

Forslag til Standard for køb, salg og prisfastsættelse af kommunal ejendom

Køb af fast ejendom

Skanderborg Kommune erhverver bygninger samt jord til eget brug (institutioner, idrætsformål, natur m.v.) og som strategisk opkøb med henblik på at sikre egnede arealer til bolig- og erhvervsformål, der kan frigives i passende takt.

Køb sker enten på baggrund af henvendelse fra sælger eller på kommunens foranledning med baggrund i strategiske overvejelser i forhold til behov på kort eller længere sigt. Købsforslag forelægges altid til politisk beslutning i Byrådet.

Køb af ejendom må alene ske til varetagelse af lovlige kommunale formål og til en pris, der ikke overstiger markedsprisen. Det er et lovligt kommunalt formål at købe til lager.

Salg af fast ejendom

Salg af fast ejendom består i salg af jord til boliger og til erhvervsformål samt salg af tiloversblevne kommunale bygninger og arealer. Til salgsopgaven knytter sig rådgivning vedrørende tekniske spørgsmål samt markedsføring og annoncering, samt i tilfælde af salg af fast ejendom klarlægning af ejendommens mulige anvendelse.

Skanderborg Kommune forestår som hovedregel selv salg af boligparceller, storparceller, erhvervsjord og tiloversblevne bygninger. Når det vurderes hensigtsmæssigt for at fremme salget tilknyttes ekstern mægler.

Af styrelsesloven fremgår, at salg af kommunens faste ejendomme ikke må ske uden forudgående offentligt udbud. Formålet er, at kommunen sælger til bedst mulig pris, samt at offentligheden får kendskab til, at kommunale ejendomme er til salg. Der kan være undtagelser for offentligt udbud, f.eks. hvis der er tale om salg til institutioner, som kommunen lovligt kan yde støtte til. I visse tilfælde skal lejere, jf. Lejeloven, tilbydes at overtage en ejendom på andelsbasis, inden den sættes til salg.

Gennemførelse af udbud

Beslutning om offentligt udbud træffes af Byrådet, ligesom det også er Byrådet, der fastlægger vilkår for salget. Det kan være en fast mindstepris, svarende til markedsprisen eller opfordring til at afgive bud.

Offentligt udbud skal som minimum ske ved annoncering på Skanderborg Kommunes hjemmeside. Der annonceres desuden også i relevante, lokale medier. Købstilbud skal være skriftlige, og salg kan først ske, når der er gået mindst 14 dage efter første annoncering. Byrådet har ret til at forkaste alle indkomne tilbud. I tilfælde af udbud med fast pris angives, at kommunen ikke er forpligtet til at sælge til den udbudte pris. Efter endt udbud er der mulighed for reservation, dette fastsættes i forbindelse med Byrådets godkendelse af salgsvilkår.

Fastsættelse af pris

Det er Byrådet, der fastsætter mindstepriser for salg af kommunale ejendomme. Den årlige prisfastsættelse sker i forbindelse med budgetforhandlingerne. Hvert tredje år bliver der foretaget en revurdering af tidligere godkendte mindstepriser med bistand fra uafhængige mæglere.

Administrationen anbefaler, at Byrådet prisfastsætter ved godkendelse af en mindstepris, der er et gennemsnit af to uafhængige mægleres vurdering. Såfremt der er markante forskelle mellem

de to vurderinger indhentes vurdering fra tredje mægler. Dette sikrer, at mindsteprisen vil være tæt på den reelle markedspris. Samtidig sikres, på grund af mindsteprisen, at attraktive grunde kan bydes op i pris. Erfaringen viser desuden, at anvendelse af den nuværende metode, med brug af den højeste af to vurderinger, er en ulempe i perioder med et svagt boligmarked, idet priserne vil være for høje i forhold til markedet. Efter eventuel regulering af mindstepriserne gennemføres fornyet udbud.

Ved nye udstykninger sker prisfastsættelsen i forbindelse med Byrådets godkendelse af udbuddet, og efter samme metode som ved revurdering af mindstepriser (se ovenfor). Hvis der ikke senest 14 dage efter udbud, er indkommet købstilbud, betragtes de udbudte mindstepriser herefter som salgspriser for de udbudte grunde.

Byrådet får en gang årligt forelagt regnskabsaflæggelse vedrørende byggemodning og grundsalg.

Godkendt af Byrådet den xxxx