



**Mestna občina Novo mesto**



**Župan**

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

Številka: 007-3/2008-1901

Datum: 05. 09. 2007

## **OBČINSKI SVET MESTNE OBČINE NOVO MESTO**

- ZADEVA:** ODLOK O PREDKUPNI PRAVICI MESTNE OBČINE NOVO MESTO
- NAMEN:** 2. obravnava in sprejem predloga odloka
- PРАВNA PODLAGA:** Zakon o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 110/02, 8/03 – popr. In 58/03-ZZK-1)  
Statut Mestne občine Novo mesto (Uradni list RS, št. 96/06 UPB1 in 4/08)  
Zakon o lokalni samoupravi (Uradni list RS, št. 100/05- uradno prečiščeno besedilo).
- POROČEVALEC:** Mojca TAVČAR, vodja oddelka za prostor  
Jože FLORIJAČIČ, vodja oddelka za splošne zadeve
- OBRAZLOŽITEV:** v prilogi
- PREDLOG SKLEPA:** Občinski svet Mestne občine Novo mesto se je na svoji \_\_\_\_ seji dne \_\_\_\_ obravnaval in sprejel Odlok o predkupni pravici Mestne občine Novo mesto v 2. obravnavi

**Ž U P A N**

**Alojzij Muhič**

### **PRILOGE:**

1. Obrazložitev
2. Predlog odloka

### **DOSTAVITI:**

- naslovníku
- zbirki dok. gradiva.



**Mestna občina Novo mesto**



**Občinska uprava  
Oddelek za prostor**

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

Številka: 007-3/2008-1901

Datum: 05. 09. 2007

## **OBČINSKI SVET MESTNE OBČINE NOVO MESTO,tu**

**ZADEVA: PREDLOG ODLOKA O PREDKUPNI PRAVICI MESTNE OBČINE NOVO MESTO - 2. OBRAVNAVA**

### **1. UVOD**

Mestna občina Novo mesto lahko na območju mestne občine uveljavlja zakonito predkupno pravico, za katero ima podlago v določenih predpisih o urejanju prostora. Z namenom ureditve uveljavljanja zakonite predkupne pravice na nepremičninah je občinska uprava pripravila osnutek Odloka o predkupni pravici mestne občine Novo mesto, ki je bil obravnavan na 12. seji Občinskega sveta Mestne občine Novo mesto, dne 31.1.2008.

### **2. PRIPOMBE K OSNUTKU ODLOKA**

V času obravnave osnutka Odloka o predkupni pravici na območju Mestne občine Novo mesto so članice in člani občinskega sveta in delovnih teles občinskega sveta oblikovali naslednje pripombe in predloge:

Mojca Novak (načeloma sprejemanja predloženega gradiva, vendar nekaj predlogov: ni jasno, kateri so pogoji poleg zakonskih, ki so splošno pravne narave in morajo biti izpolnjeni, da bo občina uveljavljala predkupno pravico; gre predvsem za vsebinske, finančne in normativne predloge, ki ne bodo dopuščali poljubne presoje ali kakršne koli nepravilne odločitve; vsekakor pa ne more in ne sme biti odlok orodje za različne pritiske na prodajalca ali na kupca in s tega vidika bi morali v odloku zaščititi tudi njih; gre za to, da se ne bi zavlačevale sklenitve pravnega posla in na ta način tudi oškodovale prodajalca in v tem delu je potrebno dokument dopolniti; utemeljiti je potrebno javni pomen nepremičnine; v proračunu je potrebno zato zagotoviti večje vrednosti in vire; predlog, da se zagotovi konkretizacija vplivov odloka na proračun; zaščititi naj se torej tiste od katerih bi občina uveljavljala predkupno pravico).

Alojz Turk (vprašanje: ali je takšen odlok sploh potreben; ali ne bo občina s tem do občanov postala malo manj prijazna in hkrati sebi povzročila več administriranja kot je potrebno; že vsa zakonodaja, ki je v gradivu obrazložena, daje občini možnost predkupne pravice; osredotočiti bi se bilo potrebno na svojo strategijo razvoja in opredeliti v svojih strateških dokumentih predkupne pravice; pozitivna zakonodaja daje občini tudi instrument razlastitev lahko pride do situacije, ki ne bo dala nekega velikega učinka, ampak samo veliko

administrativnega dela, s strani občanov pa tudi veliko nejevolje; več energije je treba usmeriti v čim prejšnje sprejemanje strategij, ki bodo tudi prostorsko opredelile, na katerih področjih bo občina imela javni interes; kar pa se tiče ostalih interesov, so pa že itak zakonsko opredeljeni).

Ivan Grill (MONM je ena redkih večjih občin, ki takega odloka o predkupni pravici nima; podučen, da to v nobenem primeru ne povzroča nekih zapletov ali neprijaznosti do občank in občanov; če so definirane parcele, ki so za občino razvojno oz. strateško pomembne in izdelane baze, gre za enostaven postopek; inštrument razlastitve je lahko zanimiv samo na papirju; strategija prostorskega razvoja, ki jo sprejema občina je takoj odlična priložnost za špekulativne nakupe zemljišč, kar se kaže v vsakdanji praksi).

Darinka Smrke (na internetu preveritev koliko mestnih občin je v Sloveniji, ki nimajo tega odloka - ne obstaja niti ena; podpora predlogu odloka, da se vzpostavi neka pravila pri urejanju prostora, predvsem v javnem interesu; uveljavljanje tega odloka pomeni tudi dosti kvalitetne podlage, ki jih bo morala občinska uprava zagotoviti).

Tomaž Levičar (ni dvomov glede uveljavljanja predkupne pravice po zakonih, ki so navedeni; moti pa dikcija v 4. členu, ki ne definira zelo jasno, kje to je in kje ni in je zelo neprijazno do občank in občanov; prav bi bilo, da se dikcijo spremeni oz. da se naredi napor ter občina jasno prepozna, kje ta interes ima; povsod drugje pa občina nima predkupne pravice oz. če bo z nekimi akti kasneje prepoznavala še nekatera interesantna območja, bo ta odlok dopolnjevala).

Martina Vrhovnik (predlog, da se spremeni in dopolni 9. člen v smislu, da se črta pristojne organizacijske enote občine in se nadomesti s pristojnimi upravnimi organi občinske uprave).

Anton Škerlj (predlog odloka je le en kos papirja, ki bi imel vsebino in smisel samo, če bi imela ta občina točen pregled po parcelnih številkah kaj spada pod predkupno pravico, in če te evidence ni za vse te parcele, potem je škoda, da se zgublja čas; če pa evidenca obstaja, e pa nujno potrebno, da se nekje ena strategija uveljavljanja predkupne pravice predloži temu svetu, ker je občinski svet najvišji organ za urejanje prostora in je upravičen, da za to ve; predlog, da če evidenca obstaja, da se občinskemu svetu predoči, kje in v kakšnem obsegu namerava občina to predkupno pravico uveljavljati; sicer se ne vidi nekega učinka predloga odloka).

### **3. OBRAZLOŽITEV PREDLOGA ODLOKA**

Glede na pripombe podane v 1. obravnavi je občinska uprava je pripravila predlog odloka o predkupni pravici mestne občine Novo mesto. Z odlokom se ureja:

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

Občina lahko uveljavlja tudi predkupne pravice, ki so določene na podlagi drugih zakonov. Zaradi večje preglednosti in enovite ureditve področja je osnutek odloka v prvi obravnavi poleg predpisov o urejanju prostora, predvideval še predkupne pravice na podlagi predpisov o stvarnem pravu, ohranjanju narave, vodah in varstvu kulturne dediščine. Osnutek odloka je predvideval enovito ureditev uveljavljanja predkupne pravice, ki ima podlago v navedenih predpisih. Do priprave predloga odloka se je izkazalo, da je mogoče predkupno pravico na podlagi predpisov o stvarnem pravu, ohranjanju narave, vodah in varstvu kulturne dediščine na območju Mestne občine Novo mesto, učinkovito uveljavljati neposredno na podlagi

zakona, zato dopolnjeni odlok obravnava uveljavljanje predkupne pravice samo na podlagi 85. člena zakona o urejanju prostora (Ur.l. RS, št. 110/2002 in nadaljnji: v nadaljevanju: ZUreP-1).

ZUreP-1 zakonito predkupno pravico občine obravnava v členih 85 do 89. Zakon omogoča občini, da z odlokom določi območje predkupne pravice na nepremičninah na celotnem območju poselitve in na območju obstoječih oziroma predvidenih infrastrukturnih omrežij in objektov izven poselitvenih območij ali na delu teh območij.

Pripombe občinskega sveta in njegovih delovnih teles so narekovale zmanjšanje območja uveljavljanja predkupne pravice občine. Da je zmanjšanje območja uveljavljanja predkupne pravice občine primerno izhaja tudi iz obrazložitve predloga Zakona o prostorskih ukrepih za izvajanje aktivne zemljiške politike in o celoviti prenovi naselij (EVA: 2008-2511-0001 redni postopek – predlog za obravnavo), ki smo jo občine prejele v aprilu 2008.

V obrazložitvi je navedeno: " Kar nekaj občin je sprejelo odloke o predkupni pravici, ob pregledu teh občinskih odlokov o določitvi območij predkupne pravice pa je bilo opaženo, da so občine v večini primerov v precej kratkih odlokih o določitvi območja predkupne pravice za območje predkupne pravice določile celotna poselitvena območja občine in območje obstoječih in predvidenih infrastrukturnih omrežij in objektov izven poselitvenih območij oziroma kar celotna območja občin (razen območja kmetijskih zemljišč), ne da bi pri tem upoštevale zakonsko opredeljen namen instituta predkupne pravice ter omejitve, ki izhajajo iz določb ZUreP-1. Tovrstno določanje območij predkupne pravice v občinskih odlokih je v nasprotju z namenom in konkretnimi določbami zakona. Zakon zato predkupno pravico občin omejuje na mnogo manjša območja, kakor so jih lahko določali po ZUreP-1."

ZUreP-1 v 86. členu izključuje predkupno pravico občine, če lastnik proda ali podari nepremičnino svojemu zakoncu ali osebi, s katero živi v zunajzakonski skupnosti, oziroma svojemu sorodniku v ravni vrsti, posvojitelju ali posvojencu; če je kupec država, oseba javnega prava, ki jo je ustanovila država ali izvajalec državne javne službe, kakor tudi investitor infrastrukture iz 91. člena ZUreP-1. V 87. členu določa, da mora lastnik nepremičnine na območju predkupne pravice pred sklenitvijo kupoprodajne pogodbe pridobiti potrdilo občine, da na nepremičnini ne uveljavlja predkupne pravice. Če občina potrdila ne izda v 15 dneh od vložitve zahteve, se šteje, da predkupne pravice ne uveljavlja.

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

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

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

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

### **Pojmi:**

#### **Nepremičnina**

18. členu Stvarnopravnega zakonika (Ur.l. RS, št. 87/2002, 18/2007 Skl.US: U-I-70/04-18) opredeljuje nepremičnino kot prostorsko odmerjen del zemeljske površine, skupaj z vsemi sestavinami. Sestavina nepremičnine je po 8. členu Stvarnopravnega zakonika vse, kar je po namenu trajno spojeno ali trajno na nepremičnini, nad ali pod njo. Takšno definicijo nepremične je potrebno upoštevati tudi pri ureditvi področja predkupne pravice na ravni občine. ZUreP-1 med prehodnimi in končnimi določbami za prehodno obdobje do sprejema občinskih odlokov o določitvi območij predkupne pravice ne določa, da bi se začasno uporabljale določbe zakona o stavbnih zemljiščih o predkupni pravici na nezazidanem stavbnem zemljišču. Zato od 01.01.2003 dalje do sprejema ustreznega novega odloka tudi Mestna občina Novo mesto nima predkupne pravice na nezazidanih stavbnih zemljiščih po določilih ZUreP-1.

#### **Poselitveno območje**

Poselitveno območje je na podlagi določil ZUreP-1 stavbno zemljišče, ki je zemljiška parcela oziroma več zemljiških parcel ali njihovih delov na katerih je zgrajen objekt, oziroma je zemljiška parcela z občinskim prostorskim načrtom namenjena za graditev objektov. Vse ostale nepremičnine na območju občine so nepremičnine izven poselitvenih območij.

#### **Gospodarska javna infrastruktura**

Zakon opredeljuje gospodarsko javno infrastrukturo kot objekte ali omrežja, ki so namenjeni opravljanju gospodarskih javnih služb skladno z zakonom ter tisto gospodarsko infrastrukturo, ki je kot taka določena z zakonom ali odlokom lokalne skupnosti, kakor tudi drugi objekti in omrežja v splošni rabi.

### **Predlagana območja:**

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

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

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

**Način uveljavljanja:**

Z odlokom je se ureja tudi način uveljavljanja zakonite predkupne pravice. Ker je o uveljavljanju oziroma odkupu nepremičnine potrebno odločiti v čim krajšem času, osnutek odloka določa, da o tem odloči župan. Rešitev je skladna z določilom 16. člena Statuta Mestne občine Novo mesto. Pomembno je tudi, da osnutek predvideva, da so vsi podatki o območjih, kjer je mogoče uveljavljati predkupno pravico na vpogled pri pristojni organizacijski enoti Mestne občine.

**4. FINANČNE POSLEDICE**

Za pridobivanje nepremičnin za katere se bo uveljavljala predkupna pravica bo potrebno sredstva zagotoviti v proračunu občine za leto 2009. Poleg tega bo občina krila tudi stroške objave odloka v Uradnem listu Republike Slovenije.

**5. PREDLOG ZA ODLOČANJE**

Občinskemu svetu Mestne občine Novo mesto predlagamo, da po obravnavi predloga odloka sprejme Odlok o predkupni pravici Mestne občine Novo mesto.

Pripravili:

Izidor JERALA, podsekretar

Mojca TAVČAR  
VODJA ODDELKA ZA PROSTOR

mag. Sašo MURTIČ  
DIREKTOR OBČINSKE UPRAVE

Jože FLORIJANČIČ  
VODJA ODDELKA ZA SPLOŠNE ZADEVE

PRILOGA:

1. Predlog odloka o predkupni pravici Mestne občine Novo mesto

POSLANO:

1. naslovniku,  
2. zbirki dok. gradiva.

Na podlagi 85. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 110/02 (8/03 - popr.) in 16. člena Statuta Mestne občine Novo mesto (Uradni list RS, št. 96/06, uradno prečiščeno besedilo in 4/08) je Občinski svet Mestne občine Novo mesto na \_\_. redni seji dne \_\_\_\_ sprejel

## **Odlok o predkupni pravici Mestne občine Novo mesto**

### I. Splošne določbe

#### 1. člen

Ta odlok ureja:

(1) zakonito predkupno pravico Mestne občine Novo mesto (v nadaljevanju: občina) na nepremičninah,

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

(3) način uveljavljanja zakonite predkupne pravice na nepremičninah na teh območjih.

#### 2. člen

Občina lahko uveljavlja zakonito predkupno pravico:

(1) na poselitvenih območjih na nepremičninah, ki se urejajo z občinskim podrobnim prostorskim načrtom,

(2) na poselitvenih območjih na nepremičninah na katerih je v občinskem prostorskem aktu predvidena priprava občinskega podrobnega prostorskega načrta in

(3) izven poselitvenih območij na nepremičninah na katerih so zgrajena ali predvidena infrastrukturna omrežja in objekti občinskega pomena.

#### 3. člen

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

Poselitvena območja po tem odloku so stavbna zemljišča, kot jih določajo predpisi o prostorskem načrtovanju in so kot takšna določena v občinskih prostorskih aktih.

### II. Način uveljavljanja zakonite predkupne pravice

#### 4. člen

Občina lahko uveljavlja zakonito predkupno pravico na nepremičninah na območjih Mestne občine Novo mesto, določenih v 2. členu tega odloka.

Lastnik nepremičnine na območju predkupne pravice mora pred sklenitvijo kupoprodajne pogodbe pridobiti potrdilo občine, da na nepremičnini ne uveljavlja predkupne pravice. Če občina potrdila ne izda v 15 dneh od vložitve zahteve, se šteje, da predkupne pravice ne uveljavlja.

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

#### 5. člen

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

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

### III. Končne določbe

#### 6. člen

Območje predkupne pravice občine je na vpogled na Oddelku za prostor Mestne občine Novo mesto.

#### 7. člen

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

Številka: 007-3/2007

Datum:

Župan  
Mestne občine Novo mesto

Alojzij Muhič