



## Leigusamningur um byggingarlóð í Hafnarfirði

Hafnarfjarðarbær, kt. 590169-7579,

leigir hér með sjá eigendalista bls. 4

lóð fyrir verslunar- og þjónustulóð í miðbæ Hafnarfjarðar með eftirgreindum skilmálum:

### 1. Staðsetning lóðar og stærð

Lóðin er : Fjarðargata 13-15

Landeignanr.: L120441 Fasteignanr.: sjá bls. 4 í eigendalista.

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

**Með samningi þessum fellur úr gildi eldri samningur fyrir sömu lóð gefinn út þann 21. desember 2018, þinglýsingarnr. 441-B-000782/2018 og samningur fyrir Strandgötu 30 L122408, gefinn út þann 23. nóvember 2017, þinglýsingarnr. 441-B-000783/2018.**

### 2. Leigutími

Lóðin er leigð til 30 ára frá 1. degi **xx** mánaðar 2021.

### 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 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.
- Hafnarfjarðarbær leggur fráveitulagnir að lóðarmörkum og er heimæðin eign bæjarins. Heimæð frá lóðarmörkum að mannvirki er eign lóðarhafa.
- nnan lóðar skulu fráveitulagnir, nauðsynlegur mengunarvarnarbúnaður og annar búnaður þeim tengdum vera í samræmi við ákvæði í „Samþykkt um fráveitu í Hafnarfirði“ frá 6. febrúar 2009, nr. 199/2009, með síðari breytingum.
- Lóðarhafar bera ábyrgð á og kostar dælingu fráveituvatns, ef fráveitulagnir þeirra 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 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.

Lóðarhöfum er að öðru leyti skylt að hlíta ákvæðum greinargerðar deiliskipulags fyrir miðbæ Hafnarfjarðar, útg. 0.1 dagsetta 1. september 2001 og breytingu á deiliskipulagi Strandgötu 26-30 sem öðlaðist gildi þann 21. október 2021 nr. 1185/2021, með síðari breytingum um mannvirki á lóðinni og um frágang lóðar

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

Við samþykkt á byggingaráformum, hefur byggingarfulltrúi heimild til að gefa 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. Lóðarhöfum er skylt að valda ekki eigendum næstliggjandi mannvirkja tjóni með óhæfilegum drætti á byggingarframkvæmdum.

Verði skilgreind 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**

Lóðarhöfum er skylt að fara eftir hæðar- og mæliblöðum um hæð lóðar við götu eða stíg. Ef hæðarmunur er milli götu/stígs skulu lóðarhafar gera stoðmúr eða fláa að lóðarmörkum áður en endanlega er gengið frá götunni og gangstígnum. Lóðarhafar skulu ganga frá lóð sinni meðfram bæjarlandi og sjá sjálfir um framkvæmdir þ.m.t. jarðfláa, stoðveggi. Um girðingar gilda fyrirmæli byggingarreglugerðar greina 2.3.5 f liður og 7.2.3.

Við frágang á lóðum skal taka tillit til nærliggjandi lóða. Samráð skal hafa við nágranna um frágang á sameiginlegum lóðarmörkum. Lóðarhöfum er skylt að ganga að fullu frá lóð samkvæmt samþykktum uppdrætti.

#### **6. Nýting lóðar og skyldur lóðarhafa, kvaðir**

Lóðin er á svæði, sem fyrirhugað er fyrir verslunar- og þjónustustarfsemi og íbúðum.

*Kvaðir á lóð, sjá mæliblað á bls. 4.*

#### **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.

Lóðarhafar greiða 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 lóðarhöfum athugasemdafrest áður en Hafnarfjarðarbær þinglýsir einhliða nýjum lóðaruppdrætti með breytti lóðarstærð.

#### **9. Framsal lóðarréttinda og réttur veðhafa**

Lóðarhafar hafa fulla veðheimild og yfiráð yfir lóðinni og væntanlegum framkvæmdum.

Réttur veðhafa til veðsins skal haldast að öllu leyti óskertur, þótt lóðarhafar brjóti skuldbindingar þær sem þeir hafa undirgengist gagnvart lóðareiganda með þessum leigusamningi.

#### **10. Lok leigusamnings**

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

Brjóti leigutakar 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.

## 12. 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.

## 13. Annað

Að öðru leyti er vísað til greinargerðar deiliskipulags fyrir miðbæ Hafnarfjarðar, útg. 0.1 dagsetta 1. september 2001 og breytingu á deiliskipulagi Strandgötu 26-30 sem öðlaðist gildi þann 21. október 2021 nr. 1185/2021, með síðari breytingu ásamt hæðar- og mæliblaða.

Lóðarleigusamningur þessi var staðfestur á fundi bæjarráðs þann xx. desember 2021.

## 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. desember 2021

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

Eignir F2223430 0101, F2223433 0103, F2236576 0104, F2223421 0105, F2223425 0106, F2223426 0107, F2223444 0201, F2223445 0202, F2223447 0203, F2223448 0204, F2223449 0205, F2223450 0206, F2223434 0207, F2223452 0208, F2223435 0209, F2223437 0211, F2223438 0212, F2223439 0213, F2223440 0214, F2252582 0215

---

f.h. 220 Fjörður ehf kt. 620615-1290

Eign F2223420 0001

Eign F2223431 0102

---

f.h. Hafnarfjarðarkaupstaðar  
kt. 590169-7579

---

f.h. GHH ehf  
kt. 520392-2389

Eignir F2223427 0108, F2223428 0109 og F2223429 0110

Eign F2223436 0210

---

f.h. Faxar ehf  
kt. 411106-1010

---

f.h.Fasteignafélagið Valshamar ehf  
kt. 650505-0690

Eignir F2223456 0301 og F2223458 0401

Eignir F2223459 0402 og F2223460 0403

---

f.h. Bjarnapings ehf  
kt. 420513-1190

---

Hagtak hf  
kt. 460391-2109

Eignir F2223457 0302, F2223461 0501, F2223464 0601 og F2223466 0701

---

f.h. Haraldar Jónssonar ehf  
kt. 680202-3970

Eign F2223462 0502

---

f.h. SP ehf kt. 541206-0190

Eign F2223465 0602

---

f.h. Endurskoðun Gunnars Hjalta ehf  
kt. 620394-2469

---

Pórarinn Ragnarsson  
kt. 271145-3499

Eign F2079453 01 íbúðar- og atvinnulóð (staðfang Strandgata 30), byggingarréttur

---

f.h. 220 Miðbær ehf kt. 510116-1430

Vitundarvottar að réttri undirskrift, dagssetningu og fjárræði:

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

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