**OBRAZLOŽITEV:**

***I. UVOD***

*1. Ocena stanja in razlogi za sprejem odloka*

Zakon o urejanju prostora - ZUreP-2, ki je pričel veljati s 1. junijem 2018 je spremenil področje predkupne pravice v občinah.

V občini Bistrica ob Sotli še ni bil sprejet Odlok o predkupni pravici Občine.

*2. Pravna podlaga*

V skladu s četrtim odstavkom 189. člena Zakona o urejanju prostora ZUreP-2 (Uradni list RS, št. 61/17).

*3. Cilji odloka*

Predlagani odlok bo podlaga za izdajo izjave o uveljavljanju predkupne pravice občine.

*4. Finančne posledice odloka*

Z uveljavitvijo tega odloka se ne pričakuje novih, dodatnih finančnih posledic.

***II. OBRAZLOŽITEV***

S 1. 6. 2018 je v uporabo stopil Zakon o urejanju prostora (ZUreP-2) (Uradni list RS, št. 61/17 z dne 2. 11. 2017). Zakon ureja ukrepe zemljiške politike, na katerih občine izvajajo aktivnosti, ki omogočajo uresničevanje ciljev prostorskega razvoja in usmerjanje razvoja poselitve iz prostorskih aktov, 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 razvoj stavbnih zemljišč in pravic na njih, potrebnih za izvedbo

 načrtovanih prostorskih ureditev;

- zagotavljajo ustrezno urejenost prostora, omogočajo njihovo splošno rabo in

 varujejo grajeno javno dobro.

Med ukrepe preskrbe in pridobivanja zemljišč ter pravic na njih sodi tudi predkupna pravica občine.

ZUreP-2 (v primerjavi s starim zakonom) razširja območja, kjer lahko občina uveljavlja predkupno pravico. Zakon kot novost opredeljuje možnost občine, da pridobiva zemljišča na območju za dolgoročno širitev naselja. Občina lahko določi območje predkupne pravice na stavbnih zemljiščih, ureditvenih območjih naselij, območjih za dolgoročni razvoj naselij, območjih kmetijskih, gozdnih in vodnih zemljiščih za namen graditve objektov gospodarske javne infrastrukture in objektov, ki se uporabljajo za varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami. Območje predkupne pravice mora biti določeno tako, da ga je možno grafično prikazati v zemljiškem katastru.

Zakon v 189. členu določa območja na katerih lahko občina uveljavlja predkupno pravico.

Zakon določa tudi nekatere omejitve oz. prepovedi, saj občina predkupne pravice ne more uveljavljati v primeru, da lastnik proda ali podari nepremičnino solastniku, svojemu zakoncu ali drugi osebi, s katero živi v zunajzakonski skupnosti, oz. svojemu sorodniku v ravni vrsti, posvojitelju ali posvojencu, v primeru, če je kupec država, oseba javnega prava, ki jo je ustanovila država, ali izvajalec državne javne službe, ali investitor gospodarske javne infrastrukture ter v primeru prodaje etažne lastnine.

Skladno z novim zakonom mora Občina Bistrica ob Sotli izdati ustrezno izjavo o sprejemu oz. ne sprejemu predkupne pravice na nepremičnini, katere cena je že določena s strani prodajalca. ZUreP-2 v 191. členu določa postopke uveljavljanja predkupne pravice.

Lastnik zemljišča, ki se nahaja v območju predkupne pravice po tem zakonu, mora zemljišče pred prodajo najprej ponuditi v odkup občini kot nosilcu predkupne pravice. Nosilec predkupne pravice se o sprejetju ali zavrnitvi ponudbe izjavi v 15 dneh od njenega sprejetja, sicer se šteje, da ponudbe ne sprejema. V tem primeru lahko lastnik zemljišče proda drugi osebi, pri čemer pa cena ne sme biti nižja od tiste, ki je bila ponujena nosilcu predkupne pravice. Prodajalec se o ponudbi in pogojih prodaje, vsebovanih v ponudbi, z nosilcem predkupne pravice ni dolžan pogajati.

Občinskemu svetu Občine Bistrica ob Sotli predlagamo, da predlog Odloka o predkupni pravici Občine Bistrica ob Sotli (prva obravnava), obravnava in sprejme v predlagani vsebini.