



## Leigusamningur um atvinnulóð í Hafnarfirði

Hafnarfjarðarbær, kt. 590169-7579,

leigir hér með **Rauðhella 3 eignarhaldsfélagi ehf** kt. **591109-0490**

lóð fyrir atvinnuhúsnæðis í Hellnahrauni 1. áfanga með eftirgreindum skilmálum:

### 1. Staðsetning lóðar og stærð

Lóðin er : **Rauðhella 3**

Landeignanr.: **L120585**

Flatarmál lóðarinnar er **4834,4** fermetrar og er lögum hennar eins og sýnt er á hjálögðu mæliblaði staðfestu af umhverfis- og tæknisviði dags. 21.9.2006 með síðari breytingum, sem er hluti þessa samnings.

**Með samningi þessum er úr gildi fallinn, eldri samningur um sömu lóð, þinglýsingarnr. 436-A-006022/1989, gefinn út þann 27. júlí 1989 til Pallaleigunnar hf, 2442,2 fermetra að stærð. Einnig er úr gildi fallinn eldri óþinglýstur samningur fyrir sömu lóð, gefinn út þann 29. nóvember 1995 til Sandtaks hf, 2649,3 fermetra að stærð.**

### 2. Leigutími

Lóðin er leigð til 25 ára frá 1. degi xx mánaðar 2019.

### 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 aðalupphætti.
- 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 nr. 199/2009 um fráveitu í Hafnarfirði“ með síðari breytingum.
- Lóðarhafi ber ábyrgð á og kostar dælingu fráveituvatns, ef fráveitulagnir hans 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 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 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 fyrirmæli þar um.
- Óheimilt er að nota lóðina til annars en deiliskipulag gerir ráð fyrir.
- Ef fornleifar 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 greinargerðar deiliskipulags í Hellnahrauni 1. áfanga útg. 0.4 dagsetta ágúst 2004, með síðari breytingum um mannvirki á lóðinni og um frágang lóðar

#### **4. Tímamörk byggingar og frágangs lóðar**

Við samþykkt á byggingaráformum getur byggingarfulltrúi sett tímaskilmála vegna væntanlegra framkvæmda á lóðinni.

Ef nýtt mannvirki eða viðbygging, er tekin 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 fyrr en gengið hefur verið frá mannvirki og lóð á fullnægjandi hátt í samræmi við staðal ÍST 51 um byggingarstig húsa og samþykta aðaluppdrætti. Lóðarhafa er skylt að valda ekki eigendum næstliggjandi mannvirkja tjóni með óhæfilegum drætti á byggingarframkvæmdum.

Verði tímamörk byggingarfulltrúa ekki virt getur hann 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**

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 gangstígunum. Samráð skal hafa við nágranna 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 byggingarfulltrúa. Um girðingar gilda að öðru leyti fyrirmæli byggingarreglugerðar greina 2.3.5 f liður 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 fyrirhugað er fyrir snyrtilega atvinnustarfsemi í flokki B2 sem ekki er umhverfismengandi. Rík áhersla verður lögð á snyrtilegan frágang mannvirkja og lóða.

Skipulagssvæðið við Hellnahraun 1. áfanga er innan þynningarsvæðis frá álverinu í Straumsvík. Þynningarsvæði er svæði umhverfis álver þar sem þynning mengunar á sér stað og mengun getur verið yfir umhverfismörkum eða gæðamörkum. Af þeim sökum undanþiggur bæjarsjóður Hafnarfjarðar 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 á iðnaðar- og athafnasvæðum í Hellnahrauni 1. áfanga eða vera með matvælaframleiðslu.**

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

Ársleiga lóðar er samkvæmt ákvörðun bæjarstjórnar Hafnarfjarðar á hverjum tíma og er við undirritun samnings **1,170 %** 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 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 Hafnarfjarðarbær þinglýsir einhliða nýjum lóðaruppdrætti með breyttri lóðarstærð.

**9. Framsal lóðarréttinda og réttur veðhafa**

Lóðarhafi hefur fulla veðheimild og yfirráð yfir mannvirki á lóðinni.

**10. Afsal lóðarhafa til Hafnarfjarðarbæjar**

Lóðarhafi getur ekki afsalað sér lóðinni til bæjarins.

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

**12. 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. Honum 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 Hellnahrauni 1. áfanga útg. 0.4 dagsetta ágúst 2004, með síðari breytingum ásamt hæðar- og mæliblöðum. Lóðarleigusamningur staðfestur í bæjarstjórn þann xx.xx. 2019.

**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, xx 2019

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

Vitundarvottar að rétttri dagsetningu og undirskrift aðila:

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

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