

REGLEMENT FOR SALG, LEIE OG BORTFESTE AV KOMMUNALE AREALER SOM ER REGULERT TIL NÆRINGSFORMÅL

Revidert reglement til behandling i kommunestyremøte 21.03.2013

Gjeldende reglement vedtatt av kommunestyret 18.06.2012

1. FORMÅL

Ørland kommune har utarbeidet dette regelverk for skape gode rutiner ved tildeling av kommunale arealer til næringsformål. Regelverket omfatter både salg, leie og bortfeste. 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 statsstøtte.

1. FORMÅL

Ørland kommune har utarbeidet dette regelverk for å sikre likebehandling og forutsigbarhet ved tildeling av kommunale arealer til næringsformål. Regelverket omfatter både salg, leie og bortfeste. Ørland kommune ønsker gjennom dette å sikre areal til de som ønsker å etablere sin virksomhet i kommunen, samt å hindre spekulasjon om videresalg. Regelverket vil også sikre at kommunens saksbehandling tilfredsstiller EØS-avtalens regler om statsstøtte.

2. SØKNADEN

Skriftlig søknad om tildeling av areal skal rettes mot Ørland kommune ved avdeling for plan og drift.

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.

2. SØKNADEN

Skriftlig søknad om tildeling av areal skal rettes mot Ørland kommune ved avdeling for plan og forvaltning.

Søknaden skal inneholde en beskrivelse av søkerens arealbehov, hva slags virksomhet som skal legges til arealet og hvilke bygg som må oppføres i forbindelse med virksomheten.

Situasjons- og bygningsplan skal vedlegges søknaden.

3. SAKSBEHANDLINGEN

Det skal til enhver tid finnes en ajourført oversikt over kommunens ledige næringsarealer.

Dette skal være tilgjengelig på kommunens hjemmeside.

Kommunens avdeling for plan og drift skal behandle mottatte søknader og fremlegge søknad og sin innstilling for formannskapet. Formannskapet fatter vedtak om tildeling.

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

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

3. SAKSBEHANDLINGEN

Det skal til enhver tid finnes en ajourført oversikt over kommunens ledige næringsarealer.

Dette skal være tilgjengelig på kommunens hjemmeside.

Kommunens avdeling for plan og forvaltning skal behandle mottatte søknader og fremlegge søknad og sin innstilling for formannskapet. Formannskapet fatter endelig vedtak om tildeling skal skje.

Saksbehandlingen skal baseres på dette regelverk, samt kommunens standard salgs-, feste og leiekontrakter.

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

4. TILDELING

Ved flere søkere til samme areal skal arealet selges/bortfestes til høystbydende etter budrunde, forutsatt at salg besluttes gjennomført.

Ved flere søkere til samme leieareal skal tildeling skje etter kommunens skjønn. Leien fastsettes i henhold til punkt 5.

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.

Søknad om opsjon skal forelegges formannskapet, men opsjon på næringsareal skal normalt ikke gis.

4. TILDELING

Ved flere søkere til samme areal skal arealet selges/bortfestes til høystbydende etter budrunde, forutsatt at salg besluttes gjennomført.

Ved flere søkere til samme leieareal skal tildeling skje etter kommunens skjønn. Leien fastsettes i henhold til punkt 5.

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 gis normalt ikke, men søknad om dispensasjon kan forelegges formannskapet.

5. PRIS

Markedspris skal legges til grunn. Dette gjelder både ved salg, leie og bortfeste. Markedsprisen fastsettes med grunnlag i takst foretatt av to eksterne, autoriserte takstmenn innhentet av Ørland kommune. Takstmennene skal sammen enes om prisen. Taksten skal ikke være eldre enn to år.

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

Festeavgift skal tilsvare 7 % av markedsverdi ved salg på det tidspunkt tildeling skjer.

Eventuell opsjonsavgift settes i utgangspunktet til 3,5 % av markedsverdi ved salg på det tidspunktet opsjonsavtale inngås, avhengig av opsjonsavtalens omfang.

5. PRIS

Markedspris skal legges til grunn. Dette gjelder både ved salg, leie og bortfeste.

Markedsprisen fastsettes med grunnlag i takst foretatt av to eksterne takstmenn.

Det skal tilstrebes at kommunens kostnader dekkes. Slike kostnader kan blant annet være utgifter til erverv, klargjøring og opparbeidelse av arealet.

Festeavgift skal tilsvare 7 % av markedsverdi ved salg på det tidspunkt tildeling skjer.

Eventuell opsjonsavgift settes i utgangspunktet til 3,5 % av markedsverdi ved salg på det tidspunktet opsjonsavtale inngås, avhengig av opsjonsavtalens omfang.

Kjøper, leietaker eller fester skal dekke alle utgifter i forbindelse med kontraktinngåelse, herunder blant annet dokumentavgift, tinglysningsgebyr og oppmålingsgebyr.

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 tilbakeskjøtet 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 skal godkjennes av kommunen.

6. VILKÅR FOR SALG

Søknad om rammetillatelse må fremsettes senest seks måneder etter tildelingsvedtaket.

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

Dersom søknad om rammetillatelse ikke foreligger eller bygging/tiltak ikke er iverksatt innen ovennevnte frister, kan kommunen kreve arealet tilbakeskjøtet til kommunen.

Tilbakeskjøting til kommunen skjer til den pris kjøper har gitt for arealet, uten tillegg av renter og andre omkostninger.

7. VILKÅR FOR LEIEFORHOLD

Leie av arealer til næringsformål kan avtales med en varighet på inntil ti år. Minste leietid er normalt ett år. Leieforholdets lengde avgjøres ved en konkret vurdering av søkers beskrivelse av behov.

Leieforholdet opphører automatisk ved leietidens utløp, med mindre det er avtalt rett til forlengelse.

Ved utløpet av leieavtalen står kommunen fritt til å inngå ny leieavtale.

Fremleie er ikke tillatt.

Søknad om nødvendige tillatelser må være mottatt av kommunen senest tre måneder etter dato for tildelingsvedtaket.

Bygging/tiltak/bruk må være iverksatt senest seks måneder etter dato for tildelingsvedtaket.

Dersom søknad om tillatelser ikke foreligger eller bygging/tiltak/bruk ikke er iverksatt innen ovennevnte frister, kan kommunen avvikle leieforholdet. Arealet kan deretter tildeles ny søker.

Leier skal innen leieforholdets utløp ha ryddet arealet.

Dersom arealet ikke er ryddet og fraflyttet, kan kommunen kreve en døgnleie frem til arealet er tilfredsstillende ryddet. Døgnleien settes til 10 % av gjeldende månedsleie.

7. VILKÅR FOR LEIEFORHOLD

Leie av arealer til næringsformål kan avtales med en varighet på inntil ti år. Minste leietid er ett år. Leieforholdets lengde avgjøres ved en konkret vurdering av søkers beskrivelse av behov.

Leieforholdet opphører automatisk ved leietidens utløp, med mindre det er avtalt rett til forlengelse.

Ved utløpet av leieavtalen står kommunen fritt til å inngå ny leieavtale.

Fremleie er ikke tillatt.

Søknad om rammetillatelse må fremsettes senest tre måneder etter tildelingsvedtaket.

Bygging/tiltak må være iverksatt senest seks måneder etter tildelingsvedtaket.

Dersom søknad om rammetillatelse ikke foreligger eller bygging/tiltak ikke er iverksatt innen ovennevnte frister, kan kommunen kreve at leieavtalen blir avviklet. Arealet kan deretter tildeles ny søker.

Leier skal innen leieforholdets utløp ha ryddet arealet.

Dersom arealet ikke er ryddet og fraflyttet, kan kommunen kreve en døgnleie frem til arealet er tilfredsstillende ryddet. Døgnleien settes til 10 % av gjeldende månedsleie.

8. VILKÅR FOR FESTEFORHOLD

Minste festetid er ti år.

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

Bygging/tiltak må være iverksatt senest seks måneder etter dato for tildelingsvedtaket.

Dersom søknad om rammetillatelse ikke foreligger eller bygging/tiltak ikke er iverksatt innen ovennevnte frister, kan kommunen avvikle festeavtalen. Arealet kan deretter tildeles ny søker.

Overføring av festerett skal fremlegges for godkjenning i formannskapet. Overføring skal normalt godkjennes og en nektelse krever saklig grunnlag.

8. VILKÅR FOR FESTEFORHOLD

Minste festetid er ti år.

Søknad om rammetillatelse må fremsettes senest tre måneder etter tildelingsvedtaket.

Bygging/tiltak må være iverksatt senest seks måneder etter tildelingsvedtaket.

Dersom søknad om rammetillatelse ikke foreligger eller bygging/tiltak ikke er iverksatt innen ovennevnte frister, kan kommunen kreve at festeavtalen avvikles. Arealet kan deretter tildeles ny søker.

Overføring av festerett skal fremlegges for godkjenning i formannskapet. Overføring skal normalt godkjennes og en nektelse krever saklig grunnlag.

9. 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.

10. 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.

9. 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.

Kommunen kan kreve leiebeløp for hele leieperioden ved inngåelse av leieavtale.

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