



## Leigusamningur um byggingarlóð í Hafnarfirði

Hafnarfjarðarbær, kt. 590169-7579,

leigir hér með **sjá eigendalista bls. 4**

lóð fyrir verslunar- og þjónustulóð í miðbæ Hafnarfjarðar með eftirgreindum skilmálum:

### 1. Staðsetning lóðar og stærð

Drög

Lóðin er : **Fjarðargata 13-15**

Landnr.: **120441**

Flatarmál lóðarinnar er **3951,5** fermetrar og er lögun hennar eins og sýnt er á hjálögðu mæliblaði staðfestu af skipulags- og byggingarsviði dags. júní 1995 með síðari breytingum, sem er hluti þessa samnings.

**Með samningi þessum fellur úr gildi eldri samningur fyrir sömu lóð gefinn út til Miðbæjar Hafnarfjarðar, útgefinn dags. 19. október 1995, þinglýsingarnr. 436-B-003889, 4081,2 fermetra að stærð.**

### 2. Leigutími

Lóðin er leigð til **30** ára frá 1. degi desember mánaðar 2017.

### 3. Kvaðir af hálfu Hafnarfjarðarbæjar

- Bílastæði skulu vera í samræmi við ákvæði deiliskipulags. Fjöldi bílastæða og staðarval skal vera í samræmi við skipulagslög, skilmála deiliskipulags og samþykktu 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.
- 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 með síðari breytingum.
- Lóðarhafar bera ábyrgð á og kostar dælingu fráveituvatns, ef fráveitulagnir þeirra standa lægra en tenging við fráveitukerfi Hafnarfjarðarbæjar.
- *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 24. maí 2017, 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 lóðarmarka 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 fyriræli þar um.
- Óheimilt er að nota lóðina til annars en deiliskipulag gerir ráð fyrir.
- Ef fornleifar finnast við framkvæmdir skal fylgja fyrirællum 2. mgr. 24. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012.

Lóðarhöfum er að öðru leyti skylt að hlíta ákvæðum greinargerðar deiliskipulags fyrir miðbæ Hafnarfjarðar, útg. 0.1 dagsetta 1. september 2001 og breytingu á deiliskipulagi Strandgötu 30 sem óðlaðist gildi þann 6. desember 2016, með síðari breytingum um mannvirki á lóðinni og um frágang lóðar

#### 4. Tímamörk byggingar og frágangs lóðar

Ef stækkun verður á mannvirkinu, mun byggingarfulltrúi gefa út tímaskilmála við samþykkt á byggingaráformum. 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.

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

Verði skilgreind 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.

#### 5. Lóðarfrágangur

Lóðarhöfum er skylt að fara eftir hæðar- og mæliblöðum um hæð lóðar við götu eða stíg. Ef hæðarmunur er milli götu/stígs skulu lóðarhafar gera stoðmúr eða fláa að lóðarmörkum áður en endanlega er gengið frá götunni og gangstígunum. Lóðarhafar skulu ganga frá lóð sinni meðfram bæjarlandi og sjá sjálfir um framkvæmdir þ.m.t. jarðfláa, stoðveggi. Um girðingar gilda fyrirmæli byggingarreglugerðar greina 2.3.5 f liður og 7.2.3.

Við frágang á lóðum skal taka tillit til nærliggjandi lóða. Samráð skal hafa við nágretta um frágang á sameiginlegum lóðarmörkum. Lóðarhöfum er skylt að ganga að fullu frá lóð samkvæmt samþykktum uppdrætti.

#### 6. Nýting lóðar og skyldur lóðarhafa, kvaðir

Lóðin er á svæði, sem fyrirhugað er fyrir verslunar- og þjónustustarfsemi og íbúðum.

*Kvaðir á lóð, sjá mæliblað á bls. 4.*

#### 7. Leigugjald, skattar og önnur opinber gjöld

Ársleiga lóðar er samkvæmt ákvörðun bæjarstjórnar Hafnarfjarðar á hverjum tíma og er við undirritun samnings **1,30%** af fasteignamali lóðar. Leiguna skal greiða með fasteignagjöldum ár hvert. Um innheimtu og gjalddaga leigunnar fer eftir þeim reglum sem gilda um innheimtu fasteignagjalda í Hafnarfjarðarbæ, sbr. 2. mgr. 2. gr. laga um tekjustofna sveitarfélaga, nr. 4/1995, með síðari breytingum.

Lóðarhafar greiða 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 lóðarhöfum athugasemdafrest áður en Hafnarfjarðarbær þinglýsir einhliða nýjum lóðaruppdrætti með breyttri lóðarstærð.

#### 9. Framsal lóðarréttinda og réttur veðhafa

Lóðarhafar hafa fulla veðheimild og yfirráð yfir lóðinni og væntanlegum framkvæmdum.

Réttur veðhafa til veðsins skal haldast að öllu leyti óskertur, þótt lóðarhafar brjóti skuldbindingar þær sem þeir hafa undirgengist gagnvart lóðareiganda með þessum leigusamningi.

#### 10. Lok leigusamnings

Vilji Hafnarfjarðarbær ekki, að loknum leigutímanum, endurnýja lóðarleigusamning með tilheyrandi mannvirkjum skal Hafnarfjarðarbær greiða leigutökum sannvirði mannvirkis eða mannvirkja eftir mati dómkvaddra manna, enda sé við matið tekið fullt tillit til raunverulegs ástands mannvirkjanna. Brjótí leigutakar í einhverju ákvæði þessa samnings, er Hafnarfjarðarbær heimilt að segja upp lóðarleigusamningi. Skal Hafnarfjarðarbær þá greiða lóðarhöfum sannvirði mannvirkis eftir mati dómkvaddra manna, enda sé við matið tekið fullt tillit til raunverulegs ástands mannvirkjanna. Hafnarfjarðarbær beiðist dómkvaðningar en lóðarhafar greiða matskostnað.

#### 12. Afnot þriðja aðila

Lóðarhöfum 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. Þeim er enn fremur óheimilt að framselja eða láta af hendi á annan hátt til einstaklinga, stofnana eða félaga hluta af lóðinni.

#### 13. Annað

Að öðru leyti er vísað til skilmála vegna deiliskipulags fyrir miðbæ Hafnarfjarðar, útg. 0.1 dagsetta 1. september 2001, með síðari breytingu og ásamt hæðar- og mæliblöðum.

#### 13. Ágreiningur

Ef ágreiningur rís vegna samnings þessa skal málið rekið 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, 23. nóvember 2017

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

Eignir 222-3430 0101, 222-3433 0103, 223-6576 0104, 222-3421 0105, 222-3425 0106, 222-3426 0107, 222-3444 0201, 222-3445 0202, 222-3447 0203, 222-3448 0204, 222-3449 0205, 222-3450 0206, 222-3434 0207, 222-3452 0208, 222-3435 0209, 222-3437 0211, 222-3438 0212, 222-3439 0213, 222-3440 0214, 225-2582 0215, 222-3442 0216 og 222-3443 0217

220 Fjörður ehf kt. 620615-1290

Eign 222-3420 0001

Eign 222-3431 0102

f.h. Hafnarfjarðarkaupstaðar  
kt. 590169-7579

GHH ehf  
kt. 520392-2389

Eignir 222-3427 0108, 222-3428 0109 og 222-3429 0110

Eign 222-3436 0210

Faxar ehf  
kt. 411106-1010

Fasteignafélagið Valshamar ehf  
kt. 650505-0690

Eignir 222-3456 0301 og 222-3458 0401

Eign 222-3457 0302

Bjarnabing ehf  
kt. 420513-1190

Strendingur ehf  
kt. 460295-2389

Eignir 222-3459 0402 og 222-3460 0403

Eignir 222-3461 0501, 222-3464 0601  
og 222-3466 0701

Hagtak hf  
kt. 460391-2109

Haraldur Jónsson ehf  
kt. 680202-3970

Eign 222-3462 0502

Pagos ehf kt. 541206-0190

Eign 222-3465 0602

Endurskoðun Gunnars Hjalta ehf  
kt. 620394-2469

Pórarinn Ragnarsson  
kt. 271145-3499

Vitundarvottar að rétttri dagsetningu og undirskrift aðila:

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

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