

## IV

(Tájékoztatások)

AZ EURÓPAI UNIÓ INTÉZMÉNYEITŐL ÉS  
SZERVEITŐL SZÁRMAZÓ TÁJÉKOZTATÁSOK

## SZÁMVEVŐSZÉK

## 2/2007. sz. KÜLÖNJELENTÉS

az intézmények ingatlankiadásairól az intézmények válaszaival együtt

(az EK-Szerződés 248. cikke (4) bekezdése második albekezdése alapján)

(2007/C 148/01)

## TARTALOMJEGYZÉK

	Bekezdés	Oldalszám
RÖVIDÍTÉSEK .....		3
KIFEJEZÉSGYŰJTEMÉNY .....		3
ÖSSZEFOGLALÓ .....	I–X	4
BEVEZETÉS .....	1–3	5
A vizsgált ellenőrzési terület .....	1	5
Az ellenőrzés hatóköre és célkitűzései .....	2–3	5
ÉSZREVÉTELEK .....	4–49	5
Tervezés .....	4–19	5
Ingatlanpolitika .....	9–12	6
Az épületek kiválasztása, illetve elhelyezkedésük meghatározása .....	13–15	6
Vezetői információk .....	16–19	7
Ingatlanfinanszírozás és költségek .....	20–38	7
Pályázati eljárások .....	21–23	7
A szerződéses feltételek meghatározása, vételárak, illetve bérleti díjak .....	24–31	8
Az ingatlanprojektek finanszírozásának módszerei .....	32–38	9
Intézményközi együttműködés .....	39–49	10
KÖVETKEZTETÉSEK ÉS AJÁNLÁSOK .....	50–58	12
Tervezés .....	51–55	12

	Bekezdés	Oldalszám
Inatlanfinanszírozás és költségek .....	56–57	12
Intézményközi együttműködés .....	58	13
I. melléklet: A költségvetés végrehajtása 2003–2005 között .....		14
II. melléklet: A jelentésben tárgyalt épületek listája .....		15
<b>Az Európai Parlament válaszai</b> .....		16
<b>A Tanács válaszai</b> .....		17
<b>A Bizottság válaszai</b> .....		18
<b>A Bíróság válaszai</b> .....		25
<b>A Gazdasági és Szociális Bizottság válaszai</b> .....		26

## RÖVIDÍTÉSEK

CPQBF	Költségvetési és pénzügyi kérdések intézményközi bizottsága (Comité de Préparation pour les Questions Budgétaires et Financières)
DG	Főigazgatóság
DG ADMIN	Személyzeti és Igazgatási Főigazgatóság
DG EAC	Oktatásügyi és Kulturális Főigazgatóság
DG ECFIN	Gazdasági és Pénzügyi Főigazgatóság
DG RTD	Kutatási Főigazgatóság
EIB	Európai Beruházási Bank
EU	Európai Unió
EURIBOR	Bankközi euróhitel-kamatláb
IT	Információtechnológia
S.A.	Részvénytársaság (Société Anonyme)
HÉA	Hozzáadottérték-adó (áfa)

KIFEJEZÉSGYŰJTEMÉNY <sup>(1)</sup>

**Örökhaszonbérlet (*emphyteusis*):** földterület vagy épület élvezeti joga bérleti díj fejében, meghatározott időtartamra (a belga jogban minimum 27, maximum 99 évre). A tulajdonosnak gyakorlatilag nincsen az épület javítására vagy karbantartására vonatkozó kötelezettsége. Az örökhaszonbérlet kiegészíthető vételi opcióval (ekkor vételi opciós örökhaszonbérletről – *acquisitive emphyteusis* – beszélünk), amely teljes tulajdonjogot biztosít, ha élnek vele.

**Berendezési munkálatok:** a minden egyéb szempontból kész épületen olyan céllal végzett munkálatok, hogy az épület megfeleljen az intézmény szabályainak és igényeinek.

**Székhely-megállapodások:** az egyes intézmények és a fogadó tagállamok szerepkörét és feladatait meghatározó megállapodások.

**Rejtett hiányosság:** (általában nagyobb) hiányosság, amelyre az épület végleges elfogadását követően derül fény. Amennyiben az elfogadást követő 10 éven belül derül ki, a javítást (találhatóan 10 éves biztosítéknak nevezett) külön biztosíték fedezi.

**Intézmények:** e jelentésben intézmények alatt a költségvetési rendelet 1. cikkében meghatározott intézmények értendők. A jelentés a következő intézményeket tárgyalja: a Bizottság, a Parlament, a Tanács, a Bíróság, az Európai Gazdasági és Szociális Bizottság (EGSZB) és a Régiók Bizottsága (RB).

**JMO2, Cube, CCAB, SDME, MO75, VM-2, Beaulieu x, Genève y, Covent Garden, Colonel Bourg, SPA2, Infopoint, Dailly:** bizottsági épületek belső kódjai.

**OIB:** Brüsszeli Infrastrukturális és Logisztikai Hivatal.

**OIL:** Luxembourgi Infrastrukturális és Logisztikai Hivatal.

Az épületekért, felszerelésekért és egyéb szociális szolgáltatásokért felelős bizottsági adminisztratív részleg. E hivatalokat 2003-ban hozták létre, a DG ADMIN-hoz tartoznak, hatáskörük operatív és külön szabályok vonatkoznak rájuk.

**KMJ:** az Európai Közösségek kiváltságairól és mentességeiről szóló jegyzőkönyv, amelyet az EK-Szerződés mellékleteként 1965-ben valamennyi tagállam aláírt. A KMJ az EK-nak hivatalos célokra bizonyos kiváltságokat, többek között adómentességi státust nyújt.

**Ingtalanadó:** Brüsszel régió által az ingatlanokra kivetett adó, melyet a dologi jog tulajdonosa (*usufruitier, emphytéote*) fizet meg.

**Vételi opció:** a tulajdonos által a Bizottságnak fix áron biztosított jog. Ha a Bizottság él ezzel a joggal, teljes jogú tulajdonossá válik. Egyes vételi opciós jogok bármikor gyakorolhatók, mások csak 27 év után.

**Regisztrációs adó:** a közjegyző által hitelesített szerződések ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzése után fizetendő adó, melyet a szövetségi kormány vet ki. A dologi jog tulajdonosát (*usufruitier, emphytéote*) terheli.

**Dologi (in rem) jogok:** ingatlan (épület vagy telek) feletti (értékesítési, haszonbérleti vagy örökhaszonbérleti) jog. Megjegyzendő, hogy a bérbeadás nem dologi jognak, hanem szolgáltatásnak minősül. Számos ingatlanadó-típus (vagyoadó, regionális adók) a dologi jog birtokosára veti ki az adót, nem a bérlőre.

**Haszonélvezeti jog:** (ez esetben) épület használati joga állagának megváltoztatása nélkül, valamint „gyümölcsének” (pl. a bérbeadásából származó haszonnak) az élvezete mellett. A haszonélvező (*usufruitier*) több joggal rendelkezik, mint a bérlő, viszont javítások esetén több kötelezettség is terheli.

<sup>(1)</sup> A magyarázatok a belgiumi helyzetre vonatkoznak, és a meghatározások a jogban alkalmazottaknál némileg egyszerűbbek.

## ÖSSZEFOGLALÓ

I. Az ingatlanok vételére és bérlésére fordított kiadások az európai intézmények adminisztratív kiadásainak egyik legfontosabb elemét képezik. 2005-ben az intézmények által Brüsszelben, Luxembourgban és Strasbourgban elfoglalt ingatlanok összterülete közel 2 millió m<sup>2</sup>-t tett ki. Az igénybe vett területek éves fenntartási költsége 345 millió EUR-ra becsülhető.

II. Az ellenőrzés az alábbi három kérdésre kereste a választ:

- Biztosítja-e a tervezés az intézmények megfelelő elhelyezését?
- Gazdaságos-e az ingatlanfinanszírozás, illetve a költségek kezelése?
- Kihazsználják-e az intézmények az intézményközi együttműködés minden lehetőségét, például értékelik-e közösen az ingatlanpolitikájukat?

III. Az ellenőrzés eredménye szerint az uniós intézmények a politikai és költségvetési korlátokhoz képest megfelelő körülmények között helyezték el a személyzetüket, és az utóbbi években javították az ingatlankiadások kezelését. Mindazonáltal az intézményi irányítást a vizsgált területeken továbbra is bizonyos hiányosságok jellemzik.

IV. A Számvevőszék megállapítása szerint a politikai és gyakorlati korlátok megnehezítik az intézmények hosszú távú ingatlanpolitikájának kialakítását és az e téren történő tervezést. A hosszú távú tervezés nehézségei magyarázzák, hogy miért késedelmes a személyzet végleges elhelyezése, és miért válnak gyakran szükségessé átmeneti intézkedések és költséges rövid távú megoldások. A Számvevőszék úgy véli, hogy a hosszú távú tervezésen is lehet javítani.

V. Az intézmények az ingatlanok bérlésénél előnyösebbnek ítélték azok megvásárlását, ám terveiket nem hangolták össze és nem is alkalmazták következetesen. A Számvevőszék korábbi ajánlásaival ellentétben hosszú futamidejű, vételi jogot nem biztosító bérleti szerződéseket kötöttek egyes ingatlanokra, megrágtatva így ezek későbbi megvételét.

VI. Az intézmények ingatlanállománya túlnyomórészt továbbra is a brüsszeli európai negyedben összpontosul. Az egy helyre való telepítés ugyan méretgazdaságossági előnyökkel jár (pl. a szolgáltatások, a kommunikáció és az épületkarbantartás vonatkozásában), ám egyben hozzájárul az árak emelkedéséhez is, mivel serkenti a környékbeli ingatlanok iránti keresletet, és csökkenti a szóba jöhető ingatlanok számát.

VII. Az intézmények ingatlanfinanszírozásának és költséggazdálkodásának számvevőszéki értékelése szerint az, hogy a versenypályázati eljárás helyett széles körben tárgyalásos eljárást alkalmaztak, nem szavatolta a lehető legjobb ár elérését.

VIII. Mivel a hitelfelvétel lehetősége jogilag ki volt zárva, az intézmények különböző finanszírozási alternatívákhoz folyamodtak ingatlanvásárlásaik során. Ezek költségesebbek és kevésbé átláthatóak voltak, mint a közvetlen hitelfelvétel.

IX. Néhány egyedi eset kivételével az intézményközi együttműködés kevésbé volt eredményes. A brüsszeli és luxembourgi infrastrukturális és logisztikai hivatalok létrehozása sem járt sok előnnyel. Ezek kevés „szolgáltatásszint megállapodást” kötöttek más intézményekkel; az OIB és az OIL csak ritkán osztották meg egymással vagy a többi intézménnyel tapasztalataikat és követésre érdemes gyakorlataikat. Az intézmények sem közösen, sem egyedül nem értékelték ingatlanpolitikájukat.

X. Ellenőrzése alapján a Számvevőszék több ajánlást is megfogalmaz az intézmények ingatlanpolitikáját illetően: dolgozzanak ki közös ingatlanpolitikát, javítsák az intézményközi együttműködést, és ennek részeként hangolják jobban össze a tervezést, értékeljék át az irodák adott kerületekbe való tömörítésének gyakorlatát, a lehető legszélesebb körben alkalmazzák a pályázati eljárást, valamint javítsák az OIB és az OIL működését.

## BEVEZETÉS

## A vizsgált ellenőrzési terület

1. Az uniós intézmények igazgatási kiadásainak körülbelül 8 %-át teszik ki az ingatlanok vásárlására és bérletére fordított költségvetési kiadások. A 2003–2005-ös időszakban ez a kiadási tétel évi 397 millió EUR-ról évi 532 millió EUR-ra emelkedett (lásd I. melléklet). 1978 és 2005 között az intézmények által Brüsszelben, Luxembourgban és Strasbourban igénybe vett ingatlanok összterülete 260 %-kal, közel 2 millió m<sup>2</sup>-re nőtt. Az intézmények által használt helyiségek két főbb típusba sorolhatók: különleges rendeltetésű (pl. értekezleti) helyiségek, ideértve a hivatalos üléstermeket is (az ilyen típusú helyiségeket az adott célnak megfelelően kell megépíteni, így piaci értékük bizonytalan), illetve az igazgatási személyzet általános rendeltetésű irodahelyiségei (ezek a szabadpiacon bérelhetők vagy megvásárolhatók). 1978 és 2005 között a tisztviselők és egyéb alkalmazottak száma 240 %-kal, 36 131 főre nőtt. 2005-ben az intézmények az általuk igénybe vett helyiségek éves átlagköltségét négyzetméterenként 173 EUR-ra, míg az irodahelyiségek éves költségét alkalmazottanként 6 040 EUR-ra becsülték. A becslések szerint 345 millió EUR-t tett ki az intézmények által igénybe vett teljes terület éves költsége, és 1 535 000 m<sup>2</sup>-t foglaltak el az irodák (azaz az ingatlanoknak a nem irodaként, hanem pl. konferenciateremként működő helyiségekkel csökkentett alapterülete) <sup>(2)</sup>. 2005. december 31-én az intézmények által birtokolt ingatlanok nettó könyv szerinti értéke 3 886 millió EUR-t tett ki, azaz 791 millióval nőtt az azt megelőző 5 év folyamán <sup>(3)</sup>.

## Az ellenőrzés hatóköre és célkitűzései

2. Az ellenőrzés annak megvizsgálását tűzte ki célul, hogy mennyire hatékonyan és eredményesen gazdálkodtak az Európai Unió intézményei az ingatlanokra fordított kiadásokkal. Ehhez a következő három kérdést értékeltük:

- Biztosítja-e a tervezés az intézmények megfelelő elhelyezését?
- Gazdaságos-e az ingatlanfinanszírozás, illetve a költségek kezelése?
- Kihasználják-e az intézmények az intézményközi együttműködés minden lehetőségét, például értékelik-e közösen az ingatlanpolitikájukat?

<sup>(2)</sup> Az éves költség kiszámításánál a hosszú futamidejű haszonbérletek és béleti díjak éves részleteit vették alapul, a saját tulajdonban lévő épületek esetében 4 %-os értékcsökkenési rátát alkalmaztak. Ezek az irodahelyiségek 44 006 személynek álltak rendelkezésére (alkalmazottak és egyéb dolgozók, pl. irodában elhelyezendő szakértők vagy külső alkalmazottak). *Forrás:* Comparaison des coûts entre les Institutions dans le domaine immobilier. Költségvetési és pénzügyi kérdések intézményközi bizottsága (CPQBF), 2005. június.

<sup>(3)</sup> Az Európai Közösségek végleges éves beszámolója, I. kötet. Az ingatlankiadásokról és az ingatlanok értékéről részletesebb tájékoztatást nyújt minden évben az Európai Unió általános költségvetésének egyik melléklete (D. táblázat, „Az Európai Unió épületei”).

3. Az ellenőrzés az intézmények 2003–2005 közötti ingatlankiadásait vizsgálta azok fő működési helyein (Brüsszelben, Luxembourgban és Strasbourban). A vizsgálat tehát nem terjedt ki a másutt működő küldöttségek, hivatalok és kutatóközpontok költségeire. Az ellenőrzés a következő intézményeket vizsgálta: a Bizottság, a Parlament, a Tanács, a Bíróság, az Európai Gazdasági és Szociális Bizottság és a Régiók Bizottsága. Az ellenőrzés nem terjedt ki a Számvevőszékre, az ombudsmanra és az Európai Adatvédelmi Biztosra, mivel ingatlankiadásai a vizsgált időszak során alacsonyak voltak.

## ÉSZREVÉTELEK

## Tervezés

4. A tervezésnek a politikai és költségvetési korlátok maradéktalan figyelembevételével kell biztosítania, hogy az épületek a lehető legalacsonyabb költségek mellett a megfelelő helyen és a megfelelő időben álljanak rendelkezésre. A Számvevőszék az alábbi három kérdéskör vizsgálatával értékelt az intézményeknél zajló tervezést:

- Valamely elfogadott ingatlanpolitika képezte-e a tervezés alapját, és elegendő volt-e az ingatlanok beszerzése, illetve bérlete során követett gyakorlat?
- Optimális irodaellátottságot eredményezett-e az ingatlanok kiválasztása, illetve elhelyezkedésük?
- Elegendő és megfelelő információval rendelkezett e a vezetés a szükségletek pontos felméréséhez?

5. A hatékony tervezésnek három előfeltétele van. Először is, szükség van az alapvető fogalmakat és követelményeket tisztázó, az ingatlanszerzésnél követendő módszereket meghatározó hivatalos ingatlanpolitikára. Másodsor, világos szempontok szerint kell megválasztani, hogy hol és mely épületek jöhetnek szóba. Harmadsor, megbízható és megfelelő információval kell rendelkezni a jelenlegi és jövőbeli igényekről. Az uniós intézmények ingatlanszükségleteinek tervezésekor számolni kell a politikai és költségvetési helyzettel. Elsősorban bővítések alkalmával várható nagy létszámnövekedés (s ezzel az igénybe veendő ingatlanállomány növekedése). A bővítések politikai jellege miatt a velük kapcsolatos döntések a csatlakozás jóváhagyásáig hivatalosan nem tervezhetők, így gyakran túl kevés az idő a tényleges csatlakozásig. Költségvetésileg ez azt jelenti, hogy az intézmények nem vehetnek fel hiteleket, ezért ingatlanaikat az éves költségvetésükből finanszírozzák. A tervezésnek meg kell tudnia birkózni ezekkel a korlátozásokkal.

6. Hosszú távú terveket megfelelően, összehangoltan kell végrehajtani ahhoz, hogy a kiválasztott, illetve megépített ingatlanok maradéktalanul kielégítsék az intézmények ingatlanszükségleteit <sup>(4)</sup>. A hosszú távú tervezést és a költségvetés előrejelzését azonban rendkívül megnehezíti, hogy az előirányzatokról és az engedélyezett létszámokról az évenkénti költségvetési eljárás keretében határoznak, és hogy az irodaterület szempontjából kiemelten fontos főbb politikai döntések, például a jövőbeli bővítések, nem jelezhetőek pontosan előre.

<sup>(4)</sup> A Számvevőszék egyszer már tárgyalta ezt a kérdést az Európai Unió intézményeinek ingatlanpolitikájáról szóló különjelentésének 7.2.2. bekezdésében (HL C 221., 1979.9.3.).

7. Részben ez magyarázza, hogy az intézmények 2006 szeptemberéig sem tudtak végleges megoldást találni a 2004-es csatlakozásból származó igényeikre, és mindeddig rövid távú bérleti megállapodások révén elégtették ki a főbb beruházásaik elkészültéig fennálló ingatlanszükségleteiket. A Tanács és a Parlament – brüsszeli ingatlanigényeiket kielégítendő – 2003 márciusában és 2004 októberében írtak alá szerződést új épületek beszerzéséről. Az épületek (a Tanács LEX épülete és a Parlament D4-D5 épülete) várhatóan 2006 decemberére, illetve 2008 januárjára készülnek el. A 2004-ben átadott épületek – például a Belliard 99–101 együttes (EGSZB és RB) és a Berlaymont épület (Bizottság) még csatlakozás előtti igényeket elégtették ki.

8. Az ingatlanprojekteknél – és azon belül is az építkezésnek és a döntéshozatalnak – amúgy is hosszú az átfutási idejük. Az intézmények tettek bizonyos lépéseket ennek a problémának a kiküszöbölésére:

- habár a 2004-es bővítésből fakadó helyigényükkel kapcsolatos terveiket külön-külön készítették el, a kapcsolódó adminisztratív kiadásokra, illetve a létszámnövekedésre vonatkozó becsléseiket már egyeztetették,
- a Bizottság 2003 óta „többéves politikai kereteket” dolgozott ki brüsszeli ingatlanszükségleteinek 10 éves előrejelzésére: ezeket alapul lehetne venni a hosszú távú tervezés összehangolásánál.

## Ingatlanpolitika

9. Közös közösségi ingatlanpolitika az eddigi erőfeszítések ellenére sem született, mivel az intézmények egymástól függetlenül dolgozták ki saját politikájukat<sup>(5)</sup>. Két alapelvben azonban valamennyi intézmény megegyezik: hosszú távon előnyösebbnek ítélik az épületek megvásárlását, és igyekeznek ugyanoda elhelyezni a hasonló területen dolgozó szolgálataikat.

10. 1996 óta hosszú távú bérlet helyett valamennyi intézmény szívesebben vásárolja meg az épületeket. Az intézmények tapasztalatain alapuló tanulmányok szerint ugyanis 40–50 %-os megtakarítást eredményez, ha az irodákat bérlet helyett inkább megvásárolják<sup>(6)</sup>. Az ingatlanvásárlás ezenfelül azzal az előnnyel is jár, hogy az intézmények így maradéktalanul kihasználják az Európai Közösségek kiváltságairól és mentességeiről szóló 1965. április 8-i jegyzőkönyv (a továbbiakban: KMJ) által biztosított adómentességeket. 2005. január 1-jén az intézmények által elfoglalt összes területnek 38 %-a volt bérlet<sup>(7)</sup>.

(5) Lásd például: A Bizottság ingatlanpolitikája 1996–2005 között, SEC(96) 1095 végleges, 1996. június 18., melynek Brüsszelre vonatkozó részét 2003 decemberében frissítették, COM(2003) 755 végleges, 2003. december 10.

(6) Az intézményközi műszaki csoport jelentése, „Programmes immobiliers et conditions de financement”, 1996. február.

(7) Forrás: Comparaison des coûts entre les Institutions dans le domaine immobilier, CPQBF, 2005. június.

11. Az ingatlanvásárlás előnyben részesítése miatt az intézmények az utóbbi időben megvásároltak több olyan épületet, amelyeket korábban sok éven át béreltek. A Számvevőszék 1979 óta visszatérő javaslatai<sup>(8)</sup> ellenére az intézmények ezekre kötött bérleti szerződésai nem irányoztak elő bérletidő-csökkentést a befektetés leírása után, illetve nem tették lehetővé az ingatlanok a korábbi bérleti díjat is figyelembe vevő áron történő megvásárlását. Ennek következtében az intézmények nem alkudhattak ki a piaci árnál alacsonyabb vételárát. A Parlament azonban a tulajdonossal (a luxembourgi kormány) kötött politikai egyezségnek köszönhetően némileg le tudta alkudni a KAD épület vételárát.

### 1. keretes szöveg

2006 szeptemberében a Parlament úgy határozott, hogy 143,125 millió euróért megvásárolja strasbourgi épületeit (IPE 1, 2 és 3). A kialakított vételárba nem számított bele a korábban fizetett bérleti díj.

12. A Bizottság politikája az, hogy a nagyobb épületeket, épületegyütteseket megvásárolja, és csak a kisebb, stratégiailag kevésbé fontos ingatlanokat bérl<sup>(9)</sup>. Egyes nagyobb épületek esetében azonban (lásd a 2. keretes szövegben szereplő példát) nem lehetett olyan hosszú távú bérleti szerződésben megállapodni a tulajdonossal, amely vételi jogot is biztosít.

### 2. keretes szöveg

2004 májusában a Bizottság 15 évre szóló, legfeljebb 30 évre meghosszabbítható haszonélvezeti szerződést kötött a Mondrian épületre. A vételi jogot nem biztosító szerződés 4,8 millió EUR indexált éves használati díjat állapított meg. A Bizottság szakértői a Mondrian épület piaci értékét körülbelül 61,7 millió EUR-ra becsülték. Ha a Bizottságnak lehetősége lett volna egy hasonló jellegű, ezzel megegyező értékű épület például „vételi opciós örökhaszonbérlet” (acquisitive emphyteusis, az intézmények által gyakran használt, vételi jogot is tartalmazó, hosszú futamidőre szóló örökhaszonbérleti szerződés) keretében megvásárolni, az éves törlesztőrészletet 3,25 millió EUR-nál is alacsonyabbra lehetett volna kialakítani<sup>(10)</sup>.

## Az épületek kiválasztása, illetve elhelyezkedésük meghatározása

13. Az intézmények törekszenek arra, hogy kapcsolódó szolgálataikat egymáshoz minél közelebb, lehetőleg nagy épületekben helyezték el, ami méretgazdaságossági előnyökkel jár (pl. a szolgáltatások, a kommunikáció, a karbantartás terén). Az egymástól független szolgálataikat ugyanakkor külön épületekbe is telepíthetik. A legtöbb projekt ezért vagy az intézményi főépület telkén, vagy ahhoz közel valósul meg. Ez a gyakorlati előnyök mellett pénzügyi hátrányokkal is járt: az intézmények kevés megoldás közül választhattak, a piac pedig könnyen megjósolhatta az intézmények döntéseit, így a környékbeli ingatlanok iránti erős

(8) Az Európai Közösségek intézményeinek ingatlanpolitikájáról szóló különjelentés, 7.5. rész, az 1987-es pénzügyi évről szóló éves jelentés 10.51. bekezdése (HL C 316., 1988.12.12.).

(9) A Bizottság ingatlanpolitikája 1996–2005 között, SEC(96) 1095 végleges, 1996. június 18., 10. o.

(10) Egy 27 évre kötött vételi opciós örökhaszonbérlet szimulációja alapján (2 %-os éves növekményt és 5 %-os kamatot feltételezve).

kereslet miatt felszökött a szóba jöhető telkek ára. Mindez azt eredményezte, hogy az intézmények brüsszeli irodái szinte kizárólag az ún. „európai negyedben” találhatóak, ahol az összes irodafelület közel 50 %-át foglalják el <sup>(11)</sup>.

14. 1996-ban a Bizottság belátta: ha a brüsszeli európai negyedben koncentrálja az irodákat, az felveri a piaci árakat, ezért úgy döntött, hogy olcsóbb helyszínek után néz. 2003-ban ezért elemzést készített arról, vajon szükséges-e, hogy főigazgatóságai és egyéb szolgálatai ebben a negyedben maradjanak. Az elemzők arra jutottak, hogy egyes főigazgatóságokat és szolgálatokat – a teljes személyzet közel 40 %-át – nem feltétlenül szükséges az európai negyedben elhelyezni. A Bizottság – akárcsak a többi intézmény – ennek ellenére továbbra is ide telepítette legtöbb irodáját, bár itt található irodáinak arányát 2006-ban 90 %-ról 82 %-ra csökkentette.

15. Ingatlanpolitikájukban az intézmények arra is törekedtek, hogy szorosan együttműködjenek a nemzeti hatóságokkal. A brüsszeli és luxembourgi helyzet e tekintetben eltér egymástól. Brüsszelben az intézmények a legutóbbi szerződéseiket önállóan, ingatlanfejlesztési vállalkozókkal kötötték. Luxembourgban ezzel szemben a nemzeti hatóságok a Bizottság kivételével mindegyik intézményt támogatták, például ingyen adtak telket a kirchbergi főépületeik megépítéséhez. A Bizottság egyelőre nem alakította ki luxembourgi ingatlanpolitikáját, így nem tisztázott, mikor választja ki a végleges főépületének helyet adó telket, és hol lesz az. Az ezzel kapcsolatos tárgyalások folyamatosan zajlanak a luxembourgi hatóságokkal.

### Vezetői információk

16. A tervezéshez elengedhetetlen, hogy teljes körű, részletes információk álljanak rendelkezésre az elhelyezendő személyzetről és a szükséges irodaterületről.

17. A költségvetési igények előrejelzéséhez és az irodák rendelkezésre bocsátásának megtervezéséhez az intézményeknek tudniuk kell, hogy az adott pillanatban hány dolgozónak biztosítanak irodát, azaz mennyi hely áll még rendelkezésre. Hivatalosabb adatok híján a Bizottság az e-mail- és telefonjegyzék alapján becsüli meg az épületek kihasználtságát, mivel ez az adatbázis tekinthető a legmegbízhatóbb forrásnak. A rövid távú ingatlan-szükséglet megbecslése szintén nehéz feladat, és könnyen megtörténhet, hogy a szükségleteket alul- vagy felülbecslik. A 2004-es bővítés után például az eredetileg tervezettnél lassabban haladt az új alkalmazottak felvétele. Ehhez képest a Bizottság túlbecsülte luxembourgi ingatlan-szükségeit, és túl hamar kibérelte a HITEC épületet (mely így 1,14 millió EUR bérleti díj fizetése mellett körülbelül egy évig üresen állt), míg az igényeit 2001-ben némileg alulbecslő Parlament emiatt, valamint a rákövetkező években felmerülő új szükségletei miatt kénytelen volt sűrűn kibérelni közel 30 000 m<sup>2</sup>-nyi irodafelületet <sup>(12)</sup>.

<sup>(11)</sup> Források: „Mit kell tudni a brüsszeli irodapiacról?” tanulmányi műhely, 2005. február, valamint „Programmes pluriannuels de politique immobilière de la Commission à Bruxelles”, OIB.

<sup>(12)</sup> A Remard (8 256 m<sup>2</sup>), a Wiertz 50 (2 837 m<sup>2</sup>), a Montoyer 63 (9 681 m<sup>2</sup>) és a Montoyer 75 (9 935 m<sup>2</sup>) épület.

18. Az eredményes gazdasági tervezés alternatív megoldások összehasonlítását kívánja meg. Az ingatlanköltségek összevetéséből kiviláglik, hogy az egyes intézmények eltérő szempontok szerint kalkulálják az irodaterületet és az irodaköltségeket, ami megnehezíti, hogy akár összehasonlító elemzés céljából, akár belső használatra közös mutatókat alkalmazzanak <sup>(13)</sup>. Mivel az irodaterületre és -költségekre vonatkozó adatok nem egységesek, nehezen lehet összehasonlítani az egy négyzetméterre jutó bérleti költségeket az egyes intézmények között, illetve a piaci árakkal.

19. Az intézmények leggyakrabban a 35 m<sup>2</sup>/fő átlagot használják az irodaterület-igényük felmérésekor, illetve az irodafelület elosztásakor, bár ez a mutató nem számol az épületek jellegzetességeivel (ténylegesen rendelkezésre álló irodaterület, az irodák és közös helyiségek mérete). A vezetői információk e hiányosságainak kiküszöbölésére az intézmények már tettek egyes lépéseket:

- A Bizottság jelenleg véglegesíti „az elhelyezési körülményekről szóló kézikönyvét” (*Housing Conditions Manual*), amellyel ésszerűbbé kívánja tenni az ingatlanterület főigazgatóságok és szolgálatok közötti felosztásának szempontjait, 2006-ban pedig felmérte az általa igénybe vett ingatlanok összterületét.
- 2006 márciusában a brüsszeli intézmények munkacsoportot hoztak létre, amelynek első feladatként meg kell állapodnia a különböző típusú ingatlanfelületek és -költségek meghatározásáról, illetve az ezekkel kapcsolatos közös módszerekről.

### Ingatlanfinanszírozás és költségek

20. Az ingatlanszerzésnek, illetve -bérlésnek az igényeknek megfelelően, ám az uniós adófizető számára minimális költséggel kell történnie. A Számvevőszék három kérdést vizsgált meg ezzel kapcsolatban:

- Megfelelően zajlottak-e és eredményesek voltak-e a pályázati eljárások?
- Helyesen határozták-e meg az épületekre vonatkozó szerződéses feltételeket, köztük a vételárat?
- A költségvetési korlátokat is figyelembe véve gazdaságosak voltak-e az ingatlanfinanszírozáshoz választott módszerek?

### Pályázati eljárások

21. A költségvetési rendelet 89. cikkének(2) bekezdése szerint „minden közbeszerzési szerződést a lehető legszélesebb körben kell pályáztatni, kivéve [...] tárgyalásos eljárás alkalmazásakor”. Tárgyalásos eljárás – a helyi piac előzetes felmérését követően – már meglévő épületek megvételére vagy kibérlésére alkalmazható („ingatlanszerződések”) <sup>(14)</sup>. A megvizsgált projektek esetében azonban tárgyalásos eljárást alkalmaztak az

<sup>(13)</sup> Forrás: Comparaison des coûts entre les Institutions dans le domaine immobilier, CPQBF, 2005. június.

<sup>(14)</sup> A költségvetési rendeletet végrehajtási szabályai, 116. cikk (1) bekezdés és 126. cikk (1) bekezdés (h) pont.

épületek felépítésére, felújítására, illetve berendezési munkálataira kötött szerződések esetében is, pedig ezek az ún. „építési beruházásra irányuló szerződések” körébe tartoznak, amelyekre az „ingatlanszerződésekre” vonatkozó fenti kivétel nem alkalmazható. Ha a közigazgatás nyílt, versenyalapú módszerekre alapozza a szerződések odaítélését, akkor bővebb ajánlattevői körre és gazdaságosabb ajánlatokra számíthat<sup>(15)</sup>.

22. Az intézmények csak elenyésző számú esetben hirdették meg ingatlanprojektjeiket a Hivatalos Lapban, pedig így lehet a legtöbb potenciális ajánlattevőt bevonni<sup>(16)</sup>. A Bíróság épületeinek kibővítése volt az egyetlen projekt, amelynek esetében nyílt pályáztatásra került sor. A projekt a luxemburgi kormánnyal kötött megállapodás szerint valósul meg. Luxemburg kormánya egyben a szerződő hatóság is, amely saját nemzeti törvényei szerint jár el.

23. Az intézmények versenyztetés helyett gyakran tárgyalásos eljárást alkalmaztak (tehát nem hirdették meg a projekteket), noha a költségvetési rendelet és a közbeszerzésre vonatkozó irányelvek rendes esetben az előbbi írnak elő. Ez azt eredményezte, hogy az épületeik felépítéséért, illetve az általuk igénybe vett ingatlanokkal kapcsolatos munkálatokért fizetett árakat nem a nyílt verseny szabta meg.

### A szerződéses feltételek meghatározása, vételárak, illetve bérleti díjak

24. Versenyalapú pályázati eljárások híján a vételárakat, illetve a bérleti díjakat elsősorban az ingatlanfejlesztőkkel folytatott tárgyalások határozzák meg. Az intézmények egyedi igényeinek megfelelően megépített ingatlanok esetében azonban az áraknak, illetve a hosszú távú bérleti díjaknak nem szabadna meghaladniuk a (magán-ingatlanfejlesztőknek járó ésszerű hasznosítást tartalmazó) építési költségeket<sup>(17)</sup>.

25. A Bíróság, a Parlament és a Tanács az építési költségek alapján kötötték meg legfontosabb szerződéseiket (a Palais kibővítése, D4-D5 és Lex).

26. A Bíróság főépületének jelenleg zajló kibővítése esetében a tényleges építési költség lesz a vételár. A keretszerződés értelmében az épület vételárát független szakértő fogja meghatározni az elszámolások és kiadások ellenőrzése alapján. Ezt a szakértőt azonban a munkálatok megkezdése után több mint két évvel még nem jelölték ki. Ez fokozza annak a kockázatát, hogy a kezdeti gondok és költségtúllépések feltáratlanok maradnak. Annál is

inkább, mert az eredeti keretszerződés a kontrollmechanizmusokra, határidőkre, szankciókra és költségvetési küszöbökre vonatkozó pontos eljárások helyett csak általános elveket határozott meg<sup>(18)</sup>.

27. A Bizottság, az EGSZB és az RB – mivel más érdeklődőkel is versenyezniük kellett – az építési költségek helyett a piaci viszonyok alapján állapodtak meg a vételárakban, illetve a hosszú távú bérleti díjakban. Az ingatlanszakmában elfogadott gyakorlat, hogy az ingatlanok értékét a tényleges vagy várható bérleti hozam tőkésítése alapján határozzák meg. Az így megállapított értéket ki kell igazítani az intézményeknek a KMJ-ben lefektetett adómentességéből származó kedvezményekkel<sup>(19)</sup>. A 3. és 4. keretes szöveg tényleges példákön keresztül mutatja be, miként számították ki egyes épületek értékét.

### 3. keretes szöveg

*Az SPA3 épület – bizonyos adómentességeket is figyelembe vevő – piaci értékét szakértő becsülte meg. Számítása egyrészt nem tartalmazta a Bizottságnak járó HÉA-mentesség miatti értéksökkentést, másrészt azonnal jelentkező bérleti hozamot feltételezett. Ez a rendes gyakorlathoz képest – mely úgy számol, hogy van egy kezdeti időszak, amikor az ingatlan üres – magasabb piaci értéket eredményezett.*

*A Mondrian épület bérlete hasznélvezeti szerződés keretében történt, hogy ki lehessen aknázni a KMJ által nyújtott pénzügyi előnyöket. A hasznélvezetért fizetendő „bérleti díj” összege azonban megegyezett a piaci bérleti díjjal, azaz nem vette figyelembe a HÉA-mentességéből származó kedvezményt. Ehhez járul még, hogy a Bizottságnak kell állnia az épületkarbantartásból, illetve az apróbb helyreállítási munkákból fakadó járulékos költségeket (noha ez rendszerint a tulajdonos feladata). A szerződésnek a hosszú futamidő (15 év), illetve a Bizottság fizetőképessége miatt is alacsonyabb bérleti díjat kellett volna megállapítania.*

*A Bizottság végül mindkét esetben többet fizetett a szükségesnél.*

28. Az 1997–2001 közötti időszakban a Bizottság Brüsszelben „vételi opciós örökhaszonbérlet” (*acquisitive emphyteusis*) keretében 18 olyan vételi opciós, hosszú futamidejű (27 év) örökhaszonbérleti szerződést kötött, amely nem szabott meg vételárát. Ezek csak az első részlet összegét határozták meg, és a bérleti szerződésekben szokásoshoz hasonló automatikus indexálási záradékokat tartalmaztak. A Bizottság a későbbiekben már nem kötött ilyen szerződéseket, mivel belső ellenőrzési szolgálata arra a következtetésre jutott, hogy ez a gyakorlat helytelen. Ezt a megállapítást azonban nem osztották meg a többi intézménnyel, így az EGSZB és az RB az ingatlanok értéke helyett továbbra is az indexált bérleti bevételek alapján folytatta ingatlanszerzéseit<sup>(20)</sup>.

<sup>(15)</sup> A Bizottság értelmező közleménye a közbeszerzési szerződésekről szóló irányelvek által nem, vagy csak részben szabályozott közbeszerzési eljárásokra alkalmazandó közösségi jogról (HL C 179., 2006.8.1.).

<sup>(16)</sup> Csak négy projekt esetében tettek közzé előzetes tájékoztatót a piac felmérése során (három esetben a Tanács, egy esetben a Parlament).

<sup>(17)</sup> Az 1987-es pénzügyi évről szóló éves jelentés, 10.51–55. bekezdés; Az Európai Közösségek intézményeinek ingatlanpolitikájáról szóló különjelentés, 7.5. rész.

<sup>(18)</sup> A keretszerződés 4. cikkének (3) bekezdése előírja, hogy az államnak a projekt végrehajtásának mindegyik szakaszára jóváhagyást kell szereznie a Bíróságtól, azt azonban nem szabja meg, hogy a Bíróságnak hogyan és milyen dokumentumok alapján kell megadnia jóváhagyását, illetve – ami még fontosabb –, hogy mi a teendő, ha a jóváhagyás elmarad. Lásd még a Bíróság ingatlankiadásairól szóló 5/2000. sz. különjelentést és különösen annak 16. bekezdését (HL C 109., 2000.4.14.).

<sup>(19)</sup> Brüsszelben az építési kiadások HÉA-ja 21 %, az ingatlanadó kb. 10–15 %, az ingatlanátruházási illeték pedig 12,5 %.

<sup>(20)</sup> A Trèves 74, a Belliard 93 és a Belliard 68 alatti épületek.

#### 4. keretes szöveg

A Belliard 99–101 épületre 2000 decemberében kötött szerződés (27 évre szóló vételi opciós örökhaszonbérlet) nem szab meg vételárat, csak az épület átadásának évétől fizetendő éves részletek közül az első összegét határozza meg, 8,28 millió EUR-ban. Az inflációhoz indexált részlet összegét a piaci bérleti díjak alapján határozták meg. Hosszú távú bérlet esetén ez nem túl kedvező módszer az ár kiszámításához. Az épület piaci értéke a Bizottság szakértői által használt módszer (lásd 3. keretes szöveg) szerint kb. 127 millió eurónak felelt meg, az első éves részlet ennek alapján 6,83 millió EUR lett volna.

29. A vételárakat egyes esetekben politikai megállapodások határozták meg. Az Európai Bizottság, a belga állam és a Berlaymont 2000 Rt. által 1997. július 8-án aláírt egyetértési megállapodásban a Bizottság kifejezte szándékát a Berlaymont épület újbóli elfoglalására. A megállapodás azonban nem határozta meg sem a vételárat, sem a határidőket, és azt sem tisztázta, kinek a feladata a Berlaymont épület felújítása. Miután 2001 júliusában új megállapodás született, a Bizottság 2002 októberében elfogadta a belga hatóságok ajánlatát, noha az magasabb volt a becsült piaci árnál <sup>(21)</sup>.

30. Az alvállalkozóktól megfelelő garanciákat kell kérni annak érdekében, hogy a szerződéseket a végső átvételig maradéktalanul teljesítsék, illetve hogy a be nem tartott határidők miatti büntetéseket kifizessék <sup>(22)</sup>. Az intézmények azonban nem alakítottak ki egyértelmű politikát ezzel kapcsolatban, és a garanciák mértéke sem volt mindig kielégítő. Nem éltek rendszeresen az olyan követendő eljárásokkal sem, mint az, hogy az elvégzett munka minőségéről valamely elismert műszaki ellenőrző cég által kiállított tanúsítványt, az építési vállalkozó jogi felelősségére vonatkozóan pedig kötelező biztosítást <sup>(23)</sup> követeljenek meg.

<sup>(21)</sup> Egy szakértő által a piaci viszonyok alapján készített értékelés kimutatta, hogy a Berlaymont épület bruttó piaci értéke kb. 451 millió EUR lenne. A Bizottság adómentességét is figyelembe véve ez az érték 379 millió EUR. Az árat végül 553 millió EUR-ban állapították meg, melyből 35 millió EUR-t berendezési munkálatok tettek ki (konferenciaközpont, sajtóközpont, a biztosok irodái, multimédiás felszerelések).

<sup>(22)</sup> A költségvetési rendelet 102. cikke.

<sup>(23)</sup> Az építési vállalkozó jogi felelősségére vonatkozó kötelező biztosítás nemzeti törvényeknek megfelelően történő megkötése elengedhetetlen az építési vállalkozó tízéves jogi felelősségének („garantie décennale”) betartatásához. Az intézmények gyakran vállalták a szerződésekben, hogy átveszik az ingatlanfejlesztőtől a tízéves garanciából fakadó kötelezettségeket azért, hogy az ingatlanfejlesztő könnyebben bankoknak adhassa át az intézményektől járó fizetségekhez való jogát. Az intézmények viszont számos esetben nem követeltek meg biztosítást az ingatlanfejlesztőtől (a Bizottság például csak az Euroforum épület esetében tett így, az EGSZB és az RB egyetlen esetben sem). Ha gondok merülnének fel, a jóvátételszerzés lehetősége így korlátozott lesz. Ilyen esetekben a követeléseket az alvállalkozóktól kell behajtani. A legtöbb szerződés ugyanakkor előírta, hogy az elvégzett munka minőségéről valamely elismert műszaki ellenőrző cég állítson ki tanúsítványt. Ez a követendő eljárás további biztosítékot nyújt a munkálatok korrekt elvégzése tekintetében.

#### 5. keretes szöveg

Az Euroforum épület esetében a Bizottság nehéz helyzetben volt, mert a szerződés értelmében a teljesítési biztosíték 95 %-át (2 500 000 EUR-t) rögtön az épület elfoglalása után vissza kellett utalnia, így a több mint 100 millió EUR értékű ingatlan esetleges hibáinak kijavítására csupán 125 000 EUR maradt. A D4-D5 épületegyüttes esetében a Parlament más, ésszerűbbnek tűnő megközelítést alkalmazott. A szerződés itt kiköti, hogy az épület elfoglalásakor az építő a korábban megállapított hibákat is figyelembe véve megfelelő mértékű teljesítési biztosítékokról gondoskodik.

A Lex épületre (Tanács) 2003. március 26-án kötött ideiglenes szerződés esetében a maradéktalan teljesítést semmilyen banki garancia nem szavatolta. A 2006. december 20-án aláírt végleges szerződés azonban már megfelelő banki garanciát tartalmazott.

31. A szerződések értelmében az intézmények az épületek elfoglalását megelőzően meghatározott időtartamon belül (pl. a SPA3 esetében 15, az Euroforumnál 25, a Berlaymont-nál 30 nap) vizsgálatokat végezhetnek annak ellenőrzésére, hogy az elvégzett munka megfelel-e a szerződésben előírt feltételeknek, illetve hogy a berendezések megfelelően működnek-e. Ilyen összetett projekteknél azonban a megszabott időtartamok túl rövidnek a szükséges vizsgálatok és tesztek megfelelő elvégzéséhez.

#### Az ingatlanprojektek finanszírozásának módszerei

32. A Szerződés 282. cikke lehetővé teszi az Európai Közösség számára, hogy ingó és ingatlan tulajdont szerezzen és idegenítsen el. E célból a Közösséget a Bizottság képviseli. Az érvényben lévő jogi keret <sup>(24)</sup> értelmében azonban a Közösség nem vehet fel hitelt, így az intézményeknek az ingatlanszerzéseikhez különféle alternatív finanszírozási módszerekhez kellett folyamodniuk. A Közösség telek- és ingatlanvásárlásainak finanszírozásához kötött pénzügyi lízingekből fakadó kötelezettségek 2005. december 31-én elérték az 1 803 millió EUR-t <sup>(25)</sup>.

33. A legolcsóbb megoldás az, ha maguk az intézmények kötnék szerződést az ingatlan felépítésére, ám ez bonyolult, hosszadalmas, műszaki hozzáértést igénylő feladat. Az építési projektek végrehajtását ezenfelül a jogi és költségvetési korlátok is megnehezítik. Az intézmények ezért inkább magán-ingatlanfejlesztőkkel – illetve néhány esetben a nemzeti hatóságokkal – építették fel ingatlanaikat.

34. Az intézmények által alkalmazott finanszírozási módszerek költségesebbek és kevésbé átláthatóak voltak, mintha kifejezetten hitelt vettek volna fel. A legutóbbi nagy projektek keretében rendszerint hosszú távú, lényegében hitelfelvételt is tartalmazó ingatlanvásárlásra került sor. A szerződésben meghatározott ár nyíltan vagy rejtetten a pénzügyi költségeket is tartalmazza. Az építkezés finanszírozásáért fizetett kamatot az

<sup>(24)</sup> A költségvetési rendelet 14. cikke szerint a Közösségek és az általuk felállított szervek nem vehetnek fel kölcsönöket.

<sup>(25)</sup> Az Európai Közösségek 2005. évi végleges beszámolója, „Pénzügyi lízingek és hasonló jogok” táblázat, 35. o.

ingatlanfejlesztők áthárítják az intézményre, ám ez a kamat mindig magasabb <sup>(26)</sup>, mint amit az intézmények közvetlenül, pályázati eljárás útján vagy a fogadó ország, illetve az Európai Befektetési Bank (a továbbiakban EIB) közvetítésével szerezhetnek volna.

35. A Bíróság bonyolult mechanizmus révén finanszírozza épületbővítési projektjét: részt vesz benne a luxemburgi kormány, egy magánbank, egy külön erre a célra létrehozott vállalkozás és az EIB. A vállalkozás kedvező pénzügyi feltételeket (Euribor + 0,01) alkudott ki az EIB-től a projekt összegének 49 %-ára. Ennek a mechanizmusnak azonban kockázata is vannak, mivel a Bíróság nem vett részt a pályázati eljárásban és a szerződés részleteiről szóló tárgyalásban – ahogy a szerződés záradékait és opcióit sem hagyta előre jóvá –, és nem írta alá a finanszírozási szerződéseket sem, noha őt terhelik azok pénzügyi költségei (pl. kamatok, menedzsmentkiadások). A Bíróság részlegei megvizsgálták a kormánynak a projektfinanszírozási szerződés odaítélésekor alkalmazott eljárását, és megállapították, hogy nem érvényesült eléggé a verseny. Noha az EIB pénzügyi feltételei kedvezőek, sem a többi intézmény, sem azok ingatlanberuházási partnerei nem vették igénybe ezt a lehetőséget ingatlanprojektjeik finanszírozásához.

36. A Bizottság 2002-ben új gyakorlatot kezdeményezett a pénzügyi kiadások csökkentésére. Egyes ügyletek esetében a szerződések kikötötték, hogy a megállapodás aláírása előtt a pénzügyi piacokon kiírt pályázati eljárás keretében határozzák meg a kamatot. Ezt a módszert – az alább leírt bizottsági esettől eltérően – a Tanács is alkalmazta a Lex épületre kötött szerződés során.

#### 6. keretes szöveg

A Bizottság 2003 januárjában szerződést kötött az Euroforum épület 30 év alatt történő megvételének finanszírozására. A szerződésben a beépített kamat 5,65 %-ot tett ki. 2003 februárjában a Bizottság pályázati felhívást tett közzé a SPA3 épület finanszírozására, s ennek eredményeként 5,01 %-os kamatban sikerült megállapodnia. Ha az Euroforum épülethez is hasonló pályázatot tettek volna közzé, kb. 7,7 millió EUR-t meg lehetett volna takarítani a kamatokon.

37. Az intézmények az év végén az egyéb igazgatási területeken való alulköltekezés miatt megmaradt előirányzataikat gyakran építési projektjeik előtörlesztésére használják fel (lásd I. melléklet). Ez azzal jár, hogy a kiadások végösszege jóval magasabb az eredeti költségvetésben tervezettnél. 2005-ben például a Parlament és a Tanács egyaránt 89 millió EUR értékben használt fel átcsoportosításokból származó előirányzatokat erre a célra.

38. Az utóbbi két évtizedben a Számvevőszék több ízben felhívta rá a figyelmet: ha az ingatlan költségeket tisztán éves alapon szemlélik, az gátat szab a megfelelő ingatlanpolitika meghatározásának és végrehajtásának. A Számvevőszék 2005 decemberé-

<sup>(26)</sup> A Lex épület esetében például a befektetés végleges költségének kiszámítása során a hitelkamat mértékét Euribor + 1,125-ben állapították meg. A D4-D5 épület esetében a kamat mértéke Euribor + 0,650 volt (ez később Euribor + 0,375-re csökkent). A Tanács, hogy bérelt épületei (Rolin és Woluwe-Heights) berendezési munkálatait finanszírozza, rövid távú, előtörlesztési lehetőséget is biztosító, ám magas kamatú (6 – 7 %) hitelkonstrukcióban állapodott meg az ingatlanfejlesztővel.

ben megismételte azon ajánlását, hogy az ingatlanok vásárlásához vagy építéséhez kapcsolódó ügyletek esetében nagyobb rugalmasságot lehetővé tévő, differenciált előirányzatokat alkalmazzanak <sup>(27)</sup>.

#### Intézményközi együttműködés

39. Az ingatlanok beszerzése és kezelése terén mindegyik uniós intézménynek hasonlóak az igényei. Eredményes együttműködésük ezért – a közös szakértelemnek és az egyesített vásárlóerőnek köszönhetően – alacsonyabb költséggel jobb szolgáltatást biztosíthat. A Számvevőszék megvizsgálta, hogy az intézmények felmérték-e az együttműködés lehetséges területeit, például az ingatlanpolitikájuk közös értékelését, illetve hogy az együttműködésük eredményes volt-e.

40. A fokozottabb intézményközi együttműködésre ismételt felhívó számvevőszéki ajánlások nyomán az intézmények főtítkárai ingatlanpolitikai munkacsoportot hoztak létre, majd 2001 júniusában jóváhagyták annak az intézményközi együttműködés javítására tett javaslatát <sup>(28)</sup>. A javaslatok között szerepelt, hogy javítsák az információcserét, dolgozzanak ki közös stratégiát a fogadó tagállamok közigazgatási hatóságaival ápolat kapcsolatot illetően – és ennek részeként kössenek az egyes intézmények és a fogadó tagállamok szerepkörét és feladatait kijelölő „székhely-megállapodásokat” (*headquarters agreements*) –, valamint nyújtsanak egymásnak kölcsönös segítséget, és épületeik környezeti hatásvizsgálatát elvégezve tegyenek intézményközi kezdeményezéseket azok berendezése és karbantartása tekintetében.

41. Már eddig is léteztek ingatlanüggyel foglalkozó, Brüsszelben és Luxembourgban rendszeresen ülésező intézményközi munkacsoportok, ám ezek nem könnyelhetnek el említésre méltó közös kezdeményezéseket vagy jelentősebb megtakarításokat <sup>(29)</sup>. Arra azonban volt példa, hogy valamely intézmény irodaterületet adott bérebe egy másiknak. Sikeres az együttműködés a tagállami képviselőket közös irodahelyiségekben működtető Bizottság és a Parlament között, illetve a Bizottság és a Tanács között, amelyek közösen üzemeltetik a brüsszeli Infopointot, és közösen bérelnek irodákat New Yorkban és Genovában. Az EGSZB és az RB közös szolgálatokat hozott létre a közös érdekű kérdések kezelésére. Ez az intézményközi együttműködés lehetővé tette a közös ingatlanpolitikai tervezést, illetve az EGSZB és az RB esetében ingatlanigényeik közös felmérését. Egyéb közös érdekű területeken azonban nem jött létre intézményközi együttműködés. A számvevőszéki ellenőrzés rámutatott, hogy az intézmények ingatlanpolitikájáról nem született sem közös, sem valamely intézmény által egyedül végzett értékelés.

<sup>(27)</sup> 10/2005. sz. vélemény az Európai Közösségek általános költségvetésére alkalmazandó költségvetési rendeletről szóló, 2002. június 25-i 1605/2002/EK, Euratom rendeletet módosító tanácsi rendelettervezetről, 21. bekezdés (HL C 13., 2006.1.18.). Lásd még a 1987-es pénzügyi évről szóló éves jelentés 10.77. bekezdését; a Bíróság ingatlankiadásairól szóló 2000/5. sz. különjelentést; valamint az Európai Közösségek általános költségvetésére vonatkozó 1977. december 21-i költségvetési rendeletet módosító tanácsi rendeletre (Euratom, ESZAK, EK) irányuló javaslatról szóló 97/4. sz. vélemény 2.13. bekezdését (HL C 57., 1998.2.23.).

<sup>(28)</sup> Lásd a Bizottságnak a 2000-es pénzügyi évről szóló éves jelentés 7.66. bekezdésére adott válaszait (HL C 359., 2001.12.15.).

<sup>(29)</sup> Lásd „Report to the budgetary authority on benefits from interinstitutional cooperation”, 2005. október.

## 7. keretes szöveg

A Bíróság Luxemburgban fekvő főépületének kibővítésére – mely a tervek szerint 2008-ra készül el – részben azon a telken kerül sor, amelyet korábban a Bizottság „Cube” épülete foglalt el. Ez az épület adott otthont a Bizottság számítástechnikai központjának. Noha a Bizottság már 1999-ben tudta, hogy az épületet ki kell ürítenie, 2004-ig nem volt lehetősége arra, hogy más épületet találjon, és ez is késleltette a Bíróság projektjét.

Bár a Belliard 99–101 épületegyüttest már 1998-ban kiürítették, az intézmények 2004-ig tovább fizették a közel 6 millió EUR éves bérleti díjat az üresen álló épületért (először a Parlament, majd később az EGSZB és az RB, őket ugyanis a Parlament kötelezte a szerződés átvételére <sup>(30)</sup>).

42. A Számvevőszék véleménye szerint az intézményeknek, különösen a Bizottságnak „székhely-megállapodásokat” kellene kötniük a fogadó tagállamok hatóságaival. Ilyen megállapodás azonban egyetlen intézmény fő működési helyére nézve sem született. Az egyes intézmények továbbra is külön-külön tárgyalták meg építési projektjeiket a fogadó országokkal, és így különböző feltételeket alkudtak ki.

43. Az intézmények a főtákarok javaslata ellenére sem végeztek intézményközi környezetvédelmi hatásvizsgálatot az ingatlanokról, csupán a Bizottság tett néhány intézkedést a közösségi környezetvédelmi vezetési és hitelesítési rendszer (EMAS) keretében <sup>(31)</sup> – ez utóbbiakhoz mostanában csatlakozik a többi intézmény –, és végeztetett egyes épületei esetében környezetvédelmi ellenőrzést. Az intézmények épületeik tervezésekor figyelembe vették azok energiafogyasztását és -teljesítményét. Az ellenőrzött építési projektek esetében azonban az épületek energiateljesítményéről szóló irányelv <sup>(32)</sup> előírásai ellenére sem vizsgálták meg az energiateljesítmény javítását lehetővé tevő alternatív rendszerek és technikák műszaki, környezetvédelmi és gazdasági szempontú megvalósíthatóságát. A projektekről költség-haszon elemzés sem készült, amely a hosszú távú üzemeltetési költségeket és energiafogyasztást figyelembe véve vizsgálta volna meg a fűtés, szellőztetés és légkondicionálás különböző módszereit. A Bizottság azonban 2004-ben eljárásai részévé tette az ilyen költség-haszon elemzések elkészítését, és jelenleg kezdi meg az ingatlanok teljes életciklusa alatt jelentkező költségek („életciklus költség”) felmérésére irányuló módszerei kidolgozását. Ez olyan terület, amely intézményközi megközelítést érdemel.

44. Az intézmények hasonló jellegű segítséget igényelnek az ingatlanpolitika egyes területeinek végrehajtásakor (technikai támogatás építészeti kérdésekben; mérnöki problémák; egészségvédelem, munkabiztonság és ergonómia; környezetgazdálkodás és -biztonság; ingatlanjog; pénzügyi tervezés). Mindezen

<sup>(30)</sup> Lásd a 2000-es pénzügyi évről szóló éves jelentés 7.68. bekezdését.

<sup>(31)</sup> Az Európai Parlament és a Bizottság 2001. március 19-i 761/2001/EK rendelete (HL L 114., 2001.4.24., 1. o.), valamint a Bizottságnak a közösségi környezetvédelmi vezetési és hitelesítési rendszerre vonatkozó 2003. július 10-i ajánlása (HL L 184., 2003.7.23., 19. o.).

<sup>(32)</sup> Az Európai Parlament és a Tanács 2002. december 16-i 91/2002/EK irányelve az épületek energiateljesítményéről (HL L 1., 2003.1.4., 65. o.).

területekre vagy egy részükre a legtöbb intézmény külön alkalmazottakat vesz fel, illetve külön szakértőket alkalmaz. Az intézményközi együttműködés ezért a szakértelem megosztása révén lehetővé tenné annak jobb kihasználását, és méretgazdaságossági előnyökkel járna a szolgáltatások megvételkor. Ilyesfajta együttműködés azonban máig sem kezdődött.

45. A Számvevőszék már a múltban is javasolta, hogy építési projektjeik ügyviteli, technikai és pénzügyi irányítását teljes mértékben maguk az intézmények végezzék, és ehhez vagy alkalmazzanak magasan képzett szakértőket, vagy intézményközi összefogással fejlesszék ki a megfelelő szakértelmet <sup>(33)</sup>. Az intézmények együttműködése javulást hozhatott volna egyes területeken, pl. a munkálatok felügyeletében és minőségük ellenőrzésében. Hasznos tanulással szolgálhattak volna az épületek átvételéről szóló jelentésekben megfogalmazott fenntartások, az épületek beköltözés után megállapított hibái, illetve az intézményenként különböző módszerek eredményeinek összevetése. Az egyik ilyen módszer az, hogy az intézmény saját szolgálatait vagy külső szakértők szoros felügyelik a projekt kivitelezését. Jónak bizonyult a Parlament és a Bíróság azon gyakorlata is, hogy a belső szakértelmet külső szaktudással vegyítik. Főleg a Bizottság alkalmazza azt a másik módszert, hogy inkább a végeredményt ellenőrzi abban a tekintetben, hogy megfelel-e a szerződésben lefektetett szabványoknak és előírásoknak.

46. Az intézmények jogi szolgálatait és szakértői számos részletes jelentést készítettek az egyes szerződésekről és ingatlanokról, melyekben megvizsgálták a különböző ingatlanszerzési módszerek előnyeit és hátrányait, és olyan sajátos kockázatokat állapítottak meg, amelyeket az intézményeknek közösen kellett volna megvitatniuk. Nem került sor vitára szintézis szinten a leggyakoribb szerződéstípusok egységes megszövegezéséről sem. Mivel mindegyik intézmény maga készíti el a szerződéseit, tapasztalataikat és jogi szaktudásukat nem osztották meg egymással. A Parlament a korábbi projektek során észlelt hiányosságok alapján részletes rendelkezéseket dolgozott ki a munkálatok felügyelete, illetve a garanciák tekintetében, és ezeket a többi intézmény is fel tudta volna használni.

47. A Bizottság 2002-ben a saját részlegei, illetve lehetőség szerint egyéb közösségi intézmények támogatására létrehozott két „infrastrukturális és logisztikai” hivatalt, egyet Brüsszelben, egyet pedig Luxembourgban (OIB, ill. OIL). Ezeknek azonban nem sikerült a tervek szerint javítaniuk az intézményközi együttműködést. Csak az OIL írt alá „szolgáltatásszint-megállapodásokat” (a Számvevőszékkel és a Fordítóközponttal).

48. A Számvevőszék megállapította azt is, hogy az OIB és az OIL csak bizonyos esetekben osztotta meg egymással, illetve a többi intézménnyel a szakismereteit és bevált gyakorlatait (pl. az eljárások, az irodaterület kezeléséhez használt szoftver, vagy a hosszú távú ingatlanbérlet kockázatainak elemzése terén).

<sup>(33)</sup> Lásd az 1999-es pénzügyi évről szóló éves jelentés 6.30. bekezdését. (HL C 342., 2000.12.1.).

49. Alkalmanként minden intézmény bérel épületeket avégett, hogy fő projektjei befejezéséig is ki tudja elégíteni átmeneti ingatlanigényeit. Gyakran előfordul, hogy valamely más intézmény ugyanakkor irodaterület „tartalékol” előre nem látott események, költözések, időszakos helyreállítási munkák esetére, azaz átmenetileg a szükségesnél több irodával rendelkezik. Az utóbbi időben több olyan intézményközi kezdeményezés holt hamvába, amely ennek az irodaterületnek a megosztására irányult, mivel az egyik intézmény által elfogadhatónak talált ingatlan nem felelt meg a másik minőségi követelményeinek <sup>(34)</sup>.

## KÖVETKEZTETÉSEK ÉS AJÁNLÁSOK

50. Noha az intézményeknek alkalmazkodniuk kell bizonyos politikai és költségvetési korlátokhoz, személyzetüket megfelelő körülmények között tudták elhelyezni. Bár az utóbbi néhány évben jobban alakították ingatlanpolitikájukat, azt továbbra is hiányosságok jellemzik a tervezés, a finanszírozás, a költségek és az intézményközi együttműködés tekintetében.

### Tervezés

51. Az intézmények közös közösségi ingatlanpolitika kidolgozása helyett önállóan határozták meg saját politikájukat. A tervezésnek különféle korlátozó tényezőket kellett összegeyztetnie: ilyen az EU nyilvános jellege, a személyzet Brüsszel, Luxembourg és Strasbourg közötti megosztása, a részlegek és az intézmények méretkülönbségei, az előirányzatok differenciálatlansága, az egyes épületek eltérő jellege, illetve az, hogy külső tulajdonosokkal, illetve ingatlanberuházókkal is kellett tárgyalni. Ehhez járult még, hogy az intézmények nem tudtak előre számolni a végleges bővítési döntések időpontjával (lásd 4–6. és 9. bekezdés).

**Ajánlás:** Többéves összehangolt ingatlanpolitikai keretet kell kidolgozni. A költségvetési hatóságokat megfelelően és rendszeresen tájékoztatni kell az egyes intézmények ingatlanpolitikájának globális költségvetési vonatkozásairól is.

52. A fent leírt nehézségek magyarázzák, hogy miért késelemes a személyzet végleges elhelyezése, és miért válnak gyakran szükségessé átmeneti intézkedések és költséges rövid távú megoldások. A Számvevőszék úgy véli, hogy a hosszú távú tervezésen lehet javítani (lásd 7 és 8. bekezdés).

53. Az intézmények az ingatlanok bérlésénél előnyösebbnek ítélték azok megvásárlását. Ezt a politikájukat azonban nem alkalmazták következetesen, és egyes ingatlanokra a Számvevőszék korábbi ajánlásaival ellentétben hosszú futamidejű, vételi jogot nem biztosító bérleti szerződéseket kötöttek, ami megdrágította ezek későbbi megvásárlását (lásd 9–12. bekezdés).

**Ajánlás:** Az intézmények folytassák ütemterveiknek és igényfelmérő módszereik közös alkalmazásának összehangolását, hogy a lehető legkevesebbé kelljen rövid távú ingatlanbérléssel élniük. Az uniós intézmények igyekezzenek mindig vételi jogot biztosító hosszú távú bérleti szerződéseket kötni.

54. Az intézmények ingatlanállománya túlnyomórészt továbbra is a brüsszeli európai negyedben összpontosul, pedig a Bizottság tudatosan igyekezett, hogy más városrészekben is helyezzen el irodákat. Az egy helyre való telepítés ugyan méretgazdaságossági előnyökkel jár, ám egyben hozzájárul az árak emelkedéséhez is, mivel serkenti a környékbeli ingatlanok iránti keresletet, és csökkenti a szóba jöhető ingatlanok számát (lásd 13–15. bekezdés).

**Ajánlás:** Folytatni kell a brüsszeli irodák változatosabb elhelyezését célzó eddigi kezdeményezéseket.

55. A döntéshozatalhoz és az irodaterület kezeléséhez nem állnak rendelkezésre pontos információk (pl. az irodák területéről, az ingatlanok költségeiről és az elhelyezendő személyzetről), ami megnehezíti az igények felmérését és az előretekintő tervezést (lásd 16–19. bekezdés).

**Ajánlás:** Az intézmények dolgozzanak ki megfelelő módszereket pillanatnyi és rövid távú szükségleteik felméréséhez. A vezetői információkat közös, egyértelműen meghatározott mutatók kidolgozásával kell javítani. Támogatni, erősíteni és szélesíteni kell az intézmények és intézményközi munkacsoportok meglévő kezdeményezéseit.

### Ingatlanfinanszírozás és költségek

56. Nem mindig a piaci verseny határozta meg az intézmények által az ingatlanépítésért és az épületekkel kapcsolatos munkálatokért fizetett árakat. A szerződések szinte az összes vizsgált projekt esetében szabadkézi vétel útján jöttek létre. Mivel pályázati eljárásokat kevéssé alkalmaztak, ezért nem vehető bizonyossá, hogy az ingatlanok beszerzési költsége a lehető legalacsonyabb volt (lásd 21–23. bekezdés). A Számvevőszék bizonyos esetekről megállapította, hogy a tárgyalásos eljárás ezekben nem a legalacsonyabb árat eredményezte (lásd 24–29. bekezdés).

**Ajánlás:** Az ingatlanok építésére és berendezésére vonatkozó szerződéseket a lehető legszélesebb körben pályáztatni kell. Ha kivételes esetekben mégis tárgyalásos eljárásra kerül sor, az árakat az építési költségek alapján kell meghatározni, és a gazdasági szereplőknek juttatott árrésnek is a józan ész határain belül kell maradnia. Már meglévő épületek vételekor és bérlésekor a piacot a lehető legalacsonyabban fel kell mérni. Az intézmények ügyeljenek rá, hogy teljes mértékben kihasználják a KMJ által biztosított adómentességeket.

57. A jelenlegi jogi keret nem teszi lehetővé az intézmények számára, hogy hitelt vegyenek fel. Az intézmények ezért több összetett módszer révén finanszírozták ingatlanszerzéseiket, ám ezek költségesebbek és kevésbé átláthatóak voltak, mint a közvetlen hitelfelvétel (lásd 32–38. bekezdés).

<sup>(34)</sup> Például a Goldbell és a Jean Monnet épület Luxembourgban.

**Ajánlás:** A költségvetés-tervezés javítása és a differenciált előirányzatok használatával járó nagyobb rugalmasság a költségvetési előirányzatok ésszerűbb felhasználását és az intézmények adósságainak és hosszú távú kötelezettségvállalásainak jobb kezelését tenné lehetővé.

### **Intézményközi együttműködés**

58. Az OIB és az OIL létrehozása nem vezetett az intézményközi együttműködés tervezett javulásához. A két új hivatal kevés „szolgáltatásszint-megállapodást” kötött; az intézmények között nem zajlott élénk tapasztalatcsere, ritkán ismerték meg egymás követésre érdemes gyakorlatait. A Számvevőszék talált azért jó példákat az intézményközi együttműködésre is, és megállapította, hogy az utóbbi időben helyes kezdeményezések célozzák ennek javítását. Az intézmények továbbra sem kötöttek átfogó „székhely-megállapodásokat” a fogadó tagállamokkal, így a velük folytatott tárgyalásaik eseti alapon zajlottak, és eltérő feltételeket,

illetve bérleti díjakat eredményeztek. A környezetvédelmi szempontokat az intézmények régebben nem vették eléggé figyelembe, de egyes újabb kezdeményezések arról tanúskodnak, hogy ez a terület ma már több figyelmet kap. Az intézmények sem közösen, sem egyedül nem értékelték ingatlanpolitikájukat (lásd 39–49. bekezdés).

**Ajánlás:** Az egyes intézmények követendő gyakorlatait és kezdeményezéseit ki kell terjeszteni a többi intézményre is, különösen ami a technikai ügyeket, pl. a szerződéseket vagy a projektek felügyeletét, illetve a környezetvédelemhez hasonló jellegű területeket illeti. Az egyes intézmények ingatlanpolitikájának eredményeit közösen kell értékelni, és új módszereket kell kidolgozni az intézményközi együttműködés javítására. Az olyan intézményközi érdekű kérdések megvitatására, mint pl. az „életciklus-költség” módszertanának kidolgozása, az intézmények továbbra is állítsanak fel munkacsoportokat. Az intézmények ingatlanstratégiájában töltsön be központi szerepet a fogadó tagállam hatóságaival való együttműködés.

Ezt a jelentést a Számvevőszék a 2007. március 21-i ülésén, Luxembourgban fogadta el.

a Számvevőszék nevében  
Hubert WEBER  
elnök

## I. MELLÉKLET

## A KÖLTSÉGVETÉS VÉGREHAJTÁSA 2003–2005

Megnevezés	2003				2004				2005			
	Költségvetési előirányzatok	Átcsoportosítások	Végleges előirányzatok	Eredmény	Költségvetési előirányzatok	Átcsoportosítások	Végleges előirányzatok	Eredmény	Költségvetési előirányzatok	Átcsoportosítások	Végleges előirányzatok	Eredmény
<b>BIZOTTSÁG</b>												
Bérleti díjak és éves lízingdíjak	154 490 904	4 215 000	158 705 904	158 705 600	165 406 000	9 909 960	155 496 040	155 201 012	206 771 000	8 207 883	198 563 117	198 260 217
Ingtatlanvásárlás	0	0	0	0	n.a				n.a			
	<b>154 490 904</b>	<b>4 215 000</b>	<b>158 705 904</b>	<b>158 705 600</b>	<b>165 406 000</b>	<b>9 909 960</b>	<b>155 496 040</b>	<b>155 201 012</b>	<b>206 771 000</b>	<b>8 207 883</b>	<b>198 563 117</b>	<b>198 260 217</b>
<b>EURÓPAI PARLAMENT</b>												
Bérleti díjak és éves lízingdíjak	56 219 900	- 13 142 943	43 076 957	43 076 839	67 391 000	142 734 931	210 125 931	209 987 082	34 761 956	45 979 590	80 741 546	80 734 779
Ingtatlanvásárlás	5 600 000	134 686 103	140 286 103	140 286 103	2 327 500	- 23 000	2 304 500	2 304 085	0	98 059 966	98 059 966	97 876 424
Ideiglenes előirányzat az intézmény ingatlanberuházásainak fedezésére	58 152 272	- 58 152 272	0		44 942 471	- 44 942 471	0		54 793 389	- 54 793 389	0	
	<b>119 972 172</b>	<b>63 390 888</b>	<b>183 363 060</b>	<b>183 362 942</b>	<b>114 660 971</b>	<b>97 769 460</b>	<b>212 430 431</b>	<b>212 291 167</b>	<b>89 555 345</b>	<b>89 246 167</b>	<b>178 801 512</b>	<b>178 611 203</b>
<b>TANÁCS</b>												
Bérleti díjak és éves lízingdíjak	9 100 000	- 495 000	8 605 000	8 594 092	14 634 000	- 1 554 000	13 080 000	13 073 791	17 200 000	- 1 238 000	15 962 000	15 958 948
Ingtatlanvásárlás	0	15 909 000	15 909 000	15 909 000	13 500 000	44 949 000	58 449 000	58 449 000	14 420 000	89 950 000	104 370 000	104 370 000
	<b>9 100 000</b>	<b>15 414 000</b>	<b>24 514 000</b>	<b>24 503 092</b>	<b>28 134 000</b>	<b>43 395 000</b>	<b>71 529 000</b>	<b>71 522 791</b>	<b>31 620 000</b>	<b>88 712 000</b>	<b>120 332 000</b>	<b>120 328 948</b>
<b>EURÓPAI BÍRÓSÁG</b>												
Bérleti díjak és éves lízingdíjak	9 436 500	561 925	9 998 425	9 998 425	33 867 000	9 622 300	43 489 300	43 327 934	9 669 000	639 447	10 308 447	10 298 891
Ingtatlanvásárlás	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	<b>9 436 500</b>	<b>561 925</b>	<b>9 998 425</b>	<b>9 998 425</b>	<b>33 867 000</b>	<b>9 622 300</b>	<b>43 489 300</b>	<b>43 327 934</b>	<b>9 669 000</b>	<b>639 447</b>	<b>10 308 447</b>	<b>10 298 891</b>
<b>EURÓPAI GAZDASÁGI ÉS SZOCIÁLIS BIZOTTSÁG</b>												
Bérleti díjak és éves lízingdíjak	10 378 510	1 620 957	11 999 467	11 936 819	11 160 000	3 235 409	14 395 409	14 141 891	8 791 580	5 727 300	14 518 880	14 508 882
Ingtatlanvásárlás	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	<b>10 378 510</b>	<b>1 620 957</b>	<b>11 999 467</b>	<b>11 936 819</b>	<b>11 160 000</b>	<b>3 235 409</b>	<b>14 395 409</b>	<b>14 141 891</b>	<b>8 791 580</b>	<b>5 727 300</b>	<b>14 518 880</b>	<b>14 508 882</b>
<b>RÉGIÓK BIZOTTSÁGA</b>												
Bérleti díjak és éves lízingdíjak	5 464 490	518 364	5 982 854	5 957 904	6 625 340	2 229 224	8 854 564	8 660 069	5 987 619	2 140 600	8 128 219	8 116 253
Ingtatlanvásárlás	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	<b>5 464 490</b>	<b>518 364</b>	<b>5 982 854</b>	<b>5 957 904</b>	<b>6 625 340</b>	<b>2 229 224</b>	<b>8 854 564</b>	<b>8 660 069</b>	<b>5 987 619</b>	<b>2 140 600</b>	<b>8 128 219</b>	<b>8 116 253</b>
<b>SZÁMVEVŐSZÉK</b>												
Bérleti díjak és éves lízingdíjak	2 713 000	142 000	2 855 000	2 854 996	2 427 000	- 290 000	2 137 000	1 920 241	2 571 000	- 227 500	2 343 500	2 221 446
Ingtatlanvásárlás	0	0	0	0	500 000	150 000	650 000	650 000	0	0	0	0
	<b>2 713 000</b>	<b>142 000</b>	<b>2 855 000</b>	<b>2 854 996</b>	<b>2 927 000</b>	<b>- 140 000</b>	<b>2 787 000</b>	<b>2 570 241</b>	<b>2 571 000</b>	<b>- 227 500</b>	<b>2 343 500</b>	<b>2 221 446</b>
<b>Összesen</b>	<b>311 555 576</b>	<b>85 863 134</b>	<b>397 418 710</b>	<b>397 319 778</b>	<b>362 780 311</b>	<b>166 021 353</b>	<b>508 981 744</b>	<b>507 715 105</b>	<b>354 965 544</b>	<b>194 445 897</b>	<b>532 995 675</b>	<b>532 345 840</b>

## II. MELLÉKLET

## A JELENTÉSBEN TÁRGYALT ÉPÜLETEK LISTÁJA

**Bizottság – Brüsszel**

Berlaymont  
SPA3  
Mondrian

**Bizottság – Luxembourg**

Euroforum  
Hitec

**Parlament – Brüsszel**

D4-D5  
Atrium II  
Remard  
Wiertz 50  
Montoyer 63

**Parlament – Luxembourg**

A és B torony  
Goldbell  
KAD

**Parlament – Strasbourg**

IPE1, 2 és 3

**EGSZB ÉS RB – Brüsszel**

Belliard 99–101  
Trèves 74  
Belliard 93  
Belliard 68

**Tanács – Brüsszel**

Lex  
Woluwe-Heights  
Rolin

**Bíróság – Luxembourg**

A Palais épület bővítése  
Geos  
Tbis  
Allegro

---

## AZ EURÓPAI PARLAMENT VÁLASZAI

**11. 1. keretes szöveg** Az Európai Parlament által az IPE 0, 1, 2 és 3 épületekért fizetett ár egy összetett tárgyalás eredménye, amelyen részt vett Strasbourg városa és a francia állam, mint az intézmény fogadó országa. Ezen ár kialakításakor figyelembe vették az ügy minden részletét: az épületek kivitelezéséhez választott finanszírozási módból adódó jogi korlátozásokat, a földterület árát, a magánbefektetők, mint tulajdonosok jelenlétét a tárgyalásokon, az épületek értékének meghatározását, Strasbourg város költségvetési nehézségeit és a francia állam részvételét. Bár az 1979-ben aláírt szerződések nem tartalmaztak az intézmény által fizetett bérleti díjak figyelembevételére vonatkozó záradékot az ingatlanok esetleges megvásárlásakor – ami nem volt tervbe véve abban az időben –, a kifizetett bérleti díjak az épületek vételi árának végső kialakítására irányuló tárgyalás egyik elemét alkották.

**17.** Az új épületek iránti szükségletet 2001-ben becsülték fel a rendelkezésre álló adatok elemzése után, majd beépítették a hosszú távú tervekbe. A becsléseket és a terveket folyamatosan frissítették 2001 és 2005 között annak érdekében, hogy figyelembe vegyék az irodahelyiség-szükséglet változásait, amelyek az alábbi okokból eredtek:

- a) az álláshelyek kialakítására vonatkozó határozatok éves és nem többéves szintűek;
- b) a hivatalos nyelvek, tagországok és a személyzet számának növekedéséből adódó különleges igények (a számok pontosabb becslésére a részletes értékelést követően került sor);
- c) a Parlament hatásköreinek növekedése a Nizzai Szerződést követően. A Főtitkárság jelentős átszervezésen ment át a képviselők támogatásának fokozása érdekében („Tegyük magasabbra a mércét” politikája). A megnövekedett hatékonyság ellenére nőtt a személyzet teljes létszáma, és megváltoztatták a személyzet Luxembourg és Brüsszel közötti elosztását.

Másfelől a 2001-es forgatókönyv a D4/D5 épületek rendelkezésre bocsátását 2004–2005-re irányozta elő. Ezt később több okból

felülvizsgálták: a közbeszerzésekről szóló európai jogszabályoknak való teljes körű megfelelés szükségessége; egy ilyen összetett szerződés tárgyalásával járó nehézségek; annak biztosításához szükséges idő, hogy egy ilyen hatalmas komplexum illeszkedjen a környező területhez, figyelembe véve az azt körülvevők érdekeit.

**43.** Az épületek energiateljesítményének javítását célzó tanulmány hiányát a Számvevőszék által elemzett projektek okozták (az észrevételek II. melléklete): ezek a Parlament által bérelt épületekre vonatkoznak (Remard, Wiertz 50., Montoyer 63., A és B tornyok, Goldbell), vagy az eredetileg bérelt majd megvásárolt épületekre (KAD, IPE 0, 1, 2 és 3), vagy végezetül azokra az épületekre, amelyek a közvéleménnyel való konzultáció eredményei és vételi szerződés vagy hosszú távú lízing tárgyát képezik (D4/D5 és Atrium). A Parlament nem vett részt az Atrium épület előzetes megtervezésében, de megkapta a napelemes és energia-újrahasznosító rendszer kiépítésének lehetőségét a D4/D5 épületekben.

Más projekteket is részletes környezetvédelmi tanulmányoknak vetettek alá. A legutóbbi a luxembourgi KAD-épület kibővítése, de a Parlament már 1992-ben kérte környezetbarát légkondicionáló berendezések használatának lehetőségét a LOW-épületben.

**51 és 58.** A Számvevőszék ajánlja az intézményközi együttműködés megerősítését, nevezetesen az intézmények szükségleteinek kielégítésére vonatkozó hosszú távú tervezés, a közös ingatlanpolitika meghatározása, valamint általánosságban az intézmények ingatlanpolitikai gyakorlataira vonatkozó információcsere terén.

Az Európai Parlament osztja ezeket az aggodalmakat. Ezért emlékeztetni kell arra, hogy a 2006. szeptember 26-i, a 2004-es költségvetés végrehajtására vonatkozó mentesítésről szóló állásfoglalásában a Parlament utasította szerveit, hogy „az Unió többi intézményével együttműködésben készítsenek jelentést egy európai ingatlanhatóság létrehozásának lehetőségéről, amely az Unió intézményei és szervei épületeinek megépítéséért és karbantartásáért felelne”. Ezt a jelentést legkésőbb 2007. október 1-jéig kell benyújtani a Parlament Költségvetési Ellenőrző Bizottságának.

**58.** Lásd fentebb, az 51. pontban adott választ.

**A TANÁCS VÁLASZAI**

**25. lábjegyzet** A Rolin és Woluwe Heights épület berendezésére vonatkozó kamatlábakat annak tükrében kell megítélni, hogy a berendezésre rövid távú finanszírozás keretében került sor, a futamidő lejárta előtti megtérülés lehetőségével. A Tanács mindkét épület esetében élt e lehetőséggel, és azok berendezésének teljes költségét kiegyenlítette a munkálatok teljesítésének évében, vagy az azt követő évben. Ennek figyelembevételével a felszámított kamatlábak összege nem ítéltető magasnak.

**43.** A Tanács Főtitkársága javasolja a Számvevőszéknek, hogy az épületek környezeti hatásvizsgálatainak leírásakor vegye figyelembe a Főtitkárság által e téren tett intézkedéseket. Ezen intézkedések kiterjedtek különösen az alábbiakra:

- a) A Justus Lipsius épület energiafogyasztását 2006-ban az „Institut Bruxellois de la Gestion de l'Environnement” felügyelete mellett alapos átvilágításnak vetették alá. Példaként megemlítendő, hogy a brüsszeli régióban jelenleg ez az épület rendelkezik a legnagyobb, napelemekkel működő villamosáramtermelő létesítménnyel.
- b) A Lex épületet részletesen tanulmányozták a fenntartható fejlődéshez való hozzájárulásának fokozása érdekében. Az épület több jellemzője hozzájárul az épület által okozott CO<sub>2</sub>-kibocsátás szintjének jelentős csökkentéséhez (kapcsolt energiatermelés, hőszivattyúk, a villanyok automatikus lekapcsolódása stb.).

## A BIZOTTSÁG VÁLASZA

### ÖSSZEFOGLALÁS

I–III. A Bizottságnál folyamatban van a brüsszeli és luxemburgi ingatlanpolitika átdolgozása, és az új közleményt e tárgyban a 2007 nyári szünet előtt elfogadják.

A Bizottság úgy véli, a jövőt illetően strukturális változtatásokra van szükség ingatlanpolitikája hatékonyságának és eredményességének, valamint személyzete és a helyi lakosság életminőségének fenntartható módon történő javítása érdekében. Ingatlanpolitikájának felülvizsgálata során – amely magában foglalja a személyzet kevesebb, ám nagyobb épületekben történő elhelyezésének stratégiáját – a Bizottság különböző aspektusokat vesz figyelembe: ár-érték arány, az irodaépületek átlagos piaci négyzetméterárának alakulása, a rendelkezésre álló üres irodaépületek aránya, a használt alapterület alakulása, hol és hogyan, a jövőbeni szükségletek.

A Bizottság elemezni fogja az ingatlanvásárlási politika intenzívebbé tételének eredményét és az abból levonandó következtetéseket: jelenleg eszközei értékének megőrzéséhez az épületek karbantartására és felújítására vonatkozó politikát kell meghatározni; azokban az esetekben pedig, ahol a tulajdon elérte életkúlusának végét, az épületek lebontására és rekonstrukciójára vonatkozó stratégiát.

Az elmúlt években a biztonság és biztonságosság is egyre inkább a középpontba került, ami közvetetten hatást gyakorolt a Bizottság épületeinek vegyes felhasználására vonatkozó szándékára.

Végül a Bizottság értékeli majd a helyi hatóságokkal folytatott együttműködését.

IV. A Bizottság meghatározta az ingatlanpolitika e hosszú távú keretrendszerét: a többéves politikai keretet, amely egy évente megvitattott, 5–10 éves perspektívájú gördülőterv.

A Bizottság kész megvizsgálni, milyen mértékben szolgálhat e keret egy, a két brüsszeli és luxemburgi intézményközi munkacsoportot <sup>(1)</sup> kiegészítő intézményközi keret alapjául.

V. A Bizottság abszolút prioritást biztosít az ingatlanok megvásárlásának, illetve hosszú futamidejű bérletének, és rövid futamidejű szerződéseket csak kivételes esetekben kötött. A hosszú futamidejű, vásárlási szándékú szerződések kötésének politikáját azon városi pólusokra vonatkozó, világos politikába kell ágyazni, amelyekben a Bizottság jelenléte fejlesztendő.

<sup>(1)</sup> Brüsszel: ILISWG (Inter-institutional Infrastructure, Logistics and Internal Services Working Group); Luxemburg: GIITL (Groupe inter-institutionnel technique – Luxembourg)

Brüsszelben hosszú futamidejű szerződés akkor kerül aláírásra, ha a cél az épület halasztott fizetési rendszerben történő megvásárlása. Rövidebb, 15 év körüli futamidejű szerződéseket az épületek haszonélvezetének megszerzése érdekében írtak alá, ez a módszer gazdaságilag hatékony és eredményes. Luxembourgban kizárólag a JMO2 építésére való várakozás idejére kötöttek rövid futamidejű szerződéseket. Egyébként hosszú futamidejű, vásárlási opciót tartalmazó szerződéseket alkalmaznak.

VI. A Bizottság előnyben részesíti diverzifikációs politikája alkalmazásának folytatását és továbbfejlesztését, amelyet a nagyon hosszú távú stratégia keretében kell tekinteni, figyelembe véve olyan tényezőket, mint a jövőbeni szükségletek, mobilitás és a vendéglátó ország hozzájárulása.

VII. A Bizottság szolgálatai jelenleg dolgoznak az ingatlanpolitikáról szóló közleményen, amely a bérlet vagy vásárlás szempontjából megfelelő épületek kiválasztására – beleértve a piac teljes körű konzultációját – vonatkozó új eljárást is tartalmazza. Mindazonáltal a Bizottság képes az átlagos piaci árakat tiszteletben tartó, sőt azoknál alacsonyabb árakra vonatkozó tárgyalásokat folytatni és megkötni, és e feladatát jól látja el, az ugyanazon helyszínen tevékenykedő más intézményi és privát piaci szereplőkkel összehasonlítva is.

VIII. Az ingatlanvásárlási politikája révén szerzett stabilitáson túl a Bizottság új módszert is bevezetett az ingatlanvásárlások finanszírozására. A halasztott fizetéssel történő vásárlás jogi és pénzügyi szempontból is egyszerűbb, mint a korábbi lízingszerződések (*haszonbérlet*).

IX. A Bizottság minden területen teljes mértékben elkötelezett az intézményközi együttműködés iránt (többek között: környezetvédelmi és energiaügyi kérdések, tervezés, a szükségletek becslésének módszertana, legjobb bevett gyakorlat).

X. Amint az az 50–58. bekezdésekben is szerepel, a Bizottság az ez év során a testület által elfogadásra kerülő új ingatlanpolitikában figyelembe kívánja venni a Számvevőszék ajánlásait.

### ÉSZREVÉTELEK

6. A Bizottság két közleményt <sup>(2)</sup> tett közzé az EU-10 és EU-2 bővítésből adódó személyzeti szükségletekről. E közlemények szolgáltak alapul az éves igényekhez, és így az irodaterületre vonatkozó előrejelzésekhez is.

8. Első francia bekezdés – Lásd a 6. bekezdésre adott választ.

8. Második francia bekezdés – A Személyzeti és Igazgatási Főigazgatóság az Infrastrukturális és Logisztikai Hivatallal szoros együttműködésben mind Brüsszelre, mind Luxembourgra vonatkozóan jelenleg dolgozza ki az ingatlan-szükségletek kielégítésének hosszú távú stratégiáját (2025-ig), beleértve a Bizottság meglévő brüsszeli pólusai alternatívájának vagy kiegészítő megoldásának mérlegelését.

<sup>(2)</sup> COM(2002) 311 3 900 álláshelyről és COM(2005) 573.

9. A Bizottság továbbra is törekszik arra, hogy az intézmények ingatlanpolitikájukat együtt, vagy legalábbis összehangolt módon határozzák meg és hajtsák végre. Ez az együttműködés azonban nem mindig lehetséges, mivel minden intézménynek megvannak a saját specifikus szükségletei és prioritásai – ennek ellenére történt e téren előrelépés.

Brüsszelben minden intézmény részt vesz egy munkacsoportban (ILISWG – Inter-institutional Logistics and Internal Services Working Group), amelynek feladatköre kiterjed az ingatlanpiac és az intézmények szükségleteinek alakulására vonatkozó adatok cseréjére is.

Luxembourgban az intézmények az igazgatási vezetők bizottsága, valamint egy intézményközi ingatlan-munkacsoport révén működnek együtt.

10. A bérlettel szemben az ingatlanvásárlást előnyben részesítő politika viszonylag új, és a múltban tett hosszú távú szerződéses kötelezettségvállalások következményeként az alapterületek mintegy 38 %-át továbbra is bérlik.

Ugyanakkor az ingatlan megvásárlása nem minden esetben jelenti a legjobb megoldást (pl. az információs és kommunikációs technológiák infrastruktúrájának helyt adó épület esetében, mivel az ilyen típusú épületek technológiai szempontból igen hamar elavulnak), előfordulhat, hogy a bérlet jobb megoldás. Kivételes esetekben a vásárlás nem is lehetséges (lásd a 27. bekezdésben lévő 3. keretes szövegre adott választ).

Végül az Európai Közösségek kiváltságairól és mentességeiről szóló jegyzőkönyv a teljes tulajdonlason kívüli esetekben is kínál kivételeket, például az ingatlanra vonatkozó haszonélvezeti jog esetében.

11. A Bizottság megvásárolt egy korábban bérelt épületet (az Albert Borschette Konferenciaközpontot).

Az ingatlanbérlet esetében – még ha az ingatlan (pénzügyileg) leírásra is került – a tulajdonos törvényi kötelessége, hogy a bérlet teljes időszakában saját költségen gondoskodjon az ingatlan jó állapotának fenntartásáról. Ezért a bérleti díj csökkentésére irányuló tárgyalások mozgásterét igen korlátozott a szerződések időtartama alatt. Ezenfelül a hosszú távú szerződések megkötésekor a bérleti díj már csökkentést tartalmaz a rövid távú bérlethez képest. Végül a bérleti díjak szintjét a piaci feltételek alakítják, így még ha a szerződés rendelkezik is a bérleti díj felülvizsgálatáról, a fizetett bérleti díjat az éppen aktuális bérletidíj-szintek tükrében kell értékelni, nem pusztán az értékcsökkenési leírást figyelembe véve.

Mindazonáltal a Bizottság, amikor csak lehetséges, újratárgyalja a bérleti díjakat. 2005-ben például annak lejáratát előtt újratárgyalta és kiterjesztette az SC15-re vonatkozó szerződést, és mintegy 40 %-os bérletidíj-csökkentést ért el.

12. 2. keretes szöveg – A Mondrian épület tulajdonosa egy német alap, amelynek fő célja stabil és hosszú távú pénzáram generálása. Ezért – a Bizottság kísérletei ellenére – nem volt érdekelt az épület értékesítésében.

A Bizottság mégis haszonbérletbe vette az épületet, mivel abban az időben az volt a térségben az egyetlen, a Bizottság méretre, minőségre és elhelyezkedésre vonatkozó szükségleteinek megfelelő épület, amely igen közel található az adott főigazgatóság más egységeinek otthont adó SDME épülethez.

Mindazonáltal igen bonyolult a haszonbérlet és az örökhaszonbérlet feltételeit összehasonlítni.

13–14. A Bizottság több ízben hivatalos nyilatkozatban közölte, hogy a szolgálatok központi és perifériás jelenlétének kombinációját támogatja. E politika célja az európai negyedre nehezedő nyomás csökkentése.

A meglévő politika keretében a Bizottság diverzifikálta épületeit. Brüsszelben, ahol irodáinak 82,5 %-a található, az irodák 82 %-a az európai negyedben helyezkedik el, 18 % máshol, ha az európai negyed legkülső perifériáján található Madou épületet a negyeden kívülinek tekintjük. Luxembourgban található az iroda terület 17,5 %-a, amely 72–28 % arányban oszlik meg Kirchberg és a város más részei között.

Bár a Bizottság ingatlanpolitikája az európai negyedben meglehetősen kiszámítható, gyakran kedvező alkupozícióba kerül olyan irodák esetében, amelyekre kevés az érdeklődő.

A Bizottság nemcsak továbbfejlesztette Brüsszel Beaulieu és Genève részeit, hanem az új politika meghatározásának fényében más lehetőségeket is mérlegel.

Az ügynökségek elhelyezkedésére vonatkozó új politika meghatározását követően a Bizottság bérebe vett egy épületet az Oktatási és Kulturális Főigazgatóság végrehajtó ügynöksége számára. Ez az épület Evere városrészben található, jóval kívül esik az európai negyeden. Ezenfelül a Bizottság nemrégiben bérebe vett egy épületet (a 14 000 m<sup>2</sup>-es Covent Gardent) az északi pályaudvar közelében a hetedik kutatási keretprogram értékelési tevékenységeihez.

15. A Bizottság továbbra is elkötelezett a fogadó országgal való fokozott együttműködés iránt.

Belgiumban 2003 során az OIB igazgatóját nevezték ki a Bizottság képviselőjének, aki az európai negyed fejlődését megvitatta az illetékes hatóságokkal, és részt vesz a „Fonds Quartier européen” ülésein. 2005 óta kéthavonta ülésezik egy, szövetségi, regionális és helyi szintű képviselőkből álló intézményközi *ad hoc* EU–Belgium munkacsoport, amelynek célja, hogy az ingatlanpolitikával kapcsolatos kérdéseket rendezze.

Luxembourgban a Bizottság jelenleg (2007 februárjában) folytat tárgyalásokat a luxemburgi állammal a fő épületére vonatkozó megállapodásról. Ez a megállapodás rendelkezik majd egy teleknek a JMO2 megépítéséhez díjmentesen történő rendelkezésre bocsátásáról. Amint a megállapodást aláírták, a Bizottság meghatározza Luxembourgra vonatkozó ingatlanpolitikáját.

17. Az új ingatlanpolitika egyik alapelve a Bizottság szolgálatainak kisebb számú, nagyobb épületekben történő elhelyezése, amely enyhítené a főigazgatóságok személyzeti állományának évenkénti, darabokban történő növekedésének, valamint a belső átszervezéseknek a hatását.

Az érintett bizottsági szolgálatoknál (DG ADMIN, DG OIB és DG OIL) jelenleg folyik egy, a személyzethez kapcsolódó COMREF adatbázisra épülő eljárás kidolgozása az épületeiben elhelyezendő személyzet számának megbecslésére.

Az a tény, hogy a HITEC (5 000 m<sup>2</sup>) csaknem egy évig üresen állt, a bővítés kapcsán felvett fordítók késedelmes kiválasztási folyamatának következménye, nem pedig azé, hogy a Bizottság felülbecsülte volna szükségleteit.

18. Mind a brüsszeli, mind a luxembourgi intézményközi munkacsoport hatásköre kiterjed a közös mutatók és feltételek meghatározására, amihez a Bizottság képviselői tevékenyen hozzájárulnak.

19. A 35 m<sup>2</sup>-es átlagot az átfogó ingatlantervezéshez használják.

Első francia bekezdés – Az elhelyezési körülményekről szóló kézikönyvnek az ingatlanterület főigazgatóságok közötti felosztási szempontjaival foglalkozó részét az OIB igazgatósága 2007. január 16-án elfogadta.

Amint rendelkezésre áll a luxembourgi munkahelyi biztonsági és higiéniai bizottság véleménye (2007 tavaszára várható), az OIL igazgatósága is elfogadja a dokumentumot.

Attól az időponttól kezdve az OIB-re és az OIL-re egyaránt alkalmazandó lesz.

Második francia bekezdés – Luxembourgban is hasonló megközelítést fognak követni.

21–23. A Bizottság megítélése szerint az épületberendezési munkálatok részét képezik az ingatlanstandardok kézikönyvével (Manuel des normes applicables à l'immeuble type, MIT) teljes összhangban lévő épület megtalálásához használt, megállapodott eljárásnak.

Amennyiben a munkálatokat másik vállalkozónak kellene elvégeznie a Bizottság felelőssége alatt, ez azt eredményezhetné, hogy a Bizottság a teljes felújítási időszak alatt nem megfelelő épületért fizet bérleti díjat. Ezenfelül, ha a vállalkozó nem megfelelőképpen és nem időben hajtja végre a munkálatokat, az az EU pénzügyi érdekeinek nagyobb mértékű sérülését okozhatja.

A Bizottság pályázati felhívást fog közzétenni mindazokban az esetekben, amikor saját tulajdonában álló területre felépítendő ingatlanról, vagy saját tulajdonában lévő ingatlan felújításáról van szó – mindkettő viszonylag hamar bekövetkezhet, Luxembourgban a JMO2, illetve Brüsszelben a Cornet-Leman épület kapcsán.

Néhány, kizárólag technikai célú építési projekt esetében (központi konyhák, archív helyiségek, adatközpont, konferenciaközpont, logisztikai épületek) nyílt versenyre került sor.

Az új ingatlanpolitika előíranyozza az ingatlanpiac felmérésének kiterjesztését a verseny ösztönzése érdekében, és az átláthatóság tiszteletben tartása mellett.

24. Valamely épület bérbevételét a kereslethez és kínálathoz – különösen az elhelyezkedéshez kapcsolódó piaci feltételek, valamint az épület annak megfelelő, a földterület árában kifejezett értéke határozzák meg. Amint azt a Számvevőszék helyesen megállapította, az „ingatlanfejlesztőknek járó ésszerű haszon” definíciója csak a speciális szükségletek kielégítésére emelt épületek esetében alkalmazandó.

Az intézmények egyikének tulajdonában lévő telekre épített épület esetében a kifizetett árak valójában szoros összhangban kell lennie az építőnél felmerült (ésszerű hasznot is tartalmazó) költségekkel. Az ár az épület felépítéséhez szükséges építési beruházásokra, árubeszerzésekre és szolgáltatásokra vonatkozó különböző pályázati felhívások eredménye lesz.

27. 2003-ban a Bizottság az építés helyett inkább a vásárlást vagy bérletet előnyben részesítő megközelítést alkalmazott – következésképpen a Bizottság úgy döntött, inkább a piaci viszonyok szerint fizet, semhogy az építési költségeket fedezze. A tényleges ár végül objektív tényezőktől (elhelyezkedés, méret, minőség, piaci feltételek) és szubjektív tényezőktől (mint például az eladó és a vevő prioritásai, vagy azok a pénzügyi korlátozások, amelyeknek mindkét fél ki van téve) egyaránt függ. Esetenként a Bizottság ki tudja használni alkupozícióját, pl. olyan nagy épületek kapcsán, mint a Madou, abban az értelemben, hogy a Bizottság azon kevés piaci szereplők egyike, akik képesek az egész épületet egyben megvenni vagy kibérelni.

3. keretes szöveg – Ami a SPA3 épületet illeti, a szakértői értékelés mindössze egy, indikatív eleme a tárgyalási dossziének. A végső ár pedig: a tárgyalások eredménye. És még ha a szakértői értékelésben voltak is hibák, azok mindkét irányban befolyásolták az értékelést, a különbség a fizetett árhoz képest pedig 4 % volt, ami a tűrőhatáron belül esik.

Amint azt a 12. bekezdés 2. keretes szövegére adott válasz is említi, a Bizottság tárgyalási lehetőségei korlátozottak voltak, mivel a Mondrian volt az egyetlen elfogadható épület, amely megfelelt a Kutatási Főigazgatóság igényeinek, vagyis hogy két nagy épületben kerüljön elhelyezésre. Korábban ez a Főigazgatóság öt épületben volt szétszórva. Emellett ezen épület méretéből (mintegy 20 000 m<sup>2</sup>) méretgazdaságossági előnyök adódtak a működtetés (karbantartás, biztonság) területén, és tekintve az épület minőségét, a Bizottság úgy ítélte meg, jó üzletet kötött. Ez az épület lehetővé tette a Bizottság számára, hogy elérjen néhány, az ingatlanpolitikáról szóló 2003-as közleményben rögzített célt (COM(2003) 755): kevesebb és nagyobb épületekbe csoportosítani a szolgálatokat, és jó minőségű munkakörnyezetet biztosítani a személyzet számára.

29. A Belgium és a Bizottság közötti egyetértési nyilatkozat rögzíti a Berlaymont épület felújításának általános alapelveit. A második, részletesebb dokumentumot 2001. július 17-én írta alá a Bizottság, Belgium és az S.A. Berlaymont 2000, ebben pontosan meghatározták az árat, a határidőket és a minőségi követelményeket.

Ha az árról az építési és felújítási költségek alapján állapodtak volna meg, az sokkal magasabb lett volna. Az S.A. Berlaymont 2000 szerint az épület teljes költsége mintegy 670 millió EUR, az azbeszt eltávolításának 125 millió EUR költsége nélkül. Ezzel szemben az örökhaszonbérlet törlesztőrészleteit 553 millió EUR érték alapján állapították meg.

30. A Bizottság az épületek vizsgálatának megkezdésekor kötelező tanúsítványokat és biztosítási kötvényeket kér be. 2004 óta a Bizottság által vásárolt épületekre (Berlaymont, Madou és Beaulieu 25) szisztematikusan tízéves garanciát írnak elő.

Nagyobb hiányosságok esetén az épület ideiglenes elfogadása és a megfelelő kifizetések nem történnek meg. Az ideiglenes és a végleges elfogadás között kijavítandó kisebb hiányosságokat a vállalkozó által nyújtott pénzügyi biztosíték bizonyos százaléka (általában a teljesítési biztosíték mintegy 5 %-a) fedezi.

Amennyiben a végleges elfogadás után nagyobb hiányosságra derül fény, lehívásra kerül a kötelező 10 éves garancia, vagy a megfelelő berendezésre vonatkozó garancia.

5. keretes szöveg – Ami az Euroforum épületét illeti, a luxembourgi telephely munkálatok elfogadására és garanciák felszabadítására vonatkozó megfelelő eljárásait követték.

A határidőre történő szállításhoz kapcsolódó első garanciát (ez esetben 500 000 EUR) az épületbe történő beköltözés után 3 hónappal szabadították fel, csak miután az Euroforum S.A. megfizette a késedelmes teljesítésért kirótt 93 000 EUR bírságot.

Az építési munkálatokhoz és berendezésekhez kapcsolódó második, teljesítési biztosíték (ez esetben 2 500 000 EUR) 95 %-át az elfogadás <sup>(1)</sup> és az épületbe való beköltözés után 17 hónappal szabadították fel, miután az Euroforum SA valamennyi nagyobb hiányosságot megszüntetett.

Végül a maradék 5 %-nyi biztosítékot (125 000 EUR) megtartották a kisebb hiányosságok megszüntetésére. Bár ez az összeg elegendő és így a megközelítés elfogadható volt, a Bizottság kész átvenni a Parlament bevált gyakorlatát.

A fenti biztosítékok mellett az Euroforum épület szerződése által előírt kötelező biztosítási kötvény fedezi az építő felelősségét a teljesítést követő kétéves és tízéves időszakban.

31. Ezen időszak hossza az ellenőrzések teljességének, és az intézmény azon kívánságának kompromisszumaként jön létre, hogy elfoglalhassa az épületet, és a projekt összetettségének, valamint a rendelkezésre álló forrásoknak a függvénye.

A Bizottság elegendőnek ítéli a néhány hetes időtartamot a nagyobb hiányosságok megállapításához; a fennmaradó kisebb hiányosságokra a pénzügyi biztosíték nyújt fedezetet, míg a nagyobb, rejtett hiányosságokat a tízéves biztosíték fedezi.

A biztonságosságra, egészségre és biztonságra vonatkozó valamennyi létfontosságú ellenőrzést minden esetben tanúsított vállalatok végzik, és igazolják az épületek használatba vétele előtt.

(1) A luxemburgi jog csak egy elfogadást ismer, amelyre akkor kerül sor, amikor a bérlő úgy ítéli meg, nem maradtak fenn nagyobb hiányosságok, lehetőség van az épület úgynevezett rendeltetésszerű használatára.

33. Mindeddig a Bizottság nem épített magának – pontosan a Számvevőszék által említett okokból, valamint mivel bocsátottak rendelkezésére földterületet.

Két jövőbeni projekt esetében (a JMO2 épület Luxembourgban és a Cornet-Leman óvoda Brüsszelben) a Bizottság, tudatában a pénzügyi előnyöknek, együttműködik majd a nemzeti hatóságokkal az épületek építési, illetve felújítási munkálatai kapcsán.

34. A Bizottság úgy véli, hogy még ha az új pénzügyi konstrukció néhány bázispontba is került, az elért hozam mindenképpen versenyképes más konstrukciókhoz viszonyítva.

36. A felülvizsgált gyakorlat (halasztott fizetési rendszer) miatt 2006-ban a Madou épület finanszírozási rátáját – 0,01 %-os negatív hozammal állapították meg. E hozamot a fix swap hozamgörbével hasonlítják össze.

A Beaulieu 25 épület megvásárlásához a fix swap hozamgörbével szembeni hozam + 0,008 % volt 2006-ban.

6. keretes szöveg – Ezen eset elemzését történeti kontextusában kell elvégezni.

A 2001–2002 során folytatott hosszadalmas tárgyalásokat követően átfogó megállapodás jött létre, amelyet 2002. augusztus 28-án nyújtottak be az ACPC-nek (?). Az ACPC kedvező véleményét tett közzé 2002. december 4-én.

E feltételek valójában mind gazdasági értelemben, mind funkcionális szempontjából kedvezőek voltak a Bizottság számára (szolgáltatásainak jelentős átcsoportosítása mellett). A tárgyalások hat hónappal későbbi újrafelvétele bonyolult lett volna a Bizottság számára, mivel nagy nyomás nehezedett rá a CUBE épület elhagyása kapcsán (lásd a 41. bekezdés 7. keretes szövegére adott választ), hiszen a berendezési munkálatok hosszát 12 hónapnál jóval többre becsülték.

Valójában azóta és minden alkalommal, amikor az épület arra alkalmas, a Bizottság a finanszírozástól külön tárgyalja a műszaki és funkcionális aspektusokat. E finanszírozás esetében a Bizottság a lehető legjobb eredmény érdekében megvizsgálja a pénzügyi piacokat.

37. Amikor ilyen előirányzatok hozzáférhetővé váltak, a Bizottság valóban tervezett és nem tervezett kifizetésekre használta fel azokat.

A nem tervezett kifizetések lehetővé tették a Bizottság számára, hogy újratárgyalja az örökhaszonbérlet-szerződéseket, vagy hogy – kizárólag a megtakarítások és a bírságok egyenlegének gondos elemzését követően – felgyorsítsa az építési beruházásokra vonatkozó szerződések visszafizetését, vagy épületet vásároljon, jövőbeni megtakarításokat érve el ezzel a közösségi költségvetés számára.

38. A Bizottság alkalmazza a költségvetési rendelet rendelkezéseit.

41. Bizonyos fokú együttműködés, különösen a rövid távú szükségletek kezelése terén már működik. Brüsszelben a Bizottság különmegállapodásokat kötött a Régiók Bizottságával (VM-2), az Európai Parlamenttel (MO75) és a Tanáccsal (Infopoint és a Dially óvoda). Luxembourgban hasonló megállapodások születtek a Bizottság és a többi intézmény között.

(2) Közbeszerzésekkel és szerződésekkel foglalkozó tanácsadó bizottság (CCAM néven is ismert).

Az új ingatlanpolitika gondos mérlegelés eredményeként jön majd létre, és szükség esetén figyelembe veszi a Számvevőszék vizsgálatának észrevételeit, a folyamatban lévő IAS-vizsgálatot és a személyzeti felméréseket.

7. keretes szöveg – A Bizottság úgy véli, hogy a CUBE épület esetében a két érintett intézmény érdekei eltérőek voltak. Pozitív mindazonáltal, hogy e gyakorlatot követően a Luxembourgban található uniós intézmények megerősítették együttműködésüket annak érdekében, hogy javítsák ingatlanpolitikájuk összehangolását.

42. Az átfogó „székhely-megállapodás” kérdése összetett és kényes a téma széles hatóköre miatt. A Bizottság elismeri, hogy ilyen megállapodás aláírására sem a belga, sem a luxemburgi hatóságokkal nem került sor. Azok hiányában a legtöbb területen a PPI töltötte ki a hézagokat, az épületekhez nyilvánvalóan kötődő speciális területeken pedig, mint pl. a biztonság terén, együttműködési megállapodásokat kötöttek.

43. Az OIB megkezdte az életciklus-költség módszerének alkalmazását annak érdekében, hogy értékelje az egyes épületek élettartama alatt felmerülő teljes költségeket, az energiaügyi és környezetvédelmi szempontokat is beleértve. E megközelítés fő célkitűzése az egyes épületek használatához kapcsolódó valamennyi költség értékelése, felügyelete és kezelése. A tervek szerint e módszertant 2007-ben határozzák meg, tervezet formájában 2006 szeptemberében mutatták be más intézményeknek (Európai Parlament, Tanács és a Bizottságok).

A Bizottság 2006 óta kéri az épület tulajdonosát, hogy készítsen jelentést az épület energiateljesítményéről (a Beaulieu 25 és a SPA2 épületek esetében benyújtották ezeket a jelentéseket).

44. Amikor a Bizottság épülethez kapcsolódó szolgáltatásokra (pl. biztosítás, karbantartás, épülettechnikai képzések, takarítás) vonatkozó ajánlati felhívást kíván közzétenni, konzultál a többi intézménnyel annak érdekében, hogy azoknak lehetőségük legyen csatlakozni.

Luxembourgban igen szoros együttműködés alakult ki a Bizottság, a Fordítóközpont és a Számvevőszék között.

Mindazonáltal a Bizottság egyetért azzal, hogy az együttműködés javítható.

45. 2006 második feléve óta a Bizottság azon épületekkel kapcsolatban, amelyekről tárgyalást folytat, mindig átfogó „kellő körülményekért” folyamodik egy külső ügyvédi iroda segítségével. Ez a kellő körülmények magában foglalja valamennyi jogi aspektust, az építéssel és biztosítótársaságokkal kötött szerződéseket, az épületek hivatalos méreteit, a környezetvédelmi és városrendezési engedélyeket, adóügyi kérdéseket.

Ami az épületek értékelését illeti, a Bizottság szerződést kötött egy szakértővel e területen, a technikai kérdésekre pedig egy mérnöki irodával.

Ennek alapján a Bizottság úgy gondolja, hogy saját jól képzett személyzete a fent említett külső szerződésekkel kiegészítve minden olyan (jogi, pénzügyi és műszaki) területet lefed, amelyek szükségessé ahhoz, hogy megfelelő képet kapjon az épületprojektekről.

46. 2006 októberében a Bizottság prezentációt tartott a többi intézménynek (Európai Parlament, Tanács, a két Bizottság) épületekre vonatkozó szerződéseinek jogi aspektusával kapcsolatban és különösen egy, az ingatlanpiac szereplőinek címzett kézikönyv megírásának ötletéről. E kézikönyv leírja majd a Bizottsággal való szerződés főbb feltételeit.

Amennyiben a Bizottság a Tanács, a Bíróság vagy a Számvevőszék építési projektjeihez hasonlóba fogna, természetesen figyelembe venné tapasztalataikat.

47. Az intézményközi együttműködés megfelelő struktúrába ágyazása csak akkor lehetséges, ha minden intézmény szilárdan elkötelezi magát eziránt.

A 41–46. bekezdésekre adott válaszban foglaltakon túl a Bizottság Brüsszelben különmegállapodást kötött a Régiók Bizottságával (VM2), az Európai Parlamenttel (MO75) és a Tanáccsal (Infopoint és a Dailly óvoda). Az OIL jelentős lépéseket tett, és lefektette a jövőbeli intézkedések és eredmények alapját.

48. A Bizottság két hivatala igen szorosan együttműködik, és számos kérdésben megosztják egymással tapasztalataikat, többek közt az alábbiak terén: adatközpontok műszaki standardjai, az elhelyezési körülményekről szóló kézikönyv, költségvetési eljárás, az IKT épület-elhelyezési megközelítése, képzés, különleges pályázati felhívások stb.

Amint az máshol említésre került, tervezik az irodaterület-gazdálkodási szoftver standardizálását is.

Más intézményekkel is folyik tapasztalat- és információcsere, ám azok inkább informálisak, strukturáltabbá kell tenni őket.

## KÖVETKEZTETÉSEK ÉS AJÁNLÁSOK

50. A Bizottság valamennyi különajánláshoz megjegyzést és kötelezettségvállalást fűz az alábbiakban, de a Bizottság válaszához fűzött általános bevezető megjegyzés (lásd I–X. pont) tartalmazza azokat az alapvető korlátozásokat, amelyek a Számvevőszék által említett négy területen a Bizottságra vonatkoznak.

51. A Bizottság egyetért az ajánlással.

A többéves összehangolt keret meghatározása minden intézményben befér az ilyen keret definíciójába.

A Bizottság meghatározott ilyen keretet: a többéves politikai keretet, amely az OIB és az OIL igazgatósága által évente megvitattott gördülőterv.

A Bizottság kész továbbá megvizsgálni, milyen mértékben képezheti e keret egy intézményközi keret alapjait.

Az előzetes költségvetési tervezet adatokat tartalmaz a következő évre tervezett új épületekről (azok alapterületét illetően), az éves jelentés V. fejezetében pedig szerepel az ingatlanpolitika átfogó költségvetési hatásának becslése.

Végül, az ilyen többéves kereteknek koherensnek kell maradniuk az alapvető ingatlanpolitikával, amelynek felülvizsgálata folyamatban van.

52–53. A Bizottság elfogadja az ajánlás mindkét részét.

Ami az intézményközi együttműködést illeti, az már mind Brüsszelben, mind Luxembourgban megvalósul <sup>(1)</sup>.

A Bizottság abszolút prioritást biztosít az ingatlanok megvásárlásának, illetve hosszú futamidejű bérletének, és rövid futamidejű szerződéseket csak kivételes esetekben kötött <sup>(2)</sup>. Világos azonban, hogy a hosszú lejáratú, vásárlási célú szerződéskötési politika akkor a leghatékonyabb, ha olyan egyértelmű politikába ágyazódik, amely számos elemen, többek között az érintett néhány nagy épület jelenlegi elhelyezkedésére – vagyis azon városi pólusokra, amelyekben a Bizottság jelenléte fejlesztendő – vonatkozó hosszú távú tervezésen, szükséglet-elemzésen és mutatókon alapul.

54. Az 53. pont ajánlására adott válasszal összhangban a Bizottság az alábbiakat kívánja megjegyezni:

- a diverzifikációt egy új, nagyon hosszú távú stratégia keretében kell szemlélni, amely figyelembe vesz olyan tényezőket, mint jövőbeli szükségletek, mobilitás és a fogadó ország inputja,

<sup>(1)</sup> Brüsszelben az ILISWG (Inter-institutional Infrastructure, Logistics and Internal Services Working Group), Luxembourgban pedig a Groupe inter-institutionnel technique – Luxembourg (GIITL), a luxemburgi igazgatási vezetők által létrehozott munkacsoport jelenti az ingatlanokkal és épületekkel kapcsolatos kérdések megvitatásának intézményközi fórumát. Rendszeresen üléseznek és az utóbbi időben intenzívebb vitát folytatnak az építkezési projektekről, szerződéses megállapodásokról és a különleges körülmények esetén alkalmazandó jogi mechanizmusokról, az életciklus-költség módszeréről (amely magában foglalja az épületek 15–20 év utáni felújításának költségeit is), energiaügyi kérdésekről, az adók, valamint a fogadó országgal való kapcsolat megközelítéséről.

<sup>(2)</sup> Brüsszelben hosszú futamidejű szerződés akkor kerül aláírásra, ha a cél az épület halasztott fizetési rendszerben történő megvásárlása. Rövidebb (bár nem ténylegesen rövid), mintegy 15 éves futamidejű szerződéseket írtak alá az épületek örökhaszonbérletbe vételére. Ezt az eljárást a leggyakrabban új épületekre alkalmazzák, mivel ez a PPI keretében járó adómentességet a költségvetést terhelő minimális költséggel kombinálja, hiszen a haszonbérletbe vevő által viselendő karbantartási költségek az épület életciklusának első 15 évében alacsonyak maradnak. A két módszer közti választást a piaci kínálat és a szükségletek diktálják, pl. ha olyan végrehajtó ügynökségek elhelyezésére keresnek épületet, amelyek fennmaradása több évtizedes időhorizonton bizonytalan.

Luxembourgban kizárólag a JMO2 építésére való várakozás idejére kötöttek rövid futamidejű szerződéseket. Egyébként hosszú futamidejű, vásárlási opciót tartalmazó szerződéseket alkalmaznak.

- a Bizottság egyetért a számvevőszéki elemzéssel és a fent említett stratégia meghatározása miatt megkezdte alternatív és kiegészítő telephelyek felkutatását Brüsszelben,
- a Bizottság azonban azon a véleményen van, hogy ezt a diverzifikációt nem csupán gazdasági megfontolások vezérik, hanem számos olyan tényező is korlátozza, amelyek közül igen fontos a környezetvédelmi (az otthon és az iroda, valamint az épületek közötti közlekedés) és az operatív (az ülésekre való utazás ideje) jellegű,
- és végül a Beaulieu és Genève telephelyek fejlesztése, valamint a Madou épület nemrégiben történt megvásárlása és a Covent Garden és Colonel Bourg épületek bérbevétele révén a Bizottság hatékonyan folytatta az irodaterület Brüsszel-szerte történő diverzifikációját.

55. A Bizottság teljes mértékben támogatja ezt az ajánlást, és továbbra is annak megfelelően cselekszik Brüsszelben az ILISWG-ben, valamint Luxembourgban a GIITL-ben, amelyeknek napirendjén rendszeresen szerepeltetik a szükségletfelmérést és a mutatókat.

Miután felismerték a megbízható menedzsmentinformációk jelentőségét, az OIB és az OIL úgy határozott, hogy amint elkészül az elhelyezési körülményekről szóló harmonizált kézikönyv (amelyre hamarosan sor kerül), ugyanazon szoftvert használják majd az épületek, folyosók és alapterületek igazgatására. Ezt a kérdést szisztematikusan megvitatathatják az intézményközi munkacsoportokban.

Bizonyos fokú együttműködés, különösen a rövid távú szükségletek kezelése terén már működik, amint azt a 47. észrevétel és az arra adott bizottsági válasz is jelzi.

56. A piaci konzultációs eljárások tiszteletben tartása mellett a Bizottság világhosszá kívánja tenni szemléletmódját.

A jövőbeni építési és felújítási projektek esetében (JMO2 épület Luxembourgban és a Cornet-Leman épület Brüsszelben) a pályázati eljárást az irányelvvel összhangban alkalmazzák majd.

Ami a meglévő épületek bérbevételét vagy megvásárlását illeti, ahol maga az irányelv tartalmazza, hogy nem alkalmazandó, a Bizottság új, külön e célra kidolgozott eljárás keretében a lehető legszélesebb körben konzultál a piaccal. A Bizottság csak kivételes körülmények között tér el ettől az alapelvtől.

A meglévő épületek berendezési munkálatai esetében teljesen más a helyzet, amint azt a 21. észrevételre adott válasz is jelzi. Azáltal, hogy teljes egészében a mi szükségleteinknek megfelelően a tulajdonos felelősségére (és ezért közbeszerzési eljárás tárgyát nem képezve) berendezett épületeket vesz át, a Bizottság elkerüli, hogy bérleti díjat kelljen fizetnie az épület berendezésének idejére, valamint elkerüli az e munkálatok felelősségének vállalását.

A Bizottság elfogadja az ajánlást, mely szerint az árak alapulhatnak a gazdasági szereplők ésszerű hasznát is tartalmazó építési költségeken, de kiemeli, hogy a teleknek tulajdonított ár bonyolító tényező lehet.

A PPI-t illetően a Bizottság egyetért a Számvevőszékkel. A Bizottság felülvizsgált ingatlanpolitikája keretében megerősíti az e tekintetben már megtett lépéseket. (Lásd a 42. bekezdésre adott választ.) Amint azt fentebb jeleztük, a PPI által biztosított mentességek jelentik a Bizottság által egyes brüsszeli épületekre kötött 15 éves haszonbérleti szerződések alapját.

57. A Bizottság alkalmazza a költségvetési rendelet rendelkezéseit.

58. A Bizottság minden területen teljes mértékben elkötelezett az intézményközi együttműködés iránt, és ezt számos alkalommal bizonyította is (többek között: környezetvédelmi és energiaügyi kérdések, tervezés, a szükségletek becslésének módszertana, legjobb bevált gyakorlat).

E kötelezettségvállalásokat a testület által még a 2007-es nyári szünet előtt elfogadandó új ingatlanpolitika megerősíti.

Ami a Belgiummal való együttműködést illeti, a Bizottság kiterjesztette az együttműködést egy munkacsoport (és szükség esetén alcsoportok) létrehozásával, és Siim Kallas alelnök irodája évente többször találkozik a brüsszeli régió képviselőivel.

Ami a Luxemburgi Nagyhercegséggel való együttműködést illeti, a luxembourgi igazgatási vezetők hasonlóképpen rendszeresen találkoznak a „Fonds Urbain et d'Aménagement du Kirchberg” elnökével.

## A BÍRÓSÁG VÁLASZAI

**15., 22. és 45.** A Bíróság örömmel vette a Számvevőszék által az épületek alapterületének – a luxemburgi hatóságok által történő – ingyenes rendelkezésre bocsátására, az építési munkálatok versenyeztetésének megteremtésére, valamint az építési munkálatok adminisztratív, pénzügyi és műszaki ellenőrzéshez szükséges szakértelem szabályozására vonatkozóan adott pozitív észrevételeit.

**26.** Mint azt a Számvevőszék is jelezte, a Bíróság és a luxemburgi hatóságok között létrejött keretszerződés független szakértő megbízását írta elő, akinek feladata az épület vételárának meghatározása. E szakértő kiválasztására a luxemburgi állam közbeszerzési felhívást tett közzé. Ezt az eljárást sikertelennek nyilvánították, mivel egyetlen ajánlat sem érkezett. Új eljárást indítottak, amelynek célja e szakértő mielőbbi kiválasztása. A luxemburgi hatóságoktól kapott legutóbbi információk szerint a független szakértőt a napokban ki lehet jelölni. A kijelölés késedelme nem akadályozza annak, hogy a szakértő a keretszerződés 6.2. cikkében foglaltak alapján ellássa feladatát, és az épület árát ugyanezen szerződés 6.3. cikke alapján meghatározza. A munkaterületen dolgozó vállalkozások által kiállított valamennyi számlát immár a Bíróság által kiválasztott külső tanácsadó véleményezi, aki az építkezés nyomán követésében és ellenőrzésében segít. A független szakértő kinevezését követően a számlákat neki is meg fogják küldeni, hogy ennek segítségével meghatározhassa az épület végső vételárát.

A Számvevőszék egyebekben kifejti, hogy a keretszerződés csak általános rendelkezéseket tartalmaz, anélkül, hogy részletesen meghatározná az ellenőrzés részletes szabályait, a kivitelezési határidőket, a kötbért vagy a költségvetési korlátokat. Ez a megállapítás sok szempontból pontosításra szorul:

- az ellenőrzési szabályokat a keretszerződés 4.2., 4.3., 4.4.3. és 4.5.2. pontja határozza meg: az állam köteles a Bíróságot tájékoztatni és a közbeszerzés odaítéléséig köteles az építkezés minden egyes kivitelezési fázisához megszerezni a Bíróság hozzájárulását. E kikötések az indokolásban említett azon elv végrehajtását jelentik, amelyre a keretszerződés kifejezetten hivatkozik, és amelynek értelmében a Bíróság – a Közösség pénzügyi érdekeinek védelmét szem előtt tartva – a luxemburgi állammal közösen határozhatja meg az építkezés rendszerét és a finanszírozási feltételeket,
- a közbeszerzés odaítélésekor a kivitelezési árat és határidőt a nyertes cégnek szerződésben írják elő,

- bár a keretszerződés a luxemburgi államnak közvetlenül nem ír elő kötbért, a 4.4.1. cikk h) pontja, valamint a 4.6.2. és 4.8. pont értelmében a nyertes vállalkozásokkal megkötendő szerződésben meg kell határozni a szerződés szerinti teljesítés biztosítékait és a szerződést biztosító mellékkötelezettségeket, beleértve a kötbért is. E rendelkezések előírják az államnak azok szigorú végrehajtását (4.5.6. cikk) és a megfelelő összegeknek az eladási árból való levonását (4.7. cikk),
- továbbra is a Bíróságot illeti meg a pénzügyek ellenőrzése: az állam nemcsak köteles a Bíróság hozzájárulását kérni a finanszírozással és a meghatározott kötelezettségeket előíró fővállalkozói szerződésekkel kapcsolatos közbeszerzés odaítéléséhez (4.3. cikk), hanem köteles a Bíróságot tájékoztatni minden esetleges költségtúllépésről és javaslatot tenni a pénzügyi előirányzatnak való megfelelésre (4.4.4. cikk),
- végül a Bíróság adminisztrációja és a luxemburgi középületkezelő államigazgatási szerv kiegészítették e szerződéses kikötéseket, hogy gondoskodjanak a határidők betartásáról és a pénzügyi keretek tiszteletben tartásáról. A megfelelő gyakorlatból származó előnyök – különösen az építőiparban – legalább annyira értékelendők, mint amennyire a részletes szerződéses kikötések, amelyek ésszerű határidőn belül és megfelelő költséggel történő végrehajthatása gyakran kellemtlenségekhez vezet.

**35.** A Bíróság elégedetten veszi tudomásul a Számvevőszék észrevételét, amelynek értelmében az elfogadott pénzügyi rendszer bár meglehetősen összetett, azonban – az Európai Beruházási Bank részvételének köszönhetően – előnyös. Az A, B és C szárny jövőbeli állagmegóvási és felújítási munkálatainak finanszírozása érdekében a Bíróság – figyelembe véve a Számvevőszék észrevételeit – feltétlenül kérni fogja, hogy vonják be a munkálatok finanszírozására vonatkozó közbeszerzési ajánlattételi felhívásba.

**I. melléklet** A Bíróság úgy véli, hogy az I. melléklet táblázata nem tesz különbséget az egyszerű bérleti előirányzatok és az épületek megvásárlására tekintettel folyósított lízingdíjak finanszírozási előirányzatai között. E különbségtétel a Bíróság költségvetésében is megjelenik, amely két eltérő költségvetési tételt tartalmaz. E két tételhez tartozó összegek jelenítik meg a Bíróság által évek óta követett ingatlanpolitikát, amelynek célja, hogy lízing segítségével megszerezze a tartós használatában levő épületek tulajdonjogát.

## A GAZDASÁGI ÉS SZOCIÁLIS BIZOTTSÁG VÁLASZAI

**28. bekezdés, 4. keretes szöveg**

1. Amikor az Európai Parlament 1998-ban kiürítette a Jacques Delors épületet („Belliard 99–101”), az épületre kötött bérleti szerződése 2007-ig még érvényben maradt. Az Európai Parlament költségvetési hatóság szerepével élve felkérte az EGSZB-t és az RB-t, hogy vegyék át az EP szerződését. A két bizottság nem tehetett mást, teljesítette ezt a kérést, mivel a bizottságok bérleti díjra előirányozott éves költségvetésének felét az EP zárta, azzal a feltétellel, hogy az összeg csak azt követően szabadítható fel, ha a két bizottság aláírta az új bérleti szerződést, melynek értelmében átveszi az EP-től a jelenlegi bérleti szerződést. Eleinte a két bizottság nem kérelmezte ezt a jogi műveletet, mivel abban az időben a számára rendelkezésre álló épületek kielégítették az igényeket (ez alól az egyetlen kivétel a Régiók Bizottsága évente 5 alkalommal megrendezett plenáris ülése volt, amelynek az EP épületei adtak otthont). Mivel az EP szerződése csak 2007-ben járt le, a tulajdonosok természetesen nagyon jó tárgyalási pozícióban voltak (2007-ig ugyanis kb. 6,7 millió EUR-nak megfelelő, indexált összeg illeti meg őket évente, még abban az esetben is, ha az épület használaton kívül áll).

2. Ezt a szokatlan és kényes helyzetet a Számvevőszék is kiemelte a 2000. évi költségvetésre vonatkozó éves jelentése 7.68. cikkében [a „Belliard 99–101” épületről szólva]:

*„a két bizottság nehéz helyzetben találta magát az Európai Parlament által rájuk rótt kötelezettség miatt, melynek értelmében át kell venniük ezt az épületet, melyre az EP 2007-ig tartó bérleti szerződést írt alá”.*

A Számvevőszék ugyanebben a jelentésében megállapította továbbá, hogy:

*„Ennek ellenére 2000 nyarán a piaci feltételekre hivatkozva sikerült nekik [a két bizottságnak] újra tárgyalásos alapra helyezni a megállapodást.*

*A végül kialakult ár már közelebb áll az ilyen típusú épületek bérbevételeért Brüsszelben általában fizetett díjhoz.”*

A két bizottság egyetért ezzel az elemzéssel, és meg van győződve arról, hogy ennél jobb árat nem lehetett volna kialakítani a „Belliard 99–101” épületre. A tárgyalások valóban kemények voltak, és a kialakult ár összhangban volt a piaci feltételekkel. A projekt egészében véve sikeres volt az eredmény minőségét és a határidők betartását tekintve.

3. Az EP rendszeres tájékoztatást kapott a tárgyalások alakulásáról. A két bizottság a költségvetési hatóság jóváhagyását követően, a pénzügyi szabályzat előírásaival teljes összhangban írta alá a szerződést.

4. A számvevőszék által készített különleges jelentésben foglalt pénzügyi elemzéssel kapcsolatban elmondható, hogy az a teljesen felújított épület 8,28 millió EUR bérleti díján alapul (az emphyteusis, azaz az örökhaszonbérleti jog éves összege). Ez kb. 221 EUR/m<sup>2</sup> összegnek felel meg. Az „Office Market trends” (Irodapiaci tendenciák, 2004. december, Catella) című jelentés 14. oldalán azonban a Léopold park környékén a leginkább a 240 EUR/m<sup>2</sup> összegű bérleti díj volt jellemző a szerződés aláírásának időpontjában (2000. december). A két bizottság éppen ezért úgy véli, hogy az épület becsült „értékét”, a Számvevőszék által készített jelentésben foglalt számítási módszerek értelmében (6,5 %-os elméleti haszonnal számolva, az évente indexált bérleti díj alapján) nem 127, hanem 138 millió EUR-ban kellene megállapítani. Az ennek megfelelő éves részlet – a Számvevőszék által alkalmazott módszerrel számítva – ebben az esetben 7,42 millió EUR-t tenne ki (6,83 millió EUR helyett). A kiszámolt éves részlet jelentős mértékben függ ezenkívül a 27 évre vetített várható inflációtól. Az infláció pusztán 0,5 %-kal történő csökkenése (ami csökkenti a jövőbeli éves fizetendő összeget, mivel az indexálva van) például, ennek megfelelően az éves részletek kb. 400 000 EUR-s növekedését eredményezné.

**41. bekezdés, 7. keretes szöveg** Lásd az EGSZB-nek a 4. keretes szöveghez fűzött megjegyzéseit.