



## Leigusamningur um byggingarlóð í Hafnarfirði

Hafnarfjarðarbær, kt. 590169-7579,

leigir hér með **Geymslusvæðinu ehf**

kt. **450791-1219**

lóð fyrir atvinnuhúsnæðis í Kapelluhrauni 2. áfanga með eftirgreindum skilmálum:

### 1. Staðsetning lóðar og stærð

Lóðin er : **Stálhella 2**

Landeignanr.: **L230028** **F2510008**

Flatarmál lóðarinnar er **4339,7** fermetrar og er lögun hennar eins og sýnt er á hjálögðu mæliblaði staðfestu af umhverfis- og tæknisviði, dags. 18. mars 2020, með síðari breytingum, sem er hluti þessa samnings.

### 2. Leigutími

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

### 3. Kvaðir af hálfu Hafnarfjarðarbæjar

- Óheimilt er að nota lóðina til annars en deiliskipulag gerir ráð fyrir.
- 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 graftarréttur 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 nr. 199/2009 um fráveitu í Hafnarfirði“ 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. kafli 2.6, gr. 2.6.1 í byggingarreglugerð nr. 112/2012. Um gáma gilda reglur um stöðuleyfi í Hafnarfirði, samþykktar í bæjarstjórn Hafnarfjarðar þann 14. apríl 2021, 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 lóðarmarka án skriflegs leyfis byggingarfulltrúa. Lóðin er fyrir mannvirkjagerð en ekki sem geymslusvæði.
- 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.
- 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 breytinga á deiliskipulagi Kapelluhrauns 2. áfanga sem öðlaðist gildi þann 12. ágúst 2019 nr. 722/2019 og greinargerðar deiliskipulags í Kapelluhrauni 2. áfanga út. 0.0 dagsetta 5. febrúar 2009, með síðari breytingum um mannvirki á lóðinni og um frágang lóðar

#### 4. Tímamörk byggingar og frágangs lóðar

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

- a) að ganga endanlega frá lóð og bifreiðastæðum og framkvæma lokaúttekt eigi síðar en x. xxx 2025.

Lokaúttektarvottorð verður ekki gefið út fyrr en gengið hefur verið frá húsi og lóð í samræmi við skilmála ÍST 51;2021, samþykka aðaluppdrætti og lóðaruppdrætti skv. skilmálum deiliskipulags.

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 mælibleðum 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 nr. 112/2010 f. lið gr. 2.3.5 og gr. 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 s.s. bundið slitlag á bílastæði, plön og gangstéttir.

#### 6. Nýting lóðar og skyldur lóðarhafa

Lóðin er á svæði, sem er fyrir þungaiðnað sem getur haft neikvæð umhverfisáhrif í för með sér og er háður lögum og reglum um ströngustu mengunarvarnir. Rík áhersla verður þó lögð á snyrtilegan frágang mannvirkja og lóða.

Skipulagssvæðið við Kapelluhraun 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 athafnasvæði í Kapelluhrauni 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 á fasteignagjöldum, lóðarleigu, opinberum gjöldum, sköttum, vöxtum og dráttarvöxtum samkvæmt 1. gr. laga nr. 90/1989 um aðför.

#### 8. Framsal lóðarréttinda og réttur veðhafa

Lóðarhafi hefur fulla veðheimild við undirritun á lóðarleigusamningi.

#### 9. Afsal lóðarhafa til Hafnarfjarðarbæjar

Lóðarhafi hefur ekki rétt til að afsala sér lóðinni til bæjarins.

#### 10. 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.

Brjótí leigutaki í einhverju ákvæði þessa samnings, er Hafnarfjarðarbæ 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.

#### 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 breytinga á deiliskipulagi Kapelluhrauns 2. áfanga sem öðlaðist gildi þann 12. ágúst 2019 nr. 722/2019 og greinargerðar deiliskipulags í Kapelluhrauni 2. áfanga útg. 0.0 dagsetta 5. febrúar 2009, laga um mannvirki nr. 160/2010 með síðari breytingum og byggingarreglugerðar nr. 112/2012 með síðari breytingum og mæliblaðs.

#### 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. xx 2022

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

f.h. Geymslusvæðisins ehf

Vottar að réttu dagsetningu, undirritun og fjárræði:

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