



**LEIGUSAMNINGUR UM LÓÐ
TIL BYGGINGAR FJÖLBÝLISHÚSS**

SAMRIT

Sérstök athygli er vakin á 6. gr.
„Óheimilt er að veðsetja lóðarréttindi
þessi fyrr en bygging á lóðinni er orðin
fokheld...“

Bæjarstjórnin í Hafnarfirði

GJÖRIR KUNNUGT

Samkvæmt ályktun bæjarstjórnarinnar þann 20. maí 1986
er FJARÐARMÓTUM H/F kt. 420983-0349

leigð lóðin nr. 33 við HJALLABRAUT - Þjóðskrárnúmer 3740-0330
hér í bænum, til þess að byggja á henni fjölbýlis hús, með eftirgreindum nánari skilmálum:

1. gr.

Lóðin er að flatarmáli 9.188,5 fermetrar og er lögun hennar eins og hér greinir, sbr. meðfylgjandi
upprátt:

- Að norðaustan, meðfram Hjallabraut, brotin lína,
36,80 m + 14,14 m + 16,20 m + 14,14 m + 5,00 m
- Að suðaustan, meðfram Miðvangi nr. 41, 98,00 m
- Að suðvestan, meðfram gangstíga,
25,25 m + 10,73 m + 14,14 m + 27,82 m + 20,13 m
- Að norðvestan, meðfram Hjallabraut nr. 35-43,
lína til norðausturs, 37,00 m
þá hornrétt lína til suðausturs, 5,00 m
og hornrétt lína til norðausturs, ... 62,50 m

Lóðin er 14 hyrnd. Norður- og austurhornið eru rétt.
98,00 m línan að suðaustan og 62,50 m línan að norðvestan eru samhliða
í 85,00 m fjarlægð hvor frá annarri.

2. gr.

Lóðin er leigð á erfðafestu frá 1. degi júní mánaðar, árið 19 86


3. gr.

Lóðarhafi greiði alla skatta og gjöld til opinberra þarfa, sem lögð eru, eða verða lögð á hina leigðu lóð.

4. gr.

Ársleiga af lóðinni er nú kr. 276,00 - Tvöhundruð sjötíu og sex krónur 00/100.

Leiguna skal greiða í skrifstofu bæjargjaldkerans í Hafnarfirði og er gjalddagi fyrir 15. janúar ár hvert fyrir yfirstandandi ár.
Bæjarstjórn er heimilt að breyta lóðargjaldi til hækkunar.
Fyrir lóðarleigunni og dráttarvöxtum er lögtaksréttur samkvæmt lögum frá 16. desember 1885, og eru hús og önnur
mannvirki á lóðinni að veði fyrir lóðargjaldinu.

	Hafnarfjarðarbær
Innk:	27.5.2014
Málsnr:	1405
Bréfal:	584.1

5. gr.

Flytji lóðarhafi hús af lóðinni, felli þau niður, eða þau eyðileggjast af einhverjum ástæðum, gengur samningur þessi úr gildi, og fellur lóðin þá aftur til bæjarins, án uppsagnar eða endurgjalds.

6. gr.

Lóðarhafi hefur **ekki rétt til að veðsetja** afnotarétt sinn til lóðarinnar, ásamt húsum og mannvirkjum fyrr en þau eru orðin foheld og sérstök yfirlýsing gefin út af byggingafulltrúa þar að lútandi, sbr. þó aðra skilmála hér á eftir. Vilji lóðarhafi selja rétt sinn til lóðarinnar, skal hann bjóða bæjarsjóði Hafnarfjarðar forkaupsrétt. Framsal er ógilt nema bæjarstjóri eða fulltrúi hans hafi ritað vottorð sitt á framsalið um að forkaupsrétti hafi verið hafnað (Ath. 14. gr.).

7. gr.

Ógirt bilstæði skulu vera á lóðinni. Skulu þau vera sameiginleg og óskipt.

Lóðin er látin í því ástandi, sem hún er í við afhendingu hennar.

Bilstæði á lóðinni skal fylla með vönduðu, leirlausu fyllingarefni (klöpp sé hvergi ofar en 35 cm neðan endanlegs yfirborðs). Gólfplata 1. hæðar verður ekki tekin út fyrr en að því loknu. Ennfremur skulu lóðarhafar jafna allan uppgröft og koma lóðinni við húsið í rétta hæð í samræmi við uppgefna kóta og verður vottorð byggingafulltrúa um að húsið sé fohelt ekki gefið út fyrr en að þessu loknu.

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 bæjarverkfræðings.

8. gr.

Lóðarhafa er skylt:

- a) að greiða gatnagerðargjald samkvæmt gjaldskrá og upptökugjald samkvæmt ákvörðun bæjarstjórnar.
- b) að senda bygginganefnd uppdrátt af fyrirhuguðum byggingarframkvæmdum á lóðinni eigi síðar en fimm mánuðum eftir úthlutun lóðar.
- c) að ljúka gerð grunnplötu fyrir
- d) að gera húsið fohelt fyrir
- e) að fullgera húsið að utan fyrir
- f) að halda byggingarframkvæmdum að öðru leyti áfram með eðlilegum hraða að dómi bæjarstjórnar.

Sjá C) lið 14. greinar

Að öðrum kosti er heimilt að leigja öðrum lóðina gegn greiðslu fyrir mannvirki þau, sem á henni eru, að svo miklu leyti sem þau koma að notum fyrir nýjan lóðarhafa. Fer sú greiðsla fram þegar lóðinni hefur verið úthlutað að nýju og nýi lóðarhafinn hefur staðið skil á bótafjárhæðinni. Ekki kemur til endurgreiðslu vegna lóðarinnar eða lóðarafnota. Verði krafist mats dómkvaddra matsmanna á bótafjárhæðinni er heimilt að taka mannvirkin úr vörslu lóðarhafa þegar undirmat hefur farið fram og trygging sett í mannvirkjunum fyrir undirmatsverðinu.

Kostnað af matsgerð greiðir lóðarhafi, sem vanefnt hefur byggingarskilmála þessa.

Mannvirki, sem reist eða unnin hafa verið á lóð, sem tekin er til baka af bæjarsjóði og ekki koma að notum fyrir nýjan lóðarhafa, verða ekki bætt.

Bæjarsjóður er ekki bótaskyldur til lóðarhafa, þótt framkvæmdir hefjist af orsökum, sem taldar eru leiða af því að byggingaraðstaða er ekki talin vera fullnægjandi, svo sem vegir, vatn, holræsi og rafmagn.

Hafnarfjarðarbæ er áskilinn réttur til að fresta upphafstíma framkvæmda og breyta tímaákvörðunum í b-f liðum þessarar greinar.

9. gr.

Þar sem hæðarmunur er milli götu og/eða gangstígs og lóðar, skal lóðarhafi gera stoðmúr eða fláa að lóðarmörkum áður en endanlega er gengið frá götunni og gangstignum.

10. gr.

Lóðarhafa er skylt að ganga að fullu frá lóð samkvæmt uppdrætti, sem skrifstofa bæjarverkfræðings samþykkir. Hafi þeim framkvæmdum ekki verið lokið fyrir árslok 1991 getur bæjarverkfræðingur látið framkvæma þær á kostnað lóðarhafa. Við gróðursetningu trjáa ber að sjá til þess, að útsýni við gatnamót gagnvart umferð skerðist ekki.

11. gr.

Bæjarsjóður leggur vatns- og skulpheimæðar frá götuæðum allt að 1,00 m inn fyrir lóðarmörk. Frá þeim tíma eru heimæðar þessar eign húseiganda og skal hann annast allt viðhald þeirra og bera allan kostnað þar af. Gjöld fyrir lagnir þessar greiðist samkvæmt reikningi.

12. gr.

Rafveitu Hafnarfjarðar er áskilinn grafréttur á lóðinni vegna jarðstrengja og tengikassa. Svo og er öðrum viðkomandi veitustofnunum áskilinn réttur til að leggja vatns-, skulp-, hitaveitulagnir o. þ. u. l. um lóð hússins eftir því sem nauðsyn krefur. Allt eftirlit og viðhald með lögnum þessum skal óátalið af lóðarhafa.

Lóðarhafa ber að hanna hitakerfi hússins með hliðsjón af fjarhitun með jarðvarma. Verði húsið hitað upp til bráðabirgða með oliukynditækjum, eða á annan hátt, skal hafa fullt samráð við byggingafulltrúa og slökkviliðsstjóra um frágang slíks útbúnaðar. Áður en heimtaug eða heimæð hitaveitu verður lögð að húsinu, skal fylla að því og jafna lóðina sem næst í þá hæð, sem henni er ætlað að vera. Slíkar lagnir verða ekki lagðar ef frost er í jörðu.

Kvöð er um rétt eigenda næstliggjandi húsa til óhákvæmilegrar umferðar um lóðina til nauðsynlegs viðhalds húsa og lóða.

13. gr.

Staðsetning, fjöldi og gerð útvarpsloftlína og sjónvarpsstanga og annars þess, er til lýta kann að verða utanhúss, er háð samþykki byggingafulltrúa. Getur hann sett nánari fyrirmæli þar um.

14. gr.

Sérstakir skilmálar.

- a) Lóðinni er úthlutað til að byggja á henni sölu- og leiguíbúðir aldraðra ásamt þjónusturými, sbr. rammasamning dags. 26. maí 1986 og viðaukasamning dags. 26. mars 1987. Húsið skal byggja samkvæmt uppdráttum Björns St. Hallssonar ark. og verklýsingu á frágangi húss og lóðar dags. í mars 1987.
- b) Bílstæði, gangstéttar, tröppur, og verandir skulu gerðar samkv. samþ. uppdráttum. Bílstæði skulu malbikuð, gangstéttar og tröppur skulu steyptar og verandir hellulagðar, undir stéttar, tröppur og verandir skal leggja snjóbræðslukerfi.
- c) Um byggingaráfanga og byggingarhraða hússins gilda eftirfarandi skilmálar, og koma þeir í stað 5. gr. rammasamningsins, sbr. lið II í viðaukasamningi.
- Húsið skal byggja í tveimur til þremur áföngum, og er miðað við eftirfarandi byggingarhraða:
1. I. áfangi hússins skal fokheldur í desember 1987.
 2. Þjónusturými bæjarsjóðs (séreign), tilbúið undir tréverk, skal lokið í apríl 1988.
 3. Íbúðum í I. áfanga, ásamt uppsetningu á lyftum og frágangi á sameign og forlóð hússins, með bundnu slitlagi á akvegum, bílastæðum og gangstígum, skal lokið í október 1988.
 4. Framkvæmdir við II. áfanga hússins hefjist eigi síðar en haustið 1988.
 5. Íbúðum í II. áfanga, ásamt tilheyrandi lóð, skal lokið eigi síðar en í mars 1990.
 6. Íbúðum í III. áfanga, ásamt lokafrágangi lóðar, skal lokið eigi síðar en í árslok 1991.

d) Í þjónusturými bæjarsjóðs verður rekin ákveðin þjónusta og starfsemi fyrir íbúa hússins og aðra bæjarbúa. Hafnarfjarðarbær hefur fullan umráðarétt yfir þessu húsnæði og þau umsvif, sem leiða kunna af starfsemi þar, skulu átölulaus af íbúum hússins. Reiknað er með útleigu á hluta þessa húsnæðis.

Greiðslur fyrir veitta þjónustu verða skv. sérstakri gjaldskrá. Þar verði miðað við raunkostnað eða það fyrirkomulag, sem gildir almennt fyrir sambærilega þjónustu á vegum Hafnarfjarðarbæjar.

Til samráðs um starfsemi í þjónusturými hússins og þjónustu skal skipuð sérstök samstarfsnefnd, skipuð fulltrúa íbúðareigenda, fulltrúa Félagsmálastofnunar og fulltrúa tilnefndum af bæjarráði.

e) Eigendur hússins mynda með sér húsfélag, sem sjái um rekstur húseignarinnar, þ.m.t. rekstur og viðhald sameignar og ráðningu og launagreiðslur til húsvarðar.

Hafnarfjarðarbær sér um rekstur þjónusturýmis í eigu bæjarins, en húsfélagið annast rekstur hússins að öðru leyti.

f) Lóðarhafi skuldbindur sig til að selja eða ráðstafa íbúðum einungis til einstaklinga sem eru 60 ára eða eldri og hafa átt lögheimili í Hafnarfirði í a.m.k. 3 ár, eða til hjóna þar sem annar aðilinn uppfyllir framangreind skilyrði. Bæjarsjóður getur þó keypt íbúðir og gilda þá skilyrði þessi um ráðstöfun þeirra íbúða.

Óheimilt er að leigja íbúðir í húsinu nema til þeirra sem uppfylla framangreind skilyrði um aldur.

g) Eftir lát íbúðareiganda er eftirlifandi maka heimilt að búa í íbúðinni svo lengi sem hann óskar, þó að hann uppfylli ekki skilyrði f) liðar. Öðrum erfingjum, sem ekki uppfylla skilyrði f) liðar, er óheimilt að búa í úbúðinni eftir lát íbúðareiganda og maka hans, nema að fengnu samþykki bæjarráðs. Kvaðir þessar skal taka upp í öll afsöl vegna sölu íbúða í húsinu.

h) Lóðarhafa er kunnugt, að markmið bæjarstjórnar með úthlutun lóðarinnar er, að byggðar verði hentugar íbúðir fyrir eldri borgara bæjarins fyrir sanngjarnt verð. Mun í því augnamiði sérstök eftirlitsnefnd á vegum bæjarstjórnar fylgjast með undirbúningi framkvæmda, hönnun, byggingu og ráðstöfun húsbýggjanda á íbúðunum, svo og verðlagningu þeirra við sölu í upphafi, sbr. 11. gr. rammasamnings. Sala, endursala og leiga á íbúðum er háð takmörkunum um aldur íbúa, sbr. f) og g) lið þessarar greinar, og skuldbindur húsbýggjandi sig til að hlíta þeim skilmálum. Kvöð þessa efnis skal og þinglýsa áður en seldar verða íbúðir í húsinu. Lög um fjölbýlishús nr. 59 frá 31. maí 1976, reglugerð um ákvörðun eignarhluta nr. 147 frá 9. mars 1987 og reglugerð um samþykktir fyrir húsfélög nr. 280 frá 25. júní 1976 gilda um þetta hús eftir því sem við á.

i) Samkvæmt rammasamningnum er lóðarhafa heimilt allt til 1. desember 1986 að rifta samningi þessum vilji hann, vegna breyttra forsenda, þar á meðal sölutregðu á íbúðunum, hætta við framkvæmdir. Bæjarsjóður mun enga bótakröfu gera á hendur lóðarhafa, þó samningnum verði rift af þessum sökum.

Á sama hátt getur lóðarhafi rift samningnum um byggingu II. áfanga fyrir 1. júní 1988 og III. og IV. áfanga fyrir 1. október 1989, ef sölutregða verður á íbúðum í þessum áföngum og hann hefur ekki hafið byggingu við áfanga þessa, án þess að það baki honum skaðabótaábyrgð.

Lóðarhafa er ekki heimilt að hefja framkvæmdir við hvern byggingaráfanga fyrir sig, fyrr en hann hefur selt 50% af íbúðum viðkomandi áfanga, þó sex íbúðir í I. áfanga. Skal hann til staðfestingar því, að hann hafi selt þennan tiltekna fjölda íbúða, leggja fyrir bæjarstjóra undirritaða sölusamninga upp að þessu marki.

Bæjarráð getur þó heimilað lóðarhafa að hefja framkvæmdir við hvern áfanga, enda þó nefndur fjöldi íbúða hafi ekki verið seldur.

Komi til rifturnar skv. ákvæðum þessum skal bærinn endurgreiða lóðarhafa eftir samkomulagi, eða ef það næst ekki, þá eftir mati dómkvaddra matsmanna, sannanlegan og eðlilegan útlagðan kostnað vegna undirbúnings og framkvæmda, sem kunna að koma að notum við áframhaldandi byggingu hússins.

j) Vanefni lóðarhafi samning þennan, þ.m.t. c) lið um byggingarhraða, er bæjarstjórn heimilt einhliða að afturkalla lóðarveitinguna alla eða að hluta, án þess að til komi neinar bætur, vegna riftunarinnar. Komi til slíkrar afturköllunar, skal staða þess áfanga, sem þá er í byggingu, þegar tekin út og bæjarsjóður yfirtaka hann. Bæjarsjóður skal þá jafnframt endurgreiða lóðarhafa eðlilegan kostnað við þær framkvæmdir, sem bærinn yfirtekur. Verði ekki samkomulag um þá greiðslu, skal hún ákveðin af dómkvöddum matsmönnum.

Kostnaður við framkvæmdirnar skal miðaður við verðlag á þeim degi, sem lóðarveitingin er afturkölluð og greiðast innlánsvextir af þeirri upphæð frá sama tíma. Með í framkvæmdakostnaðinum skal telja útlagðan kostnað lóðarhafa við lyftur, teikningar og annað, sem nýtist við byggingu hússins alls. Skal þessi kostnaður reiknaður út hlutfallslega. annars vegar af þeim hluta hússins, sem þegar kann að hafa verið byggður og hins vegar af þeim hluta, sem eftir er að byggja og síðarnefndi hlutinn endurgreiddur lóðarhafa.

Við riftun samkvæmt ákvæðum þessa liðar, skal ennfremur samið um, eða ella metinn af dómkvöddum matsmönnum, kostnað við frágang á sameign, sem eftir kann að vera að ljúka í þeim byggingaráföngum, sem lóðarhafi hefur þegar byggt og selt, það er frágangur á sameign jafnt innanhúss sem utan, þar með talinn hlutfallslegur kostnaður við að ganga frá lóð hússins, vegna hinna seldu byggingaráfanga. Skal lóðarhafi greiða bæjarsjóði þennan kostnað þannig, að hann dregst frá þeim greiðslum, sem bæjarsjóður greiðir lóðarhafa, vegna þeirra framkvæmda, sem bærinn kann að yfirtaka samkvæmt ákvæðum þessa liðar hér að framan. Jafnframt mun þá bærinn hlutast til um að lokið verði því, sem eftir kann að vera í frágangi á sameign seldra byggingaráfanga.

Komi til yfirtöku bæjarins á framkvæmdum þá skulu þau lán, sem á hinum yfirtekna byggingaráfanga hvíla og lóðarhafi hefur sjálfur stofnað að til og ekki hafa verið yfirtekin af kaupendum íbúða í byggingaráfangnum, yfirtekin af bæjarsjóði. Dragast þau, á sama hátt og að framan er lýst, frá þeim greiðslum, sem bærinn kann að þurfa að greiða lóðarhafa, vegna yfirtöku framkvæmda við byggingaráfangann.

k) Þær greiðslur, sem bæjarsjóður kann að þurfa að greiða lóðarhafa skv. i) og j) liðum þessarar greinar er honum heimilt að inna af hendi með jöfnum mánaðarlegum greiðslum á einu ári frá þeim tíma að samkomulag tekst um greiðslu fjárupphæðar til lóðarhafa eða endanlegt mat dómkvaddra matsmanna liggur fyrir. Í vexti skal greiða innlánsvexti frá þeim degi, sem afturköllun lóðarveitingar fór fram.

Komi til riftunar sammingsins eða afturköllunar lóðarveitingarinnar, er bæjarstjórn heimilt að endurleigja hana eða hluta hennar nýjum lóðarhafa og leyfa honum að hefja þegar í stað framkvæmdir á lóðinni.

Sömu greiðsluskilmálar og vaxtakjör skulu gilda fyrir lóðarhafa, ef svo skyldi fara, að hann reyndist í skuld við bæjarsjóð við yfirtöku á framkvæmdunum.



15. gr.

Ef um vanefndir á samningi þessum er að ræða af hálfu lóðarhafa, getur bæjarráð Hafnarfjarðar afturkallað lóðarveitinguna og með einhlíða yfirlýsingu sinni látið afmá leigusamning þennan úr afsals- og veðmálabókum Hafnarfjarðarkaupstaðar.




16. gr.

Lóðarhafi greiði kostnað við þinglestur á leigusamningi þessum og stimpilgjald.

17. gr.



Af leigusamningi þessum eru gerð þrjú samrit, eitt handa hvorum aðila og eitt til þinglesturs.

Bæjarstjórnin í Hafnarfirði, 10. október 19 88

Ég undirritaður lóðarhafi geng að framanskráðum leiguskilmálum og skuldbind mig til að halda þá í öllum greinum.

Hafnarfirði, 16 okt 19 88

Vitundarvottar: að rétttri dagsetningu,
undirskrift og hæfi aðila.

