



Saksframlegg

Utvalg	Utvalgssak	Møtedato
Formannskapet	84/16	05.10.2016
Kommunestyret		

Salg av kommunal eiendom og bolig

Vedlegg:

Rutiner og retningslinjer for salg av kommunal eiendom og bolig i Selbu kommune

Rådmannens innstilling

Selbu kommunestyre vedtar vedlagte retningslinjer og rutiner for salg av kommunal eiendom og bolig, dette med virkning fra 01.11.16

Saksopplysninger

Saken fremmes som oppfølging etter sak KS 56/15, vurdering av prosess i forbindelse med salg av Myrstadbygget.

Innledningsvis påpekes det at denne saken ikke omhandler prinsipielle forhold omkring hvilke arealer/eiendommer kommunen skal eie eller avhende, men kun tar for seg rutiner og retningslinjer omkring salg av kommunal eiendom.

Selbu kommune har ikke vedtatte retningslinjer for salg av kommunal bygningsmasse og eiendom. Etter kommuneloven § 6 er kommunestyret kommunens øverste organ, og er rette vedkommende til å vedta at kommunen skal inngå bindende avtaler. Rådmannen er etter kommuneloven § 23 ikke gitt denne type myndighet. Slik myndighet kan kommunestyret gi Rådmannen gjennom generelle retningslinjer for salg av offentlig eid eiendom, eller ved et konkret delegeringsvedtak i det enkelte tilfelle.

Selbu kommune ønsker at det blir konkrete delegeringsvedtak for hvert enkelt objekt som skal selges. Før salgsprosessen starter fremmes det en sak for kommunestyret som gjør et vedtak om at ansvaret for gjennomføringen delegeres til Rådmannen. Unntaket for at det skal være eget vedtak for hvert objekt kan være hvis man bestemmer seg for å selge flere enheter på samme tid, men da vil dette presiseres i det aktuelle saksfremlegget.

Vurdering

Selbu kommune har manglet vedtatte retningslinjer for salg av kommunal eiendom og bolig, ved at retningslinjer blir utarbeidet og vedtatt vil det bli en større likhet og forutsigbarhet i hvordan slike prosesser gjennomføres.

Alle salg skal skje i henhold til reglene for salg angitt i veileder «EØS-avtalens regler for offentlig støtte»

Kommunen kan benytte megler der dette vurderes som hensiktsmessig eller gjennomføre salget i egenregi, om megler blir valgt må denne i så fall anskaffes i henhold til «Lov om offentlige anskaffelser».



Rutiner og retningslinjer for salg av kommunal eiendom og bolig i Selbu kommune

Innledning

Etter kommuneloven § 6 er kommunestyret kommunens øverste organ, og er rette vedkommende til å vedta at kommunen skal inngå bindende avtaler. Rådmannen er etter kommuneloven § 23 ikke gitt denne type myndighet. Slik myndighet kan kommunestyret gi Rådmannen gjennom generelle retningslinjer for salg av offentlig eid eiendom, eller ved et konkret delegeringsvedtak i det enkelte tilfelle.

Selbu kommune ønsker at det blir konkrete delegeringsvedtak for hvert enkelt objekt som skal selges. Før salgsprosessen starter fremmes det en sak for kommunestyret som gjør et vedtak om at ansvaret for gjennomføringen delegeres til Rådmannen. Unntaket for at det skal være eget vedtak for hvert objekt kan være hvis man bestemmer seg for å selge flere enheter på samme tid, men da vil dette presiseres i det aktuelle saksfremlegget. Ved at retningslinjer blir utarbeidet og vedtatt vil det bli en større likhet og forutsigbarhet i hvordan slike prosesser gjennomføres. Alle salg skal skje i henhold til reglene for salg angitt i veileder «EØS-avtalens regler for offentlig støtte». Kommunen kan benytte megler der dette vurderes som hensiktsmessig eller gjennomføre salget i egenregi, om megler blir valgt må denne i så fall anskaffes i henhold til «Lov om offentlige anskaffelser».

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 og 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".

Prosedyre for salg av kommunal eiendom og bolig

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

1. Hvert salg skal behandles politisk eller administrativt i henhold til gjeldende delegeringsreglement.
2. Saksfremlegg skal inneholde følgende opplysninger:
 - a. Begrunnelse for salg.
 - b. Vurdering og begrunnelse for hvert objekt om det skal innhentes takst eller om pris skal settes av administrasjonen.
 - c. Rådmannens innstilling skal i politiske saker være at ansvaret delegeres til Rådmannen for videre gjennomføring av prosessen.
 - d. Budsjetjustering for salget, herunder hvilket område netto oppgjør skal tilføres
3. Kommunen kan benytte megler der dette vurderes som hensiktsmessig eller gjennomføre salget i egenregi, om megler blir valgt må denne i så fall anskaffes i henhold til «Lov om offentlige anskaffelser».
4. Oppfølging og gjennomføring av salgsprosess gjennomføres i henhold til hva som ble valgt i punkt 3.