



Hafnarfjarðarbær, kt. 590169-7579,

leigir hér með kt.

lóð til byggingar á hesthúsi á athafnasvæði Hestamannafélagsins Sörla með eftirgreindum skilmálum:

1. Staðsetning lóðar og stærð

Lóðin er :

Landnr.:

Flatarmál lóðarinnar er fermetrar og er lögun hennar eins og sýnt er á hjálögðu mæliblaði staðfestu af xxx dags. x.x.xxxx með síðari breytingum, sem er hluti þessa samnings.

2. Leigutími

Lóðin er leigð til 25 ára frá 1. degi xxxx 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 samþykka 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.
- 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 20. janúar 2016, 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.
- 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 og skilmála fyrir athafnasvæði Hestamannafélagsins Sörla, útg. 0.2 dagsetta 25.8.2008 með síðari breytingum og úthlutunar-skilmálum Hafnarfjarðarbæjar, dags. xx.xx.2017 um mannvirki á lóðinni og um frágang og umhirðu lóðar.

4. Tímamörk byggingar og frágangs lóðar

Lóðarhafa er skylt að fylgja eftirfarandi skilmálum vegna framkvæmda á lóðinni:

- a) að skila inn fullnum aðaluppdráttum eigi síðar en

- b) að ljúka gerð sökkulveggja eigi síðar en
- c) að gera mannvirkið fokhelt og grófjafna lóð eigi síðar en
- d) að láta framkvæma öryggisúttekt áður en mannvirkið er tekið í notkun þó eigi síðar en
- e) að láta framkvæma lokaúttekt eigi síðar en 3 árum frá öryggisúttektardegi.

Þegar mannvirki er tekið í notkun skal gerð úttekt á öryggi þess og hollustuháttum. Óheimilt er að taka mannvirki í notkun fyrir en fyrirkomulag um losun taðs er frágengið. Ef um atvinnurekstur er að ræða í húsi skal rekstraraðili afla starfsleyfis heilbrigðisnefndar í samræmi við lög um hollustuhætti og mengunarnavarnir nr. 7/1998, með síðari breytingum. Óheimilt er að taka mannvirki 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 samþykkt aðaluppdrætti. 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

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 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.. Um girðingar gilda að öðru leyti fyrirmæli byggingarreglugerðar greina 2.3.5 f liður og 7.2.3.

Gerði skulu malarborin og þau girt vönduðum girðingum í samræmi við samþykkt deiliskipulag og samþykkt byggingarleyfi. Á bílastæðum sem eru sameiginleg fyrir fleiri en eitt hesthús og á almennum bílastæðum utan lóðarmarka hesthúsa er óheimilt að geyma númeralausar bifreiðar, kerrur, dráttarvélar, hevinnslutæki og aðra lausamuni. Bílastæði við hvert hesthús eru eingöngu ætluð fyrir bifreiðar og hestakerrur á skráningarnúmerum.

Geymsla á heyi skal vera innandyrá eða á svæðum sem sérstaklega eru til þess ætluð samkvæmt deiliskipulagi. Það á einnig við um spón. Óheimilt er að losa spón á þann hátt að valdið geti óþrifum.

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 athafnasvæði Hestamannafélagsins Sörla, sem ætlað er fyrir hesthús í samræmi við samþykkt deiliskipulag. Önnur notkun á svæðinu en fyrir hesta, hey og annað sem að hestahaldi viðkemur er óheimil nema notkun sé í samræmi við samþykkt deiliskipulag. Umhverfi hesthúsa skal halda þrífalegu og frágangur lóðar vera snyrtilegur.

Taðmengudu efni úr gerðum skal fargað á viðurkenndum móttökustöðvum eða eftir samkomulagi við Hafnafjarðarbæ. Taðgámar skulu vera snyrtilegir og lekaheldir. Önnur uppsöfnun taðs er stranglega bönnuð á deiliskipulagssvæðinu. Hesthúsaeigendur skulu fjarlægja tað og moð reglulega úr húsum sínum og tryggja að gámar eða taðgeymslur yfiryllist ekki. Allt hrossatað skal fjarlægt eftir að hross eru komin í haga, þó ekki seinna en 1. júlí ár hvert. Í taðgám má einungis setja hrossatað og moð en ekki annan úrgang. Umgengni um taðgeymslur og taðgáma, hreinsun þeirra og hreinsun hesthúsa skal vera með þeim hætti að ekki verði óþrifnaður.

Lóðarhafi skal almennt fara eftir lögum um velferð dýra nr. 55/2013, reglugerð um velferð hrossa nr. 910/2014, reglugerð nr. 796/1999 um varnir gegn mengun vatns og nr. 79/1999 um varnir gegn mengun grunnvatns, með síðari breytingum.

Óheimilt er að eiga eða skrá lögheimili og/eða fasta búsetu í hesthúsi.

7. Leigugjald, skattar og önnur opinber gjöld

Ársleiga lóðar er samkvæmt ákvörðun bæjarstjórnar Hafnarfjarðar á hverjum tíma og er við undirritun sammings **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 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 veðheimild fyrir andvirði 80% af lóðarverði** við þinglýsingu á lóðarleigusamningi eða **kr. xx.xxx.xxx. Einnig er kvöð um að lóðarhafa er óheimilt að framselja og/eða breyta um nafn á lóðarúthlutun og/eða byggingarrétti fyrr en að lokinni úttekt á sökkulveggjum.** Eftir úttekt á sökkulveggjum og þinglýsingu á yfirlýsingu þar um setur bærinn hvorki skilyrði fyrir veðsetningu eða sölu. 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 getur einungis afsalað sér lóðinni svo lengi sem framkvæmdir eru ekki hafnar. Framkvæmdir teljast hafnar, ef deiliskipulagi lóðar hefur verið breytt að ósk lóðarhafa eða þegar aðaluppdrættir hafa verið gerðir fyrir tiltekið mannvirki og samþykki Hafnarfjarðarbæjar liggur fyrir og aðaluppdrættir hafa verið stimplaðir og áritaðir því til staðfestingar og samþykktin skráð í Fasteignaskrá og einnig ef lóðarhafi hefur fengið samþykkt graftrarleyfi og úttekt á gróf útsetningu, botni og fin útsetning hefur farið fram. Ef lóðarhafi hefur selt lóðina án heimildar, þá getur hvorki lóðarhafi né kaupandi lóðarinnar afsalað lóðinni til bæjarins.

11. Lok leigusammings

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. Brjóti leigutaki í einhverju ákvæði þessa sammings, 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 deiliskipulags fyrir athafnasvæði Hestamannafélagsins Sörla, útg. 0.2 dagsetta 25.8.2008 með síðari breytingum og úthlutunarskilmála Hafnarfjarðarbæjar, dags. xx.xx.2017 ásamt hæðar- og mæliblöðum.

13. Ágreiningur

Ef ágreiningur rís vegna sammings 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 2017

Við undirritaðir lóðarhavar höfum kynnt okkur og samþykjum 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. _____