

Nepremičninski posrednik v labirintu predkupnih pravic

Mag. Miha Štepec, univ.dipl.prav.

Predkupne pravice pri prodaji nepremičnin

- Predkupne pravice po SPZ
- Javnopravne predkupne pravice

Stvarnopravni zakonik

- Predkupna pravica solastnikov
- Predkupna pravica etažnih lastnikov
- Izjema – dejanska etažna lastnina
- Vsebina poziva predkupnim upravičencem

Zakon o varstvu kulturne dediščine

- **Država** ima predkupno pravico:
 - na spomeniku državnega pomena in
 - na nepremičnini v vplivnem območju nepremičnega spomenika državnega pomena.
- **Občina** ima predkupno pravico:
 - na spomeniku lokalnega pomena
 - na nepremičnini v vplivnem območju nepremičnega spomenika lokalnega pomena
 - v primeru neizkoriščene predkupne pravice države.

Zakon o varstvu kulturne dediščine

- Rok za uveljavitev predkupne pravice: 30 dni + 30 dni
- Notar overi podpis prodajalca in kupca na kupoprodajni pogodbi le, če prodajalec predloži izjavo predkupnega upravičenca, da odstopa od uveljavitve predkupne pravice, ali po poteku roka za uveljavitev predkupne pravice.

Zakon o ohranjanju narave

- Država je predkupni upravičenec pri nakupu zemljišč na zavarovanih območjih, za katere je sprejela akt o zavarovanju
- Lokalna skupnost je predkupni upravičenec pri nakupu zemljišč, razen vodnih zemljišč, na zavarovanih območjih, za katere je sprejela akt o zavarovanju.
- V primeru predkupne pravice države in občine ima prednost država.

Zakon o ohranjanju narave

- Rok za uveljavitev predkupne pravice: 30 dni + 30 dni
- Pridobitev lastninske pravice s pravnimi posli na nepremičninah na zavarovanih območjih je možna le s soglasjem upravne enote.

Zakon o vodah

- predkupna pravica občine na delu priobalnega zemljišča celinskih voda, ki ima status naravnega vodnega javnega dobra
- Država ima predkupno pravico na vodnih zemljiščih.

Zakon o vojnih grobiščih

- predkupna pravica države

Zakon o kmetijskih zemljiščih

Vrstni red predkupnih upravičencev:

1. solastnik;
2. kmet, katerega zemljišče, ki ga ima v lasti, meji na zemljišče, ki je naprodaj;
3. zakupnik zemljišča, ki je naprodaj;
4. drug kmet;
5. kmetijska organizacija ali samostojni podjetnik posameznik, ki jima je zemljišče ali kmetija potrebna za opravljanje kmetijske oziroma gozdarske dejavnosti;
6. Sklad kmetijskih zemljišč in gozdov Republike Slovenije za Republiko Slovenijo.

Zakon o gozdovih

- predkupna pravica države na varovalnih gozdovih in gozdovih s posebnim namenom
- predkupna pravica občine na gozdovih s posebnim namenom
- predkupna pravica države oziroma osebe, ki gospodari z gozdovi v lasti RS, pri nakupu gozdov v kompleksu, večjem od 30 hektarjev
- predkupna pravica lastnika, katerega zemljišče meji na gozd, ki se prodaja
- predkupna pravica drugega lastnika, katerega gozd je najbližje gozdu, ki se prodaja
- smiselna uporaba zakona o kmetijskih zemljiščih

Zakon o urejanju prostora

- Občina in država lahko določita območje predkupne pravice
- Rok za uveljavitev: 15 dni
- V primeru neuveljavljanja predkupne pravice lahko lastnik v roku 3 mesecev proda nepremičnino drugi osebi

Zakon o interventnih ukrepih za odpravo posledic poplav in zemeljskih plazov iz avgusta 2023

- Republika Slovenija ima pravico do nakupa zemljiške parcele, ki je kmetijsko zemljišče, gozd ali kmetija, za namen odprave posledic poplav in plazov

Predkupne pravice v izvršbi in stečaju

- **Izvršba:**

- odredbo o prodaji nepremičnine se vroči osebam, ki imajo predkupno pravico
- predkupni upravičenec mora položiti varščino
- po končanem postopku prodaje lahko predkupni upravičenec uveljavi predkupno pravico
- najboljši ponudnik ima pravico ponuditi višjo ceno, če predkupni upravičenec uveljavi predkupno pravico

Predkupne pravice v izvršbi in stečaju

- **Stečaj:**

- a) Javna dražba

- upravitelj predkupnega upravičenca obvestiti o dražbi
- predkupni upravičenec mora plačati varščino za udeležbo na dražbi
- kupec lahko zviša ponudbo, če predkupni upravičenec uveljavi predkupno pravico

Predkupne pravice v izvršbi in stečaju

- **Stečaj:**

- b) Zbiranje ponudb ali neposredna pogajanja

- prodajna pogodba s kupcem se sklene pod odložnim pogojem, da predkupni upravičenec ne bo uveljavil predkupne pravice, in pod razveznim pogojem, če predkupni upravičenec uveljavi predkupno pravico
 - predkupni upravičenec predkupno pravico tako, da v 15 dneh po prejemu prodajne pogodbe in poziva upravitelja vrne podpisan izvod pogodbe in plača celotno kupnino

Hvala za pozornost