

Rutiner og retningslinjer for salg/avhending av kommunal eiendom i Tydal kommune.

A. RETNINGSLINJER

Tydal kommune sin saksbehandling ved salg av eiendom skal være åpen og gjennomiktig. Unntak fra disse retningslinjer skal være forankret i politiske vedtak.

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 *Arkivlova* sine bestemmelser.
5. Etter avsluttet budrunde fattes vedtak i kommunestyret/formannskapet om avhending/salg av fast eiendom, eller av rådmann hvis salget er delegert fra kommunestyret.
6. Kommunen kan velge å benytte megler og i de tilfellene skal oppdraget tildeles etter *Lov om offentlige anskaffelser*.
7. Det utarbeides salgsprospekt.
8. Budrunde igangsettes av Tydal kommune eller megler i de tilfellene dette benyttes.
9. I de tilfeller megler benyttes, tillegges megler ansvar for å ta med evt. vilkår som framsettes ved salg, i kjøpekontrakt/skjøte, samt slette aktuelle heftelser på eiendommen.
10. Ved positivt vedtak/avtale om salg gjennomføres praktiske/formelle forhold som oppmåling, utsteding av skjøte, tinglysning m.m., kjøper bærer omkostningene med dette.
11. Faktura sendes kjøper fra selger.
12. Tinglyst skjøte oversendes kjøper når kjøpesummen er innbetalt til Tydal kommune, eller det er stilt tilfredsstillende garanti for kjøpesummen.

13. Administrasjonen skal følge opp oppsigelse av forsikring og avgifter etter at overdragelse er utført.

14. Direkte salg kan foretas når det åpenbart vil være i kommunens interesse å gjøre dette, vedtak skal fattes i formannskap/kommunestyret, denne prosedyre skal følges uavhengig av verdi.

B. RUTINER FOR BEHANDLING AV SØKNADER.

1. GENERELT

Forespørsler om kjøp av kommunal eiendom skal vurderes og behandles etter disse retningslinjer og er ikke gjenstand for klagerett. Avvik fra disse retningslinjene skal behandles av formannskapet.

2. PRISFASTSETTELSE.

2.1 Råtomtverdi

Kr. 66,- pr. m².

Råtomteprisen justeres ved hvert årsskifte iht. konsumprisindeks.

2.2 Ubebygde enkelttomter og tilleggsareal.

a) Regulerte tomter

Prisen fastsettes slik;

Råtomteverdi

+ omkostninger

= Salgssum

I tillegg kommer eventuell engangsavgift for tilknytning vann- og avløp.

Råtomteprisen justeres ved hvert årsskifte iht. konsumprisindeks.

b) Uregulerte tomter

Etter takst og budrunde.

+ omkostninger

I tillegg kommer eventuell engangsavgift for tilknytning vann- og avløp.

c) Tilleggsareal

Prisen fastsettes slik;

Råtomteverdi

+ omkostninger

= Salgssum

I tillegg kommer eventuell engangsavgift for tilknytning vann- og avløp.

2.3 Annet ubebygd areal:

Etter takst og budrunde.
+ omkostninger

2.4 Bebygd eiendom:

Etter takst og budrunde.
+ omkostninger

2.5 Festet grunn:

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

2.6 Opsjonsavtaler

Prisen fastsettes slik:

Behandlingsgebyr

+ 5 % av arealets skjønsmessige 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 kommunedelplaner/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 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.

- Kommunalteknisk ledningstrase skal dersom det ligger til rette for det, ha en sikringssone 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 (AMT) 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 kommunedelplaner.

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 første rett til å erverve arealet til markedsverdi fastsatt gjennom takst. Kontrakt iht. kap. 3 må være inngått innen 1 år etter at takst foreligger.

4.4 Bebygd eiendom

Bebygde tomter kan etter vedtak i formannskapet/kommunestyret eller ved delegasjon til rådmann selges til markedspris etter takst og salgsprospekt, eller ved budrunde.