

Útdráttur úr drögum að lóðarsamningi milli Norðurþings og PCC BakkiSilicon hf.

Lögð er sérstök áhersla á að samningar eru ekki fullfrágengnir milli aðila, en samantektin miðast við drög frá 10. október 2012, sem eru nú í skoðun hjá PCC SE., móðurfélagi PCC BakkiSilicon hf.

Til einföldunar verður hér eftir talað um PCC BakkiSilicon hf. sem leigutaka og Norðurþing sem leigusala. Þó samningurinn sé ekki alveg fullgerður, heldur sé bara til í drögum verður vísað til hans sem „samningsins“.

Í upphafi samningsins eru yfirlýsingar, þar sem leigutaki lýsir áhuga sínum á að taka á leigu land í eigu leigusala á landsvæði við Húsavík sem skipulagt hefur verið fyrir stóriðju og reisa þar í áföngum verksmiðju til framleiðslu á kísilmálm, þar sem framleidd yrðu allt að 66.000 tonnum árlega að verksmiðjunni fullbyggðri. Leigusali lýsir þar einnig áhuga sínum á að leiga land undir verksmiðjuna.

Í 1. grein samningsins er skilgreiningar.

Í 2. gr. samningsins er kemur fram, að leigutaki taki á leigu allt að 20 hektara lands, sem leigusali muni afmarka úr landi Húsavíkur og skrá sem sérstaka óveðsetta og kvaðalaus lóð í fasteignaskrá hjá Þjóðskrá Íslands. Landið verði afhent svo sem það er en leigusali skuldbindur sig til að tryggja vegtengingar milli lóðarinnar og Húsavíkurhafnar, sem verði að fullu tengdar áður en fyrirhuguð starfsemi verksmiðunna hefst. Leigusali skal einnig stuðla að því að leigutaka verði gert kleift að semja við Orkuveitu Húsavíkur ohf. um afnot af heitu og köldu vatni, auk samninga um fráveitumál. Á samningstímanum hafi leigutaki öll venjuleg yferráð yfir hinu leigða landi og sé, að fengnum tilskildum leyfum, heimilt að byggja þar verksmiðjuhús og fjarlægja þau án greiðslu bóta til leigusala. Leigutaki skuli greiða allan kostnað við að koma lóðinni í byggingarhæft stand, og bera sjálfur allan kostnað af vegakerfi innan lóðarinnar og fráveitukerfi verksmiðjunnar, allt í samræmi við skipulag og að fengnum tilskyldum leyfum, þ.m.t starfsleyfi. Leigutaka verður heimilt, að fengnum leyfum að útvíkka síðar starfsemi sína á lóðinni. Fyrstu tíu árin greiði leigutaki 10.000 evrur árlega í lóðarleigu en á ellefta ári og síðar verði árleg lóðarleiga 2,5% af fasteignamati lóðarinnar. Þá er tekið fram, að leigusala sé heimilt, á sinn kostnað, að nýta jarðefni sem kann að falla til við undirbúning lóðarinnar og sem ekki þarf að nota á svæðinu, en segja skal til um það áður en framkvæmdir hefjast, hvort leigutaki nýtir þann rétt. Þá eru ákvæði í 2. gr. um gagnkvæma ábyrgð aðila vegna ýmissa atvika, annarra en þeirra sem rekja má til aðstæðna í náttúrunni eða af hennar völdum. Leigutaki skal eiga forkaupsrétt að lóðinni með ákveðnum skilmálum, verði hún seld á leigutímanum. Loks eru ákvæði um það að leigusala beri að tryggja að ekki verði heimiluð íbúðabyggð innan núverandi sveitarfélaga-marka, sem geti haft áhrif á rekstur verksmiðunnar, nema slíkt sé gert í samráði við og að fengnum samþykki leigutaka.

Í 3. gr. samningsins er fjallað um greiðslu byggingarleyfisgjalda, sem skal vera í samræmi við gildandi lög og gjaldskrá sveitarfélagsins.

Í 4. gr. er segir að leigutaki skuli greiða (í áföngum) gatnagerðargjöld samkvæmt lögum nr. 153/2006 og gjaldskrá sveitarfélagsins

Í 5. grein segir að leigutaki skuli greiða fasteignagjöld í samræmi við lög nr. 4/1995 um tekjustofna sveitarfélaga og gjaldskrá sveitarfélagsins.

Í 6. gr. er fjallað um skyldur leigutaka til að fjarlægja allar byggingar og önnur mannvirki af lóðinni í lok leigutímans. Þetta gildir einnig um iðnaðarúrgang sem kann að vera til staðar. Þá er tekið fram, að heykist leigutaki á framkvæmdum skuli lóðin, að undangengum áskorunum um úrbætur, falla til leigusala, sem skuli þá leitast við að finna annan leigutaka sem inni af hendi til leigutaka sanngjarna endurgreiðslu á þeim kostnaði sem leigutaki kann að hafa lagt í við undirbúningsframkvæmdir á lóðinni („fair settlement of a refund of the Site preparation cost paid by BakkiSilicon“). Takist það ekki innan þriggja ára geti leigutaki ekki gert frekari kröfur á leigusala.

Í 7. gr. segir að íslensk lög skuli gilda um túlkun samningsins og samskipti aðila. Komi til ágreinings sem aðilum tekst ekki að jafna skuli honum vísað til gerðardóms í Stokkhólmi. Í greininni eru nánari málsmeðferðarreglur sem óþarfi er að rekja hér.

Í 8. gr. er fjallað um „Óviðráðanleg atvik“ (Force majeure)

9. gr. samningsins fjallar um leigusamningstíma, sem skal vera 30 ár frá afhendingardegi lóðarinnar, með 10 ára einhliða framlengingarrétti leigutaka á sömu kjörum. Þar er einnig fjallað um hvernig fara skuli, ef framkvæmdir stöðvast áður en verksmiðjan er fullbyggð eða ef leigutaki vanefnir skyldur sínar í verulegum atriðum. Einnig er þar fjallað um vanefndir af hálfu leigusala.

Í 10. gr. segir að samninginn skuli gera bæði á íslensku og ensku, en sé misræmi í textum skuli enska útgáfan ganga framur.

Í 11. gr. er segir að óheimilt sé að framselja réttindi samkvæmt samningum nema með samþykki gagnaðila, sem skuli þó ekki beita synjunarrétti með ósanngjörnum hætti. Þrátt fyrir þetta ákvæði skal leigutaka vera heimilt að setja rétt sinn samkvæmt samningum til tryggingar framkvæmdalánnum sem hann hyggst afla. Leigusali mun ekki leggja lögveð á lóðina né framkvæmdir, umfram það sem lög kunna að heimila á hverjum tíma.

Í 12. gr. eru ákvæði um endurskoðun samningsins, ef einhver ytri atvik kalla á nauðsyn þess. Takmarkanir eru á þessum rétti. Allar breytingar skal gera skriflega.

13. gr. fjallar um það í hvaða formi orðsendingar skuli vera milli aðila og hvert þær skuli senda.

Í 14. gr. eru ákvæði um það hvernig undirskriftum skuli hagað, um það að ekkert í samningnum veiti leigutaka undanþágur frá lagareglum eða öðrum skyldum sem almennt eru lagðar á starfsemi sem þá er hann hyggst reka og loks að leigutaki skuli bera kostnað af þinglýsingi og stimplun samningsins.

Í 15. gr. segir að leigusali gangi útfrá því varðandi gildi samningsins að samhliða honum verði gerður hafnasamningur við Hafnasjóð Norðurlands. Ennfremur að fjármögnun fái í tæka tíð vegna framkvæmda milli hafnarsvæðisins og iðnaðarlóðarinnar.

Í 16. gr. segir hvernig fara skuli með ef einhver einstök grein eða einstaka greinar samningsins verða ógildar eða efndir á þeim óframkvæmanlegar. Falla aðrar greinar samningsins ekki úr gildi þrátt fyrir það.

Fylgiskjöl:

Fylgiskjöl með samningnum eru landakort, lóðaruppdráttur og þinglýsingargögn varðandi lóðina.