

Občina lahko sprejme strateški del prostorskega načrta kot samostojen prostorski akt. V tem primeru se občinski strateški prostorski načrt pripravi z vsebino, kot jo za strateški del občinskega prostorskega načrta določa Zakon o prostorskem načrtovanju. Za postopek priprave in sprejema občinskega strateškega načrta se smiselno uporabljajo določbe tega zakona, ki veljajo za pripravo in sprejem občinskega prostorskega načrta.

1.3.1.2 Občinski podrobni prostorski načrt

Občinski podrobni prostorski načrt je prostorski akt. S tem prostorskim aktom, pa se podrobneje načrtuje prostorske ureditve na območjih sanacij razpršene gradnje in območij za razvoj in širitev naselij, lahko pa tudi na drugih območjih, če se za to izkaže potreba po tem, ko je bil sprejet občinski prostorski načrt. Izdela se tudi za prostorske ureditve lokalnega pomena zaradi posledic naravnih ali drugih nesreč, ki niso določene v občinskem prostorskem načrtu. Občinski podrobni prostorski načrt je podlaga za pripravo projekta za pridobitev gradbenega dovoljenja. V sistemu prostorskih aktov, kot ga določa Zakon o prostorskem načrtovanju, bo nadomestil sedanji občinski lokacijski načrt.

Z občinskim podrobnim prostorskim načrtom pa se podrobneje določi:

- območje občinskega podrobnega prostorskega načrta,

- arhitekturne, krajinske in oblikovalne rešitve prostorskih ureditev,
- območja, za katera se projektne rešitve pridobijo z javnim natečajem,
- načrt parcelacije,
- etapnost izvedbe prostorske ureditve, če je ta potrebna,
- rešitve in ukrepe za celostno ohranjanje kulturne dediščine,
- rešitve in ukrepe za varstvo okolja in naravnih virov ter ohranjanje narave,
- rešitve in ukrepe za obrambo in varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, vključno z varstvom pred požarom in
- pogoje glede priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo in grajeno javno dobo (56. člen, ZPNačrt).

Kadar je za občinski podrobni prostorski načrt potrebno izvesti celovito presojo vplivov na okolje, občina za dopolnjen osnutek občinskega podrobnega prostorskega načrta zagotovi okoljsko poročilo in ga skupaj z dopolnjenim osnutkom občinskega podrobnega prostorskega načrta pošlje ministrstvu, pristojnemu za varstvo okolja. Ministrstvo nato preveri, če je okoljsko poročilo kakovostno izdelano in, če je v skladu s predpisi. Če ministrstvo ugotovi, da okoljsko poročilo ni kakovostno ali ni izdelano v skladu s predpisi, ga s sklepom zavrne.

Občina mora v postopku priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta omogočiti sodelovanje javnosti, ob smiselni uporabi določb 50. člena Zakona o prostorskem načrtovanju.

1.3.1.3 Strategija prostorskega razvoja občine

Strategija prostorskega razvoja občine je strateški prostorski dokument občine, ki določa temeljne cilje in usmeritve urejanja celotnega prostora občine. Določa predvsem:

- zasnovo razvoja poslovnih in proizvodnih dejavnosti,
- širitev poselitve,
- lokalne sisteme infrastrukture in
- načine urejanja krajinskih območij.

Prostorska strategija pa kot sestavni del usmerjanja prostorskega razvoja vključuje tudi temeljne razvojne zahteve, kot so:

- ohranjanje narave,
- varstvo prostorske identitete,
- varstvo kulturne dediščine ter
- skrb za čim višjo raven bivalnega in delovnega okolja (37. člen, ZUreP-1).

1.3.1.4 Prostorski red občine

Prostorski pravni red je izvedbeni občinski predpis, ki v navezavi s strategijo prostorskega razvoja občine vzpostavlja obvezni pravni režim rabe prostora ter poseganja vanj.

Prostorski pravni red prav tako zagotavlja izvedbo načrtovanih prostorskih ureditev ter določa namensko rabo prostora in pravila njegove rabe za celotno območje občine (glej prilogo 1. Prostorski red).

Velja za vsakogar in je tudi pravna podlaga za izdajo gradbenega dovoljenja, po predpisih o graditvi objektov na območjih, ki se urejajo z lokacijskimi načrti.

1.3.1.5 Lokacijski načrt občine

Lokacijski načrt občine je izvedbeni občinski prostorski dokument, s katerim se v skladu s strategijo prostorskega razvoja občine in prostorskim redom občine podrobneje načrtujejo posamezne prostorske ureditve.

Občinski lokacijski načrt se pripravi za posamezno prostorsko ureditev občinskega pomena ali za več med seboj prostorsko in funkcionalno povezanih prostorskih ureditev občinskega pomena. Občinski lokacijski načrt se pripravi v skladu z merili in pogoji za urejanje prostora iz prostorskega reda občine.

Občinski lokacijski načrt se pripravi za:

- načrtovanje omrežij gospodarske javne infrastrukture lokalnega pomena,
- za ureditve območij, ki so predvidena za sanacijo in prenovo ter za širitev naselij,
- za načrtovanje območij, kjer so predvideni prostorski ukrepi ter
- za načrtovanje drugih prostorskih ureditev oziroma območij, kadar obveznost izdelave občinskega lokacijskega načrta izhaja iz regionalne zasnove prostorskega razvoja, strategije prostorskega razvoja občine oziroma iz prostorskega reda občine.

Občinski lokacijski načrt se prav tako lahko pripravi tudi za načrtovanje drugih prostorskih ureditev, če se o njegovi pripravi dogovorita občina in investitor prostorske ureditve oziroma, če to želi investitor.

Z lokacijskim načrtom se določijo urbanistične in krajinske rešitve predvidene prostorske ureditve, določijo se lokacijski in tehnični pogoji ter usmeritve za projektiranje in gradnjo objektov, določijo pa se še drugi pogoji, zahteve in ukrepi za izvedbo načrtovane prostorske ureditve.

Lokacijski načrt vsebuje:

- ureditveno območje lokacijskega načrta,
- umestitev načrtovane ureditve v prostor s prikazom vplivov in povezav prostorske ureditve s sosednjimi območji,

- zasnove projektnih rešitev prometne, energijske, vodovodne in druge komunalne infrastrukture ter obveznost priključevanja objektov nanjo,
- rešitve in ukrepe za varstvo okolja, ohranjanja narave, varstvo kulturne dediščine ter trajnostno rabo naravnih dobrih,
- rešitve in ukrepe za obrambo ter varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami,
- načrt parcelacije,
- etapnost izvedbe prostorske ureditve, če je ta predvidena ter druge pogoje in zahteve za izvajanje lokacijskega načrta,
- roke za izvedbo prostorske ureditve in za pridobitev zemljišč, če so le-ti krajši od zakonsko predpisanih;

1.3.2 Služba za prostorsko in urbanistično planiranje

Služba za prostorsko in urbanistično planiranje opravlja organizacijske in strokovne naloge, ki se tičejo priprave občinskih strateških prostorskih aktov in občinskih izvedbenih aktov. Prav tako Služba za prostorsko in urbanistično planiranje skrbi za usklajenost občinskih prostorskih aktov s strateškimi akti države ter za sodelovanje in usklajevanje pri pripravi regionalnih prostorskih aktov. Naloga službe je tudi organizacija in vodenje prostorskega informacijskega sistema občine za področje urejanja prostora in varstva narave.

Strokovne naloge Službe za prostorsko in urbanistično planiranje so:

- Priprava strategije prostorskega razvoja občine,
- Priprava prostorskega reda in lokacijskih načrtov,
- Obravnava pobud občanov za spremembe prostorskih in urbanističnih planskih aktov;

2 PREDKUPNA PRAVICA

2.1 POJEM PREDKUPNE PRAVICE

Predkupna pravica je pravica predkupnega upravičenca do prednostnega nakupa stvari pred drugimi kupci. Ureja jo Obligacijski zakonik (Ur.l. RS, št. 83/2001, Ur.l. RS, št. 32/2004, 28/2006 Odl.US: U-I-300/04-25, 29/2007, Odl.US: U-I-267/06-41, 40/2007, 97/2007-UPB1). Stranki pravnega razmerja sta predkupni upravičenec in predkupni zavezanec. Predkupni zavezanec je vselej lastnik stvari na kateri obstaja predkupna pravica. Predkupni upravičenec pa je načeloma lahko kdor koli.

Zgodovinsko gledano je predkupna pravica značilna predvsem za predfevdalne in fevdalne skupnosti, ki so s predkupno pravico do nepremičnin skušale ohraniti premoženje v rokah sorodnikov ali preprečiti vključitev nezaželenih tujcev v skupnost. V fevdalni ureditvi je bila predkupna pravica najprej priznana sorodnikom, nato sosedom in zemljiškim gospodom.

Predkupna pravica na slovenskem je najbolj znana iz gorskega prava. Kapitalistična ureditev v skladu z načelom prostega razpolaganja z lastnino priznava predkupno pravico v bistveno manjšem obsegu.

Poznamo pogodbeno predkupno pravico in zakonito predkupno pravico. Pogodbeno predkupno pravico je treba razlikovati od zakonite predkupne pravice. Ta je v našem pravnem sistemu pogost instrument regulacije pravnega prometa z nepremičninami. Tako kot pogodbeno predkupno pravico, pa tudi zakonita predkupna pravica ni ovira za izvedbo vpisov v zemljiško knjigo. Nadzor nad njenim uresničevanjem pa je, vsaj pri nekaterih oblikah, zagotovljen z izdajo soglasja za pridobitev lastninske pravice oziroma overitvijo na zemljiškoknjižnem dovolilu.

Naša zakonodaja določa naslednje predkupne pravice:

1. predkupna pravica občine,
2. predkupna pravica drugih oseb ,
3. predkupna pravica na podlagi obligacijsko pravnega razmerja.

2.2 NAMEN PREDKUPNE PRAVICE

Na Ministrstvu za okolje in prostor navajajo, da namen instituta predkupne pravice po ZUreP-1 je, da ZUreP-1 ureja zakonito predkupno pravico pod naslovom Prostorski ukrepi. Zakonita predkupna pravica občine sodi med prostorske ukrepe oziroma instrumente, s katerimi občina zagotavlja izvajanje prostorske politike in izvrševanje sprejetih prostorskih aktov v javno korist.

Institut zakonite predkupne pravice občine je namenjen predvsem uresničevanju temeljnih ciljev urejanja prostora, katerih namen je omogočati skladen prostorski razvoj z usklajevanjem gospodarskih, družbenih in okoljskih vidikov razvoja. Vsa nova poselitve se mora načeloma usmerjati v poselitvena območja, pri tem pa je potrebno zagotoviti racionalno rabo zemljišč in objektov v naseljih ter prvenstveno izkoristiti proste in nezadostno izkoriščene površine v naseljih, z njihovim aktiviranjem ter s prenovo in sanacijo degradiranih območij v naseljih. V tem okviru je tudi potrebno razumeti osnovni in temeljni cilj predkupne pravice, kot aktivnega prostorskega ukrepa za načrtno usmerjanje poselitve v okviru izvajanja aktivne zemljiške politike. Institut predkupne pravice bo kot prostorski ukrep pripomogel k izvajanju aktivne zemljiške politike na nivoju občine. Z aktivno zemljiško politiko bodo občine pridobivale zemljišča in druge nepremičnine, na njih uveljavljale predkupno pravico, vodile prenovo ter uveljavljale in izvajale druge ukrepe iz svoje pristojnosti v javno korist.

2.3 PREDKUPNA PRAVICA DRŽAVE

Zakon o ohranjanju narave (Ur.l. RS, št. 56/1999 (31/2000 popr.) določa zakonito predkupno pravico države pri nakupu zemljišč na zavarovanih območjih. Predkupna pravica velja na kmetijskih, vodnih in gozdnih zemljiščih, ne glede na določbe, ki urejajo predkupno pravico na teh območjih. Kar pomeni, da če občina sprejme občinski akt o razglasitvi naravnih znamenitosti, ki šteje za akt o zavarovanju vrednot državnega pomena, je predkupni upravičenec na navedenih območjih država - ne glede na to, da je akt o zavarovanju sprejela občina.

Predkupna pravica države velja samo pri nakupu zemljišč na zavarovanih območjih, za katere je država sprejela akt o zavarovanju in se ne nanaša na zemljišča, na katerih so naravne vrednote, območja Nature 2000 (Evropsko omrežje posebnih varstvenih območij, razglašeni v državah članicah Evropske unije z osnovnim ciljem ohraniti biotsko raznovrstnost za bodoče rodove. Posebna varstvena območja so namenjena ohranjanju živalskih in rastlinskih vrst ter habitatov, ki so redki ali na evropski ravni ogroženi zaradi dejavnosti človeka.) ali ekološko pomembna območja.

Predkupno pravico države uveljavlja Agencija RS za okolje.

2.3.1 Agencija Republike Slovenije za okolje

Generalni direktor Agencije RS za okolje Dr. Silvo Žlebir, o agenciji pravi, da je Agencija RS za okolje organ v sestavi Ministrstva za okolje in prostor, ki opravlja strokovne, analitične in regulatorne oziroma upravne naloge s področja okolja na nacionalni ravni. Prav tako pravi, da je poslanstvo agencije spremljanje, analiziranje in napovedovanje naravnih pojavov in procesov v okolju ter zmanjševanje naravne ogroženosti ljudi in njihovega premoženja. V sklop nalog na tem področju sodijo nacionalne službe za meteorologijo, hidrologijo in seizmologijo. Poslanstvo agencije je tudi spremljanje onesnaženosti okolja in zagotavljanje kakovostnih javnih okoljskih podatkov, v ta namen agencija razpolaga z ustrezno merilno mrežo in laboratoriji. Izjemno pomembno poslanstvo agencije pa je tudi uresničevanje zahtev varstva

okolja, ki izhajajo iz veljavnih predpisov, ohranjanje naravnih virov, biotske raznovrstnosti in zagotavljanje trajnostnega razvoja države.

Agencija RS za okolje prispeva k reševanju okoljskih problemov v največji meri z izvajanjem okoljske zakonodaje.

2.4 PREDKUPNA PRAVICA OBČINE

Predkupna pravica je eden od prostorskih ukrepov, s katerimi občina izvaja svojo prostorsko politiko. Cilj te prostorske politike je vzdržen in skladen prostorski razvoj in učinkovito gospodarjenje z nepremičninami. Preko prostorskih aktov se izkazuje javna korist. V teh prostorskih aktih pa morajo biti zemljišča in tudi druge nepremičnine v naprej predvidene. Pri sprejemanju vseh prostorskih aktov je bistveno to, da so v javno korist.

Na podlagi prostorskih aktov, občine z odlokom določijo območje predkupne pravice.

3 ZAKONITA PREDKUPNA PRAVICA OBČINE

3.1 SPLOŠNO

Ena najšibkejših oblik omejevanja lastninske pravice na nepremičninah je zakonita predkupna pravica. Pri tej omejitvi se v javnem interesu omejuje promet (razpolaganje) z nepremičninami. Predkupna pravica ne posega bistveno v svobodo razpolaganja, temveč usmerja pravni promet na osebo, ki se glede na javni interes šteje za najprimernejšega lastnika nepremičnine.

(Juhart, 2007)

Občina ima zakonito predkupno pravico, torej lahko sprejme odlok o določitvi območja predkupne pravice. Zakonita predkupna pravica občine je določena oziroma opredeljena v Zakonu o urejanju prostora (v nadaljevanju ZUreP-1) od 85. do 91. člena. ZUreP-1 določa, da lahko občina 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, razen, če ni s tem zakonom določeno drugače. Območje predkupne pravice pa mora biti tako natanko določeno, da je meja območja mogoče prikazati v zemljiškem katastru in jo določiti v naravi.

Po Juhartu naše pravo pozna vrsto zakonitih predkupnih pravic na nepremičninah, ki so praviloma določene s ciljem varovanja javnega interesa. Globalno se lahko zakonite predkupne pravice razvrsti na splošne in posebne predkupne pravice.

V naši zakonodaji so določene naslednje splošne zakonite predkupne pravice:

- Predkupna pravica solastnika nepremičnine,
- Predkupna pravica pri prodaji posameznega dela stavbe,
- Predkupna pravica občine ne poselitvenih območjih,
- Predkupna pravica na kmetijskih zemljiščih in gozdovih;

Posebne zakonite predkupne pravice so določene v vrsti posebnih predpisov:

- 47. člen Zakona o gozdovih (Ur.l. RS, št. 30/1993) določa zakonito predkupno pravico na varovalnih gozdovih, iz 43. člena ZG na gozdovih s posebnim pomenom in iz 44. člena ZG v korist države oziroma lokalnih skupnosti.
- 63. člen Zakona o varovanju kulturne dediščine (Ur.l. RS, št. 7/1999, 16/2008) določa zakonito predkupno pravico na nepremičnine s statusom kulturnega spomenika v korist države ali lokalne skupnosti, kjer spomenik leži.

- 84. člen Zakona o ohranjanju narave (ZON) določa zakonito predkupno pravico na nepremičninah v zavarovanih območjih v korist države ali lokalne skupnosti.
- 16. in 22. člen Zakona o vodah (Ur.l. RS, št. 67/2002) določa zakonito predkupno pravico na vodnih zemljiščih, ki imajo status naravnega vodnega javnega dobra v korist lokalne skupnosti in na vodnih zemljiščih v korist države.
- 25. člen Zakona o vojnih grobiščih (Ur.l. RS, št. 65/2003) določa zakonito predkupno pravico na zemljiščih, na katerih so vojna grobišča v korist države.

3.2 ODLOK O PREDKUPNI PRAVICI

Namen odloka je, da določi območja, na katerih bo občina imela predkupno pravico. Odlok v skladu z zakonom določa, da obstaja predkupna pravica na celotnem območju poselitve in na območju obstoječih oziroma predvidenih infrastrukturnih omrežij in objektov izven poselitvenih območij (glej prilogo 2. Odlok o predkupni pravici občine na nepremičninah)

Za uveljavljanje predkupne pravice občine mora biti izkazan javni interes, da občina lahko uveljavlja predkupno pravico. Občina pa ne uveljavlja predkupne pravice zato, da bi zemljišče prodala, razen, če gre za primere, ki so določeni v 91. členu ZureP. Občina bo lahko uveljavljala predkupno pravico le, če nepremičnino potrebuje za uresničitev svojih nalog, ki jih ima po predpisih ali nalog, ki so določene v njenem načrtu razvojnih programov.

Odlok ne prinese posebnih finančnih posledic na proračun občine, saj le določa območja in pogoje za uveljavljanje predkupne pravice. V primeru, da občina uveljavljala predkupno pravico, to pomeni izdatek za proračun.

3.3 OBMOČJE PREDKUPNE PRAVICE OBČINE TER PODLAGA ZA DOLOČITEV OBMOČJA

Območje zakonite predkupne pravice lahko določi le občina. Ministrstvo za okolje in prostor je na svojih internetnih straneh navedlo, da občina območje predkupne pravice določi z odlokom in sicer 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 zakon ne določa drugače. Pri tem mora biti območje predkupne pravice določeno tako natančno, da je mogoče mejo območja prikazati v zemljiškem katastru in jo določiti v naravi. Pri določitvi območja predkupne pravice mora občina upoštevati omejitve iz ZUreP-1, ki določajo, na katerih območjih bodo občine sploh imele možnost uveljavljanja predkupne pravice.

Bistveno vodilo pri pripravi odloka o predkupni pravici je, da mora biti območje predkupne pravice določeno v smislu zasledovanja javne koristi, določitev pa mora biti jasna in določna, saj gre za omejitev razpolaganja z nepremičnino. Občina ima

torej diskrecijo pri določitvi območja v skladu z zakonskimi določbami, pri tem pa mora izhajati iz sprejetih prostorskih aktov, ki omogočajo uveljavitev predkupne pravice.

Osnova za določitev območij predkupne pravice v odloku občine, izhaja iz sprejetih prostorskih aktov. Ti so namreč predpogoj, da se takšni prostorski ukrepi sploh lahko uvedejo. Prostorski akti morajo biti sprejeti po postopku, kot ga predpisuje ZUreP-1. Skladno z določbami zakona mora biti zagotovljeno tudi sodelovanje javnosti, s katerim se zagotavlja obveščenost in sodelovanje zainteresiranih oziroma prizadetih lastnikov nepremičnin. Ker takšno vsebino prostorskih aktov, v kateri so določeni tudi prostorski ukrepi, določa novi ZUreP-1, iz tega izhaja, da so podlaga za sprejem odloka o predkupni pravici lahko le prostorski akti, sprejeti po novem zakonu, vendar pa smo trenutno v fazi prehodnega obdobja in v skladu s 174. členom ZUreP-1 je bila prostorskim izvedbenim načrtom (PIN) veljavnost pod določenimi pogoji podaljšana, zato lahko tudi takšni prostorski izvedbeni načrti, sprejeti po Zakonu o urejanju naselij in drugih posegov v prostor (ZUN), predstavljajo podlago za določitev območja predkupne pravice v občinskem odloku o predkupni pravici.

3.4 OBMOČJE PREDKUPNE PRAVICE

3.4.1 Predkupna pravica na stanovanju

V Delu se je 13.02.2003 poročalo, da ZUreP-1 prinaša opazne novosti tudi na področju prodaje stanovanj in skupnih delov več stanovanjskih hiš. Se pravi, kar je doslej veljalo le za zemljišča, namreč, da jih je bilo pri prodaji treba najprej ponuditi v odkup občini, poslej velja tudi za stanovanja. Kar pomeni, da če prodajalec nepremičnine prodaja stanovanje, ki zaradi javnega interesa oziroma iz ekoloških in socialnih razlogov zanima občino, je kupca takoj našel, saj ima občina po zakonu predkupno pravico tudi na stanovanjih.

Čeprav ZUreP-1 ne govori o stanovanjih in delih stavb konkretno, je predlagatelj zakona pojasnil, da po stvarnopravnem zakoniku in po Zakonu o urejanju prostora med nepremičnine sodijo tudi stanovanja in deli stavb.

Predlagatelj zakona pa prav tako odgovarja na očitke pravosodja, ki meni, da je predkupna pravica prostorski ukrep, katerega namen je zagotoviti smotrno rabo prostora - pozidavo »gradbenih lukenj« in zagotavljanje zemljišč za objekte javne infrastrukture in za gradnjo socialnih stanovanj - česar pa ni mogoče doseči z nakupom stanovanj znotraj stanovanjskega kompleksa, s pojasnilom, da bo takšna ureditev pripomogla k izvajanju aktivne zemljiške politike ter s tem ustvarjala prostorske pogoje za učinkovito gospodarjenje z nepremičninami. Predkupna pravica občin, naj bi bila omejena z nameni zadovoljevanja širše javne koristi, med drugim povečevanja števila najemnih neprofitnih in socialnih stanovanj, ki jih v posameznih občinah zelo primanjkuje. S stanovanji, ki jih bo občina pridobila na podlagi uveljavljanja predkupne pravice, pa bo lahko uspešneje gospodarila z zemljišči v poselitvenem območju oziroma usmerjala poselitev.

Sicer pa je od posamezne občine odvisno oziroma je odvisno od njene prostorske politike, ali si bo vzela pravico in v kolikšni meri si bo vzela to pravico, ki ji jo ponuja zakon.

3.4.2 Predkupna pravica na kulturnih spomenikih

Po 63. členu Zakona o varovanju kulturne dediščine imata država in lokalna skupnost, na območju katere je spomenik, predkupno pravico na spomeniku. Lastnik spomenika mora o nameravani prodaji in o pogojih prodaje pisno obvestiti predkupnega upravičenca iz prejšnjega odstavka. V primeru prodaje spomenika državnega pomena, država v 60 dneh sporoči lastniku, ali sprejema prodajno ponudbo. Če te ne sprejme, se do te ponudbe v nadaljnjih 30 dneh opredeli lokalna skupnost iz prvega odstavka tega člena. V primeru prodaje spomenika lokalnega pomena, lokalna skupnost v 30 dneh sporoči lastniku, ali sprejema prodajno ponudbo.

Pokrajina ali občina, ki je spomenik razglasila, ima predkupno pravico na spomeniku lokalnega pomena in na nepremičnini v vplivnem območju nepremičnega spomenika lokalnega pomena, če je tako določeno v aktu o razglasitvi. V primeru neizkoriščene predkupne pravice države pa ima občina tudi predkupno pravico na nepremičnini v vplivnem območju nepremičnega spomenika lokalnega pomena in na spomeniku lokalnega pomena, ki je na območju te pokrajine ali občine.

Lastnik te nepremičnine mora o nameravani prodaji in o pogojih prodaje pisno obvestiti predkupnega upravičenca. Minister ali pristojni organ pokrajine ali občine v 30 dneh sporoči lastniku, ali bo država oziroma pokrajina ali občina izkoristila predkupno pravico. Če država predkupne pravice ne izkoristi, o tem minister obvesti pokrajino, na območju katere je kulturni spomenik, ta pa lahko predkupno pravico izkoristi v nadaljnjih 30 dneh oziroma jo prenese na občino.

Predkupni upravičenec lahko predkupno pravico prenese na tretjo osebo, če se s tem izboljša ohranitev in javna dostopnost ter se zagotovi taka uporaba, ki je skladna z družbenim pomenom spomenika. Če je predkupni upravičenec država, odloča o prenosu predkupne pravice na tretjo osebo vlada, če pa je upravičenec pokrajina ali občina, pa pristojni organ te skupnosti.

3.4.3 Predkupna pravica na zavarovanem območju

Zakon o ohranjanju narave (ZON), kot enega izmed ukrepov varstva naravnih vrednot, določa predkupno pravico pri nakupu zemljišč na zavarovanih območjih. Predkupna pravica velja ne glede na določbe drugih zakonov, ki urejajo predkupno pravico na kmetijskih, gozdnih in vodnih zemljiščih.

Predkupna pravica na zavarovanem območju se nanaša samo na kmetijska, gozdna in vodna zemljišča, ne pa na nepremičnine, kamor sodijo objekti, torej ne na stavbna zemljišča. Ta predkupna pravica velja samo pri nakupu zemljišč na zavarovanih območjih, za katere je bil sprejet akt o zavarovanju - zakonita predkupna pravica iz 84. člena ZON se torej ne nanaša na zemljišča, na katerih so naravne vrednote, območja Nature, EPO.

Lastnik mora v primeru prodaje zemljišča na zavarovanem območju o prodaji obvestiti predkupnega upravičenca, tako da mu posreduje ponudbo za prodajo zemljišča. Predkupni upravičenec je lahko država ali lokalna skupnost. Kdo je predkupni upravičenec pa je odvisno od tega, ali je akt o zavarovanju, s katerim se območje zavaruje, sprejela država ali lokalna skupnost. Izjema so občinski akti o razglasitvi naravnih znamenitosti, ki štejejo za akte o zavarovanju naravnih vrednot državnega pomena. V tem primeru je predkupni upravičenec na navedenih območjih država, ne glede na to, da je akte o zavarovanju sprejela lokalna skupnost. Skladno s predpisi, ki urejajo državno upravo, predkupno pravico države uveljavlja Agencija RS za okolje.

V skladu z ZON imajo nekatera zavarovana območja tudi svoje upravljavce. V primeru, da ima zavarovano območje upravljavca, ga mora lastnik zemljišča o ponudbi za prodajo obvestiti enako kot predkupnega upravičenca.

Agencija Republike Slovenije za okolje na svojih straneh navaja upravljavce za posamezna zavarovana območja. Upravljavci posameznih zavarovanih območij pa so navedeni tudi v 166. člen ZON.

Upravljavce imajo naslednja zavarovana območja:

- Kozjanski park,
- Triglavski narodni park,
- Regijski park Škocjanske jame,
- Krajinski park Goričko,
- Naravni rezervat Škocjanski zatok,
- Krajinski park Sečoveljske soline in
- Krajinski park Kolpa;

Ponudba za prodajo mora vsebovati podatke o nepremičnini ter ceno in druge prodajne pogoje.

Če država ne uveljavi prednostne predkupne pravice, jo lahko uveljavljajo prednostni upravičenci po vrstnem redu, ki je določen v zakonih iz prvega odstavka 84. člena ZON (zakoni, ki urejajo predkupno pravico na kmetijskih, gozdnih in vodnih površinah) tako, da ima v isti kategoriji prednostnih upravičencev prednost tisti, ki je že lastnik istovrstne nepremičnine, ki je na zavarovanem območju.

Če pa nihče od predkupnih upravičencev ne uveljavlja predkupne pravice, lahko prodajalec nepremičnino proda drugemu kupcu, ki je njegovo ponudbo sprejel pravočasno, ter na način, določen s predpisi o kmetijskih zemljiščih. S pogodbo mora soglašati upravna enota.

Pridobitev lastninske pravice s pravnimi posli, na nepremičninah na zavarovanih območjih, je možna le s soglasjem upravne enote. Upravna enota izda odločbo, s katero soglašata s pravnim poslom, po predhodnem soglasju organizacije, pristojne za ohranjanje narave (86. člen, ZON).

3.4.4 Predkupna pravica na gozdnih površinah

Po Zakonu o gozdovih ima Republika Slovenija ima predkupno pravico pri nakupu:

- gozdov, ki v zaostrenih ekoloških razmerah varujejo sebe, svoje zemljišče in nižje ležeča zemljišča,
- gozdov, v katerih je izjemno poudarjena katera koli druga ekološka funkcija
- gozdov, v katerih je izjemno poudarjena raziskovalna funkcija, higiensko-zdravstvena funkcija ali funkcija varovanja naravne in kulturne dediščine,
- gozdov, v katerih je izjemno poudarjena zaščitna, rekreacijska, turistična, poučna, obrambna ali estetska funkcija posebnim namenom,
- gozdovi, ki so razglašeni za naravne znamenitosti po predpisih o varstvu naravne dediščine

Država ima predkupno pravico na vseh zgoraj naštetih gozdovih, razen, če je izjemna poudarjenost funkcije, zaradi katere so gozdovi razglašeni za gozdove s posebnim namenom, v interesu lokalne skupnosti.

Lokalna skupnost, na območju katere ležijo gozdovi, ki se prodajajo, ima predkupno pravico pri nakupu gozdov iz 44. člena Zakona o gozdovih, če je izjemna poudarjenost funkcije, zaradi katere so gozdovi razglašeni za gozdove s posebnim namenom, v interesu lokalne skupnosti. Če lokalna skupnost predkupne pravice ne uveljavi, jo lahko uveljavi lastnik, katerega zemljišče meji na gozd, ki se prodaja.

3.4.5 Predkupna pravica na vodnih zemljiščih

Zakon o vodah pravi, da lahko lokalna skupnost zaradi omogočanja splošne rabe voda določi, da se status naravnega vodnega javnega dobra vzpostavi tudi na delu priobalnega zemljišča celinskih voda. Lokalna skupnost mora zemljišča predhodno pridobiti v last s pravnim poslom ali v javno korist predlagati njihovo razlastitev po predpisih, ki urejajo razlastitev. Javna korist je izkazana, če je razlastitev lastnika zemljišča potrebna zaradi omogočanja splošne rabe voda.

Lokalna skupnost ima ne glede na določbe, ki urejajo vrstni red predkupnih upravičencev po drugih zakonih, predkupno pravico na priobalnem zemljišču celinskih vodah in vodnih zemljiščih, kot prva predkupna upravičenka.

3.5 ROKI

3.5.1 Splošno

V upravnem postopku so roki pomembni; njihov cilj je čim prej pripeljati postopek do konca. Zato je zelo majhno število takih dejanj v postopku, ki ne bi bila vsaj posredno vezana na rok (V. Androjna, 2006, str. 242).

Tudi pri predkupni pravici se morata stranki držati rokov določenih z zakonom ali drugim na zakonu temelječim predpisom.

V. Androjna je v Upravnem procesnem pravu zakonite procesne roke razdelil na prekluzivne roke in inštrukcijske roke, ki se med seboj ločijo po tem komu so namenjeni oziroma katera stran jih mora upoštevati.

- **Prekluzivni roki** so roki, ki veljajo za stranko. Zamuda takšnega procesnega roka povzroči izgubo pravice do določenega dejanja v postopku, ki ga stranka ne more več opraviti na učinkovit način.
- **Inštrukcijski roki** so roki, ki veljajo za organ oziroma za njegovo uradno osebo, ki morata v določenem času opraviti določeno dejanje v postopku. Če dejanja ne opravita v inštrukcijskem roku, za organ in tudi za stranko ne nastanejo nobene škodljive posledice.

3.5.2 Predkupna pravica občine na nepremičninah

Po zakonu o urejanju prostora mora lastnik nepremičnine v primeru prometa z nepremičnino pred sklenitvijo kupoprodajne pogodbe pridobiti potrdilo občine, da na nepremičnini ne uveljavlja predkupne pravice. Če občina ne izda potrdila v **15 dneh od vložitve zahteve**, se šteje, da predkupne pravice ne uveljavlja. V primeru, da občina izda potrdilo, da uveljavlja predkupno pravico, pa ji mora prodajalec nepremičnine podati pisno ponudbo za prodajo nepremičnine. O tej nepremičnini se mora občina izjaviti najkasneje v **15 dneh**, sicer se šteje, da nepremičnine ne bo kupila. Če občina ne uveljavlja predkupne pravice, lahko prodajalec nepremičnino proda drugi osebi. Proda pa jo lahko šele, ko se **izteče 15 dnevni rok**, v katerem se mora občina izjaviti.

3.5.3 Predkupna pravica občine na kulturnih spomenikih

Zakon o varstvu kulturne dediščine v 63. členu navaja, da mora država v primeru prodaje kulturnega spomenika državnega pomena, v **60 dneh** sporočiti lastniku spomenika, ki ta spomenik prodaja, ali sprejema prodajno ponudbo. Če ponudbe ne sprejme, se do te ponudbe v nadaljnjih **30 dneh** opredeli lokalna skupnost, na območju katere je spomenik. Prav tako mora v primeru prodaje spomenika lokalnega pomena občina v **30 dneh** sporočiti lastniku, ali prodajno ponudbo sprejema.

3.6 IZKLJUČITEV PREDKUPNE PRAVICE

Predkupna pravica je z novo ureditvijo lahko tudi izključena. Zakonodajalec je predvidel le dve izjemi oziroma izključitvi, na kateri je treba še posebej opozoriti, saj take ureditve do sedaj zakonodaja ni poznala.

Izključitev je tako mogoča:

- če lastnik proda ali podari (podaritev je omejena zgolj iz razloga jasnosti) nepremičnino svojemu zakoncu ali osebi, s katero živi v zunaj zakonski skupnosti, oziroma svojemu sorodniku v ravni vrsti, posvojitelju ali posvojencu, in v primeru

- če je kupec država, oseba javnega prava, ki jo je ustanovila država, ali izvajalec državne javne službe, kot tudi investitor infrastrukture iz 91. člena ZUreP-1.

Gre za logični izjemi, ki sta posledici praktičnih izkušenj ter dejstva, da je predkupna pravica sedaj dana le občini in ne tudi državi, kot je dopuščala stara ureditev tega instituta (Vladimirov et al., 2003, str.65).

Prav tako se predkupna pravica izključi, če lastnik spomenika spomenik proda svojemu zakoncu, sorodniku v ravni vrsti, posvojitelju ali posvojencu ter osebi javnega prava, katere ustanoviteljica je država, pokrajina ali občina.

Enako pa velja tudi za kmetijska zemljišča in na zavarovanih območjih.

4 PRODAJA NEPREMIČNINE

4.1 SPLOŠNO

Novinarka Božena Križnik v svojem članku v Delu navaja, da mora prodajalec nepremičnine (ta nepremičnina je lahko nepozidano zemljišče ali zemljišče s stavbo kot celoto) najprej ugotoviti, ali leži prodajana nepremičnina na območju predkupne pravice oziroma ali ni ta izključena že po zakonu. Podatek o tem je mogoče najti v javno objavljenem odloku v občinskem glasilu ali iz lokacijske informacije oziroma potrdil o namenski rabi zemljišča, ki ga lahko lastnik pridobi pri pristojnem občinskem upravnem organu proti plačilu takse. Če leži nepremičnina v omenjenem območju, mora prodajalec nepremičnine pridobiti potrdilo, da občina ne bo uveljavljala predkupne pravice ali pa ji mora, v nasprotnem primeru, ponuditi nepremičnino v odkup. Obstaja pa še tretja možnost, to je molk organa. To pomeni, da če občina v določenem roku ne odgovori, se šteje, da predkupne pravice ne uveljavlja. Postopek je določen v Zakonu o urejanju prostora. Priporoča se, da prodajalci nepremičnin isto časno vložijo zahtevo za potrdilo (glej prilogo 3. Vloga za izdajo potrdila o predkupni pravici) in izjavo (o uveljavljanju ali neuveljavljanju predkupne pravice občine) ter pisno ponudbo za prodajo nepremičnine, saj lahko tako skrajšajo postopkovne roke. Lokacijska informacija pa kot priloga pri prodaji nepremičnine in pri ponudbi za uveljavljanje predkupne pravice ni obvezna, je pa vsekakor priporočljiva, saj se prodajalec izogne dolgotrajnemu postopku in preverjanju, ki ga je sicer dolžan opraviti notar.

Predkupna pravica pa lastnika nepremičnine pri odločitvi, ali bo nepremičnino prodal ne ovira, temveč vpliva le na odločitev komu jo bo prodal. Lastnik nepremičnine prav tako svobodno določa vse pogoje prodaje.

4.2 ZEMLJIŠKA KNJIGA

Zemljiška knjiga je javna knjiga, ki vsebuje podatke o stvarnih pravicah na nepremičninah. Zemljiška knjiga je sestavljena iz zbirke listin in glavne knjige. Zbirka listin hrani dokaze oziroma podlage, ki so utemeljevale vpise v glavno knjigo. Ta del zemljiške knjige ni javen in vpogled vanj imajo samo osebe, ki izkažejo pravni interes.

V zemljiško knjigo se vpisujejo naslednje pravice:

- lastninska pravica;
- zastavna pravica;
- služnostna pravica;
- pravica stvarnega bremena;
- zakupna pravica, če doba zakupa ni krajša od enega leta;
- predkupna in odkupna pravica;

- prepoved odsvojitve in obremenitve;
- druge pravice, za katere tako določa zakon (užitek).

Predkupna pravica daje upravičencu pravico do prednostnega nakupa stvari, v primeru, da se lastnik odloči, da bo stvar prodal. Sama pravica nastane brez vpisa v ZK, vendar je vpis pomemben zaradi publicitete, predvsem v primerih kršitve. Predkupni upravičenec tako lahko zahteva razveljavitev pravnega posla med predkupnim zavezancem in tretjo osebo, če bi tretji moral vedeti za obstoj predkupne pravice. Z vpisom v ZK se šteje, da je za pravico vedel.

Predkupna pravica, ki je vpisana v zemljiško knjigo pa ni ovira za izvedbo vpisov, katerih podlaga je razpolaganje z nepremičninami.

Predkupna pravica se vpisuje z oznako pravice in imenom pravnega upravičenca, ker pa gre za časovno omejeno pravico, se vpiše tudi čas njenega trajanja. Predkupna pravica se vpiše v evidenčni list C1 zemljiškoknjžnega vložka.

V zemljiško knjigo se vpisuje samo pogodbeno predkupna pravica, zakonita pa ne, razen ene, ki je določena v Stanovanjskem zakonu (Ur.l. RS, št. 69/2003, 18/2004, 47/2006, 9/2007, 31/06-4, 18/2007, 70/04-18, 45/2008, 57/2008) in to je predkupna pravica najemnika–prejšnjega imetnika stanovanjske pravice.

4.3 POTRDILO O NAMENSKI RABI ZEMLJIŠČA

S sprejetjem novega Zakona o prostorskem načrtovanju (Ur.l. RS št. 33/2007, 70/2008), ki je začel veljati konec meseca aprila 2007, je prišlo do sprememb pri izdaji lokacijske informacije.

Dosedanja lokacijska informacija za namen prometa z nepremičninami je ukinjena, nadomešča jo *Potrdilo o namenski rabi zemljišča*.

Potrdilo o namenski rabi zemljišča vsebuje podatek o namenski rabi prostora, kot jo določa občinski prostorski načrt, ter podatek o prostorskih ukrepih, določenih na podlagi predpisov s področja urejanja prostora. Potrdilo o namenski rabi zemljišča se priloži tudi kopijo grafičnega dela občinskega prostorskega načrta.

Potrdilo o namenski rabi zemljišča velja do uveljavitve sprememb in dopolnitev občinskega prostorskega načrta ali državnega prostorskega načrta. Če se za zemljišče, na katerega se potrdilo nanaša, pripravljajo spremembe in dopolnitve občinskega prostorskega načrta ali državnega prostorskega načrta, je to potrebno v potrdilu posebej navesti.

Potrdilo o namenski rabi zemljišča ima značaj potrdila iz uradne evidence in se izda skladno s predpisi o upravnem postopku ter proti plačilu upravne takse, kot je s predpisi, ki urejajo upravne takse, določena za potrdila, ki jih izdajajo organi na

podlagi uradnih evidenc, pri čemer posamična zemljiška parcela predstavlja en zahtevek.

Z dnem uveljavitve tega zakona ne glede na določbe drugih predpisov predložitev lokacijske informacije ali potrdila o namenski rabi prostora ni več obvezna v nobenem postopku. Podatke za potrebe postopka si mora organ pridobiti sam. Lokacijska informacija ali potrdilo o namenski rabi prostora z dnem uveljavitve tega zakona ni več pogoj za izvedbo enostavnih posegov v prostor (105. člen, ZPNačrt).

4.3.1 Pridobitev potrdila o namenski rabi zemljišča

Zahtevek za izdajo potrdila o namenski rabi zemljišča lahko poda vsaka fizična ali pravna oseba. Za izdajo le-tega pa je pristojen upravni organ za urejanje prostora tiste občine, na območju katere se nepremičnina nahaja (glej prilogo 4. Zahteva za izdajo potrdila o namenski rabi zemljišča)

4.3.2 Molk organa

Občinski upravni organ za urejanje prostora je dolžan izdati potrdilo o namenski rabi zemljišča najkasneje v 15 dneh. ZUP v 179. členu govori, da če organ v 15 oziroma v 30 dneh od dneva vložitve zahteve ne izda potrdila in če tudi ne izda in ne vroči stranki odločbe o zavrnitvi zahteve, se šteje, da je zahtevo zavrnil. Stranka pa ima v primeru molka organa glede izdaje potrdila o namenski rabi zemljišča, pravico do pritožbe.

4.4 POSREDOVANJE PONUDBE ZA PRODAJO NEPREMIČNINE

V potrdilu o namenski rabi zemljišča oziroma v lokacijski informaciji za poseg v prostor, je navedeno ali obravnavana zemljiška parcela leži v območju predkupne pravice občine ali ne. V kolikor je v potrdilu navedeno, da gre za območje predkupne pravice občine, mora lastnik nepremičnine v primeru prodaje le-te podati pisno ponudbo občini, o kateri se mora občina izjaviti najkasneje v petnajstih dneh, sicer se šteje, da nepremičnine ne bo kupila.

4.5 PREDKUPNI UPRAVIČENEC NEPREMIČNINE

Predkupni upravičenec je lahko država ali lokalna skupnost. Odvisno je od tega, ali je akt o zavarovanju sprejela država ali lokalna skupnost. Izjema so občinski akti o razglasitvi naravnih znamenitosti, ki štejejo za akte o zavarovanju naravnih vrednot državnega pomena; v tem primeru je predkupni upravičenec na navedenih območjih država - ne glede na to - da je akte o zavarovanju sprejela lokalna skupnost.

Predkupni upravičenci pa so lahko tudi fizične osebe, če gre za prodajo solastnine.

4.6 POSTOPANJE LASTNIKA NEPREMIČNINE, KATERA LEŽI NA OBMOČJU ZA KATEREGA VELJA OBČINSKI ODLOK O UVELJAVLJANJU PREDKUPNE PRAVICE

Zakon o urejanju prostora določa, da mora lastnik nepremičnine na območju predkupne pravice pred sklenitvijo kupoprodajne pogodbe pridobiti potrdilo občine, da na nepremičnini ne uveljavlja predkupne pravice. To pomeni, da mora oseba, ki prodaja nepremičnino oziroma prodajalec nepremičnino najprej ponuditi občini. V kolikor pa občina ne izda potrdila o uveljavljanju predkupne pravice se šteje, da predkupne pravice ne uveljavlja.

Zakon tudi določa, da je občinski organ dolžan vsakomur na njegovo zahtevo izdati lokacijsko informacijo oziroma potrdilo o namenski rabi prostora, v kateri pa mora navesti tudi podatke o ukrepih, ki veljajo na določenem območju. Vendar pa se potrdila o namenski rabi zemljišča ne sme enačiti s potrdilom, s katerim občina potrjuje, da na nepremičnini, ki se prodaja, uveljavlja ali pa tudi ne uveljavlja predkupne pravice. Občina v lokacijski informaciji oziroma v potrdilu o namenski rabi prostora zgolj navede ali se konkretno zemljišče ali nepremičnina nahaja na območju predkupne pravice.

Če občina uveljavlja predkupno pravico na nepremičnini, mora prodajalec občini podati pisno ponudbo za prodajo nepremičnine. Če pa občina ne uveljavlja predkupne pravice, pa jo prodajalec lahko proda drugi osebi, vendar le pod enakimi ali zase ugodnejšimi pogoji, kot jih je ponudil občini.

4.7 POGODBA

V kupoprodajni pogodbi med občino on prodajalcem nepremičnine se navedejo:

- obe stranki pogodbe (kupec in prodajalec),
- uvodne ugotovitve,
- kaj je predmet pogodbe,
- višina kupnine,
- izročitev nepremičnin,
- obveznosti kupca ter
- končne določbe in
- podpis obeh strank, (glej Prilogo 5: Prodajna pogodba)

89. člen ZUreP-1 pravi, da notar ne sme overiti podpisa prodajalca na kupoprodajni pogodbi, če prodajalec ne predloži potrdila 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, če je bila le-ta 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 občina v roku 15 dni ni izdala potrdila, da na nepremičnini ne obstaja predkupna pravica oziroma, da se v 15 dneh občina o uveljavljanju predkupne pravice na nepremičnini 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.

Pogodba, sklenjena v nasprotju z določbami Zakona o urejanju prostora, o predkupni pravici občine, je nična.

5 PRODAJA NEPREMIČNIN OBČINE, KI JIH JE OBČINA PRIDOBILA NA PODLAGI UVELJAVLJANJA PREDKUPNE PRAVICE

5.1 SPLOŠNO

V 91. členu ZUreP-1 je določeno, da lahko občina nepremičnino, pridobljeno na podlagi uveljavitve predkupne pravice, proda s sklenitvijo neposredne pogodbe ali jo odda po predpisih o razpolaganju s premoženjem. 91. člen je poleg načina prodaje definiral tudi, za kakšen konkreten namen lahko občina tako pridobljeno nepremičnino proda.

V 90. in 91 členu je torej navedeno le, kako mora postopati občina ob prodaji nepremičnine, ki jo je pridobila na podlagi uveljavitve predkupne pravice ali z razlastitvijo. Predmetni del instituta je novost v naši zakonodaji in predstavlja varovalo oziroma garancijo, da bo predkupna pravica resnično služila kot instrument oziroma ukrep smotrnega urejanja prostora, hkrati pa predstavlja izravnalni instrument, ki omili »izrabo« te pravice občine. Ker je bil lastnik oziroma prodajalec v določeni meri nepremičnino »prisiljen« prodati občini, je v skladu z načelom pravičnosti pravilno, da so postavljene tudi omejitve, kako mora občina ravnati po pridobitvi nepremičnine na navedeni način. Glede namena in prodaje ostalih nepremičnin pa ZUreP-1 nima določil, saj le te niso predmet urejanja tega zakona.

Promet s stvarnim premoženjem občin splošno ureja Zakon o javnih financah (ZJF) v členih od 80.a do 80.h. ZJF določa, da se njegove določbe, ki urejajo prodajo, smiselno uporabljajo tudi za zamenjavo ali za vsak drug pravni posel, na podlagi katerega se lastninska pravica na premoženju prenese na drugo pravno ali fizično osebo. Določa tudi, da se njegove določbe ne uporabljajo za razpolaganje s finančnim in stvarnim premoženjem države oziroma občine, ki je urejeno s posebnim zakonom. ZUreP-1 je tako svojo ureditev prilagodil ureditvi, ki jo vpeljuje ta finančni predpis in se v celoti poslužuje smiselne uporabe določb od 80.a do 80.h člena ZJF in uredbe izdane na podlagi 78. ter 80.h člena tega zakona. Uredba o pridobivanju, razpolaganju in upravljanju s stvarnim premoženjem države in občin, je kot podzakonski predpis podrobneje uredila postopke in metode prodaje, zamenjave in oddaje v najem stvarnega in finančnega premoženja občine.

5.2 PRODAJA NEPREMIČNINE, KI JO JE OBČINA PRIDOBILA NA PODLAGI UVELJAVLJANJA PREDKUPNE PRAVICE, S SKLENITVIJO NEPOSREDNE POGODBE

Po 91. členu ZureP-1 lahko občina nepremičnino, ki jo je pridobila z uveljavljanjem predkupne pravice, s sklenitvijo neposredne pogodbe proda če gre:

- 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 profitnih stanovanj;
- za rekonstrukcijo poškodovanih, dotrajanih ali porušeni objektov do 4. točke 91. člena ZUreP-1 ali za prenovo območij iz 133. člena tega zakona;
- za zemljišča, ki so potrebna za smotrno izkoriščanje ali zaokrožitev gradbenih parcel, na katerih so obstoječi objekti.

5.3 ZAHTEVE OBČINE OB PRODAJI NEPREMIČNINE, KI JO JE PRIDOBILA NA PODLAGI PREDKUPNE PRAVICE

Občina mora ob prodaji nepremičnine, ki jo je pridobila na podlagi uveljavitve predkupne pravice ali z razlastitvijo, od kupca zahtevati, 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 pa kupec in občina določita v pogodbi.

Lastniki nepremičnin na območju prenove so namreč dolžni izvesti spremembe na svojih nepremičninah v skladu z lokacijskim načrtom, izdelanim za območje prenove po določbah Zakona o urejanju prostora. Občina in lastniki nepremičnin na območju prenove, se zato s pogodbo dogovorijo za soudeležbo pri izvedbi sprememb na nepremičninah (Vladimirov et al., 2003, str.66).

6 KONFLIKTI IN KRŠITVE TER DILEME GLEDE PREDKUPNE PRAVICE

Kupoprodajna pogodba sklenjena v nasprotju z določbami Zakona o urejanju prostora, o predkupni pravici občine, je nična.

Ena izmed kršitev predkupne pravice občine je, če je bil prenos lastnine opravljen, ne da bi bil o tem obveščen predkupni upravičenec. Obravnava določa pravne posledice, če je bilo spuščeno obvestilo o prenosu lastnine na stvari na kateri obstaja predkupna pravica. Pri takih primerih je vsekakor pomembna vestnost ali nevestnost kupca. Kupec nepremičnine nevestno ravna takrat, ko nastopi posest nepremičnine za katero je vedel, da na njej obstaja predkupna pravica občine. Zakon je določil 6 mesečni rok, v katerem je možno zahtevati razveljavitev pogodbe in vračanje stvari. Rok pa začne teč od dneva, ko se je za prodajno pogodbo in njene pogoje zvedelo.

Kratenje predkupnih pravic se lahko pojavi tudi na javni dražbi nepremičnine. Iz narave javne dražbe izhaja, da se na njej pridobivajo stvari brez bremen. Predpostavlja se, da se predmet prodaja takšen kakor je predstavljen. Kadar gre za prodajo nepremičnin, kjer je lahko predkupna pravica vpisana v zemljiško knjigo, dobi tako vknjižena pravica absolutni učinek v korist prodajalca. Vknjižena predkupna pravica v zemljiško knjigo pa zagotavlja navzočnost predkupnega upravičenca na javni dražbi. Organizator javne dražbe mora obvezno obvestiti predkupnega upravičenca o času in kraju javne dražbe, še posebno, če gre za prisilno javno dražbo. Če je to obvestilo opuščeno, pa ima predkupni upravičenec pravico zahtevati razveljavitev javne dražbe.

Obe kršitvi predkupne pravice sta opredeljeni v Obligacijskem zakoniku (Uradni list RS, št. 83/2001).

Na Ministrstvo za okolje in prostor prihaja veliko različnih vprašanj v zvezi s predkupno pravico, zato je na svoji spletni strani, <http://www.kompedij.mop.gov.si/iskanjeTema.php?tema id=123>, objavilo najpogosteje postavljena vprašanja in dileme posameznikov. Na ta vprašanja je tudi natančno odgovorilo ter razjasnil dileme.

Vprašanja je razdelilo na štiri osnovna področja, in sicer na:

- Namen predkupne pravice
- Območje predkupne pravice
- Prodaja nepremičnine, pridobljene z uveljavljanjem predkupne pravice
- Uveljavljanje predkupne pravice

V področju **Namen predkupne pravice** je na vprašanje: »Ali je občina v primeru, da nima sprejetega odloka o predkupni pravici, zavezana k izdajanju potrdil iz 87. člena Zakona o urejanju prostora? Ali lahko občina navedeno potrdilo, ki ga zahteva

notar pri overitvi pogodbe, nadomesti z izdajo lokacijske informacije za promet z nepremičninami, v kateri je navedeno, ali se oziroma se ne uveljavlja predkupne pravice?« Ministrstvo za okolje je odgovorilo: »ZUreP-1 v 87. členu določa obveznost pridobitve potrdila občine, da na nepremičnini ne uveljavlja predkupne pravice, pred sklenitvijo kupoprodajne pogodbe, samo za tistega lastnika, katerega nepremičnina leži na območju predkupne pravice. Nadalje še določa, da če občina potrdila ne izda v 15 dneh od vložitve zahteve, se šteje, da predkupne pravice ne uveljavlja.

Zakonita predkupna pravica občine sodi med prostorske ukrepe, ki jih določa ZUreP-1. Le-ti se skladno s tretjim odstavkom 80. člena ZUreP-1 navedejo v lokacijski informaciji, zato tistemu, ki pridobi lokacijsko informacijo za namen prometa z nepremičninami, iz katere izhaja, da predmetna nepremičnina ni vključena v odlok občine, ki določa območje predkupne pravice, ni potrebno pridobivati še potrdila iz 87. člena.

Pri tem pa opozarjamo, da podatki, ki jih vsebuje lokacijska informacija ne veljajo neomejeno. V četrtem odstavku 80. člena ZUreP-1 je določeno, da velja lokacijska informacija le do uveljavitve sprememb prostorskega akta in pri tem še določa, da je v lokacijski informaciji potrebno posebej navesti, da se za območje oz. zemljišče, na katerega se nanaša lokacijska informacija, pripravlja sprememba prostorskega akta. Zato predlagamo, da lastnik nepremičnine, ki sklepa kupoprodajno pogodbo, pridobi lokacijsko informacijo tik pred sklenitvijo pogodbe.

Glede na določbo 6. člena Zakona o notariatu (v nadaljevanju ZN), ki določa, da mora notar opravljati zadeve iz 2. člena ZN pošteno in vestno ter v skladu s predpisi, notarji ne morejo zahtevati od strank, da predložijo potrdilo iz 87. člena ZUreP-1, če je že iz predložene lokacijske informacije razvidno, da za območje, kjer nepremičnina leži ni sprejet odlok občine o predkupni pravici, še posebej, če je datum lokacijske informacije čim bližji datumu sklenitve kupoprodajne pogodbe. Hkrati opozarjamo tudi na določbe 38. člena Zakona o zemljiški knjigi (v nadaljnjem besedilu: ZZK-1), ki pravi, da če se zemljiškknjižno dovolilo nanaša na nepremičnino, na kateri po podatkih lokacijske informacije obstaja predkupna pravica občine in je bilo izstavljeno v zvezi s pravnim poslom, pri katerem je treba po zakonu, ki ureja to predkupno pravico, občini omogočiti uresničitev predkupne pravice, mora biti zemljiškknjižnemu dovolilu priloženo potrdilo občine, da ne uveljavlja predkupne pravice, oziroma notarski zapisnik, v katerem notar ugotovi dejstva iz katerih izhaja, da je bila občini omogočena uresničitev predkupne pravice v skladu z zakonom, ki ureja postopek uresnitve te predkupne pravice in da je ta ni uveljavljala oziroma uresničila.

Glede na navedeno lahko zaključimo, da v kolikor iz lokacijske informacije izhaja, da na tej nepremičnini ne obstaja predkupna pravica občine, lahko notar overi podpis prodajalca na kupoprodajni pogodbi oziroma na zemljiškknjižnem dovolilu, na podlagi te lokacijske informacije. V kolikor pa meni, da je lokacijska informacija, glede na datum pridobitve (pre)stara in da obstoji možnost, da se je stanje spremenilo, lahko stranko napoti naj pridobi novejšo lokacijsko informacijo ali pa jo

skladno s petim odstavkom 38. člena ZZK-1 na zahtevo stranke, pridobi sam.

V nobenem primeru pa lokacijska informacija ne more nadomestiti potrdila iz 87. člena ZUreP-1, če iz nje izhaja, da je občina na območju, kjer leži nepremičnina na katero se lokacijska informacija nanaša, sprejela odlok o predkupni pravici.«

Na vprašanje: »Ali lahko občina z odlokom določi kot območje predkupne pravice celotno območje občine, ne glede na status nepremičnin?«; ki spada na področje **Območje predkupne pravice** je ministrstvo odgovorilo na tak način: »Občina z odlokom ne more določiti celotnega območja občine kot območja predkupne pravice. Po novi ureditvi je sicer mogoča določitev predkupne pravice občine na širšem območju, kot jo je dovoljeval prejšnji Zakon o stavbnih zemljiščih iz leta 1997 (ZSZ). V 85. členu namreč ZUreP-1 jasno opredeljuje, da občina »lahko« določi (se pravi ji je dovoljeno to storiti, če to sama želi) območje predkupne pravice na nepremičninah samo 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 drugače določeno. Pri tem je potrebno opozoriti, da to pomeni, da do sprejema odloka, občina ne more uveljavljati predkupne pravice. Gre za jasno in hkrati široko opredelitev, na katerih delih se lahko predkupna pravica določi. Vendar pa bo območje predkupne pravice moralo biti določeno tako natančno, da bo mogoče mejo območja prikazati v zemljiškem katastru in jo določiti v naravi. Teoretično se seveda lahko območje tudi zmanjša, pač glede na obstoječe stanje. Seveda so to splošne določbe o predkupni pravici, v posameznih materialnih zakonih pa obstajajo še posebne ureditve (npr. Zakon o vodah). Poudariti pa moramo, da se celotno območje poselitve lahko pri interpretaciji tega člena enači največ z ureditvenim območjem naselja po Zakonu o urejanju naselij in drugih posegov v prostor (ZUN) (območja obstoječih naselij s površinami določenimi za njihovo širitev, kot to določajo občinski prostorski planski akti), vanj pa ne spadajo stavbna zemljišča na območju kmetijskih zemljišč (t.i. razpršena pozidava). Sicer pa predkupne pravice, kot jo določa ZUreP-1, na kmetijskih površinah in gozdovih zunaj poselitvenih območij (pojem poselitvenega območja je definiran za potrebe ZUreP-1 v 11. točki 1. odstavka 2. člena ZUreP-1) ni moč uveljavljati, saj je tudi doslej na teh območjih ni bilo moč uveljavljati po določilih pretekle prostorske zakonodaje.«

Največ vprašanj in dilem pa je zajeto na področju **Prodaja nepremičnine, pridobljene z uveljavljanjem predkupne pravice**. Prvo vprašanje na katerega je ministrstvo odgovorilo je: « Občina bi rada kupila del nepremičnine, ki je v solasti fizičnih oseb in je hkrati zajeta v Odloku o območju predkupne pravice občine na nepremičninah. Kdo je predkupni upravičenec, saj ZUreP-1 ureja zakonito predkupno pravico v korist občine, Stvarnopravni zakonik (SPZ) pa v korist solastnikov nepremičnin.« Na to je odgovorilo: »Ureditev predkupne pravice občine je po 1.1.2003 spremenjena, saj ima predkupno pravico lahko le tista občina, ki ima na podlagi določb 85. člena sprejet ustrezen splošni akt, torej odlok, ki določa območje predkupne pravice. Določbe o predkupni pravici po ZUreP-1 so splošne določbe o predkupni pravici za poselitvena območja, ki so po definiciji v 11. točki 2. člena, območja naselij in območja predvidena za njihovo širitev, ki so kot takšna določena v

prostorskih aktih. Ker so določbe o predkupni pravici občine v ZUreP-1 temeljne določbe o tem institutu, zakon izhaja iz načela, da lahko posamezen materialni (področni) zakon to pravico še posebej uredi, oziroma omeji. V posameznih materialnih zakonih tako obstajajo še posebne ureditve predkupne pravice, ki omejujejo razpolaganje z nepremičnino in posegajo s svojo ureditvijo tudi v ureditev na poselitvenih območjih. Predkupno pravico tako ureja specifično v 124. členu SPZ, ki določa, da če ima nepremičnina dva ali več etažnih lastnikov in nima več kot pet posameznih delov, imajo pri prodaji posameznega dela v etažni lastnini drugi etažni lastniki predkupno pravico. Pri njenem uveljavljanju se smiselno uporabljajo določila, ki urejajo predkupno pravico solastnine (66. člen SPZ). Obe predkupni pravici po SPZ predstavljata specialno ureditev predkupne pravice, v katero ZUreP-1 ne posega, saj je namen instituta predkupne pravice po ZUreP-1 vezan na osnovno pojmovanje nepremičnine po SPZ, ker lahko le celovita nepremičnina (torej ne etažna lastnina ali stavbna pravica) služi namenom in ciljem načrtovanja in urejanja prostora po prostorskih aktih, temveč se v primeru, da ne pride do izrabe pravice po SPZ lahko občina postavi »v vrsto« za uveljavitev predkupne pravice po ZUreP-1. V odnosu specialnosti na ureditev v ZUreP-1, so ureditve predkupnih pravic na nepremičninah v območju poselitve tudi po drugih materialnih zakonih, saj je njihov cilj varovanja ožji in tako opredeljuje specifični javni interes glede na namen, kot ga »zasleduje« predkupna pravica po ZUreP-1 (npr. po Zakonu o vodah (22. člen – predkupni upravičenec je država), Zakonu o varstvu okolja (20. člen – pred. upravičenca sta država in občina), Zakonu o ohranjanju narave (84. člen – upravičenec je država, ki ima izrecno navedeno primarnost predkupne pravice v 1. odstavku), Zakonu o varstvu kulturne dediščine (63. in 64. člen – upravičenec sta država in lokalna skupnost), Zakonu o letalstvu (156. člen)).«

Drugo vprašanje na katerega je ministrstvo prav tako odgovorilo je: »Na kakšen način mora postopati lastnik nepremičnine, ki leži na območju, za katerega velja občinski odlok o uveljavljanju predkupne pravice, če želi prodati takšno nepremičnino?« Ministrstvo za okolje in prostor je na to vprašanje odgovorilo: »ZUreP-1 določa, da mora lastnik nepremičnine na območju predkupne pravice pred sklenitvijo kupoprodajne pogodbe pridobiti potrdilo občine, da na nepremičnini ne uveljavlja predkupne pravice. V kolikor občina v 15 dneh od vložitve zahteve ne izda potrdila, se šteje, da predkupne pravice ne uveljavlja. ZUreP-1 določa v 80. členu, da je občinski organ dolžan vsakomur na njegovo zahtevo izdati lokacijsko informacijo, v kateri pa mora navesti tudi podatke o prostorskih ukrepih, ki veljajo na določenem območju. Vendar lokacijske informacije ne smemo enačiti s potrdilom po 87. členu ZUreP-1, s katerim občina potrjuje, da na nepremičnini, ki je predmet prodaje, ne uveljavlja predkupne pravice (ali pa da jo). Občina bo v lokacijski informaciji zgolj navedla, ali se konkretno zemljišče oziroma nepremičnina nahaja v območju, katerega zajema občinski odlok o območju predkupne pravice in o morebitnih prepovedih v zvezi s prometom in gradnjo na takšnem zemljišču. V tem primeru mora torej lastnik pridobiti potrdilo občine, da na nepremičnini ne uveljavlja predkupne pravice. Zakon nadalje določa, da mora v primeru, če občina izda potrdilo, da uveljavlja predkupno pravico, prodajalec občini podati pisno ponudbo za prodajo

nepremičnine, o kateri se mora občina izjaviti najkasneje v 15 dneh, sicer se šteje, da nepremičnine ne bo kupila.

ZUreP-1 v drugem odstavku 88. člena določa, da če občina ne uveljavlja predkupne pravice, lahko prodajalec proda nepremičnino drugi osebi, ko se izteče 15-dnevni rok za izdajo potrdila s katerim občina uveljavlja predkupno pravico, vendar le pod enakimi ali zase ugodnejšimi pogoji, kot jih je ponudil občini. Navedeno velja zlasti v primeru, ko občina izda potrdilo, da predkupno pravico uveljavlja, nato pa ji prodajalec poda pisno ponudbo za prodajo nepremičnine iz 88. člena, o kateri pa se občina v predpisanem roku ne izjavi oz. izjavi, da nepremičnine ne bo kupila, potem prodajalec nepremičnino lahko prosto proda, omejen pa je z zakonskim določilom, da le pod enakimi ali zase ugodnejšimi pogoji, kot jih je ponudil občini. ZUreP-1 je določil tudi zavarovalni instrument, s tem ko je zadolžil notarje, da ne smejo overiti podpisa prodajalca na kupoprodajni pogodbi, če prodajalec ne predloži potrdila iz 87. člena (potrdilo, da občina na nepremičnini predkupne pravice ne uveljavlja), oziroma izjave iz 88. člen (izjava, da občina ni zainteresirana za nakup nepremičnine). ZUreP-1 pa določa tudi sankcijo za primer, če je pogodba sklenjena v nasprotju z določbami tega zakona o predkupni pravici: takšna pogodba je nična.

Obenem je zakon določil tudi varstvo prodajalca pred neupravičenim in neutemeljenim uveljavljanjem predkupne pravice s strani občine in s tem omejevanje lastninske pravice. ZureP-1 v 86. členu določa, kdaj je predkupna pravica izključena in nadalje v 90. členu, da mora občina 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. Zakon govori le o prodaji zemljišč in obstoječih objektov na teh zemljiščih za namene zgraditve objekta, določenega v prostorskem aktu in ne o ostalih nepremičninah. Končni namen predkupne pravice po ZUreP-1 je graditev objektov oziroma izvedba prostorskih ureditev, določenih v prostorskih aktih in ne pridobivanje nepremičnin za druge namene. V kolikor kupec v določenem roku objekta ne zgradi, lahko občina pogodbo razdre. Sankcije za neizvršene pogodbene obveznosti kupec in občina določita v pogodbi. Vsa razmerja iz te pogodbe se urejajo po določilih Obligacijskega zakonika.

Na področju **Prodaja nepremičnine, pridobljene z uveljavljanjem predkupne pravice**, je Ministrstvo za okolje in prostor razjasnilo tudi dilemo: » ZUreP-1 v 1. odstavku 88. člena navaja, da je prodajalec v primeru, da občina na nepremičnini uveljavlja predkupno pravico, dolžan le-to ponuditi v odkup občini s pisno ponudbo. Ali lahko občina z odlokom uredi obveznost predhodne uradne cenitve nepremičnine, na kateri uveljavlja predkupno pravico, na katero je nato prodajalec vezan pri ponudbi le-te občini. Cena, ki bi jo določil uradni cenilec bi tako bila najnižja vrednost, po kateri bi se zemljišče lahko prodalo tretji osebi, če občina predkupne pravice ne bi uveljavljala, v primeru prodaje občini pa tudi končna prodajna vrednost.

Praksa naj bi pokazala, da prodajalci občini ponujajo nepremičnine po nerealno visokih cenah. V primeru neuveljavljanja predkupne pravice občine, prodajalec lahko nepremičnino proda drugemu pod enakimi ali boljšimi pogoji.

Pri tem lahko pride do izigravanja zakonodaje. V simuliranem pravnem poslu - v pogodbi je napisana cena v skladu z zakonodajo, prodajalec in kupec pa se neuradno dogovorita za bistveno nižjo ceno in prodajo opravita »pod roko«. Cenitev nepremičnine pred prodajo bi tako onemogočila izigravanje zakona in postavljanje nerealnih cen občini.« Zadevo je pojasnilo tako: »ZUreP-1 ureja prostorski instrument predkupne pravice, ki ga lahko uporablja občina v javno korist, če je predhodno določila z odlokom, ki ga izda na podlagi 85. člena tega zakona, območje predkupne pravice. Postopek uveljavljanja predkupne pravice je določen v členih od 85. do 89. ZUreP-1 ter opisane rešitve, z namenom da bi preprečili »izigravanje« občine, ne dopušča niti kot opcijo.

Oblikovanje cene, ki jo poda prodajalec v ponudbi za prodajo občini, je namreč v celoti v domeni prodajalca. Občina sama sebi sicer lahko določi prioritete odkupe, razna merila po katerih se bo sama odločala za nakup v okviru določil Zakona o javnih financah (ZJF) in zakonodaje, ki ureja prodajo in nakup stvarnega premoženja občine. Lahko si določi prioriteta področja kjer bo odkupovala nepremičnine, ali si določi po kakšnih kriterijih se bo odločala, ali bo določene ponudbe sprejela in jih obravnavala, morda tudi s pomočjo cenilcev, ki ji bodo svetovali glede nakupov, vendar pa teh meril oziroma cenitev, ki so zgolj njej v pomoč pri odločanju o sprejemu ponudbe, ne more vsiljevati v odloku ali kako drugače konkretnemu prodajalcu.

Tako bo, v kolikor je v določenem postopku uveljavljanja predkupne pravice, občina zainteresirana za nakup nepremičnine, na vlogo prodajalca izdala potrdilo, da uveljavlja predkupno pravico. Lastnik nepremičnine ji bo poslal pisno ponudbo za prodajo nepremičnine, o kateri pa se mora občina izjaviti v roku 15 dni. V izjavi občina lahko navede, da bo nepremičnino kupila, oziroma da je ne bo kupila (sprejme ali odkloni ponudbo). V kolikor tega ne stori pisno v predpisanem roku (molk), se šteje, da nepremičnine ne bo kupila (prvi odstavek 88. člena). Po izteku roka lahko prodajalec proda nepremičnino drugi osebi. Pri tem ga seveda omejuje cena v pogodbi glede na podano ponudbo občini, saj bo lahko nepremičnino prodal le pod enakimi ali zase ugodnejšimi pogoji, kot jih je ponudil občini. To pomeni, da je cena lahko le enaka oziroma višja, kot jo je ponudil občini, ne more pa nikakor biti nižja, kot je bila ponujena občini. Postopek se tudi v tem primeru nadaljuje po 89. členu pri notarju. Notarji morajo pri overjanju podpisa prodajalca na kupoprodajni pogodbi po 89. členu ZUreP-1 paziti na to, da je pogodbi obvezno priloženo potrdilo po 87. členu oziroma izjava po 88. členu, iz katere izhaja, da občina ne uveljavlja predkupne pravice oziroma, da ni zainteresirana za nakup nepremičnine. Ob tem mora lastnik priložiti, v kolikor se je postopek odvijal po 88. členu, tudi pisno ponudbo, ki jo je podal občini, da bo lahko notar preveril ali ni bila morda sklenjena konkretna kupoprodajna pogodba, pod za kupca ugodnejšimi pogoji, kot jih je lastnik ponudil občini. Notar bo moral preveriti tudi druge pogoje iz 2. odstavka 89. člena ter bo, v kolikor bo ugotovil, da niso podane ovire, lahko overil podpis kupca na pogodbi. Zakon določa strogo sankcijo za nespoštovanje zakonskih določb o predkupni pravici, saj je vsaka pogodba, ki ni sklenjena po določbah ZUreP-1 o predkupni pravici, nična. Taka ureditev sicer nudi visoko stopnjo pravne varnosti, hkrati pa nalaga obveznosti

vsem udeležencem, ki so »vpleteni« v izvedbo (v postopek uveljavljanja) instituta predkupne pravice. V kolikor občina izve ali ugotovi, da je bila določena nepremičnina torej prodana po nižji ceni, kot je bila ponujena njej, ima tako vse pravne možnosti v okviru zakonodaje, da v teh primerih ukrepa.«

V zadnjem, četrtem področju **Uveljavljanje predkupne pravice** pa se pojavlja vprašanje: »Na kakšen način lahko uveljavlja občina zakonito predkupno pravico na nepremičninah, ki so predmet prisilne poravnave, stečaja ali likvidacije oziroma se prodajajo na prisilni dražbi v skladu s predpisi o prisilni poravnavi, stečaju in likvidaciji (ZPPSL), ne da bi pri tem kršila določbe Zakona o lokalni samoupravi (ZLS)?« Tudi na to vprašanje je ministrstvo odgovorilo, in sicer: »O pridobitvi in odtujitvi nepremičnega premoženja lahko odloča občinski svet, lahko pa tudi župan, saj je z deveto alineo drugega odstavka 29. člena ZLS določeno, da občinski svet v okviru svojih pristojnosti odloča o pridobitvi in odtujitvi občinskega premoženja, če ni s tem zakonom drugače določeno, ta zakon (ZLS) pa to materijo drugače ureja v 51. členu. Ker pa je z ravnokar navedenim členom, med drugim, tudi določeno, da se lahko za pridobitev nepremičnega premoženja s statutom občine ali z odlokom občinskega sveta na podlagi 29. člena tega zakonapooblasti župana, pa to seveda tudi pomeni, da se lahko s takšnim aktom v obravnavanem primeru določi tudi najvišji dražbeni znesek oziroma da lahko na takšni dražbi nastopa kot dražitelj tudi župan v imenu in za račun občine.

Pojasniti je tudi potrebno, da je z Zakonom o prisilni poravnavi, stečaju in likvidaciji (ZPPSL), med drugim, tudi jasno določeno, da začetek postopka prisilne poravnave, stečaja ali likvidacije ne more vplivati samo na določene pravice, ki jih ta zakon imenuje izločitvene pravice, to je že uveljavljene, v zemljiško knjigo vpisane zastavne pravice, pravice poplačila, pravice retencije, to je pravica zadržanja oziroma pridržanja tuje stvari zaradi zavarovanja stroškov ali odškodnine in druge ločitvene pravice, ne pa na pričakovano pridobitev nepremičnin iz naslova občinske predkupne pravice, za kar v obravnavanem primeru tudi sicer gre

Iz pojasnjenega torej izhaja, da občina v takšnih primerih, kot je to razvidno iz vprašanja, lahko nepremičnino pridobi ne samo v primeru, da najboljši dražitelj ne nadaljuje z licitacijo, ampak tudi v primeru, da je sama najboljši dražitelj in da drugi dražitelji ne nadaljujejo z licitacijo. Ker so samoupravne lokalne skupnosti, torej tudi občine, v skladu z določbami 7. člena ZLS osebe javnega prava s pravico posedovati, pridobivati in razpolagati z vsemi vrstami premoženja, to pomeni, da lahko tudi one, tako kot vsi drugi dražitelji, ki so fizične ali pravne osebe, tudi na takšnih dražbah, ki se uvedejo na podlagi ZPPLS, sodelujejo kot dražitelj, pri čemer pa jim seveda ni mogoče priznati prednosti pred drugimi dražitelji zgolj zato, ker bi bila nepremičnina vključena v območje, za katerega je takšna občina sprejela odlok o njeni predkupni pravici. Pri predkupni pravici gre namreč za institut, ki ga je treba šteti med omejitve lastninske pravice, in ne med zakonsko določanje načina uživanja in pridobivanja lastninske pravice zaradi zagotavljanja njene gospodarske, socialne ali ekološke funkcije po prvem odstavku 67. člena ustave.«

Tako kot na Ministrstvu za okolje in prostor, pa se s podobnimi vprašanji srečujejo tudi na portalu e-uprava. Eno od vprašanj se glasi: » Glede prodaje kmetijskih zemljišč, gozda ali kmetije me zanima: - ali je potrebno ponudbi za prodajo kmetijskih zemljišč priložiti tudi izpisek iz zemljiške knjige in izpisek iz zemljiškega katastra, ali pa mogoče upravna enota sama ob vloženi ponudbi preveri zemljiškoknjižno in katastrsko stanje preko elektornskega vpogleda v omenjeno bazo; - glede lege zemljišč na posebnih območjih (parki, zaščitena območja ipd., kjer ima država ali lokalna skupnost predkupno pravico poleg navedenih predkupnih upravičencev v ZKZ) me prav tako zanima, ali lahko upravna enota sama takoj preveri o teh dodatnih predkupnih upravičencih in ali je celo potrebno ponudbo v tem primeru poslati najprej predkupnim upravičencem (koliko časa imajo v tem primeru predkupni upravičenci časa za odgovor in kaj storiti v primeru molka?) ? » Na portalu so v štirih dneh odgovorili na vprašanje. Njihov odgovor se je glasil: »1. Ponudbi o nameravani prodaji kmetijskega zemljišča, gozda ali kmetije ni treba priložiti zemljiškoknjižnega izpiska, niti zemljiškokatastrskih podatkov.

Upravna enota ima dostop do podatkov o zemljiščih na zavarovanih območjih in zemljiščih na katerih so naravne vrednote.

Zakon o ohranjanju narave v 84. členu določa, da lastnik zemljišča, ki namerava prodati zemljišče na zavarovanem območju oz. na katerem so naravne vrednote in za katero je akt o zavarovanju sprejela država, mora o nameravani prodaji obvestiti upravljalca zavarovanega območja in Ministrstvo za okolje in prostor. Če pa je akt o zavarovanju sprejela lokalna skupnost, mora lastnik o nameravani prodaji obvestiti lokalno skupnost na območju katere nepremičnina leži. Če država ali lokalna skupnost ne uveljavi predkupne pravice tako, da v 60 dneh od prejema obvestila o nameravani prodaji pisno sporoči lastniku zemljišča, da ponudbo sprejme, jo lahko uveljavljajo prednostni upravičenci po vrstnem redu kot ga določa zakon o kmetijskih zemljiščih oziroma zakon o gozdovih tako, da ima v isti kategoriji prednostnih upravičencev prednost tisti, ki je že lastnik istovrstnega zemljišča na zavarovanem območju.«

Poleg državnih portalov pa državljani iščejo pomoč tudi pri raznih nepremičninskih agencijah in na spletnih portalih, kjer se ukvarjajo predvsem z nepremičninami ter odgovarjanju na vprašanja o le-teh. Najpogostejša vprašanja o predkupni pravici, s katerimi so se ljudje obračali po pomoč so: » Ali se lahko že s planskim aktom določi, kje ima občina predkupno pravico?; Odgovor se je glasil takole: »po 85. členu ZUreP-1 je obvezni pravni akt, ki ga mora pripraviti in sprejeti občina odlok o predkupni pravici, z vsebinami, ki jih predvideva 85. člen. Predkupna pravica občine se ne določa s prostorskimi akti, niti s strateškimi in niti z izvedbenimi akti.«

Na vprašanje »Kdo in v kakšnem vrstnem redu ima predkupno pravico pri nakupu kmetijskega zemljišča?« so na <http://med.over.net/forum5/read.php?128,4188363,4188538,quote=1> odgovorili, da ima pri nakupu kmetijskega zemljišča, gozda ali kmetije, če ni glede kmetijskega zemljišča, gozda ali kmetije z drugimi zakoni

določeno drugače, lahko uveljavljajo predkupno pravico predkupni upravičenci po naslednjem vrstnem redu:

1. solastnik,
2. zakupnik, ki je kmet,
3. kmet, katerega zemljišče, ki ga ima v lasti, zakupu ali drugačni obdelavi, meji na zemljišče, ki je naprodaj,
4. drugi kmet, ki ima zemljišče, ki ga ima v zakupu ali drugačni obdelavi, v primerni oddaljenosti,
5. Republika Slovenija preko Sklada kmetijskih zemljišč in gozdov Republike Slovenije,
6. občina na območju katere leži nepremičnina,
7. kmetijska organizacija, ki ji je zemljišče ali kmetija potrebno za opravljanje kmetijske dejavnosti in ima sedež v primerni oddaljenosti;

Ob enakih pogojih ima med kmeti prednostno pravico tisti, ki mu kmetijska dejavnost pomeni edino ali glavno dejavnost. Kmetijska dejavnost se šteje za glavno dejavnost, če pridelki oziroma sredstva, pridobljena iz te dejavnosti, pomenijo tej osebi poglobitni vir za preživljanje.

Če nihče od prednostnih upravičencev ne uveljavlja prednostne pravice, lahko prodajalec proda kmetijsko zemljišče drugim kupcem, ki so njegovo ponudbo sprejeli pravočasno na način, predpisan po Zakonu o kmetijskih zemljiščih, če sklenjeno pogodbo odobri upravna enota po 19. členu tega zakona.

7 ZAKLJUČEK

Predkupna pravica je eden od prostorskih ukrepov, s katerimi občina izvaja svojo prostorsko politiko.

Predkupna pravica je dokaj natančno opredeljena z ZUreP-1 in OZ. Vsak lastnik nepremičnine se mora pri prodaji svoje nepremičnine pozanimati ali njegova nepremičnina leži na območju predkupne pravice občine ter pridobiti potrdilo občine, da na nepremičnini ne uveljavlja predkupne pravice. Prav tako pa se mora lastnik nepremičnine pozanimati kdo je predkupni upravičenec. Kdo je predkupni upravičenec pa je odvisno od same nepremičnine, ali gre za kmetijska, stanovanjska, gozdna, zaščitena ali gradbena oziroma zazidljiva zemljišča. Pri vseh teh zemljiščih pa ime predkupno pravico najprej država ali lokalna skupnost, če je izkazan javni interes oziroma to zemljišče spada pod javno dobro.

Občina mora v roku določenim z zakonom obvestiti prodajalca nepremičnine ali uveljavlja predkupno pravico ali ne, ter se izjaviti ali bo nepremičnino kupila. Mogoči pa so tudi primeri, ko občina ne poda izjave oziroma potrdila, da na nepremičnini uveljavlja ali ne uveljavlja predkupne pravice; v tem primeru bo prodajalec moral dokazati, da je vložil zahtevo oziroma dal občini ponudbo za odkup nepremičnine.

Če država ali lokalna skupnost ne uveljavljata predkupne pravice, lahko lastnik nepremičnine nepremičnino proda drugi osebi, vendar pod enakimi ali zase ugodnejšimi pogoji, kot jih je ponudil državi ali občini.

Tako, kot se mora pri prodaji nepremičnine pravil držati fizična oseba, ki prodaja nepremičnino, se mora pravil držati tudi občina, ki pa od kupca lahko zahteva, da v določenem roku zgradi objekt, določen v prostorskem aktu. Prav tako se mora občina pri prodaji nepremičnine, pridobljene na podlagi predkupne pravice, držati pravil določenih v Zakonu o urejanju prostora. Ta pravila točno določajo kdaj lahko občina proda tako nepremičnino.

Odlok o predkupni pravici občine je eden izmed prostorskih aktov občine, s katerimi občina ureja svojo prostorsko politiko.

Prostorski akti so za sam prostorski razvoj občine zelo pomembni. Čeprav občina predkupne pravice ne določa na podlagi prostorskih aktov, pa je na njihovi podlagi sprejet odlok o predkupni pravici in občine na podlagi tega odloka določijo območje predkupne pravice. Občina do sprejema tega odloka ne more uveljavljati predkupne pravice na nepremičninah.

Odlok o predkupnih pravicah jasno opredeljuje na katerih delih se predkupna pravica lahko določi. Območje predkupne pravice mora biti določeno tako natančno, da je mejo območja mogoče natančno prikazati v zemljiškem katastru in določiti v naravi.

Občina svoje prostorske politike ne ureja samo preko Odloka o določitvi območja predkupne pravice, pač pa so za aktivno izvajanje prostorske politike zelo pomembni tudi: Prostorski red občine, prostorski načrt občine ter strategija prostorskega razvoja.

Pripravo občinskih prostorskih aktov opravlja Služba za prostorsko in urbanistično planiranje, katere Strokovne naloge so: Priprava strategije prostorskega razvoja občine, priprava prostorskega reda in lokacijskih načrtov ter obravnava pobud občanov za spremembe prostorskih in urbanističnih planskih aktov

Tako kot pri vseh stvareh, se tudi pri predkupni pravici lahko pojavijo kršitve le-teh ter konflikti v zvezi s temi pravicami. Eni izmed kršitev sta:

- kratenje predkupnih pravic na javni dražbi nepremičnine, kar pomeni, da predkupni upravičenec na javno dražbo ni bil povabljen, to pa ima za posledico razveljavitev javne dražbe,
- če je bil prenos lastninske pravice opravljen ne da bi bil predkupni upravičenec o tem obveščen. Posledica take kršitve predkupne pravice pa je razveljavitev prodajne pogodbe in vrnitev stvari. Zakon določa 6 mesečni rok za vrnitev stvari in razveljavitev pogodbe. Rok pa začne teči od dneva, ko se je zvedelo za kršitev.

Poleg kršitev in kratenja predkupnih pravic, pa se posamezniki zaradi nepoznavanja zakonov spopadajo tudi z dilemami glede predkupnih pravic. Ker ljudje niso seznanjeni oziroma ne poznajo zakonov, se pri njih pojavljajo različna vprašanja in dileme glede predkupnih pravic. S svojimi problemi se zato pogosto obračajo po nasvet in po pomoč k Ministrstvu za okolje in prostor, nepremičninskim agencijam ter tudi na Državni portal Republike Slovenije (e-uprava), kjer jim odgovorijo na vsa postavljena vprašanja.

LITERATURA

1. Androjna, V., Kerševan, E.. Upravno procesno pravo. GV Založba, Ljubljana 2006.
2. Šinkovec, J., Tratar, B.. Obligacijski zakonik s komentarjem in sodno prakso. Založba Oziris, Lesce, 2001.
3. Jerovšek, T.. Varstvo javne koristi. V:IX dnevi javnega prava, Inštitut za javno upravo, Ljubljana, 2003.
4. Jerovšek, T., ...(et al). Zakon o splošnem upravnem postopku: s komentarjem. Nebra d.d., Ljubljana, 2004.
5. Juhart, M.. Stvarno pravo. GV Založba, Ljubljana 2007.
6. Plavšak, N.. Zakon o zemljiški knjigi: z uvodnimi pojasnili. GV Založba, Ljubljana, 2003.
7. Vlaj, S.. Lokalna samouprava. Fakulteta za upravo, Univerza v Ljubljani, Ljubljana, 2004.
8. Vladimirov, N., Kumer, A., Štritof-Brus, M., Prelovšek, A., Jeglič, T. M., Kopač, J.. Zakon o urejanju prostora z uvodnimi pojasnili. DZS, Ljubljana, 2003,

VIRI

Predpisi:

1. Zakon o splošnem upravnem postopku (ZUP), Ur.l. RS št. 22/2005, 119/2005, 24/2006, 105/2006, 126/2007, 65/2008;
2. Zakon o urejanju prostora-1 (ZUreP-1), Ur.l. RS, št. 110/2002 (8/2003 popr.);
3. Zakon o prostorskem načrtovanju (ZPNačrt), Uradni list RS, št. 33/2007;
4. Obligacijski zakonik (OZ-UPB1), Uradni list RS, št. 97/2007 z dne 24.10.2007;
5. Stanovanjski zakon-1(SZ-1), Ur.l. RS, št. 69/2003;
6. Zakon o stavbnih zemljiščih, Uradni list RS, št. 44/1997 z dne 24.07.1997;
7. Zakon o ohranjanju narave (ZON-UPB2), Uradni list RS, št. 96/2004 z dne 30.08.2004;
8. Zakon o varstvu kulturne dediščine (ZVKD), Ur.l. RS, št. 7/1999;
9. Stvarnopravni zakonik (SPZ), Uradni list RS, št. 87/2002 z dne 17.10.2002;
10. Pravilnik o vsebini, obliki in načinu priprave državnih in občinskih lokacijskih načrtov ter vrstah njihovih strokovnih podlag, Ur.l. RS, št. 99/2007;

Drugi viri:

1. Agencija republike Slovenije za okolje- Kdo je predkupni upravičenec?
RL=«<http://www.arso.gov.si/narava/vpra%C5%A1anja%20in%20odgovori/>»
(11.4.2008)
2. Agencija republike Slovenije za okolje- Kdaj mora lastnik posredovati ponudbo za prodajo nepremičnine?
URL=«<http://www.arso.gov.si/narava/vpra%C5%A1anja%20in%20odgovori/>»
(11.4.2008)
3. Delo, Predkupna pravica občin na stanovanjih - etažna lastnina in deli stavb so izvzeti, URL= <http://dpp.delo.si/Apps/WebObjects/DeloG...> (14.4. 2008)
4. Finance- MOL uveljavlja predkupno pravico povsod, kjer jo ima
URL=«http://www.finance.si/188229/MOL_uveljavlja_predkupno_pravico_pov_sod_kjer_jo_ima»(13.4. 2008)

5. Ministrstvo za kulturo, Izjave o uveljavljanju predkupne pravice države pri prodaji kulturnih spomenikov , (15.4.2008)
URL=«http://www.mk.gov.si/si/postopki/kulturna_dediscina/predkupne_pravice/»
6. Ministrstvo za okolje in prostor; Zbirka vprašanj in odgovorov s področja urejanja prostora in graditve objektov
URL=«http://www.kompendij.mop.gov.si/dokumentPrikazi.php?dokument_id=177&tema_id=331» (14.4.2008)
7. Novogradnje.com- Na kakšen način mora postopati lastnik nepremičnine, ki leži na območju, za katerega velja občinski odlok o uveljavljanju predkupne pravice, če želi prodati takšno nepremičnino?
URL=«http://www.novogradnje.com/sl/Strokovnjaki_svetujejo_/Na_kakšen_nacin_mora_postopati_lastnik_nepremicnine_ki_lezi_na_obmocju_za_katerega_velja_obcinski_odlok_o_uveljavljanju_predkupne_pravice_ce_zeli_prodati_takšno_nepremicnino.html» (14.4.2008)
8. Pravni Slovar, predkupna pravica; URL=
»http://pravizatelebane.com/index.php?option=com_glossary&func=display&catid=5&search=Predkupna%20pravica« (11.10.2008)
9. Predkupna pravica na stanovanjih;
URL=«http://www.slonep.net/informacije/novice.html?arhiv=2000&direct=4448&lev1=1&lev2=70&medij=&month=*&no_tb=1&nonav=1&scope=&view=novice » (14.4.2008)
10. Prostorski ukrepi,
URL=«http://www.kompendij.mop.gov.si/iskanjeTema.php?tema_id=123» (13.4.2008)
11. Prostorsko planiranje, URL=http://sl.wikipedia.org/wiki/Prostprsko_planiranje (29.7.2008)
12. Register postopkov Škofja loka,
URL=«<http://postopki.skofjaloka.si/slo/main.asp?id=7612AA7E> » (11.4.2008)
13. Vprašanja in odgovori, URL=« <http://e-uprava.gov.si/e-uprava/dogodkiPrebivalci.euprava?zdid=1223&sid=878&faqid=2328>» (14.4.2008)
14. Wikipedija, predkupna pravica,
URL=«http://sl.wikipedia.org/wiki/Predkupna_pravica» (13.4.2008)

PRILOGE

Priloga 1: Prostorski red

(Vir: URL=« <http://www.koper.si/dokument.aspx?id=10281>«)

Priloga 2: Odlok o predkupni pravici občine na nepremičninah (Vir: URL=«

http://www.sodrazica.si/dokumenti/40/2/2006/Odlok_o_predkupni_pravici_obcine_2003_368.doc«)

Priloga 3: Vloga za izdajo potrdila o predkupni pravici (Vir: URL=«

<http://www.benedikt.si/admin/obrazci/Vloga%20za%20izdajo%20potrdila%20o%20predkupni%20pravici.doc>«)

Priloga 4: Zahteva za izdajo potrdila o namenski rabi zemljišča (Vir: URL=«

<http://www.obcina-gvp.si/catalog/raznotext/vloga-obra-20080424152748.doc>«)

Priloga 5: Prodajna pogodba (Vir: URL=«

http://www.velenje.si/filelib/javna_naroila/priloga_4_25_1_08.4_-_prodajna_pogodba.doc«)

Priloga 1: Prostorski red



MESTNA OBČINA KOPER
COMUNE CITTA' DI
CAPODISTRIA

Urad za okolje in prostor – Ufficio per l'ambiente ed il territorio

Pripravljaivec: Mestna občina Koper

Pobudnik in naročnik: Mestna občina Koper

Izdelovalec:

Prostorski red Mestne občine Koper

POVZETEK ZA JAVNOST

Prostorski red MOK bo predstavljal nov temeljni izvedbeni prostorski dokument občine. Dosedanji sistem prostorskega načrtovanja je temeljil na pripravi prostorskih izvedbenih aktov - prostorskih ureditvenih pogojev in prostorskih izvedbenih načrtov. Ti prostorski izvedbeni akti izhajajo iz obdobja družbenega planiranja in z njimi danes ni več mogoče zadovoljivo uresničevati sodobnih načel usklajevanja razvojnih potreb z varstvenimi zahtevami, varovanja javnih koristi ter načel trajnostnega razvoja.

Razlogi za pripravo prostorskega reda MOK

Razlog za pripravo prostorskega reda MOK je v spremembi sistema urejanja prostora, ki jo je uvedel zakon o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 110/02 in 8/03 – popr. in 58/03 ZZK-1, v nadaljevanju ZUreP-1). Zakon v 171.členu določa, da morajo občine v treh letih po sprejemu Strategije prostorskega razvoja Slovenije sprejeti občinske strategije prostorskega razvoja in prostorske rede. Dodatni pogoj za začetek postopka priprave prostorskega reda občine je sprejet prostorski red Slovenije. Ta velja od 13.11.2004, s čimer so izpolnjeni vsi pogoji za pripravo prostorskega reda občine.

Pravna podlaga za pripravo prostorskega reda MOK

Pravno podlago za pripravo prostorskega reda predstavlja:

- Zakon o urejanju prostora, ZUreP-1
- Uredba o prostorskem redu Slovenije (Uradni list RS, št 122/04)
- Pravilnik o vsebini, obliki in načinu priprave prostorskega reda občine ter vrstah njegovih strokovnih podlag (Uradni list RS, št 127/04)

Predmet prostorskega reda MOK

Namen prostorskega reda občine je določiti v skladu s strategijo prostorskega razvoja občine ter ob upoštevanju pravil iz prostorskega reda Slovenije območja namenske rabe prostora, pogoje in merila ter ukrepe za načrtovanje v prostoru in pripravo lokacijskih načrtov občine ter pogoje za pripravo projektov po določbah zakona, ki ureja graditev objektov.

Prostorski red določa na celotnem območju občine zlasti:

- območja namenske rabe prostora,
- členitev območja občine na prostorske in funkcionalne enote, za katere bodo izdelani prostorski akti in merila in pogoji za varovanje prostora;
- merila in pogoje za urejanje prostora za vsako prostorsko enoto;
- ukrepe za izvajanje prostorskega reda občine.

Prostorski red občine je podlaga za pripravo občinskih lokacijskih načrtov ter določa lokacijske pogoje za pripravo projektov za pridobitev gradbenega dovoljenja po ZGO-1 na območjih, ki se ne urejajo z lokacijskimi načrti.

Programska izhodišča prostorskega reda MOK

Pri pripravi prostorskega reda bodo upoštevana programska izhodišča, ki so skupna za Strategijo prostorskega razvoja MOK in izhodišča, ki izhajajo iz strokovnih podlag za strategijo in prostorski red občine.

Okvirno ureditveno območje

Prostorski red MOK se pripravi za območje celotne Mestne občine Koper.

Pripravil:

Urad za okolje in prostor

Priloga 2: Odlok o predkupni pravici občine na nepremičninah

Odlok o predkupni pravici občine Sodražica na nepremičninah

1. člen

S tem odlokom Občina Sodražica določa območja, na katerih velja predkupna pravica na nepremičninah in v katerih primerih se lahko uveljavlja.

2. člen

Občina lahko uveljavlja predkupno pravico na naslednjih območjih poselitve:

- na nepremičninah na območju poselitve ter na območju obstoječih infrastrukturnih omrežij in objektov v potrebnem koridorju,
- na nepremičninah na območju bodoče poselitve in predvidene mreže infrastrukturnih omrežij in objektov v potrebnem koridorju izven sedajih poselitvenih območij.

Za obstoječa infrastrukturna omrežja se štejejo tista omrežja, ki so že zgrajena, za bodoča pa tista, ki so predvidena za komunalno opremljanje območij, določenih s prostorskim aktom občine. Koridor (širina pasu predkupne pravice) se določi po določbah tehničnih predpisov za posameznen infrastrukturni vod in objekt.

3. člen

Območje predkupne pravice zajema celotno območje občine Sodražica, razen kmetijskih zemljišč, ki so določena v Dolgoročnem planu Občine Ribnica 1986-2000 (SDL št. 5/87, 18/88 in 11/90) in v Družbenem planu Občine Ribnica 1986-1990 (SDL št. 5/87, 10/91 in Url.l. RS št. 21/93). Območja poselitve obsegajo tako območja strnjene pozidave kot tudi območja razpršene pozidave.

4. člen

Občina lahko uveljavlja predkupno pravico na posamezni nepremičnini, če je podan javni interes.

Šteje se, da obstaja občinski javni interes, če občina nepremičnino potrebuje za:

- izvedbo prostorskega akta;
- za izgradnjo objektov gospodarske javne infrastrukture in objektov, ki služijo varstvu pred naravnimi in drugimi nesrečami;
- za potrebe javne uprave, zdravstva, socialnega varstva, šolstva, kulture, znanosti in športa;
- za potrebe gradnje in nakupa socialnih in neprofitnih stanovanj;
- za potrebe prenove območij;
- za druge potrebe predvidene v načrtu razvojnih programov občine ali načrtu nabav in gradenj.

5. člen

Območja predkupne pravice se določena v grafični obliki in sicer na katastrskem načrtu, katerega podlaga je veljavni družbeni plan Občine Sodražica.

Katastrski načrt je sestavni del tega odloka in omogoča prikaz meje predkupne pravice Občine Sodražica v zemljiškem katastru in njeno določitev v naravi.

Katastrski načrt se hrani in je na vpogled v uradu župana.

6. člen

Predkupna pravica na območju kmetijskih zemljišč se določa skladno zakonom, ki ureja kmetijska zemljišča.

7. člen

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

Številka:00201-04-03

Sodražica:

V Sodražici, dne 29.07.2003

Župan

Občine

Andrej Pogorelc

Priloga 3: Vloga za izdajo potrdila o predkupni pravici

ime in priimek

naslov

poštna št. in pošta

telefon

OBČINA BENEDIKT
Čolnikov trg 5
2234BENEDIKT

Vloga za izdajo potrdila o predkupni pravici

Na podlagi 87. člena Zakona o urejanju prostora (Zakona o urejanju prostora – ZureP-1 (Uradni list RS, št. 110/2002, 8/2003, 58/2003 in 33/2007) in 179. člena Zakona o splošnem upravnem postopku – ZUP-UPB2 (Uradni list RS, št. 24/2006, 105/2006 in 126/2007) vlagam zahtevo za izdajo potrdila o predkupni pravici za naslednje nepremičnine:

zemljišče stanovanjska hiša gospodarsko poslopje

poslovni prostor stanovanje skladišče

drugo: _____

parc. št. _____, k.o. _____.

Potrdilo o predkupni pravici potrebujem kot:

kupec nepremičnine prodajalec nepremičnine

drugo: _____

Potrdilo o predkupni pravici bom dvignil:

osebno

potrdilo mi pošljite po pošti

kraj in datum

podpis

Priloga 4: Zahteva za izdajo potrdila o namenski rabi zemljišča



Občina Gorenja vas – Poljane, Poljanska cesta 87, 4224 Gorenja vas, tel.: 04/51-83-100, faks:
04/51-83-101

ZAHTEVA ZA IZDAJO
POTRDILA O NAMENSKI RABI ZEMLJIŠČA

Vlagatelj		
	IME IN PRIIMEK oz. GOSP. DRUŽBA
	NASLOV
	POŠTNA ŠT. IN KRAJ
	TELEFON

Na podlagi 105. člena Zakona o prostorskem načrtovanju (Ur.l. RS, št. 33/07) in 179. člena Zakona o splošnem upravnem postopku (Ur.l. RS, št. 22/05–UPB1, 119/05) podajam vlogo za izdajo potrdila o namenski rabi prostora:

Parc. števil:	
Katastrska občina:	

- Zahtevam kopijo kartografskega dela prostorskega akta občine: DA NE

UPRAVNA TAKSA:

Potrdilo o namenski rabi zemljišča je skladno z 32. točko 28. člena Zakona o upravnih taksah (Uradni list RS, 42/07 – UPB3, 126/07) takse prosto.

NEOBVEZNA PRILOGA:

kopija katastrskega načrta (mapna kopija), ki prikazuje veljavno parcelno stanje, ne starejša od šestih mesecev, za parcelo, ki je predmet izdaje potrdila o namenski rabi prostora

Občina Gorenja vas-Poljane je skladno z zakonom dolžna sama pridobiti veljavno kopijo katastrskega načrta, vendar se v tem primeru predpisani rok za izdajo potrdila o namenski rabi prostora iz zakonsko določenih 15 dni podaljša za dodatnih 18 dni (3 dni za odpravek in 15 dni za delo GURS).

Gorenja vas, dne:

.....

Podpis vlagatelja:

.....

Priloga 5: Prodajna pogodba

PRODAJNA POGODBA

ki jo skleneta in dogovorita

1. MESTNA OBČINA VELENJE, Titov trg 1, Velenje, ki jo zastopa župan **Srečko Meh**,

(v nadaljevanju: prodajalec)

Matična številka: 5884268

ID za DDV: SI49082884

Podračun EZR MOV št: 01333- 0100018411 pri Banki Slovenije

in

2. _____, (naslov), (kraj), ki jo/ga zastopa (ime in priimek),

(v nadaljevanju: kupec)

Matična številka: _____

ID za DDV/Davčna številka: _____

TRR št.: _____ pri (naziv banke)

z naslednjo vsebino

UVODNE UGOTOVITVE

člen

Pogodbeni stranki uvodoma kot nesporno ugotavljata sledeče, da:

- je Svet Mestne občine Velenje sprejel Sklep o načrtu pridobivanja in razpolaganja s stvarnim premoženjem Mestne občine Velenje za leto 2007 (Uradni vestnik Mo Velenje, št. 24/07);

je prodajalec zavezan k spoštovanju Zakona o stvarnem premoženju države, pokrajin in občin (Uradni list RS, št. 14/07 – v nadaljevanju Zakon) in Uredbe o stvarnem premoženju države, pokrajin in občin (Uradni list RS, št. 84/07 in 94/07 – v nadaljevanju: Uredba) ter je v skladu z Uredbo izvedel javni razpis za prodajo nepremičnine z javnim zbiranjem ponudb, ki je bil objavljen v Uradnem listu RS, št. ___/08 in na spletnih straneh prodajalca;

se nepremičnina parc. št. 1930/17, k.o. Velenje prodaja kupcu v skladu z določili 19. in 21. člena Zakona;

je kupec s prijavo na javni razpis in z izborom kupca kot najugodnejšega ponudnika, sprejel pogoje prodaje, navedene v javnem razpisu;

- kupec in prodajalec s sklenitvijo te pogodbe in z doseženim soglasjem volj zasledujeta skupen interes, da prodajalec proda in prepusti v posest in last nepremičnino parc. št. 1930/17, zelenica, v izmeri okoli 1158 m², k.o. Velenje, z namenom izgradnje večstanovanjskega bloka etažnosti klet+pritličje+dve etaži+mansarda (K+P+2+M) v tlorisnih dimenzijah do 12,00 m x 19,00 m + 3,50 x 3,50 m (stopnišče), z gradnjo katerega je kupec dolžan začeti najpozneje v roku enega leta od sklenitve te pogodbe. Rok začetka gradnje je bistvena sestavina prodajne pogodbe;

da je prodajalec lastnik nepremičnine parc. št. 1930/17, zelenica v izmeri okoli 1158, k.o. Velenje;

da ima nepremičnina parc. št. 1930/17, k.o. Velenje v skladu s Potrdilom o namenski rabi zemljišča, št. 350-04-0015/2008-300 z dne 09.01.2008 status stavbnega zemljišča znotraj ureditvenega območja naselij na kateri ni objekta;

PREDMET POGODBE

člen

Prodajalec proda bremen prosto, kupec pa kupi in sprejme v last in posest nepremičnino parc. št. 1930/17, zelenica, v izmeri okoli 1158 m², k.o. Velenje.

KUPNINA

člen

Kupnina za predmet pogodbe znaša ___ EUR/m² brez davka na dodano vrednost.

Kupnina za celotno površino v izmeri ___ m² znaša _____ EUR.

Davek na dodano vrednost (20% DDV) znaša _____ EUR.

Priloga št. 4

Vrednost nepremičnine z DDV znaša _____ EUR.

V ceni oziroma kupnini za nepremičnino niso zajeti stroški komunalnega prispevka, ki ga kupec plača pred izdajo gradbenega dovoljenja. Poleg tega v ceni niso vključene davščine, stroški pogodbe, zemljiškoknjižnega urejanja in stroškov, ki izhajajo iz pogojev soglasodajalcev (morebitne prestavitve ali ojačitve komunalnih vodov), ki jih plača kupec.

Kupec je dolžan poravnati celotno kupnino v roku 8 dni po izstavitvi računa s strani prodajalca na podračun EZR MOV, št: 01333- 0100018411 pri Banki Slovenije. Od celotne kupnine _____ EUR se odšteje varščina v višini _____ EUR, ki jo je plačal kupec dne __. __. 2008.

V kolikor je kupec v zamudi s plačilom kupnine, se zaračunavajo zakonske zamudne obresti.

Stroške v zvezi sklenitvijo in izpolnitvijo te pogodbe, zlasti pa stroške notarske overitve pogodbe, stroške zemljiškoknjižnega vpisa ter morebitne druge stroške, nastale v zvezi s to pogodbo, plača kupec.

IZROČITEV NEPREMIČNIN

člen

Po plačilu celotne kupnine bo prodajalec kupcu izdal brezpogojno zemljiškoknjižno dovolilo, ki bo sposobno za vpis lastninske pravice na nepremičnini, ki je predmet te pogodbe, v korist kupca.

Kupec izjavlja, da si je predmetno nepremičnino ogledal in mu je znano stvarno stanje, zato jo kupuje po načelu »videno-kupljeno«.

Pogodbeni stranki sta soglasni, da je kupec po plačilu celotne kupnine upravičen samostojno vložiti zemljiškoknjižni predlog za vpis lastninske pravice na nepremičnini, ki je predmet te pogodbe, v korist kupca.

OBVEZNOSTI KUPCA

člen

Kupec je dolžan začeti z gradnjo večstanovanjskega bloka etažnosti klet+pritličje+dve etaži+mansarda (K+P+2+M) v tlorisnih dimenzijah do 12,00 m x 19,00 m + 3,50 x 3,50 m (stopnišče) najpozneje v roku enega leta od sklenitve te pogodbe. Rok začetka gradnje je bistvena sestavina prodajne pogodbe.

Dogovorjeni končni rok začetka gradnje je bistvena sestavina te pogodbe v smislu 104. člena Obligacijskega zakonika, zato se v primeru, da kupec ne začne z gradnjo v dogovorjenem roku, pogodba razveže po samem zakonu. Kot instrument utrditve obveznosti glede roka začetka gradnje kot bistvenega elementa te pogodbe, pogodbeni stranki skladno z javnim razpisom in sporazumno dogovorita odkupno pravico, ki daje prodajalcu – odkupnemu upravičencu pravno možnost, da v primeru podanih razlogov, v dogovorjenem roku lahko uresniči odkupno pravico in odkupi nepremičnino, ki je predmet te pogodbe po enaki ceni oziroma kupnini kot je navedena v 3. členu, to je skupaj z DDV _____ EUR in to pravico zavaruje z vpisom v zemljiško knjigo.

Prodajalec izjavlja, da odkupne pravice ne bo uveljavljal, če bo kupec najkasneje v enem letu od podpisa te pogodbe začel z gradnjo na predmetnem zemljišču.

Kupec _____ izrecno dovoljuje, da se v zemljiški knjigi vknjiži odkupna pravica za parc. št. 1930/17, k.o. Velenje za odkupno ceno _____ EUR in 20% DDV _____, skupaj _____ EUR za obdobje do (vpisan bo datum enega leta po overitvi pogodbe pri notarju) v korist:

Mestne občine Velenje, Titov trg 1, Velenje, MŠ: 5884268

V primeru uveljavljanja odkupne pravice bo prodajalec to storil z enostransko pisno izjavo volje, ki jo bo priporočeno poslal kupcu oziroma lastniku nepremičnine.

Priloga št. 4

V primeru uveljavljanja odkupne pravice bo za prenos lastninske pravice na nepremičnini parc. št. 1930/17, k.o. Velenje na Mestno občino Velenje kupec deponiral pri notarju Avgustu Ribiču v Velenju, zemljiškooknjižno dovolilo katero bo notar izročil prodajalcu Mestni občini Velenje pod pogoji, ki bodo določeni v notarskem zapisniku.

Odkupna pravica v korist prodajalca in njeno zavarovanje v zemljiški knjigi sta bistveni sestavini te pogodbe.

člen

Po vpisu zgrajenega večstanovanjskega bloka v zemljiško knjigo Okrajnega sodišča v Velenju, bo kupec izdal prodajalcu brezpogojno zemljiškooknjižno dovolilo za vpis predkupne pravice v korist prodajalca za nakup dveh stanovanj v pritličju bodočega stanovanjskega objekta.

KONČNE DOLOČBE

člen

Odgovorna oseba s strani prodajalca je Anton Brodnik.

Skrbnik pogodbe s strani prodajalca je Zdravka Vasiljevič.

Pooblaščen predstavnik s strani kupca je _____.

člen

Stranki sta soglasni, da bosta morebitne spore reševali sporazumno. V nasprotnem primeru bo spore reševalo pristojno sodišče po legi nepremičnin, ki so predmet te pogodbe.

člen

Vse spremembe in dopolnitve te pogodbe morajo biti sklenjene v pisni obliki, ker so v nasprotnem primeru brez vsakega pravnega učinka.

člen

Ta pogodba je sestavljena v 4 (štirih) enakih izvodih, od katerih prejme vsaka pogodbeni stranka dva podpisana izvoda.

Ta pogodba je sklenjena in začne veljati, ko jo podpišeta obe pogodbeni stranki.

V _____, dne _____

V Velenju, dne _____

KUPEC

Številka: _____
PRODAJALEC
MESTNA OBČINA VELENJE
Srečko MEH, župan

IZJAVA O AVTORSTVU IN NAVEDBA LEKTORJA

Študentka KARMEN ŠTEFANČIČ, izjavljam, da sem avtorica tega diplomskega dela, ki sem ga napisala pod mentorstvom doc. dr. POLONE KOVAČ. V skladu s pravili Fakultete za Upravo dovoljujem objavo diplomskega dela v pdf. obliki na internetu.

Diplomsko nalogo je lektorirala dipl. upr. org. Petra Štefančič.