

Reglement for salg av kommunalt eid areal som er regulert til nærings- og sentrumsformål (datert 21.11.17).

Vedtatt Ørland formannskap 28.11.17

1. FORMÅL

Ørland kommune har utarbeidet dette regelverk for å skape gode rutiner ved tildeling av kommunale arealer til nærings- og sentrumsformål. Ørland kommune ønsker gjennom dette å bidra til å tilby areal til de som ønsker å etablere sin virksomhet i kommunen, samt å hindre spekulasjon om videresalg. Regelverket skal forhindre at kommunens saksbehandling strider mot EØS-avtalens regler om offentlig støtte.

2. SØKNADEN

Søknaden skal inneholde en beskrivelse av søkeren, søkerens arealbehov, hva slags virksomhet som skal legges til arealet og hvilke bygg som er tenkt oppført i forbindelse med virksomheten. Situasjons- og bygningsplan bør vedlegges søknaden.

3. SAKSBEHANDLINGEN

Det skal til enhver tid finnes en ajourført oversikt over kommunens eiendommer som er regulert til nærings- og sentrumsformål. Dette skal være tilgjengelig på kommunens hjemmeside.

For salg av tomt i næringspark, og hvor kun en kjøper har meldt sin interesse, delegeres tildelingsmyndighet til rådmannen.

For søknad om kjøp av eiendom utenfor næringspark framlegges søknad og innstilling til formannskapet for vedtak på om hvorvidt eiendommen kan selges og om hvorvidt eiendommen prissettes og selges via budrunde, eller kun via en uavhengig vurdering av markedsverdien. Hvis formannskapet vedtar at eiendommen kan selges via budrunde, utlyses den til salgs. Hvis formannskapet vedtar at eiendommen selges og at en uavhengig vurdering av markedsverdien skal nyttes til å identifisere markedspris bestilles verdivurdering av uavhengig takstmann. Se egne punkt for tildeling og pris.

Områder i Ørland som per i dag er definert som næringsparker er Brekstad Vestre, Brekstadfjæra og Ulsetmyra.

Saksbehandlingen skal være effektiv og målrettet. Det skal tilstrebes en kort saksbehandlingstid.

4. TILDELING

For regulerte, ikke-opparbeidede næringsområder må søker selv foreta opparbeidelse av arealet. Opparbeidelse må skje i samsvar med godkjent plan. Kommunen kan kreve at søker inngår utbyggingsavtaler.

Opsjon på næringsareal utenfor næringsparker skal normalt ikke gis. Søknad om opsjon skal forelegges formannskapet, og en eventuell opsjon gis for maksimalt 12 måneder. I tilfeller hvor opsjonsobjektet gjelder tomt som grenser til den potensielle kjøpers egen tomt, kan opsjon gis for maksimalt 24 måneder. Varighet ut over dette krever særskilt begrunnelse. Søknad om opsjon innen næringspark avgjøres av rådmannen.

For salg av tomt i næringspark, og hvor kun en kjøper har meldt sin interesse, delegeres tildelingsmyndighet til rådmannen. Formannskapet informeres. I tilfeller hvor flere potensielle kjøpere er interessert i samme tomt i en næringspark avgjøres dette av formannskapet basert på hvilken bedrift som vurderes å ha størst innvirkning på framtidig sysselsetting og verdiskaping.

I tilfeller hvor flere enn en potensiell kjøper er interessert i samme eiendom utenfor næringspark, og som formannskapet har vedtatt kan selges via budrunde, avgjøres tildeling av en budrunde.

I tilfeller hvor formannskapet har vedtatt at eiendom kan selges uten budrunde, og at markedspris identifiseres ved en uavhengig vurdering av markedsverdien, tildeles eiendommen kjøper forutsatt at denne betaler takst.

Beslutning om tildeling innebærer ikke samtidig aksept av påtenkte byggetiltak mv.

5. PRIS

Markedspris skal legges til grunn.

For fastsetting av markedspris i næringsparkene skal verdivurdering av takstmann legges til grunn. I tillegg til takstpris kommer pris på infrastruktur som kalkulert av avdeling for plan og drift. Taksten skal ikke være eldre enn to år.

For prissetting av næringsareal utenfor næringsparkene skal verdivurdering av takstmann legges til grunn for setting av minimumspris. Takstmannen som engasjeres skal ha som spesialisering verdivurdering av næringsseiendom og skal kunne vise til tidligere vurderinger i regionen. Taksten skal ikke være eldre enn to år.

Forespørsler om kjøp av eiendom som ikke har vært utlyst til salg (utenfor næringspark) skal behandles politisk. Hvis formannskapet vedtar at eiendommen kan selges via budrunde, skal den utlyses på www.finn.no og på kommunens nettsider. Ved bruk av eiendomsmegler står denne for markedsføring av budrunden. Utlysningen skal ha en svarfrist på to måneder, men formannskapet kan korte ned denne i særskilte tilfeller. Hvis man etter denne tidsperioden har flere interessenter som ønsker å kjøpe samme tomt, fastsettes pris etter budrunde (over minimumspris). Budrunden skal være en følge av forutgående offentlig utlysning i samsvar med EØS-avtalens regler.

I tilfeller hvor formannskapet har vedtatt at eiendom kan selges uten budrunde, foretas en uavhengig vurdering av markedsverdien.

Selv om det gjennomføres en budrunde, er ikke kommunen forpliktet til å inngå kontrakt. Det skal tilstrebes at kommunens kostnader dekkes. Slike kostnader kan blant annet være utgifter til erverv, klargjøring og opparbeidelse av arealet samt dokumentavgift, tinglysningsgebyr og oppmålingsgebyr.

Årlig opsjonsavgift settes i utgangspunktet til 3,5 % av markedsverdi ved salg på det tidspunktet opsjonsavtale inngås.

Annen prissetting enn det ovenstående skal behandles av formannskapet.

6. VILKÅR FOR SALG

Søknad om rammetillatelse må være mottatt av kommunen senest seks måneder etter dato for tildelingsvedtaket.

Bygging/tiltak må være iverksatt senest ett år etter dato for tildelingsvedtaket.

Dersom søknad om rammetillatelse ikke foreligger eller bygging/tiltak ikke er iverksatt innen ovennevnte frister, kan kommunen kreve arealet tilbakeskjøttet til seg. Tilbakeskjøting til kommunen skjer til den pris kjøper har gitt for arealet, uten tillegg av renter og andre omkostninger. Eiendommen skal være heftelsesfri.

Et eventuelt videresalg innen to år fra tildelingsdato år må godkjennes av kommunen. En nektelse krever saklig grunnlag.

Kommunal eiendom skal selges "som den er", men skal være i samsvar med offentlighetsrettslige krav stilt i lov eller i medhold av lov. Eventuelle rivningskostnader ved salg av eiendom tillegges kjøper.

7. UNNTAK

I særlige tilfeller kan kommune fravike dette regelverk. En slik fravikelse skal begrunnes. Ørland kommune skal påse at avvik ikke er i strid med EØS-avtalens regler om offentlig støtte.

8. GJENNOMFØRING

Det skal inngås en særskilt kontrakt mellom kommunen og tiltakshaver hvor blant annet frister og øvrige vilkår i henhold til dette regelverk fremgår.

Etter inngåelse av avtale om kjøp, og etter avholdt kart- og delingsforretning, skal kommunen utstede skjøte mot innbetaling av kjøpesum.

Dette regelverk faller utenfor forvaltningslovens område. Det foreligger således ingen klageadgang etter forvaltningsloven.