



Riktlinjer vid försäljning av verksamhetsmark i Kristianstads Kommun

Riktlinjerna avser alla verksamhetsområden med fastställt markpris. Enskilda projekt utan fastställt markpris bör se riktlinjerna som vägledning.

1§ Tillsammans med ett verksamhetsområdes fastställelse av markpris är målsättningen att också inriktning för verksamhetsområdet ska bestämas, inom ramen för planbestämmelserna, genom en kort beskrivning.

2§ Intressent kan välja mellan att reservera eller att köpa marken.

Registreringskrav för intresseanmälan

3§ Intresseanmälan får endast avse egen verksamhetstomt och kan ej överlåtas.

4§ Adress- och/eller namnändring skall omgående meddelas skriftligt till Mark- & exploateringsenheten.

5§ Intressenten ska lämna in en korrekt ifylld intresseanmälningsblankett med uppgifter om verksamheten och dess ändamål.

6§ Intresseanmälan för verksamhetsmark registreras det datum en korrekt ifylld intresseanmälningsblankett inkommer till Mark - & exploateringsenheten.

Tilldelning av verksamhetstomter

7§ Tilldelning av tomter sker huvudsakligen i turordning efter registreringsdatum av intresseanmälan. Exempel på övriga aspekter som kommunen tar hänsyn till vid tilldelning kan vara:

- Bevarande av utvecklingsmöjligheter för befintliga verksamheter/fastighetsägare, se § 24 och 25.
- Yteffektivitet.
- Säkerställande av tillräcklig markreserv för kommande verksamheter.
- Lämplighet utifrån §1.
- Kluster och synergier av likartade verksamheter m.m.



8§ Intressenten ansvarar för att kunna svara på kommunens markerbjudande eller utskick inom angiven tid på blanketten.

Reservation

9§ Reservation av mark regleras i ett reservationsavtal med en varaktighet om sex månader från det datum båda parter undertecknat avtalet eller när erforderliga beslut tagits av kommunstyrelsen/kommunfullmäktige.

10§ För att ett reservationsavtal ska ingås krävs att intressenten vet vilken verksamhet som ska bedrivas och inom vilket område. Intressenten måste även specificera ungefärlig byggnadsareal.

11§ Under reservationstiden ska bygglovshandlingar vunnit laga kraft och finutsättning skett på byggnaderna.

12§ Reservationsavtalet kan förlängas med ytterligare sex månader varvid en reservationsavgift om 6 % av köpeskillingen för den reserverade marken utgår per årsbasis.

13§ Reservationsavgiften ska betalas inom en månad från det datum då båda parter undertecknat förlängning av avtalet.

14§ I normalfallet kan marken reserveras i maximalt ett år. Längre reservationstid kan ges om verksamheten anses vara av större eller principiell karaktär.

15§ Ändrar intressenten reservationsobjekt kvarstår reservationstiden från det datum det ursprungliga reservationsavtalet undertecknades. Detta gäller om reservation har tecknats eller är tecknat inom loppet av ett år.

16§ Reservationsavtalet upphör automatiskt om

- Intressenten bryter mot reservationsavtalet
- Reservationstiden utgått
- Reservationsavgiften inte betalas

Köp

17§ Vid köp tecknas ett köpekontrakt på fastigheten och köparen ansvarar för att skicka tillbaka undertecknat avtal inom förutbestämd tid anvisad på blanketten till Kristianstad kommuns mark- & exploateringsenhet.



Om så ej sker förfaller möjligheten att köpa den tilltänkta fastigheten.

- 18§** Har inte bygglovshandlingar vunnit laga kraft eller finutsättning skett på byggnaderna skrivs svärvillkor in i köpet där villkoren ska ha uppfyllts inom 12 månader.

Uppfylls inte svärvillkoren inom anvisad tid annulleras köpekontraktet.

Ska ingen byggnad uppföras räcker det med att markarbetena påbörjats inom avtalad tid.

- 19§** Är köpet av en speciell karaktär eller att det enskilda fallet kräver längre tid än 12 månader, som nämns i §18, för att uppfylla eventuella svärvillkor i köpekontrakt kan upp till 22 månader tecknas.

- 20§** Ingås köp utan tidigare förekomst av reservationsavtal med svärvillkor ska handpenning utgå med 10 % av köpeskillingen.

- 21§** Handpenningen är förverkad om köpet inte fullbordas på grund av köparen.

- 22§** Kommunen har rätt att återta marken om köpekontraktet förfaller.

Förfaller köpekontraktet har ingen av parterna något anspråk gentemot den andre och undertecknat köpekontrakt ska återlämnas till kommunen.

Tillskottsmark

- 23§** Vid fastighetsreglering skrivs en överenskommelse om fastighetsreglering när intressentens bygglov vunnit laga kraft eller intressenten tydligt klargjort vad marken ska användas till för mark- & exploateringsenheten.

Förtursrätt

- 24§** Grannverksamhet vilken har angränsande fastighet med aktuellt område kan få förtur till köp av mark om de kan visa på ett verkligt behov.

- 25§** Vid utnyttjande av förtursrätt ska bygglov godkänts och utsättning av husprofiler utförts inom sex månader från datum för markerbjudande annars upphör förtursrätten.

Ska ingen byggnad uppföras räcker det med att markarbetena påbörjats inom 6 månader.

Avregistrering av intresseanmälan, reservations- eller



markköpserbudande

- 26§** Avregistrering sker automatiskt om
- adress- och/eller namnändring ej anmälts skriftligt till Mark- och exploateringsenheten.
 - intressenten/verksamheten försätts i konkurs eller utfärdar betalningsinställelse.
 - intressenten/verksamheten ej svarat inom angiven tid för markerbudande, utskick av köpekontrakt eller reservationsavtal.

Tillträde

- 27§** Vid avstyckning sker tillträde på tillträdesdagen enligt köpekontraktet och vid fastighetsreglering efter att fastighetsbildningen vunnit laga kraft.
- 28§** Faktura skickas till köparen när köpekontraktet undertecknats av båda parter.
- 29§** Övriga villkor framgår av köpekontraktet.

Betalning och kostnader

- 30§** Vid köp sker betalning senast på tillträdesdagen.
- 31§** Vid fastighetsreglering, det vill säga tillskott av mark, sker betalning enligt överenskommelse och marken får tas i anspråk vid betalning om ej annat överenskommes.
- 32§** Kommunen ansöker om och köparen betalar förrättningskostnaden. Vid avstyckning betalar kommunen initialt kostnaden och tar sedan betalt av köparen när förrättningen vunnit laga kraft. Om köparen ej genomför förvärvet och det finns ett undertecknat avtal skall denne betala förrättningskostnaden oavsett om köpet fullföljs eller ej
- 33§** Kommunen ombesörjer och bekostar värdeintyg om sådant behövs för lagfartsansökan.
- 34§** Köparen ansöker och betalar själv sin lagfart.
- 35§** Köparen står för alla erforderliga anslutningsavgifter .



- 36§** I de fall det erfordras arkeologiska undersökningar, flytt av eventuella ledningar, kablar och andra exploateringskostnader ska de bekostas av intressenten om de inte är inräknade i markpriset.

Första stycket i denna paragraf gäller endast om kostnaderna kan lokaliseras och direkt ses som en anknytning till markområdet.

- 37§** Alla köpehandlingar eller överenskommelser kommer innefatta friskrivningsklausuler från så kallade dolda fel.

Övrigt

- 38§** Byggmaterial/bodar m.m. som krävs för byggnationen skall förvaras på den tilltänkta fastigheten som kunden skrivit köpekontrakt på.

- 39§** Kommunen har rätt att neka tilldelning av mark, reservation, fastighetsreglering och köp om det framkommer omständigheter i det enskilda fallet, exempelvis att den ekonomiska och finansiella kapaciteten hos intressenten inte bedöms vara tillfredsställande.

Med en inlämnad intresseanmälan ges kommunen rätt att ta kreditupplysning på intressenten

- 40§** Vid försäljning av tillskottsmark med stora andelar prickmark eller kryssmark ska i det normala fallet marken värderas till fullpris så länge den ger en utökad bygg rätt. Ger marken ingen utökad bygg rätt ska i det normala fallet marken värderas till 1/3 av det fastställda markpriset.

- 41§** De uppgifter som lämnats på intresseanmälningsblanketten, kommer att behandlas i enlighet med Personuppgiftslagen (PuL). Kommunstyrelsen, som är personuppgiftsansvarig, (genom Mark- & exploateringsenheten) kommer att registrera uppgifterna och använda dessa för ärendets handläggning. Alla uppgifter är offentliga handlingar och kan lämnas ut enligt offentlighetsprincipen.