



Mosfellsbær

Lóðaleigusamningur um íbúðarhúsalóð í Mosfellsbæ

Samkvæmt samþykki bæjarstjórnar Mosfellsbæjar þann 30.08.2023 leigir Mosfellsbær, kt. 470269-5969, hér með íbúðarhúsalóð úr landi Mosfellsbæjar með eftirfarandi skilmálum til:

Nafn, kt. XXXXXX-XXXX

Nafn, kt. XXXXXX-XXXX

hér eftir saman leigutaki eða lóðarhafi.

1. Staðsetning og stærð

Lóð fyrir íbúðarhúsnæði:

Heiti lóðar: **XX XX**
Fasteignanúmer: **FXXXXXXX**
Landeignanúmer: **LXXXXXX**
Stærð: **X m²**

Lögun lóðarinnar og lega er eins og sjá má á hjálögðu mæli- og lóðarblaði staðfestu af Mosfellsbæ, dags. **XXX**, sem er hluti þessa samnings.

Lóðaleigusamningur þessi kemur í stað lóðaleigusamnings dags. **XXX**.

Með undirskrift skuldbindur lóðarhafi sig til þess að virða mörk og stærð lóðar og ganga ekki út fyrir samþykktu stærð með framkvæmdir eða lóðafrágang.

2. Leigutími og leigugjald

Lóðin er leigð til **1. júlí 2025** og hefst leigutími við undirritun.

Ársleiga skal vera samkvæmt ákvörðun bæjarstjórnar Mosfellsbæjar á hverjum tíma. Við gerð þessa samnings er ársleiga **0,310%** af fasteignamati lóðar.

3. Kvaðir

Á lóðinni kunna eftir atvikum að vera kvaðir um lagnir og bílastæði í samræmi við samþykkt skipulag eða lóðar- og mæliblöð. Auk þessa hvílir á lóðinni almenn kvöð um hvers konar lagnir sem þörf kann að verða á að mati Mosfellsbæjar. Heimilt er að leggja slíkar lagnir án þess að greiða bætur fyrir jarðrask eða annað, enda verði lóðinni komið í samt lag aftur að frumkvæði Mosfellsbæjar.

Lóðarhafa er skylt að hafa fullt samráð við bæjaryfirvöld um hæðarsetningu lóðar við götu eða stíga, í samræmi við útgefin gögn. Lóðarhafi skal einnig hafa samráð við bæjaryfirvöld hyggist hann reisa girðingar, skjólveggi eða stoðveggi til móts við bæjarland, götur eða stíga. Ef hæðarmunur er milli götu/stígs og lóðar skal lóðarhafi gera stoðvegg eða fláa inni á lóðinni áður en endanlega er gengið frá götu. Lóðarhafa er skylt að hafa samráð við nágretta um frágang á sameiginlegum lóðarmörkum.

Innan lóðar er óheimilt að stunda iðnaðar- eða verkstæðisrekstur af hverju tagi sem er, utan eða innan þeirra mannvirkja sem reist hafa verið eða kunna að verða reist á lóðinni. Einnig

er óheimilt með öllu að staðsetja eða geyma gáma, báta, atvinnutæki, vöruflutningabifreiðar, vinnuvélar o.þ.h. eða hvers konar aðra lausafjármuni á lóðinni sem ekki tilheyra eðlilegu heimilishaldi á íbúðarhúsalóð. Innan lóðar skal ekki geyma byggingarefni sem valdið getur foktjóni. Bíla, kerrur, ferðavagna og önnur ökutæki má aðeins geyma á skilgreindum bílastæðum skv. aðaluppdráttum, skipulagi eða öðrum samþykktum gögnum.

Lóðarhafa er að öðru leyti skylt að hlíta ákvæðum í gildandi aðal- og deiliskipulagsskilmálum eða öðrum stefnum Mosfellsbæjar hverju sinni meðal annars um frágang lóðar, skjólveggi, stoðveggi, bílastæði, gróður, dýrahald eða annað. Sama á við um fyrirmæli í byggingarreglugerð nr. 112/2012, með síðari breytingum, sem átt geta við s.s. varðandi frágang, skjólveggi, smáhýsi, tré og runna á lóðum, sbr. kafla 2.3 og 7.2 í reglugerðinni.

4. Tímamörk framkvæmda

Framkvæmdir við mannvirki og frágang lóðar vegna breytinga eða viðbyggingar skal lokið innan tveggja ára frá útgáfu byggingarheimildar, -leyfis eða tilkynningu framkvæmdar. Hafi framkvæmdum ekki verið lokið innan þess tíma, getur Mosfellsbær látið framkvæma umræddan frágang á kostnað lóðarhafa.

5. Gjald dagar leigugreiðslna, skattar og önnur opinber gjöld

Ársleiga skal vera samkvæmt ákvörðun bæjarstjórnar Mosfellsbæjar á hverjum tíma. Um innheimtu og gjalddaga leigunnar fer eftir þeim reglum sem gilda um innheimtu fasteignagjalda í Mosfellsbæ, sbr. 2. mgr. 2. gr. laga um tekjustofna sveitarfélaga, nr. 4/1995, með síðari breytingum. Gjald dagar leigu skulu vera þeir sömu og gjald dagar fasteignagjalda.

Leigutaki greiðir alla skatta og gjöld til opinberra þarfa sem lögð eru á hina leigðu lóð eða verða lögð á hana.

Sé leigugjaldið eigi greitt á réttum gjalddaga skal leigutaki greiða dráttarvexti af vanskilum sínum með sama hætti og gildir um fasteignagjöld skv. ákvæðum laga á hverjum tíma. Krafa leigusala um greiðslu leigugjalds, ásamt kröfu um dráttarvexti og kostnað, nýtur lögtaksréttar skv. 33. gr. laga nr. 4/1995, sbr. lög nr. 29/1885 um lögtak o.fl. Sveitarfélagið getur á þeim grundvelli gert fjárnám í mannvirkjum á lóðinni án undangengins dóms eða sáttar vegna ógreiddrar leigu, dráttarvaxta og kostnaðar, sbr. 10. tl. 1. gr. laga nr. 90/1989 um aðför.

Lóðarhafi og veðhafar eru skyldir að hlíta því ef í lög verða sett ákvæði um að gjöld gangi á undan veðskuldum sem á eigninni hvíla.

6. Breyting á lóðaruppdrætti

Reynist 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, er leigutaka þá skylt að þola slíkar breytingar. Sama á við ef gera þarf minniháttar breytingar á lóðarmörkum vegna staðfests og samþykkt skipulags. Minniháttar breytingar skv. þessari grein skulu teljast allt að 10% af stærð lóðar skv. samningi.

7. Framsal og réttindi

Leigutaka er heimilt, eftir þinglýsingu þessa samnings, að selja og veðsetja leigurétt sinn að lóðinni í heild, ásamt húsum þeim og mannvirkjum sem á henni eru eða verða byggð.

Réttur veðhafa til veðsins skal haldast að öllu leyti óskertur, þótt leigutaki hafi ekki fullnægt skuldbindingum þeim, sem hann hefur undirgengist gagnvart leigusala með leigusamningi þessum, enda hvíli skuldbindingarnar á lóðinni og færast yfir á veðhafa eða aðra

sem öðlast leiguréttinn úr höndum hins upphaflega leigutaka. Brot á leigusamningnum varðar þá, sem síðar fá lóðina til afnota, hinum sömu viðurlögum og hinn upphaflega leigutaka.

8. Lok leigusamnings

Brjótí leigutaki í einhverju ákvæði þessa samnings, eða ákvæði þinglýstra skilmála þar sem þeir eiga við, er Mosfellsbær heimilt að segja upp lóðarleigusamningnum. Skal Mosfellsbær þá greiða leigutaka sannvirði húss, eða ef þörf krefur samkvæmt mati dómkvaddra manna, enda sé við sannvirði/matið tekið fullt tillit til raunverulegs ástands bygginganna. Komi til dómkvaðningar matsmanna greiðir leigutaki matskostnað.

Flytji lóðarhafi hús af lóðinni, felli það niður eða það eyðileggst af einhverjum ástæðum skal lóðarhafi reisa fokhelda nýbyggingu skv. ÍST 51 innan tveggja ára frá afskráningu þess úr fasteignaskrá. Geri lóðarhafi það ekki er sveitarfélaginu heimilt með einhliða tilkynningu að fella samning þennan úr gildi án greiðslu fyrir leiguréttinn.

Vilji Mosfellsbær að loknum leigutímanum ekki gefa út nýjan lóðarleigusamning og ekki láta byggingar sem þá eru á lóðinni standa þar áfram skal greiða leigutaka sannvirði hússins eða húsanna enda sé við matið tekið fullt tillit til raunverulegs ástands bygginganna. Skal þá hvor aðili um sig, Mosfellsbær og leigutaki, tilnefna einn matsmann og skulu aðilar deila með sér kostnaði við matið.

9. Afnot þriðja aðila

Leigutaka er óheimilt að leyfa öðrum einstaklingum, stofnunum, félögum eða öðrum þriðja aðila að reisa byggingar á lóðinni, flytja á hana hús eða önnur mannvirki. Honum er enn fremur óheimilt að framselja eða láta af hendi hluta lóðarinnar á annan hátt til þriðja aðila.

10. Yfirtaka leiguréttinda

Hvenær sem bæjarstjórn telur 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. Skal Mosfellsbær þá greiða leigutaka sannvirði hússins eða húsanna eða ef þörf krefur eftir mati dómkvaddra manna, enda sé við matið tekið fullt tillit til raunverulegs ástands bygginganna. Komi til dómkvaðningar skv. þessari grein greiðir Mosfellsbær matskostnað. Veðhafar verða með sama hætti að þola yfirtöku leiguréttinda og gengur sannvirði/matsvirði upp í greiðslu veðskulda. Fyrir leiguréttinn greiðist ekkert endurgjald.

11. Dómping og þinglýsing

Rísi ágreiningur vegna samnings þessa skal dómsmál því tengt rekið fyrir Héraðsdómi Reykjavíkur.

Leigutaki ber ábyrgð á þinglýsingu samnings þessa og greiðir jafnframt kostnað við þinglýsingu hans.

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

Mosfellsbær XX. XX 202X

f.h. Mosfellsbæjar

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

Leigutaki

kt.

Leigutaki

kt.

Vottar að rétttri dags., undirskrift og fjárræði.

kt. _____

kt. _____