



# Smøla kommune

øy i et hav av muligheter

## Retningslinjer for salg og leie av kommunalt nærings- og landbruksareal i Smøla kommune

Vedtatt at kommunestyret 22.10.2020 sak 62/20



[www.smola.kommune.no](http://www.smola.kommune.no)

## Innholdsfortegnelse

1. FORMÅL.....	3
1.1 Formål med retningslinjene.....	3
2. OVERSIKT OVER KOMMUNALT NÆRINGS- OG LANDBRUKSAREAL.....	3
3. PRINSIPPER FOR SALG OG LEIE.....	3
3.1 Salg.....	3
3.2 Leie.....	3
3.3 Fastsetting og regulering av pris.....	3
4. FØRSTE GANGS UTLYSNING/KUNNGJØRING.....	4
4.1 Første gangs utlysning – første tildeling.....	4
4.2 Vilkår for tildeling og hjemmelsoverdragelse.....	4
4.3 Krav til søknad.....	4
4.4 Prioritering av søkere ved tildeling.....	4
4.5 Aksept av tildelt areal ved salg.....	4
4.6 Aksept av tildelt areal ved leie.....	4
4.7 Byggefrist, frist for anvendelse av areal etc.....	4
5. RESTAREAL.....	5
6. KJØPSVILKÅR.....	5
6.1 Vilkår ved kjøp av areal.....	5
6.2 Priser ved kjøp av areal.....	5
7. LEIEVILKÅR.....	6
7.1 Vilkår ved leie av areal.....	6
7.2 Priser ved leie av areal.....	6
8. KUNNGJØRING AV LEDIG AREAL.....	6
9. TOLKNING AV REGLEMENT.....	6

# 1. FORMÅL

## 1.1 Formål med retningslinjene

Retningslinjene skal legges til grunn for behandling av søknader om kjøp og leie av kommunalt nærings- og landbruksareal i Smøla kommune. Avgjørelse om salg av kommunal eiendom er ikke enkeltvedtak. Almennelige forvaltningsmessige prinsipper om forsvarlig saksbehandling og forbud mot forskjellsbehandling gjelder imidlertid fullt ut.

## 2. OVERSIKT OVER KOMMUNALT NÆRINGS- OG LANDBRUKSAREAL

Se vedlegg "Oversikt over kommunalt nærings- og landbruksareal i Smøla kommune".

## 3. PRINSIPPER FOR SALG OG LEIE

### 3.1 Salg

Smøla kommune ønsker at kommunalt nærings- og landbruksareal som hovedregel skal selges (dvs ikke leie, feste o.a.). Unntak for denne regelen kan f.eks være hvis planlagt bruk av arealet er tidsavgrenset og av kortere varighet.

### 3.2 Leie

Smøla kommune ønsker at kommunale kaier som hovedregel skal leies ut. Unntak for denne regelen kan f.eks være hvis det dreier seg om kai som kommune eller allmennheten ikke har bruk for.

### 3.3 Fastsetting og regulering av pris

Salgs eller leiepris vurderes av rådmannen i forkant av første gangs kunngjøring av ledig areal for salg eller leie jfr pkt 6.2 andre kulepunkt og 7.2 første kulepunkt. Første gangs kunngjøring skal som hovedregel opplyse om pris. Salgspris eller leiepris fastsettes endelig av kommunestyret når det aktuelle arealet vedtas solgt eller utleid.

Årlig regulering av prisene gjøres gjennom kommunens gebyrregulativ.

## 4. FØRSTE GANGS UTLYSNING/KUNNGJØRING

### 4.1 Første gangs utlysning – første tildeling

Tildeling skjer etter at arealet er kunngjort ledig, se punkt 8.

Dersom andre hensyn i tillegg til pris blir vektlagt ved salget, bør dette komme fram i annonseteksten. Dersom et kommunalt areal som et unntak gis bort eller inngår i et makebytte må det foreligge et politisk vedtak om dette.

### 4.2 Vilkår for tildeling og hjemmelsoverdragelse

- Søkere må på søkertidspunktet være fylt 18 år
- Tilsagnshaver skal være byggherre.
- Tildelingen er ikke endelig før behandling av klage(r) er ferdig.

### 4.3 Krav til søknad

- Søknader skal være skriftlig.
- Søker plikter å opplyse om alle forhold som har betydning for søknaden. Dersom det blir gitt uriktige opplysninger, kan dette føre til at tilsagn trekkes tilbake.
- Smøla kommune gis fullmakt til innhenting av nødvendig informasjon.

### 4.4 Prioritering av søkere ved tildeling

Hvis det er flere søknader på samme areal, blir søknadene vurdert ut ifra følgende kriterier:

- Planlagt bruk av arealet
- Hensyn til helhetlig utbygging av aktuelt område
- Tidsplan for gjennomføring

### 4.5 Aksept av tildelt areal ved salg

Tilsagnshaver får tilsendt brev med kjøpsavtale fra Smøla kommune. Det gis 1-en måneds frist fra tildelingsdato til å akseptere tildelt areal og returnere underskrevet kjøpsavtale.

Kjøper og selger aksepterer at areal- og prisavvik kan forekomme.

Dersom undertegnet avtale ikke er mottatt innen fristen tildeles arealet annen søker.

### 4.6 Aksept av tildelt areal ved leie

Tilsagnshaver får tilsendt brev med leieavtale fra Smøla kommune. Det gis 1-en måneds frist fra tildelingsdato til å akseptere tildelt areal og returnere underskrevet leieavtale.

Leietaker og utleier aksepterer at areal- og prisavvik kan forekomme. Dersom undertegnet avtale ikke er mottatt innen fristen tildeles arealet annen søker.

### 4.7 Byggefrist, frist for anvendelse av areal etc

Byggefrist/frist for anvendelse av arealet er 2 år fra dato på tildelingsbrev m/avtale.

Bygging/anvendelse inkludert grunnarbeid skal være fysisk igangsatt innen fristen, dersom ikke annen frist er fastsatt eller utsettelse av frist er gitt av Smøla kommune.

Ivaretas ikke kravet til byggefrist/anvendelse av arealet kan Smøla kommune kreve tilbakesalg for samme pris som det ble betalt for arealet, evt annullert kontrakt ved leie. Alle kostnader med overskjøtingen dekkes av selger.

## 5. RESTAREAL

Ledige areal etter første tildeling defineres som restareal og tildeles fortløpende etter skriftlig søknad, fortrinnsvis til søkere jfr. prioritering punkt 4.4.

Dersom flere søkere oppfyller samme kriterier og leverer skriftlig søknad innenfor en tidsperiode på 1 uke kan arealet tildeles ved trekning.

## 6. KJØPSVILKÅR

### 6.1 *Vilkår ved kjøp av areal*

- Igangsetting av bygging/anvendelse kan ikke skje før arealet er betalt. Mislighold vedrørende oppgjør av arealkostnaden oppfattes som at kjøper har sagt fra seg arealet.
- Kjøpekontrakten/skjøte skal inneholde en gjenkjøpsrett for kommunen. Den kan gjøres gjeldende dersom arealet er overdratt tilsagnshaver og ikke bebyggt/anvendt innen fristen.
- Smøla kommune har rett til å kjøpe ubebyggt/ubenyttet areal tilbake for opprinnelig kjøpe-/innfestingssum dog ikke betalte kostnader eller rentetillegg.
- Ved anmodning om overdragelse av areal skal følgende dokumentasjon vedlegges: kopi av igangsettingstillatelse(IG)/tillatelse til tiltak. Dokumentasjon sendes: Smøla kommune, Pb 34, 6571 Smøla
- Smøla kommune sørger for tinglysing av skjøtet fritt for pengeheftelser.

### 6.2 *Priser ved kjøp av areal*

- Arealkostnader er ikke mva-pliktige i henhold til mva-lovens §3-11 Fast eiendom.
- Arealprisen fastsettes som hovedregel med utgangspunkt i et selvkostprinsipp. I beregningen skal planleggingskostnader, grunnervervskostnader, kapitalkostnader m.v. inngå.
- Arealprisen reguleres hvert år i kommunens gebyrregulativ.
- Endelig areal bestemmes av matrikkelbrev fra Smøla kommune.
- Endelig arealpris justeres i forhold til avhendingstidspunkt og kan dermed avvike fra foreløpig pris gitt ved tilsagn på areal.
- Kjøper og selger aksepterer således at areal- og prisavvik kan forekomme.

## 7. LEIEVILKÅR

### 7.1 *Vilkår ved leie av areal*

- Anvendelse av arealet kan ikke skje før første leie er betalt.
- Hvis arealet ikke blir anvendt innen fristen kan leiekontrakt annulleres.
- Mislighold av leiekontrakt vil føre til oppsigelse av leiekontrakt.
- Ved anmodning om overdragelse av areal skal følgende dokumentasjon vedlegges: kopi av igangsettingstillatelse(IG)/tillatelse til tiltak. Dokumentasjon sendes: Smøla kommune, Pb 34, 6571 Smøla
- Varighet på leieforholdet skal komme klart fram av leiekontrakt.
- Etter endt leieforhold skal leietaker besørge sanering/opprydding, og fjerning av alt anlegg på arealet. Hvis dette ikke blir gjort kan kommunen få arbeidet utført for leietakers regning.

### 7.2 *Priser ved leie av areal*

- Leieprisen fastsettes som hovedregel med utgangspunkt i et selvkostprinsipp. I beregningen skal planleggingskostnader, grunnvervskostnader, kapitalkostnader m.v. inngå.
- Leieprisen reguleres hvert år i kommunens gebyrregulativ.
- Endelig areal bestemmes av matrikkelbrev fra Smøla kommune.
- Endelig leiepris justeres i forhold til avhendingstidspunkt og kan dermed avvike fra foreløpig pris gitt ved tilsagn på arealet.
- Leietaker og utleier aksepterer således at areal- og prisavvik kan forekomme.

## 8. KUNNGJØRING AV LEDIG AREAL

Ved første gangs salg/utleie skal ledig areal kunngjøres. Kunngjøring skal som hovedregel skje på kommunens hjemmeside og i sosiale medier. Kunngjøring kan i noen tilfeller skje ved åpen invitasjon til informasjonsmøte eller lignende for aktuelle miljøer.

## 9. TOLKNING AV RETNINGSLINJER – FRAVIK OG ENDRING

- Uklarheter vedrørende tolking av retningslinjene legges fram for Smøla formannskap for klargjøring
- Ved eventuell endring eller fravik av retningslinjene skal saken vedtas av kommunestyret.