

RETNINGSLINJER FOR SALGSKAMPANJE AV KOMMUNALE BOLIGTOMTER I RØDØY KOMMUNE I 2025

Klausuler satt for denne salgskampanjen:

- a) Tomten kan kun kjøpes og bebygges av privatperson, til privat eie.
- b) Det kan kun søkes på en (1) tomt pr. privatperson/husholdning.
- c) Tomten kan ikke videreselges før den er bebygd.
- d) Tomt og hus kan ikke benyttes som fritidsbolig.
- e) Kjøper skal dekke alle utgifter knyttet til salg.
- f) Innkomne søknader skal alltid være skriftlige.
- g) Som vedlegg til søknaden skal det legges ved bekreftelse på finansiering.
- h) Frist for å gjennomføre salget og aktivitetsplikt:
 - I. Det settes en frist på ett (1) år fra vedtak om tildeling til salget skal være gjennomført.
 - II. Byggesøknaden skal være godkjent innen to (2) år.
 - III. Det settes en frist på tre (3) år til tomten skal være bebygd.
- i) Prisen i kampanjen for tomten er fastsatt og kan ikke endres.
- j) Dersom det er flere interessenter til samme tomt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Generelt om kjøp/salg av eiendom

Kommuneloven sier ikke noe konkret om hvordan kjøp og salg av eiendommer skal skje i kommunene, men KS har listet noen oppmerksomhetsforhold omkring åpenhet og forholdet til kommunalt ansatte.

Kommunesektorens etikkutvalg sier:

a) Åpenhet

Når kommunen skal selge en eiendom, bør hovedregelen være at den annonseres for salg i full åpenhet. Dersom andre hensyn enn pris kan bli vektlagt ved salget, bør dette komme fram i annonseteksten. 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.

b) Kommunalt ansatte

Ansatte må som en generell regel likebehandles med andre interessenter, og ha lov til å by på kommunal eiendom som legges ut for salg, altså skal de heller ikke gis fordeler. Dersom kommunen mener det er nødvendig at kommunalt ansatte av særskilte hensyn bør tilgodeses i enkeltsaker, må det begrunnes offentlig gjennom et politisk vedtak, f.eks. for å rekruttere/beholde fagpersoner. Lov om offentlige anskaffelser er heller ikke helt klar ift. punktet om salg av kommunal eiendom, men denne lovens intensjon er at det skal være alminnelig konkurranse om «aktuelle kontrakter».

Føring for salgskampanjen av tomtene i Rødøy kommune:

Rødøy kommune skal følge det som her sies/anbefales av Kommunesektorens etikkutvalg. Kommunens saksbehandling ift. salg av eiendom skal være åpent og gjennomsiktig.

A. Retningslinjer for gjennomføring av salgskampanjen av tomtene:

1. Det benyttes salgsverdi for de enkelte tomtene lik selvkostprisen for de enkelte tomtene, som konsumprisjusteres ut fra tidspunktet/året de enkelte tomtene var ferdigstilt.
2. Begrunnelse for salget, prisen som er satt og klausulene skal framgå i salgsdokumentene.
3. Opplysninger som er relevante for salg av eiendommene skal kunngjøres i salgsdokumentene
4. Arkivverdig materiale skal oppbevares i et fullstendig arkiv i tråd med arkivlovens bestemmelser.
5. Betingelsene om fremtidig bruk, og konsekvenser av mislighold skal framgå av kontrakt med kjøper.
6. Det fattes administrativt beslutning ved Kommunedirektøren om salg av de enkelte tomtene etter budrunde iht. de vedtatte retningslinjene for denne salgskampanjen.
7. Kommunen skal benytte megler i gjennomføringen av denne salgskampanjen, og oppdraget tildeles kommunens megler skriftlig.
8. Det utarbeides salgsprospekt av megler for salgskampanjen.
9. Salgskampanjen igangsettes av Rødøy kommune og megler i samarbeid.
10. Kampanjen deles inn i to (2) faser:

Fase 1 starter 01.07.25.

- Frist for levering av skriftlig og bindende søknad for tomt i fase 1 settes til:

- 15.07.2025, klokken 23.59.

- Trekning og tildeling gjennomføres:

- 21.07.2025

Fase 2 starter 22.07.2025 og påløper til dato som avslutter pågående prosjektet «Prøv Rødøy».

- I fase 2 tildeles tomtene løpende etter skriftlig og bindende søknad.

11. Det tillegges megler ansvar for å ta med evt. vilkår som framsettes ved salg, i kjøpekontrakt/skjøte.

12. Faktura sendes kjøper fra selger.

13. Skjøte oversendes kjøper når kjøpesummen er innbetalt til Rødøy kommune eller det er stilt tilfredsstillende garanti for kjøpesummen.

14. Kjøper besørger tinglysning av kjøte.

15. Kommunedirektøren skal følge opp oppsigelse av eventuell forsikring og avgifter etter at overdragelse er utført.

16. Kommunedirektøren kan benytte megler, - samt advokat for juridisk konsultasjon - ved behov i forberedelse og i gjennomføringen av denne salgskampanjen.

B. Rutiner for behandling av søknader gjeldende for salgskampanjen

1. Behandling av søknader

Søknad/forespørsler om kjøp av kommunal grunn er ikke gjenstand for klagerett. Avvik fra disse retningslinjene skal behandles av Formannskapet.

Behandling av søknader når flere har levert inn søknader om samme tomt:

- Dersom flere interessenter har levert søknad om samme tomt, avgjøres saken ved loddtrekning.
- Kommunedirektøren har ansvaret for annonsering og gjennomføringen av loddtrekning.
- Loddtrekningen vil skje i full åpenhet på Rådhuset, i Kommunestyresalen, jfr. annonsering av dette på kommunes hjemmeside i forkant.

2. Generelt om prisfastsettelse

Prisen fastsettes slik:

Kommunen vil fastsette pris på forhånd, som oppgis når eiendommene annonseres. Prisfastsettelsen tar utgangspunkt i etableringskostnadene for tomtene, justerer denne prisen ift. konsumprisindeks, og finner ut fra dette den gjeldende pris. Prisen vil naturlig variere fra tomt til tomt, også innenfor hvert boligfelt (jfr. naturlig variasjon i tomtgrunnkostander (opparbeidelsen av tomten), grad og standard på veitilførsel, anleggsbidrag (strøm) og annen opparbeidet infrastruktur).

Kampanjen omfatter ikke de normale gebyrene for kjøp av tomt, slik som saksbehandling (byggesaks-gebyret), fradeling og oppmåling, tilknytningsgebyrer (vann og avløp), dokumentavgift, tinglysningsgebyr, m.m.

Selvkostprisen justeres ved hvert årsskifte ihht. konsumprisindeks.

3. Kontraktsforhold vedrørende salgskampanjen

- Inngåelse av kjøpekontrakt og realisering foretas av Kommunedirektøren.
- Betingelser om framtidig bruk, og konsekvenser av mislighold skal fremgå av kontrakten.
- Kjøper skal dekke alle utgifter knyttet til salg så som, takst, gebyrer knyttet til behandling av søknad om deling, oppmåling og tinglysning.
- Kontrakten skal inneholde de klausuler som er relevant for salget
- Kjøpekontrakt skal inneholde en gjenkjøpsrett for kommunen og en rett til annullering av inngått kjøpsavtale for kommunen. Gjenkjøpsretten / annullering av kjøpekontrakten kan gjøres gjeldende av kommunen ved følgende situasjoner:
 - a) Dersom salget ikke er gjennomført innen ett (1) år etter tildelingen er besluttet.
 - b) Dersom byggesøknad ikke kan godkjennes innen to (2) år.
 - c) Dersom tomt ikke bebygges innen tre (3) år.