

PRODAJA ZEMLJIŠČ NA ZAVAROVANEM OBMOČJU – ZAKONITA PREDKUPNA PRAVICA

Navodilo za izpolnjevanje obrazca

I. Zakon o ohranjanju narave (Uradni list RS, št. 96/04 – ZON-UPB2, 61/06 – ZDru-1, 32/08 – OdlUS, 8/10 – ZSKZ-B, 46/14, 21/18-ZNOrg in 31/18, v nadaljevanju: ZON) v 84. členu kot enega izmed ukrepov varstva naravnih vrednot določa predkupno pravico pri nakupu zemljišč na zavarovanih območjih, za katera je sprejela akt o zavarovanju. Predkupna pravica velja ne glede na določbe drugih zakonov, ki urejajo predkupno pravico na kmetijskih, gozdnih in vodnih zemljiščih.

Iz zgoraj navedenega sledi, da se predkupna pravica nanaša samo na kmetijska, gozdna in vodna zemljišča, ne pa tudi na stavbna zemljišča.

Prav tako je treba še dodatno poudariti, da velja predkupna pravica države po 84. členu ZON samo pri nakupu zemljišč na zavarovanih območjih, za katere je bil sprejet akt o zavarovanju. Zavarovana območja ZON ureja v členih 53. do 71. Zavarovana območja so ožja in širša, to so naravni spomenik, strogi naravni rezervat, naravni rezervat, narodni park, regijski park in krajinski park. Zavarovana območja niso posebna varstvena območja - območja Nature 2000, določena z Uredbo o posebnih varstvenih območjih (območjih Natura 2000) (Uradni list RS, št. 49/04, 110/04, 59/07, 43/08, 8/12, 33/13, 35/13, 39/13-OdlUS, 3/14, 21/16 in 47/18), ekološko pomembna območja, določena z Uredbo o ekološko pomembnih območjih (Uradni list RS, št. 48/04, 33/13, 99/13 in 47/18) in tudi ne naravne vrednote, določene s Pravilnikom o določitvi in varstvu naravnih vrednot (Uradni list RS, št. 111/04, 70/06, 58/09 93/10 in 23/15).

V primeru prodaje zemljišča na zavarovanem območju mora lastnik o tem obvestiti predkupnega upravičenca, tako da mu posreduje ponudbo za prodajo zemljišča. Predkupni upravičenec je lahko država ali lokalna skupnost. To je odvisno od tega, ali je akt o zavarovanju, s katerim se območje zavaruje, sprejela država ali lokalna skupnost. Izjema so občinski akti o razglasitvi naravnih znamenitosti, ki štejejo za akte o zavarovanju naravnih vrednot državnega pomena v skladu z drugim odstavkom 166. člena ZON. V tem primeru je predkupni upravičenec na navedenih območjih država, ne glede na to, da je akte o zavarovanju sprejela lokalna skupnost.

Skladno s predpisi, ki urejajo državno upravo, predkupno pravico države uveljavlja Agencija RS za okolje, razen v primeru Triglavskega narodnega parka, kjer skladno z Zakonom o Triglavskem narodnem parku (Uradni list RS, 52/10, ZON-C - 46/16) predkupno pravico na kmetijskih, gozdnih, vodnih in tudi na stavbnih zemljiščih uveljavlja javni zavod Triglavski narodni park, Ljubljanska 27, 4260 Bled (triglavski-narodni-park@tnp.gov.si)

V skladu z ZON imajo nekatera zavarovana območja tudi svoje upravljavce. V primeru, da ima zavarovano območje upravljavca, ga mora lastnik zemljišča o ponudbi za prodajo obvestiti enako kot predkupnega upravičenca. Naslovi upravljavcev so:

- **Kozjanski park**, Podsreda 45, 3257 Podsreda
kozjanski-park@kp.gov.si
- **Regijski park Škocjanske jame**, Škocjan 2, 6215 Divača
psi.info@psi.gov.si
- **Krajinski park Goričko**, Grad 191, 9264 Grad
park.goricko@siol.net

- **Naravni rezervat Škocjanski zatok**, Društvo za opazovanje in proučevanje ptic Slovenije (DOPPS), Tržaška 2, p.p. 2990, 1000 Ljubljana
skocjanski@skocjanski-zatok.org
- **Krajinski park Sečoveljske soline**, Soline Pridelava soli d.o.o., Seča 115, 6320 Portorož
kpss@soline.si
- **Krajinski park Kolpa**, Adlešiči 16, 8341 Adlešiči
info@kp-kolpa.si
- **Krajinski park Strunjan**, Pacug 10, 6320 Portorož
info@parkstrunjan.si
- **Krajinski park Ljubljansko barje**, Podpeška cesta 380, 1357 Notranje Gorice
info@ljubljskobarje.si
- **Krajinski park Radensko polje**, Javni zavod Zavod za turizem in promocijo »Turizem Grosuplje«, Adamičeva cesta 15, 1290 Grosuplje
info@visitgrosuplje.si

II. Obvestilo o nameravani prodaji ima pravni značaj ponudbe in mora vsebovati podatke o zemljišču, ceno in druge prodajne pogoje. Ponudba za prodajo zemljišča na zavarovanem območju se poda na posebnem obrazcu. Ponudba se šteje za popolno, če prodajalec v obrazcu izpolni vse podatke:

- svoje podatke. V primeru solastništva je potrebno napisati podatke vseh solastnikov. V kolikor vlaga ponudbo pooblaščenec, vanjo navede svoje podatke ter podatke lastnika oz. solastnikov;
- zavarovano območje in občino, v kateri se zemljišče nahaja;
- podatke o zemljišču (delež lastnine, ki je predmet prodaje, parcelna št., katastrska občina, namenska raba, površina, cena za m² in skupno vrednost). V primeru prodaje več parcel, je potrebno izpolniti vsa okenca za vsako parcelo posebej;
- v primeru, ko je zemljišče, ki je predmet prodaje, stvarnoppravno obremenjeno, je potrebno to v obrazcu navesti;
- v primeru, da ima zavarovano območje, v katerem leži prodajano zemljišče, upravljavca, je potrebno kopijo ponudbe poslati tudi upravljavcu. V nasprotnem primeru tega dela obrazca ni potrebno izpolniti;
- v primeru, ko vlogo vloži pooblaščenec oz. jo v imenu vseh solastnikov vloži eden izmed njih, je potrebno vlogi priložiti pooblastilo.

Za lažje in hitrejše reševanje vloge lahko ponudnik obrazcu priloži kopijo katastrskega načrta, zemljiškoknjižni izpisek, potrdilo o namenski rabi zemljišča ipd., v kolikor z zgoraj navedenimi listinami razpolaga.

Na ponudbo bo organ odgovoril v najkrajšem možnem času, najkasneje pa v zakonsko določenem 30-dnevnem roku. V primeru, da organ ponudbe ne bo sprejel, bo to sporočil s posebno izjavo na hrbtni strani obrazca. V primeru sprejema ponudbe pa bo stranka prejela izjavo o uveljavljanju predkupne pravice.