

Reglement for utleie av areal i kommunale næringsparker.

Vedtatt i Ørland formannskap 09.03.2017

1. FORMÅL

Ørland kommune har utarbeidet dette regelverk for å skape gode rutiner for utleie av areal i kommunale næringsparker. Områder i Ørland som per i dag er definert som næringsparker er Brekstad Vestre og Ulsetmyra.

Ørland kommune ønsker gjennom dette å bidra til å tilby areal til de som ønsker å etablere sin virksomhet i kommunen, men som ikke ønsker å kjøpe areal.

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

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

4. TILDELING

For tomter hvor kun en leietaker har meldt sin interesse, delegeres tildelingsmyndighet til rådmannen. Formannskapet informeres.

I tilfeller hvor to interessenter vil ha samme tomt(er) og en vil leie og en vil kjøpe, skal den som vil kjøpe normalt prioriteres. Hvis det er spesielle hensyn som tilsier det motsatte, blir saken lagt fram for formannskapet for avgjørelse. Rådmannen avgjør om et slikt saksfremlegg er ønskelig. Formannskapet informeres.

I tilfeller hvor flere potensielle leietakere er interessert i samme tomt, avgjøres dette av formannskapet basert på hvilken bedrift som vurderes å ha størst innvirkning på framtidig sysselsetting og verdiskaping.

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

En eventuell opsjon for den leide tomta gis for maksimalt 10 år etter at leieavtalen er signert. Søknad om hvorvidt opsjon skal gis i tilknytning til leiekontrakt avgjøres av rådmannen.

5. UTLEIEPRIS

Fastsetting av utleiepris i næringsparkene settes normalt som en forrentningsprosent av markedsverdien. For identifisering av markedsverdien brukes metode som beskrevet i «Reglement for salg av kommunalt eid areal som er regulert til nærings- og sentrumsformål (datert 20/8/15)». Rådmannen delegeres myndighet til å sette forrentningsprosent.

Årlig opsjonsavgift settes i utgangspunktet til 2 1/3 % av markedsverdi ved salg på det tidspunktet opsjonsavtale inngås. Markedsverdien indeksreguleres årlig basert på SSBs «Byggjekostnadsindeks for bustader – Bustader i alt». Annen prissetting enn det ovenstående skal behandles av formannskapet. Opsjonsavgift faktureres i forkant en gang per år basert på

avtaledato. Uteblivelse av betaling 2 måneder etter fristen medfører automatisk kansellering av opsjonsavtalen.

6. VILKÅR FOR UTLEIE

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 avslutte leieforholdet med øyeblikkelig virkning

Eiendommen skal være heftelsesfri.

Søker må selv foreta opparbeidelse av arealet. Opparbeidelse må skje i samsvar med godkjent plan.

Kommunal eiendom skal leies ut "som den er", men skal være i samsvar med offentlighetsrettslige krav stilt i lov eller i medhold av lov.

Eiendommen skal tilbakeføres til den stand den var i ved leiekontraktens inngåelse. Leietaker er ansvarlig for kostnadene ved en slik tilbakeføring. Etter søknad, og hvor rådmannen vurderer verdi av opparbeidet grunn og/eller bygg høyere enn verdi av areal i tilbakeført tilstand, kan det gis unntak til dette.

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 statsstøtte.

8. GJENNOMFØRING

Leieforholdet reguleres av leiekontrakt som er godkjent av kommuneadvokaten.

En eventuell opsjonen reguleres gjennom en opsjonsavtale som er godkjent av kommuneadvokaten.

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