

Framkvæmdahópur St. Jó.

Fundur 21.9.2022

Kl. 11

Lungað St. Jó.

Mætt: Valdimar Víðisson, Rósa Guðbjartsdóttir, Helga Stefánsdóttir, Sigurður Nordal, Ragnheiður Agnarsdóttir. Hafrún Dóra Júlíusdóttir var ekki boðuð vegna mistaka.

1. Staða framkvæmda

Verkefnisstjóri upplýsti um að töf hafi orðið á framkvæmdum á 1. hæð. Stefnt var að verklokum í maí en ljóst er að þau verða ekki fyrr en í lok sept. byrjun okt. Lagnamál hafa verið umfangsmikil og tafið verkið. Sérstaklega hefur endurnýjun á neysluvatns og hitalögnum reynst flókin þar sem um mörg kerfi er að ræða sem byggð eru upp á mismunandi tíma samhliða uppbyggingu hússins í gegnum árin.

Einnig hefur reynst þungt að fá málara og dúkara í hús nú síðsumars og hefur það tafið vinnu annarra. Væntanlegir leigutakar hafa sýnt ótrúlega þolinmæði.

2. Staða framkvæmdakostnaðar

Verkefnastjóri birti yfirlit yfir þær fjárheimildir endurbóta á St. Jó. á árinu 2021 og 2022 alls kr. 426.500 m.kr. Gert er ráð fyrir að fjárheimildir verði að mestu nýttar á við verklok á 1. hæð í október 2022.

| Fjárheimildir | | |
|---------------------|--|--------------------|
| 2021 | Endurnýjun hita og neysluvatnslagna | 46,500,000 |
| | Heimild til lántöku | 280,000,000 |
| 2022 | Áætlun 2022 | 100,000,000 |
| | | 426,500,000 |
| Nýting fjárheimilda | | |
| 2021 | Hluttur HFJ í endurnýjun 3. hæðar, niðurrif og uppbygging á 4. hæð. Aðgengismál ofl. | 194,574,430 |
| 2022 | Uppbygging á 1. og 4. hæð | 220,000,000 |
| | | 414,574,430 |

3. Framkvæmdir í kapellu

Nú er öllum verkþáttum við endurbyggingu St. Jó. lokið ef frá er talin gamla kapellan. Verkefnisstjóri fór yfir kosti þess að ljúka þeirri framkvæmd. Ljóst er að miklir tekjumöguleikar eru til útleigu á rýminu enda skortur á samkomusölum af þeirri stærð sem kapellan er. Eins er ástæða til þess að hafa áhyggjur af öryggismálum hússins þegar einn hluti þess er ekki í notkun þar sem reynslan hefur sýnt að óæskilegir aðilar sækja í húsnæði sem er ekki í notkun. Bruninn í gömlu ljósavélageymslunni í lok ágúst sýnir að áhugi er á húsinu og vilji til að valda á því skemmdum.

Í kapellunni er aðstaða fyrir 40-70 manns og skv. grófu kostnaðarmati sem unnið var af verkefnisstjóra og byggingastjóra má áætla að endurbætur á kapellu muni kosta á bilinu 70-85 millj. kr. Tækja- og borðbúnaður mun kosta skv. matinu 15-20 millj. kr.

allt eftir því hversu langt á að ganga í gæðum á t.d. tækjabúnaði, borðum, stólum, veitingaaðstöðu osfrv.

Verkefnastjóri kynnti gróft arðsemismat á framkvæmdinni og er líklegt að hún geti borgað sig upp á 10-15 árum.

| Klst í útleigu | Verð | Samtals | Rekstrarkostnaður | Nettó tekjur | Leigutekjur á ári | Árafjöldi |
|----------------|--------|---------|-------------------|--------------|-------------------|-----------|
| 84 | 5.000 | 420.000 | 150.000 | 270.000 | 3.240.000 | 26 |
| 84 | 7.500 | 630.000 | 150.000 | 480.000 | 5.760.000 | 15 |
| 84 | 10.000 | 840.000 | 150.000 | 690.000 | 8.280.000 | 10 |

Rætt var um að ekki væri til fjármagn hjá Hafnarfjarðarbæ til að fara í slíka framkvæmd á næsta ári en verkefnastjóra var falið að ræða við mögulega samstarfsaðila um verkefnið á sbr. samstarf Hafnarfjarðarbæjar, Styrktar- og líknarfélags Oddfellowa, Alzheimer- og Parkinsonsamtakanna um uppbygginu á 3. hæð St. Jó. en það verkefni heppnaðist afar vel.

4. Gjaldskrá 1. hæð

Skv. gildandi gjaldskrá er leiguverð eftirfarandi:

- Leiguverð er 2500 kr. Pr. Fm. Fyrir rými með lofthæð yfir 1.80 m.
- Leiguverð er 1500 kr. Pr. Fm. Fyrir rými með lofthæð undir 1.80 m.
- Lagt er til að leiguverð pr. fm. á 1. hæð verði 2000 kr. Steinn á gólfum og niðurgráfin rými.
 - *tillagan er samþykkt.*
- Parkinsonsamtökin hafa tekið að leigu 5 rými á 1. hæð. Samtals 163,2 fm.
 - Þrjú meðferðarrými/skrifstofurými 38 fm.
 - Tvo æfingasali 125,2 fm.
- Lagt er til að grunnverð á leigu til Parkinsonsamtakanna vegna leigumagns verði 1500 kr. pr fm. og að veittur verði sami afsláttur af því leiguverði og veittur var í samningi á 3. hæð eða 10%.
- Grunnverð leigu hjá Parkinsonsamtökunum á 3. hæð var kr. 1880 pr fm., eða kr. 1750 pr. fm. með 10% afslætti.
 - *tillagan er samþykkt.*

5. Önnur mál

Lagt var fram bréf frá umækjanda um leigurými á St.Jó og var sviðstjóra stjórnslusviðs falið að svara því.

Verkefnisstjóri ræddi um mikilvægi þess að huga tímanlega að fyrirkomulagi stjórnar hússins þegar framkvæmdum líkur og daglegur rekstur verður megin viðfangsefni hússins.

Fundi slitið 12:00