

**Občina Cerknica** | Cesta 4. maja 53 | SI - 1380 Cerknica  
Tel: (01) 70 90 610, Fax: (01) 70 90 633



---

**Odlok o spremembah in dopolnitvah odloka o zakoniti predkupni pravici  
Občine Cerknica – SKRAJŠANI POSTOPEK**



Številka: 0071-1/2006

Datum: 14. 9. 2015

**OBČINSKI SVET  
OBČINE CERKNICA**

<b>ZADEVA:</b>	<b>ODLOK O SPREMEMBAH IN DOPOLNITVAH ODLOKA O ZAKONITI PREDKUPNI PRAVICI OBČINE CERKNICA</b>
<b>NAMEN:</b>	Obravnava in sprejem odloka po skrajšanem postopku
<b>ZAKONSKA PODLAGA:</b>	85. člen Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 110/02, 8/03 – popr., 58/03 – ZZK-1, 33/07 – ZPNačrt, 108/09 – ZGO-1C in 80/10 – ZUPUDPP), 29. in 51. člen Zakona o lokalni samoupravi (uradno prečiščeno besedilo Ur. l. RS, št. 94/2007-UPB2, 27/2008 Odl.US: Up-2925/07-15, U-I-21/07-18, 76/2008, 100/2008 Odl.US: U-I-427/06-9, 79/2009, 14/2010 Odl.US: U-I-267/09-19, 51/2010, 84/2010 Odl.US: U-I-176/08-10 in 40/2012-ZUJF), Statut Občine Cerknica (Ur. l. RS, št. 58/2010)
<b>GRADIVO PRIPRAVILA:</b>	Olga SMODILA-višja svetovalka za premoženjsko pravne zadeve
<b>PREDLAGATELJ:</b>	Marko RUPAR - župan Občine Cerknica
<b>POROČEVALKA:</b>	Olga SMODILA-višja svetovalka za premoženjsko pravne zadeve
<b>MATIČNI ODBOR:</b>	Statutarno pravna komisija
<b>PREDLOG SKLEPA:</b>	Sprejme se Odlok o spremembah in dopolnitvah odloka o zakoniti predkupni pravici Občine Cerknica.

**OBRAZLOŽITEV SPREMEMB IN DOPOLNITEV ODLOKA**

**1. Pravne podlage za odlok o zakoniti predkupni pravici**

Zakon o urejanju prostora (Ur. list RS, št. 110/02 in popravek št. 8/03, 33/07; v nadaljevanju: ZUreP-1), ki je pričel veljati 01.01.2003, je med drugim na novo uredil tudi dotedanje gospodarjenje s stavbnimi zemljišči. Z uveljavitvijo ZUreP-1 je namreč prenehal veljati tudi do takrat veljavni zakon o stavbnih zemljiščih (Ur. list RS, št. 44/97), razen v delu, ki se nanaša na urejanje grajenega javnega dobra ter določbe prve alineje 56. člena v delu, ki se nanaša na nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča.

Za uresničevanje pristojnosti občin je ZUreP-1, med drugim, opredelil tudi t.i. prostorske ukrepe. Med njih je uvrstilčasne ukrepe za zavarovanje urejanja prostora (npr. prepoved parcelacije zemljišč in prometa z njimi, prepoved urejanja trajnih nasadov, prepoved sprejemanja sprememb prostorskih aktov za območje, prepoved izvajanja gradenj), razlastitev in omejitev lastninske pravice, komasacijo, ukrepe pri prenovi ter zakonito predkupno pravico občine.

Izvajanje navedenih ukrepov, ki pomenijo poseg v lastninsko pravico (npr. razlastitev in omejitve lastninske pravice, predkupna pravica), mora biti utemeljeno z javnim interesom. Občina namreč ne more posegati v lastninsko pravico »kar tako«, temveč zato, da bi tudi s pomočjo tega instrumenta vodila aktivno zemljiško politiko in uresničevala prostorske ureditve, ki so v javno korist in torej izkazujejo javni interes. Ta interes mora biti opredmeten v prostorskih aktih, s katerimi se načrtujejo prostorske ureditve.

ZUreP-1 je na novo uredil tudi uveljavljanje predkupne pravice občine na nepremičninah. Določil je, da lahko občina z odlokom določi območje predkupne pravice občine ob naslednjih osnovnih izhodiščih:

- predkupno pravico je mogoče določiti na vseh nepremičninah (torej ne le na "nezazidanih stavbnih zemljiščih", kot je bila dotedanja zakonska ureditev);
- predkupno pravico je mogoče določiti na celotnem območju poselitve, izven poselitvenih območij pa na območju obstoječih oz. predvidenih infrastrukturnih omrežij in objektov (torej ne le na nezazidanem stavbnem zemljišču, ki ga ureja prostorski izvedbeni načrt, kot je določal "stari" zakon); pri tem je za poselitvena območja do sprejema prostorskih aktov po novi zakonodaji mogoče šteti ureditvena območja naselij ter druga ureditvena območja za poselitev po veljavnih prostorskih sestavinah planskih aktov občine;
- območje predkupne pravice je treba določiti z odlokom in mora biti določeno tako natančno, da je mogoče mejo območja prikazati v zemljiškem katastru in jo določiti v naravi.

Občina lahko uveljavlja predkupno pravico le, če sprejme odlok, v katerem določi območje, na katerem bo uveljavljala predkupno pravico.

Do sprejema navedenega odloka občina ne more uveljavljati predkupne pravice.

Občina lahko proda s sklenitvijo neposredne pogodbe ali odda po predpisih o razpolaganju s premoženjem nepremičnino, ki jo je pridobila na podlagi uveljavitve predkupne pravice (enako velja tudi za nepremičnino, ki jo je pridobila z razlastitvijo) **za naslednje namene:**

- 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 in športa;
- za gradnjo neprofitnih stanovanj;
- za rekonstrukcijo poškodovanih, dotrajanih in porušenih objektov za namene iz gornjih alinej ter za prenovo območij;
- za zemljišča, ki so potrebna za smotrno izkoriščanje ali zaokrožitev gradbenih parcel, na katerih so obstoječi objekti.

Zakonodajalec v različnih tolmačenjih in napotkih za pripravo odlokov o predkupni pravici občine pojasnjuje, da se predkupna pravica nanaša predvsem na nepozidana zemljišča, lahko pa tudi na pozidana zemljišča in objekte na njih, v primerih, ko so taka zemljišča ali objekti potrebni za uresničevanje prostorskih ureditev v javno korist. Namen zakona namreč ni, da bi se predkupna pravica uveljavljala na etažni lastnini, na posameznih stanovanjih ali delih objektov oz. stavb, saj na ta način ne bi bilo mogoče uresničevati celovitih prostorskih posegov in ureditev ter s tem ciljev in namenov načrtne prostorske politike.

Ta namen, ki v ZUreP-1 ni eksplicitno zapisan, je od sredine septembra 2003 naprej tudi zakonsko reguliran, in sicer v zakonu o zemljiški knjigi (Ur. list RS, št. 58/03). V prehodnih in končnih določbah navedenega zakona je določeno, da se določila ZUreP-1 v delu, ki regulira predkupno pravico občine, t.j. v členih od 85 do 89, prenehajo uporabljati za prodajo samostojnega dela objekta v etažni lastnini (torej na stanovanju ali poslovnem prostoru).

ZUreP-1 za razliko od ureditve, veljavne do konca leta 2002, eksplicitno določa tudi primere, ko je predkupna pravica občine **izključena**.

Predkupna pravica občine je izključena,

- če lastnik proda ali podari nepremičnino svojemu zakoncu ali osebi, s katero živi v zunajzakonski skupnosti, svojemu sorodniku v ravni vrsti, posvojitelju ali posvojencu;
- če je kupec država, oseba javnega prava, ki jo je ustanovila država, izvajalec državne javne

službe ali investitor infrastrukture za namene, za katere je možno uveljaviti predkupno pravico občine.

ZUreP-1 določa še **postopek uveljavljanja in način uveljavitve** predkupne pravice občine.

Lastnik oz. prodajalec je dolžan za nepremičnino, ki leži na območju, ki ga je občina z odlokom določila kot območje predkupne pravice, pred sklenitvijo kupoprodajne pogodbe pridobiti potrdilo pristojnega organa občine, da na nepremičnini ne uveljavlja predkupne pravice. Če prodajalec takega potrdila ne predloži oz. ne predloži izjave, da predkupni upravičenec (občina) potrdila ni izdal v 15 dneh od vložitve zahteve, notar ne sme overiti podpisa prodajalca na kupoprodajni pogodbi, pri tem pa mora preveriti, ali je bila zahteva res vložena in ali občina res ni izdala potrdila.

Če občina v potrdilu navede, da uveljavlja predkupno pravico, ji mora prodajalec podati pisno ponudbo za prodajo nepremičnine. Občina se mora do ponudbe opredeliti v 15 dneh, sicer se šteje, da nepremičnine ne bo kupila. V primeru, da občina nepremičnine ne bo kupila, jo lahko prodajalec proda drugi osebi, a le pod enakimi ali zase ugodnejšimi pogoji, kot jih je ponudil občini. Pred overitvijo podpisa prodajalca na kupoprodajni pogodbi mora prodajalec ponudbo, ki jo je poslal občini, predložiti tudi notarju. Notar ne sme overiti podpisa na pogodbi, če je le-ta bila sklenjena pod pogoji, ki so za kupca ugodnejši kot bi bili za občino.

Pogodba, sklenjena v nasprotju z gornjimi določili, je nična.

Prodajalec bo podatek o tem, ali se nepremičnina nahaja na območju predkupne pravice občine, lahko pridobil iz uradno objavljenega odloka o predkupni pravici občine, lahko pa tudi iz lokacijske informacije po 80. členu ZUreP-1, če bo zanj zaprosil.

Občina bo lahko uveljavljala predkupno pravico le, če nepremičnino potrebuje za uresničitev nalog, ki jih ima po predpisih ali nalog, ki so določene v njenem načrtu razvojnih programov.

Pri uveljavljanju predkupne pravice pa mora občina upoštevati tudi Zakon o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti in Uredbo o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti. To pomeni, da mora biti tudi pridobivanje nepremičnin na podlagi uveljavljanja predkupne pravice zajeto v načrtu pridobivanja nepremičnega premoženja, ki je sestavni del proračuna občine.

Predpogoj za uveljavljanje predkupne pravice je torej, da ima občina v proračunu zagotovljena finančna sredstva za te namene in da cena nepremičnin, ki so predmet predkupne pravice, ni nesorazmerno visoka.

Poleg ZUreP-1 obstajajo še drugi predpisi, ki določajo ne samo drugačen način uveljavljanja predkupne pravice, ampak tudi drugega predkupnega upravičenca oz. njihov vrstni red.

Med temi predpisi so npr.:

- Zakon o ohranjanju narave (uradno prečiščeno besedilo; Ur. list RS, št. 96/2004), ki določa predkupno pravico države in občine na zavarovanem območju naravnih vrednot v odvisnosti od tega, kateri organ je sprejel akt o zavarovanju naravne vrednote; Npr. Občina Cerknica ima sprejet Odlok o Notranjskem regijskem parku (Ur. l. RS, št. 75/02).
- Zakon o vodah (Uradni list RS št. 67/02 in 57/2008), ki določa predkupno pravico države pri nakupu priobalnega in vodnega zemljišča oz. občine na priobalnem zemljišču celinskih voda, za katerega je zaradi omogočanja splošne rabe voda določila, da se na njem vzpostavi status naravnega vodnega javnega dobra;
- Stvarnopravni zakonik (Uradni list RS št. 87/02 in 18/07), ki določa predkupno pravico etažnih lastnikov in solastnikov
- Zakon o gozdovih (Ur. list RS, št. 30/93, 67/02, 115/06, 110/07, 61/2010 in 106/2010), ki določa predkupno pravico države pri nakupu varovalnih gozdov in gozdov s posebnim namenom, ki jih je kot take razglasila država, in občine pri nakupu gozdov, ki jih je občina razglasila za gozdove s posebnim namenom
- Zakon o kmetijskih zemljiščih (uradno prečiščeno besedilo ZKZ-UPB2 (Ur. list RS, št. 71/2011), ki regulira predkupno pravico pri nakupu kmetijskega zemljišča, gozda ali kmetije, če ni glede njih z drugimi zakoni določeno drugače.

## 2. Obrazložitev odloka

Občinski svet Občine Cerknica je Odlok o zakoniti predkupni pravici Občine Cerknica sprejel na 17. redni seji, dne 9. 2. 2006, objavljen pa je bil objavljen v Ur. l. RS, št. 17/2006. Na 7. redni seji občinskega sveta, dne 14. 2. 2008, je bil sprejet Odlok o spremembah in dopolnitvah odloka o predkupni pravici Občine Cerknica, ki je bil objavljen v Ur. l. RS, št. 19/2008. Zadnje spremembe in dopolnitve odloka so bile sprejete na 7. redni seji občinskega sveta, dne 20. 10. 2011, objavljene pa so bile v Ur. l. RS, št. 89/2011.

Občina Cerknica po veljavnem Odloku o zakoniti predkupni pravici Občine Cerknica (Ur. l. RS, št. 17/2006, 19/2008 in 89/2011) lahko uveljavlja predkupno pravico na nepremičninah:

- na delih ureditvenih območij naselij, kot so določena z veljavnimi prostorskimi sestavinami planskih aktov občine;
- izven njih na obstoječih infrastrukturnih omrežjih in objektih in območjih predvidenih za gradnjo infrastrukturnih omrežij in objektov.

Območja, na katerih so predvidene prostorske ureditve v javno korist in na katerih lahko občina uveljavlja predkupno pravico, sestavljajo naslednje parcele:

- v območju naselja Grahovo, kjer je predvidena izdelava občinskega lokacijskega načrta - območje Solzna:

parc. št. 1825 (ID znak: 1675-1825/0-0), parc. št. 1277/3 (ID znak: 1675-1277/3-0), parc. št. 1277/4 (ID znak: 1675-1277/4-0), 287 (ID znak: 1675-287/0-0), parc. št. 1272 (ID znak: 1675-1272/0-0) in 1273 (ID znak: 1675-1273/0-0), vse katastrska občina 1675 Grahovo.

- v območju naselja Begunje pri Cerknici in sicer zemljišča s parc. št.:

parc. št. 1477/1 (ID znak: 1661-1477/1-0), parc. št. 1479/1 (ID znak: 1661-1479/1-0), parc. št. 1551/1 (ID znak: 1661-1551/1-0), parc. št. 1550 (ID znak: 1661-1550/0-0) parc. št. 1549/1 (ID znak: 1661-1549/1-0), parc. št. 1555/1 (ID znak: 1661-1555/1-0), parc. št. 1554/1 (ID znak: 1661-1554/1-0) in parc. št. 1560/1 (ID znak: 1661-1560/1-0) vse katastrska občina 1661 Begunje pri Cerknici.

- v območju naselja Cerknica in sicer zemljišče s parc. št.:

2590/61 (ID znak: 1676-2590/61-0) katastrska občina 1676 Cerknica  
2590/85 (ID znak: 1676-2590/85-0) katastrska občina 1676 Cerknica  
2590/88 (ID znak: 1676-2590/88-0) katastrska občina 1676 Cerknica

- v območju naselja Podskrajnik in sicer zemljišče s parc. št.:

366/445 (ID znak: 1677-366/445-0) katastrska občina 1677 Dolenja vas  
366/459 (ID znak: 1677-366/459-0) katastrska občina 1677 Dolenja vas  
366/460 (ID znak: 1677-366/460-0) katastrska občina 1677 Dolenja vas  
3703 (ID znak: 1677-3703/0-0) katastrska občina 1677 Dolenja vas  
3704 (ID znak: 1677-3704/0-0) katastrska občina 1677 Dolenja vas  
3705 (ID znak: 1677-3705/0-0) katastrska občina 1677 Dolenja vas  
3706 (ID znak: 1677-3706/0-0) katastrska občina 1677 Dolenja vas  
3707 (ID znak: 1677-3707/0-0) katastrska občina 1677 Dolenja vas  
3708 (ID znak: 1677-3708/0-0) katastrska občina 1677 Dolenja vas  
3709 (ID znak: 1677-3709/0-0) katastrska občina 1677 Dolenja vas  
3710 (ID znak: 1677-3710/0-0) katastrska občina 1677 Dolenja vas  
3711 (ID znak: 1677-3711/0-0) katastrska občina 1677 Dolenja vas  
3712 (ID znak: 1677-3712/0-0) katastrska občina 1677 Dolenja vas  
3713 (ID znak: 1677-3713/0-0) katastrska občina 1677 Dolenja vas

- v območju naselja Rakek in sicer zemljišče s parc. št.:

993/326 (ID znak: 1659-993/326-0) katastrska občina 1659 Rakek

Že sprejeti in veljavni odlok želimo dopolniti z zemljiščem,

- v območju naselja Bezuljak in sicer zemljišče s parc. št. 859/0 k.o. 1658 Bezuljak (ID 2614805)

Zemljišče s parc. št. 859/0 k.o. 1658 Bezuljak (ID 2614805) delno leži v območju gasilskega doma v Bezuljaku.

Občina Cerknica bi želela parc. št. 859/0 k.o. 1658 Bezuljak (območje razvidno na priloženi skici) odkupiti saj leži v neposredni bližini gasilskega doma v Bezuljaku. Gasilci PGD Bezuljak že sedaj del navedene parcele uporabljajo, dogovorno z lastnico zemljišča, za svoje potrebe, to je za prirejanje gasilskih veselic, gasilskih vaj ipd.

Iz priloženega kartografskega dela je razvidno območje za katerega predlagamo spremembe in dopolnitve odloka o zakoniti predkupni pravici občine.

Vse ostalo se v odloku ne spreminja oziroma dopolnjuje.

Občinskemu svetu Občine Cerknica predlagamo, da osnutek Sprememb in dopolnitev odloka o zakoniti pravici Občine Cerknica obravnava, ga po potrebi dopolni in sprejme po skrajšanem postopku.

Pripravila: Olga SMODILA, višja svetovalka za premoženjsko pravne zadeve

**PRILOGE:**

- odloka
- prikaz parcele

**OBČINA CERKNICA**

župan  
Marko RUPAR

Na podlagi 85. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 110/02, 8/03 – popr., 58/03 – ZZK-1, 33/07 – ZPNačrt, 108/09 – ZGO-1C in 80/10 – ZUPUDPP) in Statuta Občine Cerknica (Ur. l. RS, št. 58/2010) je Občinski svet Občine Cerknica na \_\_\_\_\_ redni seji dne \_\_\_\_\_ sprejel

**ODLOK O SPREMEMBAH IN DOPOLNITVAH ODLOKA  
O ZAKONITI PREDKUPNI PRAVICI  
OBČINE CERKNICA**

**1. člen**

Odlok o zakoniti predkupni pravici Občine Cerknica (Ur. l. RS, št. 17/06, 19/08 in 89/11) se v 2. členu spremeni in dopolni tako, da se 2. člen pravilno glasi:

- »Občina Cerknica (v nadaljevanju: občina) lahko uveljavlja predkupno pravico na nepremičninah:
- na delih ureditvenih območij naselij, kot so določena z veljavnimi prostorskimi sestavinami planskih aktov občine;
  - izven njih na obstoječih infrastrukturnih omrežjih in objektih in območjih predvidenih za gradnjo infrastrukturnih omrežij in objektov.

Območja, na katerih so predvidene prostorske ureditve v javno korist in na katerih lahko občina uveljavlja predkupno pravico, sestavljajo naslednje parcele:

- v območju naselja Grahovo, kjer je predvidena izdelava občinskega lokacijskega načrta - območje Solzna:

parc. št. 1825 (ID znak: 1675-1825/0-0), parc. št. 1277/3 (ID znak: 1675-1277/3-0), parc. št. 1277/4 (ID znak: 1675-1277/4-0), 287 (ID znak: 1675-287/0-0), parc. št. 1272 (ID znak: 1675-1272/0-0) in 1273 (ID znak: 1675-1273/0-0), vse katastrska občina 1675 Grahovo.

- v območju naselja Begunje pri Cerknici in sicer zemljišča s parc. št.:

parc. št. 1477/1 (ID znak: 1661-1477/1-0), parc. št. 1479/1 (ID znak: 1661-1479/1-0), parc. št. 1551/1 (ID znak: 1661-1551/1-0), parc. št. 1550 (ID znak: 1661-1550/0-0) parc. št. 1549/1 (ID znak: 1661-1549/1-0), parc. št. 1555/1 (ID znak: 1661-1555/1-0), parc. št. 1554/1 (ID znak: 1661-1554/1-0) in parc. št. 1560/1 (ID znak: 1661-1560/1-0) vse katastrska občina 1661 Begunje pri Cerknici.

- v območju naselja Cerknica in sicer zemljišče s parc. št.:

2590/61 (ID znak: 1676-2590/61-0) katastrska občina 1676 Cerknica,  
2590/85 (ID znak: 1676-2590/85-0) katastrska občina 1676 Cerknica,  
2590/88 (ID znak: 1676-2590/88-0) katastrska občina 1676 Cerknica.

- v območju naselja Podskrajnik in sicer zemljišče s parc. št.:

366/445 (ID znak: 1677-366/445-0) katastrska občina 1677 Dolenja vas,  
366/459 (ID znak: 1677-366/459-0) katastrska občina 1677 Dolenja vas,  
366/460 (ID znak: 1677-366/460-0) katastrska občina 1677 Dolenja vas,  
3703 (ID znak: 1677-3703/0-0) katastrska občina 1677 Dolenja vas,  
3704 (ID znak: 1677-3704/0-0) katastrska občina 1677 Dolenja vas,  
3705 (ID znak: 1677-3705/0-0) katastrska občina 1677 Dolenja vas,  
3706 (ID znak: 1677-3706/0-0) katastrska občina 1677 Dolenja vas,  
3707 (ID znak: 1677-3707/0-0) katastrska občina 1677 Dolenja vas,  
3708 (ID znak: 1677-3708/0-0) katastrska občina 1677 Dolenja vas,  
3709 (ID znak: 1677-3709/0-0) katastrska občina 1677 Dolenja vas,  
3710 (ID znak: 1677-3710/0-0) katastrska občina 1677 Dolenja vas,  
3711 (ID znak: 1677-3711/0-0) katastrska občina 1677 Dolenja vas,  
3712 (ID znak: 1677-3712/0-0) katastrska občina 1677 Dolenja vas,  
3713 (ID znak: 1677-3713/0-0) katastrska občina 1677 Dolenja vas.

- v območju naselja Rakek in sicer zemljišče s parc. št.:  
993/326 (ID znak: 1659-993/326-0) katastrska občina 1659 Dolenja vas.
- **v območju naselja Bezuljak in sicer zemljišče s parc. št.:**  
**859/0 k.o. 1658 Bezuljak (ID 2614805)**

Na teh območjih Občina Cerknica uveljavlja predkupno pravico, saj je za nakup nepremičnine izkazan občinski javni interes.«

## **2. člen**

Kartografsko gradivo iz katerega je razvidno območje predkupne pravice je na vpogled na Občini Cerknica.

## **3. člen**

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

Številka: 0071-1/2006  
Datum:

OBČINA CERKNICA  
ŽUPAN  
Marko RUPAR



PRILOGA: PRIKAZ PARCELE

