



## 1. Formål

Formål med regelverket er å etablere gode rutinar ved sal/avhending av eigedom til bustad- og næringsformål. Stad kommune ønskjer å leggje til rette for busetnad og næringsutvikling. Regelverket skal sikre at kommunen si sakshandsaming er i samsvar med lovverket.

## 2. Generelt

Eigedommar som skal seljast/avhendast skal ved salstidspunktet vere regulert til det formålet og den utnyttinga som avspeglar seg i salssummen.

## 3. Kven skal eigdommen seljast til

- 3.1. Fast eigedom skal som hovudregel seljast til høgstbydende etter offentlig kunngjering. I kunngjeringa/salsmaterialet skal det gå tydeleg fram om andre omsyn enn salsprisen er avgjerende for val av kjøpar. Salsavtale skal godkjennast av kommunestyret
- 3.2. Eigedom som på grunn av reguleringsformål, tilkomst, eigedomsgrenser eller liknande berre kan utnyttast hensiktsmessig saman med tilliggjande eigedom kan seljast direkte til eigar av slik eigedom. Sal skal skje til antatt marknadsverdi. Salsavtalar skal godkjennast av kommunestyret.
- 3.3. Tomter i kommunale bustadfelt  
Kommunedirektøren har delegert fullmakt til å selje bustadtomter til den prisen kommunestyret har fastsett. Større byggeområde skal lysast ut for sal jf pkt 3.1
- 3.4. Tilleggsareal i kommunale bustadfelt  
Kommunedirektøren kan vedta sal dersom arealformål er i tråd med gjeldande reguleringsplan og grunnpris er fastsett av kommunestyret. Andre saker skal godkjennast av kommunestyret.
- 3.5. Areal med infrastruktur  
Kommunalt areal avsett til infrastruktur, som veg, vatn, avløp, straum, fiber ol., skal ikkje seljast sjølv om arealformålet er i tråd med gjeldande reguleringsplan. Dette for å sikre naudsynt tilkomst for vedlikehald og framtidig oppgradering.

## 4. Reglar for tildeling av tomter i kommunale bustadfelt

- 4.1. Tildeling av tomtene vert gjort etter søknad etter at felta er utlyst for tildeling
- 4.2. Dersom fleire søker på same tomte, skal den først innkomne søknaden imøtekomast. Ved tvilstilfelle skal det nyttast loddtrekning.
- 4.3. Punkt 4.2 kan fråvikast dersom særlege omsyn som til dømes funksjonshemming tilseier det
- 4.4. Tomtene kan kun nyttast til bygging av bustadhus, og kvar tomtesøklar kan kun få tildelt ei – 1 – tomt. Etter grunngeven søknad kan kommunestyret fråvike denne regelen, til dømes dersom ein utbygger ønsker å utvikle eit område.
- 4.5. Kjøpar skal betale den tomteprisen som gjeld på søknadstidspunktet.

## 5. Reglar for reservasjon av bustadtomter i kommunale bustadfelt

- 5.1. Tomter i Stad kommune sine bustadfelt kan i utgangspunktet reserverast til interessentar i inntil 3 månader, utan økonomiske bindingar for søklar.
- 5.2. Søknad om reservasjon av tomt skal skrivast på fastsett skjema med naudsynte opplysingar.



- 5.3. Melding om reservasjon vert gjort skriftleg til søkjar snarast r d etter mottatt søknad.
- 5.4. Etter skriftleg og grunngjeven søknad er det høve til ytterlegare forlenga reservasjon, til 3 månader om gongen.
- 5.5. Det er i utgangpunktet ikkje høve til   ha ei tomt reservert lenger enn 1 år samanhengande.
- 5.6. Kommunen reknar ei reservert tomt som ledig dersom det ikkje er søkt skriftleg om forlenga reservasjon eller tildeling av tomta innan gjeven tidsfrist for reservasjon av tomta går ut.
- 5.7. Dersom annan interessent s kjer om tildeling av ei reservert tomt, f r den som har tomta reservert 14 dagar på   bestemme seg om dei sjølv vil s kje om tildeling av tomta, og deretter gjennomføre k pet av tomta på vanleg m te.
- 5.8. Same søkjar kan berre ha reservert og / eller tildelt 1 tomt i gongen.
- 5.9. Omgrepet «same søkjar» omfattar gifte/sambuarar med same bustadadresse og alle føretak som involverer same personar i følgjande roller; eigarskap i føretak, styreleiar, dagleg leiar, styremedlem eller tilsett. Unnatak for regelen kan vere dersom ein privat person med ein slik rolle skal kåpe kommunal tomt for   bygge seg bustad til eige bruk. Dette må i så fall kunne dokumenterast ved heimelsoverf ring av tomt og bustadhus/husv ere.
- 5.10. Av bustadpolitisk omsyn kan føretak s kje / ha hand om 1 tomt i eitt bustadfelt og samstundes s kje / ha hand om 1 tomt i eit anna bustadfelt. Føretak vil dermed kunne ha eller s kje om til saman 2 tomter samstundes i kommunale bustadfelt – så lenge dei 2 tomtene er i ulike bustadfelt.
- 5.11. F r reservasjon/tildeling av ny tomt til same søkjar, må tidlegare tildelt tomt vere k pt, betalt og bustadbygg igangsett. Dette gjeld likevel ikkje for situasjonar som nemnt under pkt. 5.10.
- 5.12. Dersom fleire søknader for same tomt kjem inn til kommunen på same dag, vert det utført trekking mellom søkjarane.

## **6. Kontraktstilh ve for areal regulert til bustadformål**

### **6.1. Opsjonsavtalar**

Ved inng ng av opsjonsavtalar skal k par betalar eit behandlingsgebyr tilsvarande 5 % av omsetjingsverdien

### **6.2. K pekontrakt**

Kommunen står for gjennomføring av kontrakten. I dette ligg at kommunen skal tinglyse skøyte, registrere og slette naudsynte hefte, opprette og tinglyse andre dokument som har samheng med overdraginga.

K pesummen forfell til betaling seinast 1 -ein-månad etter tomtetildelinga. Dersom skøyte vert utlevert tidlegare forfell k pesummen til betaling ved utlevering av skøyte.

Eventuelle vilkår om framtidig bruk, og konsekvensar av misleghald skal gå fram av kontrakten.

K par skal dekke alle kostnader knytt til salet, som td gebyr for frådeling, oppmåling av tomt, tinglysing av målebrev og skøyte, dokumentavgift og tilknytingsavgifter for vatn og avløp.

Det er i regelen ein føresetnad at det vert bygd på eigdommen innan 2-to-år fr  tinglysing av skøyte. Dersom fristen vert overskriden skal Stad kommune ha rett til   kåpe tilbake tomta for den summen som k paren har betalt. K paren dekkjer alle kostnadar knytt til



tilbakekjøpet.

Kjøpar kan i regelen ikkje selje eigedomen eller delar av eigedomen vidare i ubygd stand. Dersom kjøparen skal selje ei tomt før den er bygd på, har kommunen rett til å kjøpe att tomta på same vilkår og til same pris som i denne kjøpar. Dersom kommunen ikkje nyttar sin tilbakekjøpsrett, har kjøpar rett til å selje tomta vidare, men kommunen kan setje vilkår om pris.

Kommunen sine rettar knytt til drift og vedlikehald av infrastruktur må gå fram av kontrakten.

## **7. Reglar for avhending av kommunale eigedom regulert til andre formål enn bustad**

- 7.1. Kommunal eigedom, som friområde, park, ol., skal ved søknad om avhending bli gjort tilgjengeleg på den opne marknaden og seljast til antatt marknadsverdi. Parten med høgast bud, «Kjøpar», får retten til å teikne opsjonsavtale.
- 7.2. Punkt 3.2 gjeld dersom kjøp gjeld tilleggsareal til eksisterande regulert bustadtomt.
- 7.3. «Kjøpar» står for søknad om omregulering til ønska formål og bærer alle kostnader/risiko dette medfører. Denne omreguleringsprosessen følger kommunen sine krav og retningslinjer vedrørende regulering av grunn. Om søknad om omregulering ikkje fører fram vert opsjonsavtalen oppheva.
- 7.4. Det blir utarbeidd kjøpekontrakt etter offentleg godkjent omregulering.

## **8. Kontraktstilhøve for areal/tomter regulert til andre formål enn bustad**

### 8.1. Opsjonsavtalar

Som pkt 6.1.

### 8.2. Kjøpekontrakt

Kommunen står for gjennomføring av kontrakten. I dette ligg at kommunen skal tinglyse skøyte, registrere og slette naudsynte hefte, opprette og tinglyse andre dokument som har samband med overdraginga.

Kjøpesummen forfall til betaling seinast 1 -ein-månad etter kontraktsignering. Dersom skøyte vert utlevert tidlegare forfall kjøpesummen til betaling ved utlevering av skøyte. Eventuelle vilkår om framtidig bruk, og konsekvensar av misleghald skal gå fram av kontrakten.

Kjøpar skal dekke alle kostnader knytt til salet, som td gebyr for frådeling, oppmåling av tomt, tinglysing av målebrev og skøyte, dokumentavgift og tilknytingsavgifter for vatn og avløp.

Kommunen sine rettar knytt til drift og vedlikehald av infrastruktur må gå fram av kontrakten.