



Til bæjarráðs,

Kópavogi, 23. september 2024
24091455/502.06 GEF

Efni: Drög að uppfærðum lóðarleigusamningum.

Umhverfissvið leggur fram tillögum að uppfærðum lóðarleigusamningum. Er um að ræða annars vegar lóðarleigusamningar þar sem lóðir eru óbyggðar og hins vegar lóðarleigusamningar þar sem eldri samningar eru fallnir úr gildi og nauðsynlegt er að endurnýja lóðarleigusamninga.

Ekki er um verulegar breytingar á efni samninganna. Fyrst og fremst er verið að skerpa á ákvæðum en jafnframt uppfæra í samræmi við núverandi reglur, s.s. varðandi byggingarstig. Þá er tekið mið af reglum Kópavogsbæjar um úthlutun lóða.

Verður nú gert grein fyrir í hverju uppfærslan felst í hvorum lóðarleigusamningi fyrir sig:

Lóðarleigusamningur – óbyggð lóð:

1. Lóðin

Í ákvæðinu kemur fram um hvaða lóð ræðir hverju sinni, fasteignanúmer og landeignarnúmer. Stærð lóðar og upplýsingar um staðföng og/eða önnur sérákvæði. Þá er vísað til mæliblaðs viðkomandi lóðar sem er hluti af lóðarleigusamningi. Þá er kveðið á um skyldur lóðarhafa til að fara eftir öllum mögulegum skilmálum sem Kópavogsbær hefur sett um lóðina, s.s. um lagnir, frágang, skipulagsskilmála o.þ.h.

Ekki er um efnislegar breytingar að ræða. Hins vegar er vikið frá eldri uppsetningu og kvöðum gert skýrari skil í lóðarleigusamningnum sjálfum. Í eldri samningum var vísað í mæliblað og almenna skilmála. Þá var sá háttur á að frekari skil á kvöðum samkvæmt mæliblaði voru tilgreint í lok leigusamningsins. Fallið er frá því verklagi og gert ráð fyrir að þeim verði aðeins gert skil í 1. gr. lóðarleigusamningsins.

2. Leigutími

Kveðið á um lengd lóðarleigusamnings og upphaf leigutímans.

Engar efnislegar breytingar frá eldri útgáfu.

3. Afhending lóðar

Kveðið á um að lóðarhafi taki við lóðinni í því ástandi sem hún er við afhendingu hennar.

Í eldri útgáfu var jafnframt kveðið á um að lóðarhafi þurfi að hlíta skilmálum Kópavogsbæjar sem gilda um lóðina. Er nú aðeins kveðið á skyldu lóðarhafa hvað varðar skilmála bæjarins í 1.gr. samningsins, til einföldunar og sleppa tvítekningu á sama ákvæði.

4. Tímamörk

Kveðið er á um hvenær hús og lóð skulu vera fullgerð. Þá er kveðið á um heimild til afturköllunar á lóðarúthlutun ef ekki er staðið við framkvæmdartíma. Jafnframt er kveðið á um greiðslu bóta fyrir mannvirki ef afturköllun er samþykkt og að bæjarsjóður sé ekki bótaskyldur þótt framkvæmdir



lóðarhafa tefjist ef byggingaraðstaða er ekki fullnægjandi. Að lokum er kveðið á um skilyrði sem lóðarhafa er gert að fara eftir við framkvæmdir, s.s. varðandi að óheimilt sé að nota svæði utan lóðarmarka viðkomandi lóðar á framkvæmdartíma og að sækja þurfi um leyfi fyrir framkvæmdum/jarðraski og staðsetningu gáma.

Um óverulegar efnisbreytingar að ræða frá eldri útgáfu. Gert er ráð fyrir að sá tími sem lóðarhafi fær til að fullgera fasteign sé hinn sami og hefur verið, þ.e. tvö ár frá undirritun lóðarleigusamnings.

Þá er ákvæðið gert skýrara varðandi greiðslu bóta fyrir mannvirki, ef afturköllun er samþykkt. Er núna kveðið á um að greiðsla bóta fari eftir mati dómkvaddra matsmanna og taki tillit til raunverulegs ástands viðkomandi bygginga. Í eldri samningi var aðeins kveðið á um greiðslu bóta „samkvæmt mati“.

Ákvæði um bótaskyldu vegna ófullnægjandi byggingaraðstöðu helst óbreytt.

Þá hefur verið bætt við ákvæðum varðandi skilyrði til að sækja um leyfi fyrir framkvæmdum o.fl. og er það í samræmi við gildandi lög og reglur svo og reglur Kópavogsbæjar um úthlutun lóða.

5. Leigugjald

Kveðið er á um fjárhæð lóðarleigu og gjalddaga.

Fallið er frá því skilyrta ákvæði í eldri útgáfu að leigugjaldi skuli greiðast á skrifstofu bæjargjaldkera. Þá hefur ákvæðum um dráttarvexti og vanskil verið fundin staður í 6. gr. lóðarleigusamningsins og fellur því út úr 5. gr.

6. Skattar og skyldur

Kveðið á um skyldu leigutaka til greiðslu skatta og önnur opinber gjöld. Þá er kveðið á um heimildir í lögum ef vanskil verða á greiðslum.

Engar breytingar að öðru leyti en að texti í eldri útgáfu um dráttarvexti og vanskil er færður undir 6. gr. til einföldunar og til að sleppa við tvítekingu.

7. Tegund lóðar

Kveðið á um að sérstakt leyfi þurfi frá bæjarráð fyrir atvinnurekstri ef um er að ræða leigu á íbúðarhúsalóð.

Engar efnislegar breytingar frá eldri útgáfu.

8. Afnot þriðja aðila

Kveðið á um að lóðarhafa sé óheimilt að ráðstafa lóðinni til þriðja aðila.

Engar efnislegar breytingar frá eldri útgáfu.

9. Framsal og veðsetning lóðarréttindi

Kveðið á um að leigutaka sé óheimilt að veðsetja eða framselja lóðarréttindi og mannvirki fyrir fókheldi og þinglýsingu fókheldisvottorði, nema með sérstöku leyfi bæjarráðs. Eftir fókheldi er lóðarhafa heimilt að veðsetja og framselja án aðkomu bæjaryfirvalda.

Engar efnislegar breytingar á ákvæðinu. Hins vegar hefur orðalagi verið breytt. Í eldri útgáfu er kveðið á um að mannvirki skuli vera „fullbúin að utan og fókheld að innan“ en verklagið hefur



ávallt verið að miða við fokheldisstig. Nú er aðeins kveðið á um fokheldi skv. núverandi byggingarstigi í ÍST 51.

10. Limgerði og girðingar

Kveðið á um skyldur leigutaka til að að halda uppi limgerði, girðingum eða merkjum með leyfi frá byggingarfulltrúa. Þá er kveðið á um að leigutaki greiði kostnað af mælingum lóðar og merkjum.

Engar efnislegar breytingar frá eldri útgáfu.

11. Endurbygging

Kveðið á um tímamörk á endurbyggingu húsa ef eldri hús eru rifin eða þau eyðileggjast sem og að leigutaki skuli hlíta gildandi skilmálum. Þá er kveðið á um niðurfellingu á lóðarleigusamningi ef vanefndir verða af hálfu lóðarhafa.

Í nýrri útgáfu er bætt við ákvæði um niðurfellingu lóðarleigusamnings ef leigutaki sinnir ekki skyldum sínum um að endurbyggja hús á lóð. Slíkt ákvæði er ekki að finna í eldri útgáfu. Að öðru leyti er ákvæðið óbreytt.

12. Yfirtaka leiguréttinda

Kveðið á um heimild bæjarstjórnar til að leysa til sín lóð að hluta eða öllu leyti hvenær sem hún telur þörf á.

Skerpt hefur verið á ákvæðinu í nýrri útgáfu og bætt við að greiðsla fyrir mannvirki fari eftir mati dómkvaddra matsmanna og tekið sé mið af raunverulegu ástandi húsa. Í eldri útgáfu er aðeins kveðið á um að greiðsla fari eftir mati.

13. Lok leigutíma

Kveðið á um greiðslu fyrir mannvirki ef að bæjarstjórn vill ekki endurnýja lóðarleigusamninga að leigutíma loknum.

Engar efnislegar breytingar frá eldri útgáfu.

14. Réttur veðhafa

Kveðið á um óskertan rétt veðhafa þó svo að leigutaki fullnægi ekki skuldbindingum sínum skv. lóðarleigusamningi. Þá er kveðið á um að brot á ákvæðum samningsins varðar einnig þá sem síðar fá lóðina til afnota.

Engar efnislegar breytingar frá eldri útgáfu.

15. Hæð lóðar og frágangur

Kveðið á um skyldur leigutaka til þess að hafa fullt samráð við bæjaryfirvöld er varðar hæð lóðar sem og skyldur leigutaka til að gera stoðmúr eða fláa ef hæðarmunur er til staðar við götu. Þá kveðið á um að samráð skuli vera á milli aðliggjandi lóðarhafa.

Engar efnislegar breytingar frá eldri útgáfu.



16. Breyting á lóðarupprætti

Kveðið á um heimildir bæjaryfirvalda til að gera einhliða yfirlýsingu ef breytingar ef um minniháttar breytingar á lóðarmörkum eða lóðarstærð vegna kvaða, umferðarleiða, lagna veitufyrirtækja eða annarra almannahagsmuna, að undangenginni deiliskipulagsbreytingu skv. skipulagslögum nr. 123/2010.

Þá er það sérstaklega skilgreint í hverju minniháttar breytingar felast eða allt að 10% af lóðarstærð, með tilliti til aðstæðna hverju sinni. Jafnframt er kveðið á um að sé þörf á deiliskipulagsbreytingu ef um er að ræða leiðréttingu á lóðarstærð vegna uppmælingar lóðar sem ekki hefur áhrif á lóðarmörk.

Gerðar hafa verið efnislegar breytingar á ákvæðinu frá eldri útgáfu. Í eldri útgáfu var aðeins kveðið á um heimild til einhliða breytinga á lóðarupprætti þegar um væri að ræða minniháttar breytingar á mörkum eða lóðarstærð. Í framkvæmd hefur verið sýnt fram á þörf til þess að skerpa á þessu ákvæði og talið nauðsynlegt að bæjaryfirvöld geta gert minniháttar breytingar hvort sem um er að ræða lóðarstærðir, lóðarmörk eða nauðsynlegar kvaðir. Þá var í eldri útgáfu ekki sérstaklega skilgreint hvað felst í minniháttar breytingum. Er það mat umhverfissviðs að það sé til bóta að skerpa á þessu ákvæði og með því eyða óvissu um hvað felst í slíkum breytingum á lóðarupprætti.

17. Skil lóðar

Kveðið á um heimilt leigutaka til að skila lóð með samþykki bæjarráðs og uppfylltum skilyrðum í reglum Kópavogsbæjar um úthlutun lóða.

Nýtt ákvæði. Ekki að finna sambærilegt ákvæði í eldri útgáfu.

18. Þinglestur

Kveðið á um að leigutaki beri kostnað við þinglestur á lóðarleigusamningnum.

Engar efnislegar frá eldri útgáfu. Í eldri útgáfu er þetta ákvæði að finna í 17. gr.

19. Annað

Kveðið á um að reka skuli ágreining um lóðarleigusamningin fyrir Héraðsdómi Reykjaness.

Í eldri útgáfu var þetta ákvæði aðeins nýtt til að telja upp kvaðir í mæliblaði. Hefur upptalning kvaða verið nú komið fyrir í 1. gr. lóðarleigusamningsins. Þá var í eldri útgáfu ekki kveðið á um rekstur dómsmála vegna ágreinings. Þá er gert ráð fyrir að ef einhvers konar sérstakar aðstæður séu fyrir hendi, sem stöðluð ákvæði lóðarleigusamningsins taka ekki á, þá sé þeim gert skil í þessari grein.

Lóðarleigusamningar – endurnýjun

Í grunninn er uppbygging lóðarleigusamningsins sá sami og þegar um óbyggðar lóðir er að ræða. Eftirfarandi atriði eru þó frábrugðin:

- Í 1. gr. er kveðið á um kvaðir samkvæmt mæliblaði og almennar kvaðir um lagnir. Ekki jafn ítarlegt og þegar fyrir liggur deiliskipulag.



- Ákvæði um enduruppbyggingu eru sett inn í 3. gr. **Afhending lóðar og skilmálar** en ekki höfð sem sérákvæði.
- Ekki er að finna ákvæði um bann við framsali og veðsetningu þar sem um byggða lóð er að ræða.
- Í síðasta ákvæði lóðarleigusamningsins er kveðið á um niðurfellingu eldri lóðarleigusamnings.

Að öðru leyti eru lóðarleigusamningarnir sambærilegir og því um sömu breytingar að ræða.

Samanburður

Undirrituð hefur skoðað nýlega lóðarleigusamninga frá Reykjavíkurborg, Garðabæ og Hafnarfirði. Eru þeir allir sambærilegir drögum að uppfærðum lóðarleigusamningum Kópavogsbæjar sem hér eru til skoðunar. Þar sem ein helsta breyting í tillögu að uppfærðum lóðarleigusamningum varðar einhliða breytingar/leiðréttingar á lóðaruppdráttum horfði undirrituð sérstaklega til þess hvort að sambærilegt ákvæði væri að finna í samningum nágrannasveitarfélaganna. Er sambærilegt ákvæði að finna í lóðarleigusamningum Reykjavíkurborgar og Hafnarfjarðar.

Virðingarfyllst,

Guðrún Edda Finnbogadóttir

Skrifstofustjóri umhverfissviðs

