



Kópavogsbær

Digranesvegur 1
200 Kópavogur
Sími 441 0000
kopavogur.is

Úthlutunarskilmálar Kópavogsbæjar

vegna úthlutunar lóða í 1. áfanga Vatnsendahvarfs, Roðahvarf nr. 2-36 og 1-21

Samþykkt á fundi bæjarstjórnar Kópavogs þann 26. mars 2024.

Úthlutunarskilmálar

1. Úthlutun

Úthlutunarskilmálar þessir eru samþykktir á grundvelli úthlutunarreglna Kópavogsbæjar sem samþykktar voru á fundi bæjarstjórnar Kópavogs þann 13. febrúar 2024. Sé misræmi á milli úthlutunarreglna og úthlutunarskilmála gilda ákvæði úthlutunarskilmála þessara.

Úthlutun lóða samkvæmt úthlutunarskilmálum þessum fer skv. 13. gr. úthlutunarreglna Kópavogs og fer fram með þeim hætti að byggingarrétti er úthlutað til hæstbjóðanda að uppfylltum hæfisskilyrðum samkvæmt úthlutunarskilmálum þessum. Öll tilboð eru skuldbindandi. Samþykki Kópavogsbær tilboð að umsóknarfresti liðnum er kominn á skuldbindandi samningur um kaup og sölu á byggingarrétti á viðkomandi lóð.

1.1. Byggingarréttur og gatnagerðargjald

Einungis er um að ræða úthlutun á byggingarrétti lóða en ekki sölu á lóðunum sjálfum. Gerður verður lóðarleigusamningur um lóðirnar. Lágmarksverð byggingarréttar lóðanna er ákveðið og tilboð sem eru undir lágmarksverði eru ekki gild. Gatnagerðargjald og önnur gjöld eru **ekki** innifalin í byggingarréttargjaldi (lágmarksverði).

1.2. Lóðir sem koma til úthlutunar og byggingarmagn

Kópavogsbær leitar eftir tilboðum í byggingarrétt eftirfarandi lóða (Gata K samkvæmt gildandi deiliskipulagi):

| Heiti lóðar | Stærð lóðar | Fjöldi íbúða | Lágmarksverð |
|-----------------|---------------------|--------------|-------------------|
| Roðahvarf 2-8 | 3451 m ² | 22 | Kr. 176.000.000.- |
| Roðahvarf 10-18 | 5301 m ² | 31 | Kr. 248.000.000.- |
| Roðahvarf 20-32 | 6065 m ² | 42 | Kr. 336.000.000.- |
| Roðahvarf 1-15 | 7284 m ² | 49 | Kr. 392.000.000.- |
| Roðahvarf 17-21 | 4823 m ² | 22 | Kr. 176.000.000.- |
| Roðahvarf 34-36 | 3300 m ² | 18 | Kr. 144.000.000.- |

Í fyrsta áfanga úthlutunar lóða í Vatnsendahvarfi er um að ræða klasahús þ.e. minni fjölbýlishús, tveggja til þriggja hæða auk bílakjallara.

Í kafla 5.5.1 í greinargerð með deiliskipulaginu (bls. 82-83) er að finna skilmálatöflu fyrir hús á framagreindum lóðum. Er þar að finna ítarlegri upplýsingar um lóðir, fjölda hæða,

byggingarreiti, hámarkshæðir, hámarksbyggingarmagn og nýtingarhlutfall. Skulu tilboðsgjafar kynnar sér greinda skilmálatöflu ítarlega.

Samkvæmt deiliskipulagi Vatnsendahvarfs er um að ræða uppbygginu í eðlilegu framhaldi af nærliggjandi byggð á svæðinu. Er rík áhersla lögð á gæði grænna svæða, almenningsrýma og dvalarsvæða ásamt góðum tengingum við nærliggjandi náttúru. Ásýnd og yfirbragð hverfisins skal einkennast af vandaðri lágreistri byggð, með fjölbreyttu framboði af íbúðum. Sérstaklega skal huga að gæðum dvalarsvæða innan lóða, með skjólgóðum íverusvæðum og dvalarsvæðum sem snúa á mótí sóli. Vanda skal til við hönnun og frágang bygginga, og notast við vistvænar lausnir eins og kostur er. Byggðin í Vatnsendahvarfi er blanda af tveggja til þriggja hæða íbúðarhúsum sem samanstendur af sérbýlis-, klasa- og fjölbýlishúsum.

Samkvæmt sérskilmálum gildandi deiliskipulags eru klasahús minni fjölbýlishús, tveggja til þriggja hæða auk bílakjallara og staðsett í austurhlíðum Vatnsendahvarfs. Byggðin er staðsett í töluverðum landhalla og skulu byggingar aðlagðar að legu lands. Stigahús milli bygginga tengja einingar klasahúsa saman. Stigahús geta verið ýmist opin eða lokuð, úr stigagangi er heimilt að hafa sérinngang í hverja íbúð og almennt skal gengið inn í tvær til fjórar íbúðir á hverri hæð. Heimilt að ganga beint inn í íbúðir á jarðhæð. Stigahús skulu vera gegnumgangandi milli íbúðarluta frá baklóð til þess að tryggja aðgang að lóð beggja megin við byggingu og að bílgeymslum eftir atvikum. Stigahús skulu vera inndregin um a.m.k. 2 m frá framhlíð byggingar og ná a.m.k. 0,5 m upp eða niður fyrir þakkant byggingar til þess að ná fram lóðréttu uppbroti í klasahús. Heimilt er að tæknirými og lyftuhús nái upp fyrir byggingarreit. Þar sem bílastæði og aðkoma að lóð er fyrir framan fjölbýlishús er kvöð um gróður/runna milli bílastæðis og íbúða m.a. til þess að draga úr lýsingu frá ökutækjum inn í íbúðir. Við hönnun lóðar og útfærslu dvalarsvæða á lóð skal vinna með stöllum lóðar til þess að aðlaga landahalla sbr. mismunandi útfærslur á skýringarmyndum í kafla 4.10.2 í greinargerð deiliskipulagsins. Heimilt er að hafa opinn eða lokaðan bílakjallara. Gera skal ráð fyrir dvalarsvæði ofan á bílakjallara sbr. kafla 4.10.2 í greinargerð deiliskipulagsins.

Gera skal ráð fyrir einu bílastæði á hverja íbúð minni en 90 m² og tveimur bílastæðum á hverja íbúð stærri en 90 m². Gert er ráð fyrir að bílastæði verði bæði ofanjarðar og í bílakjöllum eftir aðstæðum.

Gera skal ráð fyrir tveimur hjólastæðum á hverja íbúðareiningu og skal gera ráð fyrir að 90% af hjólastæðum séu í læstu rými (langtímastæði) og að um 10% stæða séu staðsett nærri inngangi fyrir gesti (skammttímastæði). Jafnframt skal gera ráð fyrir svæði undir hlaupahjól. Byggingarmagn og staðsetning byggingarreits á hverri lóð ræðst af deiliskipulagi fyrir Vatnsendahvarf frá 9. febrúar 2024. Deiliskipulagið ásamt hæðar- og mæliblöðum er að finna á kortavef Kópavogsbæjar og eru umsækjendur hvattir til að kynna sér þá skilmála og sérákvæði sem þar er að finna.

Lóðarhafar skuldbinda sig til þess að haga uppbyggingu í samræmi við gildandi deiliskipulag. Ekki er gert ráð fyrir breytingum á deiliskipulagi lóðar eftir að byggingarréttur á henni hefur verið seldur sem hafa í för með sér aukinn byggingarrétt, breytingu á byggingarreit eða breytta húsagerð.

Af hálfu Kópavogsbæjar er lögð áhersla á félagslega blöndun íbúa á svæðinu og áskilur sveitarfélagið sér rétt til þess að krefjast forkaupsréttar á allt að 4,5% byggðra íbúða undir félagslegt leiguhúsnaði.

Sé misræmi á milli úthlutunarskilmála þessa og deiliskipulags, gildir deiliskipulagið.

1.3. Auglýsing og útboðsgögn

Byggingarréttur lóðanna er auglýstur til sölu á heimasíðu Kópavogsbæjar og í fjölmiðlum.

Útboðsgögn verða aðgengileg á útboðsvef Kópavogsbæjar <https://tendsign.is/> frá kl. 12:00, þriðjudaginn, 30. apríl 2024.

Undirrituðum tilboðum skal skila með rafrænum hætti á framangreindan útboðsvef Kópavogsbæjar eigi síðar en kl. 12:00 þann 21. maí 2024. Tilboðsgjafar bera ábyrgð á að tilboð berist innan tilskilins frests og eru því hvattir til að hefja tímanlega vinnu við að skila inn tilboðum. Tilboðsgjafi fær staðfestingarpóst þegar hann hefur skilað tilboði. Ef enginn póstur berst hefur afhending ekki tekist.

Tilboðsgjafar skulu jafnframt skila inn tilskyldum fylgigögnum skv. 1.4. gr. úthlutunarskilmála þessa og að tilboð lögaðila sé staðfest af þeim sem hefur/hafa heimild til að skuldbinda félagið. Ef framangreindum gögnum er ekki skilað inn með tilboði telst það ekki gilt tilboð.

Ekki er tekið við tilboðum eftir að auglýstum tilboðsfresti lýkur. Jafnframt er ekki tekið við tilboðum með öðrum hætti en í gegnum útboðsvef Kópavogsbæjar.

Niðurstaða útboðs er tekin fyrir á fundi bæjarráðs og birt á heimasíðu Kópavogsbæjar.

1.4. Hæfi og fylgigögn tilboða

Aðeins er tekið við tilboðum frá lögaðilum við þessa úthlutun 1. áfanga Vatnsendahvarfs.

Tilboðsgjafar skulu uppfylla þau skilyrði sem tilgreind eru í 7. gr. úthlutunarreglna Kópavogsbæjar og skila inn eftirfarandi fylgigögnum með tilboðum sínum:

- Lánsloforð eða fyrirvaralaus yfirlýsingu banka eða annars fjármálafyrirtækis um fjármögnun framkvæmda, þar með talið gjalda vegna lóðar, sem ber með sér að tilboðsgjafi geti staðið undir þeirri fjárfestingu sem áætluð er vegna byggingarframkvæmda og greiðslu tilboðsfjárhæðar.
- Staðfestingu á að tilboðsgjafi sé ekki í vanskilum með opinber gjöld, skatta eða lífeyrissjóðsgjöld á tilboðsdegi.
- Búsforræðisvottorð sem staðfestir að tilboðsgjafi sé ekki undir gjaldþrotaskiptum.
- Yfirlýsingu um heimild til handa sveitarfélaginu til að fletta tilboðsgjafa upp í vanskilaskrá til að kanna hvort tilboðsgjafi hafi fengið heimild til greiðslustöðvunar eða til að leita nauðasamninga eða árangurslaust fjárnám hafi verið gert hjá honum á undanförunum þremur árum fyrir tilboðsdag.
- Með umsókn skal fylgja ársreikningur síðasta árs eða ársreikningur ársins á undan ásamt árshlutareikningi vegna síðasta árs sem ber með sér jákvæða eiginfjárstöðu. Ársreikningurinn skal áritaður af löggiltum endurskoðanda án fyrirvara.
- Áskilnaður er um reynslu af byggingarframkvæmdum og skal skila inn yfirliti yfir sambærileg verkefni tilboðsgjafa, s.s. íbúðar- eða skrifstofuhúsnæði að svipaðri stærðargráðu.

Tilboðsgjafi skal vera með skráð lögheimili og aðsetur innan Evrópska efnahagssvæðisins.

Við mat á hæfi tilboðsgjafa er skv. 10. gr. úthlutunarreglna Kópavogsbæjar er heimilt að horfa til byggingarsögu tilboðsgjafa.

1.5. Tilboð og val tilboða

Tilboð sem berast eftir auglýstan lokadag eru ekki tekin til greina.

Standi fleiri en einn lögaðili að tilboði bera þeir ábyrgð á því in solidum.

Óheimilt er að gera tilboð í nafni mismunandi lögaðila ef raunverulegur eigandi lögaðilanna er sá sami. Það telst vera sami eigandi ef hann á ráðandi eignarhlut í fleiri en einum lögaðila sem gerir tilboð í lóð.

Ekki eru takmörk á því hversu margar lóðir hver tilboðsgjafi getur lagt fram tilboð í. Með hliðsjón af jafnræðissjónarmiðum við úthlutun á takmörkuðum gæðum sveitarfélagsins getur hver tilboðsgjafi hins vegar aðeins fengið tveimur lóðum úthlutað í þessum 1. áfanga úthlutunar fyrir Vatnsendahvarf.

Hver tilboðsgjafi getur aðeins lagt fram eitt tilboð í hverja lóð. Geri sami tilboðsgjafi fleiri en eitt tilboð í sömu lóð telst hæsta boð gilt og önnur tilboð sama aðila í lóðina ógild.

Tilboð undir lágmarksverði telst ekki gilt tilboð.

Verði lögð fram fleiri tilboð í eina eða fleiri lóðir verður hæsta tilboði í hverja lóð tekið, þó með þeim takmörkunum um fjölda lóða úthlutaðra til sama aðila. Í slíkum tilvikum verður næst hæsta tilboði tekið. Séu fleiri en eitt tilboð jafn há og hæst í einstaka lóð skal hlutkesti ráða.

Tilboðsgjafi er bundinn af tilboði sínu eins og fram kemur í auglýsingu.

1.6. Gatnagerðargjöld og byggingarréttargjald

Tilboðsgjafar gera tilboð í byggingarrétt lóðanna. Byggingarréttargjald innifelur ekki gatnagerðargjöld, byggingarleyfisgjald, heimæðagjöld veitustofnana, úttektargjöld eða önnur gjöld sem fylgja framkvæmdum á lóðinni. Slík gjöld eru innheimt í samræmi við gildandi gjaldskrá Kópavogsbæjar.

1.7. Greiðsluskilmálar

Samþykki bæjarstjórn Kópavogs tilboð í tiltekna lóð mun Kópavogsbær gefa út reikning sem nemur fjárhæð tilboðs. Gjaldalagi og eindagi reikninga skal vera 30 dögum eftir útgáfu þeirra. Gatnagerðargjöld og önnur tengd gjöld eru innheimt við samþykkt á byggingaráformum.

Greiði umsækjandi ekki reikning á gjalddaga er Kópavogsbær heimilt að rifta kaupunum og skal þá lóðin boðin þeim sem átti næst hæsta tilboð í viðkomandi lóð.

Úthlutun lóðar öðlast ekki gildi fyrir en gengið hefur verið frá greiðslu og telst tilboðsgjafi þá lóðarhafi og lóðarleigusamningur gefinn út. Lóðarhafi ber kostnaðinn af þinglýsingu lóðarleigusamningsins.

1.8. Veðheimildir, framsal og skil

Byggingarrétti er úthlutað á nafn umsækjanda og óheimilt er að framselja byggingarrétt eða veðsetja lóð fyrir en að loknu byggingarstigi 4, samkvæmt þeim íslenska staðli sem gildir um byggingarstig nema fyrir liggi samþykki bæjarráðs.

Um skil lóðar fer skv. 18. gr. úthlutunarreglna Kópavogsbæjar.

1.9. Afturköllun lóðarúthlutunar

Um afturköllun lóðarúthlutunar fer samkvæmt ákvæðum 21. gr. úthlutunarreglna Kópavogsbæjar.

2. Tímamörk framkvæmda

Áætlað er að lóðir verði byggingarhæfar í apríl 2025. Getur greind tímasetning tekið breytingum og verða lóðarhafar upplýstir um endanlegar tímasetningar þegar þær liggja fyrir.

Lóðarhafi skal leggja inn umsókn um byggingarleyfi eigi síðar en 12 mánuðum frá úthlutun lóðar. Áður en sótt er um byggingarleyfi skal leggja inn byggingaráform fyrir skipulagsráð til samþykkis. Byggingarleyfi verður ekki samþykkt fyrr en skipulagsráð og byggingarfulltrúi hafa samþykkt byggingaráform.

Í lóðarleigusamningi er tilgreint upphaf framkvæmdatíma og fyrir hvaða tíma húsnæði skal vera fullfrágengið og frágangi lóðar lokið. Virði lóðarhafi ekki þá framkvæmdafresti sem um lóð hans gilda getur komið til afturköllunar lóðarúthlutunar, sbr. 21. gr. úthlutunarreglna Kópavogsbæjar.

Ef fyrrséð er að tímasetning á lok framkvæmdartíma muni ekki standast skal lóðarhafi sækja sérstaklega um framlengingu á framkvæmdafresti til byggingarfulltrúa í síðasta lagi mánuði fyrir áætluð framkvæmdalok samkvæmt þeim tímafrestum sem tilgreindir eru í lóðarleigusamningi. Beiðnin skal vera rökstudd og henni skulu fylgja uppfærðar tímasetningar. Hafi framkvæmdir ekki hafist er metið hvort ástæða sé til að afturkalla lóðarúthlutun.

Stöðvist byggingarframkvæmdir eða dragist umfram framkvæmdafresti og lóðarhafi sinnir ekki tilmælum eða áskorun byggingarfulltrúa um að halda þeim áfram, getur byggingarfulltrúi og Mannvirkjastofnun beitt þvingunarúrræðum samkvæmt X. kafla laga nr. 160/2010 um mannvirki og viðeigandi ákvæði byggingarreglugerðar nr. 112/2012 um dagsektir og framkvæmdir á kostnað lóðarhafa.

2.1. Framkvæmdir á kostnað lóðarhafa

Leiði brot á ákvæðum um framkvæmdafresti til kostnaðar fyrir Kópavogsbæ vegna ráðstafana sem ella væru óþarfar, en sem grípa þarf til vegna dráttarins, áskilur Kópavogsbær sér rétt til að innheimta kostnaðinn hjá lóðarhafa.

3. Undirbúningur framkvæmda og frágangur

3.1. Almenn atriði

Lóðarhafi ber ábyrgð gagnvart Kópavogsbæ á þeirri lóð sem hann hefur fengið úthlutað.

Lóðarhafi skal hafa lagt fram hönnunargögn, fengið samþykki þeirra og útgefið byggingarleyfi áður en hann hyggst grafa fyrir grunn. Að öðrum kosti getur byggingarfulltrúi og Mannvirkjastofnun beitt þvingunarúrræðum samkvæmt X. kafla laga nr. 160/2010 um mannvirki og viðeigandi ákvæði byggingarreglugerðar nr. 112/2012 um dagsektir og framkvæmdir á kostnað lóðarhafa.

3.2. Frágangur og notkun lóða

Lóðarhafi ber ábyrgð á framkvæmdum á lóð sinni og að þær séu í samræmi við gildandi deiliskipulag, samþykktar byggingarteikningar svo og útgefin mæli- og hæðarblöð. Verði ágreiningur um frágang á sameiginlegum lóðarmörkum skal hlíta úrskurði byggingarfulltrúa í því máli.

Ekki er heimilt að moka eða ryðja jarðvegi út fyrir lóðarmörk. Ef lóðarhafi gerist uppvís að því henda jarðvegi eða öðrum efnum eða úrgangi vegna byggingarframkvæmda utan lóðarmarka lóðar sinnar verður slíkt fjarlægt á kostnað lóðarhafa.

Um frágang lóða skal virða ákvæði lóðarleigusamnings. Standi lóðarhafi ekki við skilyrði lóðarleigusamnings eða önnur ákvæði skilmála þessara og fer um þvingunarúræði viðurlög samkvæmt X. kafla mannvirkjalaga nr. 160/2010 og viðeigandi ákvæðum byggingarreglugerðar.

4. Viðurkenning lóðarhafa á skilmálum

Undirritun tilboðsgjafa undir tilboð felur í sér viðurkenningu á því að hann hafi kynnt sér ítarlega úthlutunarskilmála þessa, deiliskipulag svæðisins og úthlutunarreglur Kópavogsbæjar og samþykki að hlíta þeim.