



Faxaflóahafnir sf.
b.t. Gísla Gíslasonar, hafnarstjóra
Tryggvagötu 17
101 Reykjavík

Reykjavík, 20. desember 2016.

Efni: Vegna leigusamnings um Klettagarða 9

Vísað er til bréfs þíns fyrir hönd Faxaflóahafna sf., frá 9. desember sl. Í bréfinu segir að skv. minnisblaði þínu, frá 21. september 2015, sé leigusamningur um lóðina að Klettagörðum 9, runninn út. Í bréfinu er rakið hvernig leiga lóðarinnar í gegnum tíðina horfir við stjórn Faxaflóahafna.

Af bréfinu má skilja að Faxaflóahafnir telji að enginn formlegur samningur hafi verið í gildi milli aðila frá árinu 1993, en þá hafi framlenging á upphaflegum samningi runnið út. Eftir það hafi enginn formlegur og undirritaður samningur komist á. Árið 2003 hafi forveri Sindraports (Hringrás hf.) óskað eftir framlengingu samningsins og hafnarstjóra verið falið að ræða við bréfitara. Í bréfinu er ekkert fjallað um málalok þeirra viðræðna. Síðar hafi endurnýjun samningsins verið ákveðin einhliða af stjórn Faxaflóahafna árið 2005, en enginn samningur undirritaður eða þinglýst. Árið 2009 hafi leigumál lóðarinnar enn verið tekin til afgreiðslu innan stjórnarinnar og samningurinn einhliða framlengdur til fimm ára, eða til loka árs 2014. Ekki hafi verið gengið frá samningi milli aðila á þeim tímapunkti. Með vísan til þessa og nýlegra eldsvoða, sem komið hafa upp á lóðinni, er Sindraportinu formlega sagt upp afnotum af lóðinni og fyrirtækinu tilkynnt hvernig standa beri að brottflutningi þess af svæðinu. Frestur til að koma að athugasemdum var veittur til 29. desember.

Sindraportið mótmælir framangreindu harðlega. Fullyrðingar í bréfi Faxaflóahafna um að lóðaleigusamningurinn sé runninn út, eru rangar. Staðreyndin er sú að leigutíminn rennur ekki út fyrir en 31. desember 2023, sbr. gr. 4.1. í meðfylgjandi samningi milli Hringrásar hf. og Reykjavíkurhafnar. Samningurinn er undirritaður af hálfu þáverandi hafnarstjóra f.h. Reykjavíkurhafna og vottaður af tveimur aðilum. Sindraportið hefur alla tíð starfað eftir samningnum og lítur svo á að að uppsögn hans, á þeim forsendum sem Faxaflóahafnir byggja á, sé óheimil. Sindraportið áttar sig ekki á hvers vegna stjórn Faxaflóahafna virðist ekki hafa samninginn undir höndum, en það gæti skýrt framangreinda afstöðu stjórnarinnar.

Til að ræða þessi mál óskar Sindraportið eftir fundi með hafnarstjóra hið fyrsta.

Virðingarfyllt,

f.h. Sindraportsins hf.

Hildur Leifsdóttir, hdl.

Lóðarleigusamningur

milli Reykjavíkurbætur kt: 530269 - 7529, sem leigusala og Hringrás hf. kt: 420589 - 1319 sem leigutaka um leigu á lóð við Klettagarða 9 í Sundahöfn með staðgreini 1.330.701

Landnúmer 103-889

Mh-He-Ei:

04-01-01

05-01-01

06-01-01

Fastanúmer:

223-0596

201-5882

201-5883

1.gr.

- 1.1. Lóðin sem samningur þessi tekur til er 13.529 fermetrar að stærð. Þar af til leigu 12.332 fermetrar. Lögung hennar og lega er sýnd á viðfestu mæliblaði, sem telst hluti þessa samnings.
- 1.2. Á lóðinni eru kvaðir um bílastæði skv. mæliblaði og reglum skipulagsyfirvalda. Auk þess eru á lóðinni kvaðir um holræsi, jarðstrengi og lagnir veitustofnana borgarinnar. Umferðaheimild er um lóðina vegna viðhalds eða viðgerða á strengjum og lögnum og á mannvirkjum í eigu Reykjavíkurbætur.

2.gr.

- 2.1. Lóðin er leigð til starfsemi leigutaka sem er endurvinnsla brotamálma og annara efnisflokka eftir atvikum og þróun á vinnsluferlum fyrirtækisins.
- 2.2. Eigi er heimilt að nota lóðina til annars en þessi grein ákveður, nema leyfi leigusala komi til.

3.gr.

- 3.1 Uppdrættir af byggingum og öðrum mannvirkjum á lóðinni, eða breytingum á þeim, skulu auk samþykkis byggingaryfirvalda, eða annarra þar til skipaðra aðila, hljóta samþykki hafnarstjóra.

- 3.2 Leigutaki gengur frá lóð í samræmi við mæliblað og skipulagsuppdretti. Einnig skal leigutaki uppfylla skilyrði Reykjavíkurhafnar sem fram koma í samkomulagi frá janúar 2002.
- 3.3 Leigusali skal vera skaðlaus af kröfugerð þriðja aðila vegna starfsemi leigutaka og tengdra félaga.
- 3.4 Leigutaki skal sjá um hreinsun lóðarinnar á eigin kostnað. Þá skal leigutaki hlíta lögum og reglum um varnir gegn mengun frá starfsemi sinni og koma í veg fyrir að rusl og óhreinindi berist frá henni.

4.gr.

- 4.1. Leigutími hófst 1. janúar 2003 og stendur til 31. desember 2023. Við lok leigutíma hefur leigutaki forgangsrétt á framhaldsleigu. Leigutaki skal hefja samningaviðræður við Reykjavíkurbörn um lengingu leigutíma að minnsta kosti einu ári áður en samningur rennur út.
- 4.2. Leigusamningur þessi er framhald af eldri leigusamningi sem gerður var við Sindra - Stál hf og var undirritaður 28. desember 1983.
- 4.3. Gengið hefur verið frá samkomulagi um greiðslu lóðagjalda.

5.gr.

- 5.1. Leiga fyrir lóðina er ákveðin af hafnarstjórn til eins árs í senn eftir fyrirmælum hafnalaga nr. 23/1994, sbr. lög nr. 86/1943 og Hafnarreglugerð fyrir Reykjavíkurbörn nr. 130/1986. Samkvæmt ákvörðun hafnarstjórnar er ársleigan ákveðið hlutfall af fasteignamati hinnar leigðu lóðar (nú 2,5%) og skal greiðast fyrirfram mánaðarlega með einum tólftha hluta ársleigunnar hverju sinni.

6.gr.

- 6.1. Leigutaki greiðir alla skatta og gjöld til opinberra þarfa, sem lögð eru eða verða lögð á hina leigðu lóð. Fjárnámsréttur er fyrir lóðagjöldum, lóðarleigu, vöxtum og dráttarvöxtum. Hús og mannvirki á lóðinni eru að veði fyrir lóðarleigu og eftirstöðvum lóðagjalds.
- 6.2. Um innheimtu fer eftir þeim reglum, sem gilda um innheimtu fasteignagjalda borgarsjóðs á hverjum tíma.
- 6.3. Leigutaki og veðhafar eru skyldir að hlíta því, ef í lög verða sett ákvæði um að leigan gangi á undan veðskuldum, sem á eigninni hvíla.

7.gr.

- 7.1. Leigutaka er heimilt að selja og veðsetja eignarhluta sinn í mannvirkjum ásamt leigurétti af sínum hluta lóðarinnar í heild eða að hluta. Starfsemi kaupanda á lóðinni er háð takmörkunum þeim, sem ákveðnar eru í 2.gr.
- 7.2 Ef leigutaki vill selja hús, sem er á lóðinni eru, hefur leigusali forkaupsrétt og öðlast afsal ekki gildi fyrr en leigusali hefur fallið frá forkaupsrétti og kaupandi hefur samþykkt ákvæði þessa samnings.
- 7.3 Framleiga er heimil að uppfylltu ákvæði 2.gr. um starfsemi á lóðinni.

8.gr.

- 8.1 Vilji leigusali ekki að loknum leigutímanum láta hús, sem þá eru á lóðinni standa þar áfram, skal leigusali greiða leigutaka sannvirði húsa eftir mati dómkvaddra manna náist eigi samkomulag um verðmat þessara eigna.
- 8.2 Við mat skv. grein 8.1 skal höfð hliðsjón af ástandi húseigna og eðlilegu markaðsverði þeirra á þeim tíma sem matið fer fram.

9.gr.

- 9.1. Leigutaki greiðir kostnað við þinglýsingu og stimplun leigusamningsins. Af þessum leigusamningi eru gerð þrjú samrit og er eitt til þinglýsingar.

Reykjavík, 23 desember 2003

F.h. Reykjavíkurbafnar



F.h. leigutaka



ÞRINGRÁS ehf.
CT 420889 1319

Vitunarsvottar að rétttri undirskrift
fjárnæði og dagsetningu:

Regina Björks 010237-3359
170704-209

Mæliflað 1.330.701
Klettagarðar 9

Kvæðir á lóð

1. Kvæð er á lóð um legu holtressa og veitilagna og nauðsynlega umferð og jarðvinnu vegna viðhalds lagna.
2. Bflastræði á lóð skulu vera í samræmi við gildandi deiliskipulag.
3. Almenn kvæð er á lóðarhofnum við Klettagarða, að þeir hafi samráð við lóðarmata aðliggjandi lóða um frágang lóðarmarka.

HNTASKRÁ

NR	X	Y
266	19116.470	18599.113
268	19220.460	18646.979
267	19127.589	18616.432
434	19111.180	18715.269
435	19092.300	18727.374
436	19086.902	18718.956
511	19191.730	18734.378
512	19132.462	18714.896
562	19110.188	18607.564
563	19095.953	18626.716
564	19047.628	18657.701

