

Regler och avgifter för fördelning och tilldelning av verksamhetsmark i Sjöbo kommun



Typ av dokument	Beslutat av	Beslutsdatum	Diarienummer
Regler	Kommunfullmäktige	xxxx-xx-xx §xx	Tn 2020/513
Dokumentägare	Giltighetstid	Framtagen av	Datum
Mark- och exploatering, Tekniska förvaltningen	Tillsvidare	Tekniska förvaltningen	2020-11-10

Dessa regler ersätter tidigare beslutade regler.

Allmänt	<p>Riktlinjerna avser alla verksamhetsområden med fastställt markpris.</p> <p>Enskilda projekt utan fastställt markpris bör se riktlinjerna som vägledning. Tillsammans med ett verksamhetsområdes fastställelse av markpris är målsättningen att också inriktning för verksamhetsområdet ska bestämmas , inom ramen för planbestämmelserna, genom en kort beskrivning.</p> <p>All mark som säljs för verksamhetsändamål, till exempel handel och industri, är detaljplanelagd och har utbyggt vatten-, avlopps- och gatunät. Mark säljs i befintligt skick. Verksamhetsmark säljs som råmark. För att möta verksamhetshavarens behov är marken i de flesta fall inte avstyckad innan försäljning sker. Nödvändig fastighetsbildning står köparen för.</p> <p>Finns flera intressenter för ett specifikt markområde kan anbudsförfarande komma att tillämpas. Beslut om anbudsförfarande fattas av kommunstyrelsen. Vid försäljning av verksamhetsmark gäller samma regler som vid försäljning av bostadsmark beträffande EU:s statsstödsregler.</p>
Ansökan - intresseanmälan	<p>Intresseanmälan för kommunal verksamhetsmark lämnas in på avsedd blankett eller via kommunens webbformulär på kommunens hemsida, www.sjobo.se.</p> <p>Blankett skickas in som e-post eller brev till : teknik@sjobo.se eller Sjöbo kommun, Tekniska förvaltningen, 275 00 Sjöbo.</p> <p>Intresseanmälan handläggs därefter av Mark- och exploatering (MEX) på tekniska förvaltningen.</p> <ul style="list-style-type: none">• En inkommen intresseanmälan är inte garanterad att leda till ett avtal med kommunen.• Adress- och/eller namnändring ska omgående meddelas skriftligen till teknik@sjobo.se.• Intressenten ska lämna in en korrekt ifylld intresseanmälningsblankett/formulär med uppgifter om verksamheten och dess ändamål samt önskemål om tomt och storlek.• Skisser som beskriver markens nyttjande och fördelning mellan t.ex. byggnadsyta och parkeringsyta.• Dokument som beskriver intressentens ekonomiska stabilitet.• Intresseanmälan för verksamhetsmark registreras det datum en korrekt ifylld intresseanmälningsblankett/formulär inkommer till tekniska förvaltningen.
Beredning	<p>Kommunens grupp för etableringsfrågor (består av representanter från Tekniska förvaltningen – Mark och exploatering, Kommunledningsförvaltningen – Tillväxtenheten, Stadsbyggnadsförvaltningen – Strategienheten) bereder ärendet genom att analysera intresseanmälningarna utifrån för den specifika marken relevanta kriterier</p> <ul style="list-style-type: none">• Överensstämmelse med planens syfte och målsättning med området.

	<ul style="list-style-type: none"> • Önskvärda etableringar i Sjöbo kommun. • Långsiktighet • Genomförbarhet • Ekonomisk stabilitet • Yteffektivitet - Tomter avstyckas så att områdena i sin helhet får en rationell tomtindelning och ett effektivt markutnyttjande. • Säkerställande av tillräcklig markreserv för kommande verksamheter. • Kluster och synergier av likartade verksamheter m.m. <p>Beredningsarbetet avslutas med en tjänsteskrivelse med förslag till beslut.</p>
Tilldelning	<p>Beslut om marktilldelning fattas i den instans som i enlighet med reglemente och delegationsordning äger rätt att fatta beslut.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Intressenten ansvarar för att kunna svara på kommunens markerbjudande eller utskick inom angiven tid på blankett. • Efter tilldelning och acceptans från intressenten tecknas arrendeavtal för marken under maximalt 12 månader. Arrendeavtalet är giltigt först när undertecknande skett av båda parter och intressent erlagt arrendeavgift. • Under arrendetiden ska intressenten säkra sin finansiering och erhållit lagakraft vunnit bygglov. • Hopar intressenten av innan arrendetidens utgång eller har inte fullgott bygglov förfaller arrendet och ingen arrendeavgift återbetalas samt kommunen kan tilldela marken till annan intressent.
Avgift	<ul style="list-style-type: none"> • Arrendeavgiften utgör 2% av beräknad köpeskilling. Fullföljer intressenten köp av mark enligt de krav som ställs avräknas arrendeavgiften på köpeskillingen.
Köp- och försäljningsvillkor	<p>Köpekontrakt upprättas efter att köparen beviljats bygglov och fått startbesked.</p> <p>Efter erlagd köpeskilling utfärdas köpebrev som ligger till grund för köparens lagfartsansökan.</p> <p>Villkor i köpekontrakt:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Köparen får tillträda fastigheten när köpeskillingen är erlagd och övriga giltighetsvillkor är uppfyllda. Övriga giltighetsvillkor kan till exempel vara att fastighetsbildning ska ha vunnit laga kraft. • Köpeskillingens storlek och vad som ingår i köpeskillingen redovisas. I avtalet regleras även när köpeskilling ska erläggas. • Byggnadsskyldighet - Vid försäljning av verksamhetsmark gäller i regel att den ska bebyggas med en för verksamheten permanent byggnad inom två år från tillträdesdagen. Detta krav är viktigt för att inte fastigheten ska läggas i byggherrens markreserv. • Om inte byggnadsskyldigheten eller andra villkor uppfylls utgår vite. • Köpare har inte rätt att överlåta avtalet vidare utan kommunens skriftliga godkännande.

	<ul style="list-style-type: none">• För köpekontraktets giltighet krävs att köpeskillingen erläggs inom utsatt tid, samt att nödvändig fastighetsbildning vinner laga kraft. Även andra giltighetsvillkor kan förekomma.• Utöver ovan angivna villkor kan fler läggas till köpekontraktet.
Markpris	<p>Kommunfullmäktige beslutar om priset utifrån en extern, oberoende värdering eller efter kommunens nerlagda kostnader där priset ska vara marknadsmässigt som sätts beroende av den byggrätt som detaljplanen medger (avseende byggnadshöjd, byggnadsyta, ändamål). Tillägg för reklamlägen kan förekomma.</p> <p>Markpriset beräknas utifrån antalet kvadratmeter som säljs. I köpeskillingen ingår gatukostnader. Byggherren erlägger anslutningsavgift enligt gällande VA-taxa. I köpeskillingen ingår inte anslutningsavgift för el, bredband eller fjärrvärme. Nödvändig fastighetsbildning ingår inte i markpriset om så inte har beslutats vid beslut om markpriset.</p>