

Številka: 032-0009/2021

Datum: 18. 11. 2021

13.

**21. redna seja Občinskega sveta Občine Šentrupert
dne 2.12.2021**

**GRADIVO
za
13. točko dnevnega reda**

**ZADEVA:
PREDLOG ODLOKA O PREDKUPNI PRAVICI OBČINE ŠENTRUPERT – PRVA
OBRAVNAVA**

**Poročevalec:
Tanja Šiško Bevec**

Priloge:

- 1× predlog Odloka o predkupni pravici Občine Šentrupert
- 1 × Trenutno veljavni Odlok o predkupni pravici
Občine Šentrupert na nepremičninah (Uradni list RS, št. 36/2008)

Številka: 032-0009/2021

Datum: 18. 11. 2021

ZADEVA: PREDLOG ODLOKA O PREDKUPNI PRAVICI OBČINE ŠENTRUPERT – PRVA OBRAVNAVA

- I. Predlagatelj: Župan, Andrej Martin Kostelec**
- II. Delovno telo pristojno za obravnavo:**
- Statutarno pravna komisija
 - Odbor za okolje in prostor in gospodarske javne službe
- III. Vrsta postopka: redni,**
- IV. Pravne podlage za obravnavo:**
- Zakon o lokalni samoupravi (Uradni list RS, št. 94/07 – uradno prečiščeno besedilo, 76/08, 79/09, 51/10, 40/12 – ZUJF, 14/15 – ZUJFO, 11/18 – ZSPDSLS-1, 30/18, 61/20 – ZIUZEOP-A in 80/20 – ZIUOOPE),
 - Statut Občine Šentrupert (Uradni list RS, št. 12/18 in uradno glasilo e-občina, št. 28/20),
 - Poslovnik Občine Šentrupert (Uradno glasilo e-občina, št. 4/2018);
 - Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17) (Na podlagi 189., 190. in 191. člena),
- V. Predlog sklepa:**
- 1. Občinski svet Občine Šentrupert je sprejel in potrdil predlog Odloka o predkupni pravici Občine Šentrupert v prvi obravnavi.**

Gradivo pripravila:

Tanja Šiško Bevec



župan

Andrej Martin Kostelec



Številka: 032-0009/2021

Datum: 18.11.2021

ZADEVA: PREDLOG ODLOKA O PREDKUPNI PRAVICI OBČINE ŠENTRUPERT – PRVA OBRAVNAVA

I. Namen in cilji sprejema dokumenta:

Namen in cilj sprejema Odloka o predkupni pravici Občine Šentrupert je določiti možnost uveljavljanja predkupne pravice na območjih na katerih se le ta lahko uveljavlja. Na podlagi tega Odloka ima Občina Šentrupert pravno podlago za uveljavljanje predkupne pravice.

II. Ocena finančnih in drugih posledic:

Novi odlok ne bo vplival na nastanek dodatnih finančnih obveznosti glede na stari odlok.

III. Obrazložitev:

Zakon o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17, v nadaljevanju ZUreP-2), ki se uporablja od 1.6.2018, podaja pravno podlago za sprejem Odloka o predkupni pravici Občine Šentrupert.

ZUreP-2 v V. delu ureja ukrepe zemljiške politike države, občine ali več občin izvajajo aktivnosti, ki omogočajo uresničevanje ciljev prostorskega razvoja in usmerjanje razvoja poselitve, tako da:

- skozi razvoj stavbnih zemljišč zagotavljajo njihovo zadostno količino in dostopnost za namene bivanja, dela in rekreacije;
- ustvarjajo razmere za učinkovito gospodarjenje z zemljišči v javnem interesu;
- omogočajo pridobivanje zemljišč in pravic na njih, potrebnih za izvedbo načrtovanih prostorskih ureditev;
- zagotavljajo ustrezno urejenost prostora, omogočajo njegovo splošno rabo in varujejo grajeno javno dobro (141. Člen ZUreP-2).

V določbah 189., 190 in 191. člena 2. oddelka 3. poglavja ZUreP-2 z naslovom »Predkupna pravica države in občine« pa je opisana pravna podlaga za sprejem odloka.

V 189. členu je opisano za katera zemljišča lahko občina in država uveljavljata predkupno pravico ter kako se določi predkupna pravica. Pri državi na podlagi uredbe vlade in pri občini na podlagi odloka občinskega sveta. 190. člen opiše v katerih primerih se predkupna pravica občine ali države izključi oziroma v katerih primerih ne moreta uveljavljati predkupne pravice. V 191. členu pa so opisane pravice in obveznosti oseb, vključenih v prodajo.

Občina Šentrupert ima sicer sprejet Odlok o predkupni pravici Občine Šentrupert na nepremičninah iz leta 2008, ki pa se nanaša na Prostorski akt, ki ga je sprejela Občina Trebnje, kot predhodnica urejanja prostora na območju sedanje Občine Šentrupert, zato ga je potrebno nadomestiti z novim Odlokom.

Predlagani Odlok v 2. členu povzame določbe ZUreP-2 o obsegu območij predkupne pravice. Stavbna zemljišča so bila določena v grafičnih prilogah Odloka o občinskem prostorskem načrtu Občine Šentrupert (v nadaljevanju OPN) oziroma dopolnjena v Prvih spremembah in dopolnitvah občinskega prostorskega načrta Občine Šentrupert. Ureditvena območja naselij in območja za dolgoročni razvoj naselij še niso določena, ker sprejetje OPN še ni določevalo teh območij. Iz tega razloga se v 6. členu opredeli, da se za ta območja še ne uporabljajo določbe odloka. V katastru je mogoče prikazati za namen graditve gospodarske javne infrastrukture in že zgrajene gospodarske javne infrastrukture ter objektov, ki se uporabljajo za varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami.

V 4. členu se opredeli, da mora lastnik nepremičnine na območju predkupne pravice pridobiti izjavo

Občina Šentrupert / Šentrupert 5 / 8232 Šentrupert

Tel.: +386 7 34 34 600

www.sentrupert.si / obcina@sentrupert.si

Davčna št.: 43936377 / Matična št.: 2241153000

Občine Šentrupert o opredelitvi o uveljavljanju ali ne uveljavljanju predkupne pravice in roku izjavljanja ter pogoj, da lastnik nepremičnino proda drugi osebi z isto ceno kot je bila ponujena občini.

5. člen predlaganega Odloka določa, da o predkupni pravici odloči občinska uprava in da župan odloči o nakupu nepremičnine. Če se pogodba sklene v nasprotju z določbami tega Odloka, se pogodba oceni kot nično.

Občina Šentrupert ima že sprejet odlok o predkupni pravici, zato ga je potrebno ukiniti z določbo v 7. členu ter v tem členu določiti kdaj nov Odlok prične veljati.

IV. Predlog sklepa:

- 1. Občinski svet Občine Šentrupert je sprejel in potrdil Odlok o predkupni pravici Občine Šentrupert v prvi obravnavi.**

Na podlagi 189. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17) in 14. člena Statuta Občine Šentrupert (Uradni list RS, št. 12/18, Uradno glasilo e-občina, št. 28/20) je Občinski svet Občine Šentrupert na _____ redni seji dne __. __. 2021 sprejel

ODLOK o predkupni pravici Občine Šentrupert

I.SPLOŠNE DOLOČBE

1. člen

S tem odlokom se določa območje predkupne pravice Občine Šentrupert (v nadaljnjem besedilu: občina) in način uveljavljanja predkupne pravice na nepremičninah na teh območjih.

2. člen

(1) Območje predkupne pravice občine obsega:

- stavbna zemljišča,
- ureditveno območje naselij,
- 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,
- območje za dolgoročni razvoj naselij.

(2) Območje predkupne pravice obsega tudi območja objektov obstoječe gospodarske javne infrastrukture .

3. člen

- (1) Za območja stavbnih zemljišč se upoštevajo območja teh zemljišč, kot so določena v veljavnih občinskih prostorskih aktih.
- (2) Za ureditvena območja naselij se upoštevajo območja, kot so določena v veljavnih občinskih prostorskih aktih.
- (3) 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.
- (4) Pri določitvi zemljišč za obstoječe oziroma bodoče objekte gospodarske javne infrastrukture se upoštevajo tudi zemljišča potrebna za varovalne koridorje, določene z veljavnimi občinskimi prostorskimi akti oziroma drugimi predpisi.
- (5) Območje za dolgoročni razvoj naselja je območje, rezervirano za prihodnjo širitev ureditvenega območja naselja, zemljišča znotraj njega pa ohranijo namensko rabo prostora, dokler se jim za namen širitve ne določi ustrezna namenska raba prostora in prostorski izvedbeni pogoji.

II. NAČIN UVELJAVLJANJA PREDKUPNE PRAVICE

4. člen

- (1) Občina lahko uveljavlja zakonito predkupno pravico na nepremičninah na območjih občine, določenih v 2. členu tega odloka.
- (2) Lastnik nepremičnine na območju predkupne pravice mora pred sklenitvijo kupoprodajne pogodbe pridobiti izjavo Občine, ali na nepremičnini uveljavlja predkupno pravico. Vlogi za pridobitev izjave mora prodajalec priložiti ponudbo, na kateri navede katastrsko občino in parcelno številko nepremičnine, ki jo prodaja, višino kupnine za nepremičnino in morebitne druge pogoje v zvezi s prodajo.

- (3) Občina se mora o sprejetju ali zavrnitvi ponudbe izjaviti v 15 dneh od njenega prejetja. Občina se v izdani izjavi opredeli ali za predmetno nepremičnino ne uveljavlja predkupne pravice, ker zanjo ni zainteresirana, ali je ne uveljavlja zaradi ponujene cene. Če se Občina v danem roku ne izjavi, se šteje, da ponudbe ne sprejema zaradi ponujene cene.
- (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.

5. člen

- (1) O uveljavitvi ali neuveljavljanju predkupne pravice na nepremičninah po tem odloku odloča občinska uprava. O nakupu nepremičnin po tem odloku (o sprejetju ali zavrnitvi ponudbe) odloča župan, na podlagi sklepa občinskega sveta.
- (2) Pogodba, sklenjena v nasprotju z določbami tega odloka, je nična.

III. PREHODNA IN KONČNA DOLOČBA

6. člen

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

7. člen

- (1) Z dnem uveljavitve tega odloka preneha veljati Odlok o predkupni pravici Občine Šentrupert na nepremičninah (Uradni list RS, št. 36/2008).
- (2) Ta odlok začne veljati naslednji dan po objavi v Uradnem glasilu e-občina.

Št. _____

Šentrupert, dne _____

Župan
Občine Šentrupert
Andrej Martin Kostelec

1511. Odlok o predkupni pravici Občine Šentrupert na nepremičninah

Na podlagi 85. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 110/02 in 8/03) in 19. člena ter 104. člena Statuta Občine Šentrupert (Uradni list RS, št. 12/07) je Občinski svet Občine Šentrupert na 12. redni seji dne 2. 4. 2008 sprejel

ODLOK**o predkupni pravici Občine Šentrupert na nepremičninah****1. člen**

S tem odlokom se določa prednostna pravica Občine Šentrupert kot predkupnega upravičenca na nepremičninah na celotnem območju poselitve in na območju obstoječih oziroma predvidenih infrastrukturnih omrežij in objektov izven poselitvenih območij ali na delu teh območij.

2. člen

(1) Do sprejetja novih prostorskih aktov občine veljajo za poselitvena območja in območja infrastrukturnih omrežij in objektov po tem odloku tista območja, ki so določena s prostorskimi sestavinami Dolgoročnega plana Občine Trebnje za obdobje od leta 1986 do leta 2000 (Skupščinski Dolenjski list, št. 2/90, Uradni list RS, št. 35/93, 50/97, 61/98, 18/00, 46/01, 7/02 in 91/02) in prostorskih sestavin Srednjeročnega družbenega plana Občine Trebnje za obdobje od leta 1986 do leta 1990 (Skupščinski Dolenjski list, št. 19/86, 16/90, Uradni list RS, št. 35/93, 50/97, 61/98, 18/00, 46/01, 7/02 in 91/02), prostorskih izvedbenih načrtov (PIN) sprejetih na podlagi Zakona o urejanju naselij (ZUN).

(2) Za območja predkupne pravice se določijo tudi vse tiste nepremičnine, po katerih potekajo lokalne ceste in javne poti v skladu z Odlokom o občinskih cestah (Uradni list RS, št. 38/00) in Odlokom o kategorizaciji občinskih cest v Občini Trebnje (Uradni list RS, št. 95/99) vključno s koridorji za izgradnjo linijskih infrastrukturnih objektov.

3. člen

Občina lahko uveljavlja predkupno pravico na nepremičninah iz 2. člena tega odloka za vse namene v skladu z zakonom o urejanju prostora, predvsem pa za naslednje namene, če je izkazan občinski interes:

- 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 rekonstrukcije poškodovanih, dotrajanih objektov in rušitve po določitvah zakona o graditvi objektov na objektih iz prejšnjih alinij;
- za izvedbo prostorskega akta;
- za zemljišča, ki so potrebna za smotno izkoriščanje oziroma zaokrožitev gradbenih parcel, na katerih so obstoječi objekti.

4. člen

(1) Območja poselitve ter območja infrastrukturnih omrežij in objektov, na katerih velja predkupna pravica občine po tem odloku, so prikazana v kartografskem delu veljavnih prostorskih aktov tako natančno, da je mogoče mejo območja prikazati v zemljiškem katastru in jo določiti v naravi.

(2) Kartografsko gradivo za območja predkupne pravice je na vpogled na sedežu Občine Šentrupert.

5. člen

(1) 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.

(2) 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.

6. člen

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

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

7. člen

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

Št. 007-1/2008

Šentrupert, dne 2. aprila 2008

Župan
Občine Šentrupert
Rupert Gole l.r.

1512. Sklep o pripravi Občinskega prostorskega načrta Občine Šentrupert

Na podlagi 46. člena Zakona o prostorskem načrtovanju (ZPNačrt – Uradni list RS, št. 33/07) ter 33. in 112. člena Statuta Občine Šentrupert (Uradni list RS, št. 12/07 z dne 12. 2. 2007) izdajam

SKLEP**o pripravi Občinskega prostorskega načrta Občine Šentrupert****1. člen**

(1) S tem sklepom župan Občine Šentrupert določa, da se pripravi Občinski prostorski načrt (OPN) Občine Šentrupert po postopku in na način, ki ga določa Zakon o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/07) in ta sklep.

(2) Občinski prostorski načrt je prostorski akt, s katerim se, ob upoštevanju usmeritev iz državnih prostorskih aktov, razvojnih potreb občine in varstvenih zahtev, določijo cilji in izhodišča prostorskega razvoja občine, načrtujejo prostorske ureditve lokalnega pomena ter določijo prostorski izvedbeni pogoji oziroma pogoji umeščanja objektov v prostor.

2. člen

Občinski prostorski načrt Občine Šentrupert se pripravi za območje Občine Šentrupert, ki obsega 42 km² površine s 25 naselji, v katerih prebiva 2335 prebivalcev. Za naselje Šentrupert se pripravi urbanistični načrt.

3. člen

(1) Za OPN Občine Šentrupert se izdelajo strokovne podlage, ki bodo podlaga za odločanje o namenski rabi prostora, o prostorskih izvedbenih pogojih in drugih sestavinah OPN.

(2) Strateški del OPN bo določil:

1. izhodišča in cilje ter zasnovo prostorskega razvoja občine;

2. usmeritve za razvoj poselitve in za celovito prenovu, usmeritve za razvoj v krajini, za določitev namenske rabe zemljišč in prostorskih izvedbenih pogojev ter zasnovo gospodarske javne infrastrukture lokalnega pomena;