



Leigusamningur um byggingarlóð í Hafnarfirði

Hafnarfjarðarbær, kt. 590169-7579,
leigir hér með **Héðinsnaust ehf kt. 480609-0500**
lóð fyrir atvinnuhúsnæði í Hellnahrauni 2. áfanga með eftirgreindum skilmálum:

1. Staðsetning lóðar og stærð

Lóðin er : **Gjáhella 4**
Landeignanr.: **L203396**

Flatarmál lóðarinnar er **28648,7** fermetrar og er lögun hennar eins og sýnt er á hjálögðu mæliblaði staðfestu af skipulags- og byggingarsviði dags. 12. maí 2012 með síðari breytingum, sem er hluti þessa samnings.

Með samningi þessum eru fallnir úr gildi eldri lóðarleigusamningar fyrir lóðina Gjáhellu 2, þinglýsingarnr. 436-X-010091/2006 gefinn út til Héðins ehf kt. 471194-3289, þann 30. október 2006, 4565,0 m² að stærð og fyrir lóðina Gjáhellu 4, þinglýsingarnr. 436-Z-000637/2009, þann 9. febrúar 2009 til Héðins ehf 24083,7 m² að stærð.

2. Leigutími

Lóðin er leigð til 25 ára frá 1. degi xxx mánaðar 2020.

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 samþykka aðaluppdrætti.
- 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“ dags. 6. febrúar 2009 nr. 199/2009, 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 forneifar 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 2. áfanga útg. 0.3 dagsetta 11. apríl 2011, með síðari breytingum og samþykktu breytinga á deiliskipulagi

Gjáhelli 2 og 4, sem öðlaðist gildi þann 18. febrúar 2020, nr. 178/2020, um mannvirki á lóðinni og um frágang lóðar

4. Tímamörk byggingar og frágangs lóðar

Ef byggingaráform yrðu samþykkt vegna nýrra framkvæmda á lóðinni, þá getur byggingarfulltrúi gefið út tímaskilmála.

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 um byggingarstig húsa og samþykta aðaluppdrætti. Lóðarhafa er skylt að valda ekki eigendum næstliggjandi mannvirkja tjóni með óhæfilegum drætti á byggingarframkvæmdum.

Ef tímamörk byggingarfulltrúa eru 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.

Um meðhöndlun byggingarúrgangs á framkvæmdartíma, skal byggingaraðili fara eftir gr. 15.2.4 í byggingarreglugerð nr. 112/2012, með síðari breytingum. Byggingarfulltrúi hefur heimild skv. gr. 2.9.2 í byggingarreglugerð, til að beita dagsektum ef ekki verður farið eftir tilmælum greinarinnar um meðferð úrgangs.

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 2. 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 2. 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 **1,17 %** 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 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

Lóðarhafi hefur fulla veðheimild fyrir lóð og mannvirkjum. Réttur veðhafa til veðsins skal haldast að öllu leyti óskertur, þótt lóðarhafi brjóti skuldbindingar þær sem hann hefur undirgengist gagnvart lóðareiganda með þessum leigusamningi.

10. Afsal lóðarhafa til Hafnarfjarðarbæjar

Lóðarhafi hefur ekki heimild til að afsala 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 samkomulagi eða mati dómkvaddra manna, enda sé við matið tekið fullt tillit til raunverulegs ástands mannvirkjanna.

Brjóti leigutaki í einhverju ákvæði þessa samnings, er Hafnarfjarðarbær heimilt að segja upp lóðarleigusamningi. Skal Hafnarfjarðarbær þá greiða lóðarhafa sannvirði mannvirkis eftir samkomulagi eða 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 Hellnahrauns 2. áfanga, útg. 0.3 dagsetta 11. apríl 2011 samþykktar breytinga á deiliskipulagi Gjáhelli 2 og 4, sem öðlaðist gildi þann 18. febrúar 2020, nr. 178/2020, með síðari breytingum. Lóðarleigusamningur staðfestur í bæjarstjórn Hafnarfjarðar þann xxx 2020.

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, xxx 2020

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

f.h. Héðinsnaust ehf

Vitundarvottar að réttri dagsetningu og undirskrift aðila:

_____ kt. _____

_____ kt. _____