



LEIGUSAMNINGUR UM LÓÐ
TIL FJÖLBÝLISHÚSABYGGINGAR
Á NORÐURBAKKA

SAMRIT

Bæjarstjórnin í Hafnarfirði

GJÖRIR KUNNUGT

Samkvæmt ályktun bæjarstjórnar Hafnarfjarðar þann 21. desember 2004

er Eykt hf kt. 560192-2319

leigð lóðin nr. 7-9 við **NORÐURBAKKA**, þjóðskrárn. **6610-0070**, landnr. **200310** hér í bænum, til þess að byggja á henni fjölbýlishús með eftirgreindum nánari skilmálum:

1. gr.

Lóðin er að flatarmáli **5067,8** fermetrar og er lögun hennar eins og hér greinir:

Að austan, meðfram Norðurbakka	69,91 m
Að sunnan, meðfram hafnarbakka, brotin lína	23,00 m + 22,95 m + 23,00 m
Að vestan, meðfram Norðurbakka,	69,00 m
Að norðvestan, meðfram gatnamótum Norðurbakka og Vesturgötu,	7,50 m
Að norðan, meðfram Vesturgötu,	57,59 m
Að norðaustan, meðfram gatnamótum Vesturgötu og Norðurbakka,	7,50 m

Kvöð er um umferð gangandi og hjólandi vegfarenda á gangstéttum meðfram götu og gangstéttarhlíðum bygginga. Um göngustíg/stofnstíg meðfram grjótgarði uppá bílakjallara og aðgengi að stígnum.

2. gr.

Lóðin er leigð til 75 ára frá 1. degi 1. febrúar mánaðar, árið 2008.

3. gr.

Lóðarhafi greiði alla skatta og gjöld til opinberra þarfa, sem lögð eru, eða verða lögð á hina leigðu lóð.

4. gr.

Ársleiga af lóðinni er nú 0,295% af fasteignamatsverði hennar.

Leiguna skal greiða með fasteignagjöldum ár hvert.

Bæjarstjórn er heimilt að breyta lóðargjaldi til hækkunar.

Fyrir lóðarleigunni og dráttarvöxtum er fjárnámsréttur samkvæmt lögum nr. 90 1. júní 1989 um aðför, og eru hús og önnur mannvirki á lóðinni að veði fyrir lóðargjaldinu.

5. gr.

Vilji Hafnarfjarðarbær ekki, að loknum leigutímanum, leyfa leigutaka með nýjum leigusamningi að láta hús, sem þá er á lóðinni, standa þar áfram, skal Hafnarfjarðarbær greiða leigutaka sannvirði hússins eða húsanna eftir mati dómkvaddra manna, enda sé við matið tekið fullt tillit til raunverulegs ástands bygginganna.

Flytji lóðarhafi hús af lóðinni, felli þau niður, eða þau eyðileggjast af einhverjum ástæðum, gengur samningur þessi úr gildi, og fellur lóðin þá aftur til bæjarins, án uppsagnar eða endurgjalds.

6. gr.

Lóðarhafi hefur **rétt til að veðsetja** lóðarréttindi ásamt húsum þeim og mannvirkjum, sem á henni verða gerð.

Réttur veðhafa til veðsins skal haldast að öllu leyti óskertur, þótt lóðarhafi brjóti skuldbindingar þær, sem hann hefur undirgengist gagnvart lóðareiganda með þessum leigusamningi.

7. gr.

Á lóðinni skal koma fyrir 1,2 bílastæði á íbúð í bílakjallara en 0,5 bílastæði á íbúð til viðbótar við húsagötur. Fjöldi bílastæða fyrir fatlaða skal vera í samræmi við gr. 3.1.4 í skipulagsreglugerð (400/1998). Staðsetning bílastæða skal í meginatriðum vera eins og fram kemur á skipulagsupprætti og mæliblaði. Annars skulu bílastæði almennt vera í samræmi við 64. gr. byggingarreglugerðar nr. 441/1998 og gr. 3.1.4. í skipulags- og byggingarreglugerð nr. 400/1998 og skv. skipulagsskilmálum. Lóðin er látin í því ástandi, sem hún er í við afhendingu hennar.

Frágangur lóða skal almennt vera í samræmi við samþykkt aðaluppdrætti og 3. kafla byggingarreglugerðar (441/1998).

Lóðarhafa er ekki heimilt að ryðja eða moka jarðvegi út fyrir lóðarmörk. Óheimilt er að raska óhreyfðu landi utan lóða. Allan jarðveg og grjót, sem losnar vegna grafrar fyrir sökklum skal lóðarhafi fjarlægja af svæðinu samkvæmt fyrirmælum gatnadeildar. Lóðarhafi skal koma lóðinni við húsið í rétta hæð í samræmi við uppgefna kóta og verður vottorð byggingarfulltrúa um að húsið sé fokhelt ekki gefið út fyrir en að þessu loknu.

Sérstök athygli er vakin á því að með öllu er óheimilt að nota annað svæði en hina úthlutuðu lóð undir uppgröft úr húsgrunni, byggingarefni og annað s.s. vinnuskúra, sem að byggingarstarfsemi lýtur. Þá er óheimilt að gera jarðrask utan eigin lóðarmarka án skriflegs leyfis bæjarverkfræðings.

8. gr.

Lóðarhafa er skylt:

- a) að ljúka uppsteypu bílastædishúss og plötu 1. hæðar **1. september 2008**
- c) að fullgera húsið að utan og lóð frágengin þann **1. október 2009**
- d) að halda byggingarframkvæmdum að öðru leyti áfram með eðlilegum hraða að dómi bæjarstjórnar. Lóðarhafa er skylt að valda ekki eigendum næstliggjandi húsa tjóni með óhæfilegum drætti á byggingarframkvæmdum.

Ljúki lóðarhafi ekki lóð og frágangi húss að utan á tilskyldum tíma ber honum að greiða sekt að upphæð kr. 10.000 á dag sbr. "Útboðsgögn byggingarréttar".

Verði skilmálum þessum eigi fullnægt í samræmi við framangreinda fresti, greiðslur, gjalddaga eða önnur ákvæði, fellur lóðarveitingin niður án frekari fyrirvara.

Í þeim tilvikum mun bæjarsjóður Hafnarfjarðar endurgreiða gatnagerðargjaldið miðað við gildandi vísitölu byggingarkostnaðar, þegar nýr lóðarhafi hefur greitt þau gjöld. Gilda hér m.a. ákvæði 8. gr. í gjaldskrá um gatnagerðargjöld samþykkt af bæjarstjórn Hafnarfjarðar 6. apríl 2004. **Um fjöllumun og byggingarleyfisgjald endurgreiðist ekki.**

Hafi lóðarhafi hafist handa um byggingu á lóðinni, en framkvæmdir eru ekki í samræmi við framangreinda byggingarfresti, er bæjaryfirvöldum heimilt að beita ákvæðum 45. gr. og 57. gr. byggingarlaga nr. 73/1997, með síðari breytingum, gagnvart vanefndum lóðarhafa.

Bæjarsjóður er ekki bótaskyldur til lóðarhafa, þótt framkvæmdir teffjast af orsökum, sem taldar eru leiða af því að byggingaraðstaða er ekki talin vera fullnægjandi, svo sem vegir, vatn, holræsi og rafmagn.

Hafnarfjarðarbæ er áskilinn réttur til að fresta upphafstíma framkvæmda og breyta tímaákvörðunum í a-e liðum þessarar greinar.

9. gr.

Þar sem bílakjallarar standa einir upp úr jörðu skal ganga frá breiðum tröppum bæði að Vesturgötu og höfninni. Á þeim kafla sem eftir er skal ganga frá setpöllum eða a.m.k. 45° halla. Samráð skal haft um frágang á sameiginlegum lóðarmörkum og hlíta úrskurði skipulags- og byggingarráðs verði ágreiningur þar um. Skjólveggir og plöntun trjáa hærrí en 1,2 m má þó eingöngu hafa innan byggingarreits til að hindra sem minnst útsýni íbúa út á höfnina. Trjágróður og skjólveggir á sameiginlegu garðsvæði skal ekki vera hærrí en 1,2 m. Um girðingar gilda að öðru leyti fyrirmæli byggingarreglugerðar 67. gr. 3. kafla.

10. gr.

Lóðarhafa er skylt að ganga að fullu frá lóð samkvæmt uppdrætti, sem skipulags- og byggingarráð samþykkir. Á aðaluppdráttum skal sýna skipulag lóðar, hæðartölur á landi við hús og á lóðarmörkum, skjólveggi á lóð og annað það sem máli skiptir fyrir útlit og fyrirkomulag mannvirkja á lóðinni sbr. 22. gr. byggingarreglugerðar (441/1998).

Hafi þeim framkvæmdum ekki verið lokið fyrir **1. desember 2009** getur byggingarfulltrúi látið framkvæma þær á kostnað lóðarhafa.

11. gr.

Hafnarfjarðarbær leggur frárennslislagnir allt að 1 metra inn fyrir lóðarmörk. Frá þeim tíma eru frárennslisheimæðar þessar eign húseiganda og skal hann annast allt viðhald þeirra og bera allan kostnað þar af. Gjald fyrir þessar lagnir verður samkvæmt gjaldskrá. Gjaldið skal greiða eigi síðar en við útgáfu byggingarleyfis.

Regnvatn og bakrennsli hitaveitu fer í þar til gerða fráveitulögn.

12. gr.

Vatnsveita Hafnarfjarðar leggur vatnsheimæð frá götuæðum inn fyrir húsvegg. Gjald fyrir þessa lögn verður samkvæmt gjaldskrá. Gjaldið skal greiða eigi síðar en við útgáfu byggingarleyfis.

13. gr.

Veitustofnunum er áskilinn grafréttur á lóðinni vegna jarðstrengja og tengikassa, svo og áskilinn réttur til að leggja vatns-, skól-, hitaveitulagnir o.þ.u.l. um lóð hússins eftir því sem nauðsyn krefur og tilefni er til. Allt eftirlit og viðhald með lögnum þessum skal ótalið af lóðarhafa.

Áður en heimtaug eða heimæð hitaveitu verður lögð að húsinu, skal fylla að því og jafna lóðina sem næst í þá hæð, sem henni er ætlað að vera. Slíkar lagnir verða ekki lagðar ef frost er í jörðu.

14. gr.

Kvöð er um rétt eigenda næstliggjandi húsa til óhjákvæmilegrar umferðar um lóðina til nauðsynlegs viðhalds húsa og lóða.

15. gr.

- 1) Núverandi viðlegukantur á hafnarsvæðinu verður nýttur áfram fyrir minni skip og báta. Það á einkum við um starfsemi tengda afþreyingu, hvalaskoðun og þess háttar. Þá má og gera ráð fyrir legu skipa við kantinn t.d. vegna minniháttar viðgerða.
- 2) Staðardagskrá 21 er höfð til viðmiðunar og því er gert ráð fyrir staðsetningu safngáma fyrir endurnýtanlegt sorp við hlið spennistöðvar við Norðurbakka 5D og/eða við skolpdælustöð við Norðurbakka 27.
- 3) Gæta skal að því að hljóðvistarákvaði á lóð sé uppfyllt skv. reglugerð.
- 4) Til að þjóna markmiði um uppbrot hliða er ekki heimilt að hafa óupphitaða svalaganga.
- 5) Tryggja skal aðgengi fatlaða að húsum, bílageymslum og gördum.
- 6) Íbúar jarðhæðar skulu hafa sérafnotarétt af lóð sem nær a.m.k. 3 metra út frá útvegg viðkomandi íbúðar/þjónusturýmis og sem nemur fullri breidd hennar, á garðhliðum húsa.
- 7) Sorpgeymslur skulu vera í samræmi við 84. gr. Gildandi byggingarreglugerðar. Sorpgeymslur skulu vera götumegin húsa og innan byggingarreits.
- 8) Þak bílageymslna skal vera þannig frágengið að það nýtist til útivistar, t.a.m. með grastorfi, hellum eða trépöllum.
- 9) Á þeim kafla bílakjallara sem snýr að höfninni skal gegnið frá lágri lýsingu sem ekki nær upp fyrir bílakjallarann. Götulýsingu á húsagötum og bílastæðum skal komið fyrir á húshliðum íbúðarhúsa í u.þ.b. 4 m hæð. Stofn- og rekstrarkostnaður ofangreindrar lýsingar skal alfarið vera í höndum lóðarhafa.
- 10) ***Begar smíði húss er að fullu lokið skal byggingarstjóri eða byggjandi óska eftir lokaúttekt byggingarfulltrúa.***

16. gr

Staðsetning, fjöldi og gerð útvarps- og sjónvarpsstanga og annars þess er til lýta kann að verða utanhúss er háð samþykkt byggingarfulltrúa. Getur hann sett nánari fyrirsmæli þar um.

17. gr.

Að öðru leyti er vísað til greinagerðar og skipulagsskilmála fyrir byggð á Norðurbakka, útgáfa 0.1, samþykkt í bæjarstjórn 12. október 2004. Einnig gilda útboðsgögn, Lóðir á Norðurbakka, útboð á byggingarrétti dags. nóvember 2004 og úthlutunarskilmálar dagsettir þann 26. desember 2004 ásamt mæliblaði nr. 21.770.2 dags. 8. febrúar 2005.

18. gr.

Ef um vanefndir á samningi þessum er að ræða að hálfu lóðarhafa, getur bæjarstjórn Hafnarfjarðar afturkallað lóðarveitinguna og með einhliða yfirlýsingu sinni látið afmá leigusamning þennan úr afsals- og veðmálabókum Hafnarfjarðarkaupstaðar. Ef ágreiningur rís vegna samnings þessa skal málið rekið fyrir Héraðsdómi Reykjaness.

19. gr.

Lóðarhafi greiðir kostnað við þinglestur á leigusamningi þessum og stimpilgjald.

20. gr.

Af leigusamningi þessum eru gerð þrjú samrit, eitt handa hvorum aðila og eitt til þinglestur.

Bæjarstjórnin í Hafnarfirði, 30. janúar 2008

Við undirritaðir lóðarhafar göngum að framanskráðum leiguskilmálum og skuldbindum okkur til að halda þá í öllum greinum.

Hafnarfirði,

2008

Vitundarvottar, að rétttri dagsetningu
og undirskrift aðila:

Nafn

Kt.

Nafn

Kt.