

Fjármála- og efnahagsráðuneytið
Bt. Hrafn Hlynssonar
Arnarhvoli við Lindargötu
101 Reykjavík

Umsögn um frumathugun

Verkefni: Nýtt hjúkrunarheimili við Mosaveg

Ísáð er í tölvupóst frá fjármála- og efnahagsráðuneytinu (FJR) 24.ágúst 2020, þar sem óskað er eftir endurskoðun og uppfærðum kostnaðartölum vegna frumathugunar, sem FSR vann árið 2015 fyrir 100 rýma hjúkrunarheimili í Reykjavík, vegna breyttra áforma um uppbyggingu 200 rýma hjúkrunarheimilis í Reykjavík. Þá var einnig óskað eftir hefðbundinni umsögn FSR um málið, þegar uppfærðar forsendur hafa verið endurmetnar.

Lýsing verkefnis

Heilbrigðisráðuneytið (HRN) fór þess á leit við FJR að Framkvæmdasýslu ríkisins (FSR), yrði falið að endurskýra forsendur verkefnisins, uppfæra kostnaðarliði, yfirfara umfang og forsendur frumathugunar og umsagnar hennar frá 2015 vegna áforma um byggingu nýs 100 rýma heimilis, þar sem forsendur hafa breyst verulega í umfangi og kostnaði. Viðræður stóðu lengi yfir á milli Reykjavíkurborgar og Öldungs ehf vegna sölu á lóð í eigu Öldungs undir nýja heimilið. Lóðin er staðsett við hlið hjúkrunarheimilisins Sóltúns. Frá því var horfið þar sem aðilar náðu ekki saman.

Reykjavíkurborg leggur nú til ódeiliskipulagt svæði við Mosaveg fyrir nýtt 132-144 rýma heimili. Meta þarf afmörkun lóðar og hve stórt heimili mun rúmast á lóðinni. Gert er ráð fyrir að kostnaður skiptist þannig að 85% greiðist úr ríkissjóði en Reykjavíkurborg greiði 15%, bæði af kostnaði nýbyggingar og kaupum búnaðar. Gert er ráð fyrir því að vinna við áætlunargerð og fullnaðarhönnun verði unnin í umsjón FSR, sbr. lög nr. 84/2001 um skipan opinberra framkvæmda.

Yfirferð áforma og frumathugunar

FSR hefur kynnt sér gögn vegna erindisins og setið samráðsfundi um endurmat umfangs, forsendur og afmörkun breytts verkefnis með fulltrúum HRN og Reykjavíkurborgar. Nýjar forsendur umsagnar frumathugunar eru eftirfarandi fyrir nýtt hjúkrunarheimili á lóðarsvæði við Mosaveg. Stærð byggingar er gefin upp sem brúttó m² í lokunarflokkum A og B sbr. skráningarreglur Þjóðskrár og ÍST-50:

- Reykjavíkurborg láti vinna deiliskipulag og leggi til um 8.700 m² lóð við Mosaveg, sbr. mynd 1 fyrir neðan, sem heimili byggingu nýs hjúkrunarheimilis á lóðinni og heimili einnig neðangreindar forsendur.
- Stærð nýs heimilis miði við 140 rými, þar sem hvert rými miðist við 65 m² br. A og 5 m² br. B byggingarmagn, þ.e. 9.100 m² A brúttó og 700 m² B brúttó. Skipulagsheimildir miði við allt að 145 rými út frá sömu stærðarforsendum.
- Hæð heimilis miði við 3-5 hæðir við Mosaveg og heimild verði fyrir kjallara.
- Húsrými heimilisins taki mið af viðmiðum HRN um skipulag hjúkrunarheimila, án viðbótaryma á vegum Reykjavíkurborgar eða ríkisins.
- 11-12 rými verði í hverri heimiliseiningu og miðað verði við 3 einingar pr. hæð, alls 12 heimiliseiningar.
- 1 stigahús með tveim lyftum tengi allar heimiliseiningar við aðalinngang, en flóttastigahús verði á 3 göflum heimiliseininga.
- Miðað er við heimiliseiningar í þremur álmum á jarðhæð. Dvalarsvæði verði á suðurhlið lóðar við verandir sameiginleg rými heimiliseininga. Svalir verði við sameiginleg dagverurými heimiliseininga á efri hæðum.

- Miðað verði við 10-12 starfsmenn á vakt samtímis fyrir hverja 20 íbúa að jafnaði kl. 8-16, þ.e. 70-84 starfsmenn fyrir 140 manna heimili.
- Öll bílastæði verði á landi, að mestu meðfram Mosavegi. Fjöldi bílastæða: 0,1 gestastæði pr. rými og 0,3-0,5 stæði pr. starfsmann á vakt samtímis m.v. kl. 8-16, m.v. alla starfsmenn, þ.e. a.m.k. 56 bílastæði á lóð. Gera skal ráð fyrir möguleikum á rafhleðslu við 50% bílastæða með ídráttarrörum.
- Viðmið um hjólastæði (tölur rúnast upp í næstu heilu tölu): yfirbyggð gesta hjólastæði við inngang, m.v. 0,1 stæði pr. rými yfirbyggð hjólastæði starfsmanna við inngang / starfsmannainngang, m.v. 0,1-0,3 stæði pr. starfsmann á vakt kl. 8-16.
- Aðalinngangur verði aðskilinn frá vörumóttöku, sorplosun og þjónustuinngangi.
- Miðað verði við að fá alþjóðlega umhverfissvottun á verkefnið skv. BREEAM. Votta skal hönnun (*Design Stage*) og framkvæmd (*Post-Construction Stage*) skv. BREEAM International New Construction 2016 – SD233 Issue 2.0 kröfukafla. Stefna skal að einkunninni „very good“ í BREEAM vottunum.



Mynd 1. Áætlað umfang lóðar við Mosaveg.

Fjármálaútreikningur

Ofangreindar grunnforsendur hafa verið endurmetnar í heildarkostnaðaráætlun KÁ-0 miðað við eftirfarandi forsendur:

- 8.700 m² lóð
- 140 rýma nýtt hjúkrunarheimili með 1 lyftustigahúsi (2 lyftur), á 3-5 hæðum, 12 heimiliseiningar með 11-12 rýmum pr. heimiliseiningu
- 9.100 m² A brúttó, þ.e. um 2.275 m² pr. hæð / jarðhæð
- 700 m² B brúttó, þar af um 35% á 1.hæð, þ.e. 245 m²
- 56 bílastæði á lóð með tengdu umferðarsvæði, auk aðkomutenginga, alls um 1.500 m² í bílastæði og umferðarsvæði
- 4.680 m² önnur lóðarsvæði (t.d. stígar, dvalarsvæði, lóðarmótun, flatir og mói)
- Áætlunargerð taki 2 ár og verkframkvæmd taki 3 ár.
- Vinna við deiliskipulag verði hafin strax þegar samningur um verkið og heimild Samstarfsnefndar um opinberar framkvæmdir (SOF) liggja fyrir. Áætlunargerð

verði unnin í beinu framhaldi samþykktar fyrir verkinu, samhliða vinnslu og samþykktarferli deiliskipulags.

Fjármálaútreikningur er gerður samkvæmt viðurkenndri aðferðafræði. Stíllt er upp rekstrarlíkani og sjóðstreymi ásamt því að reikna núvirði og leiguverð miðað við 2% veginn fjármagnskostnað og arðsemi. Útreikningar eru gerðir á föstu verðlagi í febrúar 2021 miðað við byggingarvísitölu 152,6 stig. Reiknað er það leiguverð húsnæðis sem nær að skila uppsettri arðsemiskröfu eða 2%.

Samandregið eru helstu forsendur í fjármálaútreikningi eftirfarandi:

1. Útreikningur er gerður á föstu verðlagi miðað við byggingarvísitölu í febrúar 2021 alls 152,6 stig.
2. Áætlaður stofnkostnaður byggir á rauntölum og reynslu FSR í fjölmörgum sambærilegum verkefnum á síðustu árum. Áætlun FSR er með VSK.
3. Útreikningur er gerður til 50 ára.
4. Veginn fjármagnskostnaður er 2%.
5. Bókhaldsleg árleg afskrift er 2% eða 50 ár.
6. Miðað er við 100% eigin fjármögnun, þ.e. engin lántaka.
7. Framkvæmdatími er áætlaður allt að fimm ár fyrir hefðbundna opinbera framkvæmd.
8. Rekstrarkostnaður húsnæðis í fjármálaútreikningi er áætlaður 2,5% á ári í hlutfalli við stofnkostnað. Stærsti hluti rekstrarkostnaðar liggur í opinberum gjöldum og almennu viðhaldi.
9. Reiknuð er húsaleiga per fermetra til þess að geta staðið undir fjármögnun, fjármagnskostnaði, rekstri og afskriftum á 50 ára útreikningstíma.
10. Annar rekstrarkostnaður bætist þar við. Um er að ræða rafmagn, hita, kalt vatn, þrif, tryggingar, sorphirðu, snjómokstur, umhirðu lóðar o.fl. Sá kostnaður er áætlaður allt að 600 krónur á fermetra á mánuði og greiðist af leigutaka eða notanda til viðbótar við húsaleigu.
11. Reiknaður húsnæðiskostnaður til 25 ára er núvirtur miðað við 2% fjármagnskostnað. Um er að ræða samtölu húsaleigu og daglegs rekstrarkostnaðar. Fjármála- og efnahagsráðuneytið hefur m.a. horft á þá tölu til samanburðar.
12. Núverandi forsendur um fjármagnskostnað og arðsemiskröfu í útreikningi kunna að taka síðari breytingum.
13. Í næmnigreiningu má sýna áhrif þess á niðurstöðu ef breytingar verða á mikilvægustu forsendum, þ.e. varðandi stofnkostnað, rekstrarkostnað og fjármagnskostnað. Lækki stofnkostnaður um 10% hækkar leiguverð að sama skapi lækka um 10%. Lækki fjármagnskostnaður úr 2% í 1% lækkar leiguverð aftur á móti um 13%. Með því að lengja afskriftartíma og lækka afskriftarprósentu úr 2% í 1% lækkar leiguverð um rúm 10%.
14. Á stigi frumathugunar er mikil óvissa varðandi stofnkostnað og er hún metin á bilinu +30 til -15%. Sú óvissa minnkar eftir því sem verkefni komast lengra áfram í hönnun og útfærslu.

Kostnaðargreining

Áætlun heildar stofnkostnaðar fyrir 9.100 fermetra hjúkrunarheimili, í lokunarflokki A brúttó, með 140 rýmum er alls 6.703 milljónir með VSK eða 737 þúsund krónur á fermetra. Í stofnkostnaði eru innifaldir 700 fermetrar í lokunarflokki B, þ.e. svalir, flóttastigahús, sorpskýli, opin vörumóttaka oþh. opin virki. Miðað er við útvegum lóðar án greiðslu gatnagerðargjalds. Til viðbótar við stofnkostnað húsnæðis þarf að útvega

margvíslegan búnað sem áætlaður er 2,55 milljónir á rými eða alls 357 milljónir. Reiknaður er 2% fjármagnskostnaður á fimm ára byggingartíma alls 392 milljónir. Áætlunin er að síðustu reiknuð til verðlags hvers árs og við það bætist áætluð verðlagsbreyting 602 milljónir. Heildarkostnaður, án búnaðar, fer þannig í alls 7.697 milljónir.

Sjá nánar sundurliðað í töflu 1 að neðan.

Skipting stofnkostnaðar og skekkjumörk:	Millj.	Hlutfall	þús.k/m ²
Ráðgjöf	601	9,0%	66,0
Umsjón og eftirlit	306	4,6%	33,7
Verkframkvæmd	5.679	84,7%	624,1
Gjöld og rek. á framkv.tíma	51	0,8%	5,6
Listkreyting	66	1,0%	7,3
Samtals I	6.703	100,0%	736,6
Búnaður	357	5,3%	39,2
Reiknaður fjárm.kostn.	392	5,9%	43,1
Verðbr. á framkv.tíma	602	9,0%	66,2
Samtals II	8.054	120,2%	885,1
Samtals III, þ.e. án búnaðar	7.697	114,8%	845,9
Skekkjumörk samtals án búnaðar:	Millj.	Samtals millj.	þús.k/m ²
Skekkjumörk +30%	2.309	10.007	1.100
Samtals III		7.697	846
Skekkjumörk - 15%	-1.155	6.543	719

Tafla 1 Sundurliðun kostnaðar.

Tafla 2 að neðan sýnir nánar helstu forsendur og niðurstöður fjármálaútreiknings:

1	Kostnaðargreining:	Tölur, einingar, annað	Tölur í milljónum	Aðrar tölur
2	Grunnforsendur			
3	Fermetrar	m ²		9.100
4	Hjúkrunarrými	Fjöldi		140
5	Framkvæmdartími	Ár		5
6	Framkvæmdartími	Ár		2021-2026
7	Eignarhald í lok leigutíma			Já
8	Húsnæði			Hjúkrunarheimili
9	Óvissa í stofnk.áætlun (K0)	%		+ 30%/ -15%
10	Stofnkostnaður			
11	Stofnkostnaður per m ² fyrir fjárm.k. Grunnur	Þús.kr./m ²		737
12	Stofnkostnaður fyrir fjárm.k. Grunnur	Millj.	6.703	
13	Reikn. fjárm.kostn. á framkvæmdartíma	Millj.	392	
14	Búnaður: 2,55 millj. per rými	Millj.	357	
15	Verðlagsbreytingar: Fært á verðlag hvers árs	Millj.	602	
16	Samtals á verðlagi hvers árs	Millj.	8.054	
17	Húsnæðiskostnaður: (A) Hluti húsaleigu og (B) daglegur rekstrarkostnaður			
18	A: Reiknuð húsaleiga (fjármögnun og rek.fast.)	kr/m ² /mán		3.693
19	B: Annar rek.kostnaður (daglegur rekstur)	kr/m ² /mán		600
20	C: Samt. húsal. og annar rekstur	kr/m ² /mán		4.293
21	Reiknuð húsaleiga (fasteignin)	Millj. á ári	403,3	
22	Annar rek.kostnaður (daglegur rekstur)	Millj. á ári	65,5	
23	Samt. húsal. og annar rekstur húsnæðis	Millj. á ári	468,8	
24	Samt. húsal. og annar rekstur húsnæðis	Millj. á mán.	39,1	
25	Fjármögnun, arðsemi og núvirtur kostnaður í 25 ár			
26	Eigið fé			100%
27	Lánsfé			0%
28	Reiknuð arðsemi, IRR	%		2,00%
29	Samtals húsal. og annar rekstur í 25 ár	Millj.	11.720	
30	Samtals núvirt í 25 ár mv, 2% fjárm.kostn.	Millj.	9.336	
31	Fjárfesting, rekstur og fl.			
32	Samtals stofnkostn. lína 16, per rými	Millj.	57,5	
33	Húsaleiga og annar rekstur per rými	Millj. á ári	3,3	
34	Húsaleiga og annar rekstur húsnæðis per rými	Þús.kr. á mán.		279
35	Meðalgreiðsla með hjúkrunarrými	Millj. á ári	14,5	
36	Meðalgreiðsla með hjúkrunarrými	Millj. á mán.	1,2	
37	Samtals greiðslur vegna rekstrar fyrir öll rými	Millj. á ári	2.030	
38	Samtals, núvirt fyrir öll rými í 25 ár, 2% fjárm.k.	Millj.	40.425	
39	Hlutfallstölur:			
40	Núvirtur húsn.kostnaður/núv.meðalgr. Lína 30/38	Hlutfall		23%
41	Stofnkostn.grunnur/meðalgreiðsla Lína 12/37	Ár		3,30

Tafla 2. Stofnkostnaður

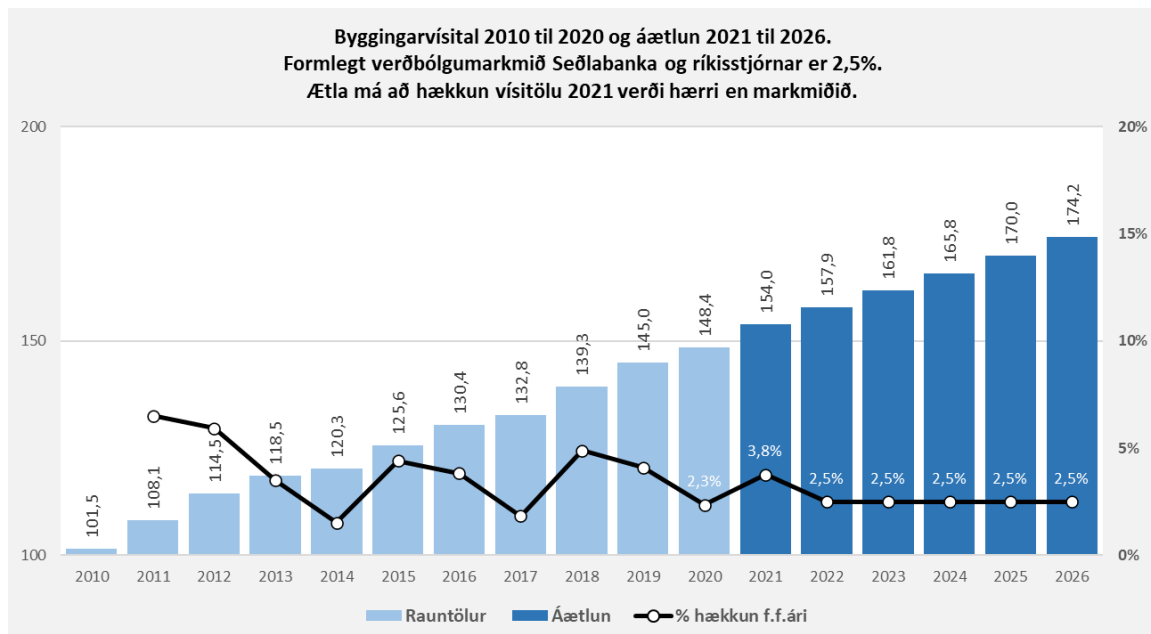
Áætlanir miða við fimm ára undirbúnings- og framkvæmdartíma, sem hefjist um mitt ár 2021 og ljúki um mitt ár 2026. Gengið er út frá því að áætlungargerð verði unnin samhliða vinnslu og samþykktarferli deiliskipulags. Kjósi HRN og Reykjavíkurborg að bíða með áætlunargerð þar til samþykkt deiliskipulag liggur fyrir, má gera ráð fyrir hliðrun á vernefninu til seinkunar um a.m.k. 6 mánuði. Hliðrun um nokkra mánuði hefur óveruleg áhrif á niðurstöðu varðandi stofnkostnað og leiguverð. Ávinningur af vinnslu áætlunargerðar samhliða vinnslu deiliskipulags felst aðallega í styttingu verktíma um allt að 6 mánuði skv. áætlun, en áhætta felst aðallega í að umfang verkefnis kunni að verða skert, t.d. að ekki verði heimiluð 3-5 hæða bygging heldur 3-4 hæða, sem kann að skerða stærð heimilisins, sem þá lækkar kostnað og stytir verktíma á móti.

Í töflu er notað hugtakið „húsaleiga“, þ.e. sú fjárhæð sem eigandi fasteignar þarf að fá til að mæta stofn- og rekstrarkostnaði á útreikningstíma ásamt 2% fjármagnskostnaði. Annar daglegur rekstrarkostnaður er sá hluti sem notandinn eða leigjandinn þarf að greiða til viðbótar, þ.e. rafmagn, hiti, gæsla, ýmis umhirða og fleira. Þessi kostnaður er mismunandi milli einstakra fasteigna en viðmiðunartalan er 600 krónur á fermetra á mánuði. Samandregið er húsnæðiskostnaður á föstu verðlagi 468,8 milljónir á ári (lína 23) eða 39,1 milljón á mánuði (lína 24). Þetta eru alls 279 þúsund á mánuði per rými (lína 34).

Fram hefur komið að áætlaður stofnkostnaður og útreikningur fjármálamódelis er gerður á föstu verðlagi. Verðlagsforsendur eru áætlaðar miðað við verðbólguþátt Seðlabanka og ríkisstjórnar. Þróun byggingarvísitölu er áætluð miðað við árlega 2,5% meðalhækkun verðlags milli ára. Byggingarvísitala ársins 2021 er áætluð alls 154 stig en hækkun í 174,2 stig árið 2026 er framkvæmdum lýkur. Sjá nánar á meðfylgjandi mynd 2. Nokkur undirliggjandi óvissa er nú í efnahagsmálum vegna áhrifa Covid, þ.m.t. á gengi ISK.

Meðalgreiðsla hjúkrunarrýma nú er alls 14,5 milljónir á ári á rými (lína 35) sem þýðir 2.030 milljónir á ári fyrir 140 rými. Uppreiknað til til 25 ára og núvirt m.v. 2% fjármagnskostnað er niðurstaðan alls 40.425 milljónir. Núvirtur húsnæðiskostnaður yfir 25 ár er til samanburðar 9.336 milljónir (lína 30). Hlutfall núvirtis húsnæðiskostnaðar er þannig 23% af núvirtum meðalgreiðslum í 25 ár. Þá er stofnkostnaður á hjúkrunarrými, uppreiknaður til verðlags hvers árs (lína 16), alls 57,5 milljónir á rými.

Mynd 2 að neðan sýnir áætlaða þróun byggingarvísitölu á framkvæmdartíma. Svarta línan sýnir hækkun vísitölu frá fyrra ári. Þanni má sjá að áætlað er nokkuð verðbólguþátt árið 2021 en eftir það er miðað við 2,5% hækkun vísitölu milli ára til samræmis við verðbólguþátt Seðlabanka og ríkisstjórnar.



Mynd 2. Byggingarvísitala 1

Útboðsleiðir

Til viðbótar við kostnaðargreiningu að framan er horft til þess að skoða mismunandi útboðsleiðir með það að markmiði að ná fram sem mestu hagræði, lægstum stofnkostnaði og stysta framkvæmdartíma, án þess þó að gefið verði eftir í gæðum.

Kostnaðargreiningin er fyrir svokallaða hefðbundna opinbera framkvæmd þar sem framkvæmd er boðin út á grundvelli fullnaðarhönnunar, oft að undangenginni hönnunarsamkeppni. Þessi leið hefur t.d. verið farin með hjúkrunarheimili síðustu misserin. Kostir hefðbundinnar opinberrar framkvæmdar eru einkum að verkkaupi hefur mikil áhrif á þróun verkefnisins og hentar það ekki síst þegar um er að ræða sérhæfðar byggingar þar sem skýr fordæmi og fyrirmyndir eru ekki til staðar. Ókostir hennar lúta einkum að lengri undirbúningstíma og hættu á kostnaðarskriði á hönnunar- og framkvæmdatíma.

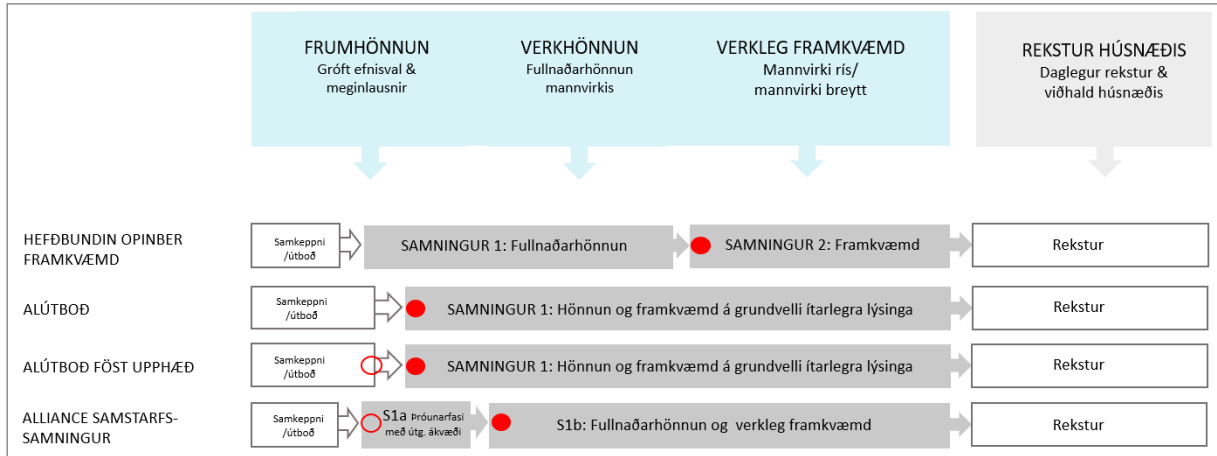
Þegar um er að ræða byggingar, þar sem þekktar fyrirmyndir eru til staðar, hefur annað útboðsform, svokallað alútboð, einnig nokkuð verið notað héraðs. Sem fyrr segir hefur hún einkum reynst vel í byggingum sem eru einfaldar eða til eru þekkt fordæmi um, s.s. íþróttahús, hjúkrunarheimilum, skólum og leikskólum. Leið alútboðs krefst þess að sett sé fram ítarlegri þarfaralýsing en í hönnunarsamkeppni en slíkar þarfaralýsingar geta nú talist raunhæfar í tilvikum hjúkrunarheimila enda nokkur fjöldi slíkra verkefna sem hönnuð hafa verið á síðustu árum á grundvelli gildandi viðmiða. Í alútboði gefst teyrum bjóðenda, sem skipað er hönnuðum og verktökum, sem valdir eru á grundvelli forvals, mögulegt að koma með tillögur sem metnar eru innbyrðis með tilliti til gæða. Tvær leiðir eru þekktar í þessu samhengi. Annars vegar þar sem hönnun er metin fyrst og verð að því loknu reiknað. Hin leiðin er að um sé að ræða fast markverð og tillögur þannig einungis metnar út frá gæðum þar sem allir bjóðendur bjóða sömu skilgreindu upphæð. Í báðum tilvikum hefur aðferðin þann kost að verð er fest fyrir í ferlinu og þannig dregið úr kostnaðaróvissu verkefnisins. Þá er hægt að færa fyrir því gild rök að ná megi fram bæði lægri stofnkostnaði og styttri framkvæmdatíma með því að fara leið alútboðs.

Umfangsmikil reynsla liggur fyrir hvað varðar skipulag og hönnun hjúkrunarheimila og er þessi útboðsleið talin vænlegur valkostur fyrir heilsugæslu sem og fyrir hjúkrunarheimili. Í þessu verkefni er borin saman hefðbundin opinber framkvæmd og alútboð.

<p>Alútboðsframkvæmd</p> <p>Leið sem hefur nokkuð verið notuð á Íslandi en þó einkum reynst vel í byggingum sem eru einfaldar, s.s. íþróttahús, eða byggingum sem mörg fordæmi eru fyrir, s.s. leikskólum. Alútboð er um margt líkt Alliance eða samstarfsverkefni. Við alútboð er sett fram ítarleg þarfaralýsing og bjóðendum gert mögulegt að koma með tillögur sem metnar eru á grundvelli lausnar og verðtilboðs. Í stað þess að um ítarlegar verklýsingar og teikningar sé að ræða hefur viðsemjandi aukið tækifæri til þess að koma með leiðir og lausnir. Tilgangurinn er því að gefa bjóðendum kost á að leysa viðfangsefnin með eigin aðferðum og ná þannig fram enn hagkvæmari lausnum. Þessi leið gerir kröfur til vandaðrar samningsgerðar.</p>	<p>Alliance eða samstarfsverkefni</p> <p>Samstarfsaðili um hönnun og framkvæmd er valinn á grundvelli samkeppnisútboðs áður en frumhönnun og útfærsla hefst af hálfu verkkaupa. Samið er í tveimur lotum. Í fyrri samningalotu liggur fyrir forskrift verkkaupa og markverð sem aðilar skuldbinda sig að vinna að í sameiningu. Ef markmið um lausnir og markverð nást ekki að lokinni frumhönnun geta aðilar gengið frá borði. Ef markmið nást, er gengið frá samningi 2 og tekur verktaki þá við fullnaðarhönnun og framkvæmd verkefnisins. Með þessari aðferðafræði er áhættu og ábyrgð deilt og um það er samið. Aukin vissa er um stofnkostnað. Hvati er til nýsköpunar. Samningsgerð getur reynst flókin og fá fordæmi eru á Íslandi.</p>
<p>PPP með eignarmyndun í lok samnings</p> <p>Samstarfsverkefni opinberra aðila og einkaaðila. Einkaaðili hennar, framkvæmir, fjármagnar og sér um rekstur og viðhald á samningstíma. Greiðslur leigu hefjast við afhendingu. Áhætta er að stærstum hluta flutt til PPP-aðilans. Hvati er til hagræðingar og nýsköpunar. Hár fjármagnskostnaður vegur í mörgum tilfellum upp lægri stofnkostnað PPP-aðilans. Samningsgerð getur reynst flókin, ítarlegar forskriftir þarf að vinna af hendi verkkaupa og fá fordæmi eru á Íslandi.</p>	<p>Útboðsleiga</p> <p>Markaður er kannaður og fengið fram hvað til er af húsnæði sem breyta mætti og útfæra fyrir viðkomandi verkefni. Í sumum tilfellum hafa fasteignafélög og verktakar yfir að ráða húsnæði sem koma þarf í leigu. Langtímaleiga á stærra húsnæði til hins opinbera er afar áhugaverð fyrir einkaaðilann. Markaðskönnun fer fram með svokölluðu RFI í samráði við Ríkiskaup. Áhætta er einkum sú hvort einkaaðila takist að breyta eldra húsnæði þannig að það nái að uppfylla þær kröfur sem sóst</p>

	er eftir. Meiri áhætta þegar um sérhæft húsnæði er að ræða.
--	---

Tafla 3: Helstu útboðsleiðir



Mynd 3: Ólík samningsform við öflun húsnæðis

FSR hefur horft til þess að ná megi fram allt að 10% lækkun stofnkostnaðar og draga úr óvissu um endanlegan kostnað með því að fara leið alútbóðs. Miðað er við sambærileg gæði mannvirkis. Þessi kostnaðarlækkun er ekki í hendi, en takist að ná fram þeim sparnaði lækkar stofnkostnaður og húsaleiguhluti um sömu prósentu. Nokkur fjöldi hjúkrunarheimila hefur verið byggður á síðastliðnum árum og því er raunhæft að tryggja forsagnir og kröfulýsingar af nægjanlegum gæðum fyrir slíkt útboð hjúkrunarheimilis. Þá eru vísbendingar um að stytta megi heildartíma hönnunar og framkvæmda miðað við hefðbundna opinbera framkvæmd.

Til greina kemur að alútbóð verði með föstu markverði þannig að allir bjóðendur bjóða í tiltekinn heildarkostnað og tillögur því metnar innbyrðis út frá gæðum. Þannig má ná að sameina kosti hönnunarsamkeppni hvað varðar gæði lausnar og ávinning alútbóðsleiðar með tilliti til kostnaðar og tíma.

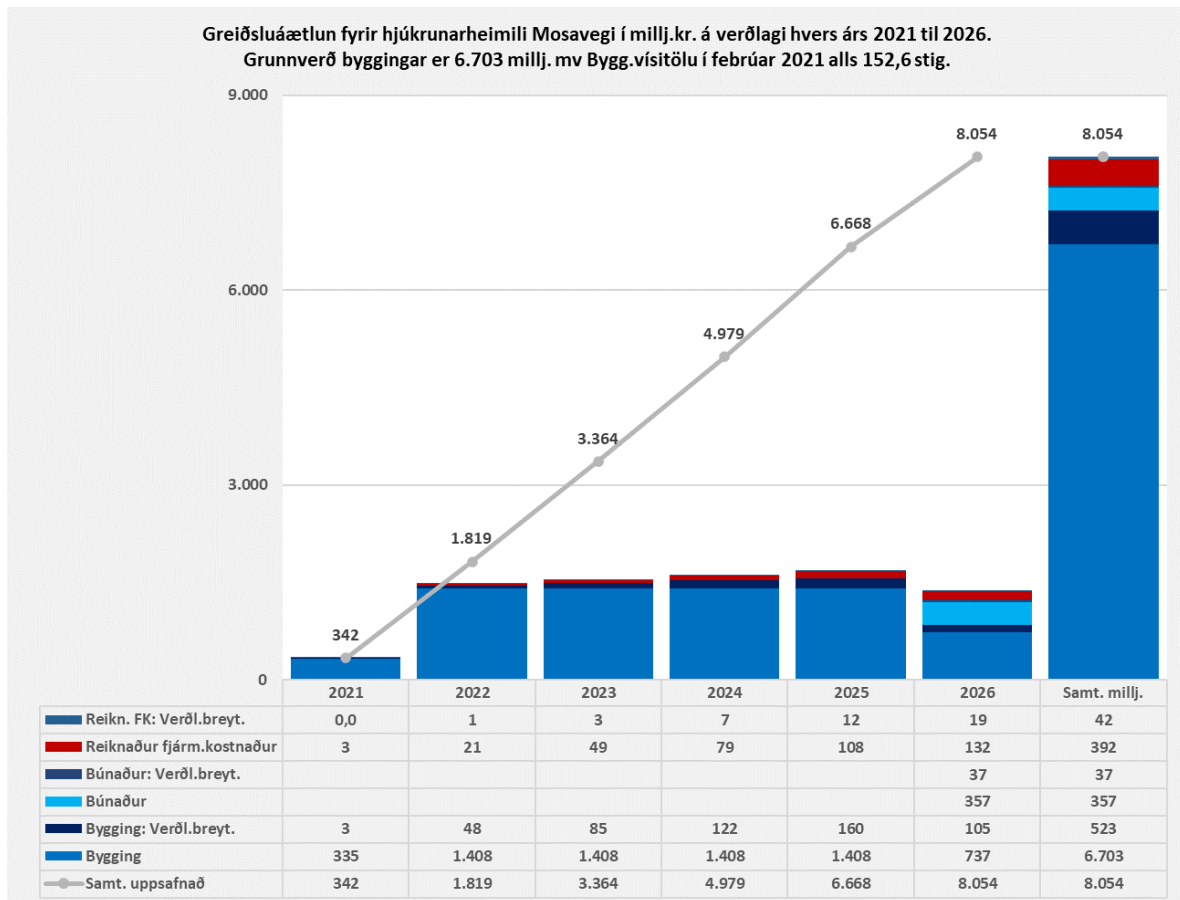
Næmnigreining

Við gerð fjármálaútreikninga er almennt stillt upp næmnigreiningu og leitað er svara við svokölluðum „what-if“ spurningum.

Niðurstaða næmnigreiningar á helstu forsendum verkefnisins sýnir að 10% lækkun stofnkostnaðar lækkar húsaleiguhlutann um 10%. Lækkun fjármagnskostnaðar úr 2% í 1% lækkar húsaleiguhlutann um 12%. Með því að lengja afskriftartíma úr 50 árum í 100 ár, þ.e. úr 2% í 1%, lækkar húsaleiguhlutinn um rúmlega 10%.

Greiðsluáætlun

Stíllt hefur verið upp greiðsluáætlun fyrir verkefnið. Miðað er við að framkvæmdir í tilteknum mánuði verði reikningsfærðar í næsta mánuði og greiddar í þeim þriðja. Hliðrun frá framkvæmd í greiðslur verði þannig um þrjú mánuði. Síðar, á stig áætlanagerðar, verði sett upp nákvæmari áætlun og greiðslur áætlaðar niður á mánuði og ársfjórðunga. Mynd 4 að neðan sýnir þetta nánar. Bláa súlan sýnir framkvæmdir. Ljósblá súla sýnir fjárfestingu í búnaði. Brúna súlan sýnir reiknaðan fjármagnskostnað. Sínd er áætluð verðlagsbreyting fyrir hvern lið. Samtals er niðurstaðan fyrir framkvæmd, reiknaðan fjármagnskostnað og verðlagsbreytingar alls 8.054 milljónir á verðlagi hvers árs.



Mynd 4. Greiðsluáætlun

Kostnaðarskipting

Í frumathugun er reiknað með að Reykjavíkurborg beri 15% stofnkostnaðar við byggingu hjúkrunarheimilisins, en ríkið 85%. Kostnaður sem fellur til við kaup á búnaði greiðist í sömu hlutföllum.

Fjármögnun

Hluti heilbrigðisráðuneytisins greiðist af fjárlagalið: Bygging hjúkrunarheimila 08401-69900, tegund 55480.

Niðurstaða

Farið hefur verið yfir frumathugun frá 2015 og er það mat FSR að hún sé í samræmi við lög og reglur, sem um hana giltu. Auk þess hefur FSR fundað með HRN og Reykjavíkurborg til þess að komast að niðurstöðu um nauðsynlega forsenduviðauka vegna stækkun hjúkrunarheimilisins, aðlögun að framlagðri lóð m.m.. Forsendur kostnaðar, umfangs og framkvæmdatíma hafa verið endurmetnar skv. beiðni með +30/-15% vikiðum kostnaðar.

Með leið alútboðs er áætlað að ná megi fram allt að 10% lækkun stofnkostnaðar miðað við hefðbundna opinbera framkvæmd. Í þessu verkefni er mismunurinn allt að 766 milljónir eða sem nemur stofnkostnaði um 14 hjúkrunarrýma.

Lagt er til að farin verði leið alútboðs með föstu markverði þannig að viðkomandi bjóða í tiltekinn heildarkostnað og tillögur verði metnar innbyrðis út frá gæðum og kostum s.s. arkitektúr og hagkvæmni. Þannig náist að sameina kosti hönnunarsamkeppni hvað

varðar gæði lausnar og ávinning alútboðsleiðar með tilliti til kostnaðar og framkvæmdartíma.

Framkvæmdasýsla ríkisins leggur til að fengnu samþykki samstarfsnefndar um opinberar framkvæmdir (SOF) að fara í næsta skref opinberrar framkvæmdar, sem er hluti áætlunargerðar eða gerð forvalsgagna alútboðs fyrir verkefnið, alls 9.100 m² nýbyggingu, þ.e. auglýsingu forvals og mats á hæfi bjóðenda, auk gerðar alútboðsgagna. Áætlaður kostnaður við þennan hluta áætlunargerðarinnar er um 25 m.kr. Að því loknu mun verkkaupi leita aftur til SOF um heimild til alútboðs, þ.e. eftirstandandi áætlunargerðar og verklegrar framkvæmdar.

Reykjavík, 25. mars 2021

F.h. Framkvæmdasýslu ríkisins

Friðrik Ó. Friðriksson, verkefnastjóri
Þróun eigna og aðstöðu

Undirritunarsíða

Friðrik Óttar Friðriksson