

Sveitarfélagið Skeiða- og Gnúpverjahreppur, kt. 540602-4410, (hér eftir einnig nefnt „sveitarfélagið“) annars vegar, og Rauðukambar ehf., kt. 510816-0640, (hér eftir einnig nefnt „félagið“), hins vegar, (sveitarfélagið og félagið í samkomulagi þessu stundum sameiginlega nefnd „aðilar samkomulags þessa“ eða „aðilarnir“) gera með sér svohljóðandi

samkomulag um leigu á fjallaskála í Hólaskógi í Þjórsárdal og um þróun uppbyggingar á lóð skálans.

Inngangur.

Þann 3. september 2014 staðfesti sveitarstjórn Skeiða- og Gnúpverjahrepps rammskipulag fyrir Þjórsárdal þar sem fram kemur stefnumörkun sveitarfélagsins um áherslur á sviði ferðaþjónustu, útivistar og samgangna á svæðinu.

Samkvæmt rammskipulaginu er gert ráð fyrir frekari uppbyggingu ferðaþjónustu í Þjórsárdal og styrkingu á þeirri þjónustu og upplifunarmöguleikum sem fyrir eru.

Þann 22. janúar 2018 gerðu aðilar samkomulags þessa með sér leigusamning til 1 árs um fjallaskálann í Hólaskógi Skeiða- og Gnúpverjahreppi í eigu sveitarfélagsins.

Þann 3. október 2018 samþykkti skipulagsnefnd Skeiða- og Gnúpverjahrepps, sem og sveitarstjórn, deiliskipulag fyrir Hólaskóg á Gnúpverjafrétti. Í deiliskipulaginu felst afmörkun fjögurra lóða; Hólaskógar 1-4 og var markmið skipulagsins að staðfesta núverandi mannvirki, stuðla að bættri aðstöðu fyrir starfsmenn og ferðamenn á svæðinu og stuðla að viðhaldi og endurnýjun mannvirkja. Gildistaka þess var auglýst í B-deild Stjórnartíðinda 24. janúar 2019.

Sveitarfélagið auglýsti eftir aðila til taka á leigu lóð ásamt fjallaskála sem nefnt er „Hólaskógur“ í Hólaskógi til að byggja þar upp aðstöðu fyrir ferðamenn á svæðinu, sem og fyrir fjallmenn við smölun. Í auglýsingunni kom fram að lóðin væri á afrétti Gnúpverja og sé þjóðlenda. Jafnframt að unnið væri að friðlýsingu Þjórsárdals og Hólaskógur sé í jaðri svæðisins. Nýlega var gengið frá friðlýsingunni. Í auglýsingunni voru einnig tilteknir nánar tilgreindir skilmálar sem litið yrði til við ákvörðun um leyfisveitingu á umræddu svæði.

Félagið svaraði auglýsingu sveitarfélagsins og lýsti áhuga á að þróa svæðið í Hólaskógi sem sterka heild sem gæti mætt fjölbreyttum óskum ferðalanga um mismunandi veitinga- og gistiþjónustu. Var félagið eini aðilinn sem sótt um að taka skálann og lóðina Hólaskóg á leigu. Á fundi sveitarstjórnar sveitarfélagsins, **þann 7. júní 2017**, samþykkti sveitarstjórn að ganga til samningaviðræðna við félagið.

Í samræmi við ákvæði 1. málsl. 3. mgr. 3. gr., sbr. einnig 4. mgr. 3. gr. laga um þjóðlendur og ákvörðun marka eignarlanda, þjóðlendna og afrétta, nr. 58 frá 1998, er sveitarfélagið leigusali vegna hinnar fyrirhuguðu nýtingar lands og landsréttinda innan þjóðlendunnar

Gnúpverjaafréttar. Samkomulag þetta að auki háð samþykki forsætisráðherra fyrir hönd íslenska ríkisins, skv. 2. málsl. 3. mgr. 3. gr., sbr. einnig 4. mgr. 3. gr. sömu laga, enda er íslenska ríkið, skv. 2. gr. sömu laga, eigandi lands og hvers konar landsréttinda og hlunninda í þjóðlendum sem ekki eru háð einkaeignarrétti. Samningsaðilar eru upplýstir um að þessi skipan getur tekið breytingum á grundvelli laga og reglna eða samninga milli ríkis og sveitarfélaga. Þrátt fyrir að íslenska ríkið sé ekki beinn aðili samningsins hefur það réttindi og skyldur á grundvelli hans eins og fram kemur í ákvæðum samningsins.

1. gr.

Með samningi þessum er leigusamningur aðila, dags. 22. janúar 2018, um fjallaskála sveitarfélagsins í Hólaskógi, **fskj. nr. 1 með samningi þessum**, framlengdur til 31. janúar 2024 með þeim skilmálum sem í samningnum greinir.

Á leigutíma fylgja skálanum afnot lóðar 15.000 fm. lóðar sem afmarkast í samræmi við deiliskipulag svæðisins **sbr. fskj. nr. 2** með samningi þessum og merkt er nr. 1 í deiliskipulaginu.

Hafi ekki verið gerður nýr samningur milli aðila á grundvelli samnings þessa fellur leigusamningurinn niður að þeim tíma liðnum án aðgerða af hálfu samningsaðila.

2. gr.

Félaginu er heimilt að vinna tillögu að breytingu á deiliskipulagi hinnar leigðu lóðar í samræmi við möguleg uppbyggingaráform félagsins á lóðinni. Félagið skuldbindur sig til að hraða þessari vinnu eftir föngum í samræmi við meðfylgjandi tímaáætlun sem **er fylgiskjal nr. 3** með samningi þessum.

Sveitarfélagið skal eftir megni stuðla að skilvirkri málsmeðferð deiliskipulagstillögunnar og afgreiðslu deiliskipulags þannig að úr því fáiast skorið sem fyrst hvort félaginu sé heimilt að hefjast handa um frekari uppbyggingu á lóðinni.

Félagið mun kosta kapps um að tryggja aðgengi almennings að þeirri aðstöðu sem félagið hyggst byggja upp og á svæðinu og að þjónustan verði verðlögð með sanngjörnum hætti.

Félagið mun jafnframt tryggja að við skipulagsgerðina verið gangnamönnum áfram tryggð nauðsynleg aðstaða á svæðinu þá daga sem þeir þurfa að gista í Hólaskógi í tengslum við göngur og eftirleit. Félagið mun jafnframt taka mið af því að tryggja ferðaþjónustuaðilum aðstöðu að vegna hestaferða sem gerðar hafa verið út frá svæðinu.

3. gr.

Þegar breyting á deiliskipulagi lóðarinnar liggur fyrir, sem gerir mögulegt að ráðast í þá uppbyggingu á svæðinu sem félagið hefur lýst áformum um, skulu aðilar samkomulags þessa

gera með sér nýjan leigusamning sem komi í stað þessa samnings og leigusamnings aðila frá 22. janúar 2018.

Aðilar samkomulags þessa eru sammála um að hinn nýi leigusamningur skuli m.a. hafa að geyma ákvæði um eftirfarandi:

- a. Hið leigða verður lóðin Hólaskógur 1 eins og hún er **hnitsett** samkvæmt deiliskipulagi sem samþykkt var á fundi sveitarstjórnar sveitarfélagsins þann 3. október 2018, sbr. **fylgiskjal nr. 1**, en lóðin er 15.000m² að stærð. Þar sem lóðin hefur ekki verið stofnuð verða heiti hennar _____, landeignanúmer _____ og fasteignanúmer _____, færð inn síðar.

Sveitarfélaginu eða íslenska ríkinu, sem eiganda landsins, er heimilt að leggja um lóðina lagnir, vegi og stíga, án bótaskyldu, vegna almannahagsmuna enda hafi slík skerðing ekki áhrif á starfsemi félagsins og ekki veruleg áhrif á afnot félagsins af lóðunum.

Á lóðinni verður félaginu, í samræmi við samþykkt deiliskipulag og mögulegrar breytingar á því, að fengnum tilskildum leyfum, heimilt að byggja upp og reka atvinnustarfsemi tengda ferðaþjónustu í samræmi við gildandi deiliskipulag.

Félagið ber ábyrgð á og kostar gerð mæliblaðs og skráningu lóðarinnar. Forsenda þess að leyfi verði veitt til framkvæmda er að gengið hafi verið frá stofnun lóðarinnar og hægt sé að þinglýsa nýjum samningi á lóðina.

- b. Aðilum er ljóst að núverandi fjallaskáli verður áfram í eigu sveitarfélagsins. Semja þarf á ný um afnot hans eða leigu til framtíðar.
- c. Nýr leigusamningur um lóðina verður tímabundinn og skal gilda í **25** ár frá undirskrift samningsins og lýkur án uppsagnar eftir þann tíma.
- d. Öll mannvirki á lóðinni skulu byggð þannig að hægt sé að fjarlægja þau við lok leigutíma. Skal leigutaki fjarlægja öllu mannvirki og framkvæmdir við lok leigutíma, án kostnaðar fyrir sveitarfélagið eða íslenska ríkið, nema samkomulag verði um annað við leigusala eða íslenska ríkið.
- e. Í tæka tíð áður en leigutíma lýkur og ekki síðar en við lok hans mun hið leigða verða auglýst aftur til leigu á almennum markaði nema sveitarfélagið eða íslenska ríkið ákveði annað.
- f. Þrátt fyrir að leigutaki skuli fjarlægja öll mannvirki og framkvæmdir við lok leigutíma, án kostnaðar fyrir sveitarfélagið eða íslenska ríkið, er sveitarfélaginu eða íslenska ríkinu heimilt að leysa til sín mannvirki og búnað enda verði sú fyrirætlan tilkynnt leigutaka með a.m.k. tveggja ára fyrirvara fyrir lok leigusamnings. Gilda þá eftirfarandi reglur um innlausn mannvirkja:

Ef kemur til innlausnar á mannvirkjum og föstum búnaði félagsins á hinni leigðu lóð kemur skulu aðilar fyrst reyna að koma sér saman um verð. Ella skal verðmæti mannvirkja og fasts búnaðar ákvæðið með mati dómkvaddra matsmanna sem dómkvaddir eru í samræmi við ákvæði laga um meðferð einkamála, nr. 91/1991 með síðari breytingum. Í undirmati skulu vera tveir matsmenn. Aðilar geta óskað yfirmats. Lóðarréttindin sem slík skulu ekki metin til verðs við lok leigutíma, en mat einkum miðað við að félagið fái bættan beinan og sannanlegan kostnað sem það hefur lagt í forsvaranlega og vegna eðlilegrar uppbyggingar á lóðum, mannvirkjum og föstum búnaði á leigutíma, framreiknað til núvirðis þegar innlausn á sér stað, að teknu tilliti til afskrifta. Verð skal þó aldrei vera hærra en sem nemur markaðsvirði á almennum markaði. Ekki skal greitt fyrir verðmæti rekstrar.

Kostnaði af störfum matsmanna skal skipt jafnt milli aðila.

Samningaviðræður um innlausnarverð skulu hefjast eigi síðar en tveimur árum áður en leigusamningur rennur út. Náist ekki samningar um innlausnarverð skal ekki seinna en þegar eitt ár er eftir af samningnum dómkveðja matsmenn til að meta sanngjarnt innlausnarverð án tillits til lóðarréttinda. Innlausnarverð skal liggja fyrir áður en lóðirnar eru auglýstar að nýju til leigu.

- g. Ef samningi er rift af sveitarfélaginu á byggingartíma, vegna vanefnda félagsins, skal sveitarfélagið greiða félaginu sannanlega áfallinn beinan kostnað, auk sanngjarns fjármagnskostnaðar, vegna framkvæmda á lóðunum, enda sé kostnaðurinn ekki verulega hár miðað við markaðsvirði framkvæmdanna enda nýtist framkvæmdirnar sveitarfélaginu. Ekki skal greitt fyrir lóðarréttindi eða verðmæti rekstrar. Heimilt er sveitarfélaginu og íslenska ríkinu að yfirtaka samninga við verktaka og birgja félagsins vegna framkvæmdanna.
- h. Ef samningi þessum er rift af sveitarfélaginu eftir að rekstur er hafinn, skulu verðmæti eigna metin í samræmi við innlausnarverð skv. f-lið. Draga skal frá allan kostnað sveitarfélagsins við riftunina. Heimilt er sveitarfélaginu og íslenska ríkinu að yfirtaka samninga við verktaka og byrgja félagsins.
- i. Ársleiga fyrir allar lóðina skal vera kr. xxxxxxxx. Leigan tekur breytingum í samræmi við breytingar á vísitölu byggingarkostnaðar með grunni 1. janúar 2020. Gjaldalagi lóðarleigu skal vera 15. janúar ár hvert fyrir það ár sem í hönd fer. Við gildistöku samningsins skal greidd hlutfallsleg leiga m.t.t. til heilla almanaksánaða sem eftir eru af því ári.

Lögtaksréttur hvílir á lóð og fasteignum á þeim vegna ógreiddrar lóðarleigu sbr. ákvæði laga nr. 29 frá 1885.

Báðir aðilar samningsins geta óskað endurskoðunar á leiguverðinu á 5 (fimm) ára fresti. Skulu aðilar fyrst reyna að koma sér saman um endurskoðað leiguverð en takist það ekki skulu dómkvaddir tveir matsmenn til að meta sanngjarnt leiguverð. Kostnaður af störfum matsmanna skal greiddur að jöfnu af aðilum.

- j. Félagið greiðir alla skatta og gjöld til opinberra þarfa, sem lögð eru eða lögð verða á hina leigðu lóð. Þá skal félagið bera ábyrgð á og kostnað af fráveitukerfum og hirðingu sorps.
- k. Fyrir afnot af heitu og köldu vatni sem fyrirfinnst og unnt er að afla á svæðinu eða nærri því og félagið þarfnast í rekstri sínum skal félagið greiða í ríkissjóð, skv. nánari samningi við forsætisráðuneytið, sbr. heimild í 2. mgr. 3. gr. laga nr. 58/1998. Þá skal í samningi milli félagsins og forsætisráðuneytisins kveða á um að félagið beri ábyrgð á og kostnað af því að afla sér vatns og rafmagns eftir þörfum. Er félaginu heimilt að bora fyrir heitu og köldu vatni á svæðinu eða nærri því, að fengnu samþykki forsætisráðuneytis ef notin eru innan þjóðlendunnar en eiganda/umráðahafa réttindanna ef notin eru utan þjóðlendunnar, framkvæmdaleyfi sveitarfélagsins og annarra nauðsynlegra leyfa skv. lögum.
- l. Félaginu er óheimilt að framselja rétt sinn samkvæmt leigusamningnum án samþykkis sveitarfélagsins og íslenska ríkisins. Þó er félaginu heimilt að framselja réttindi sín samkvæmt leigusamningnum, að hluta eða öllu leyti, til aðila sem tilheyra sömu félagasamstæðu og félagið (dóttur-, hlutdeildar-, systur- eða móðurfélags) án samþykkis sveitarfélagsins, enda skuldbindi hinn nýi aðili sig til að uppfylla ákvæði leigusamningsins.
- m. Félaginu verður þó heimilt að veðsetja rétt sinn samkvæmt samning þessum í heild, ásamt fasteignum þeim og mannvirkjum öllum sem félagið reisir á hinum leigðu lóðum. Réttur veðhafa til veðsins helst óskertur þó félagið brjóti skuldbindingar þær sem það hefur undirgengist gagnvart sveitarfélaginu með leigusamningnum.
- n. Félagið skuldbindur sig til að fylgja þeirri tímaáætlun sem það leggur fram með samningi þessum og hefja atvinnurekstur á svæðinu eigi síðar en **xxxxx**. Það telst veruleg vanefnd á leigusamningnum sem veitir sveitarfélaginu heimild til riftunar samningsins án viðvörunar, standi félagið ekki við það og/eða tímaáætlun sína.
- o. Félaginu er kunnugt um að hin leigða lóð eru innan þjóðlendu sem nefnist Gnúpverjaafréttur. Samningur þessi um afnot og uppbygging svæðisins er því háður samþykki forsætisráðuneytisins fyrir hönd íslenska ríkisins, skv. 3. mgr. 3. gr., sbr. einnig 4. mgr. 3. gr. laganna.

4. gr.

Félaginu er óheimilt að framselja samkomulag þetta nema með skriflegu samþykki sveitarfélagsins.

5. gr.

Komi til ágreinings vegna samkomulags þessa sem aðilarnir ná ekki að leysa skal dómsmál rekið fyrir Héraðsdómi Suðurlands.

6. gr.

Samkomulag þetta er gert með fyrirvara um samþykki sveitarstjórnar Skeiða- og Gnúpverjahrepps og forsætisráðuneytisins og öðlast ekki gildi fyrr en þessir aðilar hafa samþykkt það og samkomulaginu hefur verið þinglýst á hinar leigðu lóð.

Öllu framangreindu til staðfestingar rita aðilarnir undir samkomulag þetta í votta viðurvist og forsætisráðuneytið samþykkir það fyrir sitt leyti.

Félagið ber kostnað af gerð nauðsynlegra uppdráttu vegna samnings þess s.s. vegna mæliblaða, kostnað vegna skráningar lóða og þinglýsingar samnings þessa.

Árnesi, _____ 2020.

F. h. Sveitarfélagsins Skeiða- og Gnúpverjahrepps

F.h. Rauðukamba ehf.

F.h. forsætisráðuneytis

Vottar að fjárræði, undirskrift og dagsetningu:

Fylgiskjöl:

1. Leigusamningur, dags. 22. janúar 2018.
2. Deiliskipulagsuppráttur, samþykktur í sveitarstjórn 3. október 2018.
3. Tímaáætlun, dags. xx.xx.xx.(félagið gerir tillögu að henni)