



## Leigusamningur um byggingarlóð í Hafnarfirði

Hafnarfjarðarhöfn, kt. 590169-5529,

leigir hér með Fákum og fólki ehf kt. 520105-2550

og S fasteignum ehf kt. 621204-2030

lóð fyrir veitinga- og verslunarhúsnæði á hafnarsvæðinu, með eftirgreindum skilmálum:

### 1. Staðsetning lóðar og stærð

Lóðin er : Óseyrarbraut 2

Landnr.: 122077

Þjkr.nr.: 6760-0020

Flatarmál lóðarinnar er **2363,2** fermetrar og er lögum hennar eins og sýnt er á hjálögðu mæliblaði staðfestu af skipulags- og byggingarsviði dags. \_\_\_\_\_ sem er hluti þessa samnings.

### 2. Leigutími

Lóðin er leigð til **25** ára frá 1. degi mars mánaðar **2013**.

**Með samningi þessum er úr gildi fallinn eldri samningur fyrir sömu lóð gefinn út þann 26. janúar 1996, þinglýsingarskjal nr. A-2507/1996, til Ingvars Árnasonar kt. 251147-4779, sömu stærð.**

### 3. Kvaðir af hálfu Hafnarfjarðarbæjar

- Öll bílastæði skulu vera innan viðkomandi lóðar. Ekki er heimilt að aka beint af bílastæði út á götu. Fjöldi bílastæða og staðarval skal vera í samræmi við skipulagslög og skilmála deiliskipulags.
- Veitustofnunum er áskilinn graftrarréttur 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.
- 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.
- Óheimilt er að staðsetja gáma/skúra á lóðinni, nema með samþykki skipulags- og byggingarfulltrúa, sbr. 51.gr. laga um mannvirki nr. 160/2010.
- 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 lóðarmarka án skriflegs leyfis skipulags- og byggingarfulltrúa.
- Ef fornleifar finnast við framkvæmdir skal fylgja fyrirmælum 13. gr. Þjóðminjalaga nr. 107/2001.

### 4. Tímamörk byggingar og frágangs lóðar

Ef samþykkt verður viðbygging þá er lóðarhafa er skylt:

- a) að ljúka gerð sökkulveggja innan 9 mánaða frá samþykkt á byggingarleyfi
- b) að gera mannvirkið fokhelt og grófjafna lóð innan 18 mánaða frá samþykkt á byggingarleyfi.
- c) að láta framkvæma öryggisúttekt áður en mannvirki er tekið í notkun
- d) að láta framkvæma lokaúttekt eigi síðar en en 3 árum frá öryggisúttekt

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.

Lóðarhafa er skylt að valda ekki eigendum næstliggjandi mannvirkja tjóni með óhæfilegum drætti á byggingarframkvæmdum.

Hafi lóðarhafi hafist handa um byggingu á lóðinni, en framkvæmdir ekki í samræmi við framangreinda byggingarfresti, er byggingarfulltrúa heimilt að beita ákvæðum 56. gr. laga um mannvirki nr. 160/2010, gagnvart vanefndum lóðarhafa.

#### **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 nágretta um frágang á sameiginlegum lóðarmörkum.

Lóðarhafi skal ganga frá lóð sinni meðfram bæjarlandi 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 skipulags- og byggingarfulltrúa. 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 hafnarsvæði, sem ætlað er fyrir hafnsækna starfsemi. 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 heilbrigðiseftirlits 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. Leigugjald, skattar og önnur opinber gjöld**

Ársleiga lóðar er samkvæmt ákvörðun stjórn Hafnarfjarðarhafnar á hverjum tíma og er við undirritun samnings **1,5%** af fasteignamati lóðar. Leiguna skal greiða Hafnarfjarðarhöfn samkvæmt útsendum reikningum.

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 lögum 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 Hafnarfjarðarbær þinglýsir einhliða nýjum lóðaruppdrætti með breytti lóðarstærð.

#### **9. Framsal lóðarréttinda og réttur veðhafa**

Lóðarhafi **hefur fulla veðheimild** lóð og mannvirkjum er á henni standa.

#### 10. Lok leigusamnings

Vilji Hafnarfjarðarhöfn ekki, að loknum leigutímanum, endurnýja lóðarleigusamning með tilheyrandi mannvirkjum skal Hafnarfjarðarhöfn greiða leigutaka sannvirði mannvirkis eða mannvirkja eftir 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 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, flytja á hana hús eða gera önnur mannvirki á henni nema með samþykki Hafnarfjarðarbæjar og Hafnarfjarðarhafnar. Honum er enn fremur óheimilt að framselja eða láta af hendi á annan hátt til einstaklinga, stofnana eða félaga hluta af lóðinni.

#### 12. Annað

Að öðru leyti er vísað til skilmála vegna deiliskipulags fyrir hafnarsvæðið, útg. x.x dagsetta þann xx. xxxx 20xx með síðari breytingum ásamt hæðar- og mæliblöðum.

#### 13. Ágreiningur

Ef ágreiningur rís vegna samnings þessa skal málið rekið fyrir Héraðsdómi Reykjaness.

#### 14. Þinglestur

Lóðarhafi greiðir kostnað við þinglestur á samningi þessum og stimpilgjald.

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

Hafnarfjörður, xx. júní 2013

f.h. Hafnarfjarðarhafnar

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

Vitundarvottar að rétttri dagsetningu og undirskrift aðila:

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

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