



Til bæjarstjórnar

Kópavogi, 23. maí 2025
25041007/502.01 ÁAK

Efni: Vegna breytinga á úthlutunarskilmálum, frekari skýringar

Breytingar sem gerðar hafa verið eru eftirfarandi:

Við 1. kafla – Úthlutun.

Sagði áður:

Sé misræmi á milli úthlutunarreglna og úthlutunarskilmála gilda ákvæði úthlutunarskilmála þessara

Segir nú:

Sé misræmi á milli úthlutunarreglna og úthlutunarskilmála svo sem er varða tímafresti framkvæmda, lóðaskil, eða greiðslur gilda ákvæði úthlutunarskilmála þessara

Tilgangur er að skýra betur hvað átt sé við með misræmi á milli úthlutunarreglna og skilmála.

Við 5. kafla – Hæfi lögaðila og fylgigögn tilboða

Sagði áður

- A. Lánsloforð eða fyrirvaralaus yfirlýsingu banka eða annars fjármálafyrirtækis um fjármögnun framkvæmda þ.e. byggingarkostnaði þ.m.t. heildarálagningu lóðagjald, sem ber með sér að tilboðsgjafi geti staðið undir þeirri fjárfestingu sem áætluð er vegna byggingarframkvæmda og greiðslu tilboðsfjárhæðar.

Segir nú:

- A. Lánsloforð eða yfirlýsingu banka eða annars fjármálafyrirtækis um fjármögnun framkvæmda þ.e. byggingarkostnaði þ.m.t. heildarálagningu lóðagjald, sem ber með sér að tilboðsgjafi geti staðið undir þeirri fjárfestingu sem áætluð er vegna byggingarframkvæmda og greiðslu tilboðsfjárhæðar.

Breyting er gerð til samræmis við þá víðkunnu venju banka og annarra fjármálafyrirtækja að gera alltaf hefðundinn fyrirvara um endanlegt lóðaverð og byggingarkostnað. Það er því í raun ekkert til sem heitir fyrirvaralaus yfirlýsing banka.

Sagði áður



E. Áskilnaður er um reynslu af byggingarframkvæmdum frá lögaðilum sem skila inn tilboðum í klasa- eða fjölbýlishúsalóðir. Skal skila inn yfirliti yfir sambærileg verkefni tilboðsgjafa, s.s. íbúðar- eða skrifstofuhúsnæði að svipaðri stærðargráðu.

Segir nú:

E. Yfirlit um reynslu af byggingarframkvæmdum, s.s. íbúðar- eða skrifstofuhúsnæði af svipaðri stærðargráðu. Hafi tilboðsgjafi ekki reynslu af sambærilegum byggingarframkvæmdum skal fylgja yfirlýsing um að tilboðsgjafi sé í samstarfi við byggingaraðila sem uppfyllir framangreint skilyrði um reynslu af sambærilegum verkefnum.

Hér hefur láðst að breyta hæfisskilyrði en í þeirri fyrirmynd sem notuð var, var verið að bjóða út íbúðahúsalóðir. Nú er verið að bjóða út atvinnuhúsalóð þar sem gera má ráð fyrir annarri tegund af tilboðsgjöfum t.d. lögaðilum án byggingarreynslu sem leita að lóðum undir sínar skrifstofur. Ráðlagt þykir þó að falla ekki alveg frá kröfu um að á bak við tilboðsgjafa sé byggingaraðili með reynslu.

Við 6. kafla – Tilboð og val tilboða.

Segir áður:

Kópavogsbær áskilur sér rétt til þess að fara fram á frekari gögn frá tilboðsgjöfum eftir opnun tilboða sé það talið nauðsynlegt

Segir nú:

Kópavogsbær áskilur sér rétt til þess að fara fram á frekari gögn frá tilboðsgjöfum eftir opnun tilboða sé það talið nauðsynlegt eða tilskildum gögnum hefur ekki verið skilað.

Í ljósi reynslu sem komin er á því að nota Merzell tendsign til að taka á móti tilboðum er ljóst að Kópavogsbær verður að geta óskað eftir upplýsingum og gögnum eftir að tilboðum hefur verið skilað enda er það í samræmi við reglur bæjarins um lóðaúthlutun. Komið hefur í ljós að tilboðsgjafar eiga margir erfitt með að nota kerfið og þykir það flókið í notkun. Þar sem ekki er hægt að leiðbeina fólki í ferlinu sjálfu eða skoða tilboð og gagnaskil fyrr en eftir opnun tilboða er aðilum leiðbeint og gefið kostur á að lagfæra mistök sem orðið hafa við ganga innsendingu eftir opnun.

Virðingarfyllst,

Rafræn undirritun

Ása A Kristjánsdóttir
yfirlögfræðingur

