

Køberetsaftale

Mellem Faxe Kommune

og

(...)

Vedrørende køberet til Kommunens ejendom matr.nr. 2h Rønnede by, V. Egede, beliggende for enden af Symbiosen, Rønnede, hvis areal udgør ca. 56.968 m² efter udstykning af areal til etablering af stamvej mellem Symbiosen 13 og Ejendommen.

Denne aftale kan benyttes i forbindelse med offentligt udbud af Ejendommen, hvis Køber i sit købstilbud tager forbehold for godkendelse af nyt plangrundlag, som Køber udarbejder forslag til.

Køberetten medfører, at Ejendommen ikke sælges til anden side i køberetsperioden.

Faxe Kommune har pligt til at handle økonomisk forsvarligt. En indrømmelse af køberet kan således ikke gives, hvis der kan indgås en aftale om salg til en tilbudsgiver, der afgiver et højere eller bedre tilbud, herunder giver et tilbud uden forbehold.

Mellem Faxe Kommune
CVR-nr. 29188475
Frederiksgade 9
4690 Haslev
("Sælger")

og

Navn: _____
CVR.nr.: _____
Adresse: _____
Telefonnr. og e-mail: _____
("Køber")

er der dags dato indgået denne køberetsaftale ("Aftalen") vedrørende Købers ret til at erhverve matr.nr. 2h Rønnede by, V. Egede.

§ 1 Baggrund og formål

Ejendommen er af Sælger udbudt offentligt til salg i henhold til reglerne i bekendtgørelse nr. 396 af 3. marts 2021 om offentligt udbud ved salg af kommunens henholdsvis regionens faste ejendomme med mulighed for indgåelse af køberetsaftale.

Køber er efter udbudsfristens udløb valgt som køberetshaver med henblik på realisering af Købers projekt, som omfatter _____.

Køber blev valgt som køberetshaver på baggrund af det med købstilbud af xx (dato) indsendte foreløbige projekt.

Køber og Sælger indgår nærværende aftale med henblik på, at Køber skal medvirke til udarbejdelse af lokalplan og kommuneplantillæg, herunder:

- Udkast til lokalplantekst (redegørelse og bestemmelser)
- Dispositionsplaner og visualisering (beskrivelse og illustration af idé og hoveddisposition for anvendelsen – herunder bebyggelsens placering, trafikstruktur og parkerings- og friarealer). Beskrivelse af arkitektur og hovedgreb. Beskrivelse af materiale- og farvevalg.
- Kortbilag
- Miljøscreening og evt. miljøvurdering, herunder dokumentation for de miljøpåvirkninger, som vurderes at være sandsynlige.

Køber er forpligtet til at fremsende materialet efter aftale, ellers kan der ikke forelægges udkast til en ny lokalplan og eventuelt kommuneplantillæg og miljøvurdering til politisk godkendelse.

Forpligtelsen til at medvirke til udarbejdelse af lokalplan og kommuneplantillæg består i hele køberetsperioden, med mindre parterne aftaler andet, og uagtet om Køber vælger at udnytte køberetten eller ej. Køber afholder samtlige omkostninger forbundet med dette.

Nærværende aftale fastlægger vilkårene for Købers køberet til Ejendommen fra Sælger ("Køberetten"). Overdragelsen af Ejendommen – efter Købers udnyttelse af Køberetten –

skal gennemføres på de vilkår, der fremgår af den som Bilag 1 vedlagte betingede købsaftale ("Købsaftalen").

§ 2 Køberet

Køberetten giver Køber en uigenkaldelig og eksklusiv ret (option), men ikke pligt, til at erhverve Ejendommen fra Sælger på de i Aftalen og Købsaftalen aftalte vilkår. Det præciseres, at Købsaftalen ikke er selvstændig gældende, før Køber har meddelt, at Køberetten ønskes udnyttet. Køberetten kan ikke videreoverdrages.

Køberetten og Købsaftalen er alene bindende for Sælger, såfremt Køber ikke foretager væsentlige ændringer til det med købstilbuddet vedlagte foreløbige projekt i forbindelse med udarbejdelsen af det endelige projekt.

Ved en væsentlig ændring skal forstås en eller flere ændring(er), der samlet eller hver for sig udgør en ændring af grundlæggende elementer sammenholdt med Projektet. Vurdering af, hvorvidt en ændring til Projektet udgør en ændring af grundlæggende elementer, skal endeligt foretages af Sælger.

Efter indgåelse af Aftalen og indtil dennes bortfald varetager Sælger grundejers forpligtelser på Ejendommen, men er ikke berettiget til at sælge eller pantsætte Ejendommen til anden side.

Køberetten kan gøres gældende på et hvilket som helst tidspunkt inden for 24 måneder efter Sælgers underskrift på nærværende aftale, ligesom Køber på et hvilket som helst tidspunkt inden for perioden kan give afkald på Køberetten.

Samtidig med underskrift på denne aftale om Køberet underskrives betinget Købsaftale. Køberetten udnyttes ved, at Køber skriftligt giver Sælger besked om, at Køber ønsker at udnytte Køberetten. Ved Købers udnyttelse af Køberetten er Parterne gensidigt forpligtede, jf. Købsaftalens vilkår for Sælgers overdragelse af Ejendommen til Køber.

Køberetten bortfalder uden videre og uden varsel 24 måneder efter Sælgers underskrift på nærværende aftale, uden at Parterne kan rejse krav mod hinanden som følge heraf. Køber er dog forpligtet til – såfremt Køberetten ikke benyttes eller bortfalder – at fremsende alt materiale udarbejdet af Køber og Købers rådgiver vedrørende udarbejdelse af lokalplan, hvilket Sælger skal være berettiget til at anvende til gennemførelse af et planmæssigt grundlag på Ejendommen uden nogen form for begrænsning eller forpligtelse over for Køber eller Købers rådgivere. Samtlige immaterielle rettigheder skal således overdrages til Sælger. Køber er forpligtet til i aftalerne med sine rådgivere at sikre, at denne ret for Sælger videreføres over for rådgiverne og deres eventuelle underrådgivere.

Køber betaler ved sin underskrift af denne Køberetsaftale en kontant optionspræmie på 5 procent af den tilbudte købesum inkl. moms til Sælger som modydelse for Køberetten. Det er en forudsætning, at Sælger har registreret indbetaling af optionspræmien, inden Sælger underskriver nærværende Køberetsaftale.

Indbetaling skal ske til Sælgers pengeinstitut, Nordea: reg.nr. 2186, konto 4376 834 927 (indbetaling mærkes med 'Symbiosen' og Købers navn).

Optionspræmien modregnes i købesummen, såfremt Køberetten benyttes, men returneres ikke til Køber, hvis denne vælger ikke at udnytte Køberetten, eller Køberetten bortfalder.

§ 3 Fuldmagt m.m.

Køber har inden indgåelse af denne aftale gjort sig bekendt med det komplette udbudsmateriale.

Sælger påtager sig intet ansvar for eventuelle fejl eller mangler i de oplysninger, der fremgår af det udleverede materiale, og Køber er forud for aftalens indgåelse opfordret til at gennemgå materialet med sine rådgivere og indhente supplerende oplysninger.

I det omfang Køber har behov for henvendelser til offentlige myndigheder vedrørende udviklingen af Ejendommen, forpligter Sælger sig til at tiltræde sådanne henvendelser som adkomsthaver til Ejendommen. Sælger giver ved underskrift på Aftalen Køber en generel fuldmagt til at indhente diverse informationer og data om Ejendommen. Fuldmagten omfatter tillige enhver myndighedshenvendelse inklusive ansøgninger og eventuelle dispensationer fra gældende lovgivning og offentlig regulering. Sælger giver desuden tilladelse til, at Køber kan foretage undersøgelser på Ejendommen, herunder miljø- og geotekniske undersøgelser, arkæologiske udgravninger m.v.

Såfremt Køber vælger ikke at udnytte Køberetten, er Køber forpligtet til at sikre, at Ejendommen fremstår i samme stand pr. underskriftsdagen. Køber er desuden forpligtet til at overlevere eventuelle undersøgelsesresultater til Sælger.

§ 4 Parternes samarbejde i køberetsaftalens løbetid

Køber udarbejder forslag til nyt plangrundlag for området med udgangspunkt i anvendelsen for området i Kommuneplan 2021-2033. Faxe Kommunes Planafdeling kan inddrages undervejs til afklaring af eventuelle spørgsmål. Et nyt plangrundlag forudsætter Faxe Kommunes Byråds vedtagelse af dette.

§ 5 Udnyttelse af køberetten

Udnyttelse af Køberetten sker ved Købers skriftlige meddelelse herom til Sælger, når nyt plangrundlag for området er vedtaget.

Ved Køberettens udnyttelse fradrages den betalte optionspræmie for Køberetten i købesummen for Ejendommen. Optionspræmien for Køberetten indeksreguleres ikke i perioden fra Købers tilbud, og indtil Køberetten udnyttes.

§ 6 Bortfald af køberetten

Hvis Køberetten ikke er udnyttet af Køber senest 24 måneder efter Aftalens indgåelse, er Sælger berettiget til at meddele Køber, at Aftalen bortfalder, hvis ikke Køberetten udnyttes inden for en frist på minimum 3 måneder. Ved Aftalens bortfald er Køber ikke berettiget til at få optionspræmien for Køberetten tilbagebetalt.

Som Køber:

_____, den _____

(Underskrift skal ske i overensstemmelse med Købers tegningsregel)

Som Sælger:

Faxe Kommune, den _____

Ole Vive
Borgmester

/

Konst. Kommunaldirektør