



**FINSTRÖMS
KOMMUN**

Regler för prissättning, utgivning och försäljning av tomter i Finstroems kommun

Godkänd av kommunfullmäktige 12.3.2015 § 18

Innehåll

Regler för prissättning av tomter	2
Prissättning av nya tomter	2
Regler för utgivning av tomter	2
Egnahemstomter	2
Krav på förvärvare och användningsändamål	2
Utgivningssätt.....	2
Utgivning till fast pris.....	2
Reservationsavtal och -avgift	2
Köpebrev	3
Återlämnade tomter.....	3
Kvarvarande tomter	3
Flerbostadstomter	3
Utgivningssätt.....	3
Utgivning genom öppet anbudsförfarande	3
Utgivning till fast pris.....	3
Reservationsavtal och -avgift	3
Köpebrev	3
Återlämnade tomter.....	4
Kvarvarande tomter	4
Specificering av tomtanvändning	4
Industri- och affärstomter	4
Utgivningssätt.....	4
Reservationsavtal och -avgift	4
Återlämnade tomter.....	4
Upphävande av tidigare tomtpriser	4

Regler för prissättning av tomter

Prissättning av nya tomter

Minimipriset för tomter fastställs på basen av:

- Råmarkens uppskattade återanskaffningsvärde. Olika återanskaffningsvärde kan tillämpas för olika delområden.
- De beräknade kostnaderna för planläggning och utgivning, samt sådan kommunalteknik som inte ersätts med särskild avgift eller taxa samt parkanläggningar.
- Tomternas exploateringsstal och storlek sålunda att tomtareal och exploateringsgrad åläggs samma vikt.
- Läge och karaktär i avseende på lämplighet och attraktivitet för byggnadsändamål sålunda att det enligt ovan uträknade priset för ett område eller delområde kan justeras uppåt maximalt 15 % eller nedåt maximalt 10 %, beroende på tomtens individuella egenskaper.

Minimipriset för tomter fastställs inför utgivningstillfället och indexjusteras därefter årligen i enlighet med förändringen i ett sammanvägt index vilket till 50 % består av det senast publicerade värdet för konsumentprisindex för landskapet Åland och till 50 % av det senast publicerade värdet för fastighetsprisindex för Finland.

Minimipriset tillämpas som fastpris vid utgivning som sker till fast pris och som minimipris vid utgivning som sker med auktions- eller anbudsförfarande.

Regler för utgivning av tomter

Innan en tomt kan ges ut till försäljning skall vägar och kommunaltekniken vara utbyggd

Egnahemstomter

Krav på förvärvare och användningsändamål

Egnahemstomter utges initialt till myndiga privatpersoner för egen fast bostad. En person kan vid samma utgivningstillfälle förvärva maximalt en tomt.

Utgivningssätt

Vid utgivning av egnahemstomter är den riktgivande principen att tomterna utges med fast pris.

Utgivning till fast pris

Om det finns mer än en intressent till en tomt som utges till fast pris förrättas lottning mellan intressenter. Intressenterna har rätt att närvara vid lottdragning.

Intressent som ej erhåller tomt vid lottning har rätt att efter lottningen välja bland eventuella återstående tomter varvid ny lottning vid behov förrättas.

Reservationsavtal och -avgift

Med sökande som erhållit tomt tecknar kommunen ett reservationsavtal som medger dispositionsrätt till tomten under sex månader. Reservationsavtal förlängs på begäran med ytterligare sex månader. Förlängning därutöver medges endast om konkreta planer på snar byggnation kan uppvisas.

För reservationsavtal respektive förlängning av reservationsavtal uppbärs en avgift om 100 euro per gång. Reservationsavgift återbetalas endast i fall köpebrev tecknas.

Köpebrev

Köpebrev tecknas när sökanden kan redogöra för att sådana byggnadsritningar har upprättats att förutsättningar att erhålla byggnadslov på tomten föreligger.

I köpebrev skall ingå en förbindelse för förvärvaren att bebygga tomten inom 2 år annars har kommunen rätt att återta tomten. Kommunen betalar då 80 % av summan på köpebrevet.

Återlämnade tomter

Tomter som återlämnas under reservationstiden eller för vilka arrendeavtal eller köpebrev inte upprättas behandlas som nya tomter och ges ut på nytt med tillämpning av det förfaringssätt som användes när den som återlämnat tomten erhöll den.

Kvarvarande tomter

Tomter som efter utgivning kvarstår hålls tillgängliga för köp enligt förvärvarens val och kan utges till andra än privatpersoner och för annat boende än eget.

Flerbostadstomter

Utgivningssätt

Flerbostadstomter utges i första hand för köp genom öppet anbudsförfarande. Tomt som efter öppet anbudsförfarande kvarstår utges till fast pris.

Utgivning genom öppet anbudsförfarande

Utgivning genom öppet anbudsförfarande sker till angivet minimipris beräknat enligt kommunens regler för prissättning av tomter.

Utgivning till fast pris

Tomter som ges ut till fast pris ges ut för köp enligt förvärvarens val.

Om det finns mer än en intressent till en tomt utges tomten i första hand till den intressent som förbinder sig att förverkliga den högsta exploateringsgraden. Vid behov förrättas lottning mellan intressenter.

Reservationsavtal och -avgift

Med sökande som erhållit tomt tecknar kommunen ett reservationsavtal som medger dispositionsrätt till tomten under 12 månader. Reservationsavtal förlängs på begäran med ytterligare 12 månader. Förlängning därutöver medges endast om konkreta planer på snar byggnation kan uppvisas.

För reservationsavtal respektive förlängning av reservationsavtal uppbärs en avgift om 500 euro per gång. För tomter där byggnadsrätten överskrider 1 000 m² utgör reservationsavgiften 1 000 euro per gång. För tomter där byggnadsrätten överstiger 5 000 m² utgör reservationsavgiften vid förlängning 5 000 euro.

Reservationsavgift återbetalas endast i fall köpebrev tecknas.

Köpebrev

Köpebrev tecknas när sökanden kan redogöra för att sådana byggnadsritningar har upprättats att förutsättningar att erhålla byggnadslov på tomten föreligger.

I köpebrev skall ingå en förbindelse för förvärvaren att bebygga tomten inom 2 år annars har kommunen rätt att återta tomten. Kommunen betalar då 80 % av summan på köpebrevet.

Återlämnade tomter

Tomter som återlämnas under reservationstiden eller för vilka köpebrev inte upprättas behandlas som nya tomter och ges ut på nytt med tillämpning av det förfaringssätt som användes när den som återlämnat tomten erhöll den.

Kvarvarande tomter

Tomter som efter utgivning kvarstår hålls tillgängliga för köp enligt förvärvarens val.

Specifisering av tomtanvändning

När det bedöms ändamålsenligt i syfte att åstadkomma en positiv utveckling och ändamålsenlig markanvändning kan kommunen vid utgivning i enskilda fall specificera det ändamål som rad- eller våningshustomt skall användas till.

Industri- och affärstomter

Utgivningssätt

Industri- och affärstomter utges endast till fast pris.

Om det finns mer än en intressent till en tomt fördelas tomten enligt prövning varvid följande kriterier beaktas:

- verksamhetens art (tidigare etablerade företags utvidgningsmöjligheter, näringslivets differentiering, behovet av nya serviceformer, miljöpåverkan m.m.)
- tomtens utnyttjandegrad
- antalet arbetsplatser i den planerade fastigheten

Reservationsavtal och -avgift

Med sökande som erhållit tomt tecknar kommunen ett reservationsavtal som medger dispositionsrätt till tomten under 12 månader. Reservationsavtal förlängs på begäran med ytterligare 12 månader. Förlängning därutöver medges endast om konkreta planer på snar byggnation kan uppvisas.

För reservationsavtal respektive förlängning av reservationsavtal uppbärs en avgift om 500 euro per gång. För tomter där byggnadsrätten överskrider 1 000 m² utgör reservationsavgiften 1 000 euro per gång. För tomter där byggnadsrätten överstiger 5 000 m² utgör reservationsavgiften vid förlängning 5 000 euro.

Reservationsavgift återbetalas endast i fall köpebrev tecknas.

Återlämnade tomter

Tomter som återlämnas under reservationstiden behandlas som nya tomter och ges ut på nytt med tillämpning av det förfaringssätt som användes när den som återlämnat tomten erhöll den.

Upphävande av tidigare tomtpriser

Genom detta regelverk upphävs:

- Prissättning av obokade tomter på byggnadsplanerat område beslut i kommunfullmäktige 08.06.2006 § 34
- Prissättning av kommunens nuvarande industritomter beslut i kommunfullmäktige 14.12.2006 § 90