

Höfn - Öldrunarmiðstöð

Skýrsla formanns til fulltrúaráðsfundar haldinn í fundarsal Vlf. Hlífar
Reykjavíkurvegi 64, fimmtudaginn 17 desember 2015 kl 17:00



Dagskrá:

1. Fundarsetning
 - Kjör fundarstjóra og fundarritara
2. Skýrsla formanns Hafnar fyrir 2015
 - Gylfi Ingvarsson formaður
3. Reikningar Öldrunarmiðstöðvarinnar Hafnar 2015
 - Byggingasjóður 2015
 - Guðmundur Óskarsson endurskoðandi gerir grein fyrir reikningum
4. Umræða um skýrslu formanns og reikninginn og afgreiðsla
5. Tillaga stjórnar, umræða og afgreiðsla
6. Önnur mál

Góðir fulltrúar aðildarfélaganna Öldrunarmiðstöðvarinnar Hafnar, skýrsla mín er um starfsemi Hafnar fyrir starfsárið 2015 og er einnig að miklu leyti eins og skýrslan mín á fulltrúaráðsfundi í mars sl. Starfsemi stjórnar byggir á staðfestri skipulagsskrá Öldrunarmiðstöðvarinnar Hafnar frá 1. maí 1991 sem samþykkt er af dómsmálaráðherra 7. okt. 1998.

Þar sem hér er lokafundur fulltrúaráðs Öldrunarmiðstöðvarinna Hafnar er rétt að hér komi fram það helsta í því ferli sem samþykkt var á aðalfundi fulltrúaráðs Öldrunarmiðstöðvarinna Hafnar 27. desember 2013 en þar var samþykkt tillaga að fela nýrri stjórn að skipa starfshóp til að leita leiða til að rétta af tap á byggingarsjóði til að koma á hallalausum rekstri til frambúðar. Helstu ástæður vandans voru:

- ✓ Með hliðsjón af niðurstöðum byggingareiknings með tap upp á 22 milljónir 2012 og 20 milljónir 2013, er ljóst að grípa þurfti til greiningar á vandanum með lausnir til framtíðar. Aðalvandinn er misvægi á kaupum og sölu íbúðaréttar sem ekki nær að tryggja jákvæða stöðu og til að vinna upp tap sl. tveggja ára.
- ✓ Samkvæmt stofnsamningi er Höfn þinglýstur eigandi að Sólvangsvegi 1 og 3. Rétt er að áréttu að engin veðbönd voru á íbúðum íbúðaréttarhafa af hálfu Hafnar.
- ✓ Starfshópurinn skilað tillögu til fulltrúaráðsfundar laugardaginn 12. apríl kl. 10:30 og var samþykkt eftirfarandi heimild til stjórnar:
- ✓ Tillaga: Fulltrúaráð Öldrunarmiðstöðvarinnar Hafnar haldinn laugardaginn 12. apríl 2014, heimilar stjórn Hafnar að vinna áfram með íbúðarréttarhöfum að breyta íbúðarrétti yfir í íbúðareign, samkvæmt heimild frá Sýslumannsembættinu á Sauðárkróki og umsögn Ríkisendurskoðunar. Jafnframt að vinna að framtíðar skipulagi fyrir húsfélag og þjónustu.
- ✓ Í framhaldi var boðað til fundar með íbúum og aðstandendum laugardaginn 12. apríl kl 13:30 þar sem farið var yfir stöðu mála og þeim afhent bréf frá stjórn Hafnar þar sem rakin er staðan eins og: Ástæður, hvað gerist ef Höfn fer í þrot, breytt eignarhald, hvað verði með þjónustu og rekstur?, verðmat eigna, lánamöguleikar, hvert er framhaldið?
- ✓ Stjórn Hafnar lagði áherslu á að: **Petta fæli í sér að í stað þess að vera íbúðaréttihafi verður íbúi þinglýstur eigandi að íbúðinni og eignast hlutdeild í sameign í viðkomandi húsi . Höfn afsalar sér eignarhaldinu. Til þess að hægt sé að fara þessa leið verða allir íbúðaréttihafar að gefa samþykki sitt.**

- ✓ Eftir fulltrúaráðsfundinn og fund með íbúum í Hafnarhúsunum hófst mikil vinna við að greina allt ferlið eins og:

	Áætlaðar greiðslur og forsendur	Kr.
	Ef allir íbúðaréttarhafar kaupa eru tekjur áætlaðar	151.900.000
Skýringar	Frádrægt	
	Skuldir Hafnar umfram eignir samkvæmt efnahagsreikningi 31.12.2013	100.000.000
A	Eignir sem ekki verða seldar	2.334.140
B	Vextir og verðbætur	9.000.000
C	Rekstur árána 2014, 2015 þar til uppgjöri verði lokið	12.000.000
D	Kostnaður við breytingar á eignarhaldi íbúða	3.350.000
E	Ýmislegt ófyrirséð	12.534.860
F	Íbúð sem Höfn fékk í arf	12.681.000
	Sala eigna í eigu Hafnar	- 15.900.000
G	Matsalur og eldhús 48,5 m ² og hlutdeild í sameign sem bærinn kaupir	- 25.000.000
	Lækkun á ófyrirséð	- 3.377.360
	Niðurstaða á áætluðum greiðslum	107.622.640

- ✓ Fundað var með öllum helstu samstarfsaðilum og má þar sérstaklega nefna Íslandsbanka í Hafnarfirði sem hefur verið viðskiptabanki Hafnar frá upphafi sem lagði blessun yfir áætlun stjórnar og ábyrgist að við lokauppgjör þá komi ekki til að það komi bakreikningur á íbúanna og jafnframt að leggja 10 milljónir til viðbótar þannig að niðurstaða á áætluðum greiðslum myndi lækka í rúmar 97 milljónir.
- ✓ Einnig fulltrúa Hafnarfjarðarbæjar sem eignaraðila fjögurra íbúða og kjallarans á Sólvangsvegi 1 og sem þjónustuaðila. Samskipti við embættismenn bæjarins var alla tíð með miklum velvilja til að ná fram hagstæðum lausnum.
- ✓ Það var fundað með íbúum og aðstandendum og þeim gerð frekari grein fyrir ferlinu og einnig rætt við hóp aðstandenda sem efuðust um að verklag stjórnar stæðust og ástæða stöðu Hafnar væri óreiða í fjármálum og það ætti að láta íbúanna borga óráðsíuna. Sem var útskýrt af hálfu Hafnar og aðilum gerð grein fyrir því að það væri ekkert misferli í gangi í rekstri Hafnar.
- ✓ Það þurftir að gera nýjan lóðasamning við bæinn þar sem koma þurfti inn ákvæðum um að íbúðirnar væru fyrir 60 ára og eldri og fá hann samþykktann.
- ✓ Það þurftir að gera nýja eignskiptasamninga fyrir Sólvangsveg 1 og 3.
- ✓ Það þurftir að framkvæma verðmat á íbúðum sem fasteignasalan Ás gerði snemma árs 2014.
- ✓ Það þurfti þó nokkrar tilfærslur á veðheimildum vegna breytinga á eignarhaldi og fyrri makaskipta sem átt hafði sér stað milli Hafnar og bæjarins.
- ✓ Einnig að ljúka viðhaldi og lagfæring á íbúðum fyrir eignaskipti, sem er lokið.

- ✓ Það var leitað tilboða við gerð kaupsamninga og var samið við Fasteignasöluna Ás sem var með hagstæðasta verðið
- ✓ Það var samið við Hafnarfjarðarbæ um að bærinn keypti matsalinn og eldhúsið til þess að tryggja að áfram verði veitt sambærileg þjónusta til íbúanna eftir sem áður, gengið var frá skilgreiningu á kjallara á Sólvangsvegi 1 sem er þjónusturými sem bærinn á til tómsunda, þvotta og geymsur sem bærinn leigir út til íbúa, þvottavél í kjallara er eign Rögnu húsvarðar.
- ✓ Með bréfi til allra íbúðaréttarhafa í byrjun júní þar sem kom fram: „Stjórn Öldrunarmiðstöðvarinnar Hafnar hefur kynnt íbúðarréttarhöfum greiðsluerfiðleika stofnunarinnar. Vegna greiðsluerfiðleikanna er íbúðarréttarhöfum boðið að kaupa þær íbúðir sem hver og einn íbúðarréttahafi hefur afnot af eða til ráðstöfunar. Íbúðarréttarhöfum er hér með kynnt kaupverð sinnar íbúðar og að hve miklu leyti íbúðarréttargjald nýtist til að greiða hluta kaupverðsins. Boð Öldrunarmiðstöðvarinnar er gert með fyrirvara um að samþykki fáiast á meðal íbúðaréttarhafa og önnur formskilyrði verði uppfyllt. Svar þarf að berast fyrir 19. júní n.k. Svarbréf berist í póstkassa eða á skrifstofu framkvæmdastjóra. Undirritaður/ir íbúðarréttahafar staðfesta vilja sinn til að kaupa íbúð sem hann/þau hafa búið í og eða njóta yfirráða yfir samkvæmt íbúðaréttarsamningi við Öldrunarmistöðina Höfn.“
- ✓ Allir íbúðaréttahafar samþykktu að ganga að kaupum.

Samfara þessu þá var unnið að því að gera upp reikninga, flokka þá milli rekstrarsjóðs og byggingasjóðs.

- Það þurfti að segja upp samningum við fjölda aðila og að gera upp við þá eins og:
 - Tryggingafélög, Símann og yfirfærslu á símanum í eldhúsi til bæjarins. Myndlyklar sem voru í báðum húsunum. Þjónustuaðila eins og Securitas, lyftueftirlit, umsjón með matnum og yfirfærsla til bæjarins. Starfsfólk eins og framkvæmdastóra, húsvörð og starfsfólki í ræstingu.

Vinnan við þessi fjölmörgu álitamál sem upp hafa komið hafa mætt á Sigríði Ólafsdóttur framkvæmdastjóra sem ákvað að vinna með stjórninni til loka október 2014 og einnig gaf Sigríður út fréttapistil til að upplýsa heimilisfólk Hafnar. Einnig hefur verið gott að leita til Kristjáns Guðmundsson fyrrum framkvæmdastjóra til að upplýsa um fjölda álitamála sem upp hafa komið.

Starfsfólk Guðmundar Óskarssonar hjá Hyggi hefur haldið utan um bókhald og reikningsuppgjör eins og áður og mætt mikið á við þessi uppgjör.

Á fundi fulltrúaráðs í 26. nóvember 2014 var samþykkt uppgjör Rekstrarsjóðs 2014 og var gerð neðangreind samþykkt.

- ✓ „Fundur fulltrúaráðs Öldrunarmiðstöðvarinnar Hafnar haldinn miðvikudaginn 26. nóv. í fundarsal Vlf. Hlífar samþykkir að fela stjórn Hafnar að ráðstafa peningalegum eignum rekstrarsjóðs samkvæmt samþykktum reikningi Rekstrarsjóðs samtakanna fyrir 2014, sem er lokauppgjör, til íbúasamtaka á Sólvangsvegi 1 og 3 í hlutfalli fjölda íbúða í hvoru húsi.
- ✓ Einnig að eignir Öldrunarmiðstöðvarinnar Hafnar sem eru listaverk, heimilstæki og annar búnaður renni til samfélagsins í Hafnarhúsunum“.

Í framhaldi að ofangreindri samþykkt var greitt þann 16. des 2014 inn á reikninga Húsfélaganna Sólvangsvegi 1 kr. 1.533.383 og Sólvangsvegi 3 kr. 1.035.033 og jafnframt óskað eftir að fá að mæta á fund með íbúum húsanna til að afhenda formlega gjafabréf, en stjórnir húsfélaganna hafa enn ekki boðað okkur eins og um var talað.

Það varð öllum ljóst að ekki er hægt að ljúka við uppgjör Hafnar nema allir séu sáttir við uppgjör reikninga og þar með sé settur punktur og öllum málum er varðar Öldrunarmiðstöðvarinnar Hafnar þar með lokið og það tókst með samsilltu átaki allra sem að málinu komu.

Höfn átti tvær íbúðir, íbúðin sem Höfn fékk í arf að Sólvangsveg 1 sem seldist á kr. 17.800.000 þann 30 des 2014 og íbúðin að Sólvangsvegi 3 er seldist á kr. 18.000.000.

Í september 2014 tók ég við sem prókuruhafi og hef séð um greiðslu reikninga og undirritað sölusamninga og annað er tilheyrir frágangi. Einnig hefur mikil vinna mætt á okkur Geir, við höfum kappkostað að halda stjórninni upplýstri í eins viðamiklu máli eins og slit á félagi sem starfað hefur í 22 ár og hefur þurft að kalla marga til svo tryggt sé að öll framkvæmd sé rétt gerð og í sátt við alla.

Rétt er að það komi skýrt fram að stjórnarstört í Höfn eru ólaunuð og ekki hafa verið greidd laun eða beinn og óbeinn kosnaður sem stjórnarmenn hafa haft að öllu uppgjöri við frágang mála eins og kemur fram í reikningum Hafnar.

Haldnir voru 6 bókaðir stjórnarfundir á árinu, einn fulltrúaráðsfundur í mars auk fjölda vinnufunda á hinum ýmsu stigum meðferðar mála.

Innan stjórnar Hafnar hafa verið uppi hugmyndir um leiðir til að ráðstafa þeim fjármunum sem verða við slit samtakanna, við lokauppgjör á rekstrarsjóði var

rekstrarafgangi skipt upp á milli húsfélaganna eftir íbúða fjölda í hvoru húsi. Nú er komið að því að ráðstafa rekstrarafgangi við endanlegt slit og hér fylgir um sögn lögmanns Hafnarfjararbæjar og einnig ákvæði úr stofnskrá samtakanna um slit.

„Um starfsemi stofnunarinnar gildir skipulagsskrá sem staðfest var af ráðherra þann 7. október 1998. Þar sem þegar hefur verið ráðstafað þeim eignum félagsins sem ætlaðar voru til reksturs í þjónustu við aldraðra eiga ákvæði 1. og 2. mgr. 10. gr. skipulagsskrárinnar ekki við. Samkvæmt 3. mgr. 10. gr. á því að ráðstafa eignum stofnunarinnar í sem líkustum tilgangi við upprunalegan tilgang hennar.

STARFSEMIHÆTT

10. gr.

Telji fulltrúaráðið sér ekki fært að annast rekstur stofnunarinnar áfram, skal gefa aðildarfélögum, einum eða fleirum kost á að taka við rekstri hennar enda verði hlutverk stofnunarinnar óbreytt.

Að þeim frágengnum falla eignir stofnunarinnar til ríkisins og/eða sveitarfélagsins með þeirri kvöð að hún verði áfram rekin í þjónustu aldraðra.

Eigi ekkert þessara atriða við skal ráðstafa eignum stofnunarinnar í sem líkustum tilgangi við upprunalegan tilgang hennar.

Í 1. mgr. 3. gr. skipulagsskrár fyrir Öldrunarmiðstöðina Höfn í Hafnarfirði er tilgangi stofnunarinnar lýst með eftirfarandi hætti:

Markmið og hlutverk stofnunarinnar er að reisa og reka almennar og félagslegar kaupleiguíbúðir er veiti öldruðum húsnæði í vernduðu umhverfi og þjónustumiðstöð tengdri þeim íbúðum. Jafnframt að reka félagslegar leiguíbúðir bæjarsjóðs Hafnarfjarðar fyrir eldri borgara í húsnæði byggðu af Öldrunarmiðstöðinni Höfn.

Upphaflegur tilgangur stofnunarinnar er samkvæmt framansögðu almennt orðaður og því vart talið að um eina rétta leið sé að ræða við ráðstöfun eigna, þrátt fyrir að hún sé að öllum líkindum takmörkuð við ráðstöfun í þágu þessara tveggja fjölbýlishúsa.

- ✓ Þarf þannig að velta upp öllum hugsanlegum leiðum og velja þá leið sem er hvað líkust upphaflegum tilgangi stofnunarinnar, án þess að hægt sé að gefa einhlítar leiðbeiningar um hvernig túlka beri ákvæðið að öðru leyti.

Af þeim tveimur sjónarmiðum sem velt hefur verið upp verður að telja að samkvæmt stofnsamningi eru eftirfarandi um slit samtakanna:

- ✓ hið síðara, þ.e. ráðstöfun til húsfélaga, sé líkara upprunalegum tilgangi stofnunarinnar, einkum með tilliti til síðari atvika, enda þá meiri víska fyrir því að fjármuninum sé varið í rekstur og þjónustu við aldraða. Verður þó að telja að afhending fjármunanna til húsfélagsins, verði sú leið valin, ætti að vera háð þeirri kvöð eða því skilyrði að fjármuninum sé varið með hliðsjón af tilgangi stofnunarinnar, og þá sérstaklega afmarkaðir frá öðrum fjármunum húsfélagsins.“

Til að afgreiða málið er lagt fyrir fulltrúaráðsfundinn tvær tillögur sem eru eftirfarandi

- a) Tillaga borin fram af meirihluta stjórnarmanna um að fjármagninu verði skipt upp á milli húsfélaganna í hlutfalli íbúðafjölda á sama hátt og gert var við rekstrarafgang í rekstrarsjóði og þar með staðið sem næst við ákvæði um slit samtakanna samkvæmt 10. gr.
- b) Tillaga borin fram af Geir Jónssyni og Geir Haukssyni um að fjármagninu verði skipt út til þeirra sem keyptu íbúðaréttinn af samtökunum við eignabreytinguna.

Ég vil í lokin þakka samstarfsfólki mínu í stjórn fyrir góða vinnu og frábæran stuðning í vandmeðförnu máli, þetta ferli hefði ekki tekist á svo farsælan hátt nema fyrir samstæða stjórn sem bar gæfu til að taka réttar ákvarðanir á réttum tíma og nefni ég sérstaklega Geir Jónsson fulltrúa bæjarins í stjórninni, Jón Gest Viggósson, Sigríði Ólafsdóttur f.v framkvæmdastjóra Hafnar og Kristján Guðmundsson f.v framkvæmdastjóra Hafnar en þau mynduðu ásamt mér verkefnisstjórn, Guðmundi Óskarssyni endurskoðenda og hans starfsfólki fyrir allt ut anumhald með bókhaldi og reikningum, Ragnheiði Sigurðardóttur húsverði, Rúnari og Arnari hjá Íslandsbanka og Kára og Eirík Svan frá Ás fasteignasölu, samskipti við Hafnarfjarðarbæ allann er komu að málinu með afgreiðslu og samþykktum til þess að allt ferlið gengið eftir er þakkað af heilum hug.

Nú er komið að lokauppgjöri Öldrunarmiðstöðvarinnar Hafnar sem hefur starfað á farsælan hátt í hafnfirsku samfélagi með búsetu að Höfn í rúm 22 ár, lóðarleiga fyrir Sólvangsveg 1 og 3 voru samþykktar í bæjarstjórn 24. sept. 1991 og 1. júní 1993. Frágengin er samþykkt lokaúttekt vegna breytingum á Sólvangsvegi 3 þar sem áður var heilsugæslan.

Aðildarfélög Öldrunarmiðstöðvarinnar Hafnar hafa alla tíð staðið þétt að stafssemi Hafnar sem hér mér er þakkað fyrir en aðildarfélögin eru:

Bandalag kvenna í Hafnarfirð.	Lionsklúbburinn Kaldá.
Félag eldri borgara.	Sjómannafélag Hafnarfjarðar.
Hafnarfjarðarbær.	Skátafélagið Hraunbúar.
Kiwanisklúbburinn Eldborg	Starfsmannafélag Hafnarfjarðar.
Kiwanisklúbburinn Hraunborg.	Sólvangur.
Vlf. Hlíf.	Lionsklúbbur Hafnarfjarðar.
Lionsklúbburinn Ásbjörn.	Öldungaráð Hafnarfjarðar

Kristján Guðmundsson hefur verið framkvæmdastjóri nánast allan tímann eða til loka 2013 og Sigríður Ólafsdóttir frá 1. jan 2014 til 31. okt. sl. stjórnarformenn hafa verið, Hörður Zhóphaníasson, Haukur Helgason, Valgerður Sigurðardóttir og Gylfi Ingvarsson auk stjórnamanna sem margir hafa verið í stjórn til fjölda ára.

Hér með lýkur endanlegu uppgjöri á Byggingasjóði með hluta-ársreikninigi fyrir 2015. Þar með lýkur starfsemi Öldrunarmiðstöðvarinnar Hafnar eftir að endanlegt uppgjör hefur verið samþykkt hér á þessum fundi samkvæmt lögum og reglum.

F.h. Stjórnar Hafnar

Gylfi Ingvarsson formaður stjórnar Öldrunarmiðstöðvarinnar Hafnar.

Eftirmáli:

Á fundi fulltrúaráðs í 26. nóvember 2014 var samþykkt uppgjör Rekstrarsjóðs 2014 og var gerð neðangreind samþykkt.

- ✓ „Fundur fulltrúaráðs Öldrunarmiðstöðvarinnar Hafnar haldinn miðvikudaginn 26. nóv. í fundarsal Vlf. Hlífar samþykkir að fela stjórn Hafnar að ráðstafa peningalegum eignum rekstrarsjóðs samkvæmt samþykktum reikningi Rekstrarsjóðs samtakanna fyrir 2014, sem er lokauppgjör, til íbúasamtaka á Sólvangsvegi 1 og 3 í hlutfalli fjölda íbúða í hvoru húsi.
- ✓ Einnig að eignir Öldrunarmiðstöðvarinnar Hafnar sem eru listaverk, heimilstæki og annar búnaður renni til samfélagsins í Hafnarhúsunum“.

Í framhaldi að ofangreindri samþykkt var greitt þann 16. des 2014 inn á reikninga Húsfélaganna Sólvangsvegi 1 kr. 1.533.383 og Sólvangsvegi 3 kr. 1.035.033.

Á fulltrúaráðsfundinum 17des. var samþykkt tillaga um ráðstöfun eftirstöðva fjármagns eftir greiðslur á kostnaði vegna uppgjors reikninga og kostnaðar við fulltrúaráðsfundinn og var eftirfarandi tillaga samþykkt:

„Fundur fulltrúaráðs Öldrunarmiðstöðvarinnar Hafnar haldinn fimmtudaginn 17. desember 2015 samþykkir að eftirstöðvum fjármagns í lokauppgjöri Byggingnareiknings verði skipt upp á milli húsfélaga að Sólvangsvegi 1 og 3 í hlutfalli íbúðafjölda á sama hátt og gert var við rekstrarafgang í rekstrarsjóði og þar með staðið við ákvæði um slit samtakanna samkvæmt 10. gr. stofnsamnings.

Í samræmi við ofangreinda samþykkt og kostnaður er greiddur eru eftirstöðvar til skiptanna til húsfélaganna kr. 10.589.286 sem skiptist þannig:

- Húsfélag Sólvangsvegi 1 (40 íbúðir) kr. 6.321.962
- Húsfélag Sólvangsvegi 3 (27 íbúðir) kr. 4.267.324

F.h. Stjórnar Öldrunarmiðstöðvarinnar Hafnar
Gylfi Ingvarsson formaður stjórnar.