



Leigusamningur um lóð fyrir bátaskýli í Hafnarfirði

Hafnarfjarðarbær, kt. 590169-7579,
leigir hér með **sjálfum sér**
lóð á opnu friðlýstu svæði með eftirgreindum skilmálum:

DRÖG.4

1. Staðsetning lóðar og stærð

Lóðin er : **Straumur**
Landnr.: **123175**

Flatarmál lóðarinnar er **3000,0** fermetrar og er löggun hennar eins og sýnt er á hjálögðu lóðablaði staðfestu af umhverfis- og tæknisviði dags. 07.2006 með síðari breytingum, sem er hluti þessa samnings.

2. Leigutími

Lóðin er leigð til **25** ára frá 1. degi febrúar mánaðar árið 2018.

3. Sérstakir skilmálar

- *Óheimilt er að nota lóðina og mannvirki, er standa á henni, til annars en deiliskipulag gerir ráð fyrir, sjá 9. gr.*
- Fjöldi bílastæða og staðarval skal vera í samræmi við skipulagslög, skilmála deiliskipulags og samþykkt 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.
- Innan lóðar skal vera rotþró og nauðsynlegur mengunarvarnarbúnaður og annar búnaður þeim tengdum vera í samræmi við ákvæði í „*samþykkt nr. 199/2009 um fráveitu í Hafnarfirði*“ með síðari breytingum. Rotþró á lóðinni er eign húseiganda og skal hann sjá um allt viðhald en greiðir fyrir hreinsun og tæmingu á rotþró, árlegt rotþróargjald sem standa skal undir kostnaði við verkið. Gjald þetta skal ákveðið með sérstakri gjaldskrá í samræmi við ákvæði laga nr. 7/1998 um hollustuhætti og mengunarvarnir 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 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 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.
- Ef fornleifar finnast við framkvæmdir skal fylgja fyrirmælum 2. mgr. 24. gr. laga um menningarminjar nr. 80/2012.

Lóðin er á opnu friðlýstu svæði. Fjörur, strendur svo og tjarnir með fersku og ísöltu vatni eru á náttúruminjaskrá hjá Umhverfisstofnun. Lóðarhafa er kunnugt um að skipulagi á um 150 ha svæði vestan Straumsvíkur hefur verið frestað í samræmi við 33. grein skipulagslaga nr. 123/2010. En lóðarhafa er skylt að hlíta ákvæðum deiliskipulags, þegar það liggur fyrir.

4. Tímamörk byggingar og frágangs lóðar

Ef frekari viðbyggingar eða stækkanir verða leyfðar á lóðinni, mun byggingarfulltrúi setja tímaskilmála vegna framkvæmda 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.

Fokheldis- og lokaúttektarvottorð verður ekki gefið út fyrir en gengið hefur verið frá mannvirki og lóð á fullnægjandi hátt í samræmi við staðal ÍST 51 og samþykkt aðalupprætti.

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

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.

5. Lóðarfrágangur

Óheimilt er að reisa girðingar á lóðamörkum sem snúa að óhreyfðu landi án samþykkis byggingarfulltrúa. Um girðingar gilda að öðru leyti fyrir mæli byggingarreglugerðar nr. 112/2012, þ.e. f. liður gr. 2.3.5 og og gr. 7.2.3 sem og 26. gr. laga um náttúruvernd nr. 60/2013 .

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

6. Nýting lóðar og skyldur lóðarhafa

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.

Straumur er innan þýnningarsvæðis frá álverinu í Straumsvík. Þýnningarsvæði er svæði umhverfis álver þar sem þýnning mengunar á sér stað og mengun getur verið yfir umhverfismörkum eða gæðamörkum. Af þeim sökum undanþiggur Hafnarfjarðarbær sig allri ábyrgð vegna mengunar eða óþæginda, sem núverandi og væntanlegur rekstur á svæðinu kynni að valda atvinnurekstri lóðarhafa.

Óheimilt er að eiga eða skrá lögheimili og/eða fasta búsetu í Straumi eða vera með hvers konar matvælaframleiðslu.

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 fasteignamati 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.

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 lóðarupprætti

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 lóðarupprætti með breyttri lóðarstærð.

9. Framsal lóðarréttinda og réttur veðhafa og kvaðir

Lóðarhafar **hafa fulla veðheimild** og yfirráð fyrir lóð og framkvæmdum.

Kvöð um almenn bílastæði, sjá norðurhorn lóðar á lóðablaði.

Ef lóðarhafi hyggst selja eignarhlut sinn í mannvirki og lóð hefur Hafnarfjarðarbær forkaupsrétt og öðlast afsal ekki gildi fyrir en bærinn hefur fallið frá forkaupsrétti.

Straumur er á náttúruminjasgrá, sem þýðir að svæðið fellur undir lög um náttúruvernd. Búseta í Straumi er með öllu óheimil.

10. Lok leigusamnings

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

Brjótí lóðarhafar 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.

11. 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.

12. Annað

Að öðru leyti er vísað til aðalskipulags Hafnarfjarðar 2013-2025 er öðlaðist gildi árið 2014 með síðari breytingum ásamt lóðablaði.

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, x janúar 2018

f.h. Hafnarfjarðarbæjar

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 og fjárræði aðila:

_____ kt. _____

_____ kt. _____