



## HAFNARFJARÐARHÖFN Leigusamningur um hafnarlóð í Hafnarfirði

Hafnarfjarðarhöfn, kt. 590169-5529,  
leigir hér með **KLINKU ehf** kt. 541107-2310  
lóð fyrir hafnsækna starfsemi með eftirgreindum skilmálum:

### 1. Staðsetning lóðar og stærð

Lóðin er : **Óseyrarbraut 29**  
Landeignanr.: **L203371**

Flatarmál lóðarinnar er **13213.7** fermetrar og er lögun hennar eins og sýnt er á hjálögðu mæliblaði staðfestu af skipulags- og byggingarsviði dags. 5. janúar 2007 með síðari breytingum, sem er hluti þessa samnings.

**Með samningi þessum fellur úr gildi eldri samningur fyrir sömu lóð, þinglýsingarnr. 436-X-004354/2007 til Trefja ehf, 10357,7 fermetra að stærð.**

### 2. Leigutími

Lóðin er leigð til **25** ára til **1. xx** mánaðar árið **2045**.

Lóðarhafi skal hafa forleigurétt að lóðinni að leigutíma loknum, enda hyggst hann nýta hana áfram til hafnsækinnar starfsemi.

### 3. Sérstakir skilmálar

- Öll bílastæði skulu vera innan viðkomandi lóðar. Fjöldi bílastæða og staðarval skal vera í samræmi við skipulagslög, skilmála deiliskipulags og samþykka aðaluppdrætti.
- Veitustofnunum er áskilinn grafrarréttur á lóðinni vegna jarðstrengja og tengikassa og er áskilinn réttur til að leggja vatns-, frárennslis- og hitaveitulagnir um lóð hússins eftir því sem nauðsyn krefur. Heimilt er að leggja slíkar lagnir án þess að greiða bætur fyrir jarðrask eða annað, enda séð um að koma lóðinni í samt lag aftur. Allt eftirlit og viðhald með lögnum innan lóðar er heimilt án sérstaks samþykkis lóðarhafa. Sjá mæliblað vegna kvaðar um lagnir á lóð.
- Hafnarfjarðarbær leggur fráveitulagnir að lóðarmörkum og er heimæðin eign bæjarins. Heimæð frá lóðarmörkum að mannvirki er eign lóðarhafa.
- Innan lóðar skulu fráveitulagnir, nauðsynlegur mengunarvarnarbúnaður og annar búnaður þeim tengdum vera í samræmi við ákvæði í „Samþykkt um fráveitu í Hafnarfirði“ frá 2008.
- Lóðarhafi ber ábyrgð á og kostar dælingu fráveituvatns, ef fráveitulagnir hans standa lægra en tenging við fráveitukerfi Hafnarfjarðarbæjar.
- Innan lóðar skulu fráveitulagnir, nauðsynlegur mengunarvarnarbúnaður og annar búnaður þeim tengdum vera í samræmi við ákvæði í samþykkt um fráveitu í Hafnarfirði frá 6. februar 2009, nr. 199/2009, með síðari breytingum.
- *Með öllu er óheimilt að staðsetja gáma/skúra á lóðinni, nema með samþykki byggingarfulltrúa, sbr. kafla 2.6, gr. 2.6.1 í byggingarreglugerð nr. 112/2012. Um gáma gilda reglur um stöðuleyfi í Hafnarfirði, samþykktar í bæjarstjórn Hafnarfjarðar þann 12. desember 2018, með síðari breytingum.*
- Óheimilt er að nota annað svæði en hina úthlutuðu lóð undir uppgröft úr húsgrunni, byggingarefni og annað, sem að byggingarstarfsemi lýtur. Þá er óheimilt að gera jarðrask utan eigin lóðarmarkna án skriflegs leyfis byggingarfulltrúa.
- 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 fyrirmæli þar um.
- Óheimilt er að nota lóðina til annars en deiliskipulag gerir ráð fyrir.
- Ef fortleifar finnast við framkvæmdir skal fylgja fyrirmælum 2. mgr. 24. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012.

Lóðarhafa er að öðru leyti skylt að hlíta ákvæðum breytinga á deiliskipulagi á reit 5.3, deiliskipulagi Suðurhafnar Hafnarfjarðar sem öðlaðist gildi þann 26. júní 2017, nr. 565/2017, með síðari breytingum um mannvirki á lóðinni og um frágang lóðar.

#### 4. Tímamörk byggingar og frágangs lóðar

Lóðarhafa er skylt:

Þegar mannvirki er tekið í notkun skal gerð úttekt á öryggi þess og hollustuháttum. Óheimilt er að flytja inn í mannvirki eða taka það í notkun nema gefið hafi verið út vottorð um öryggisúttekt.

*Öryggisúttekt á matshluta 02 skal fara fram eigi síðar en 1. mars 2021.*

*Byggingaraðili skal ganga endanlega frá lóð og bifreiðastæðum innan þriggja ára frá útgáfu öryggisvottorðs. Lokaúttektarvottorð verður ekki gefið út fyrr en gengið hefur verið frá mannvirki og lóð á fullnægjandi hátt í samræmi við staðal ÍST 51 um byggingarstig húsa, samþykka aðaluppdrætti og lóðaruppdrætti skv. skilmálum deiliskipulags.*

Verði ofangreind tímamörk ekki virt getur byggingarfulltrúi og mannvirkjastofnun beitt ákvæðum 56. gr. laga um mannvirki nr. 160/2010, um dagsektir og framkvæmdir á kostnað lóðarhafa. Dagsektir má innheimta með fjárnámi og hefur sveitarfélagið lögveð fyrir kröfu sinni í hinu ófullgerða mannvirki, byggingarefni og lóð sem um ræðir. Byggingarfulltrúi skal tilkynna byggingaraðila og byggingarstjóra skriflega um ákvörðun þess efnis og veita andmælarétt áður en dagsektarákvæði er beitt.

#### 5. Lóðarfrágangur

Lóðarhafa er skylt að fara eftir hæðar- og mæliblöðum um hæð lóðar við götu eða stíg og ákvæðum deiliskipulags um girðingar. Ef hæðarmunur er milli götu/stígs skal lóðarhafi gera stoðmúr eða fláa að lóðarmörkum áður en endanlega er gengið frá götunni og gangstígnum. Samráð skal hafa við nágranna um frágang á sameiginlegum lóðarmörkum.

Lóðarhafi skal ganga frá lóð sinni meðfram landi hafnarinnar og sjá sjálfur um framkvæmdir þ.m.t. jarðfláa, stoðveggi og girðingar. Óheimilt er að reisa girðingar á lóðarmörkum sem snúa að óhreyfðu landi án samþykkis byggingarfulltrúa og hafnarstjórnar. Um girðingar gilda að öðru leyti fyrirmæli byggingarreglugerðar greina 2.3.5 f lið og 7.2.3.

Við frágang á lóðum skal taka tillit til nærliggjandi lóða. Lóðarhafa er skylt að ganga að fullu frá lóð samkvæmt samþykktum uppdrætti.

#### 6. Nýting lóðar og skyldur lóðarhafa

Lóðin er á svæði, sem er fyrir hafnsækna starfsemi, sem hefur ekki mengandi áhrif á umhverfi sitt. Rík áhersla verður lögð á snyrtilegan frágang mannvirkja og lóða.

Lóðarhafa ber að uppfylla ákvæði laga og reglugerða, er snerta þá starfsemi sem fram fer á lóðinni.

Þar undir fellur m.a. öflun starfsleyfis og sú upplýsingaskylda sem því fylgir. Starfsleyfi heilbrigðis-eftirlits Hafnarfjarðar og Kópavogssvæðis leysir lóðarhafa ekki undan neinum almennum reglum er nú gilda, eða settar kunna að verða af heilbrigðiseftirlitinu um mengunarvarnir og umgengni á lóð og umhverfi.

#### 7. Lóðargjald, leigugjald, skattar og önnur opinber gjöld

Lóðarhafi hefur þegar greitt lóðargjald af lóðinni. Lóðargjaldið fæst ekki endurgreitt.

Ársleiga lóðar er samkvæmt ákvörðun hafnarstjórnar Hafnarfjarðarhafnar á hverjum tíma og er við undirritun samnings **2,25%** af fasteignamati lóðar. Af allri lóðarleigunni greiðist virðisaukaskattur.

Lóðarleigan er greidd samkvæmt úgefnum reikningum á tveggja mánaða fresti.

Lóðarhafi greiðir alla skatta og gjöld til opinberra þarfa, sem lögð eru á hina leigðu lóð eða verða lögð á hana. Aðför má gera í húsum og mannvirkjum á lóðinni til fullnustu fasteignagjöldum, lóðarleigu, opinberum gjöldum, sköttum, vöxtum og dráttarvöxtum samkvæmt 1. gr. laga nr. 90/1989 um aðför.

#### 8. Breyting á lóðaruppdrætti

Nú reynast lóðarmörk, í raun, ekki í fullu samræmi við gildandi lóðarleigusamning, þannig að gera þurfi breytingar á mörkum og lóðarstærð allt að 10% frá því sem í samningi stendur, skal þá veita lóðarhafa athugasemdafrest áður en Hafnarfjarðarhöfn þinglýsir einhliða nýjum lóðaruppdrætti með breyttri lóðarstærð.

## 9. Framsal lóðarréttinda og réttur veðhafa

Lóðarhafi hefur **fulla veðheimild** fyrir lóð og framkvæmdum.

Ef lóðarhafi vill selja mannvirki sem er á lóðinni hefur Hafnarfjarðarhöfn forkaupsrétt og öðlast afsal ekki gildi fyrir en Hafnarfjarðarhöfn hefur fallið frá forkaupsrétti og kaupandi hefur samþykkt ákvæði þessa samnings.

## 10. Lok leigusamnings

Vilji Hafnarfjarðarhöfn ekki, að loknum leigutímanum, endurnýja lóðarleigusamning með tilheyrandi mannvirkjum skal Hafnarfjarðarhöfn greiða leigutaka sannvirði mannvirkis eða mannvirkja eftir samkomulagi eða mati dómkvaddra manna, enda sé við matið tekið fullt tillit til raunverulegs ástands mannvirkja.

Brjótí lóðarhafi í einhverju ákvæði þessa samnings, er Hafnarfjarðarhöfn heimilt að segja upp lóðarleigusamningi. Skal Hafnarfjarðarhöfn þá greiða lóðarhafa sannvirði mannvirkis eftir samkomulagi eða mati dómkvaddra manna, enda sé við matið tekið fullt tillit til raunverulegs ástands mannvirkjanna. Hafnarfjarðarhöfn beiðist dómkvaðningar en lóðarhafi greiðir matskostnað.

## 11. Afnot þriðja aðila

Lóðarhafa er óheimilt að leyfa öðrum einstaklingum, stofnunum eða félögum að reisa byggingar á lóðinni. Einnig að flytja á hana hús eða gera önnur mannvirki á henni nema með samþykki Hafnarfjarðarhafnar og byggingarfulltrúa. Honum er enn fremur óheimilt að framselja eða láta af hendi á annan hátt til einstaklinga, stofnana eða félaga hluta af lóðinni.

## 12. Annað

Lóðarstækkun var samþykkt í hafnarstjórn Hafnarfjarðarhafnar þann 7. júlí 2015. Leigusamningur þessi er byggður á samþykkt hafnarstjórnar Hafnarfjarðarhafnar þann xx.xxxx 2020 og staðfestur í bæjarstjórn þann xx.xx.2020.

Að öðru leyti er vísað til samþykktra breytinga á deiliskipulagi á reit 5.3, deiliskipulagi Suðurhafnar Hafnarfjarðar sem öðlaðist gildi þann 26. júní 2017, nr. 565/2017, ásamt hæðar- og mæliblöðum.

## 13. Ágreiningur

Ef ágreiningur rís vegna samnings þessa má reka málið fyrir Héraðsdómi Reykjaness.

## 14. Þinglýsing

Lóðarhafi greiðir kostnað við þinglýsingu á samningi þessum.

Af lóðarleigusamningi þessum eru gerð þrjú samhljóða frumrit, eitt handa hvorum aðila og eitt til þinglýsingar.

Hafnarfjörður, xx. xxxxx 2020

Við undirritaðir lóðarhafar höfum kynnt okkur og samþykkjum framanskráða leiguskilmála, skipulags- skilmála og skuldbindum okkur til að halda þá í öllum atriðum.

Vitundarvottar að réttri dagsetningu og undirskrift og fjárræði aðila:

\_\_\_\_\_ kt. \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ kt. \_\_\_\_\_