

**LEIGUSAMNINGUR UM RÍKISJÖRÐ**

RE17080005 / 10.9.17.157222

Nr. sammings:

<b>Leigusali:</b> (í samningi þessum nefndur leigusali) <b>Ríkiseignir</b> <b>f.h. Ríkissjóðs Íslands</b> <b>kt. 540269-6459</b>  <b>Leigir hér með ríkisjörðina:</b>  <b>Unaós-Heyskálar</b> <b>Fljótsdalshéraði</b>	<b>Leigutaki:</b> (í samningi þessum nefndur leigutaki)
---	---

<b>Tegund jarðar:</b> <b>Lögbyli</b>	<b>Landnúmer:</b> <b>L157222</b>	<b>Fastanúmer:</b> <b>F2174165</b>	<b>Áætluð stærð:</b> <b>2911 ha.</b>	<b>Notkun:</b> <b>Landbúnaður ofl.</b>
---	-------------------------------------	---------------------------------------	---	---

**1. Leigutími:**

- 1.1. Leigusamningur þessi er tímabundinn og gildir til 1. júní árið 2025. Eftir það framlengist samningurinn sjálfkrafa um eitt ár í senn, nema annar hvor eða báðir segi honum upp. Segja skal upp samningnum fyrir áramót miðað við lok sammings og skil um næstu fardaga þar á eftir (þ.e. 1. júní).
- 1.2. Hið leigða er afhent í núverandi ástandi sem leigutaki hefur kynnt sér rækilega og gerir ekki athugasemdir við. Leigutaki sér sjálfur um á sinn kostnað að gera þær úrbætur sem hann telur nauðsynlegar vegna afnota sinna og viðhalda þeim.

**2. Lýsing:****2.1. Jörðin í heild ásamt öllum hlunnindum og gæðum sem ekki eru sérstaklega undanskilin.**

<b>2.2. Skráðar fasteignir skv. fasteignamat 2019, sem fylgja með í leigunni, eru sem hér segir:</b>				
<b>Mhl.</b>	<b>Tegund eignar</b>	<b>Bygg.ár</b>	<b>Stærðir</b>	<b>Fasteignamat</b>
00	Jörð		2911 ha	418.000 kr.
01	Ræktað land		24,3 ha	2.230.000 kr.
02	Lax-/silungsvæði			663.000 kr.
03	Reki			8.000 kr.
04	Íbúðarhús	1960	203,1 m <sup>2</sup>	12.100.000 kr.
05	Geymsla	1957	46,3 m <sup>2</sup>	281.000 kr.
10	Hlaða	1976	235,0 m <sup>2</sup>	2.130.000 kr.
11	Fjárhús	1982	786,2 m <sup>2</sup>	5.350.000 kr.
12	Blásarahús	1976	9,0 m <sup>2</sup>	106.000 kr.
13	Vélageymsla	2005	198,4 m <sup>2</sup>	2.730.000 kr.
				<b>26.016.000 kr.</b>

**2.3. Matshlutar sem ekki koma fram í fasteignaskrá Þjóðskrár: Vatnsveita.****2.4. Framleiðsluréttur jarðarinnar 212,4 ærgildi fylgir með í leigusamningi þessum.****2.5. Mörk jarðar í samræmi við landamerkjaskrá/landamerkjabréf og lýsingar hjá Sýslumanninum á Austurlandi.****3. Afgjald:****3.1. Fjárhæð ársleigu fyrir jörðina er ákveðin nú skv. tilboði leigutaka, kr. , - og tekur breytingum skv. byggingarvísitölu þar sem grunnvísitala (2010) er m.v. mars 2019 og er 142,4 stig.****3.2. Leigan greiðist fyrir eitt ár í senn og er gjalddagi leigunnar þann 15. mars ár hvert, í fyrsta sinn 15. mars 2020. Leiguna ber að greiða samkvæmt greiðsluseðli eða hjá innheimtumanni Ríkissjóðs. Verði leigan ekki greidd 30 dögum eftir gjalddaga, falla á hana hæstu lögleyfðu dráttarvextir, á hverjum tíma, frá gjalddaga.****3.3. Hvorum sammingsaðila um sig er heimilt að óska eftir endurskoðun á upphæð leigugjalds að 5 árum frá undirritun leigusamnings. Nýtt ákvarðað leigugjald getur aldrei verið afturvirk og tekur gildi fyrir næsta ár eftir að ákvörðun liggur fyrir. Náist ekki samkomulag um nýtt leigugjald, skal fengið mat dómkvaddra manna um hvert megi telja eðlilegt nýtt leigugjald. Kostnað af matinu skulu aðilar bera að jöfnu.**

<b>4. Kostnaður:</b>
4.1. Leigutaki greiðir af jörðinni og mannvirkjum hennar, alla skatta og sinnir öllum skyldum, sem á hvíla eða kunna að verða lagðar á, þ.m.t. fjallskil, fasteignaskatt og brunatryggingar og heldur uppi lögskilum af jörðinni, leigusala að kostnaðarlausu.
4.2. Mælst er til að leigutaki hafi í gildi eignatryggingu á jörðinni sem tryggir bæði fasteignir og lausafé gegn tjóni.
<b>5. Undanskilið:</b>
5.1. Undanskilin leigu eru vatnsorka, vatns- og hitaréttindi hvers konar, öll verðmæti í jörðu, s.s. málmar, sand- og malarnám svo og nauðsynlegt land og aðstaða til að nýta framangreind verðmæti sem leigusala er heimilt að nýta hvenær sem er á leigutímanum. Leigutaki á ekki rétt á bótum fyrir jarðrask, sem af því leiðir, nema raskað sé byggingum eða mannvirkjum í hans eigu á jörðinni. Leigutaka er þó heimilt að nýta á eigin kostnað og til heimilis- og búsparfa eingöngu, vatns- og hitaréttindi jarðarinnar ásamt sand- og malarnámum.
5.2. Hvenær sem leigusali telur sig hafa þörf fyrir jörðina áður en leigusamningi þessum lýkur, að hluta eða öllu leyti fyrir hverskyns opinber afnot ríkis eða sveitarfélags, s.s. fyrir opinberar byggingar, mannvirki, vegi, fjarskiptatæki, sérstaks atvinnureksturs, nauðsynlegrar ferðaþjónustu eða til friðlýsingar og náttúruverndar, er leigutaka skylt að láta leigurétt sinn af hendi að nokkru eða öllu leyti. Ekkert endurgjald kemur fyrir missi leiguréttar, gróður og aðrar jarðabætur.
<b>6. Skyldur:</b>
6.1. Leigutaka er skylt að hafa fasta búsetu á jörðinni og honum er skylt að nýta landið til landbúnaðar, ferðaþjónustu eða í aðra starfsemi til hagsbóta fyrir viðkomandi svæði.
6.2. Leigutaka er skylt að fylgja skipulagsáætlunum svæðisins og halda jörðinni í ræktun, s.s. halda við túnnum og nytja þau, nema landeigandi samþykki annað eða það fari í bága við skipulag sveitarfélagsins.
6.3. Leigutaka er með öllu óheimilt að framselja eða láta af hendi leigurétt sinn né leyfa öðrum not hlunninda eða landsnytja, nema með samþykki leigusala. Leigutaka er óheimilt að veðsetja jörðina eða leigurétt sinn.
6.4. Leigutaka ber að ganga snyrtilega um jörðina og allt sem henni fylgir. Leigutaki skal sjá til þess að umgengni um hið leigða sé honum og landeiganda til sóma. Í því felst m.a. að gengið sé vel um land, að plasti og öðru rusli sé fargað jafnóðum með viðeigandi hætti og að vélar og tæki séu ekki skilin eftir í hirðuleysi.
6.5. Engin skylda hvílir á leigusala að tryggja aðgengi leigutaka að eða um hið leigða.
<b>7. Sérákvæði um framkvæmdir:</b>
7.1. Leigutaka er óheimilt að framkvæma meiriháttar breytingar á hinu leigða eða fara í byggingarleyfis skyldar framkvæmdir án undangengins skriflegs samþykkis leigusala, en leigutaka er þó heimilt að gera minniháttar breytingar, endurbætur og jarðabætur á hinu leigða, eftir þörfum á sinn eigin kostnað án undangengins leyfis leigusala. Allar endurbætur og viðbætur sem leigutaki kann að gera á hinu leigða á leigutímanum verða eign leigusala að leigutíma loknum án endurgjalds nema um annað verði samið skriflega fyrirfram.
7.2. Leigutaka ber á eigin kostnað að sinna eðlilegu viðhaldi og endurbótum á hinu hinu leigða s.s. á ræktun, girðingum og öðrum mannvirkjum, eftir því sem hann telur þörf á vegna afnota sinna, í samræmi við góða búshætti og þannig að ekki skapist tjón á mannvirkjum eða slyshætta fyrir menn og dýr. Leigutaki sér um á eigin kostnað nýjar girðingar eftir því sem hann telur sérstaklega þörf á vegna afnota sinna. Við lok leigusamnings falla allar framkvæmdir, endurbætur, landbætur, gróður og nýræktun á jörðinni til landeiganda án sérstakrar greiðslu.
7.3. Ef nauðsyn krefur eða eigendur aðliggjandi jarða krefjast afmörkunar á landamerkjum jarðanna er leigutaka skylt að sjá um hluta jarðarinnar í þeirri framkvæmd, sbr. ákvæði girðingarlaga. Ríkiseignir munu þá endurgreiða leigutakanum útlagðan kostnað sem hlýst af framkvæmdinni svo fremi sem girðingin sé úttektarhæf skv. gildandi reglum. Sama gildir um landamerkjaskurði.
<b>8. Kvaðir:</b>
8.1. Leigutaka er skylt að hlífa svo skógum og kjarri, sem vera kann á jörðinni, þannig að hvorugt rýrni eða eyðist af hans völdum.
8.2. Leigutaka er skylt að gæta þess að landkostir rýrni ekki á leigutímanum. Leigusali getur leitað álits Landgræðslunnar um málefni jarðarinnar og gripið til viðeigandi ráðstafana sem leigutaka er skylt að hlíta.

8.3.	Kvöð er um aðgengi og umferðarrétt um land jarðarinnar eftir þekktum leiðum að náttúruminjum og ferðamannastöðum, s.s. að Stapavík, Stóruurð, Hrafnabjörgum og Hjaltastaðaás. Kvöð er um aðgengi og umferðarrétt um land jarðarinnar að sér lóðum innan jarðarinnar sem eru sumahúsalóðin Unaós/Lóð1, L180183 og Þjónustulóðin Unaós Þjónustuhús, L223402.
8.4.	Í undirbúningi er friðlýsing jarðarinnar að hluta eða öllu leyti, en ekki liggur fyrir með hvaða hætti það hefur áhrif á nýtingu, búskap eða atvinnustarfsemi á jörðinni. Leigutakar eru skuldbundnir til að lúta ákvæðum friðunar og aðlaga afnot jarðarinnar að skilmálum hennar þegar hún liggur fyrir.
9.	Önnur ákvæði:
9.1.	Ábúðarlög gilda ekki um samning þennan.
9.2.	Við lok leigusamnings, hefur leigusali rétt til að aflýsa þinglýsingu á leigusamningi þessum einhliða og án sérstaks samþykkis leigutaka.
9.3.	Brjótí leigutaki ákvæði samnings þessa, fer ósæmilega með hið leigða eða sinnir ekki skyldum sínum hefur hann fyrirgert leiguafnotum sínum. Og fer þá með eignir hans í samræmi við grein 7. í samningi þessum.
9.4.	Leigutaki skal hafa forleigurétt að hinu leigða, verði það í boði til áframhaldandi leigu þegar samningi þessum lýkur. Leigutaki skal einnig hafa forkaupsrétt að húsakosti jarðarinnar verði hann boðinn til sölu á sér lóð þegar eða áður en samningi þessum lýkur.
9.5.	Leigutaka ber að tilkynna leigusamning þennan til sveitarstjórnar skv. 10. gr. jarðalaga nr. 81/2004.
9.6.	Rísi mál út af samningi þessum skal það rekið fyrir Héraðsdómi Reykjavíkur.
9.7.	Af leigusamningi þessum eru gerð fjögur samhljóða frumrit. Skal eitt vera í vörslu leigutaka og tvö í vörslu leigusala, eitt er ritað á löggildan skjalapappír til þinglýsingar og skal leigusali annast þinglýsingu.
Leigusamningi þessum er ég undirritaður samþykkur og lofa hér með og skuldbind mig til að halda það í öllum greinum.	Framanrituðu til staðfestingar:
<hr/>	dags. / 2019
Staður og dagsetning	
<hr/>	
Undirskrift leigutaka	f.h. Ríkiseigna
Vitundavottar að rétttri dagsetningu, fjárræði og undirskrift leigutaka:	
<hr/>	
nafn                      kennitala	
<hr/>	
nafn                      kennitala	f.h. fjármála- og efnahagsráðuneytisins