



Leigusamningur um byggingarlóð í Hafnarfirði

Hafnarfjarðarbær, kt. 590169-7579,
leigir hér með **AGROS Móhella 1 ehf** kt. **571215-2090**
lóð fyrir atvinnuhúsnæði í Hellnahrauni 2. áfanga með eftirgreindum skilmálum:

1. Staðsetning lóðar og stærð

Lóðin er: **Einhella 1**
Landeignanr.: **L203379** Fasteignanr.: **F2330019**

Flatarmál lóðarinnar er **17082,6** fermetrar og er lögun hennar eins og sýnt er á hjálögðu mæliblaði staðfestu af skipulags- og byggingarsviði dags. 2. júlí 2018, með síðari breytingum, sem er hluti þessa samnings.

Með samningi þessum eru úr gildi fallnir eldri samningar fyrir lóðirnar Álfhelli 2 L203350, þinglýsingarnr. 441-B-009445/2021 og Einhellu 1 L203379, þinglýsingarnr. 441-B-009446/2021, til sama aðila.

2. Leigutími

Lóðin er leigð til 25 ára frá 1. degi xx mánaðar 2022.

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 aðalupphætti.
- 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 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 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 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 breytinga á deiliskipulagi Hellnahrauns 2. áfanga vegna lóðanna Álfhelli 2 og Einhellu 1, sem öðlaðist gildi þann 16. mars 2022, nr. 313/2022 og greinargerðar deiliskipulags í Hellnahrauni 2. áfanga útg. 0.3 dagsetta 11. apríl 2011, með síðari breytingum, um mannvirki á lóð og um frágang lóðar

4. Tímamörk byggingar og frágangs lóðar

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

- að skila inn fullnum aðaluppdráttum eigi síðar en **xx. ágúst 2022**
- eigi síðar en **xx. mars 2023** skulu sökkulveggir steypdir
- að gera mannvirkið fokhelt og grófjafna lóð eigi síðar en: **xx mars 2024**
- að fullgera mannvirkið að utan og tilbúið til innréttingar eigi síðar en **xx. mars 2025**
- að fullgera mannvirkið að utan sem innan, lokaúttekt eigi síðar en **xx mars 2026**.

Fokheltis- eða lokaúttektarvottorð verður ekki gefið út fyrr en gengið hefur verið frá húsi og lóð í samræmi við skilmála ÍST 51:2021, samþykkt aðaluppdrætti og lóðaruppdrætti skv. skilmálum deiliskipulags.

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. Byggingarfulltrúi skal tilkynna byggingaraðila og byggingarstjóra skriflega um ákvörðun þess efnis og veita andmælarétt áður en dagsektarákvæði er beitt.

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. 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.

Óheimilt er að nýta lóð sem geymslusvæði.

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 veðheimild fyrir andvirði 80% af gatnagerðargjaldi lóðarinnar við þinglýsingu á lóðarleigusamningi eða kr. 120.079.706. Einnig er kvæð 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 allra mannvirkja á lóðinni 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 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 breytinga á deiliskipulagi Hellnahrauns 2. áfanga vegna lóðanna Álfhelli 2 og Einhelli 1, sem öðlaðist gildi þann 16. mars 2022, nr. 313/2022 og greinargerðar deiliskipulags í Hellnahrauni 2. áfanga útg. 0.3 dagsetta 11. apríl 2011, með síðari breytingum og hæðar- og mæliblaðs.

Lóðarleigusamningur þessi var staðfestur á fundi bæjarráðs þann xx.xxx.2022.

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.xxx 2022

Við undirritaðir lóðarhafar höfum kynnt okkur og samþykki framanskráða leiguskilmála, greinargerð og skipulagsskilmála s og skuldbindum okkur til að halda þá í öllum atriðum.
f.h. AGROS Móhella 1 ehf

Vottar að rétttri dagsetningu, undirskrift og fjárræði aðila:

_____ kt. _____

_____ kt. _____

DRÖG