

REGLEMENT FOR KJØP OG SALG AV EIENDOM, LØSØRE OG ANLEGGSMIDLER SAMT UMLEIE AV LEILIGHETER FOR MOSKENES KOMMUNE

«Nye» punkter er markert med rødt, og vil bli fjernet ved vedtak og ferdigstilling av reglementet.

1. Innledning

Dette reglementet skal sørge for at kommunalt kjøp og salg av eiendom, løsøre og anleggsmidler skjer i henhold til lover og regelverk og for at kommunen skal oppnå best mulig betingelser.

Reglementet skal også sørge for at kjøp og salg skjer i åpenhet.

Salg av eiendom er ikke lovregulert, men kommunalt salg av eiendom til næringsdrivende er regulert av statsstøtteregelverket i EØS området.

For å unngå at salg kommer i konflikt med regelverket om statsstøtte skal det ikke legges føringer for salget, bortsett fra krav om regulering o.l.

2. Grunnleggende regler ved kjøp og salg av kommunal eiendom

Følgende prinsipper vil alltid ligge til grunn ved kjøp og salg av kommunal eiendom, løsøre og anleggsmidler:

Åpenhet

- Når kommunen skal selge eiendom, løsøre eller anleggsmidler er hovedregelen at salget annonseres i full åpenhet på kommunens hjemmeside og på kommunens Facebook konto.
- Dersom andre hensyn enn pris kan bli vektlagt ved salget, skal dette komme fram i utlysningen.
- 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.

Forhold til kommunalt ansatte

- Ansatte skal som en generell regel likebehandles med andre, og ha lov til å delta i konkurransen om å kjøpe kommunal eiendom som legges ut for salg.
- Dersom en ansatt har til hensikt å gi bud på det som legges ut for salg, skal denne ikke ta del i forberedelsen til, eller gjennomføring av salgsprosessen.
- Dersom kommunen mener det er nødvendig at kommunalt ansatte av særskilte hensyn bør tilgodeses i enkeltsaker, må det begrunnes offentlig gjennom et politisk vedtak, for eksempel for å rekruttere/beholde fagpersoner.

3. Salgsprosess og prisfastsettelse

Generelt

- Det er alltid kommunedirektøren som gjennomfører de konkrete salgene.
- Kommunal eiendom skal selges gjennom en tilstrekkelig utlyst og åpen budrunde.
- **Stimuleringstilskudd for nyetablerere, vedtatt av kommunestyret i sak KS 030/17. «Moskenes kommune gir nyetablerere et stimuleringstilskudd på 20 % av tomtepris, ekskl. Opparbeidingskostnader. Ordningen innføres fra 01.01.2017 da det pr dags dato ikke er omsatt tomter i 2017».**

Boligtomter i regulerte boligfelt

Tildeling/salg

- Tildeles/selges administrativt av kommunedirektøren.
- Tomter selges ved budgivning. Vi legger da ut budet på kommunens hjemmeside, og Facebook-side med frist for motbud. Bud gis ved å sende e-post til postmottak@moskenes.kommune.no. Bud under

oppgitt utgangspris vil ikke bli akseptert. Utgangspris følger av gjeldende gebyrregulativ.

- Ved flere interessenter for samme tomt selges tomten etter budrunde om utlyses på kommunens hjemmeside og Facebook, med bud frist 3 uker.
- Det settes vilkår ved salg av boligtomter om at kommunen skal ha rett til tilbakekjøp dersom byggearbeid på tomte ikke er iverksatt innen en frist på **to -2- år etter tinglysningsdato**. Det er ikke ønskelig at noen kjøper tomt(er) som en investering eller holde av tomter, og på denne måten hindrer aktivitet/bygging.

Pris

- Tomtepris = Råtomtepris + utbyggingskostnader vei, vann, avløp og veglys.
Råtomteprisen framkommer i kommunens betalingsregulativ som vedtas av kommunestyret. Utbyggingskostnaden er beregnet pr m2 ut fra den totale utbyggingskostnaden for det aktuelle boligfeltet.
- Ved budrunde selges den aktuelle tomten til høystbydende over tomtepris beskrevet ovenfor.

Boligtomter i uregulerte områder

Tildeling/salg:

- Selges/tildeles av formannskapet.
- Tomter kan ikke selges for bruk i strid med kommuneplanens arealdel.
- Dersom kommunen får forespørsel om salg utenfor boligfeltene, skal tomten lyses ut for salg på kommunens hjemmeside og Facebook med 3 ukers bud frist.

Pris

- Tomten selges til markedspris/høyeste bud over råtomtepris

Nærings- og industritomter i regulerte områder

Tildeling/salg

- Tomter i nærings- og industriområder tildeles/selges av formannskapet.
- Tomter selges direkte på forespørsel fra privatpersoner og næringsdrivende.
- Ved flere interessenter for samme tomt selges tomten etter budrunde om utlyses på kommunens hjemmeside og Facebook, med bud frist 3 uker.
- Det settes vilkår ved salg av næringstomter om at kommunen skal ha rett til tilbakekjøp dersom byggearbeid på tomten ikke er iverksatt innen en frist på **to -2- år etter tinglysningsdato. Det er ikke ønskelig at noen kjøper tomt(er) som en investering eller holde av tomter, og på denne måten hindrer aktivitet/bygging.**

Pris

- Pris for næringstomter vedtas av kommunestyret
- Ved budrunde selges den aktuelle tomten til høystbydende over tomtepris fastsatt av kommunestyret.

Større næringsarealer:

Vedtak om salg

- Vedtak om at større næringsarealer skal legges ut for salg fattes av kommunestyret.
- Etter at salgsprosessen er gjennomført, vedtar formannskapet salget

Pris

- Eiendommen takseres av megler/takstmann for å få vurdering av markedsverdien. I taksten skal eventuelle vilkår ved salg tas med. Slike vilkår kan være:
 - Krav om regulering før det tillates utbygging på eiendommen. Reguleringsprosessen følger plan og bygningslovens bestemmelser.
 - Frist for ferdigstillelse av reguleringsplan.
- Større næringsarealer selges til markedspris/høyeste bud over takst.

Kommunale boliger/næringsbygg/andre bygg

Vedtak om salg

Vedtak om at en bebyggd kommunal eiendom skal legges ut for salg fattes av kommunestyret.

Pris

- Eiendommen takseres av megler/takstmann for å få vurdering av markedsverdien. I taksten skal eventuelle vilkår ved salget tas med.
- Det skal komme frem i salgsoppgave/takst hva kjøper kan forvente av eventuelle kommunale ytelser.
- Bebyggd eiendom selges etter budrunde som utlyses på kommunens hjemmeside og på Facebook. Bud frist skal sikre at kommunen oppnår høyest mulig pris.

Tilleggstomt

Tildeling/salg

- Huseiere kan ved direkte henvendelse få kjøpe deler av kommunal eiendom i tilknytning til egen bolig. Det vil da være snakk om små arealer som ikke kan selges som egen tomt.
- Salg av tilleggsareal skal ikke medføre at en annen tomt ikke kan bebygges eller at denne blir verdi forringet.
- Slikt salg kan foretas som en grensejustering dersom det er tillatt etter matrikkelloven.
- Søknad om tilleggstomt behandles og avgjøres av kommunedirektøren.

Pris

- Tilleggstomt selges som råtomt uten tillegg for utbyggingskostnadene.
- Kjøper dekker alle kostnader som saksbehandling, oppmåling, tinglysningsgebyr og dokumentavgift

Løsøre og anleggsmidler:

Vedtak om salg

- Kommunedirektøren kan i henhold til delegasjonsreglementet selge løsøre/anleggsmidler med verdi opp til kr 0,5 Mill pr enhet.
- Formannskapet vedtar salg av anleggsmidler der verdien er over 0,5 Mill kr pr enhet.

Pris

- Salg av løsøre og anleggsmidler lyses ut for salg på kommunens hjemmeside og Facebook med 3 ukers bud frist.
- Løsøre og anleggsmidler selges til høystbydende og overtas etter at salgssummen er betalt.

4. Salgsklargjøring

Kjøper av eiendom har ifølge lovverk krav på en del opplysninger som kommunen som selger må framskaffe.

Det må framgå hvem som har myndighet til å avslutte salget, dv inngå kontrakt eller trekke salgsojektet tilbake.

5. Markedsføring

- Det vurderes i forbindelse med det enkelte salg om hensiktsmessig markedsføring.
- Visninger gjennomføres.

6. Budrunder og finansieringsbekreftelse

- Det første budet skal alltid være skriftlige. Som vedlegg til budet skal det legges ved bekreftelse på finansiering, **samt identifikasjon**.
- Bud fristen skal klart fremkomme i salgsannonser etc., 3-6 uker er en akseptabel frist.
- Etter bud fristen skal det gjennomføres budrunde pr SMS. Alle som har gitt skriftlig bud skal gis muligheten til å delta i SMS-budrundene.
- Bud logg skal føres.
- Det henvises videre til gjeldende lovverk på området.
- Ved bruk av megler er det denne som styrer salgsprosessen i henhold til meglerbransjens regelverk.

7. Kjøp av eiendom

Vedtak

Kjøp av eiendom fra private eller andre offentlige etater iverksettes etter politiske vedtak, eller av kommunedirektøren med forbehold om politisk vedtak.

Gjennomføring

Kommunedirektøren gjennomfører prosessen.

Pris

Pris fastsettes etter forhandling med selger.

8. Kontrakt, oppmåling, skjøte, tinglysning og kostnader ved salg

Generelt

- Kjøper skal dekke alle gebyrer og andre kostnader ved salget i henhold til kommunens gebyrregulativ.
- Det skal utarbeides kjøpekontrakten hvor alle relevante salgsbetingelser og oppgjørsform avtales.
- Skjøte utstedes mot betaling av kjøpesummen inkludert alle gebyrer og andre kostnader.
- **For bolig og næringstomter utstedes skjøte når innbetaling er mottatt.**
- Det henvises videre til gjeldende lovverk på området
- Kommunedirektøren vurderer og avgjør om det skal benyttes megler eller advokat til dette arbeidet.

9. Utleie av leiligheter

Kommunale boliger er i hovedsak relatert til kommunens eget bruk.

Utleie

Ledige kommunale leiligheter leies ut av kommunedirektøren på forespørsel.

Kommunale leiligheter kan i utgangspunktet bare leies for en periode på inntil tre år. Formannskapet kan etter søknad vurdere forlengelse inntil 1 år av gangen.

Leiepris:

Fastsettes av kommunestyret i betalingsregulativet.

Leiekontrakt:

Forbrukerrådets husleiekontrakt benyttes.

10. Tilbakeføring og utsettelse på tilbakeføring av boligtomter

- Tomter tilbakeføres av kommunedirektøren
- Utsettelse på tilbakeføring av boligtomter gis av kommunedirektøren