



## Almennir skilmálar Faxaflóahafna sf. um lóðaúthlutun og lóðagjöld

### 1. Lóðin

1.1. Stjórn Faxaflóahafna sf. tekur ákvörðun um úthlutun lóða í eigu fyrirtækisins og setur þá skilmála sem við eiga hverju sinni. Lóðum Faxaflóahafna sf. er úthlutað á nafn/nöfn umsækjenda. Allar nýjar lóðir, sem Faxaflóahafnir úthluta notendum eru annað hvort á landfyllingum eða landi, sem hefur verið formað og tekið niður í ákveðna landhæð til byggingar og frágangs lóðar.

1.2. Faxaflóahafnir sf. skila lóðarhafa lóð fylltri og grófjafnaðri í um 50 cm hæð undir gólfkóta húss samkvæmt útgefnum mæli- og hæðarblöðum lóðar. Fyllingarefni í lóð er burðarhæft efni, grófjafnað, en óþjappað. Þar sem land er formað og sprengt niður er ávallt laust fyllingaefni ofan á klöpp, til afréttungar fyrir úthlutun. Þar sem svo háttar til að hæðarmunur er á milli lóða er frágangur á lóðarmörkum útbúinn með fláa og er þeiri útfærslu jafnframt nánar lýst á útgefnum mæli- og hæðarblöðum. Samsvarandi á við þar sem hæðarmunur er við aðliggjandi gangstíga og götur.

1.3. Vegna sérstakra aðstæðna getur umsækjandi óskað eftir að taka við óhreyfðu landi á Grundartanga og annast sjálfur nauðsynlega jarðvegsvinnu lóðar. Slík beiðni er háð samþykki Faxaflóahafna sf., enda sé lóðin 5 hektarar að stærð eða stærri. Skilyrði fyrir samþykki Faxaflóahafna sf. er að lagðar verði fram teikningar til samþykktar Faxaflóahafna sf. þar sem fram kemur hvernig frágangi lóðarinnar verði háttá.

1.4. Lóðarhafi getur ekki gert ráð fyrir því að fyllingar undir byggingarreit standist allar kröfur varðandi plötupróf án aðgerða svo sem frágangs á bögglabergspúða undir sökkum. Á vissum svæðum er land fyllt út á þykk setlög og til sérstakra aðgerða þarf að grípa með feringum til þess að tryggt sé að byggingarreitir verði öruggir til grundunar húsa. Þetta eru tímafrekar og kostnaðarsamar aðgerðir og tryggt þarf að vera á undirbúningsstigi og við gerð deiliskipulags lóðar að tæknilegar upplýsingar varðandi álagskröfur, form og gerð bygginga liggi fyrir áður en til feringar lands kemur. Eftir framlögðum forsendum lóðarhafa er farið í þessar aðgerðir. Fari lóðarhafi síðan fram á tilfærslur og breytingar á staðsetningu húss og byggingarreits eftir að feringum er lokið ber hann alfarið þann kostnað sem af því hlýst.

1.5. Lóðin skal tilgreind að flatarmáli og lögun hennar samkvæmt uppdrætti eða deiliskipulagi. Á lóðum er almenn kvöð um lagnir Faxaflóahafna sf. eða veitustofnanna, eftir því sem þörf er á.

1.6. Lóðarhafa er skylt að hlíta deiliskipulagsskilmálum, almennum úthlutunarskilmálum og samþykktum byggingarnefndar- og séruppráttum varðandi mannvirki á lóðinni, lagnir, leiðslur og um frágang lóðar. Lóðarhafi tekur við lóðinni í því ástandi sem hún er í við afhendingu hennar. Lóðarhafa er skylt að hlíta skilmálum Faxaflóahafna sf. sem um lóðina gilda.

### 2. Lóðagjald

2.1. Lóðagjöld reiknast á fermetra lóðar þannig að miðað er almennt við að nýting lóðar að grunnfleti sé 0,5, en með millipöllum 0,6 og húshæð samkvæmt skilgreindri hæð í skipulagsskilmálum. Í lóðargjöldum (söluverði byggingarréttar) eru innifalinn kostnaður við að gera lóð byggingarhæfa, þar með talið vegna gatnagerðar. Auk lóðargjalds greiðir lóðarhafi fyrir fráveituhemæðar (skólp- og regnvatnslagnir) og heimæðar vegna vatns og rafmagns, úttektar- byggingarleyfis- og mælingargjöld, samkvæmt gjaldskrám viðeigandi aðila.

2.2. Lóðagjöld eru mismunandi eftir staðsetningu og ákveður stjórn Faxaflóahafna sf. fjárhæð þeirra. Í því tilviki að deiliskipulagi lóðar eða deiliskipulag svæðis er breytt, samkvæmt ákvörðun stórnar Faxaflóahafna sf. eða beiðni lóðarhafa, þannig að nýtingarhlutfall byggingar á lóð verði umfram 0,6 eða að heimiluð er önnur landnotkun en til atvinnustarfsemi þá áskilja Faxaflóahafnir sf. sér rétt til að leggja á lóðarhafa viðbótar lóðagjald þannig að heildarlóðagjald viðkomandi lóðar nemí allt að tuttuguföldu lóðagjaldi atvinnulóðar. Í slíkum tilvikum ákveður stjórn Faxaflóahafna sf. hvert viðbótar lóðagjald skuli vera, með hliðsjón af markaðsverði byggingarréttar í Reykjavík.

2.3. Staðfestingargjald vegna lóða í Sundahöfn og á Grundartanga, sem er 25% af heildarlóðagjaldi ásamt virðisaukaskatti af heildarlóðagjaldi, ber að greiða innan mánaðar frá úthlutun. Eftirstöðvar greiðast með





veðskuldabréfi á 1. veðrétti í viðkomandi lóð sem lóðarhafi skal gefa út fyrir afhendingu lóðarinnar. Skuldabréfið skal vera verðtryggt miðað við vísitölu neysluverðs (grunnvísitala samkvæmt samningi) með 10 afborgunum á 6 mánaða fresti.

Staðfestingargjald vegna lóða í Gömlu höfninni sem er 50% af heildarlóðagjaldi ásamt virðisaukaskatti af heildarlóðagjaldi, ber að greiða innan mánaðar frá úthlutun. Eftirstöðvar greiðast með veðskuldabréfi á 1. veðrétti í viðkomandi lóð sem lóðarhafi skal gefa út fyrir afhendingu lóðarinnar. Skuldabréfið skal vera verðtryggt miðað við vísitölu neysluverðs (grunnvísitala samkvæmt samningi) með 10 afborgunum á 6 mánaða fresti. Að auki skal lóðarhafi greiða gatnagerðargjald til Reykjavíkurborgar, sem greiða skal samkvæmt gjaldskrá og reglum borgarinna á hverjum tíma.

Lóðarhafi skal innan 3ja mánaða leggja byggingarnefndarteikningar fyrir byggingarnefnd Reykjavíkurborgar.

Hafi staðfestingargjald ekki verið greitt innan tveggja mánaða frá tilkynningu um greiðslu fellur úthlutunin úr gildi án sérstakrar tilkynningar þar um.

2.4. Skil á lóð er háð samþykki Faxaflóahafna sf. Fallist stjórn Faxaflóahafna sf. á að lóð sé skilað er lóðargjald endurgreitt á sama hátt og með sömu skilmálum og giltu um greiðslu þess til Faxaflóahafna sf. að frádreginni umsýslubóknun, sem nemur 1% af álögðu lóðargjaldi, og að frádreginni lóðarleigu og öðrum gjöldum sem kunna að varða lóðina. Endurgreitt lóðargjald er verðtryggt miðað við vísitölu neysluverðs til þess tíma er endurgreiðsla á sér stað, en ber ekki vexti. Endurgreitt lóðargjald ber ekki virðisaukaskatt. Lóðarhafi samþykkir frjálsa skráningu lóðar með undirritun sinni undir skilmála þessa og munu því lóðarleigureikningar bera virðisaukaskatt.

### 3. Tímamörk

3.1. Lóðarhöfum er skylt að hlíta eftirfarandi tímatakmörkunum við framkvæmdir:

- Aðalupprættir húss skulu hafa borist Faxaflóahöfnum og eða skipulags- og byggingarnefnd til samþykktar eigi síðar en 3 mánuðum eftir að lóð varð byggingarhæf.
- Undirstöður og plata skulu steypt eigi síðar en 12 mánuðum eftir að lóð varð byggingarhæf.
- Hús skal fullgert að utan í samræmi við samþykkt aðal- og sérupprætti, lóð grófjöfnuð í rétta hæð, rykbundin svo og gengið frá mörkum við aðrar lóðir, götur eða opin svæði innan 3ja ára frá því að lóð var byggingarhæf.
- Eigi síðar en 3 árum eftir að lóð varð byggingarhæf skal lóðarhafi hafa gengið frá yfirborði lóðar og öllum frágangi við lóðarmörk í samræmi við samþykkt aðal- og sérupprætti.

3.2. Lóð telst byggingarhæf þegar Faxaflóahafnir sf. heimila framkvæmdir á lóðinni eða tilkynna formlega um að heimilt sé að hefja framkvæmdir. Lóðarhafa ber að halda áfram framkvæmdum með eðlilegum hraða að mati Faxaflóahafna sf. og ljúka þeim innan hæfilegs tíma. Vanefni lóðarhafi skyldur sínar samkvæmt ákvæðum þessarar greinar eða standi að öðru leyti ekki við skilmála þessa, þ.m.t. greiðslu lóðargjalds, er Faxaflóahöfnum sf. heimilt að afturkalla úthlutun lóðarinnar Skal lóðarhafa þá greiddar bætur fyrir þau mannvirki, sem á lóðinni kunna að vera samkvæmt mati.

3.3. Faxaflóahafnir sf. bera ekki ábyrgð á töfum sem kunna að verða á framkvæmdum lóðarhafa vegna þess að byggingaraðstaða er ekki fullnægjandi, t.d. ef götur, vatns- eða holræsalagnir eru ófullgerðar. Tímafreistir skv. 1. mgr. lengjast sem nemur sannanlegum töfum af þessum sökum.

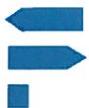
3.4. Lóðarhafi skal gæta þess að umgengni á byggingartíma sé eins góð og kostur er og að ekki sé geymt á lóðinni annað en við kemur framkvæmdunum. Lóðarhafi skal ætíð ganga svo frá lóðinni á byggingartíma að ekki sé hætta á að aðliggjandi lóðarhöfum verði valdið tjóni vegna foks eða af öðrum ástæðum. Vanræksla lóðarhafa á að uppfylla þetta ákvæði heimilar Faxaflóahöfnum sf. að gripa til viðeigandi ráðstafana á kostnað lóðarhafa án sérstakrar tilkynningar þar um.

### 4. Lóðarleiga

4.1. Lóðarleigusamningur skal gerður þegar sökklar húss og botnplata hafa verið steypt. Lóðarleigusamningur er gerður til 25 ára.

Lóðarleiga miðast við fasteignamat lóðar. Árleg leiga er ákveðin af stjórn Faxaflóahafna sf. og er nú 2.35% af fasteignamati lóðar.

Innheimta lóðarleigu hefst þremur mánuðum eftir úthlutun lóðar enda sé lóðin byggingarhæf. Ef lóð er ekki byggingarhæf við úthlutun þá greiðist lóðarleiga frá þeim tíma er Faxaflóahafnir sf. telja hana byggingarhæfa. Hafi lóðarleigusamningur af einhverjum ástæðum ekki verið gerður þegar greiðsla lóðarleigu skal hefjast, er lóðarhafi eftir sem áður skyldur til að greiða lóðarleigu í samræmi við reglur Faxaflóahafna sf. þar um.



4.2. Sérstök ákvæði gilda um leigugjald farmstöðva eða samsvarandi landsvæði.

4.3. Óheimilt er að veðsetja eða framselja rétt til lóðar eða byggingarrétt á úthlutaða lóð áður en lóðarleigusamningur er gefinn út, nema í undantekningatilvikum og þegar sérstaklega stendur á enda liggi fyrir skriflegt samþykki stjórnar Faxaflóahafna sf. Um leið og lóðarleigusamningur er gerður skal gefið út og þinglesið tryggingabréf með veði í viðkomandi lóð ásamt þeim mannvirkjum er á lóðinni rísa. Fjárhæð bréfsins skal samsvara tveggja ára áætlaðri lóðarleigu og vera til tryggingar vangreiddu leigugjaldi ásamt vöxtum og kostnaði við innheimtu þess. Sé leigugjaldið eigi greitt á réttum gjalddaga skal leigutaki greiða dráttarvexti af vanskilum sínum samkvæmt lögum um vexti og verðtryggingu nr. 38/2001.

## 5. Skattar og skyldur

Leigutaki greiðir frá úthlutun lóðar, alla skatta og skyldur, þ.m.t. fasteignagjöld til opinberra aðila sem hvíla á lóðinni og gjöld sem eru eða verða lögð á hina leigðu lóð og mannvirki á henni, Faxaflóahöfnum sf. að kostnaðarlausu.

## 6. Tegund lóðar

Ef lóðin er leigð leigutaka sem atvinnulóð þá er leigutaka óheimilt að breyta notkun hennar nema að undangengnu samþykki Faxaflóahafna sf.

## 7. 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 ennfremur óheimilt að framselja eða láta af hendi á annan hátt til einstaklinga, stofnana eða félaga hluta af lóð þessari.

## 8. Endurbygging

Nú rifur leigutaki niður öllu hús á lóðinni, eða þau brenna, og þá fellur leiguréttur hans til lóðarinnar úr gildi, ef hann hefur ekki byggt hús á lóðinni að tveimur árum liðnum eftir að hús brunnu eða voru rifin niður.

## 9. Lok leigutíma

Vilji stjórn Faxaflóahafna sf. að loknum leigutímanum ekki endurnýja leigusamning skal félagið greiða leigutaka sannvirði húss eða húsa eftir samkomulagi eða mati, enda sé við matið tekið fullt tillit til rauverulegs ástands bygginganna. Hafi leigutími lóðarleigusamnings runnið út án þess að nýr leigusamningur hafi verið gerður helst greiðsluskylda og ábyrgð lóðarhafa á meðan hann hefur umráð lóðarinnar.

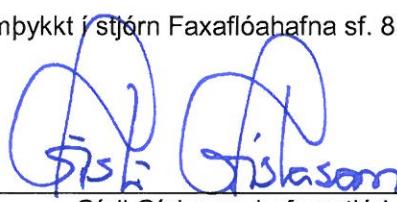
## 10. Breyting á lóðarupprætti

Nú reynast lóðarmörk í raun ekki í fullu samræmi við gildandi lóðarleigusamning, þannig að gera þurfi minniháttar breytingar á mörkum og lóðarstærð eftir því, sem í samningi stendur og er þá Faxaflóahöfnum sf. heimilt að þinglýsa einhliða nýjum lóðarupprætti og breyttri lóðarstærð, sbr. 1. og 14. gr.

## 11. Þinglestur

Leigutaki greiðir kostnað við þinglestur á leigusamningi og stimpilgjald.

Þannig samþykkt i stjórn Faxaflóahafna sf. 8. nóvember 2013



Gísli Gíslason, hafnarstjóri