



TILDELINGSREGLAR FOR KOMMUNALE BUSTADTOMTER

Formål

Vestnes kommune ønskjer gjennom dette regelverket å ha klare og ryddige rutiner for tildeling av bustadtomter, samt å hindre spekulasjon om vidaresal av tomter. Det er og ei målsetjing at tildeling av tomter skal verke positivt inn på busetjing og verdiskaping i kommunen.

I regelverket skil vi mellom:

- nye tomter (førstegongsutlysing)
- eksisterande tomter (utlagt for sal tidlegare).

Reglementet er bygd opp slik at dei reglane som gjeld for nye tomter (førstegongsutlysing) vert presentert først (pkt. 1). Deretter følgjer reglane som gjeld for eksisterande tomter (utlagt for sal tidlegare) (pkt. 2). Til slutt følgjer generelle reglar som gjeld for begge tomtekategoriane (pkt. 3).

Ansvarsforhold

Mynde til å tildele bustadtomter er tillagt formannskapet. Formannskapet delegerer dette til administrasjonssjefen.

1. Nye tomter (førstegongsutlysing)

Prisfastsetjing

Før annonsering av nye tomter/tomtefelt vert gjort, skal det ligge føre eit politisk vedtak om kva pris tomtene skal seljast for, evt. pris pr. m².

Utlysing

Nye tomter, eventuelt tomter som skal leggest ut for sal igjen etter kommunalt tilbakekjøp, skal ved førstegongsutlysing annonserast offentleg. Som eit minimum skal dette annonserast i 2 lokalaviser og på kommunen sine nettsider.

Utlysinga skal innehalde nødvendig informasjon om tomta/tomtene, reguleringsføresegner, kart/plassering av tomtene, pris, tildelingsreglar, kontraktvilkår, søknadsfrist og søknadsrutiner, forventa ferdigstillelse av tomtene, samt anna relevant informasjon.

Søknad og tildeling

Tinging av tomter eller søknad på tomter før utlysing er gjort vert avvist.

Søknad om bustadtomt skal ved førstegongsutlysing skrivast på fastsett skjema utarbeidd av kommunen. Søknaden skal som eit minimum innehalde namnet på søkjar/kjøpar, finansieringsplan, forventa byggestart og framdriftsplan. Om søknaden ikkje inneheld desse opplysningane har kommunen anledning til å avvise søknaden. Før slik avvising eventuelt skjer, skal søkjar få høve til å supplere søknaden med dei opplysningar kommunen etterspør. Slike tilleggsopplysningar må gis utan ugrunna opphald og innan dei tilleggsfristar kommunen gir.

Av omsyn til at det ved førstegongsutlysing kan være stor interesse for tomter i same felt, og fleire kan søkje på same tomt, kan ein i søknadsskjemaet sette opp inntil 4 tomter, der ein listar opp tomteønsker i prioritert rekkefølge. Tildeling vert då gjort ved loddtrekning dersom fleire søkjer på same tomt innan den fastsette fristen. Melding om resultatet av loddtrekninga og frist for val av tomt skal sendast tomtesøkjarane så snart som muleg. Fleire personar i same husstand

(f. eks. sambuarar eller ektefellar) kan ikkje kvar for seg søkje om tomt i den hensikt å oppnå større mulegheit for tildeling.

Ved vurderinga av søknadene er hovudregelen at den som søker innan fastsett frist og oppfyller krava til søknadens innhald, skal få tilbod om tomt. Kommunen har likevel høve til å nytte skjønn, der ein mellom anna kan gjere vurderingar knytt til

- om byggeplanane samsvarer med reguleringsføresegnene
- om søknaden verkar å være realistisk og gjennomførbar.

Kommunen set som vilkår at alle som søker om tomt har reelle planar for bygging av bustad på tomta.

Dersom det ved førstegongsutlysing ikkje melder seg kjøparar innan fristen, gjeld reglane under pkt. 2 – sal/tinging.

2. Eksisterande tomter (utlagt for sal tidlegare)

Prisfastsetjing

Om ikkje anna er bestemt nyttas dei same m²-prisane som tidlegare er vedtekne for kvart enkelt bustadfelt/kvar enkelt tomt.

Utlysing

Det er ei klar målsetjing for kommunen at det til ei kvar tid skal ligge oppdatert oversikt over ledige tomter på kommunen sine internettsider. I tillegg vert ledige tomter med jamne mellomrom annonsert i lokalavisa/lokalaviser.

Sal/tinging

Etter at tomter er fordelt etter reglane om førstegongsutlysing (pkt. 1), skal resterande tomter seljast etter prinsippet om «først-til-mølla».

Tinging av tomt skal likevel skje skriftleg og med dei same krav til opplysningar som gjeld for førstegongsutlysing. Det vil seie at søknaden som eit minimum skal innehalde namnet på søker/kjøpar, finansieringsplan, forventa byggestart og framdriftsplan. Om søknaden ikkje inneheld desse opplysningane har kommunen høve til å avvise søknaden. Før slik avvising eventuelt skjer, skal søker få anledning til å supplere søknaden med dei opplysningar kommunen etterspør. Slike tilleggsopplysningar må gis utan ugrunna opphald og innan dei tilleggsfristar kommunen gir.

Behandling av søknader/tildeling

Ved vurderinga av søknadene er hovudregelen at den som søker innan fastsett frist og oppfyller krava til søknadens innhald, skal få tilbod om tomt. Kommunen har likevel høve til å nytte skjønn, der ein mellom anna kan gjere vurderingar knytt til

- om byggeplanane samsvarer med reguleringsføresegnene
- om søknaden verkar å være realistisk og gjennomførbar.

Kommunen set som vilkår at alle som søker om tomt har reelle planar for bygging av bustad på tomta.

3. Felles vilkår for nye og eksisterande tomter

Tomta si eigenskapar

Tomta vert seld med offentleg veg, straumkabel og vassleidning fram til tomtegrensa. Frå tomta er det lagt ned rør for kloakk og overvatn. Elles vert tomta seld «as is». Eventuell vegetasjon/skog på tomta vert ikkje fjerna før overtaking.

Pris/betalingsfrist

Om ikkje anna er fastsett, skal betalingsfristen for kjøpesummen være 1 månad etter at tomta er klar for overskøyting. Kommunen kan vurdere å gi utvida betalingsfrist dersom ein finn at kjøpar har sakleg grunn til dette.

Kjøpar skal i tillegg til tomteprisen (råtomt og teknisk anlegg) betale følgjande omkostningar: oppmålingsgebyr, tilknytingsavgift for kloakk, samt dokumentavgift og tinglysingsgebyr til staten. Tilknytingsavgift for vatn og straum kjem i tillegg.

I dei tilfelle der fastsette betalingsfristar ikkje vert haldne, kan tomta tildelast andre søkjarar, eventuelt lysast ut for ny tildeling.

Elles gjeld dei kjøpsvilkåra som går fram av standard kjøpekontrakt for bustadtomt i Vestnes kommune.

Kjøpesummen skal være innbetalt før skøyte vert tinglyst.

Byggefrist/tilbakekjøpsrett mm.

Kjøpar plikter, dersom kommunen ønskjer det, å selje tomta attende til kommunen til same pris som han sjølv har betalt, eksklusiv tinglysingsgebyr og dokumentavgift, dersom det ikkje er starta opp byggeverksemd innan 2 år etter at tomta er overskøyta. Definisjonen av «byggeverksemd» inneber at ein minimum må ha godkjend byggesøknad, gravd ut byggegropa, støypt plate (el. tilsv.) og ferdig grunnmur (el. tilsv.) til eigedomens hovudbygning. Oppføring av f.eks. brakke, garasje, mindre tilleggsbygg e.l. er ikkje å betrakte som «byggeverksemd».

Vestnes kommune skal ha forkjøpsrett på tomta, til dei same prisvilkåra som nemnd i førre avsnitt, dersom tomteeigar ønskjer å selje tomta vidare før definisjonen «byggeverksemd» er nådd. Om kommunen ikkje ønskjer å nytte seg av tilbakekjøpsretten, har tomteeigar rett til å selje tomta vidare på dei vilkår han sjølv set.

Forkjøpsretten og forbodet mot vidaresal vert tinglyst som hefte på eigedomen. Dette heftet vert sletta dersom kommunen ikkje ønskjer å nytte seg av sin tilbakekjøpsrett, eller når tomta er bebygd, jf. definisjonen av «byggeverksemd» over.

Andre bestemmelsar

Administrasjonssjefen kan i enkelthøve gjere mindre endringar i tildelingsreglane og i kjøpekontrakta dersom ein vurderer dette som nødvendig og hensiktsmessig for ei god og fornuftig gjennomføring av den kommunale tomteforvaltninga. Dette kan f.eks. gjelde mindre prisreduksjonar for ineffektive eller uhensiktsmessige tomter, andre rutiner for annonsering av tilbakekjøpte tomter, endra betalingsfristar mm.

Sal av mindre tilleggsareal som grensar inn mot eksisterande bustadtomter (tidlegare selde tomter) vert ikkje omfatta av dette regelverket.

Som hovudregel er det berre privatpersonar over 18 år som kan søkje om eller kjøpe bustadtomt. Unntak frå dette, f.eks. søknad frå firma/føretak, skal avgjerast av formannskapet.

Privatpersonar kan eige berre ei ubebygd kommunal bustadtomt (i heile kommunen).

Dersom ein vurderer det som nødvendig kan kommunen fritt selje areal både i nye og eksisterande tomtefelt til allmennyttige formål. Dette kan f.eks. gjelde tomt/areal til offentleg veggrunn, nødvendige tekniske installasjonar e.l.

I særlege tilfelle kan tildelingsreglane fråvikast. Årsaka til fråvikelsen skal grunngjevast.



midt i blinken