



Leigusamningur um byggingarlóð í Hafnarfirði

Hafnarfjarðarbær, kt. 590169-7579,

leigir hér með **Fannborg fasteignafélagi ehf** kt. 530515-0680

lóð til byggingar verslunar- og þjónustuhúsnæðis á miðsvæði Valla með eftirgreindum skilmálum:

1. Staðsetning lóðar og stærð

Lóðin er : **Tjarnarvellir 5**

Landnr.: **201772**

Flatarmál lóðarinnar er **2647,9** fermetrar og er lögun hennar eins og sýnt er á hjálögðu mæliblaði staðfestu af skipulags- og byggingarsviði dags. 20.11.2005 með síðari breytingum, sem er hluti þessa samnings.

Með leigusamningi þessum er úr gildi fallinn eldri samningur fyrir sömu lóð gefinn út þann 15. desember 2006 til Tjarnarvalla 5 ehf, sömu stærð lóðar, þinglýsingarskjal nr. X1826/2007.

2. Leigutími

Lóðin er leigð til 30 ára frá 1. degi xx mánaðar 2015.

3. Kvaðir af hálfu Hafnarfjarðarbæjar

- Ekki er gert ráð fyrir bílastæðum innan lóðarmarka nema ef um bílageymslu neðanjarðar er að ræða (sjá nánar um bílastæði og bílageymslur í gr. 4.6 skipulagsskilmálum fyrir miðsvæði Valla). Bílastæði eru utan lóða og til sameiginlegra afnota. Lóðarhafi hefur greitt öll bílastæðagjöld í tilboðsverði.
- 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“ frá 2008.
- Lóðarhafi ber ábyrgð á og kostar dælingu fráveituvatns, ef fráveitulagnir hans standa lægra en tenging við fráveitukerfi Hafnarfjarðarbæjar.
- Óheimilt er að staðsetja gáma/skúra á lóðinni, nema með samþykki skipulags- og byggingarfulltrúa, sbr. kafla 2.6, gr. 2.6.1 í byggingarreglugerð nr.112/2012 .
- 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 skipulags- og byggingarfulltrúa.
- Staðsetning, fjöldi og gerð útvarps- og sjónvarpsstanga og annars þess er til lýta kann að verða utanhúss er háð samþykkt skipulags- og 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 fyrir miðsvæði Valla útg. 0.3 dagsetta 19. maí 2004 með síðari breytingum og úthlutunarskilmálum Hafnarfjarðarbæjar, dags. x. xx 2015 um mannvirki á lóðinni og um frágang lóðar

4. Tímamörk byggingar og frágangs lóðar

Lóðarhafa er skylt:

- a) að ljúka gerð sökkulveggja fyrir
- b) að gera mannvirki fokhelt og grófjafna lóð fyrir
- c) að láta framkvæma öryggisúttekt áður en mannvirki er tekið í notun eigi síðar en
- d) að láta framkvæma lokaúttekt eigi síðar en 3 árum frá öryggisúttekt.

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 húsi og lóð á fullnægjandi hátt í samræmi við staðal ÍST 51 og samþykka aðaluppdrætti.

Lóðarhafa er skylt að valda ekki eigendum aðliggjandi 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 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 skipulags- og byggingarfulltrúa. Um girðingar gilda að öðru leyti fyrir mæli 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 verslunar- og þjónustustarfsemi sem hefur ekki mengandi áhrif á umhverfi sitt. 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.

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 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 tilboðsverðs við þinglýsingu lóðarleigusamnings eða kr. 75.000.000.. Eftir úttekt á sökkulveggjum og þinglýsingu á yfirlýsingu þar um setur bærinn engin skilyrði um veðsetningu.

Þar sem um tilboðslóð er að ræða, þá getur lóðarhafi ekki afsalað sér lóðinni aftur til bæjarins, eftir undirskrift á lóðarleigusamningi.

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 mannvirkjana.

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 mannvirkjana. Hafnarfjarðarbær beiðist dómkvaðningar en lóðarhafi greiðir matskostnað.

11. 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.

12. Annað

Að öðru leyti er vísað til skilmála vegna deiliskipulags fyrir miðsvæði Valla, útg. 0.3 dagsetta 19. maí 2004 með síðari breytingum og úthlutunarskilmála dagsetta x.xxx.2015 ásamt hæðar- og mæliblöðum.

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, xx. xxx 2015

f.h. Hafnarfjarðarbæjar

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 réttri dagsetningu og undirskrift aðila:

_____ kt. _____

_____ kt. _____