



Lóðarleigusamningur

BÆJARSTJÓRINN Í KÓPAVOGI

samkvæmt umboði bæjarstjórnar Kópavogs

leigir hér með:

Nafn

kennitala

(tegund lóðar) úr landi Kópavogsbæjar til þess að byggja á henni með eftirgreindum skilmálum:

1. Lóðin.

Lóðin; **XX fasteignanúmer: FXX (Landeignanúmer: LXX)** er að flatarmáli ca. **XX** m² og lögun hennar eins og sýnt er á meðfylgjandi mæliblaði og/eða afstöðumynd dags. XX, sem er hluti þessa samnings.

Á lóðinni eru eftirtaldar kvaðir samkvæmt viðfestum uppdrætti:

- Almenn kvöð um hvers konar lagnir bæjarsjóðs eða stofnana hans, sem þörf er á.
- Kvöð um bílastæði
- Kvöð um staðsetningu byggingarreits.
- Kvöð um aðgengi.
- Kvöð um holræsi.
- Aðrar kvaðir skv. mæliblaði

Lóðarhafa er skylt að hlíta þeim skilmálum Kópavogsbæjar er varða lóðina, mannvirki á henni, lagnir, leiðslur og um frágang hennar sem og skipulagsskilmálum og öðrum samþykktum sem um lóðina gilda. Leigutaki skal ganga frá yfirborði lóðar og gróðri í samræmi við samþykktu lóðaruppdrætti og viðhalda henni.

2. Leigutími.

Lóðin er leigð til 50 ára frá (dags)

3. Afhending lóðar.

Lóðarhafi tekur við lóðinni í því ástandi sem hún er í við afhendingu hennar, í samræmi við úthlutunarskilmála, sbr. 2. gr. reglna um úthlutun lóða í Kópavogsbæ.

4. Framkvæmdir á lóð og tímamörk framkvæmda

Eigi síðar en (dags) skal hús fullgert að utan, lóð jöfnuð í rétta hæð, rykbundin og gróðri komið fyrir, svo og gengið frá mörkum við aðrar lóðir götur og/eða opin svæði.

Enn fremur ber lóðarhafa að halda áfram framkvæmdum með eðlilegum hraða og ljúka þeim innan hæfilegs tíma. Vanefni lóðarhafi ákvæði þessarar greinar eða standi að öðru leyti ekki við skilmála er bæjarráði heimilt að afturkalla lóðarleigusamnings þennan og leigja lóðina öðrum.

Bæjarsjóður er ekki bótaskyldur til lóðarhafa þótt framkvæmdir lóðarhafa tefjist vegna þess að byggingaraðstaða er ekki fullnægjandi, t.d. ef götur, vatns- eða holræsalagnir eru ófullgerðar, vegna aðstæðna sem Kópavogsbær fær ekki ráðið við.

Óheimilt er að nota annað svæði en hina leigðu lóð undir uppgröft úr húsgrunni, byggingarefni og annað sem að byggingarstarfsemi lýtur þ.m.t. vinnuskúra.

Allar framkvæmdir/jarðrask utan lóðamarka eru óheimilar án skriflegs leyfis byggingarfulltrúa Kópavogsbæjar. Óheimilt er að staðsetja gáma á lóðinni nema að fengnu stöðuleyfi byggingarfulltrúans í Kópavogi, sbr. gr. 2.6.1 í byggingarreglugerð nr. 112/2012.

5. Leigugjald.

Leigugjald fyrir lóðina skal vera samkvæmt gjaldskrá Kópavogsbæjar eins og hún er á hverjum tíma. Við gerð þessa samnings er ársleigan kr. XX pr. m². Gjaldldagi er hinn sami og gjaldldagi fasteignagjalda hverju sinni.

6. Skattar og skyldur.

Leigutaki greiðir alla skatta og skyldur sem hvíla á lóðinni svo og gjöld sem eru eða verða lögð á hina leigðu lóð og mannvirki á henni.

Standi leigutaki ekki skil á greiðslu lóðarleigu eða öðrum opinberum gjöldum er heimilt að innheimta hana með aðför í húsum og mannvirkjum á lóðinni án undangengis dóms eða sáttar samkvæmt 9. tl. 1. mgr. 1. gr. laga um aðför nr. 90/1989, sbr. lög nr. 29/1885 um lögtak og fjárnám án undangengis dóms eða réttarsáttar.

Um dráttarvexti fer eftir gildandi vaxtalögum á hverjum tíma og 5. mgr. 4. gr. laga nr. 4/1995 um tekjustofna sveitarfélaga.

7. Tegund lóðar.

Ef lóðin er leigð leigutaka til íbúðarhúsbyggingar og þeirra afnota í sínar eigin þarfir sem eðlilega fylgja íbúðar- og heimilishaldi er leigutaka atvinnurekstur óheimill nema til komi sérstök leyfi bæjarráðs og að hann samræmist gildandi skipulagsáætlunum hverju sinni.

8. Afnot þriðja aðila.

Leigutaka er óheimilt að leyfa öðrum einstaklingum, stofnunum eða félögum að reisa byggingar á lóðinni, flytja á hana hús eða gera önnur mannvirki á henni. Honum er enn fremur óheimilt að framselja eða láta af hendi á annan hátt til einstaklinga, stofnana eða félaga hluta af lóð þessari.

9. Framsal og veðsetning lóðarréttinda

Lóðarhafa er óheimilt að veðsetja eða framselja samkvæmt afsali rétt sinn til lóðarinnar ásamt mannvirkjum nema með sérstöku leyfi bæjarráðs, fyrr en þau eru fókheld skv. ÍST 51 (B2) og vottorð þess efnis gefið út af byggingarfulltrúa.

Lóðarhafa er þó heimilt að veðsetja skuldabréf fyrir andvirði gjalda til bæjarsjóðs vegna úthlutunar lóðarinnar.

Við fókheldi er lóðarhafa er heimilt að veðsetja og framselja rétt sinn til lóðarinnar ásamt mannvirkjum.

10. Limgerði og girðingar.

Leigutaka er skylt að koma fyrir limgerði, girðingu eða merkjum fyrir lóðinni.

Girðingar og merki eru háð samþykkt byggingarfulltrúa Kópavogsbæjar.

Leigutaki greiðir allan kostnað af mælingu lóðarinnar og merkjum.

11. Endurbygging.

Flytji leigutaki hús af lóðinni, rífi niður, eða þau eyðileggjast af einhverjum ástæðum og leigutaki hefur ekki byggingu nýs húss innan 2 ára samkvæmt gildandi skipulagsáætlunum fellur leigusamningurinn úr gildi og fellur þá lóðin aftur til Kópavogsbæjar, án uppsagnar eða endurgjalds.

12. Yfirtaka leiguréttinda.

Hvenær sem bæjarstjórn telur sér þörf á að taka lóðina í sínar hendur í almanna þágu, að nokkru eða öllu leyti er leigutaka skylt að láta leigurétt sinn og lóðina af hendi. Fyrir byggingar og önnur mannvirki á lóðinni skal bæjarsjóður þá greiða leigutaka eftir mati dómkvaddra matsmanna, enda sé við matið tekið fullt tillit til raunverulegs ástands bygginganna. Greiðir Kópavogsbær matskostnað skv. þessari grein. Heimilt er að semja um að mat á eignunum farið fram með öðrum hætti.

Fyrir leiguréttinn greiðist ekkert endurgjald. Slík afhending á lóðinni eða hluta hennar skal þó í engu skerða rétt veðhafa.

13. Lok leigutíma.

Vilji bæjarstjórn ekki að loknum leigutímanum með nýjum lóðarleigusamningi láta hús, sem þá eru á lóðinni, standa þar áfram, skal bæjarsjóður greiða leigutaka sannvirði hússins eða húsanna eftir samkomulagi eða mati dómkvaddra matsmanna, enda sé við matið tekið fullt tillit til raunverulegs ástands bygginganna.

Skal Kópavogsbær tilnefna matsmann og greiða matskostnað. Jafnframt er leigutaka heimilt að tilnefna annan matsmann fyrir sína hönd. Greiðir leigutaki matskostnað sem hlýst af vinnu matsmanns fyrir þeirra hönd.

14. Vanefndir

Brjótí leigutaki verulega gegn ákvæðum leigusamnings þessa er Kópavogsbæ heimilt að segja honum upp. Skal bæjarsjóður þá greiða lóðarhafa bætur fyrir þau mannvirki, sem á lóðinni kunna að vera samkvæmt mati dómkvaddra matsmanna, enda sé við matið tekið fullt tillit til raunverulegs ástands bygginganna. Kópavogsbær beiðist dómkvaðningar en leigutaki greiðir matskostnað skv. þessari grein.

15. Réttur veðhafa.

Réttur veðhafa til veðs í leiguréttinum skal haldast óskertur þó leigutaki hafi ekki fullnægt skuldbindingum þeim, sem hann hefur undirgengist gagnvart lóðareiganda með þessum leigusamningi, enda hvíli skuldbindingar á lóðinni og færast yfir á veðhafa eða aðra, sem öðlast leiguréttinn úr höndum hins upphaflega leigutaka. Brot á ákvæðum samnings þessa varða því þá, sem síðar fá lóðina til afnota, hinum sömu viðurlögum og hinn upphaflega leigutaka.

16. Hæð lóðar og frágangur.

Lóðarhafa er skylt að hafa fullt samráð við bæjaryfirvöld um hæð lóðar við götu og/eða stíg og um girðingar. Ef hæðarmunur er milli götu/stígs og lóðar skal lóðarhafi gera stoðmúr eða fláa inni á lóðinni áður en endanlega er gengið frá götu. Samráð skal hafa við nágranna um frágang á sameiginlegum lóðarmörkum skv. byggingarskilmálum.

17. Breyting á lóðaruppdrætti.

Ef gera þarf minniháttar breytingar eða leiðréttingar á lóðarmörkum eða lóðarstærð eftir því sem í leigusamningi þessum stendur vegna kvaða, umferðaleiða, lagna veitufyrirtækja eða annarra almannahagsmuna er Kópavogsbæ heimilt að þinglýsa einhliða yfirlýsingu um leiðréttta lóðarstærð að undangenginni breytingu á deiliskipulagi skv. skipulagslögum nr. 123/2010.

Minniháttar breytingar eða leiðréttingar á lóð til stækkunar eða minnkunar í þessu sambandi merkja breytingar sem geta numið allt að 10% af lóðarstærð, eftir aðstæðum á hverjum stað, samkvæmt gildandi mæliblaði. Ekki er þörf á deiliskipulagsbreytingu ef um er að ræða leiðréttingu á lóðarstærð vegna uppmælingar lóðar sem hefur ekki áhrif á lóðarmörk.

18. Skil lóðar

Heimilt er að skila lóð með samþykki bæjarráðs sbr. 18. gr. reglna um úthlutun lóða í Kópavogsbæ.

19. Þinglýsing.

Leigutaki greiðir kostnað við þinglýsingu á samningi þessum.

20. Annað.

Rísi ágreiningur um lóðaleigusamning þennan skal málið rekið fyrir Héraðsdómi Reykjaness.

Af lóðarleigusamningi þessum eru gerð þrjú samhljóða frumrit, eitt handa hvorum aðila og eitt til þinglesturs.

Bæjarstjórinn í Kópavogi

dagsetning

Undirritaður leigutaki geng að öllum framangreindum leiguskilmálum og skuldbind mig til þess að halda þá í öllum greinum.

dagsetning

Vottar að réttum dagsetningum og undirskrift:
