

Fundargerð

Framkvæmdahópur St. Jó.

21. október 2020

Kl. 11:00

Fjarfundur

Mætt: Ágúst Bjarni Garðarsson, Guðlaug Kristjánsdóttir, Rósa Guðbjartsdóttir, Sigríður Kristinsdóttir, Helga Stefánsdóttir, Ragnheiður Agnarsdóttir.

1. Staða framkvæmda utanhúss. Múr og mál, aðgengismál.

Ekkert sem bendir til annars en að kostnaður við verkefni sumarsins sem fengu 50 m.kr. framlag skv. samþykkt bæjarráðs sé á áætlun.

Múr og mál - lokið.

Framkvæmdum er nú að lang mestu leyti lokið og fór verkið 13% fram úr áætlun vegna vanmats á viðgerðarkostnaði við gluggabretti og flatarmál þaks. Aukaverk að fjárhæð 4,9 m. kr. voru samþykkt. Áætla má að endurgreiddur vsk. vegna allir vinna (100%) geri það að verkum að nettó framkvæmdakostnaður verði um 28,2 m.kr..

Aðgengismál – enn í vinnslu.

Brunastigi er í framleiðslu og mun verða settur upp í nóvember.

Framkvæmdum við handriði (hækkun og þétting á vírum) er lokið. Kostnaður 3,3 m. kr. eins og áætlað var.

Brunahurðir eru loks komnar í pöntun og eru væntanlega í nóv/des. Allt að verða tilbúið fyrir uppsetningu.

2. Umræður um tilboð LÍ og ÍSB í lánakjör vegna frekari framkvæmda á St. Jó. (sjá fylgiskjal).

Tilboð ÍSB hljóðar upp á lægri vexti og möguleika á hærra lánshlutfalli og er það því niðurstaða hópsins að mæla með því að gengið verði til samninga við ÍSB um fjármögnun framkvæmda.

Til skoðunar hefur verið að stofna ehf. félag í kringum rekstur St. Jó og var kannað í samtali við bankana hvaða áhrif það hefði á þau kjör sem í boði væru. Það var einróma álit bankanna að skynsamlegt væri að bíða með að stofna félag þar til að sjóðstreymi hússins væri orðið jákvætt þar sem lánakjör yrðu umtalsvert verri ef nýstofnað félag yrði lántaki í stað bæjarins.

3. Umræður um framkvæmdahraða.

Upphaflegar áætlanir gerðu ráð fyrir því að unnið yrði að endurbótum á 4. hæð og kjallara á árinu 2021 og á 3ju hæð árið 2022. Þannig yrði St. Jó. komið í fulla notkun í byrjun árs 2023.

Kórónaveirufaraldurinn hefur opnað möguleika á að hraða framkvæmdum um ár þannig að farið verði af stað af fullum krafti á næstu vikum í endurbætur á 4. hæð þegar nákvæm kostnaðaráætlun liggur fyrir og að því gefnu að samningar náist um lánaþingreiðslu við ÍSB.

Mikilvægustu rökin varðandi aukin framkvæmdahraða eru þessi:

- Allir vinna - endurgr. vsk. út 2021. Óvíst með frekara framhald á því verkefni.
- Eftirspurn eftir leigurýmum er enn til staðar. Enn berast fyrirspurnir, nýskráningar á biðlista og þeir sem eru nú þegar á biðlista eru að staðfesta. Breytingar á atvinnuástandi virðast því hafa jákvæð áhrif á eftirspurn eftir leigurými.
- Vel hefur gengið í samtali við Alzheimersamtökin um nýtingu á vesturenda 3.ju hæðar.
- Framkvæmdir sumarsins hafa kennt okkur að best er að reyna að koma húsinu í endanlegt ástand sem fyrst svo að rask á starfsemi þeirra sem eru nú þegar með starfsemi í húsinu verði til eins skamms tíma og mögulegt er. Þeir sem ekki telja að þeir geti sinnt sinni þjónustu í húsinu á meðan framkvæmdir standa yfir (1-2 aðilar eins og sakir standa) geta þá valið hvort þeir fari tímabundið annað en eigi svo kost á því að koma aftur inn þegar framkvæmdum lýkur.
- Tekjur til þess að standa undir afborgunum af lánum koma fyrir en ella með tilheyrandi lækkun lántökukostnaðar.
- Aðgengi að iðnaðarmönnum virðist vera gott um þessar mundir amk. hefur meirihluti þeirra iðnaðarmanna sem starfað hefur við húsið síðustu misseri spurst fyrir um frekari verkefni. Ekki er ljóst á þessum tímapunkti hvort að það mun hafa jákvæð áhrif á kostnað en tafir á framkvæmdum vegna þess að bið er eftir iðnaðarmönnum geta verið kostnaðarsamar.

Framkvæmdahópur leggur til að náist samningar um fjármögnun framkvæmda við ÍSB á þeim kjörum sem að koma fram í fylgisskjali skuli reynt að hraða framkvæmdum eins og kostur er enda er mikilvægt að gera St. Jó að sjálfstæðri og sjálfbærri einingu eins fljótt og mögulegt er.

Fundi slitið 11:30.