



## Leigusamningur um byggingarlóð í Hafnarfirði

Hafnarfjarðarbær, kt. 590169-7579,

leigir hér með **Blikás ehf. kt. 670602-2810, Broskallinn slf. kt. 480310-0630, G. Leifsson ehf. kt. 431197-2359, Stúdíó Tönn, kt. 440497-2179.**

lóð fyrir verslun- og þjónustu með eftirgreindum skilmálum:

### 1. Staðsetning lóðar og stærð

Lóðin er : **Flatahraun 5a**

Landnr.: **L172769**

Flatarmál lóðarinnar er **2316.3** fermetrar og er lögum hennar eins og sýnt er á hjálögðu mæliblaði dags. september 2012 með síðari breytingum, sem er hluti þessa samnings.

**Með samningi þessum fellur úr gildi yfirlýsing sem nefnt er lóðarleigusamningur í þinglýsingarbók sýslumanns, gefið út dags. 5. nóvember 1998, þinglýsingarnr. 436-A-003240/1999.**

### 2. Leigutími

Lóðin er leigð til **25** ára frá 1. degi janúar mánaðar **2023**.

### 3. Sérstakir skilmálar

- Öll bílastæði skulu vera innan viðkomandi lóðar. 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. Sjá mæliblað vegna kvaðar um lagnir á lóð.
- 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. 51.gr. laga um mannvirki nr. 160/2010.
- 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 deiluskipulag - breyting á iðnaðar-, þjónustu- og verslunarhúsnæði við Flatahraun dags. 26. febrúar 1998 með síðari breytingum um mannvirki á lóðinni og um frágang lóðar.

#### 4. Tímamörk byggingar og frágangs lóðar

Ef heimild verður samþykkt vegna uppbyggingar á lóð, þá hefur byggingarfulltrúi heimild til að gefa út tímaskilmála vegna framkvæmda.

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 og samþykka 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 nágretta 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 fyrirmæli byggingarreglugerðar greina 2.3.5 f lið 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

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 **1,40%** 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

Lóðarhafar hafa fulla veðheimild og yfirráð fyrir lóð og framkvæmdum.

#### 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 mannvirkja.

Brjótí lóðarhafar í einhverju ákvæði þessa samnings, er Hafnarfjarðarbæ 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.

#### 11. 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.

#### 12. Annað

Að öðru leyti er vísað til hæðar- og mæliblaðs.

#### 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, 25. janúar 2023

f.h. Hafnarfjarðarbæjar

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

\_\_\_\_\_

Blikás

\_\_\_\_\_

Broskallinn

\_\_\_\_\_

Stúdíó Tönn

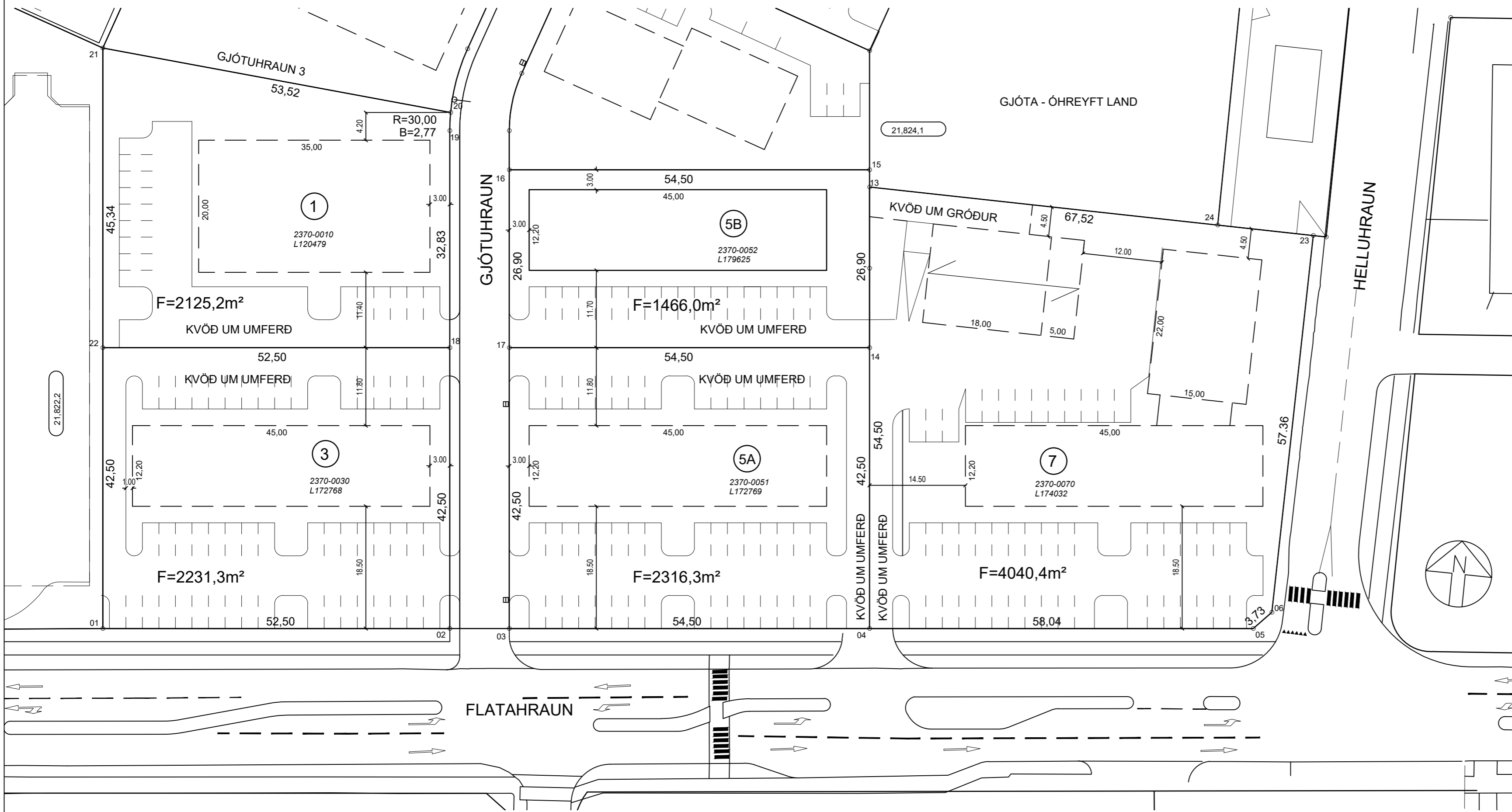
\_\_\_\_\_

G. Leifsson

Vitundarvottar að rétttri dagsetningu og undirskrift og fjárræði aðila:

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

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



**HNITASKRÁ:**

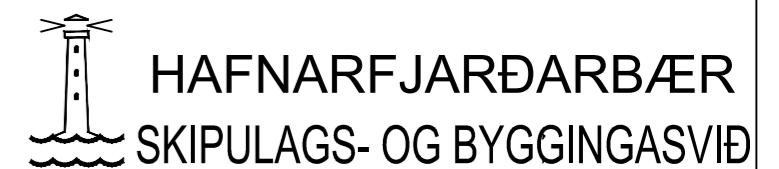
x	y	
356161.075	400285.667	01
356213.298	400291.063	02
356222.251	400291.988	03
356276.463	400297.591	04
356334.197	400303.557	05
356336.743	400306.283	06
356269.596	400364.048	13
356272.094	400339.867	14
356269.329	400366.625	15
356215.117	400361.023	16
356217.882	400334.264	17
356208.929	400333.339	18
356205.555	400365.995	19
356205.397	400368.760	20
356152.046	400373.041	21
356156.706	400327.943	22
356337.114	400363.640	23
356322.575	400363.728	24

**SKÝRINGAR:**

- — — — — BINDANDI BYGGINGALÍNA
- - - - - YSTU LEYFILEG MÖRK BYGGINGA
- F FLATARMÁL LÓÐAR
- 7 NÚMER LÓÐAR
- ← MÆNISSTEFNA
- 06 HORNPUNKTAR LÓÐA
- 1000-0010 ÞJÓÐSKRÁRNÚMÉR
- L180351 LANDEIGNARNÚMÉR
- 23.221.1 STGR.NÚMÉR ADLIGGJANDI LÓÐABLAÐA

**BREYTINGAR:**

FLATAHRAUN 7 BREYTT LÓÐARSTÆRD SKV. SKIPULAGSN. 3.11.'98 OG BÆJARSTJ. 10.11.'98  
 BREYTT DEILISKIPULAG SKV. BÆJARSTJÓRN DAGS.23.3.1999  
 BR. DEILISKIPUL. SKV. SKIPUL. OG BYGGINGARÁÐI 20.6.2006, OG BÆJARSTJ. 27.6.2006  
 ÖDLADIST GILDI 31.7.2006. FLATAHR.3 NÝ AKSTURSLÉIÐ OG FJ.BÍLAST.  
 BR. DEILISKIPUL. SKV. SKIPULAGSRÁÐI HFJ. 29.5.2012, OG ÖDLADIST GILDI 4.7.2012,  
 FLATAHRAUN 7, LÓÐARSTÆKKUN OG NYR BYGGINGARREITUR.



FLATAHRAUN 3, 5A, 5B OG 7 GJÓTUHRAUN 1	
MÆLIBLAÐ	21,824,3
Teikn.nr.: 121,018	
FLATAHRAUN	
Mælt: IR	Samþykkt:
Hannað:	Dags.: SEPT. 2012
Teiknað: EJ	M.kv.: 1:500
Breytt: ENDURNYJAD BLAD FRÁ 1998, GRUNNI VARPAD	
YFIR Í LANDSHNITAKERFI ISNET-93, EJ-2012	
Bládst.: A2	