



HAFNARFJARÐARHÖFN Leigusamningur um hafnarlóð í Hafnarfirði

Hafnarfjarðarhöfn, kt. 590169-5529,

leigir hér með **Vélsmiðju Orms og Víglundar ehf**

kt. **480998-2789**

lóð til byggingar rafstöðvar á hafnarsvæði Hafnarfjarðarhafnar með eftirgreindum skilmálum:

1. Staðsetning lóðar og stærð

Lóðin er : **Óseyrarbraut 40A**

Landeignanr.: **L187132**

F2255705

Flatarmál lóðarinnar er **320,1 m²** fermetrar og er lögun hennar eins og sýnt er á hjálögðu mæliblaði staðfestu af skipulags- og byggingarsviði dags. **desember 1999**, með síðari breytingum, síðast uppfært maí 2021, sem er hluti þessa samnings.

2. Leigutími

Lóðin er leigð til **25** ára frá 1. degi maí mánaðar **2021**.

3. Kvaðir af hálfu Hafnarfjarðarbæjar og Hafnarfjarðarhafnar

- 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.
- 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 skipulags- og 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 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 Suðurhafnar - reit 5.2 breyting á deiliskipulagi Óseyrarbrautar 40A, sem öðlaðist gildi þann 7. maí 2021, nr. 508/2021 ásamt greinargerð deiliskipulags Suðurhafnar útg.03 dags. 1. febrúar 2004, með síðari breytingum um mannvirki á lóðinni og um frágang lóðar

4. Tímamörk byggingar og frágangs lóðar

Ef heimild verður veitt fyrir frekari uppbyggingu lóðarinnar, hefur byggingarfulltrúi heimild til að setja tímaskilmála á framkvæmdir. Verði tímamörk byggingarfulltrúa 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 nággranna um frágang á sameiginlegum lóðarmörkum.

Lóðarhafi skal ganga frá lóð sinni meðfram landi hafnarinnar 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 og hafnarstjórnar. 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

Lóðin er á hafnarsvæði. Hafnarsvæði er fyrir starfsemi sem hefur engin mengandi áhrif á umhverfi sitt. 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. Lóðargjald, leigugjald, skattar og önnur opinber gjöld

Lóðarhafi greiðir lóðargjald af lóðinni 320,1 m² á kr. 6.469,- pr. m² auk virðisaukaskatts. Gjaldið kr. 6.469,- miðast við byggingarvísitölu maí mánaðar árið 2021, byggingarvísitölu 148,4153,7 og tekur breytingum mánaðarlega samkvæmt breytingu hennar. Lóðargjaldið fæst ekki endurgreitt.

Ársleiga lóðar er samkvæmt ákvörðun hafnarstjórnar Hafnarfjarðar á hverjum tíma og er við undirritun samnings **2,25%** af fasteignamati lóðar. Af allri lóðarleigunni greiðist virðisaukaskattur. Lóðarleigan er greidd samkvæmt úgefnum reikningum á tveggja mánaða fresti.

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 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 Hafnarfjarðarhöfn eða Hafnarfjarðarbær þinglýsir einhliða nýjum lóðaruppdrætti með breyttri lóðarstærð.

9. Framsal lóðarréttinda og réttur veðhafa

Lóðarhafi hefur veðheimild fyrir andvirði **80% af gatnagerðar- og lóðagjaldi lóðarinnar** við þinglýsingu lóðarleigusamnings eða kr. **3.538.652** fyrir lóð og framkvæmdum. Eftir úttekt á sökkulveggjum og þinglýsingu á yfirlýsingu, fellur niður ofangreind kvöð. 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. Lok leigusamnings

Vilji Hafnarfjarðarbærhöfn ekki, að loknum leigutímanum, endurnýja lóðarleigusamning með tilheyrandi mannvirkjum skal Hafnarfjarðarhöfn 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 Hafnarfjarðarhöfn heimilt að segja upp lóðarleigusamningi. Skal Hafnarfjarðarhöfn 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 deiliskipulag Suðurhafnar - reit 5.2 breyting á deiliskipulagi Óseyrarbrautar 40A, sem öðlaðist gildi þann 7. maí 2021, nr. 508/2021 ásamt greinargerð deiliskipulags Suðurhafnar útg.03 dags. 1. febrúar 2004 og mæliblaðs.

Lóðarleigusamningur samþykktur í hafnarstjórn þann xx. júní 2021 og staðfestur af bæjarstjórn þann xx. júní 2021.

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, xx.xx.2021

f.h. Hafnarfjarðarhafnar

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

Vitundarvottar að rétttri dagsetningu og undirskrift aðila:

_____ kt. _____

_____ kt. _____

DRÖG