



OBČINA LOGATEC

ŽUPAN

www.logatec.si  
e: [obcina.logatec@logatec.si](mailto:obcina.logatec@logatec.si)  
Tržaška cesta 50 A, 1370 Logatec  
t: 01 759 06 00, f: 01 759 06 20

Številka: 007-14/2021-2

Datum: 20.05.2021

Zadeva: Predlog Odloka o predkupni pravici Občine Logatec, II. obravnava

REDNI POSTOPEK

PREDLAGATELJ:

- Berto Menard, župan

POROČEVALEC:

- Janja Masle, Višji svetovalec III

PREDLOG SKLEPA:

**Občinski svet Občine Logatec sprejme Odlok o predkupni pravici Občine Logatec, v predloženem besedilu, II. obravnava.**

Žig:

Berto Menard  
Župan

# ODLOK O PREDKUPNI PRAVICI OBČINE LOGATEC

## I. UVOD

### 1. Ocena stanja in razlogi za sprejetje odloka

Veljavni odlok, ki ureja predkupno pravico Občine Logatec, je bil sprejet v letu 2003. Predlog novega odloka je pripravljen zaradi sprejetega Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17) dne 24.10.2017 z začetkom uporabe 01.06.2018. Razlog za sprejetje so tudi spremembe v veljavnih prostorskih aktih Občine Logatec.

Zakon o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17) (v nadaljevanju ZUreP-2) določa v 189. členu, da občina lahko določi območje predkupne pravice na stavbnih zemljiščih, na ureditvenem območju naselij, na kmetijskih, gozdnih, vodnih in drugih zemljiščih za namen graditve objektov gospodarske javne infrastrukture in objektov, ki se uporabljajo za varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami ter na območju za dolgoročni razvoj naselja, kot je določen v OPN. Prav tako 189. člen določa, da se območje predkupne pravice določi z odlokom občinskega sveta.

191. člen ZUreP-2 določa pravice in obveznosti oseb, vključenih v prodajo. Določa, da mora biti zemljišče, ki je predmet prodaje in ki se nahaja v območju predkupne pravice občine, najprej iz strani lastnika ponujeno v odkup občini. Prodajalca (lastnika) zemljišča veže tudi cena, ki ne sme biti višja od cene, po kateri je zemljišče prodano drugemu kupcu, v kolikor občina ne – uveljavlja predkupne pravice. Nosilec predkupne pravice (občina) se o sprejetju oz. zavrnitvi ponudbe izjavi v 15 dneh od prejema ponudbe. V nasprotnem primeru se šteje, da ponudbe ne sprejema. Izjava o ne-uveljavljanju predkupne pravice občine velja 2 meseca od izdaje. Če pogodba ni sklenjena v 2 mesecih, mora lastnik ponovno ponuditi v odkup najprej nosilcu predkupne pravice – občini po isti oz. spremenjeni ceni. Pogodba sklenjena v nasprotju z zgornjimi navedbami, je nična.

Skladno s 84. členom Zakona o ohranjanju narave (Uradni list RS, št. 96/04 – uradno prečiščeno besedilo, 61/06 – ZDru-1, 8/10 – ZSKZ-B, 46/14, 21/18 – ZNOrg, 31/18 in 82/20) je občina predkupni upravičenec pri nakupu zemljišč, razen vodnih zemljišč, na zavarovanih območjih, za katere je sprejela akt o zavarovanju. Trenutno veljavni odloki v Občini Logatec so:

- Odlok o razglasitvi drevoreda lip za spomenik oblikovane narave (Uradni list SRS, št. 28/85, 40/87) velja od 10. 8. 1985

- Odlok o razglasitvi dreves za naravne znamenitosti (Uradni list SRS, št. 3/90, Uradni list RS, št. 36/93, Logaške novice, št. 6/11 (str. 3), NPB) velja od 3. 2. 1990
- Odlok o razglasitvi visokega barja Jezerc pri Ostrem vrhu za naravno znamenitost (Uradni list SRS, št. 3/90) velja od 5. 2. 1990.

## **2. Cilji in načela odloka**

Cilj sprejetja novega odloka je:

- slediti določbam ZUreP-2,
- na osnovi sprejetega odloka uveljavljati zakonsko predkupno pravico na zemljiščih, ki so v danem trenutku kakorkoli pomembna za razvoj občine.

## **3. Ocena finančnih posledic**

Sprejem predloga odloka za proračun Občine Logatec ne prinaša finančnih posledic. Iz vidika pridobivanja stvarnega premoženja občine je potrebno slediti tudi določbam Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/18 in 79/18), ki določa, da se stvarno premoženje občine ne pridobiva na zalogo. Potrebno je upoštevati Letni načrt pridobivanja stvarnega premoženja občine za leto, v katerem se nepremično premoženje pridobiva ter Letni načrt pridobivanja, ki ga sprejme župan na podlagi sklepa Občinskega sveta.

## **II. BESEDILO ČLENOV**

Na podlagi 189. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17), 84. člena Zakona o ohranjanju narave (Uradni list RS, št. 96/04 – uradno prečiščeno besedilo, 61/06 – ZDru-1, 8/10 – ZSKZ-B, 46/14, 21/18 – ZNOrg, 31/18 in 82/20), 29. člena Zakona o lokalni samoupravi (Uradni list RS, št. 94/07 – uradno prečiščeno besedilo, 76/08, 79/09, 51/10, 40/12 – ZUJF, 14/15 – ZUUJFO, 11/18 – ZSPDSL-1, 30/18, 61/20 – ZIUZEOP-A in 80/20 – ZIUOOPE) in 15. člena Statuta Občine Logatec (Logaške novice, št. 12/20) je Občinski svet Občine Logatec na svoji \_\_\_\_\_ redni seji dne \_\_\_\_\_ sprejel

### **ODLOK**

#### **o predkupni pravici Občine Logatec**

##### **I. SPLOŠNE DOLOČBE**

###### **1. člen**

S tem odlokom se določa območje predkupne pravice Občine Logatec (v nadaljnjem besedilu »občina«), kot predkupnega upravičenca ter način uveljavljanja predkupne pravice na nepremičninah na teh območjih.

###### **2. člen**

(1) Območje predkupne pravice občine zajema:

- stavbna zemljišča na celotnem območju občine, kot so določena v veljavnih občinskih prostorskih aktih,
- ureditvena območja naselji, kot so določena v veljavnih občinskih prostorskih aktih,
- kmetijska, gozdna, vodna in druga zemljišča za namen graditve objektov gospodarske javne infrastrukture ter objektov, ki se uporabljajo za varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami,
- na območjih za dolgoročni razvoj naselij, kot to določajo veljavni občinski prostorski akti,
- zemljišča na katerih že obstajajo objekti gospodarske javne infrastrukture, katerih lastnica in upravljalka je občina.

(2) Območje predkupne pravice občine zajema tudi zemljišča, razen vodnih zemljišč, na zavarovanih območjih občine, za katera je bil sprejet akt o zavarovanju.

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

(4) Za obstoječe in bodoče objekte gospodarske javne infrastrukture se štejejo tisti objekti, ki so že zgrajeni ter vsi tisti, ki so predvideni za komunalno opremljanje območij, določenih z veljavnimi občinskimi prostorskimi akti.

## **II. NAČIN UVELJAVLJANJA PREDKUPNE PRAVICE**

### **3. člen**

(1) Občina lahko uveljavlja zakonito predkupno pravico na zemljiščih določenih v 2. členu tega odloka.

(2) Lastnik nepremičnine navedene v 2. členu tega odloka, namenjene prodaji mora občini, kot predkupnemu upravičencu, predložiti ponudbo. Ponudbo v imenu lastnika lahko poda pooblaščenec s pisnim pooblastilom. Občina se mora o sprejetju oziroma zavrnitvi ponudbe pisno izjaviti v 15 dneh od njenega prejetja.

(3) Če gre za solastnino na zemljiščih in se zemljišče prodaja v celoti, morajo občini v odkup zemljišče ponuditi vsi solastniki oz. tisti solastniki katerih deleži se prodajajo.

(4) V primeru, da občina predkupne pravice ne uveljavlja, lahko lastnik nepremičnino proda drugi osebi, pri čemer pa cena ne sme biti nižja od tiste, ki je bila ponujena občini kot nosilcu predkupne pravice.

(5) Določba prejšnjega odstavka o višini cene za prodajo nepremičnine drugi osebi veže prodajalca še dva meseca po tem, ko je nepremičnino ponudil v odkup občini, vendar pa mora po preteku tega roka nepremičnino z enako ali drugačno ceno zopet najprej ponuditi v odkup občini.

(6) Če se pogoji prodaje spremenijo in lastnik prodaja zemljišče po spremenjeni ceni, lahko ponovno poda ponudbo občini pred potekom dveh mesecev.

#### **4. člen**

(1) O uveljavljanju ali neuveljavljanju zakonite predkupne pravice po tem odloku ter o nakupu nepremičnin odloča župan občine.

(2) Pogodba sklenjena v nasprotju z določbami tega odloka je nična.

#### **5. člen**

(1) Ne glede na določbe tega odloka je predkupna pravica občine izključena, če tako določajo drugi predpisi.

(2) Prav tako se določbe tega odloka ne uporabljajo, če je predkupna pravica občine v drugih predpisih drugače urejena.

### **III. PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE**

#### **6. člen**

Do določitve ureditvenih območji naselij in območij za dolgoročni razvoj naselij v občinskih prostorskih aktih, se v 1. odstavku 2. člena, druga in četrta alineja tega odloka, ne uporabljata.

#### **7. člen**

(1) Ta odlok začne veljati naslednji dan po objavi v Uradnem listu Republike Slovenije.

(2) Z dnem uveljavitve tega odloka preneha veljati Odlok o predkupni pravici Občine Logatec na nepremičninah (Uradni list RS, št. 109/03).

Št.: \_\_\_\_\_

Logatec, dne \_\_\_\_\_ 2020

Župan  
Občine Logatec  
**Berto Menard** l.r.

### III. OBRAZLOŽITEV

#### 1. Pravni temelj

Pravni temelj za sprejetje Odloka o predkupni pravici Občine Logatec predstavljajo:

- Zakon o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17)
- Zakon o ohranjanju narave (Uradni list RS, št. 96/04 – uradno prečiščeno besedilo, 61/06 – ZDru-1, 8/10 – ZSKZ-B, 46/14, 21/18 – ZNOrg, 31/18 in 82/20)
- Zakon o lokalni samoupravi (Uradni list RS, št. 94/07 – uradno prečiščeno besedilo, 76/08, 79/09, 51/10, 40/12 – ZUJF, 14/15 – ZUUJFO, 11/18 – ZSPDSL-1, 30/18, 61/20 – ZIUZEOP-A in 80/20 – ZIUOOPE)
- Statut Občine Logatec (Logaške novice, št. 12/20).

#### 2. Obrazložitev

Predlog odloka o predkupni pravici Občine Logatec določa območje predkupne pravice Občine Logatec ter način uveljavljanja predkupne pravice na tem območju. Občina s tem odlokom določa območje predkupne pravice:

- na stavbnih območjih na celotnem območju občine, kot jih določajo veljavni občinski prostorski akti;
- na ureditvenih območjih, kot jih določajo veljavni občinski prostorski akti;
- na kmetijskih, gozdnih, vodnih ter drugih zemljiščih za namen graditve objektov gospodarske javne infrastrukture;
- objektih, ki se uporabljajo za varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami in na območjih za dolgoročni razvoj naselij, kot jih določajo veljavni občinski prostorski akti ter
- na zemljiščih, na katerih že obstajajo objekti gospodarske javne infrastrukture, katere lastnica in upravljalka je Občina Logatec.

Predkupno pravico občina s tem odlokom določa tudi na zemljiščih, razen na vodnih zemljiščih, na zavarovanih območjih občine, za katere je bil sprejet akt o zavarovanju.

3. člen predloga odloka določa način, na katerega občina lahko uveljavlja predkupno pravico na območjih iz 2. člena. Določa, da mora lastnik nepremičnine, ki je predmet prodaje in se nahaja v območju predkupne pravice Občine Logatec, to zemljišče najprej v odkup ponuditi občini. Nosilka predkupne pravice (Občina Logatec) se izjavi v 15. dneh od prejetja ponudbe.

V primeru, ko občina predkupne pravice na uveljavlja, lastnik tega zemljišča ne sme prodati tretji osebi po višji ceni, kot je bila ponujena v odkup občini. Izjava o ne-uveljavljanju predkupne pravice Občine Logatec, veže prodajalca še 2 meseca po izdaji. V kolikor lastnik v dveh mesecih ne sklene kupoprodajne pogodbe, mora ponovno z enako ali drugačno ceno, to zemljišče najprej v odkup ponuditi občini.

O uveljavljanju ali ne-uveljavljanju predkupne pravice Občine Logatec, odloča župan občine.

### **3. Podane pripombe na Predlog Odloka o predkupni pravici Občine Logatec, I. obravnava**

Občinski svet Občine Logatec je na svoji 15. redni seji, dne 15.4.2021, obravnaval Predlog Odloka o predkupni pravici Občine Logatec v I. obravnavi.

S strani Statutarno pravne komisije je bil na predlog odloka podan nomotehnični popravek: v 1. členu se besedna zveza »(v nadaljnjem besedilu »občina«)« premakne za besedo Logatec, tako, da se začetek stavka glasi »S tem odlokom se določa območje predkupne pravice Občine Logatec (v nadaljnjem besedilu »občina«), kot...« - pripomba je bila pri pripravi Odloka v II. obravnavi upoštevana.

#### Med razpravo so bile podane pripombe s strani občinskih svetnikov:

- v delu, kjer odlok določa, da ponudbo poda lastnik, naj se doda tudi beseda solastniki (ko gre za tak primer) oz. da ponudbo podajo lastniki oz. solastniki po pooblaščenju - pripomba je bila upoštevana v 2. in 3. odstavku 3. člena);
- v delu, kjer je določeno, da se občina izjavi v 15 dneh od prejete ponudbe, naj se doda, da mora biti izjava v pisni obliki ter tudi elektronski obliki – besedna zveza pisna izjava je v II. obravnavi vključena v Predlog odloka v 2. odstavku 3. člena, medtem ko besedna zveza elektronska oblika v samem predlogu ni upoštevana, se pa bodo izjave izdajale v elektronski obliki v kolikor bo to zadoščalo zakonom, ki vežejo notarje pri overovitvi pogodb;
- podana je bila pripomba glede navedbe roka veljavnosti podane izjave o uveljavljanju oz. ne-uveljavljanju predkupne pravice občine – dva meseca, potrebna natančnejša razlaga – 60 dni – naveden rok je določen v Zakonu o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17) – pripomba ni bila upoštevana;
- skrajšal bi se rok dva meseca, v primeru, če občina poda izjavo o ne-uveljavljanju predkupne pravice, prodajalec pa želi zemljišče prodati po nižji ceni – rok dva meseca veže lastnika oz. prodajalca za prodajo zemljišča pod istimi pogoji, v primeru, ko se pogoji prodaje spremenijo,



se ponudba občini lahko poda pred potekom izjave občine, to je dva meseca. Pripomba je upoštevana v 6. odstavku 3. člena.

Berto Menard  
župan