

Retningslinjer for salg av kommunal eiendom i Snåsa kommune

Innhold

Generelle retningslinjer for salgsprosess	2
Åpenhet	2
Prisfastsettelse	2
Salg av boligtomter og boliger til privatpersoner	2
Salg til virksomheter	2
Omkostninger, utsteding av skjøte og tinglysing	2
Oppgjør av kjøpesum og omkostninger	2
Bruk av megler eller advokat	3
Vurderinger rundt mottatt momskompensasjon	3
Kommunalt ansatte	3
Forbehold, mislighold og misligholdsbeføyelser	3
Behandling av forespørsler, fravikelse fra retningslinjer og klagebehandling	3
Spesielle bestemmelser - Typer eiendommer	4
Kommunale boliger	4
Utbyggingsområder	4
Salg av kommunale boligtomter til privatpersoner	4
Planer og opparbeidelse	4
Åpenhet	4
Budgivning og valg av kjøper	4
Tidspunkt for signering av kontrakt	4
Gjenkjøpsrett	4
Næringsarealer	5
Restarealer	5

Generelle retningslinjer for salgsprosess

Åpenhet

Når kommunen skal selge en eiendom, skal den som hovedregel annonseres for salg i full åpenhet. Dersom andre hensyn enn pris kan bli vektlagt ved salget, bør dette komme fram i annonseteksten sammen med alle opplysninger som er relevante for salget. Kommunen bør også informere om planlagt salgsprosess.

Prisfastsettelse

Salg av boligtomter og boliger til privatpersoner

Kommunen beslutter metode for prisfastsetting før salgsprosessen iverksettes, og opplyser om dette når eiendommen annonseres for salg.

Kommunen vil typisk fastsette pris på forhånd, som oppgis når eiendommene annonseres.

Pris vil normalt fastsettes slik: Råtomteverdi + kostnader ved deling og oppmåling + kostnader ved kommunalteknisk opparbeidelse = salgssum.

Resttomter som ikke blir solgt etter ordinær salgsprosess, kan selges til redusert pris gjennom annonsering eller prisforhandlinger.

Salg til virksomheter

Kommunen beslutter metode for prisfastsetting før salgsprosessen iverksettes, og opplyser om dette når eiendommen annonseres for salg.

Salg av eiendom til virksomheter omfattes av forbudet mot offentlig støtte, og salg skal skje til markedspris. Riktig markedspris skal her fastsettes enten ved

- Åpen budrunde, som kan kombineres med vilkår slik at kun kjøpere som anses å oppfylle vilkårene kan delta i budrunden
- Takst utført av uavhengig takstmann. Dersom Snåsa kommune har satt vilkår i salget, skal disse hensyntas i taksten

Dersom det viser seg umulig å få solgt eiendommen til markedspris, kan eiendommen selges til redusert pris etter annonsering eller prisforhandlinger. Kommunen må uansett forholde seg til den nedre grense som er satt i regelverk om forbud mot offentlig støtte.

Omkostninger, utsteding av skjøte og tinglysing

Kommunen tar ansvar for utsteding av skjøte og tinglysing. Omkostninger dekkes av kjøper. Dersom salget medfører kostnader til deling og oppmåling, skal kjøper også dekke disse.

Skjøte utstedes og tinglyses når betaling for kjøpesum og omkostninger er mottatt, eller det er stilt tilfredsstillende sikkerhet.

Oppgjør av kjøpesum og omkostninger

Oppgjør skjer ved at Snåsa kommune fakturerer kjøper for kjøpesum og omkostninger.

Bruk av megler eller advokat

Snåsa kommune vurderer selv hvorvidt kommunen ønsker å benytte megler eller advokat. Dersom kommunen beslutter å benytte slik bistand vil kommunen selv dekke disse kostnadene.

Vurderinger rundt mottatt momskompensasjon

I tilfeller der kommunen har mottatt momskompensasjon på investeringer foretatt på eiendommen i løpet av de siste 10 år, kan det hende at kommunen må tilbakebetale deler av kompensasjonen gjennom den såkalte justeringsplikten.

Ved ethvert salg skal det vurderes om kommunen har justeringsplikt, og om det eventuelt bør inngås en avtale med kjøper om overføring av denne plikten.

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.

Forbehold, mislighold og misligholdsbeføyelser

Snåsa kommune kan ta forbehold i salgskontrakten. Slike forbehold må framgå av kontrakten med kjøper. Eksempler på forbehold kan typisk være

- Forbehold om politisk behandling
- Tidsbegrensninger for å sikre aktivitet på eiendommen
- Betingelser for framtidig bruk

Mislighold oppstår når kjøper ikke oppfyller sine forpliktelser etter kontrakten.

Forbehold kan knyttes til en gjenkjøpsklausul, slik at kommunen sikres å kjøpe tilbake eiendommen dersom kjøper ikke oppfyller sine forpliktelser etter avtalen. I slike tilfeller vil kommunen betale samme kjøpesum som eiendommen ble solgt for, eventuelt med fradrag for forringelse av verdi grunnet kjøpers forhold, samt bære omkostningene for tilbakekjøpet.

Behandling av forespørsler, fravikelse fra retningslinjer og klagebehandling

Forespørsler skal vurderes og behandles etter disse retningslinjene.

Fravikelse fra disse retningslinjene kan kun skje etter politisk vedtak.

Ingen har rett på å kjøpe kommunal eiendom. Forespørsler om kjøp av kommunal eiendom er ikke gjenstand for klagerett.

Spesielle bestemmelser - Typer eiendommer

Kommunale boliger

Snåsa kommune kan avhende kommunale boliger dersom kommunen vurderer det som hensiktsmessig. Dette kan eksempelvis være dersom boligen etter kommunens behov anses uhensiktsmessig i utforming eller beliggenhet, at kommunen har overkapasitet eller det antas at boligen vil være kostbar å rehabilitere.

Avhending av kommunale boliger krever politisk vedtak.

Utbyggingsområder

Utbyggingsområder for boliger må reguleres før de kan bygges ut. Områdene kan legges ut for salg før regulering.

Ved salg kan Snåsa kommune velge å stille vilkår slik at også andre kriterier enn pris vektlegges i valg av kjøper. Eventuelle vilkår må framgå av en offentlig kunngjøring der aktuelle interessenter inviteres til å melde interesse. Slike vilkår kan innvirke på prissetting, se dette punkt.

Slike vilkår kan eksempelvis være krav til utnyttelsesgrad, trafikksikkerhetsforhold, fellesarealer og estetisk utforming.

Ingen interessenter har krav på å få kjøpe. Salg kan avvises dersom ingen kjøpere vurderes å oppfylle vilkårene.

Salg av kommunale boligtomter til privatpersoner

Planer og opparbeidelse

Kommunen utarbeider planer for området, og opparbeider tomtene.

Åpenhet

Tomtene annonseres og markedsføres i åpent marked og i egnede kanaler. Annonseringsperioden er minst fire uker fra dato for offentliggjøring.

I annonseringen orienteres det om salgsprosessen i tråd med disse retningslinjer.

Budgivning og valg av kjøper

Interessenter melder seg ved å inngi skriftlig bindende bud. I annonsering opplyser kommunen om frist for budgivning.

Dersom flere interessenter inngir bud på samme tomt, avgjøres tildelingen av loddtrekning. Ellers selges det etter prinsippet om "førstemann til mølla".

Eventuell loddtrekning foretas administrativt med to vitner. Tidspunkt for loddtrekning oppgis i annonseringen, og er åpen for interesserte å overvære.

Tidspunkt for signering av kontrakt

Etter tildeling gis det 5-7 virkedager før finansieringsbekreftelse og signert kontrakt må foreligge.

Gjenkjøpsrett

For kommunale tomter er kravet tilknyttet gjenkjøpsklausulen at bygging skal påstartes innen 2 år.

Næringsarealer

Ved salg av næringsarealer kan Snåsa kommune velge å stille vilkår slik at også andre kriterier enn pris vektlegges i valg av kjøper. Eventuelle vilkår må framgå av en offentlig kunngjøring der aktuelle interessenter inviteres til å melde interesse. Slike vilkår kan innvirke på prissetting, se dette punkt.

Slike kriterier kan eksempelvis være knyttet til antall arbeidsplasser som skapes eller virksomhetens påvirkning på klima og miljø.

Ingen interessenter har krav på å få kjøpe. Salg kan avvises dersom ingen kjøpere vurderes å oppfylle vilkårene.

Restarealer

Ved salg av småareal/tilleggsareal i etablerte boligfelt brukes følgende m²-priser per 01.01.2018:

Snåsa sentrum	kr. 80,-
Breide	kr. 50,-
Nagelhus	kr. 50,-
Agle	kr. 50,-
Øvrige	kr. 50,-

De til enhver tid gjeldende gebyr for saksbehandling (fradeling, oppmåling, tinglysing etc.) kommer i tillegg.

Prisene reguleres i henhold til konsumprisindeksen.