

RUTINER OG RETNINGSLINJER FOR SALG/AVHENDING AV KOMMUNAL EIENDOM OG BOLIG I MIDTRE GAULDAL KOMMUNE

Generelt om kjøp/salg av eiendom

Kommuneloven sier ikke noe konkret om hvordan kjøp og salg av eiendommer skal skje i kommunene, men KS har listet noen oppmerksomhetsforhold omkring åpenhet og forholdet til kommunalt ansatte.

Kommunesektorens etikkutvalg sier:

1. Åpenhet

Når kommunen skal selge en eiendom, bør hovedregelen være at den annonseres for salg i full åpenhet. Dersom andre hensyn enn pris kan bli vektlagt ved salget, bør dette komme fram i annonseteksten. Dersom en kommunal eiendom som et unntak gis bort eller inngår i et makebytte må det etter offentlig diskusjon foreligge et politisk vedtak om dette som legges til grunn.

2. Kommunalt ansatte

Ansatte må som en generell regel likebehandles med andre interessenter, og ha lov til å by på kommunal eiendom som legges ut for salg, altså skal de heller ikke gis fordeler. Dersom kommunen mener det er nødvendig at kommunalt ansatte av særskilte hensyn bør tilgodeses i enkeltsaker, må det begrunnes offentlig gjennom et politisk vedtak, f.eks for å rekruttere/beholde fagpersoner.”

Lov om offentlige anskaffelser er heller ikke helt klar ift punktet om salg av kommunal eiendom, men denne lovens intensjon er at det skal være alminnelig konkurranse om ”aktuelle kontrakter”. Kommunene bør derfor som et minimum foreta takst av arealets verdi av uavhengig megler som et utgangspunkt for prisfastsettelse.

Føring i Midtre Gauldal kommune

Kommunens saksbehandling ift salg av eiendom skal være åpen og gjennomskiktig. Unntak fra ”normalprosedyre”/vedtatte retningslinjer skal være forankret i politiske vedtak.

A. Retningslinjer

1. Det innhentes takst på kommunale eiendommer som vurderes avhendet/solgt. Unntatt er de objekter hvor salgsverdi ikke antas å overstige kr. 100.000,-.
2. Begrunnelse for salg må framgå av saksdokumentene.

3. Alle opplysninger som er relevante for salg av fast eiendom må kunngjøres i salgsdokumentene.
4. Arkivverdig materiale må oppbevares i et fullstendig arkiv i tråd med arkivlovens bestemmelser.
5. Eventuelle betingelser om fremtidig bruk, og konsekvenser av mislighold må framgå av kontrakt med kjøper.
6. Det fattes vedtak i kommunestyret/formannskapet eller rådmann om avhending/salg av fast eiendom etter budrunde og iht vedtatt delegasjonsreglement.
7. Kommunen kan velge å benytte megler og i de tilfellene skal oppdraget tildeles kommunens megler skriftlig.
8. Det utarbeides salgsprospekt.
9. Budrunde igangsettes av Midtre Gauldal kommune eller megler i de tilfellene dette benyttes.
10. Når markedet synes uttømt, fastsettes endelig budfrist før det ferdigstilles sak for politisk behandling.
11. Saken behandles iht vedtatt delegasjonsreglement. Budskjema skal følge saken.
12. I de tilfeller megler benyttes, tillegges megler ansvar for å ta med evt. vilkår som framsettes ved salg, i kjøpekontrakt/skjøte.
13. Ved positivt vedtak om salg gjennomføres praktiske/formelle forhold som oppmåling, kjøte m.m.
14. Faktura sendes kjøper fra selger.
15. Skjøte oversendes kjøper når kjøpesummen er innbetalt til Midtre Gauldal kommune eller det er stilt tilfredsstillende garanti for kjøpesummen.
16. Kjøper besørger tinglysning av kjøte.
17. Administrasjonen skal følge opp oppsigelse av forsikring og avgifter etter at overdragelse er utført.

18. Direkte salg kan foretas når det åpenbart vil være i kommunens interesse å gjøre dette, men vedtak om dette skal alltid fattes i formannskap eller kommunestyret uavhengig av verdi.

B. Rutiner for behandling av søknader.

1. Generelt

Forespørsler skal vurderes og behandles etter disse retningslinjer.

Forespørsler om kjøp av kommunal grunn er ikke gjenstand for klagerett. Avvik fra disse retningslinjene skal behandles av formannskapet.

2 Generelt om prisfastsettelse.

2.1 Tilleggsareal :

Prisen fastsettes slik:

Råtomteverdi

+ 0.5 andel av kommunalteknisk opparbeidelse

+ omkostninger

= Salgssum

Råtomteprisen justeres ved hvert årsskifte iht konsumprisindeks.

Gjelder ikke areal til industriformål/næringsformål.

2.2 Ubebygde enkelttomter samt tilleggsareal til industriformål og næringsformål:

a) Regulerte tomter

Prisen fastsettes slik:

Råtomteverdi

+ Kommunalteknisk opparbeidelse

= Salgssum

b) Uregulerte tomter

Etter takst og budrunde.

2.3 Annet ubebygd areal:

Etter takst og budrunde.

2.4 Bebygd eiendom:

Etter takst og budrunde.

2.5 Festet grunn:

Følger i utgangspunktet lov om tomtefeste. Dersom festeavtalen ikke omfattes av innløsningsrett etter tomtefesteloven skal takst legges til grunn.

2.6 Opsjonsavtaler

Prisen fastsettes slik:

Behandlingsgebyr

+ 5 % av arealets skjønnsmessige omsetningsverdi
= Pris

3 Kontraktsforhold.

3.1 Opsjonsavtaler

Opsjonsavtaler er i utgangspunktet kun aktuelle for forhold som nevnt under kap. 4.3

3.2 Utbyggingsavtaler

Dersom det inngås utbyggingsavtaler for et avgrenset område skal kostnadsfordeling/ refusjonskrav ovenfor kommunen vedr. friområder, veggrunn og grunn for ledningstraseer fastsettes i avtalen og legges til grunn for kjøpesum. Utfyllende føringer vil bli gitt ved rullering av kommunedelplan for Støren og andre reguleringsplaner.

3.3 Kjøpekontrakt

Eventuelle betingelser om framtidig bruk, og konsekvenser av mislighold skal fremgå av kontrakten.

Kjøper skal dekke alle utgifter knyttet til salg så som, takst, gebyrer knyttet til behandling av søknad om deling, oppmåling og tinglysning.

Kjøpekontrakten skal godkjennes av formannskapet dersom ervervet er i vesentlig strid med gjeldende kommuneplan eller reguleringsplan.

Kjøpekontrakt skal inneholde en **gjenkjøpsrett** for kommunen. Gjenkjøpsretten kan gjøres gjeldende ved følgende situasjoner:

- a) Dersom tomt ikke bebygges innen 2 år eller omsettes innenfor 2 års perioden.
- b) Dersom eventuelt forslag til reguleringsplan ikke er fremmet og godkjent for 1. gangs behandling innen 1 år.
- c) Dersom omsøkt omregulering ikke kan godkjennes.

4 Arealkategorier

4.1 Mindre tilleggsareal

a) *Formålet med erverv er i tråd med gjeldende kommuneplan eller reguleringsplan:*
- Kan vedtas solgt iht delegasjonsreglementet.

b) *Formålet med erverv er i strid med gjeldende kommuneplan eller reguleringsplan:*
- Slike søknader skal normalt ikke imøtekommes av administrasjonen. Unntak kan gjøres dersom omsøkte areal har en klart uheldig/lite hensiktsmessig arrondering/utforming.

c) *Omsøkte erverv omfatter kommunal eiendom hvor det finnes kommunaltekniske installasjoner i grunnen:*
- Slike søknader skal normalt ikke imøtekommes av administrasjonen.
- Kommunaltekniske ledningstraseer skal, dersom det ligger til rette for det, ha en sikringsone på minimum 4 meter fra ytterste ledning.

4.2 Regulerte tomter

a) *Formål med erverv er i tråd med gjeldende reguleringsplan:*
- Kjøp og salg for realisering av vedtatt reguleringsplan foretas administrativt.

- Dersom det er flere interessenter til samme areal, avgjøres saken ved loddtrekning

b) Formål med erverv er i strid med gjeldende reguleringsplan:

- Slike søknader skal ikke imøtekommes av administrasjonen. Dersom søker særskilt ber om politisk behandling, skal følgende legges til grunn:
- Søker må rette en forespørsel til planutvalget (NPM) om mulighet for omregulering av området
- Dersom planutvalget er positive utarbeides forslag til kontrakt som skal godkjennes av formannskapet.
- Dersom planutvalget er negative oversendes saken formannskapet for endelig avgjørelse.

4.3 Større arealer regulert gjennom kommuneplan, herunder delplan

a) Byggeområder i kommuneplanens arealdel kan, dersom kommunen selv ikke skal regulere området, lyses ut for salg med bakgrunn i markedsverdi fastsatt gjennom takst.

b) LNF – områder eller andre områder som trenger nærmere planmessig avklaring kan i utgangspunktet ikke selges. Dersom erverver ønsker å sikre rettighet til området før det er foretatt endring av kommuneplan, kan det inngås opsjonsavtale på følgende vilkår (ikke uttømmende):

- Tidsbegrenset til arealdelen er rullert.
- Erverver skal stå ansvarlig for utarbeidelse av reguleringsplan
- Innehaver av opsjonsavtalen gis førsterett til å erverve arealet til markedsverdi fastsatt gjennom takst. Kontrakt ihht. kap. 3 må være inngått innen 1 år etter at takst foreligger.

4.4 Bebygd eiendom

Bebygde tomter kan etter vedtak i formannskapet, selges til markedspris etter takst og salgsprospekt.