

TILDELINGSREGLAR FOR KOMMUNALE NÆRINGSTOMTER

Formål

Vestnes kommune har utarbeidd dette regelverket for å skape gode rutiner ved tildeling av kommunale tomter til næringsformål. Vestnes kommune ønsker gjennom dette regelverket å tilby areal til dei som ønskjer å etablere eller utvide næringsverksemd i kommunen, samt hindre spekulasjon om vidaresal. Det er og ei målsetjing at tildeling av tomter skal verke positivt inn på sysselsetjing 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).

1. Nye tomter (førstegongsutlysing)

Prisfastsetjing

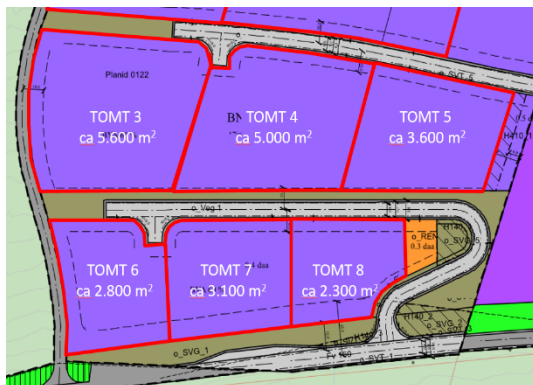
Før annonsering av nye tomter/tomtefelt vert gjort, skal det ligge føre eit politisk vedtak om kva pris tomtene skal seljast for, evt. pris pr. m².

Utlysing

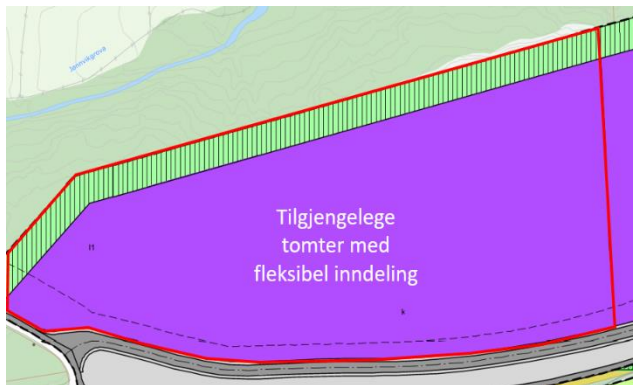
Nye tomter, eventuelt tomter som skal leggest ut for sal igjen etter kommunalt tilbakekjøp, skal ved førstegongsutlysing annonserast offentleg. Som eit minimum skal dette annonserast i 2 lokalaviser og på kommunens internettsider.

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

Kommunen må i utlysinga informere om tomteinndelinga, altså om dei seljast med eit førehandsdefinert areal eller om det kan søkjast om eit eigedefinert areal (areal etter søkjars ønske). Ved eigedefinerte tomteareal er det likevel opp til kommunen å gjere ei vurdering av tomteinndelinga, slik at dette ikkje fører til ineffektiv og uheldig utnytting av tomtene.



Eks: sal av tomter med førehandsdefinert areal



Eks: sal av tomter med eigedefinert areal

Søknad

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

Ved førehandsdefinert areal kan kvar søkjar som hovudregel berre søkje om ei tomt. Kommunen kan i spesielle høve akseptere at det frå same søkjar vert søkt om to eller fleire tomter (f.eks. dersom søkjar kan sannsynleggjere at han har behov for større areal). Det er likevel kommunen som i kvart enkelt tilfelle avgjer dette.

Ved utlysning om tomt utan førehandsdefinert areal (dvs. eigedefinert), må søkjar i søknaden tydeleg angi kva areal søknaden gjeld.

Søknad om tomt skal ved førstegongsutlysning som hovudregel skrivast på fastsett skjema utarbeidd av kommunen. Søknaden skal som eit minimum innehalde søkjars/kjøpars firmanamn, kjøpets formål, 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 anledning til å supplere søknaden med dei opplysningar kommunen etterspør. Slike tilleggsopplysningar må gis utan ugrunna opphald og innan dei tilleggsfristar kommunen gir.

Kommunen set som vilkår at alle som søker om tomt er reelle tomtekjøparar. Mor-, søster-, dotterselskap eller tilsvarande, kan ikkje sende kvar sin søknad for å auke sjansen for å få tildelt tomt/tomter.

Behandling av søknader/tildeling

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

- om verksemda samsvarer med reguleringsføresegnene
- om søknadens innhald verkar å være realistisk og gjennomførbar.

Dersom det ved førstegongsutlysning kjem inn fleire søknader på same tomt(er) innan fastsett søknadsfrist, og begge/alle søkjarane oppfyller søknadvilkåra, vert tildeling gjort ved loddtrekking for å fastsetje rekkefølga for tildeling av tomter. Melding om resultatet av loddtrekninga og frist for val av tomt skal sendast tomtesøkjarane så snart som mogleg.

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 næringsfelt.

Utllysning

På det tidspunktet desse tildelingsreglane vart utarbeidd, låg dei eksisterande tomtene ikkje ute på kommunens internettsider. Det er ei målsetjing for kommunen at det til ei kvar tid skal ligge oppdatert oversikt over ledige tomter på desse sidene. Inntil vidare må tomteinteressantar derfor kontakte kommunen v/bustad- og eigedomskonteret for å melde si interesse for eksisterande tomter.

Sal/tinging

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

Tinging av tomter 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 søkjars/kjøpars firmanamn, kjøpets formål, forventta byggestart og framdriftsplan. Om søknaden ikkje inneheld desse opplysningane har kommunen anledning til å avvise søknaden. Før slik avvising eventuelt skjer, skal søkjar 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 oppfyller krava til kva søknadens innhald, skal få tilbod om tomt. Kommunen har likevel anledning til å nytte skjøn, der ein mellom anna kan gjere vurderingar knytt til:

- om verksemda samsvarer med reguleringsføresegnene
- om søknadens innhald verkar å være realistisk og gjennomførbar.

3. Felles vilkår for nye og eksisterande tomter

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 (pris pr. m²) betale følgjande omkostningar knytt til overdraging av eigedomen: kommunalt fradelingsgebyr og oppmålingsgebyr, samt dokumentavgift og tinglysingsgebyr til staten.

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 næringsstomter i Vestnes kommune».

Kjøpesummen skal være innbetalt før skøyte vert tinglyst.

Byggefrist 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 3 år etter at tomta er overskøyta. Definisjonen av «byggeverksemd» inneber at ein minimum må ha godkjend byggesøknad, ferdigplanert tomteplate og ferdig grunnmur til eigedomens hovudbygning. Oppføring av f.eks. brakke, midlertidig plasthall, mindre tilleggsbygg e.l. er ikkje å betrakte som «byggeverksemd».

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

Forkjøpsretten vert tinglyst som hefte på eigedomen. Dette heftet vert sletta dersom kommunen ikkje ønskjer å nytte seg av sin tilbakekjøpsrett, eller når tomteplate er bebyggt, jf. definisjonen av «byggeverksemd» over.

Andre bestemmelsar

Kommunen 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 eller tomter som grensar inn mot eksisterande næringstomter (tidlegare selde tomter) vert ikkje omfatta av dette regelverket.

Der det er hensiktsmessig, for mellom anna å få til ei effektiv og fornuftig tomteforvaltning, kan kommunen inngå avtaler om kjøpsopsjonar samt utforme vilkåra i slike opsjonsavtaler.

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

Dersom ein vurderer det som nødvendig kan kommunen fritt selje tomter i både nye og eksisterande næringsfelt til allmennyttige formål. Dette kan f.eks. gjelde tomt/areal til formål innanfor vass- eller kraftforsyning, offentleg veg, nødvendige tekniske installasjonar e.l.

I særlege tilfelle kan kommunen fråvike tildelingsreglane. Årsaka til fråvikelsen skal grunngjevast.

Tildelingsreglane vart vedteke i Vestnes kommunestyre 22.03.2018



midt i blinken