



OBČINA AJDOVŠČINA

Župan

Cesta 5. maja 6a

5270 Ajdovščina

t / 05 36 59 110

e / obcina@ajdovscina.si

w / www.ajdovscina.si

Občinski svet Občine Ajdovščina

Zadeva: Odlok o predkupni pravici Občine Ajdovščina – 1. obravnava

Predlagatelj: Tadej Beočanin, župan Občine Ajdovščina

Gradivo pripravil: Irena Raspor, Oddelek za prostor

Pristojno delovno telo: Odbor za urejanje prostora in varstvo okolja

7. točka 30. redne seje Občinskega sveta Občine Ajdovščina

Predlagam, da Občinski svet Občine Ajdovščina na 30. redni seji dne 28. 6. 2022 obravnava in sprejme Odlok o predkupni pravici Občine Ajdovščina v 1. obravnavi:

Osnutek odloka

Na podlagi 199. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21, v nadaljevanju: ZUreP-3) in 94. člena Statuta Občine Ajdovščina (Uradni list RS, št. 79/22) je Občinski svet Občine Ajdovščina na ___ redni seji dne ___ sprejel

Odlok o predkupni pravici v Občini Ajdovščina

I. SPLOŠNA DOLOČBA

1. člen

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

II. OBMOČJE PREDKUPNE PRAVICE

2. člen

Območje predkupne pravice občine obsega:

- stavbna zemljišča,
- ureditvena območja naselij,
- druga ureditvena območja,
- kmetijska, gozdna, vodna in druga zemljišča za namen graditve objektov gospodarske javne infrastrukture in objektov, ki se uporabljajo za varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami,
- območja za dolgoročni razvoj naselij.

3. člen

(1) Za stavbna zemljišča se upoštevajo območja teh zemljišč, določena v veljavnih občinskih prostorskih aktih.

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

(3) Za druga ureditvena območja se upoštevajo območja, določena v veljavnih občinskih prostorskih aktih.

(4) Za namen graditve objektov gospodarske javne infrastrukture se upoštevajo območja javne infrastrukture in objektov, ki se uporabljajo za varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, določena z veljavnimi občinskimi prostorskimi akti in drugimi predpisi vključno z varovalnimi pasovi.

(5) Za območja za dolgoročni razvoj naselij se upoštevajo območja, določena v občinskem prostorskem načrtu.

III. NAČIN UVELJAVLJANJA PREDKUPNE PRAVICE

4. člen

- (1) Občina lahko uveljavlja predkupno pravico na nepremičninah na območjih občine Ajdovščina, določenih v 2. členu tega odloka.
- (2) Postopek uveljavljanja predkupne pravice je določen v zakonu s področja urejanja prostora.
- (3) Pogodba, sklenjena v nasprotju z določili iz prejšnjega odstavka tega člena, je nična.

5. člen

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

6. člen

Ne glede na določbe tega odloka je predkupna pravica občine izključena v primerih:

- če lastnik proda ali podari nepremičnino solastniku, svojemu zakoncu ali osebi, s katero živi v zunajzakonski skupnosti, oziroma svojemu sorodniku v ravni vrsti, posvojitelju ali posvojencu;
- če je kupec država, oseba javnega prava, ki jo je ustanovila država, ali izvajalec državne javne službe, kakor tudi investitor gospodarske javne infrastrukture ali
- pri prodaji etažne lastnine.

IV. PREHODNI IN KONČNI DOLOČBI

7. člen

Z dnem uveljavitve tega odloka preneha veljati Odlok o območjih predkupne pravice Občine Ajdovščina na nepremičninah (Uradni list RS, št. 33/03).

8. člen

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

Številka: 3503-3/22 - 1

Datum:

Tadej Beočanin, l. r.
Župan

OBRAZLOŽITEV

1. Pravni temelj področja, ki ga odlok ureja:

- a) Zakon o urejanju prostora ZUreP-3 (Uradni list RS, št. 199/21; v nadaljevanju: ZUreP-3):
 - 199. člen določa območja in pogoje za uveljavljanje predkupne pravice občine.
- c) Statut Občine Ajdovščina (Uradni list RS, št. 79/22):
 - 94. člen določa pristojnost občinskega sveta za sprejemanje občinskih predpisov.

2. Razlogi za sprejem ter cilji in poglobitve rešitve odloka:

Veljaven Odlok o območjih predkupne pravice Občine Ajdovščina na nepremičninah (Uradni list RS, št. 33/03) je bil sprejet na podlagi Zakona o urejanju prostora ZUreP-1 (Uradni list RS, št. 110/02, 8/03 – popr., 58/03 – ZZK-1, 33/07 – ZPNačrt, 108/09 – ZGO-1C, 80/10 – ZUPUDPP in 61/17 – ZUreP-2). Zakon o urejanju prostora ZUreP-3 v 199. členu določa dodatna območja možne predkupne pravice občine, ki so: stavbna zemljišča, ureditvena območja naselij, druga ureditvena območja, kmetijska, gozdna, vodna in druga zemljišča za namen graditve objektov gospodarske javne infrastrukture in objektov, ki se uporabljajo za varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, in območja za dolgoročni razvoj naselij.

S sprejetjem predlaganega Odloka o predkupni pravici Občine Ajdovščina (v nadaljevanju: odlok) na vseh območjih, ki jih določa ZUreP-3 kot območja možne predkupne pravice, bo Občina Ajdovščina (v nadaljevanju: občina) lažje pridobivala nepremičnine, pomembne za razvoj občine in za zagotovitev javne infrastrukture, predvsem zaradi lastniško pravne ureditve obstoječe infrastrukture in zaradi lažje izvedbe investicij. Po 3. členu Gradbenega zakona GZ-1 (Uradni list RS, št. 199/21 – GZ-1) je pomen izraza »gradnja« izvedba gradbenih in drugih del, povezanih z gradnjo, ki obsega novogradnjo, rekonstrukcijo, manjšo rekonstrukcijo, vzdrževanje objekta, vzdrževalna dela v javno korist, odstranitev in spremembo namembnosti.

Obrazložitev členov:

1. člen - V splošni določbi je navedena vsebina, ki jo predlagani odlok ureja: območje predkupne pravice in način uveljavljanja predkupne pravice.
2. člen – Določa območja predkupne pravice občine: na območjih stavbnih zemljišč, na ureditvenih območjih naselij, na drugih ureditvenih območjih, na območjih kmetijskih, gozdnih, vodnih in drugih zemljišč za namen graditve objektov gospodarske javne infrastrukture in objektov, ki se uporabljajo za varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami, ter na območjih za dolgoročni razvoj naselij.
3. člen – Določa pravne podlage, na katerih so grafični prikazi območij predkupne pravice na katastru nepremičnin. Območja stavbnih zemljišč so določena v prostorskih aktih občine. Ureditvena območja naselij, druga ureditvena območja in območja za dolgoročni razvoj naselij je predpisal ZUreP-3 (predhodno že Zakon o urejanju prostora ZUreP-2, Uradni list RS, št. 61/17, 199/21 – ZUreP-3 in 20/22 – odl. US) in še niso določena v prostorskih aktih občine oziroma v občinskem prostorskem načrtu. Kmetijska, gozdna, vodna in druga zemljišča za namen graditve objektov gospodarske javne infrastrukture in objektov, ki se uporabljajo za varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami so določena v prostorskih aktih občine in v drugih predpisih.
4. člen – Določa način uveljavljanja predkupne pravice. V členu niso povzete določbe zakona s področja urejanje prostora glede postopka uveljavljanja predkupne pravice zaradi prepogostih sprememb zakonodaje. Postopek uveljavljanja predkupne pravice ter pravice in obveznosti oseb, ki so vključene v prodajo, so določene v 201. členu ZUreP-3.

5. člen – Določa organ, ki odloča o uveljavljanju oziroma neuveljavljanju predkupne pravice.
6. člen – Določa izjeme, ki izključujejo predkupno pravico občine. V tem členu so povzete določbe zakona s področja urejanja prostora, ki izključujejo predkupno pravico občine. Zakon določa omejitve oziroma prepovedi, v katerih primerih občina ne more uveljavljati predkupne pravice npr. če lastnik proda ali podari nepremičnino solastniku, svojemu zakoncu ali osebi, s katero živi v zunajzakonski skupnosti, oziroma svojemu sorodniku v ravni vrsti, posvojitelju ali posvojencu, če je kupec država, oseba javnega prava, ki jo je ustanovila država, ali izvajalec državne javne službe, kakor tudi investitor gospodarske javne infrastrukture in pri prodaji etažne lastnine.
7. člen – Določa prenehanje veljavnosti Odloka o območjih predkupne pravice Občine Ajdovščina na nepremičninah (Uradni list RS, št. 33/03).
8. člen – Navaja podatke o objavi odloka in o vakacijskem roku oziroma pričetku veljavnosti odloka.

3. Ocena finančnih in drugih posledic sprejema odloka:

Sprejem predlaganega odloka ne bo imel finančnih posledic za občinski proračun, omogočal bo lažje pridobivanje nepremičnin, pomembnih za razvoj občine in javne infrastrukture.

Tadej Beočanin, l. r.
Župan