



Mestna občina  
Ljubljana

Župan  
Mestni trg 1, 1000 Ljubljana  
t: 01 306 10 10  
tajnistvo.zupana@ljubljana.si, www.ljubljana.si

Mestna občina Ljubljana  
Mestni svet

Številka: 007-46/2023-4  
Datum: 5. 4. 2023

ZADEVA: **Predlog za obravnavo na seji Mestnega sveta Mestne občine Ljubljana**

PRIPRAVIL: **Mestna uprava Mestne občine Ljubljana,  
Oddelek za urejanje prostora**

ZUNANJI  
STROKOVNJAK: /

NASLOV: **Predlog Odloka o predkupni pravici Mestne občine Ljubljana s  
predlogom za hitri postopek**

POROČEVALEC: **mag. Miran Gajšek, vodja Oddelka za urejanje prostora  
Simona Remih, vodja Oddelka za ravnanje z nepremičninami**

PRISTOJNO  
DELOVNO TELO: **Odbor za finance**

**PREDLOG SKLEPOV:**

- 1. Mestni svet Mestne občine Ljubljana sprejme predlog, da predlog Odloka o predkupni pravici Mestne občine Ljubljana obravnava po hitrem postopku.**
- 2. Mestni svet občine Ljubljana sprejme predlog Odloka o predkupni pravici Mestne občine Ljubljana.**

Župan  
Mestne občine Ljubljana  
*Zoran Janković*

Priloga:  
– predlog odloka z obrazložitvijo

Na podlagi 199. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21 in 18/23 – ZDU-1O) in 27. člena Statuta Mestne občine Ljubljana (Uradni list RS, št. 31/21 – uradno prečiščeno besedilo) je Mestni svet Mestne občine Ljubljana na ... seji dne ... sprejel

## **ODLOK**

### **o predkupni pravici Mestne občine Ljubljana**

#### 1. člen

S tem odlokom se določa območje predkupne pravice Mestne občine Ljubljana (v nadaljevanju: občina).

#### 2. člen

Območje predkupne pravice občine obsega:

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

#### 3. člen

Za območja stavbnih zemljišč, ureditvenih območij naselij, drugih ureditvenih območij in območij za dolgoročni razvoj naselij se upoštevajo območja teh zemljišč, določena v veljavnih občinskih prostorskih aktih.

#### 4. člen

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

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.

#### 5. člen

Z dnem uveljavitve tega odloka preneha veljati Odlok o določitvi območja predkupne pravice Mestne občine Ljubljana (Uradni list RS, št. 57/05, 95/05).

#### 6. člen

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

Številka: 007-46/2023-4  
Ljubljana, ....

Župan  
Mestne občine Ljubljana  
*Zoran Jankovič*

## Obrazložitev

### predloga Odloka o predkupni pravici Mestne občine Ljubljana

#### I. PRAVNI TEMELJ

Pravna temelja za sprejem predloga Odloka o predkupni pravici Mestne občine Ljubljana (v nadaljnjem besedilu: predlog odloka) sta:

- Zakon o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21 in 18/23 – ZDU-10; v nadaljnjem besedilu: ZUreP-3),
  - ki v prvem odstavku 199. člena določa, da lahko občina določi območje predkupne pravice:
    - na stavbnih zemljiščih;
    - v ureditvenem območju naselja;
    - v drugem ureditvenem območju;
    - na kmetijskih, gozdnih, vodnih in drugih zemljiščih za graditev objektov gospodarske javne infrastrukture in objektov, ki se uporabljajo za varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami;
    - v območju za dolgoročni razvoj naselja, kot je določen v OPN;
  - ki v tretjem in četrtem odstavku 199. člena določa, da:
    - se območje predkupne pravice določi tako, da ga je mogoče grafično prikazati v katastru nepremičnin;
    - da območje predkupne pravice določi občinski svet z odlokom, ter
- Statut Mestne občine Ljubljana Statuta (Uradni list RS, št. 31/21 – uradno prečiščeno besedilo), ki v 27. členu določa, da Mestni svet Mestne občine Ljubljana sprejema odloke in druge akte Mestne občine Ljubljana.

#### II. RAZLOGI IN CILJI, ZARADI KATERIH JE AKT POTREBEN, TER OCENA STANJA

ZUreP-3 v 199. členu določa, da lahko občina določi območje predkupne pravice na stavbnih zemljiščih, v ureditvenem območju naselja, v drugem ureditvenem območju, na kmetijskih, gozdnih, vodnih in drugih zemljiščih za graditev objektov gospodarske javne infrastrukture in objektov, ki se uporabljajo za varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami in v območju za dolgoročni razvoj naselja, kot je določen v OPN.

ZUreP-3 v 199. členu določa tudi, da se območje predkupne pravice določi tako, da ga je mogoče grafično prikazati v katastru nepremičnin in da območje predkupne pravice določi občinski svet z odlokom.

Občina lahko določi območje predkupne pravice območju za dolgoročni razvoj naselja, kot je določen v OPN. Območje za dolgoročni razvoj naselja je v Odloku o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Ljubljana – izvedbeni del (Uradni list RS, št. 78/10, 10/11 – DPN, 22/11 – popr., 43/11 – ZKZ-C, 53/12 – obv. razl., 9/13, 23/13 – popr., 72/13 – DPN, 71/14 – popr., 92/14 – DPN, 17/15 – DPN, 50/15 – DPN, 88/15 – DPN, 95/15, 38/16 – avtentična razlaga, 63/16, 12/17 – popr., 12/18 – DPN, 42/18 in 78/19 – DPN in 59/22) določeno na območju celotne Mestne občine Ljubljana.

Novi Odlok o predkupni pravici Mestne občine Ljubljana nadomešča veljavni Odlok o določitvi območja predkupne pravice Mestne občine Ljubljana (Ur. l. RS, št. 57/05 in 94/05) zaradi uveljavitve novega prej navedenega zakona ZUreP-3.

S tem se zagotavlja, da Mestna občina Ljubljana uveljavlja predkupno pravico na zemljiščih, ki so potrebna za vzpostavitev obstoječe in gradnjo nove gospodarske javne infrastrukture, cest, družbene infrastrukture in drugih pomembnih razvojnih in strateških investicij (v nadaljevanju javna infrastruktura), ki so v javnem interesu in v interesu Mestne občine Ljubljana ter v pristojnosti Mestne občine Ljubljana.

Mestna občina Ljubljana je ob izvajanju te svoje ključne naloge, tj. zemljiške politike, vezana na zakonski okvir, kar pomeni, da ima za pridobivanje zemljišč, ki jih potrebuje za zagotavljanje ustrezne javne infrastrukture, na voljo predvsem razlastitveni postopek, ki je zakonsko jasno in podrobno definiran, dolgotrajen in izvedbeno povezan s precejšnjimi stroški, kar je splošno znano dejstvo.

Kot vsaka občina tudi Mestna občina Ljubljana ves čas stremi k racionalizaciji pri svojih izdatkih za pridobivanje zemljišč, potrebnih za zagotavljanje javne infrastrukture, ter se pri tem ves čas ravna kot dober gospodar, zato poskuša čimveč potrebnih zemljišč pridobiti z neposrednim odkupom. V praksi se je na tem področju pokazala akutna težava, saj je občina izpostavljena pojavu špekulativnega preprodanja zemljišč, za katera je znano, da na njih že obstaja javna infrastruktura, pa stanje doslej še ni bilo urejeno, ali pa je vnaprej znano, da bo na določenem zemljišču v bodoče grajena javna infrastruktura (bodoče načrtovanje javne infrastrukture občine je in mora biti transparentno, kar omogoča detektiranje zemljišč, ki so lahko predmet špekulacije). V takšnih primerih je bil zaznan trend špekulativnih prodaj oziroma preprodaj s ciljem, da se na koncu zemljišče po ceni, višji od tržne vrednosti zadevnega zemljišča, proda Mestni občini Ljubljana, v primeru neuspeha, ko torej Mestna občina Ljubljana ne pristane na netržno ceno, pa se s takšnim ravnanjem umetno viša ceno zemljišča v bodočem razlastitvenem postopku. Izvedenec, ki je postavljen v sodnem postopku ugotavljanja višine odškodnine za razlaščen nepremičnino je namreč iz registra realiziranih prodaj na območju seznanjen tudi s tem špekulativnim poslom, ki posledično zelo verjetno vpliva na njegovo oceno vrednosti.

Mestna občina Ljubljana je dolžna, v okviru svojih pooblastil in možnosti, kar v največjem možnem obsegu preprečiti takšne špekulativne prodaje, ki zanjo lahko pomenijo nesprejemljivo finančno breme. Z odlokom o predkupni pravici bo ustrezno naslovljena zadevna pereča problematika, ki občini predstavlja nesprejemljivo težavo s finančnega vidika, kot nemalokrat tudi s časovnega vidika pridobivanja zemljišč (špekulanti se poslužujejo vseh zakonsko dopustnih možnosti za podaljševanje postopkov).

Nadalje je Mestna občina Ljubljana s pravnega vidika v slabšem položaju v pravnem prometu tudi v primeru benevolentnega lastnika zemljišča, ki je z njo torej pripravljen skleniti prodajno pogodbo za prodajo zemljišča, potrebnega za zagotavljanje ustrezne javne infrastrukture, pa gre za kmetijsko zemljišče. Slovenska zakonodaja pozna poseben režim prodaje kmetijskih zemljišč, ki so posebej varovana kategorija zemljišč, in sicer vseh zemljišč, katerih raba je opredeljena kot kmetijska, ne glede na to, da bo zemljišče morda v neposredni prihodnosti zaradi izkazanega javnega interesa spremenilo svojo namembnost. V primeru takšnih zemljišč, ko Mestna občina Ljubljana torej že ve, da bo za izvajanje svojih nalog v prihodnosti potrebovala določeno kmetijsko zemljišče, ki se nahaja znotraj ureditvenega območja naselja, imajo pri prometu s takšno nepremičnino pred njo prednost predkupni upravičenci po Zakonu o kmetijskih zemljiščih (Uradni list RS, št. 71/11 – uradno prečiščeno besedilo, 58/12, 27/16, 27/17 – ZKme-1D, 79/17 in 44/22), kar posledično lastniku onemogoča sklenitev prodajne pogodbe z Mestno občino Ljubljana kot kupcem.

Enako težavo Mestna občina Ljubljana zaznava tudi v primerih, ko želi kmetijska zemljišča, ki se nahajajo v ureditvenem območju naselij, odkupiti od drugih lastnikov, ne od občanov, npr. od države ali drugih institucionalnih lastnikov. Splošno znano je, da vsi postopki lastninjenja nekdanjega družbenega premoženja še niso zaključeni, v urejanju razmerij med državo (ali drugimi institucionalnimi lastniki) ter občino pa pogosto prihaja do situacij, ko trenutni pravni okvir ne nudi možnosti, da bi se zadeve reševale s pogodbenim urejanjem, saj takšno urejanje preprečuje predkupna pravica predkupnih upravičencev po ZKZ.

Z analizo pravnih položajev v različnih postopkih, v katerih je Mestna občina Ljubljana nastopala ali kot potencialna sopogodbena ali kot potencialna pravdna stranka, je bilo ugotovljeno, da stanje terja takojšnjo reakcijo, ki bo preprečila nadaljnje neugodne pravne položaje za Mestno občino Ljubljana, preprečila špekulativne preprodaje zemljišč ter preprečila negativne finančne posledice takšnih za Mestno občino Ljubljana nedvomno nevzdržnih pravnih situacij.

### **III. POGlavITNA REŠITEV**

Poglavitna rešitev odloka o predkupni pravici je izvajanje enega ključnih ukrepov zemljiške politike, ki omogočajo učinkovito gospodarjenje z zemljišči, ki so v javnem interesu ter pridobivanje tistih zemljišč in pravic na njih, ki so potrebne za izvedbo načrtovanih prostorskih ureditev.

Na podlagi odloka o predkupni pravici Mestna občina Ljubljana izvaja kontrolo prometa z zemljišči na območju občine ter na podlagi izkazanega javnega interesa pridobiva zemljišča, ki so razvojnega pomena

za izvedbo strateških projektov ter ostale gospodarske javne, cestne in družbene infrastrukture na območju občine.

Navedene rešitve so v okviru določil, kot jih v 199. členu določa ZUrep-3.

#### IV. SODELOVANJE JAVNOSTI

V skladu s četrtrim odstavkom 51. člena Poslovnika Mestnega sveta Mestne občine Ljubljana (Uradni list RS, št. 31/21 – uradno prečiščeno besedilo; v nadaljnjem besedilu: Poslovník) bo javnost lahko k predlogu odloka podala morebitne pripombe in predloge v roku 12 dni od dneva objave sklica seje, na način, določen z obvestilom o sklicu seje.

#### V. OCENA FINANČNIH IN DRUGIH POSLEDIC SKLEPA

Za izdajo potrdila o neuveljavljanu predkupne pravice Mestne občine Ljubljana so morali vlagatelji vloge, skladno z Zakonom o upravnih taksah (Uradni list RS, št. 106/10 – uradno prečiščeno besedilo, 14/15 – ZUUJFO, 84/15 – ZzeIP-J, 32/16 in 30/18 – ZKZaš), plačati upravno takso po tarifni št. 4 v višini 4,50 EUR. Po uveljavitvi tega odloka pa vlagatelji za izdano izjavo ne bodo plačali takse; le-to bodo plačali za oddano vlogo, in sicer po tarifni št. 1 v višini 4,50 EUR.

Drugih finančnih posledic sam sprejem odloka na proračunska sredstva ne bo imel.

Predkupna pravica občine sodi med prostorske ukrepe oziroma instrumente, s katerimi občina zagotavlja izvajanje prostorske politike in izvrševanje sprejetih prostorskih aktov v javno korist, gre torej za zakonsko dopusten poseg v lastninsko pravico. Tehtanje med pravico lastnika zemljišča ter pravico občine, da z odlokom ustanovi predkupno pravico, je torej opravil že zakonodajelc; poseg je posledično dopusten.

Posledice za občane v smislu vpliva na pravni promet z nepremičninami v praksi bodo le v tem, da bo moral lastnik zemljiča v primeru interesa Mestne občine Ljubljana prodajno pogodbo, pod enakimi pogoji kot jih je izposloval s tretjo osebo, skleniti s predkupnim upravičencem, torej z Mestno občino Ljubljana.

#### VI. PREDLOG ZA SPREJEM AKTA PO HITREM POSTOPKU

Mestna občina Ljubljana namerava v drugi polovici leta 2023, predvidoma v začetku septembra, pripraviti nov občinski prostorski načrt, oziroma spreminjati/dopolnjevati veljavnega. Aktivnosti v zvezi z odprtjem postopka za zbiranje pobud občanov so že v teku, prav tako so izvedene že nekatere prve faze postopka, med drugim tudi preliminarna ocena katera zemljišča bo Mestna občina Ljubljana potrebovala za nadaljnjo izgradnjo občinske javne infrastrukture. Če naj predlagani Odlok o predkupni pravici Mestne občine Ljubljana doseže svoj namen ter prepreči nove špekulativne preprodaje zemljišč, ki so najbolj aktivne ravno v obdobju, ko se izvajajo priprave na sprejetje novega občinskega prostorskega načrta, je po mnenju predlagatelja potreben takojšen sprejem predlaganega akta, saj bo v nasprotnem primeru prišlo do nastanka težko popravljivih posledic. Bodoča škoda ter s tem nujnost postopka je tako utemeljena, saj bi predvidena dopolnitev OPN in s tem povezanih špekulacij z zemljišči tako dvignile potrebne stroške odkupov, da bi bila ogrožena oziroma bistveno zmanjšana izvedba predvidenega programa, ki je v javnem interesu.

Predlog za sprejem predmetnega akta po hitrem postoku je torej utemeljen, saj je podana situacija iz prve alineje tretjega odstavka 122. člena Poslovnika, zato predlagatelj predmetnega akta predlaga Mestnemu svetu Mestne občine Ljubljana sprejem predloga odloka po hitrem postopku.



Sekretar - vodja Oddelka za urejanje prostora

mag. Miran Gajšek

Sekretarka - vodja Oddelka za ravnanje z nepremičninami

Simona Remih

