



## Borgarráð

### ***Íþróttamannvirki ÍR í Mjódd. Íþróttahús (parkethús).***

Lagt er fram minnisblað byggingarnefndar um uppbyggingu íþróttamannvirkja ÍR í Suður - Mjódd, dags. í maí 2020.

Óskað er eftir að borgarráð heimili að gengið verði að tilboði lægstbjóðanda skv. útboði Reykjavíkurborgar nr. 14709 "Parkethús í Suður - Mjódd."

Tilboðsupphæð er kr. 1.247.498.193,- sem er 23,76% hærra en sú kostnaðaráætlun sem lögð var fram við opnun tilboða.

Áður samþykkt kostnaðaráætlun 2 vegna íþróttahúss ÍR (parkethús) hækkar því um 240 mkr. og verður 1.398 mkr.

Greinargerð:

Framkvæmdir í Suður - Mjódd eru í samræmi við samning Reykjavíkurborgar og íþróttafélagsins ÍR sem samþykktur var í borgarráði 26. janúar 2017.

Á fundi borgarráðs þann 23. janúar 2020 samþykkti borgarráð að heimila bygginganefnd að bjóða út í alútbóði framkvæmdir við íþróttahús (parkethús) ásamt tengibyggingu við fjölnotahús (knaþhús).

Kostnaðaráætlun 2 vegna þess útboðs var 1.158 mkr.

Framkvæmdir voru boðnar út á evrópska efnahagssvæðinu. Alls bárust 6 tilboð í verkið.

Helstu ástæður hærri tilboða en gert var ráð fyrir í kostnaðaráætlun eru raktar í meðfylgjandi minnisblað bygginganefndar. Má þar m.a. nefna óvissu í kjölfar heimsfaraldurs vegna Covid-19 og veikingu á verðgildi íslensku krónunnar um allt að 15%.

Hækkun nemur 240 mkr. Í þeirri hækkun er ekki tekið tillit til þess að sveitarfélög geta nú fengið endurgreiddan virðisaukaskatt af vinnu manna á byggingastað á tímabilinu 1. mars - 31. desember 2020. Fyrir verkið í heild er áætlað að sú endurgreiðsla gæti numið um 75 mkr. að því gefnu að gildistími heimildar verði framlengdur.

Ámundi Brynjólfsson,  
skrifstofustjóri framkvæmda og viðhalds

Hjálagt:

- Minnisblað bygginganefndar maí 2020.

-Fundargerð opnunarfundar EES alútbóð nr. 14709

Árið 2020, þann 18. maí kl. 14:00 voru tilboð opnuð í Borgartúni 12-14, Reykjavík, í EES Alútboði umhverfis- og skipulagssviðs Reykjavíkurborgar nr. 14709 "Parkethús í Suður - Mjódd".

Tilboð opnaði og fundargerð ritaði Unnur Óskarsdóttir.

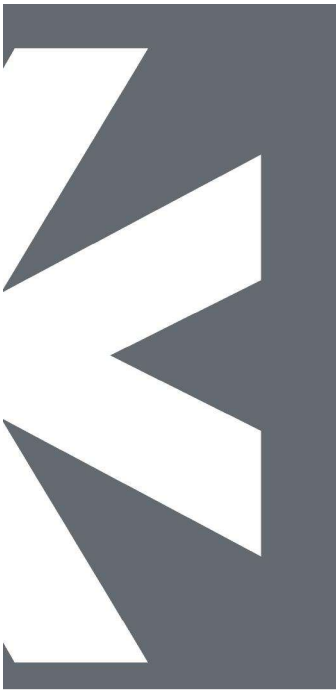
Á tilboðsfresti voru sendir út 7 viðaukar.

Eftirfarandi tilboð bárust:

1	Flotgólf ehf.	Kr	1.247.498.193	123,76%
2	ÞG Verk ehf.	Kr	1.465.799.268	145,42%
3	Eykt ehf.	Kr	1.540.000.000	152,78%
4	Þarfaping hf.	Kr	1.373.435.540	136,25%
5	Ístak hf.	Kr	1.387.181.674	137,62%
	Frávikstilboð	Kr	1.363.198.963	135,24%
	Kostnaðaráætlun	Kr	1.008.000.000	100,00%

Fleiri tilboð bárust ekki

Opnun tilboða lokið kl. 14:08



# PARKETHÚS ÍR Í SUÐUR - MJÓDD

Niðurstöður útboðs - maí 2020



Byggingarnefnd







## Efnisyfirlit

Efnisyfirlit .....	ii
<b>1 Inngangur .....</b>	<b>1</b>
<b>2 Niðurstöður útboðs.....</b>	<b>1</b>
<b>3 Gerð kostnaðaráætlana almennt .....</b>	<b>1</b>
<b>4 Framkvæmdakostnaður Parkethúss – kostnaðaráætlun .....</b>	<b>2</b>
<b>5 Mögulegar ástæður frávíka .....</b>	<b>2</b>
5.1 Heimsfaraldur Covid-19 .....	3
5.2 Mat á áhættu.....	3
5.3 Raflagnir, lýsing, rafbúnaður, lagnir og loftræsing.....	3
5.4 Samningar á vinnumarkaði.....	4
5.5 Almenn .....	5
<b>6 Aðgerðarpakki ríkisstjórnar Íslands nr. 2.....</b>	<b>5</b>
<b>7 Samantekt og lokaorð .....</b>	<b>5</b>



## 1 Inngangur

Í eftirfarandi minnisblaði er annarsvegar gerð grein fyrir niðurstöðu útboðs á framkvæmdum við reisingu parkethúss á svæði ÍR í Suður-Mjódd sem mun þjónusta bæði hand- og körfubolta.

## 2 Niðurstöður útboðs

Þann 18. maí síðastliðinn fór fram opnun tilboða í framkvæmd vegna parkethúss í Suður Mjódd. Um er að ræða íþróttahús fyrir handbolta- og körfuboltaíðkun á vegum ÍR. Fyrirhugað hús var kynnt Borgarráði í janúarmánuði og lögð var inn kostnaðaráætlun til samþykktar.

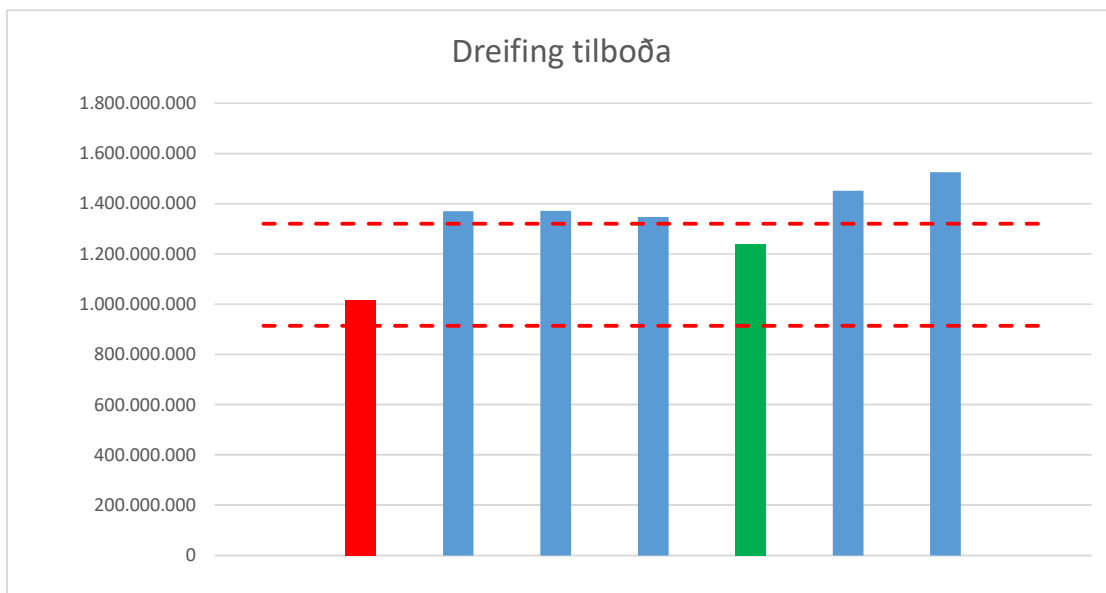
Í niðurstöðu Borgarráðs þann 23.1 kom eftirfarandi fram:

*Borgarráð hefur samþykkt alútboð vegna íþróttahúss ÍR (parkethúss) K2 = 1.158 mkr.*

Alls bárust 6 tilboð í verkið. Niðurstaða útboðsins var sú að tilboð verktakafyrirtækisins Flotgólf ehf. var lægst en það hljóðaði upp á **1.247.498.193 kr.**

Samþykkt kostnaðaráætlun gerði ráð fyrir framkvæmdakostnaði sem nemur 1.018.531.000 kr. Mismunurinn á upphæðinni sem samþykkt var í Borgarráði og framkvæmdakostnaði nemur opinberum gjöldum, hönnun, eftirliti, verkstjórn og ýmissi ráðgjöf sem var ekki hluti af útboði.

Myndin hér að neðan sýnir dreifingu tilboða í samanburði við framkvæmdakostnað kostnaðaráætlunar (rauð súla), sem og efri og neðri vikmörk áætlunar. Ekkert þeirra tilboða sem barst var undir kostnaðaráætlun. Lægstbjóðandi (græn súla) bauð verð sem er um 22% yfir áætlun en hæsta tilboðið var um 50% yfir kostnaðaráætlun. Einungis lægsta tilboð liggur innan vikmarka þó að það næst lægsta fari einnig nálægt því.



Þar sem niðurstöður í útboði liggja allar ofar áætlun og einungis eitt innan vikmarka er ástæða til að skoða hvað liggur þar að baki.

## 3 Gerð kostnaðaráætlana almennt

Í stuttu máli er gerð kostnaðaráætlana fyrir útboð almennt í því að notaðir eru verðbankar sem sá sem gerir áætlunina hefur komið sér upp. Slíkir verðbankar eru uppfærðir reglulega og eiga að vera lýsandi



fyrir kostnaði við einstaka þætti eða verkliði framkvæmdar. Verðbankar taka mið af kostnaði við efniskaup, tækjanotkun og vinnu manna við hvern lið, sem og annað sem verktaki innifelur í verðum sínum. Má þar á meðal nefna hagnað, fastan kostnað, óbeinan kostnað og stjórnunarkostnað við framkvæmdirnar.

Þar sem hver framkvæmd er einstakt verkefni eru verðbankar ekki óskekulir þegar kemur að verðmati hvers liðar. Verð taka til dæmis ekki tillit til þess hversu einföld eða flókin uppsetning eða vinnan er. Sem dæmi um slíkt væri gröftur sem vinna þarf í miklum halla, þröngum aðstæðum eða á svæði með mikið af lögnum í jörðu, í samanburði við gröft á sléttu óhreyfðu landi. Sá sem vinnur áætlanir reynir þó hverju sinni að meta aukakostnað samfara erfiðum aðstæðum, liggi þær fyrir.

Slíkir verðbankar taka heldur ekki tillit til markaðsaðstæðna hverju sinni, né þess hve áhættufælnir verktakar eru þegar tilboð eru unnin eða aðstæðna á vinnumarkaði. Slíkar upplýsingar eru einfaldlega ekki tiltækar í því formi að þær megi nota. Hið sama á við um þær aðferðir og sérsamninga við birgja sem verktakar kunna að velja til verksins. Þessu til viðbótar kann verkefnastaða hvers einstaka verktaka að spila inn í verðlagningu hans, en verðbankar geta ekki metið slíkt. Má í því sambandi benda á að munurinn á hæsta og lægsta tilboði í verkið er um 23%, þ.e. verktakar meta kostnað í sama verk með mismunandi hætti háð innanhússbreytum sem þeir einir þekkja.

Nákvæmni kostnaðaráætlana er einnig háð því á hvaða stigi hönnun verksins er. Því lengra sem hönnun er komin, því nákvæmari á áætlunin að vera. Óháð hönnunarstigi eru nákvæmnismörkin ekki jöfn til hækkunar og lækkunar. Kostnaðaráætlanir eru nefnilega í eðli sínu líklegri til að vera of lágar en of háar. Ræðst það meðal annars af því að það er algengara er að sá sem vinnur áætlunina yfirsjáist einhverja þætti eða erfiðleikastig framkvæmdar, meðan sami aðili er afar ólíklegur til að bæta við þáttum eða erfiðleikum sem ekki verða hluti verksins.

Kostnaðaráætlanir taka mið af aðstæðum sem eru uppi eða fyrirsjáanlegar þegar þær eru unnar. Þó að það sé ekki algengt þá getur komið upp sú staða að ytri aðstæður breytast óvænt frá gerð þeirra til þess tíma sem tilboð eru opnuð.

## 4 Framkvæmdakostnaður Parkethúss – kostnaðaráætlun

Framkvæmdakostnaður var metinn út frá verðbanka Verkís sem er uppfærður reglulega. Kostnaður í verðbanka er uppfærður miðað við breytingar á verðlagi en einnig er reglulega leitað verðhugmynda hjá birgjum og verktökum og þá miðað við miðgildi þeirra verða sem berast. Þannig eiga verð í verðbanka að endurspeglar kostnað sem ætla má að eigi við hvern lið hans hverju sinni.

Kostnaðaráætlun Parkethúss var unnin í janúar 2020 og miðaði við verðlag í desember 2019.

Kostnaður var metinn út frá frumhönnun framkvæmdar en um er að ræða alútböð þar sem endanleg hönnun er unnin af verktaka. Ekki var því um nákvæma samantekt magntalna að ræða, eins og í þeim tilfellum þar sem fullnaðarhönnun liggur fyrir þegar verkið er boðið út. Fyrir vikið var nákvæmni áætlunarinnar talin vera +30% / -10%. Efri og neðri vikmörk áætlunar voru birt í samræmi við þetta og voru þau 1.320 mkr annars vegar og 914 mkr hinsvegar.

Eins og fram koma að frama lá einungis eitt af þeim fimm tilboðum sem bárust innan vikmarka. Þó að niðurstöður útboða geti legið á ýmsa vegu er ekki óeðlilegt að ætla að af þeim sex tilboðum sem bárust hefðu þrjú „eðlilega“ átt að liggja innan vikmarka.

Rétt er að geta þess að sami verðbanki var notaður til þess að gera kostnaðaráætlanir fyrir þrjú nýleg og áþekk verkefni. Í þeim urðu niðurstöður aðrar og engin afgerandi merki þess að verðbankinn gæfi óeðlilegar niðurstöður.

## 5 Mögulegar ástæður frávíka

Talið er líklegt að einhver eftirfarandi þátta eða sambland þeirra hafi haft áhrif til hækkunar þeirra tilboða sem bárust.



## 5.1 Heimsfaraldur Covit-19

Síðan að kostnaðaráætlunin var unnin (á verðlagi í desember 2019) og fram að opnun tilboða, hefur gengisvísitala krónunnar hækkað sem nemur 17% og verðgildi krónunnar því dregist saman um 15%. Stórir verkpættir framkvæmdarinnar innifela innflutt efni og búnað. Gróflega áætlað er um 25% af kostnaðaráætluninni kostnaður í erlendri mynt. Má því segja að kostnaðaráætlun hefði átt að vera um 4% hærri vegna þessa eða alls 1.059 mkr. í stað 1.018 mkr. Sú hækkun er í samræmi við hækkun byggingarvísitölu á sama tímabili. Jafnframt er ekki ólíklegt að verktakar hafi metið áhættu á enn frekari lækkun krónunnar til hækkunar tilboða en verksamningur er óverðbættur til þess 1. mars 2021.

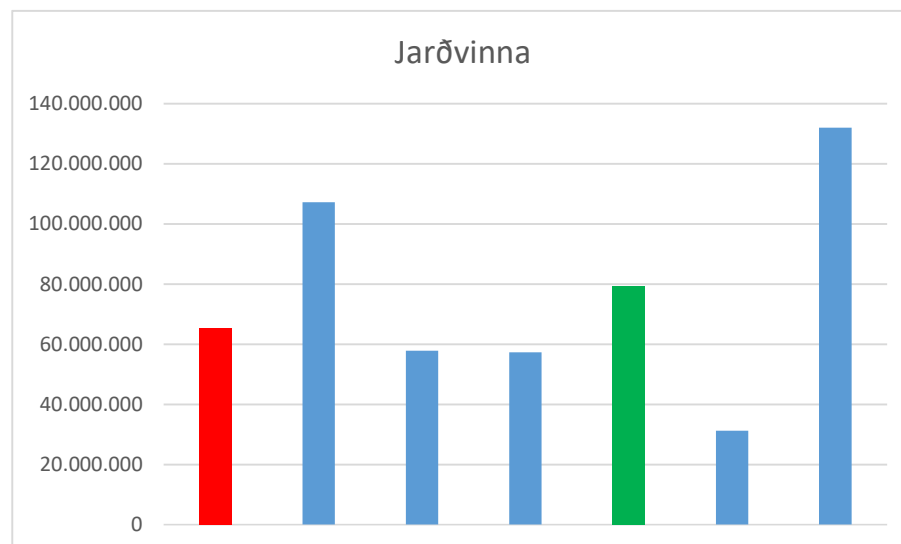
Sem liður í átaki ríkisstjórnarinnar til að bæta efnahag Íslands vegna lamandi áhrifa COVID-19 var gefið út loforð um aukið fé til framkvæmda. Hugsanlegt er að verktakar sjái fram á aukið framboð verkefna og verið tregir til að bjóða lágt í fyrsta stóra verkið sem boðið var út eftir að það ástand skall á.

Heimsfaraldurinn hefur einnig haft áhrif á kostnað vegna trygginga en tryggingarfélög eru áhættufælnari en áður. Vitað er að slíkt hefur áhrif á aukinn kostnað við tryggingar eins og þær sem verktaki þarf að taka vegna verkefnisins. Ekki er ólíklegt að hið sama eigi við um erlenda birgja sem kunna að hafa gefið verktökum hærri verðhugmyndir á tilboðsstigi en vanalegt er.

## 5.2 Mat á áhættu

Ekki er fráleitt að ætla að áhættufælni hafi einnig gert vart við sig hjá verktökunum sjálfum, en í alútboði er nær öll áhætta í verki flutt yfir á verktaka. Því áhættufælnari sem markaður er, því meiri áhrif hefur áhætta á kostnað. Reynt var að hafa útboðsgöng eins skýr og unnt var til að draga úr áhættu á verðmati fyrir bjóðendur. Framkvæmdatími var jafnframt hafður rúmur til að draga úr áhættunni varðandi verkáætlun.

Á útboðstíma bærust fáar fyrirspurnir sem gefur til kynna að fátt hafi verið óljóst. En engu að síður er hugsanlegt að verktakar hafi metið áhættuna í verkinu það mikla að tilboð endurspegli það. Þó ber að geta þess að sá þáttur sem yfirleitt er hvað óljóastur í alútboðum, þ.e. jarðvinna, var í ágætu samræmi við kostnaðaráætlun, sjá mynd hér að neðan.



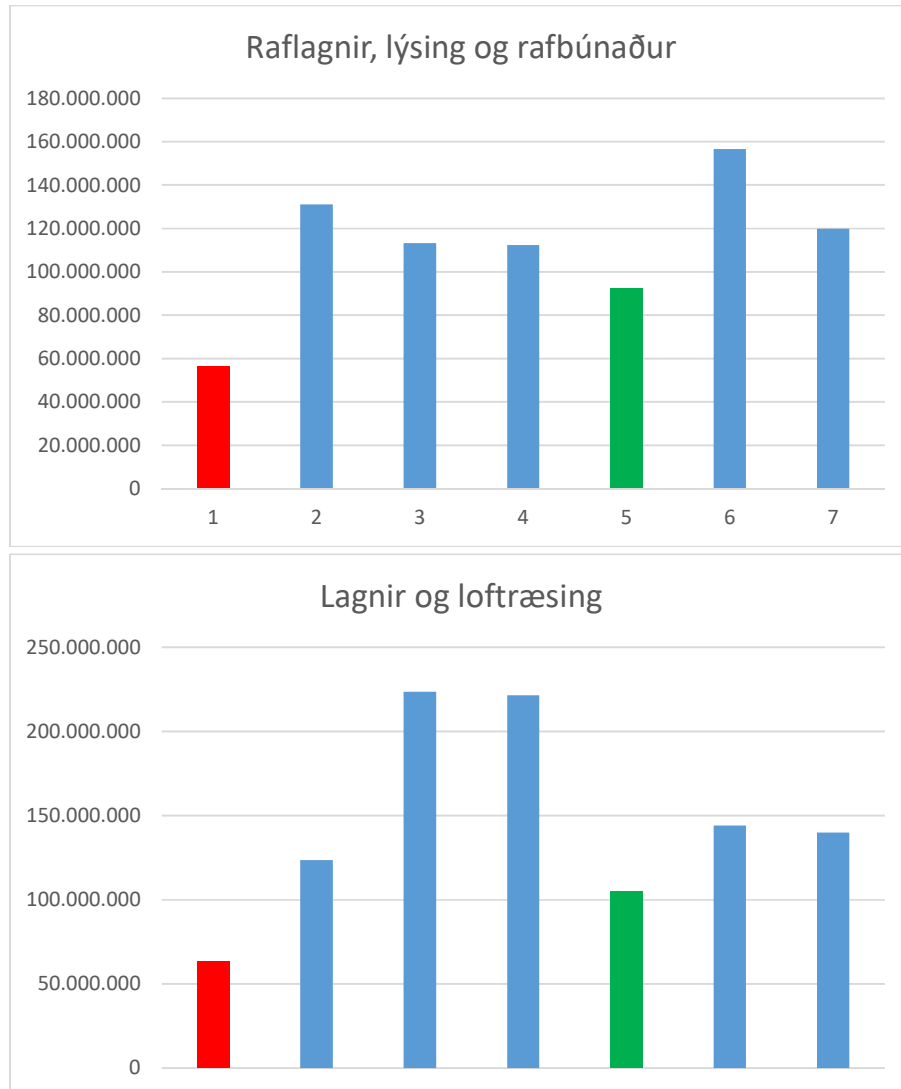
## 5.3 Raflagnir, lýsing, rafbúnaður, lagnir og loftræsing

Við yfirferð tilboða kom í ljós mikill munur á áætluðum kostnaði verktaka vegna raflagna, lýsingar og rafbúnaðar annarsvegar og lagna og loftræsingar hinsvegar, borið saman við kostnaðaráætlun. Þess ber raunar að geta að erfitt er að skoða einstaka liði tilboða í alútboð þar sem heildarverð eitt gildir.





Það er undir verktaka komið hvernig hann deilir kostnaði milli þeirra stóru þátta sem sundurliðun í tilboðsskrá gerir ráð fyrir. Það hvenær liðir vinnast getur haft áhrif en þó er ekki að sjá af neinu þeirra tilboða sem bárust að bjóðendur hafi reynt að framhlaða tilboð sín til að auka greiðslufæði í upphafi verks.



Ekki er gott að sjá í hverju þessi munur felst en ástæðulaust er að álykta annað en svo en að verðbankinn meti umræddan kostnað einfaldlega of lágan. Nýleg útbóðsverk í sambærilegum verkum þar sem sami verðbanki var notaður gaf það raunar ekki til kynna. Líklegt þykir að þarna fari saman bæði vanmat á þessum verkþáttum í kostnaðaráætlun og ofmat í tilboðum. Við skoðun tilboða má nefnilega sjá að kostnaður við þessa verkþætti samanlagt er farinn að nálgast verulega heildarkostnað fyrir burðarvirki hússins í flestum tilboðum sem telst óeðlilegt.

#### 5.4 Samningar á vinnumarkaði

Talið er að nýlegir samningar á vinnumarkaði kunni að hafa haft áhrif til hækkunar mats verktaka á kostnaði við framkvæmdirnar.



## 5.5 Almenn

Almennt má lesa úr niðurbroti tilboða, að mestu munar á þeim liðum sem innifela stóra kostnaðarliði tengda efni af erlendum uppruna, þó að það sé raunar ekki algilt.

## 6 Aðgerðarpakki ríkisstjórnar Íslands nr. 2

Alþingi hefur samþykkt tvo aðgerðarpakka til að bregðast við afleiðingum COVID-19 heimsfaraldursins. Í aðgerðapakka 1 var samþykkt tímabundin endurgreiðsla virðisaukaskatts vegna vinnu sem innt er af hendi á tímabilinu frá 1. mars 2020 til og með 31. desember 2020 á byggingarstað við byggingu, viðhald eða endurbætur á íbúðarhúsnæði og frístundahúsnæði í eigu sveitarfélaga. Er þar um að ræða endurnýjun á „Allir vinna“ áttakinu sem gangsett var í kjölfar hrunsins. Í aðgerðapakka 2 hefur þessi heimild verið útvíkkuð og nær nú einnig til annars húsnæðis í eigu sveitarfélaga.

Þetta þýðir að sveitarfélög geta fengið endurgreiddan virðisaukaskatt vegna ákveðinnar vinnu sem innt er af hendi innan tímabilsins 1. mars 2020 til og með 31. desember 2020. Áður en að útboði kom var bætt inn ákvæði um að reikningar verktaka skyldu sýna niðurbrot þannig að sá hlutur kostnaðar sem snýr að vinnu manna kæmi fram. Var það gert í von um að umrætt „Allir vinna“ áttak yrði eitt af aðgerðum Alþingis vegna COVID-19 þó að samþykkt þess hafi ekki legið fyrir, né hafi sveitarfélög verið nefnd í því sambandi.

Ef reiknað er með að um 30% af framkvæmdinni verði lokið í lok árs 2020, og þeirri þumalputtareglu sem segir að 30% af framkvæmdakostnaði falli til vegna vinnu manna, þá má gera ráð fyrir endurgreiðslu virðisauka að upphæð 75 mkr. Við það myndi kostnaður við tilboð lægstbjóðenda lækka niður í 1.173 mkr.

## 7 Samantekt og lokaorð

Lægsta tilboð í framkvæmdir við Parkethús í Suður-Mjódd var tilboð verktakafyrirtækisins Flotgólf ehf. sem hljóðaði upp á 1.247.498.193 kr. Áætlaður framkvæmdakostnaður í samþykktri kostnaðaráætlun var 1.018.531.000 kr. Munurinn á lægsta tilboði og áætlun er því 230 mkr. Ef samanburður er gerður á verðlagi þegar tilboð voru opnum lækkar sá munur í tæplega 190 mkr.

Talið er að endurgreiðsla virðisaukaskatts af vinnu manna á árinu 2020 muni lækka framkvæmdakostnað um 75 mkr. en það er háð framgangi verks. Ef verktaki lýkur 30% af framkvæmdinni á árinu 2020 nemur kostnaður við tilboð hans um það bil 1.173 mkr. Áður hafði Borgarráð samþykkt framkvæmdakostnað sem hljóðaði upp á 1.019 mkr. en til samanburðar er sú upphæð er um 1.060 mkr á verðlagi tilboðs. Raunhækkun að teknu tilliti til endurgreiðslu VSK nemur því u.þ.b. 110 mkr.

Kostnaðaráætlun metur kostnað við framkvæmd sem er einstök og því ekki verðlögð nema með því að áætla og meta kostnað við einstaka liði eða verkþætti hennar. Hvernig það mat er framkvæmt byggir á reynslutölum sem teljast lýsandi en verða seint taldar fullkomlega áreiðanlegar. Til þess eru of margir áhrifaþættir sem slíkir verðbankar ná ekki utanum. Eftir að tilboð eru opnuð verður slík kostnaðaráætlun úreld þar sem markaðurinn hefur lagt fram sitt mat sem er jú það sem ræður.

Óskað er eftir því að Borgarráð Reykjavíkur veiti leyfi til samningaviðræðna við lægstbjóðenda, Flotgólf ehf., um reisingu Parkethúss í Suður-Mjódd. Ólíklegt er að endurnýjað útboð skili lægri kostnaði og er það mat hönnuða að frekari niðurskurður húss verði til þess að skerða notagildi þess. Minnt er á að um alútbóð er að ræða og hækkun framkvæmdakostnaðar á verk tíma ætti eingöngu að koma til ef farið er fram á viðbótarverk.