

PREDKUPNA PRAVICA STANOVANJSKEGA SKLADA RS PRI PRODAJI OBČINSKIH ZEMLIŠČ, NAMENJENIH ZA GRADNJO VEČSTANOVANJSKIH STAVB

- Nov instrument aktivne zemljiške politike

Zakon o spremembah in dopolnitvah Stanovanjskega zakona (Uradni list RS, št. 90/21), ki je pričel veljati 19.6.2021 je uzakonil novost, in sicer je za učinkovito izvajanje stanovanjske politike za Stanovanjski sklad RS uvedel **nov instrument (zakonite) predkupne pravice pri prodaji občinskih zemljišč, namenjenih za gradnjo večstanovanjskih stavb**, ki hkrati predstavlja **nov instrument aktivne zemljiške politike**.

Nova zakonita predkupna pravica **v korist predkupnega upravičenca Stanovanjskega sklada RS je opredeljena v 3. in 4. odstavku 154. člena SZ-1.**

Predmetna odstavka se glasita:

»(3) Občina obvesti Stanovanjski sklad Republike Slovenije o nameravani prodaji zazidljivega zemljišča, ki je v lasti občine in je s prostorskimi načrti opredeljeno za gradnjo večstanovanjskih stavb, z navedbo pogojev prodaje ter mu ponudi, da ga odkupi pod enakimi pogoji. Stanovanjski sklad Republike Slovenije v 14 dneh po prejemu obvestila občine o nameravani prodaji na zanesljiv način občino obvesti o svoji odločitvi, da bo izkoristil predkupno pravico. Če tega v 14 dneh po prejemu obvestila občine o nameravani prodaji ne stori, se šteje, da predkupne pravice ne bo izkoristil.

(4) Če občina proda zemljišče iz prejšnjega odstavka in prenese lastninsko pravico na tretjega, ne da bi ravnala v skladu prejšnjim odstavkom, lahko predkupni upravičenec iz prejšnjega odstavka v treh mesecih od dneva, ko je izvedel za prodajno pogodbo, zahteva, da se pogodba razveljavi in se zemljišče pod enakimi pogoji proda njemu. Upravičenje iz prejšnjega stavka preneha v dveh letih od prenosa lastninske pravice na tretjega.«

- Namen instrumenta

Kot je v predlogu zakonske dopolnitve pojasnil predlagatelj Vlada RS, se z določbama zagotavlja trajnostno gospodarjenje z zazidljivimi zemljišči, ki naj v prvi vrsti služijo izvajanju stanovanjske politike in zagotavljanju dostopnih stanovanj. Prav tako se določa tudi možnost ukrepanja predkupnega upravičenca v primeru, da občina pri prodaji zemljišča ni upoštevala predkupne pravice po določbah tega člena.

Podelitev predkupne pravice Stanovanjskemu skladu RS je po mnenju predlagatelja zakonske dopolnitve Vlade RS primeren ukrep, ki je v javnem interesu, saj je primanjkljaj javnih najemnih stanovanj med najpomembnejšimi razlogi za omejen dostop do primernih stanovanj, s katerim se prebivalci Republike Slovenije soočajo.

Problematika oteženega dostopa do stanovanj je še posebej opazna pri mladih, socialno ogroženih in drugih marginaliziranih skupinah. Ukrep je ustrezen, saj je Stanovanjski sklad RS, zavezan k izpolnjevanju ciljev Resolucije o nacionalnem stanovanjskem programu 2015–2025 in pridobljenih zazidljivih zemljišč, namenjenih večstanovanjski gradnji, ne bo izkoriščal za gradnjo nadstandardnih stanovanj, ki bi služila kot naložbeni kapital, temveč za gradnjo javnih najemnih stanovanj, ki bodo prek javnih razpisov na voljo upravičencem z območja celotne države.

Prav tako Stanovanjski sklad RS v skladu s politiko delovanja izvaja ciljno usmerjene projekte za reševanje stanovanjskega vprašanja posameznih ranljivih skupin, kot so na primer stanovanjske soseske za družine in mlade, oskrbovana stanovanja, bivalne enote in podobno.

Zagotovljena je tudi sorazmernost ukrepa, saj Stanovanjskemu skladu RS ne omogoča pridobitve zazidljivih zemljišč, namenjenih večstanovanjski gradnji, po ugodnejših pogojih od drugih deležnikov na trgu, ampak se uvaja le predkupna pravica v smislu, da občina obvesti Stanovanjski sklad RS o nameravani prodaji zazidljivega zemljišča ter ga seznaniti s pogoji, pod katerimi zemljišče namerava prodati. Stanovanjski sklad RS ima v tem primeru možnost, da zemljišče odkupi pod enakimi pogoji.

S tem se zagotavlja, da v lastninsko pravico občine ni poseženo niti občina ni omejena pri gospodarjenju s svojim imetjem, saj zakon ne uveljavlja nobene omejitve pri oblikovanju prodajne cene za obravnavana zemljišča.

- **Postopek izvajanja**

1. korak – Obvestilo o nameravani prodaji

Kot je bilo s strani predlagatelja zakona pojasnjeno v predlogu SZ-1E¹ bodo občine morale v skladu z določbami, ki jih za predkupno pravico določa Obligacijski zakonik², o prodaji svojega zazidljivega zemljišča, ki je po prostorskih načrtih (že) opredeljeno za gradnjo večstanovanjskih stavb (in ne glede na to za kako velika zemljišča gre in kje se nahajajo, oziroma zakaj jih prodaja), obvestiti Stanovanjski sklad RS ter mu ponuditi, da zemljišče odkupi pod enakimi pogoji prodaje, kot jih je občina določila za primer prodaje drugemu kupcu.

Obvestilo mora torej vsebovati jasno določene pogoje prodaje, ki jih občina, v kolikor se Stanovanjski sklad RS ne bo odločil za uveljavljanje predkupne pravice, ne sme spreminjati. V kolikor bi jih želela spremeniti pa mora Stanovanjskemu skladu RS ponovno podati obvestilo o nameravani prodaji.

2. korak – Odločitev Stanovanjskega sklada o uveljavljanju predkupne pravice

Stanovanjski sklad RS ima po prejemu obvestila možnost, da v 14 (koledarskih) dneh od prejema obvestila s strani občine, občino na zanesljiv način obvesti o svoji odločitvi, da bo izkoristil predkupno pravico ter zemljišče od občine odkupil.

- **Zanesljiv način obveščanja**

Kot je pojasnil v predlogu dopolnitve zakona predlagatelj Vlada RS, med zanesljive način obveščanja spadajo vsi načini vročanja pošiljk, pri katerih predkupni upravičenec razpolaga z dokazilom o vročitvi pošiljke, pri čemer ni treba dokazovati, da je prejemnik vročeno pošiljko tudi prebral. Primeri zanesljivega načina obveščanja so priporočena pošiljka, pošiljka s povratnico, vročitev po pooblaščenim osebi, vročitev preko detektiva in podobno.

- **Javni poziv za nakup stanovanj in zemljišč za gradnjo stanovanj v letih 2021 in 2022.**

Stanovanjski sklad RS je 2.7.2021 objavil nov Javni poziv za nakup stanovanj in zemljišč za gradnjo stanovanj v letih 2021 in 2022. V predmetnem javnem pozivu je v zadnjem odstavku III. poglavja navedeno:

¹ EVA: 2020-2550-0053.

² Obligacijski zakonik (Uradni list RS, št. 97/07 – uradno prečiščeno besedilo, 64/16 – odl. US in 20/18 – OROZ631) v 513. členu določa: »(1) Določene osebe imajo lahko predkupno pravico po zakonu. (2) Trajanje zakonite predkupne pravice ni omejeno. (3) Pravila o pogodbeni predkupni pravici (opomba: določbe 507. do 512. člena) se smiselno uporabljajo tudi za zakonito predkupno pravico, če za posamezen primer zakon ne določa drugače.

»Za preučitev primernosti ponudb občin za prodajo zazidljivih zemljišč, ki so v lasti občine in s prostorskimi akti opredeljene za gradnjo večstanovanjskih stavb ter jih občine podajo Skladu po postopku za uveljavljanje predkupne pravice Sklada po 3. odstavku 154. člena Stanovanjskega zakona (Uradni list RS, št. 69/03, 18/04 – ZVKSES, 47/06 – ZEN, 45/08 – ZVEtL, 57/08, 62/10 – ZUPJS, 56/11 – odl. US, 87/11, 40/12 – ZUJF, 14/17 – odl. US, 27/17, 59/19, 189/20 – ZFRO in SZ-1E 90/21), se smiselno uporabljajo določbe tega javnega poziva.«

Sklad z novim javnim pozivom vabi zainteresirane ponudnike (fizične osebe, pravne osebe zasebnega in javnega prava ter lokalne skupnosti) k oddaji zavezujočih ponudb za prodajo skupin stanovanj in stanovanjskih stavb ter zemljišč primernih za izgradnjo stanovanjskih stavb na območju celotne Slovenije. Sklad bo, v obdobju od objave javnega poziva in do porabe razpoložljivih sredstev oziroma do zaprtja javnega poziva, kupoval stanovanja in zemljišča, ki bodo primerna za izvajanje njegovih dejavnosti (oddaje v najem) glede na v pozivu splošno opredeljena merila in ostale pogoje javnega poziva.

Vir:

- predlog Zakona o spremembah in dopolnitvah Stanovanjskega zakona, EVA: 2020-2550-0053, PRVA OBRAVNAVA, za predpis, ki je bil sprejet 26.5.2021;
- Obligacijski zakonik (Uradni list RS, št. 97/07 – uradno prečiščeno besedilo, 64/16 – odl. US in 20/18 – OROZ631), portal PISRSⁱ;
- Stanovanjski zakon (Uradni list RS, št. 69/03, 18/04 – ZVKSES, 47/06 – ZEN, 45/08 – ZVEtL, 57/08, 62/10 – ZUPJS, 56/11 – odl. US, 87/11, 40/12 – ZUJF, 14/17 – odl. US, 27/17, 59/19, 189/20 – ZFRO in 90/21), portal PISRS;
- nov Javni poziv na povezavi <https://ssrs.si/razpisi/odprti-javni-pozivi-in-razpisi/javni-poziv-za-nakup-stanovanj-in-zemljisc-za-gradnjo-stanovanj-v-letih-2021-in-2022/> ; spletna stran SSRS.

ⁱ Obligacijski zakonik - Relevantne določbe:

7. oddelek: PRIMERI PRODAJE S POSEBNIMI DOGOVORI

1. odsek: PREDKUPNA PRAVICA

Pojem

507. člen

S pogodbenim določilom o predkupni pravici se lastnik stvari (prodajalec) zavezuje, da bo predkupnega upravičenca obvestil o nameravani prodaji stvari določeni osebi ter o pogojih te prodaje ter mu ponudil, naj jo on kupi pod enakimi pogoji.

Rok za pravico in za plačilo kupnine

508. člen

(1) Predkupni upravičenec mora v 30 dneh po prejemu lastnikovega obvestila o nameravani prodaji na zanesljiv način obvestiti prodajalca o svoji odločitvi, da bo izkoristil svojo predkupno pravico.

(2) Hkrati z izjavo, da kupuje stvar, mora plačati kupnino, določeno v lastnikovem obvestilu o nameravani prodaji, ali jo položiti pri sodišču.

(3) Če je lastnik v pogojih za prodajo navedel določen rok za plačilo kupnine, lahko predkupni upravičenec izkoristi ta rok le, če da zadostno zavarovanje.

Možnost dedovanja in odtujitve

509. člen

Predkupne pravice ni mogoče odtujiti in podedovati, če zakon ne določa drugače.

Pri prisilni javni dražbi

510. člen

- (1) Pri prisilni javni dražbi se predkupni upravičenec ne more sklicevati na svojo predkupno pravico.
- (2) Vendar lahko predkupni upravičenec, čigar predkupna pravica je vpisana v javni knjigi, zahteva razveljavitev dražbe, če ni bil nanjo posebej povabljen.

Trajanje predkupne pravice

511. člen

- (1) Predkupna pravica preneha s potekom časa, ki je določen s pogodbo.
- (2) Če čas trajanja ni določen, predkupna pravica preneha s potekom petih let od sklenitve pogodbe.

Če je bil opravljen prenos lastnine, ne da bi bil o tem obveščen predkupni upravičenec

512. člen

- (1) Če je prodajalec prodal stvar in prenesel lastnino na tretjega, ne da bi o tem obvestil predkupnega upravičenca, in če je bila tretjemu znana ali mu ni mogla ostati neznana predkupna pravica upravičenca, lahko ta v šestih mesecih, šteto od dne, ko je zvedel za prodajno pogodbo, zahteva, da se pogodba razveljavi in stvar pod enakimi pogoji proda njemu.
- (2) Če je prodajalec napačno obvestil predkupnega upravičenca o pogojih za prodajo tretjemu in je bilo tretjemu to znano ali mu ni moglo ostati neznano, začne teči ta šestmesečni rok od dne, ko je predkupni upravičenec izvedel za prave pogodbene pogoje.
- (3) Upravičenje preneha v vsakem primeru po petih letih od prenosa lastnine stvari na tretjega.

Zakonita predkupna pravica

513. člen

- (1) Določene osebe imajo lahko predkupno pravico po zakonu.
- (2) Trajanje zakonite predkupne pravice ni omejeno.
- (3) Pravila o pogodbeni predkupni pravici se smiselno uporabljajo tudi za zakonito predkupno pravico, če za posamezen primer zakon ne določa drugače.