



Leigusamningur um byggingarlóð í Hafnarfirði

Hafnarfjarðarbær, kt. 590169-7579,

leigir hér með XP3 ehf kt. 5205200-0310

lóð til byggingar fjölbýlishúsa í Hamranesi 1. áfanga með eftirgreindum skilmálum:

1. Staðsetning lóðar og stærð.

Lóðin er : **Áshamar 13**

Landeignanr.: **L231976** **F**

Flatarmál lóðarinnar er **13522,3** fermetrar og er lögun hennar eins og sýnt er á hjálögðu mæliblaði staðfestu af umhverfis- og skipulagssviði xxx, með síðari breytingum sem er hluti þessa samnings.

2. Leigutími.

Lóðin er leigð til 75 ára frá 1. degi febrúar mánaðar, árið 2022.

3. Sérstakir skilmálar

- 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 t.d. jarðstrengja og tengikassa og er áskilinn réttur til að leggja vatns-, fráveitu- 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.
- Lóðarhafar bera ábyrgð á og kostar dælingu fráveituvatns, ef fráveitulagnir hans standa lægra en tenging við fráveitukerfi Hafnarfjarðar.
- *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 lóðarmarka án skriflegs leyfis umhverfis- og skipulagssviðs.
- 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 menningarmínjar nr. 80/2012.

Lóðarhöfum er að öðru leyti skylt að hlíta ákvæðum deiliskipulags Hamranes þróunarreits 7A, er öðlaðist gildi þann 25. nóvember 2021, nr. 1323/2021, með síðari breytingum, um mannvirki á lóðinni og um frágang lóðar.

4. Tímamörk byggingar og frágangs lóðar

Heimilt er að áfangaskipta byggingarframkvæmdum á lóðinni, að fengnu leyfi frá sveitarfélaginu.

1. áfangi: Lóðarhöfum er skylt:

- | | |
|--|--------------------------|
| a) byggingarstig 1: að leggja inn fullunna aðaluppdrætti, eigi síðar en 3. maí 2022 | |
| þó skulu framkvæmdir vera hafnar innan | 25. nóvember 2022 |
| b) byggingarstig 2: fokheldisúttekt eigi síðar en 3. janúar 2024 | |
| c) byggingarstig 3: að fullgera mannvirkið að utan og tilbúin til innréttingar eigi síðar en 2. janúar 2025 | |

d) byggingarstig 4: Lokaúttekt eigi síðar en

3. janúar 2025

Fokheldis- 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. Lóð og lóðarfrágangur

Lóðarhöfum 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.

Lóðarhafar skulu ganga frá lóð sinni meðfram bæjarlandi og sjá sjálfir 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 greinar 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. 112/2010, 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. Lóðarhöfum er skylt að ganga að fullu frá lóð samkvæmt samþykktum aðaluppdrætti.

6. Leigugjald, skattar og önnur opinber gjöld

Ársleiga lóðar er samkvæmt ákvörðun bæjarstjórnar Hafnarfjarðar á hverjum tíma.

Ársleiga er við undirritun samnings **0,33%** af fasteignamatí 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 hins opinbera, sem lögð eru á hina leigðu lóð eða verða lögð á hana.

Aðför má gera í mannvirkjum á lóðinni til fullnustu fasteignagjöldum, lóðarleigu, opinberum gjöldum, sköttum, vöxtum og dráttarvöxtum samkvæmt lögum nr. 90/1989 um aðför með síðari breytingum.

7. 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.

8. Framsal lóðarréttinda og réttur veðhafa, kvaðir

Lóðarhafi hefur við undirritun lóðarleigusamnings veðheimild til að fjármagna þróun verkefnisins og framkvæmd fyrir allt að kr. 167.412.608. Við fullnaðargreiðslu á lóðarverði mun Hafnarfjarðar-kaupstaður þinglýsa yfirlýsingu þar um.

Einnig er kvæð um að lóðarhöfum er óheimilt að þinglýsa aðilaskiptum á lóð eða íbúðareiningum fram að því tímamarki þegar greiðsla lóðarverðs hefur borist Hafnarfjarðar-kaupstað, nema að fengnu leyfi sveitarfélagsins eða þinglýsingu á yfirlýsingu bæjarins þar um.

Hafi lóðarhafi ekki hafið framkvæmdir einu ári eftir að deiliskipulag hefur tekið gildi eða þann 25.

nóvember 2022, áskilur Hafnarfjarðar-kaupstaður sér rétt til að afturkalla úthlutunina nema

lóðarhafi geti sýnt fram á málefnalegar ástæður fyrir töfum. Kvaðir sem eru þinglýstar í

lóðarleigusamningi, kaupsamningi eða afsöllum um einstaka eignarhluta halda gildi sínu þó að til komi

nauðungarsala á veðandlaginu að hluta eða öllu leyti. Eftir þinglýsingu á yfirlýsingu þar um setur bærinn hvorki skilyrði um veðsetningu eða sölu. Ef lóðarhafar hyggjast selja byggingarrétt sinn, skal gerður kaupsamningur milli hans og kaupanda og honum þinglýst. Gilda þá sömu skilmálar gagnvart nýjum lóðarhafa og giltu gagnvart hinum fyrri.

9. Afsal lóðarhafa til Hafnarfjarðarbæjar

Lóðarhafar geta einungis afsalað sér lóðinni svo lengi sem framkvæmdir eru ekki hafnar. Komi til þess að lóðarhafi skili lóðinni eru kr. **xx m.v. byggingarvísitölu xx**, óendurkræfar við endurgreiðslu af lóðarverði. Framkvæmdir teljast hafnar, þegar aðaluppdrættir hafa verið gerðir fyrir tiltekið mannvirki og samþykki Hafnarfjarðarbæjar liggur fyrir og aðaluppdrættir hafa verið stimplaðir og áritaðir því til staðfestingar og samþykktin skráð í Fasteignaskrá og einnig ef lóðarhafar hafa fengið samþykkt graftrarleyfi og úttekt á gróf útsetningu, botni og fín útsetning hefur farið fram.

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.

Brjóti leigutaki í einhverju ákvæði þessa samnings, er Hafnarfjarðarbær heimilt að segja upp lóðarleigusamningi. Skal Hafnarfjarðarbær þá greiða leigutaka sannvirði mannvirkis eftir samkomulagi eða mati dómkvaddra manna, enda sé við matið tekið fullt tillit til raunverulegs ástands mannvirkjanna. Hafnarfjarðarbær beiðist dómkvaðningar en leigutaki greiðir matskostnað.

11. Annað

Að öðru leyti er vísað til deiliskipulags þróunarreits 7A í Hamranesi 1. áfanga sem öðlaðist gildi þann 25. nóvember 2021 nr. 1323/0221 og hæðar- og mæliblaðs. Lóðarleigusamningur þessi er staðfestur á fundi bæjaráðs þann xxx 2022.

12. Ágreiningur

Ef ágreiningur rís vegna samnings þessa skal málið rekið fyrir Héraðsdómi Reykjaness.

13. Þinglestur

Lóðarhafar greiða 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, xx 2022

f.h. Hafnarfjarðarbæjar

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

f.h. XP3 ehf

Vitundarvottar að rétttri dags., undirskrift og fjárræði aðila:

_____ kt. _____

_____ kt. _____