

Posebno poročilo

# Upravljanje stavb Evropske službe za zunanje delovanje po svetu



EVROPSKO  
RAČUNSKO  
SODIŠČE

EVROPSKO RAČUNSKO SODIŠČE  
12, rue Alcide De Gasperi  
1615 Luxembourg  
LUKSEMBURG

Tel.: +352 4398-1

Vprašanja: [eca.europa.eu/sl/Pages/ContactForm.aspx](http://eca.europa.eu/sl/Pages/ContactForm.aspx)

Internet: [eca.europa.eu](http://eca.europa.eu)

Twitter: @EUAuditorsECA

Veliko dodatnih informacij o Evropski uniji je na voljo na internetu (<http://europa.eu>).

Luxembourg: Urad za publikacije Evropske unije, 2016

Print	ISBN 978-92-872-4514-4	ISSN 1831-094X	doi:10.2865/483283	QJ-AB-16-007-SL-C
PDF	ISBN 978-92-872-4553-3	ISSN 1977-5784	doi:10.2865/332509	QJ-AB-16-007-SL-N
EPUB	ISBN 978-92-872-4543-4	ISSN 1977-5784	doi:10.2865/86369	QJ-AB-16-007-SL-E

© Evropska unija, 2016

Reprodukcija je dovoljena z navedbo vira.

**Posebno poročilo**

## **Upravljanje stavb Evropske službe za zunanje delovanje po svetu**

(v skladu z drugim pododstavkom člena 287(4) PDEU)

V posebnih poročilih Evropskega računskega sodišča so predstavljeni rezultati njegovih revizij smotrnosti poslovanja in skladnosti za posamezna proračunska področja ali teme upravljanja. Sodišče te revizijske naloge izbere in zasnuje tako, da imajo kar največji učinek, in pri tem upošteva tveganja za smotrnost ali skladnost, višino ustreznih prihodkov ali porabe, prihodnji razvoj ter politični in javni interes.

To revizijo smotrnosti poslovanja je opravil senat IV, ki ga vodi član Evropskega računskega sodišča Milan Martin Cvikl in ki je specializiran za revidiranje področij prihodkov, raziskav in notranje politike, finančnega in ekonomskega upravljanja ter institucij in organov Evropske unije. Revizijo je vodil član Evropskega računskega sodišča Pietro Russo, pri njej pa so sodelovali ataše njegovega kabineta François Gautier, direktor Mark Crisp, vodilni upravni uslužbenec Paul Stafford, vodja naloge Mark Marshall in revizorka Pascale Pucheux-Lallemand.



*Od leve proti desni: M. Marshall, P. Russo, F. Gautier, P. Pucheux-Lallemand, P. Stafford.*

## Odstavek

### Glosar

I–VIII **Povzetek**

01–04 **Uvod**

05–06 **Obseg revizije in revizijski pristop**

05 **Obseg revizije**

06 **Revizijski pristop**

07–66 **Opažanja**

07–27 **Oddelek I – Stavbe na splošno zadostujejo potrebam delegacij, vendar zaradi odvečnega prostora, neuporabljenih nepremičnin in stroškov, ki se zaračunajo najemnikom in ne krijejo celotnih dejanskih stroškov, v nekaterih primerih niso stroškovno učinkovite**

08–19 Stavbe na splošno zadostujejo potrebam delegacij

20–22 Površina večine pisarniških stavb in tudi nekaterih rezidenc presega zgornje meje stavbne politike

23–25 ESZD je lastnica stavb, ki jih ne uporablja več

26–27 Nekateri zaračunani stroški za kolokacijo v pisarniških stavbah ne krijejo celotnih dejanskih stroškov

28–47 **Oddelek II – Za izbiro stavb delegacije obstaja strukturiran postopek, vendar se pri njegovi uporabi v praksi pojavljajo nekatere slabosti v vseh glavnih fazah**

30–31 Postopek na podlagi dokumentacije o stavbah zagotavlja strukturirano osnovo za izbiro stavb delegacij

32–35 Delegacije nimajo dovolj strokovnega znanja za opredelitev ustreznih stavb niti zadostne podpore s sedeža

36–43 Obstajajo nekatere slabosti pri tem, kako delegacije sedežu predstavijo možnosti

44–47 Nekatera mnenja odbora za stavbe pri sedežu niso pravočasna ali prepričljiva

- 48–66 **Oddelek III – Informacije o ustreznosti stavb niso zanesljive in se ne uporabljajo za načrtovanje, ki je preveč kratkoročno in še posebej ohlapno pri lastniških nepremičninah**
- 49–59 Centralni sistemi za spremljanje ne zagotavljajo zanesljivih osnovnih informacij o ustreznosti vseh stavb delegacij
- 60–62 Razpoložljive informacije se pri načrtovanju ne uporabljajo dovolj, načrtovanje pa je kratkoročno
- 63–66 Sistemi za načrtovanje lastniških nepremičnin so še posebej šibki

## 67–72 **Zaključki in priporočila**

**Priloga I – Kolokacija z državami članicami EU v delegacijah EU**

**Priloga II – Podrobnosti pregleda 30 primerov dokumentacije o stavbah**

**Priloga III – Razlogi za stroškovno neučinkovitost stavb delegacij**

## **Odgovor ESZD**

**Delegacija:** Po vsem svetu deluje približno 140 delegacij EU, ki uveljavljajo interese in vrednote EU ter trgovinsko in razvojno sodelovanje. Večina delegacij je odgovorna za odnose EU z eno državo. Druge so namenjene vzdrževanju odnosov z večstranskimi ali mednarodnimi organizacijami, kot sta Afriška unija ali Združeni narodi. Tretjina zaposlenih v delegacijah dela za ESZD, drugi pa za Evropsko komisijo v generalnih direktoratih, kot so GD za mednarodno sodelovanje in razvoj, GD za sosedstvo in širitvena pogajanja in GD za trgovino.

**Dokumentacija o stavbah:** Delegacije morajo pripraviti dokumentacijo o stavbah pred najemom (vključno s podaljšanjem najemne pogodbe), nakupom, obnovo ali izgradnjo pisarn ali rezidence za vodjo delegacije. Dokumentacijo o stavbah, katerih skupna vrednost znaša 60 000 EUR ali več, je treba predložiti sedežu (odboru za stavbe) v odobritev. Za najem stanovanj zaposlenih morajo delegacije dokumentacijo o stavbah predložiti le, če najemnina presega zgornjo mejo, določeno za zadevno državo.

**Evropska služba za zunanje delovanje (ESZD):** Evropska služba za zunanje delovanje (ESZD) je diplomatska služba Evropske unije. Njena vloga je usklajevati zunanjo in varnostno politiko EU. Vodja ESZD je visoki predstavnik za zunanje zadeve in varnostno politiko, ki je tudi podpredsednik Evropske komisije. ESZD, ki je uradno začela delovati 1. januarja 2011, je bila ustanovljena z Lizbonsko pogodbo. Združuje osebje iz ustreznih oddelkov Generalnega sekretariata Sveta in Evropske komisije ter diplomatsko osebje iz držav članic EU. ESZD ima sedež v Bruslju in je odgovorna za vodenje približno 140 delegacij EU po vsem svetu.

**Kolokacija:** Souporaba pisarniških prostorov delegacije skupaj z državami članicami EU ali drugimi institucijami ali organi EU (npr. z Evropsko investicijsko banko).

**Odbor za stavbe:** Odboru za stavbe predseduje vodja oddelka za infrastrukturo pri sedežu ESZD. V njem so najmanj štirje drugi člani tega oddelka in član oddelka za varnost na terenu. Odbor sprejema mnenja o dokumentaciji o stavbah, ki jo preučuje.

**Stanje pisarniških stavb in rezidenc:** Sedež ESZD spremlja stanje pisarniških stavb in rezidenc vodij delegacij v okviru obiskov na kraju samem. Pri oceni stanja stavb se uporabljajo tri merila z ocenami od 0 (neuporabno) do 5 (odlično): zdravje in zaščita, varnost, in splošno stanje (funkcionalnost/podoba/lokacija).

**Stavbna politika:** Smernice, ki jih je določil sedež ESZD za delegacije, zagotavljajo, da je upravljanje stavb uspešno in znotraj finančnih omejitev. Namen stavbne politike je tudi standardizirati vire, ki so na voljo delegacijam, in zagotoviti preglednost.

**Vodja administracije:** Vodja administracije pomaga vodji delegacije pri vsakodnevem vodenju delegacije. Usklajuje delo odseka za administracijo in je odgovoren za upravljanje človeških virov in varnosti, finančno upravljanje in izvrševanje proračuna delegacije, ter za upravljanje logistike, nabave in prostorov.

**Vodja delegacije:** Vodje delegacij pomagajo visokemu predstavniku in Komisiji pri opravljanju njunih nalog na področju zunanjih odnosov. Vodja delegacije je odgovoren za upravljanje vsega osebja in finančnih virov delegacije.

I  
Evropska služba za zunanje delovanje (ESZD) je ob svoji ustanovitvi januarja 2011 od Evropske komisije prevzela odgovornost za vodenje delegacij EU po vsem svetu. Zagotavlja pisarniške prostore za 5 300 zaposlenih v približno 140 delegacijah. Odgovorna je tudi za rezidence vodij delegacij in plačilo ali povračilo stroškov za stanovanja 2 400 zaposlenih. Uspešno upravljanje stavb delegacij EU prispeva k doseganju ciljev EU na področju zunanje politike, trgovine in razvojnega sodelovanja. Odhodki ESZD za stavbe delegacij so v letu 2014 znašali 165 milijonov EUR (glej odstavke 1 do 4).

II  
Evropsko računsko sodišče je preučilo, ali stavbe delegacij zadostujejo potrebam ESZD in ali so stroškovno učinkovite. Preučilo je, ali ima ESZD uspešne postopke za izbiro primernih stavb, spremljanje ustreznosti stavb in načrtovanje potrebnih sprememb (glej odstavka 5 in 6).

III  
Pri reviziji je bilo ugotovljeno, da stavbe delegacij – pisarniške stavbe, rezidence vodij delegacij in stanovanja zaposlenih – na splošno zadostujejo potrebam delegacij (glej odstavke 8 do 19). Vendar pa v nekaterih primerih stavbe niso stroškovno učinkovite, ker:

- (a) površina v večini pisarniških stavb in v nekaterih rezidencah presega zgornje meje iz stavbne politike (glej odstavke 20 do 22);
- (b) ima ESZD v lasti stavbe, ki jih ne uporablja več (glej odstavke 23 do 25);
- (c) kjer si delegacije pisarniške prostore delijo z državami članicami EU ali institucijami ali organi EU, nekateri stroški, ki se zaračunavajo tem organizacijam, ne krijejo celotnih dejanskih stroškov (glej odstavka 26 in 27).

IV  
Ustreznost stavb delegacij je odvisna predvsem od njihove prvotne izbire, pa tudi od tega, kako ESZD zagotavlja, da stavbe še naprej zadostujejo potrebam in da so stroškovno učinkovite. Prvotna izbira stavb za najem ali nakup se izvede v okviru postopka na podlagi dokumentacije o stavbah. Zadevna delegacija mora pred najemom (ali podaljšanjem najemne pogodbe) ali nakupom stavbe sedežu predložiti dokumentacijo o stavbah v pregled in odobritev. Postopek na podlagi dokumentacije o stavbah je primer dobre prakse pri zagotavljanju strukturirane in dokumentirane podlage za odločanje (glej odstavka 30 in 31). Vendar pa obstaja tveganje, da ESZD ne izbere ustreznih stavb, saj obstajajo nekatere slabosti pri izvedbi vseh glavnih faz izbirnega postopka v praksi:

- (a) nekatere delegacije nimajo dovolj strokovnega znanja, da bi pri raziskovanju lokalnega trga opredelile ustrezne možnosti, pa tudi ne zadostne podpore s sedeža (glej odstavke 32 do 35);
- (b) kadar delegacija sedežu predstavi možnosti, predlagana rešitev včasih ne temelji na dobri tehnični in finančni analizi (glej odstavke 36 do 43);
- (c) ko odbor za stavbe pri sedežu sprejme končno odločitev, je včasih prepozno za podpis pogodbe, poleg tega pa ni vedno dokazano, da je odločitev stroškovno najbolj učinkovita (glej odstavke 44 do 47).



### V

Ko ESZD izbere stavbe, z obiski na kraju samem redno ocenjuje, ali še naprej zadostujejo potrebam delegacij, vendar ne opredeli vseh pomanjkljivosti (glej odstavek 49 in 50). ESZD pri spremljanju površine na osebo v pisarniških stavbah ne upošteva vseh relevantnih dejavnikov (glej odstavek 51 in 52). Prav tako ne spremlja tega, ali so najemnine za pisarniške stavbe in rezidence še vedno v skladu s tržnimi cenami ter ali stroški, ki se zaračunavajo organizacijam za kolokacijo, krijejo celotne dejanske stroške (glej odstavek 53). Poleg tega ESZD v svojih informacijskih sistemih ne evidentira zanesljivo rezultatov svojega spremljanja (glej odstavek 54 do 59).

### VI

Pomanjkanje zanesljivih osnovnih informacij o stavbah delegacij ovira uspešno načrtovanje. Poleg tega sedež informacij, ki so na voljo, ne uporablja uspešno za pripravo načrtov za sprejetje popravljalnih ukrepov (glej odstavek 60). Načrtovanje je osredotočeno na obravnavanje kratkoročnih potreb (glej odstavek 61 in 62).

### VII

Dolgoročni cilj ESZD je kupiti več pisarniških prostorov za delegacije. ESZD je leta 2015 na podlagi novih določb finančne uredbe izpogajala pogoje za posojila v višini do 200 milijonov EUR za nakup nepremičnin. Vendar ima ESZD omejene izkušnje z lastništvom stavb in premalo strokovnega znanja na področju upravljanja nepremičnin. Zato ni vzpostavila uspešnih sistemov za upravljanje lastniških nepremičnin, na primer za ohranjanje nepremičnin v dobrem stanju ali za prodajajo stavb, ki jih ne uporablja več (glej odstavek 63 do 66).

### VIII

Na podlagi opažanj v tem poročilu Sodišče priporoča, naj ESZD:

- (a) med cilje stavbne politike za pisarniške stavbe vključi okoljske dejavnike, dostop za invalidne osebe in prožnost;
- (b) zagotovi, da bodo stroški, ki jih plačujejo države članice EU ali druge institucije ali organi EU, ki uporabljajo stavbe delegacij, usklajeni in da bodo krili celotne dejanske stroške;
- (c) pri izbiri stavb okrepi uporabo postopka na podlagi dokumentacije o stavbah;
- (d) uporablja osrednji vir informacij za preverjanje tržnih cen za pisarniške stavbe in redno spremlja skladnost najemnin za pisarne s tržnimi cenami;
- (e) izboljša svoj informacijski sistem za upravljanje nepremičnin, da bo vseboval zanesljivejše in ustrežnejše informacije, ki se uporabijo v procesu načrtovanja;
- (f) okrepi strokovno znanje na področju upravljanja nepremičnin na sedežu, da se razvije bolj strateški pristop, izboljša načrtovanje in okrepi podpora delegacijam;
- (g) v tekočih srednjeročnih načrtih določi prednostne naloge za najemnine, nakupe, prodajo, spremembe in vzdrževanje ob upoštevanju razpoložljivih informacij o tlorisni površini in stanju stavb zaradi skladnosti s stavbno politiko;
- (h) uvede sisteme za uspešno upravljanje lastniških stavb.

## 01

Evropska služba za zunanje delovanje (ESZD) usklajuje zunanjo in varnostno politiko EU. Sedež ima v Bruslju, odgovorna pa je za vodenje delegacij EU po vsem svetu. Strukturno in finančno je neodvisna od Evropske komisije, vendar z njo sodeluje pri številnih vprašanjih.

## 02

Ob ustanovitvi januarja 2011 je ESZD od Evropske komisije prevzela odgovornost za vse delegacije EU. Zato so stavbe delegacij, ki se trenutno uporabljajo, večina rezultat preteklih odločitev Evropske komisije. ESZD zagotavlja pisarniške prostore za 5 300 zaposlenih v približno 140 delegacijah. Odgovorna je tudi za rezidence vodij delegacij ter plačilo ali povračilo stroškov za stanovanja 2 400 zaposlenih.

## 03

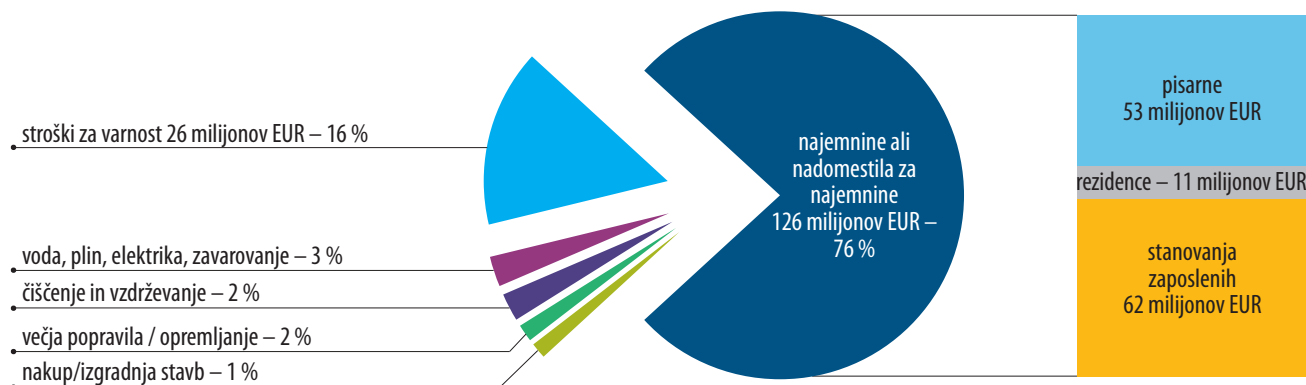
Učinkovito upravljanje stavb delegacij EU prispeva k doseganju ciljev EU na področju zunanje politike, trgovine in razvojnega sodelovanja. Pisarne delegacij naj bi zagotavljale stabilno, prepoznavno, funkcionalno in varno delovno okolje in okolje za sestanke zaposlenim in obiskovalcem. Stavbe bi morale biti stroškovno učinkovite, aktivno pa se spodbuja souporaba pisarniških prostorov z državami članicami ali drugimi institucijami in organi EU.

## 04

Približno 80 % pisarniških stavb delegacij in rezidenc vodij delegacij je najetih, druge so lastniške. Odhodki ESZD za stavbe delegacij so v letu 2014 znašali 165 milijonov EUR (glej **slika 1**).

Slika 1

Odhodki za stavbe delegacij v letu 2014 – 165 milijonov EUR



Vir: ESZD.

# Obseg revizije in revizijski pristop

10

## Obseg revizije

### 05

Splošni cilj revizije je bil preučiti, ali ESZD dobro upravlja stavbe delegacij. Pri reviziji so bila obravnavana naslednja podvprašanja:

- (a) Ali stavbe delegacij zadostujejo potrebam ESZD in ali so stroškovno učinkovite?
- (b) Ali ima ESZD vzpostavljene uspešne postopke za izbiro primernih stavb?
- (c) Ali ima ESZD vzpostavljene uspešne sisteme za spremljanje stalne ustreznosti stavb in načrtovanje potrebnih sprememb?

## Revizijski pristop

### 06

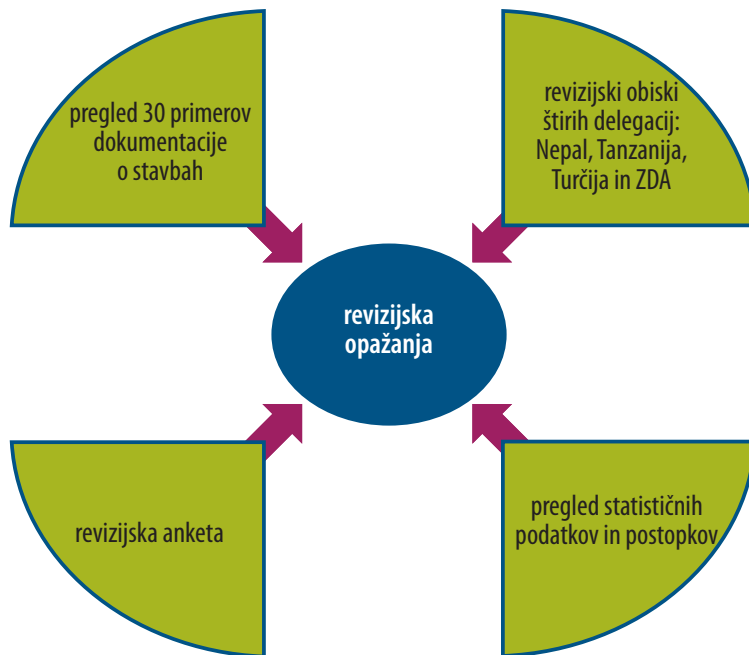
Revizijske ugotovitve temeljijo na štirih glavnih virih revizijskih dokazov (glej **slika 2**):

- (a) vodjem administracije v 133 delegacijah<sup>1</sup> smo poslali anketo. Nanjo je odgovorilo 112 vodij administracije, kar pomeni 84-odstotno stopnjo odziva;
- (b) pregledali smo vzorec 30 primerov dokumentacije o stavbah, posredovanih sedežu v letih 2013 in 2014<sup>2</sup>. Odločitev o najemu ali nakupu določene stavbe ali o podaljšanju najemne pogodbe zanjo se sprejme na podlagi dokumentacije o stavbah, ki jo zadevna delegacija predloži sedežu;
- (c) opravili smo obiske pri štirih delegacijah (Nepal, Tanzanija, Turčija in ZDA – Washington), da bi preučili prakse upravljanja stavb v delegacijah različnih velikosti, na različnih celinah, z različno površino na osebo, različnim lastništvom (tri pisarniške stavbe so bile najete), z različnim stanjem stavb, sestavo zaposlenih in izkušnjami s kolokacijo. Med obiski pri teh delegacijah smo o praksah upravljanja stavb razpravljali tudi z vodji administracij veleposlaništev držav članic. Med obiski smo se sestali z osebjem veleposlaništev Belgije, Danske, Finske, Nemčije, Nizozemske, Švedske in Združenega kraljestva. Obiskali smo tudi ministrstvo za zunanje zadeve na Nizozemskem, da bi pridobili nadaljnje informacije o njihovih inovativnih politikah in postopkih za upravljanje stavb veleposlaništev;
- (d) pregledali smo dokumentacijo o politikah, postopkih in orodjih, opravili pogovore na sedežu ESZD in analizirali kvantitativne informacije v zvezi s stavbami delegacij.

- 1 Anketa je bila poslana vsem delegacijam razen tistih znotraj EU (npr. delegacija Evropske unije v OECD in UNESCO v Parizu) in tistim, ki so odvisne od drugih delegacij.
- 2 Vzorec 30 primerov dokumentacije o stavbah je bil izbran z metodo vzorčenja po denarni enoti iz 148 primerov dokumentacije o stavbah, predloženih med januarjem 2013 in septembrom 2014.

Slika 2

## Viri revizijskih dokazov



Vir: Evropsko računsko sodišče.

**Oddelek I – Stavbe na splošno zadostujejo potrebam delegacij, vendar zaradi odvečnega prostora, neuporabljenih nepremičnin in stroškov, ki se zaračunajo najemnikom in ne krijejo celotnih dejanskih stroškov, v nekaterih primerih niso stroškovno učinkovite**

## 07

Pri reviziji je bilo preučeno, ali stavbe zadostujejo potrebam delegacij in ali so stroškovno učinkovite.

### Stavbe na splošno zadostujejo potrebam delegacij

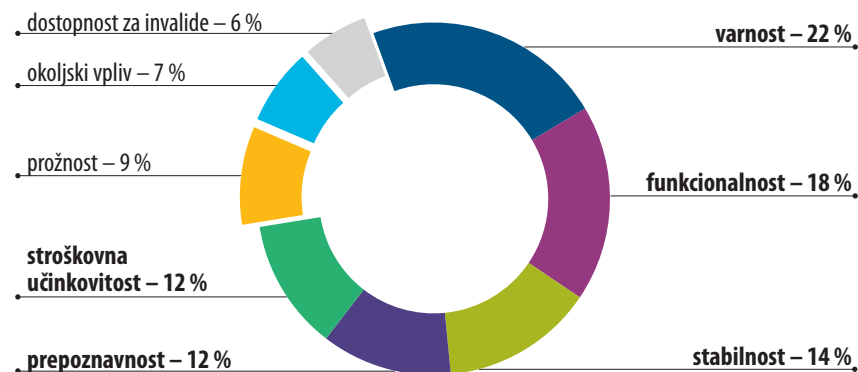
#### Pisarniške stavbe

## 08

Stavbna politika ESZD za pisarne delegacij določa naslednje cilje: stabilnost, prepoznavnost, funkcionalnost, varnost in stroškovno učinkovitost. Revizijska anketa za vodje administracije v delegacijah je potrdila relevantnost vseh teh ciljev, označenih s krepkim tiskom na **sliki 3**.

Slika 3

### Pomembnost ciljev za pisarne delegacij



Vir: Revizijska anketa za vodje administracije v delegacijah EU.

## 09

Anketiranci so največjo težo namenili varnosti in funkcionalnosti, a so priznali tudi pomen drugih dejavnikov, ki trenutno ne spadajo med cilje stavbne politike:

- (a) prožnost: v delovnem dokumentu o stavbni politiki ESZD iz leta 2014 je navedeno, da ima najmanjše prednost zaradi prožnosti v primeru, da se potrebe spremenijo. Stavbne potrebe se lahko spremenijo, na primer zaradi povečanja ali zmanjšanja števila zaposlenih. Poleg tega ESZD nima vedno neposrednega nadzora nad številom zaposlenih, saj zagotavlja pisarniške prostore za zaposlene Evropske komisije in za druge organizacije;
- (b) okoljski vpliv: čeprav je ESZD odločena, da zagotovi okolju prijazne delovne prostore na sedežu in tudi v delegacijah<sup>3</sup>, pa njena stavbna politika tega ne odraža. Na primer, ni se še zavezala, da bo sprejela sistem EMAS (sistem Skupnosti za okoljsko ravnanje in presojo)<sup>4</sup>. Dejavno spodbujanje sistema EMAS bi lahko delegacijam dalo priložnost, da bi bile zgled in dokaz, da je sistem lahko koristen tudi za majhne organizacije<sup>5</sup>. Kljub temu sta delegaciji v Washingtonu in Tanzaniji prikazali primere dobre prakse (glej **okvir 1**);

- 3 Razrešnica ESZD za leto 2013 – odgovori ESZD na pisna vprašanja.
- 4 Posebno poročilo Evropskega računskega sodišča št. 14/2014 – Kako institucije in organi EU izračunajo, zmanjšujejo in izravnavajo svoje emisije toplogrednih plinov? (<http://eca.europa.eu>).
- 5 Evropska komisija je objavila zbirko orodij EMAS za majhne organizacije in spodbuja standardizirano metodologijo, imenovano „EMAS easy“.

## Okvir 1

## Izboljšanje okoljskega vpliva v Washingtonu in Tanzaniji

Leta 2012 se je delegacija v Washingtonu pridružila drugim diplomatskim misijam v Washingtonu pri zavezi k izvajanju politik za boljšo kakovost okolja. Delegacija je že prevzela pobudo in osvojila zlato priznanje okoljskega programa LEED (Leadership in Energy and Environmental Design) za svoje nove pisarniške prostore, ki jih je najela v Washingtonu, in s tem postavila zgled lastniku stavbe, ki je nato leta 2013 pridobil zlati certifikat programa LEED še za preostanek stavbe.

V Tanzaniji je ESZD skupaj z Nemčijo, Nizozemsko in Združenim kraljestvom lastnica dela pisarniške stavbe. Stavbo upravlja skupni upravni odbor, ki pripravi letno poročilo o upravljanju. To vsebuje analizo primerjave mesečne porabe električne energije, dizelskega goriva in vode v preteklih treh letih, da se ugotovi, na katerih področjih bi bili v prihodnosti mogoči prihranki.

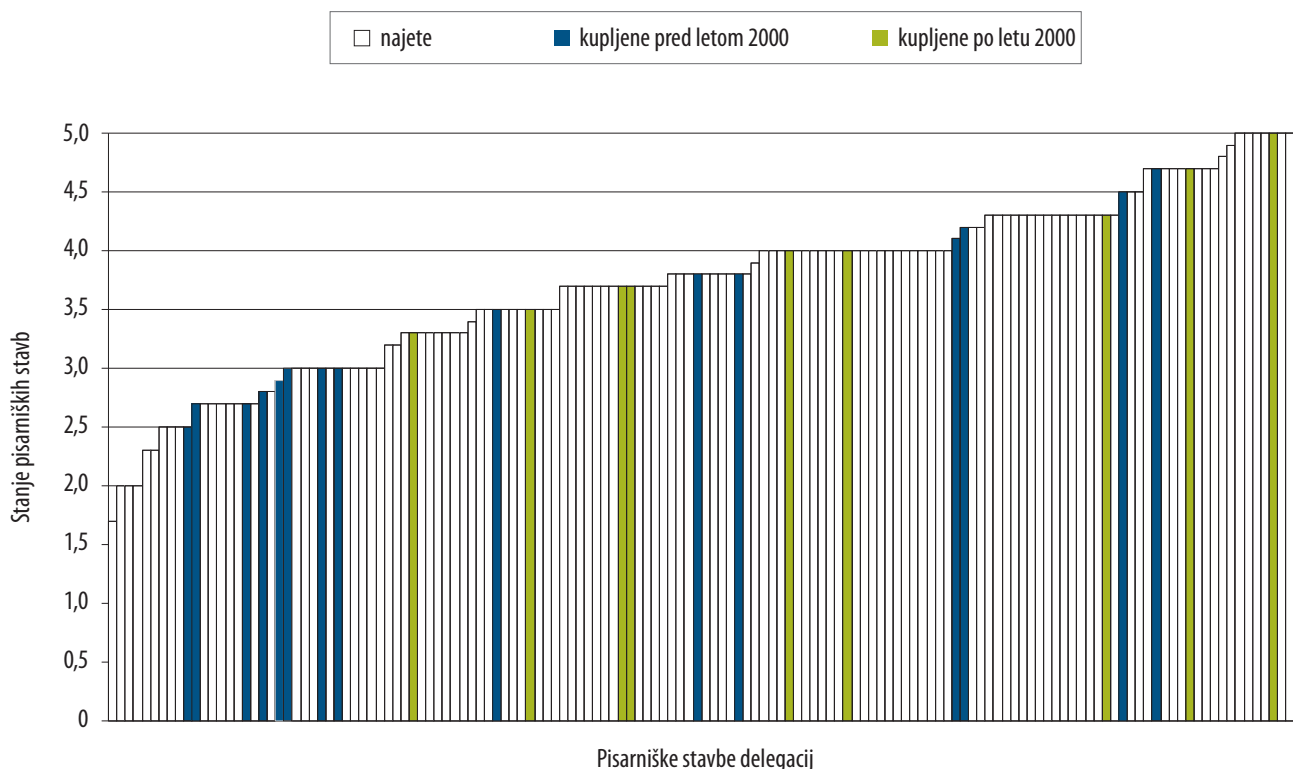
- (c) dostopnost za invalide: včasih morajo biti izpolnjene lokalne zahteve. Tako je bilo pri prenovi pisarn v Turčiji in Washingtonu. Poleg tega se dostopnost prostorov za invalide preverja v okviru zdravstvenih in varnostnih inšpekcijskih pregledov ESZD (glej odstavek 49(b)).

10

Oddelek za infrastrukturo pri sedežu spremlja stanje v zvezi z zdravjem in zaščito, varnostjo in splošno stanje pisarniških stavb vseh delegacij<sup>6</sup>. Povprečno stanje pisarniških stavb je bilo v letu 2014 zadovoljivo (ocenjeno z oceno 3,7 od 5), vendar so v nekaterih delegacijah<sup>7</sup> obstajale pomanjkljivosti (glej **slika 4**).

- 6 Pri oceni stanja pisarniških stavb se uporabljajo tri merila z ocenami od 0 (neuporabno) do 5 (odlično): zdravje in zaščita (vključno s strukturo, tehnično opremo itd.), varnost in splošno stanje (funkcionalnost/podoba/lokacija).
- 7 Štiri delegacije, ki so bile za svoje stanje v letu 2014 najslabše ocenjene, so delegacija v Indiji, Egiptu, Senegalu in na Šrilanki.

**Slika 4 Stanje pisarniških stavb delegacij (5 = odlično)**



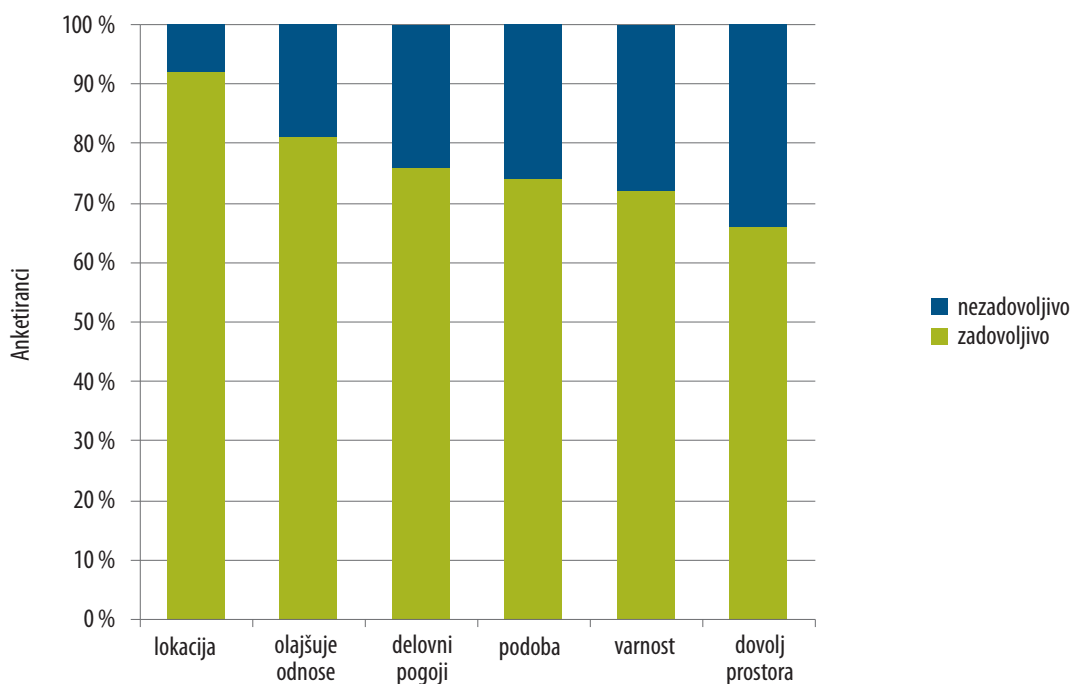
Vir: Evropsko računsko sodišče na podlagi podatkov ESZD.



11

Oceno, ki jo je opravil sedež, so potrdile ugotovitve naše ankete. Večina anketirancev je odgovorila, da pisarne delegacije zadostujejo njihovim potrebam v smislu lokacije, omogočanja delovnih odnosov s partnerji, delovnih pogojev, podobe, varnosti in površine (glej **slika 5**). Več kot 90 % jih je menilo, da je lokacija ustrezna. Vendar pa je četrtnina anketirancev menila, da varnost, podoba in delovni pogoji niso ustrezni. Tretjina jih je menila, da je površina pisarn delegacij premajhna.

Slika 5 Ustreznost pisarniških stavb delegacij



Vir: Revizijska anketa za vodje administracije v delegacijah EU.

Rezidence

12

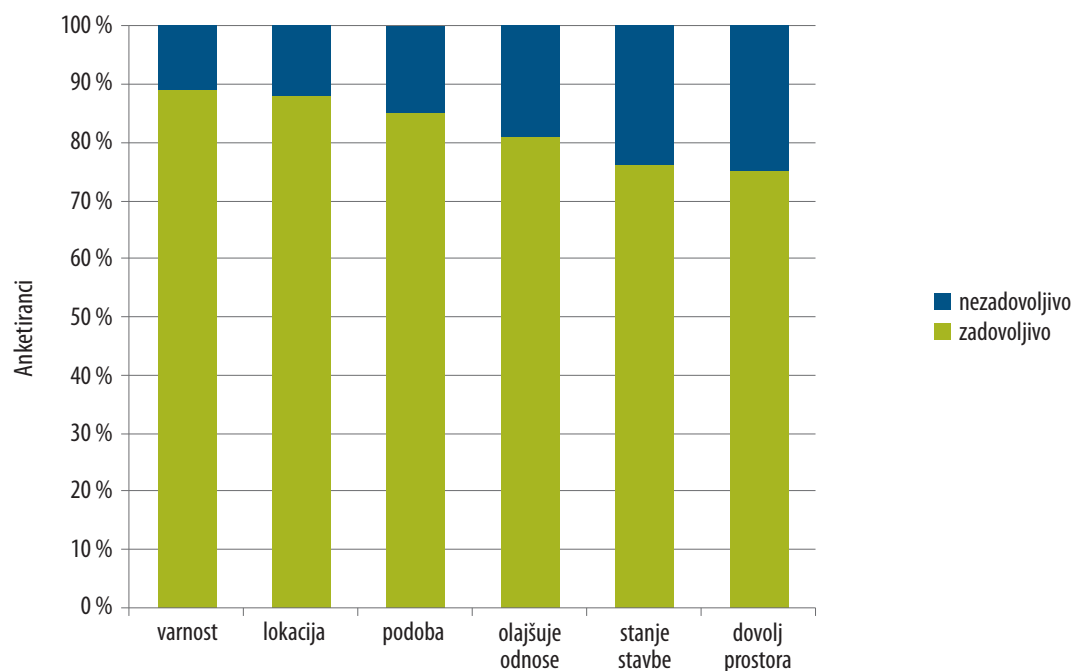
Rezidence vodij delegacij zagotavlja ESZD. Rezidenca ima dvojno funkcijo: je zasebno prebivališče in tudi prostor za uradne sprejeme. Kadar se vodja delegacije zamenja, se rezidenca običajno ne bi smela spremeniti. Stavbna politika določa, da morajo imeti rezidence reprezentativno podobo, da niso pretirano razkošne in da so stroškovno učinkovite. Pri lokaciji rezidence in ukrepih, sprejetih za zagotovitev njene varnosti, je treba upoštevati varnostne razmere v državi gostiteljici.

13

Večina anketirancev je menila, da rezidence vodij delegacij zadostujejo potrebam glede varnosti, lokacije, podobe, omogočanje lažjih odnosov s partnerji, stanja in površine (glej **slika 6**). Vendar je četrтина anketirancev menila, da imajo rezidence vodij delegacij premajhno površino in da stanje rezidenc ni zadovoljivo.

Slika 6

Ustreznost rezidenc vodij delegacij



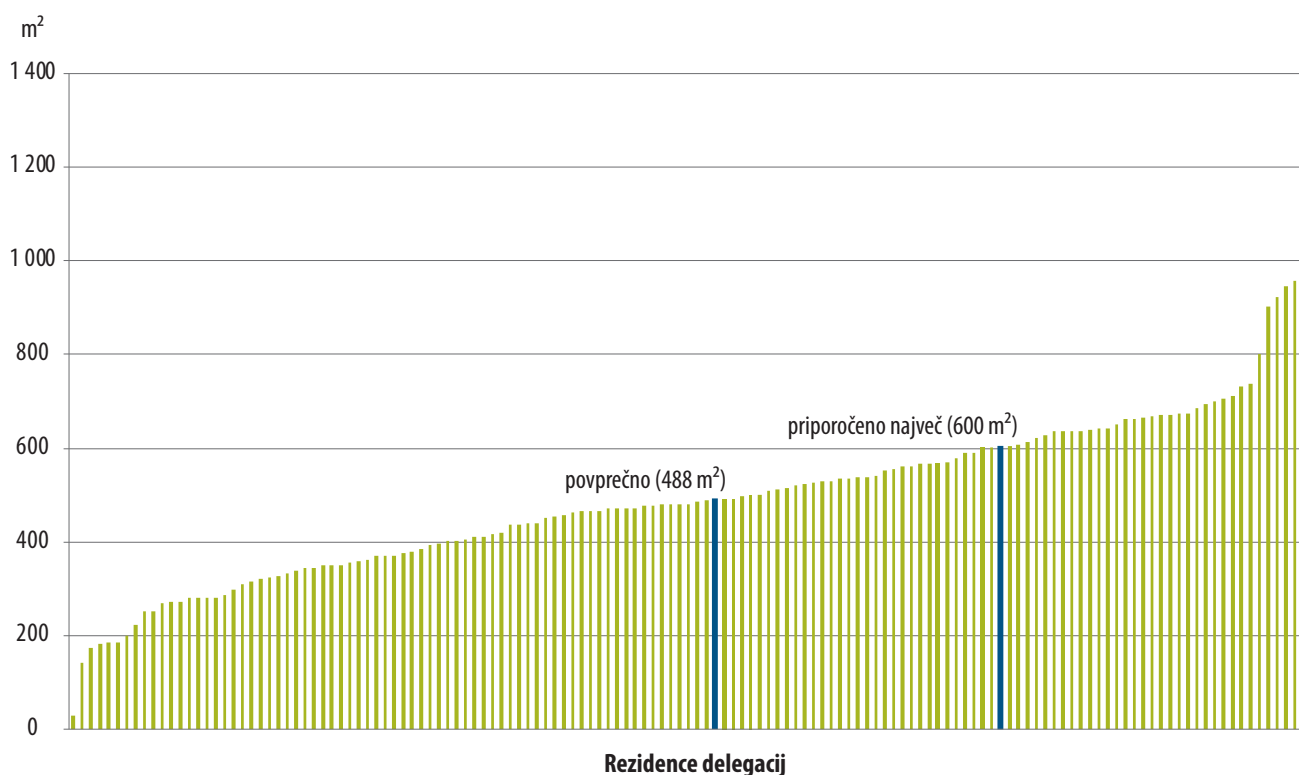
Vir: Revizijska anketa za vodje administracije v delegacijah EU.

## 14

Površina rezidence bi morala znašati največ 600 m<sup>2</sup> (glej odstavek 22). Površina rezidence in pripadajočega zemljišča bi morala biti v razponu velikosti rezidenc veleposlanikov držav članic v isti državi<sup>8</sup>. Več kot 40 % anketirancev je menilo, da imajo rezidence vodij delegacij manjšo površino od večine rezidenc veleposlanikov. Povprečna površina rezidenc delegacij EU v letu je leta 2014 znašala 488 m<sup>2</sup> (glej **sliko 7**). Približno 40 rezidenc (30 %) je imelo površino pod 400 m<sup>2</sup>.

8 Stavbna politika ESZD: rezidence – politika in izbira.

Slika 7

Površina (m<sup>2</sup>) rezidenc

Vir: Evropsko računsko sodišče na podlagi podatkov ESZD.

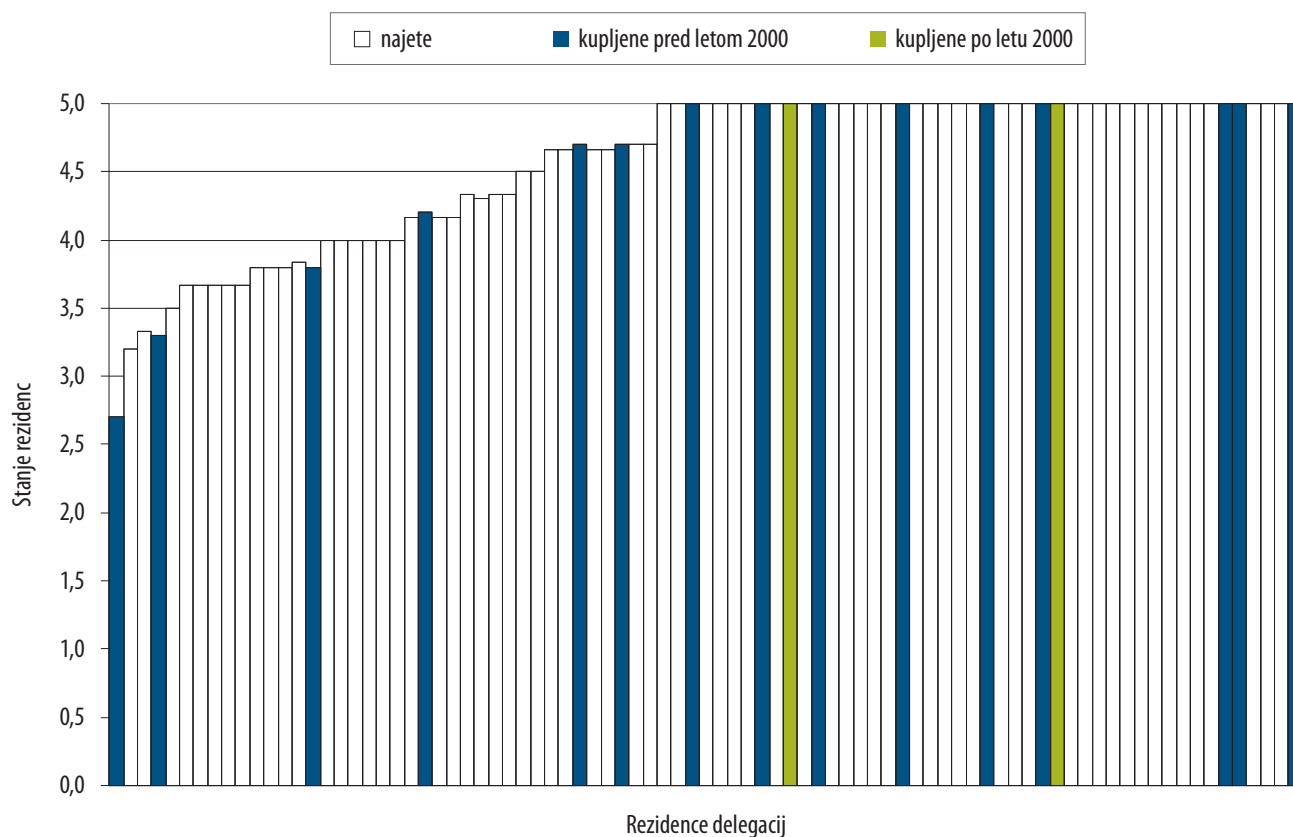
15

Oddelek za infrastrukturo pri sedežu spremlja stanje<sup>9</sup> rezidenc delegacij (glej **slika 8**). Povprečno stanje rezidenc v letu 2014 je bilo ocenjeno z oceno 4,6 od 5. Ta ocena je višja od ocene povprečnega stanja pisarn, ki je bila 3,7 od 5 (glej odstavek 10).

9 Pri oceni stanja rezidenc vodij delegacij se uporabljajo tri merila z ocenami od 0 (neuporabno) do 5 (odlično): zdravje in zaščita (vključno s strukturo, tehnično opremo itd.), varnost in splošno stanje (funkcionalnost/podoba/lokacija). ESZD nima podatkov o stanju 53 rezidenc (glej odstavek 57 (b)).

Slika 8

Stanje rezidenc (5 = odlično)



Vir: Evropsko računsko sodišče na podlagi podatkov ESZD.

## Stanovanja zaposlenih

### 16

ESZD upravlja stanovanja približno 2 400 zaposlenih v delegacijah<sup>10</sup> z uporabo dveh metod, ki sta določeni v kadrovskih predpisih:

- (a) delegacije EU zagotovijo brezplačna stanovanja približno 1 400 zaposlenim. Z nekaj izjemami so to najeta in ne lastniška stanovanja. Od januarja 2014 lahko delegacije EU zagotovijo stanovanja na tej podlagi predvsem v državah z visokim tveganjem ali v državah, kjer je zaradi razmer na najemniškem trgu težko najti ustrezno stanovanje<sup>11</sup>;
- (b) delegacije EU povrnejo stroške najema stanovanj približno 1 000 zaposlenim.

### 17

V obeh primerih je najemnina, ki jo delegacija plača ali povrne, omejena z zgornjo mejo za najemnine, določeno za vsak kraj zaposlitve zunaj EU posebej. Ta zgornja meja temelji na sestavi družine zaposlenega, pri njej pa se upošteva tudi lokalni najemniški trg.

### 18

Na podlagi stanovanjske politike ESZD morajo biti stanovanja zaposlenih na delu v tujini v skladu z varnostnimi standardi ESZD, na primer, stanovanja bi morala biti samo na dovoljenih območjih. Poleg tega bi morala odražati ustrezno podobo EU<sup>12</sup>.

### 19

Anketiranci so izrazili visoko stopnjo zadovoljstva s stanovanji zaposlenih. Približno 90 % anketirancev je menilo, da so varnost, površina, lokacija in bivalni pogoji stanovanj zaposlenih ustrezni (glej **slika 9**).

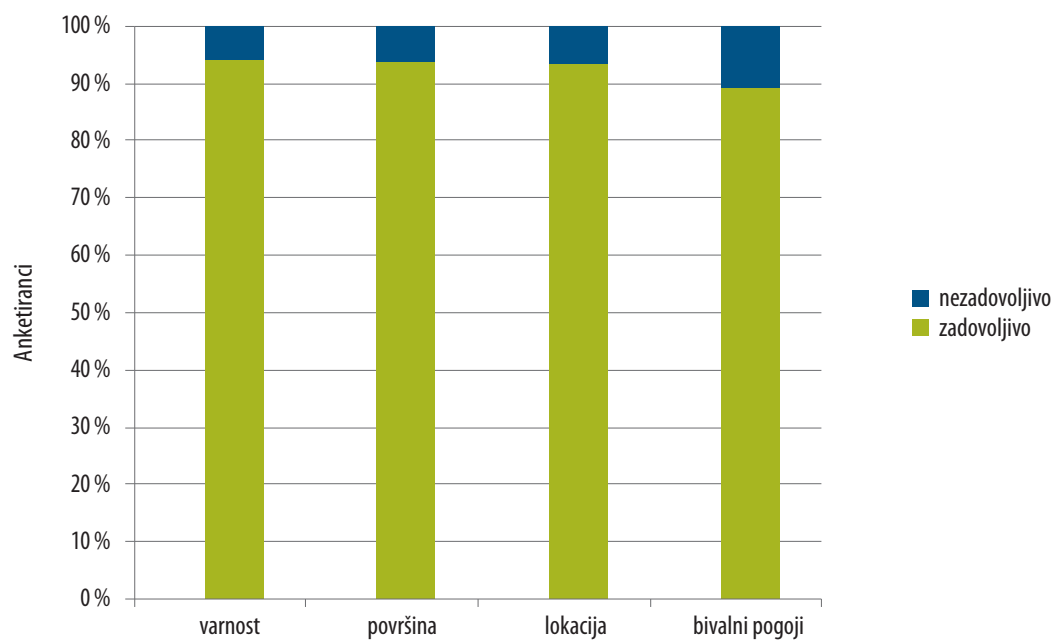
10 Vsi zaposleni v delegacijah razen lokalnih uslužbencev.

11 Sklep visoke predstavnice Unije za zunanje zadeve in varnostno politiko z dne 17.12.2013 o pravilih za izvajanje stanovanjske politike v delegacijah EU (HR DEC(2013) 011).

12 Stavbna politika ESZD: politika nastanitve uradnikov, ki delajo v tretjih državah.

Slika 9

Ustreznost stanovanj zaposlenih v delegacijah



Vir: Revizijska anketa za vodje administracije v delegacijah EU.

## Površina večine pisarniških stavb in tudi nekaterih rezidenc presega zgornje meje stavbne politike

### Povprečna površina na osebo v pisarnah delegacij presega zgornjo mejo, določeno v stavbni politiki

#### 20

Stavbna politika ESZD priporoča, naj pisarne delegacij obsegajo največ 35 m<sup>2</sup> na osebo (na podlagi stavbne politike so lahko pred letom 2013 obsegale največ 42 m<sup>2</sup>)<sup>13</sup>. Osnova za izračun so vse površine (ne le pisarne, ampak tudi skupni prostori), razdeljene na vsa stalna delovna mesta, razen delovnih mest, za katera pisarna ni potrebna (npr. vozniki). Stavbna politika določa, da se nekatere površine izključijo iz izračuna, na primer dodatna konferenčna soba za potrebe funkcije predsedstva na podlagi Lizbonske pogodbe. Nove pisarne delegacij bi morale biti sestavljene iz mešanice individualnih pisarn, skupnih pisarn za dve do štiri osebe in odprtih prostorov. Individualne pisarne bi morale biti rezervirane za majhno število zaposlenih, katerih funkcija to zahteva.

#### 21

Leta 2014 je približno 85 delegacij presevalo največjo dovoljeno površino na osebo (ki je znašala 35 m<sup>2</sup>)<sup>14</sup>: površina na osebo je v povprečju znašala 41 m<sup>2</sup> (glej **slika 10**)<sup>15</sup>. Z zmanjšanjem povprečne površine na osebo bi se prihranilo pri najemninah<sup>16</sup> in tekočih stroških.

### Nekatere rezidence so presevale zgornjo mejo, ki jo določa stavbna politika

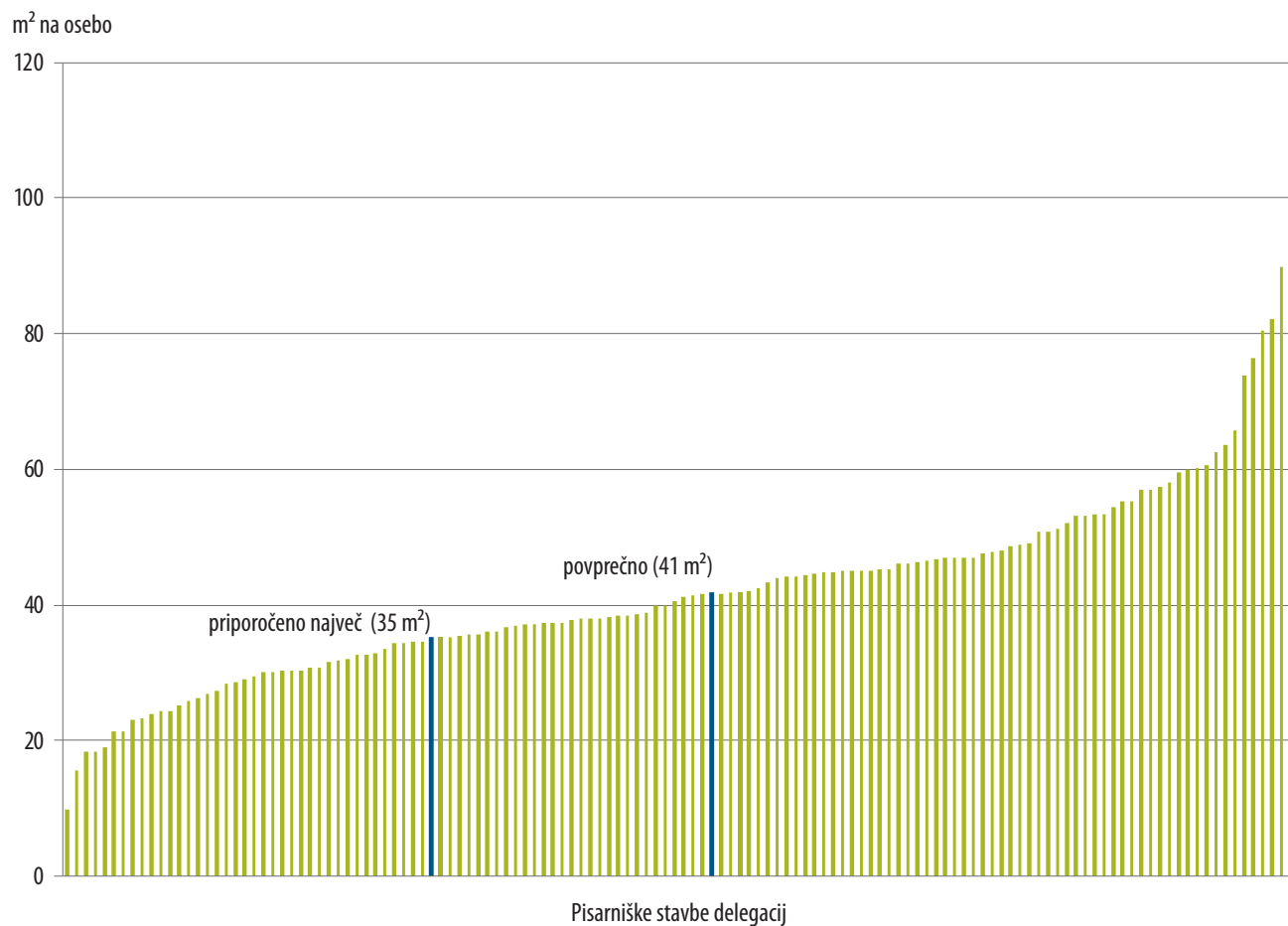
#### 22

Stavbna politika ESZD navaja, da bi morala skupna površina vseh prostorov v rezidenci vodje delegacije znašati največ 600 m<sup>2</sup>. Čeprav je bila povprečna površina rezidenc delegacij EU leta 2014 pod to zgornjo mejo (glej odstavek 14), jo je 34 rezidenc (24 %) presevalo (glej **slika 7**)<sup>17</sup>.

- 13 Na novo pridobljene stavbe morajo biti dovolj velike za 10-odstotno povečanje števila zaposlenih.
- 14 Delegacije z največjo površino na osebo v pisarnah so bile delegacija pri Združenih narodih v New Yorku (90 m<sup>2</sup> na osebo) in delegacija pri Združenih narodih v Ženevi (104 m<sup>2</sup> na osebo).
- 15 V tej analizi se pisarniški prostori, oddani v najem drugim organizacijam, niso upoštevali. Izključene so delegacije z manj kot 10 zaposlenimi, ki imajo vse več kot 35 m<sup>2</sup> površine na osebo. Analiza temelji na stalnih delovnih mestih. Če bi bilo vključenih približno 200 začasnih praktikantov in nacionalnih strokovnjakov, bi se povprečna površina na osebo zmanjšala na 40 m<sup>2</sup>.
- 16 Skupna letna najemnina pisarn delegacij v letu 2014 je znašala 53 milijonov EUR (glej **slika 1**), kar pomeni, da je vsak m<sup>2</sup> povprečne površine na osebo stal 1,3 milijona EUR.
- 17 Rezidenca v Indoneziji je bila s 1 200 m<sup>2</sup> ena največjih. Podpisana je bila pogodba za najem nove rezidence s 580 m<sup>2</sup> od septembra 2015.

Slika 10

Površina na osebo v pisarnah delegacij



Opozorilo: delegacije z manj kot 10 zaposlenimi niso upoštevane.

Vir: Evropsko računsko sodišče na podlagi podatkov ESZD.



### ESZD je lastnica stavb, ki jih ne uporablja več

#### 23

Pisarniške stavbe delegacij EU, ki so bile kupljene pred letom 2000 in jih ESZD še vedno uporablja, spadajo med pisarniške stavbe, ki so v najslabšem stanju (glej **slika 4**). Zaposleni v delegaciji v Gabonu so se preselili v majhne začasne pisarne, ker so na pisarniški stavbi, kupljeni leta 1996, zdaj resne konstrukcijske težave.

#### 24

Lastniške rezidence so manjše in lažje jih je vzdrževati. Povprečno stanje lastniških rezidenc, ki so bile kupljene pred letom 2000 in jih ESZD še vedno uporablja, je ocenjeno s 4,6 od 5 (glej **slika 8**). To je precej bolje od povprečnega stanja lastniških pisarn delegacij, kupljenih pred letom 2000, ki je ocenjeno s 3,4.

#### 25

ESZD 20 % stavb delegacij, ki so v njeni lasti (7 od 33 pisarniških stavb in 6 od 30 rezidenc), sicer ne uporablja več, vendar jih je obdržala. Neuporabljene pisarniške stavbe v Čadu, Srednjeafriški republiki in Ruandi so oddane v najem drugim organizacijam, na primer GD za humanitarno pomoč in civilno zaščito ali veleposlaništvu države članice. Druge stavbe pa ostajajo prazne. Na primer:

- (a) lastniške pisarniške stavbe v Bocvani in Gambiji so prazne od leta 2004;
- (b) rezidenci v Južni Afriki in na Zelenortskih otokih sta prazni od leta 2012;
- (c) v Tanzaniji sta nekdanja rezidenca vodje delegacije (glej **slika 11**) in hiša za zaposlene prazni od leta 2009, stroški za njuno varovanje, komunalne storitve in vrtnarjenje pa znašajo 25 000 EUR letno. Nahajata se zunaj območja, ki ga priporoča regionalni uradnik za varnost. Od aprila 2014 je prazna še ena hiša, ki je v lasti delegacije in se nahaja na priporočenem varnostnem območju.

**Nekdanja rezidenca v Tanzaniji, ki je prazna od leta 2009, vendar jo je ESZD ohranila**



Vir: Evropsko računsko sodišče.

### Nekateri zaračunani stroški za kolokacijo v pisarniških stavbah ne krijejo celotnih dejanskih stroškov

## 26

ESZD spodbuja rešitve, ki vključujejo souporabo pisarniških prostorov z državami članicami ali drugimi institucijami in organi EU, vključno z GD za humanitarno pomoč in civilno zaščito. Namen kolokacije je zagotoviti boljšo prepoznavnost EU, olajšati sodelovanje z državami članicami in tudi zmanjšati stroške<sup>18</sup>. V letu 2015 si je 45 delegacij delilo pisarniške prostore z državami članicami EU ali institucijami in organi EU. Število delegacij, ki so gostile veleposlaništva držav članic ali ki so jih veleposlaništva gostila, se je med majem 2014 in majem 2015 povečalo s 14 na 17<sup>19</sup>. **Priloga I** prikazuje 17 delegacij s kolokacijo z eno ali več državami članicami v letu 2015.

18 Stavbna politika ESZD: pisarne delegacij – politika in izbira. Stavbna politika ESZD: souporaba pisarn delegacije ali kolokacija s tretjimi osebami.

19 Delovna dokumenta o stavbni politiki ESZD iz let 2014 in 2015.

## 27

Države članice ter institucije in organi EU bi morali plačevati celotni delež svojih stroškov za kolokacijo<sup>20</sup>. V praksi obstajajo različne metode za izračun stroškov, ki se zaračunavajo organizacijam v kolokaciji. Z nekaterimi od njih se celotni dejanski stroški ne povrnejo. Na primer:

- (a) delegacija v Washingtonu ima pogodbe o kolokaciji s petimi različnimi organizacijami. Vendar pa samo dve najnovejši pogodbi (z Europolom in Evropsko investicijsko banko) vključujeta prispevke za upravne režijske stroške;
- (b) v Nepalu GD za humanitarno pomoč in civilno zaščito prispeva za čiščenje, vzdrževanje, komunalne storitve in za varnostnike, ne pa tudi za najem pisarn, kar bi pomenilo dodatnih 8 000 EUR letno. Podobno je v Tanzaniji, kjer je delegacija lastnica stavbe, ki pa misiji EUCAP Nestor<sup>21</sup> zaračunava le za tekoče stroške (vzdrževanje, komunalne storitve, varnost in čiščenje);
- (c) na podlagi smernic iz leta 2013 za delegacije o izračunu najemnine, ki se zaračunava drugim organizacijam, morajo nove pogodbe, pa tudi obstoječe, če se podaljšajo, vključevati tudi stroške za skupne prostore. Zaračunani stroški, določeni pred letom 2013, so vključevali le neto površino pisarn najemnika. Najemnik tako uporablja skupne prostore brezplačno in plačuje manj, kot dejansko znaša njegov delež najemnine in operativnih stroškov.

## Oddelek II – Za izbiro stavb delegacije obstaja strukturiran postopek, vendar se pri njegovi uporabi v praksi pojavljajo nekatere slabosti v vseh glavnih fazah

## 28

V oddelku I je bila preučena ustreznost stavb delegacij: ali zadostujejo potrebam delegacij in ali so stroškovno učinkovite. Ali so stavbe delegacij ustrezne ali ne, je odvisno predvsem od načina, kako so bile izbrane. Pri reviziji je bilo zato preučeno, ali ima ESZD vzpostavljene uspešne postopke za izbiro ustreznih stavb.

20 Sklep Evropskega parlamenta z dne 3. aprila 2014 o razrešnici za leto 2012.

21 EUCAP Nestor je civilna misija EU z delnim vojaškim strokovnim znanjem. Podpira razvoj pomorskih varnostnih sistemov v državah Afriškega roga in zahodnega Indijskega oceana ter jim tako omogoča, da se uspešneje borijo proti piratstvu in drugemu pomorskemu kriminalu.

### 29

Postopek na podlagi dokumentacije o stavbah zagotavlja strukturirano osnovo za izbiro stavb delegacij. Vendar pa se pri uporabi tega postopka v praksi pojavljajo nekatere slabosti. Zato obstaja tveganje, da ESZD ne izbere ustreznih stavb. Slabosti se pojavljajo v vseh glavnih fazah postopka na podlagi dokumentacije o stavbah:

- (a) kadar delegacija išče ustrezne stavbe;
- (b) kadar delegacija primerja možnosti in jih predstavi odboru za stavbe pri sedežu;
- (c) kadar odbor za stavbe sprejme in utemelji svojo odločitev.

### **Postopek na podlagi dokumentacije o stavbah zagotavlja strukturirano osnovo za izbiro stavb delegacij**

### 30

Izbira stavb za najem ali nakup temelji na postopku na podlagi dokumentacije o stavbah, ki ga uporablja ESZD:

- (a) za pisarne in rezidence morajo delegacije pripraviti dokumentacijo o stavbah pred najemom, nakupom ali gradnjo nove stavbe ali pri podaljšanju najemne pogodbe. Če znaša skupna vrednost stavb 60 000 EUR ali več, morajo delegacije predložiti dokumentacijo o stavbah odboru za stavbe pri sedežu v preučitev in odobritev;
- (b) delegacije morajo dokumentacijo o stavbah predložiti odboru za stavbe tudi pred vsakim nakupom zemljišča;
- (c) pri najemu stanovanj za zaposlene morajo delegacije dokumentacijo o stavbah predložiti, če najemnina presega zgornjo mejo, ki jo je določila ESZD za zadevno državo, in v primeru držav, za katere zgornje meje niso bile določene.

### 31

Postopek na podlagi dokumentacije o stavbah je primer dobre prakse pri zagotavljanju strukturirane in dokumentirane podlage za odločanje. Pri dokumentaciji o stavbah se uporabljajo cilji, ki so določeni v stavbni politiki ESZD kot osnova za izbirna merila. Dokumentacija o stavbah bi morala vključevati ožji seznam ustreznih možnosti, ki bi ga pripravila delegacija na podlagi raziskave lokalnega nepremičninskega trga, razpravo o tem, ali naj se stavba najame ali kupi, oceno ustreznih možnosti, ki jo pripravi delegacija, in predlog odboru za stavbe. Postopek na podlagi dokumentacije o stavbah pomaga zagotoviti, da izbrane stavbe zadostujejo potrebam delegacij, hkrati pa so stroškovno učinkovite.

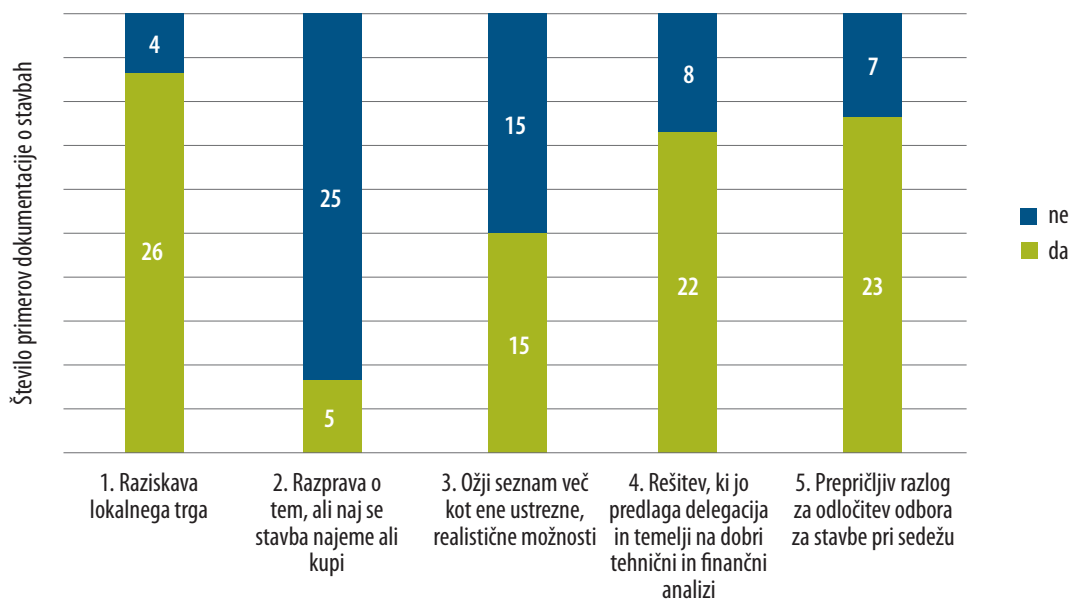
**Delegacije nimajo dovolj strokovnega znanja za opredelitev ustreznih stavb niti zadostne podpore s sedeža**

**32**

Pri revizijskem pregledu 30 primerov dokumentacije o stavbah (glej *Prilogo II*) je bilo ugotovljeno, da so delegacije pri večini (26 od 30) raziskale lokalni trg. Vendar je le 15 od 30 primerov dokumentacije o stavbah vključevalo ožji seznam ustreznih, realističnih možnosti (glej *slika 12*).

Slika 12

**Povzetek rezultatov revizijskega pregleda 30 primerov dokumentacije o stavbah**



Vir: Evropsko računsko sodišče na podlagi pregleda 30 primerov dokumentacije o stavbah.

### 33

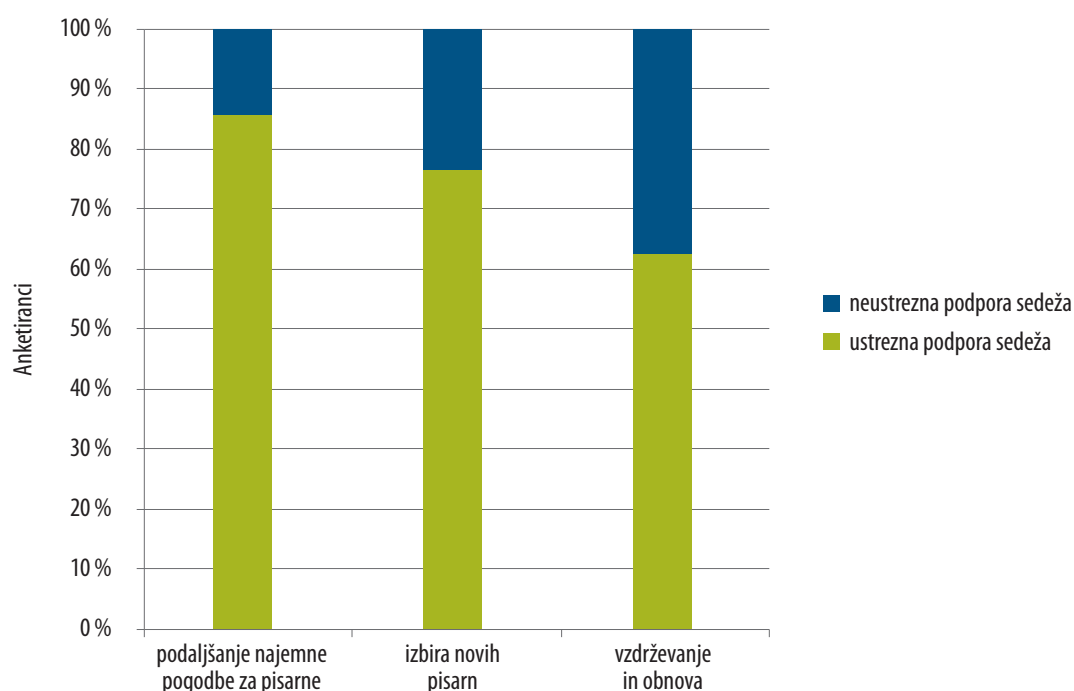
V revizijski anketi je skoraj polovica vodij administracije menila, da njihova delegacija nima zadosti zaposlenih in strokovnega znanja za upravljanje svojih stavb. Vodje administracije niso strokovnjaki za upravljanje stavb in niso opravili posebnega usposabljanja na tem področju. Za upravljanje projektov v zvezi s stavbami (npr. selitev v novo pisarniško stavbo ali izvedba gradbenih del) lahko torej zahtevajo odobritev za pridobitev potrebnega strokovnega znanja z zunanjimi izvajalci (npr. za analizo trga, analizo o tem, ali naj se stavba najame ali kupi, za pogajanja z lastniki ali za zasnovo in spremljanje gradbenih del). Na primer, v Washingtonu delegacija najame lokalnega posrednika za raziskavo trga in za pogajanja z lastniki v njenem imenu. V državah, kjer tovrstnega strokovnega znanja ni mogoče dobiti, delegacije zahtevajo več sodelovanja in podpore s sedeža.

### 34

Revizijska anketa je pokazala, da je bilo 85 % vodij administracije zadovoljnih s podporo s sedeža pri podaljšanju najemnih pogodb za pisarne. Raven zadovoljstva je bila nižja za prejeto podporo pri izbiri novih pisarnah (76 %) (glej **slika 13**).

Slika 13

#### Podpora delegacijam za dejavnosti upravljanja stavb



Vir: Revizijska anketa za vodje administracije v delegacijah EU.

**35**

Številni odgovori na revizijsko anketo so poudarili potrebo po intenzivnejši podpori s sedeža, zlasti če na lokalnem trgu primanjkuje ustreznih stavb<sup>22</sup>. Nekaj obiskanih delegacij, na primer delegacija v Nepal (glej **okvir 2**), je prav tako poudarilo potrebo po obiskih na kraju samem, zlasti pri iskanju novih prostorov. V letu 2014 je oddelek za infrastrukturo pri sedežu obiskal 36 delegacij, da bi zagotovil podporo na kraju samem. Primer dobre prakse so nemška veleposlaništva, ki, kadar iščejo nove prostore in ko vodja administracije določi možne lokacije, na te lokacije pripeljejo zaposlene na sedežu, ki preverijo njihovo ustreznost in pomagajo pri pogajanjih.

22 To je po mnenju anketirancev ena glavnih ovir pri iskanju boljših prostorov.

**Okvir 2****Potreba po podpori s sedeža pri iskanju pisarniške stavbe v Nepal**

V Nepal zaradi pomanjkanja prostora v glavni stavbi tretjina zaposlenih od leta 2007 dela v za to prilagojenih garažah. Od leta 2009 še druga tretjina dela v rabljenih montažnih hiškah, nameščenih na vrtu, kar daje slabo podobo delegacije (glej **slika 14**). V oceni delegacije v Nepal iz junija 2011 je bilo priporočeno, da bi bilo treba po poteku najemne pogodbe leta 2014 načrtovati selitev v ustreznije in sodobnejše pisarne.

Delegacija ni imela na voljo časa in strokovnega znanja, potrebnega za pripravo visokokakovostne dokumentacije o stavbah. Menila je, da bi ekipa strokovnjakov za upravljanje nepremičnin s sedeža (npr. pogajalec, arhitekt in uradnik za varnost) s svojim obiskom lahko pomagala poiskati nove prostore, izpogajati najboljše dogovore ter opredeliti in primerjati ustrezne rešitve. Vendar pa sedež takega obiska ni mogel izpeljati, čeprav je delegacija za to pisno zaprosila leta 2011 in 2012. Sedež je delegaciji poslal dopis, v katerem jo spodbuja k pripravi predloga za nakup zemljišča od francoskega veleposlaništva ter izgradnjo pisarn in rezidence, vendar je nato zaradi pomanjkanja sredstev predlog zavrnil. Delegacija ni mogla najti ustrezne alternative in je tako predložila dokumentacijo o stavbah za podaljšanje obstoječe najemne pogodbe do leta 2024, kar je sedež novembra 2013 sprejel.

**Montažne hišice, ki se v Nepalju uporabljajo kot pisarne**



Vir: Evropsko računsko sodišče.

**Obstajajo nekatere slabosti pri tem, kako delegacije sedežu predstavijo možnosti**

**36**

Skladno s stavbno politiko morajo delegacije sedežu v okviru dokumentaciji o stavbah predložiti rezultate svoje raziskave lokalnega nepremičninskega trga. Ta bi morala vključevati razpravo o tem, ali naj se stavba najame ali kupi, njihovo oceno ustreznih možnosti in njihov predlog odboru za stavbe. Vendar pa:

- (a) delegacije ne predložijo dokumentacije o stavbah za vse nove pogodbe;
- (b) je dokumentacija o stavbah po nepotrebnem preveč podrobna, kadar se delegacija ne namerava seliti;
- (c) dokumentacija o stavbah redko vključuje razpravo o možnosti nakupa in tega ne primerja s stroški najema;
- (d) v nekaterih primerih dokumentacije o stavbah delegacije ne predstavijo možnosti na način, ki omogoča primerjavo;
- (e) smernice za pripravo dokumentacije o stavbah ne upoštevajo prostorov, ki se oddajajo v najem drugim organizacijam, in dohodkov, ustvarjenih s kolokacijo.



### Delegacije ne predložijo dokumentacije o stavbah za vse nove pogodbe

#### 37

Delegacije včasih podpišejo pogodbe za gradnjo, ne da bi pripravile dokumentacijo o stavbah in jo predložile odboru za stavbe, kot se zahteva. Tako na primer ni bilo dokumentacije o stavbah za pogodbo v vrednosti 230 000 EUR za pisarne v Venezueli, sklenjeno leta 2013, ali za pogodbo v vrednosti 240 000 EUR za rezidenco v Nepalu, sklenjeno leta 2011.

### Dokumentacija o stavbah je po nepotrebnem preveč podrobna, kadar se delegacija ne namerava seliti

#### 38

Stabilnost je cilj stavbne politike, torej je smiselno, da se za obstoječo stavbo, ki zadostuje potrebam delegacije in je stroškovno učinkovita, raje podaljša najemna pogodba. S tem se tudi izognemo stroškom in motnjam, ki jih prinese selitev<sup>23</sup>. V vsakem primeru vključuje standardna najemna pogodba klavzulo, na podlagi katere lahko delegacija kadarkoli prekine pogodbo s trimesečnim odpovednim rokom.

#### 39

Vendar pa trenutno ni nobene razlike med smernicami za pripravo dokumentacije o stavbah, katerih namen je podaljšanje obstoječe najemne pogodbe, in smernicami za pripravo dokumentacije o stavbah, katerih namen je izbrati – kadar je selitev potrebna – najboljšo stavbo med številnimi možnostmi. V prvem primeru je primerjava z drugimi možnostmi umetna in več smisla bi imel prikaz, da stavba še vedno zadostuje potrebam delegacije v skladu s stavbno politiko in tržnimi cenami (glej **okvir 3**). V drugem primeru lahko delegacije zaprosijo za dodatno podporo s sedeža za izvedbo bolj izčrpne ocene, vključno s primerjavo ustreznih in realističnih možnosti z ožjega seznama.

23 Za nemška veleposlaništva na primer se predvideva, da bodo ostala, kjer so, razen če obstaja posebno tehten razlog za selitev.

### Kadar nameravajo delegacije ostati tam, kjer so, je lahko preučevanje drugih možnosti umetno in nima velike vrednosti

Cilj dokumentacije o stavbah iz leta 2013 za pisarne v Ruandi (glej **Prilogo II**) je bil utemeljiti podaljšanje obstoječe najemne pogodbe. To je razvidno iz poročila o misiji, ki ga je pripravil sedež in je bilo priloženo dokumentaciji o stavbah. V njem je bilo delegaciji naročeno, naj se kmalu po proučitvi trga, potrebni za poročilo odboru za stavbe, pogaja o podaljšanju najemne pogodbe za pisarniške stavbe. Čeprav je dokumentacija o stavbah zajemala analizo ožjega seznama ustreznih, realističnih možnosti, ta ni imela velike vrednosti, saj se delegacija ni nameravala preseliti.

## Dokumentacija o stavbah redko vključuje razpravo o možnosti nakupa in tega ne primerja s stroški najema

### 40

Od 30 preučenih primerov dokumentacije o stavbah jih je samo pet vključevalo razpravo o možnosti nakupa (glej **slika 12**) in v vseh primerih je bil nakup zavržen. V nobenem od preučenih primerov dokumentacije o stavbah ni bila predstavljena primerjava med najemom in nakupom, ki bi vključevala primerjavo predvidenih prihodnjih stroškov. Marca 2015 je sedež obvestil vodje delegacij, da bo oddelek za infrastrukturo pri sedežu v prihodnje opravljal izračun za primerjavo med nakupom in najemom<sup>24</sup>. Vendar pa uporabljena metoda v stavbni politiki ESZD ni razkrita. V prejšnji stavbni politiki je bilo pojasnjeno, kako izračunati finančni donos naložbe kot osnovo za primerjavo med nakupom in najemom v predlaganem obdobju 20 let<sup>25</sup>. V praksi razprave o tem, ali je bolje stavbo najeti ali kupiti, ne dokazujejo, da je predlagana rešitev stroškovno učinkovitejša (glej **okvir 4**).

24 Obvestilo izvršnega direktorja za upravo in finance vodjem delegacij z dne 30. marca 2015.

25 Preostala vrednost kupljenih nepremičnin je pri tem izračunu pomemben dejavnik, ki ga je težko točno oceniti. Na primer, vrednost rezidence v Washingtonu, ki je bila kupljena leta 1971 za 2,4 milijona EUR, se je potrojila, vrednost pisarniške stavbe v Argentini, kupljene leta 1992 za 1,5 milijona EUR, pa je ocenjena na 1,6 milijona EUR.

### Okvir 4

#### Delegacije ne dokažejo, da je nakup stroškovno učinkovitejši od najema

V obdobju 2010–2011, ko je delegacija v Nepal predlagala odkup zemljišča od francoskega veleposlaništva ter izgradnjo pisarn in rezidence, sedež od nje ni zahteval, da dokaže, da sta nakup in gradnja stroškovno učinkovitejša od najema.

Podobno se je zgodilo v Washingtonu, ko je delegacija leta 2010 imela možnost nakupa pisarniške stavbe. Nakup je bil izključen, ne da bi se preučile možnosti financiranja in davčne ugodnosti, čeprav bi se lahko z lastništvom stavbe izboljšala prisotnost delegacije, dodatni prostor pa bi se lahko uporabil za kolokacijo z drugim veleposlaništvom.

## V nekaterih primerih dokumentacije o stavbah delegacije ne predstavijo možnosti na način, ki bi omogočal primerjavo

### 41

Pri nekaterih primerih dokumentacije o stavbah so bili ugotovljeni primeri dobre prakse, saj je dokumentacija vsebovala tabele s primerjavo možnosti z ožjega seznama na podlagi izbirnih meril. Za ponazoritev: na **sliki 15** je sestavljena tabela, ki temelji na tabelah iz dokumentacije o stavbah za pisarne v Ruandi, Gvatemali in Laosu. Dodelitev točk in pripombe so zgolj za ponazoritev. Takšna tabela omogoča lažjo primerjavo različnih možnosti, da se lahko sprejme uravnotežena splošna ocena. Tabela se lahko tudi razširi, na primer z vključitvijo enkratnih stroškov, povezanih s selitvijo v druge stavbe (npr. za opremljanje in varnostna dela), tekočih stroškov ali prihodkov od kolokacije.

Tabela s primerjavo možnosti kot primer dobre prakse za ponazoritev

Stavba	Merila za kakovost				Merila za ceno		Merila za velikost	
	Zaščita in varnost (največ 50)	Funkcionalnost (največ 30)	Lokacija in podoba (največ 20)	Skupaj točk za kakovost (največ 100)	Skupna letna najemnina (EUR)	Cena na m <sup>2</sup> (EUR)	m <sup>2</sup> skupaj	m <sup>2</sup> na osebo (za pisarne)
Možnost 1	nekaj zadržkov 20	sodobna stavba 24	dobra podoba 16	<b>60</b>	25 000	16,67	1 500	38
Možnost 2	odlično 38	nova stavba 28	v diplomatskem območju 18	<b>84</b>	22 000	15,71	1 400	35
Možnost 3	lahko se prilagodi 25	nekaj zadržkov 14	zunaj diplomatskega območja 10	<b>49</b>	20 000	12,5	1 600	40

Vir: Evropsko računsko sodišče na podlagi dokumentacije o stavbah za pisarne v Ruandi, Gvatemali in Laosu.

## 42

Ta pristop se je razlikoval od drugih primerov dokumentacije o stavbah, v katerih so bile možnosti preučene na način, ki ni omogočal takšne takojšnje primerjave, na primer z naključno predstavitvijo posebnih prednosti in slabosti. Delegacije včasih v dokumentaciji o stavbah izpustijo ključne informacije, kot so stroški na m<sup>2</sup>, površina na osebo za pisarniške stavbe ali neskladnost z zgornjo mejo za površino. Pri osmih od 30 preučenih primerov dokumentacije o stavbah rešitev, predlagana odboru za stavbe, ni temeljila na zanesljivi analizi, ki bi jo opravila delegacija (glej **slika 12**). Poleg tega dokumentacija o stavbah sicer pogosto prikazuje stroške predlagane rešitve po pogajanjih, vendar te primerja s stroški alternativnih stavb pred pogajanjmi.

## Smernice za pripravo primerov dokumentacije o stavbah ne upoštevajo prostorov, ki se oddajajo v najem drugim organizacijam, in dohodkov, ustvarjenih s kolokacijo

### 43

Poročilo o kolokaciji iz leta 2014<sup>26</sup> pojasnjuje, da ESZD nima dovolj osebja za pripravo skupnih standardov in referenčnih dokumentov za kolokacijo. Zato smernice za pripravo dokumentacije o stavbah (glej odstavek 31) ne pojasnjujejo, kako bi bilo treba pri izračunu površine na osebo upoštevati pisarniške prostore, oddane v najem veleposlaništvom držav članic in drugim institucijam in organom EU. V smernicah tudi ni pojasnjeno, kako naj se pri izračunu stroškov na m<sup>2</sup> upošteva prihodek od kolokacije.

## Nekatera mnenja odbora za stavbe pri sedežu niso pravočasna ali prepričljiva

### 44

V končni fazi postopka na podlagi dokumentacije o stavbah odbor za stavbe pri sedežu preuči predlog delegacije in da svoje mnenje. Pred podpisom pogodbe je potrebna odobritev odbora<sup>27</sup>. Vendar pa:

- (a) dolgotrajni postopki preprečujejo podpis nekaterih pogodb;
- (b) nekatere odločitve ne dokazujejo prepričljivo, da je izbrana rešitev skladna s tržnimi cenami;
- (c) nekatere odločitve ne upoštevajo dovolj tlorisne površine.

## Dolgotrajni postopki preprečujejo podpis nekaterih pogodb

### 45

Odbor za stavbe sprejema mnenja o dokumentaciji o stavbah, ki jo preučuje. V nekaterih pripombah v dokumentaciji o stavbah je pojasnjeno, da lastniki stavb te raje oddajo drugim najemnikom, kot da bi čakali na dolgotrajne postopke ESZD. To stališče je bilo izraženo tudi v pripombah revizijske ankete. Eden od anketirancev je dejal, da od določitve stavbe do odobritve s sedeža preteče preveč časa, zato lastniki stavb te medtem oddajo drugim organizacijam. Posledično odobritev dokumentacije o stavbah nujno ne pripelje do podpisa pogodbe. Tako je bila na primer dokumentacija o stavbah za rezidenci v Izraelu in na Šrilanki sicer odobrena, vendar pogodbi nato nista bili podpisani (glej **Prilogo II**).

26 *Report on Co-location, 2014* (poročilo o kolokaciji, 2014), 11. julija 2014, ESZD.

27 Za vse stavbne projekte, za katere je verjetno, da bodo bistveno vplivali na proračun EU (na primer, pridobitev zemljišč in stavb v vrednosti več kot 3 milijone EUR ali nova pogodba v zvezi s stavbo z letnimi stroški nad 750 000 EUR), je potrebna tudi odobritev proračunskega organa (Svet in Evropski parlament) (člen 203(7) finančne uredbe). Tudi za projekte pridobitve stavb, ki se financirajo s posojilom, je potrebna predhodna odobritev proračunskega organa (člen 203(8) finančne uredbe).

### Pri nekaterih odločitvah ni prepričljivo dokazano, da je izbrana rešitev skladna s tržnimi cenami

#### 46

Od 30 preučenih primerov dokumentacije o stavbah jih sedem ni vsebovalo prepričljive utemeljitve odločitve odbora za stavbe (glej **slika 12**). V štirih od teh primerov je bilo to zato, ker dokumentacija ni dokazovala, da je izbrana rešitev v skladu s tržnimi cenami. Odbor za stavbe v nobenem od 30 primerov dokumentacije o stavbah, ki so bili preučeni med revizijo, za rešitev, ki jo je predlagala delegacija, ni primerjal stroškov na m<sup>2</sup> s tržnimi cenami iz neodvisnih virov. To pomeni, da v primerih, kadar delegacija ni dokazala, da je rešitev, ki jo predlaga, v skladu s tržnimi cenami, odbor za stavbe te slabosti ni obravnaval. Tako je bilo pri pisarnah v Togu, pri rezidencah v Mavretaniji in na Šrilanki ter pri stanovanjih zaposlenih v Keniji (glej **Prilogo II**).

### Pri nekaterih odločitvah ni zadostno upoštevana tlorisna površina

#### 47

Pri treh od sedmih primerov dokumentacije o stavbah, ki niso vsebovali prepričljivega razloga za odločitev odbora za stavbe, je bilo to zato, ker niso dovolj upoštevali površine na osebo v pisarnah in priporočenih zgornjih mej iz stavbne politike (glej **Prilogo II**):

- (a) leta 2013 je odbor za stavbe odobril predlagano rešitev iz dokumentacije o stavbah jordanske delegacije za najem pisarn v velikosti 43 m<sup>2</sup> na osebo (23 % več od priporočene zgornje meje). Alternativna rešitev je bila zavrnjena, ker se je štela kot premajhna, čeprav je zajemala 35 m<sup>2</sup> na osebo, kar je točno na zgornji meji, in je bila več kot 20 % cenejša (razlika bi znašala 110 000 EUR letno) od predlagane rešitve.
- (b) leta 2014 je odbor za stavbe odobril predlagano rešitev za razširitev pisarniških prostorov, ki jih je washingtonska delegacija navedla v dokumentaciji o stavbah. Sedež je izračunal površino na osebo, ki je tako znašala 40 m<sup>2</sup> (14 % več od zgornje meje). Vendar je do tega izračuna prišel tako, da je prištel 20 zaposlenih, za kar ni bilo jasne podlage. Do tega povečanja med revizijskim obiskom maja 2015 ni prišlo. Prav tako je iz izračuna izključil tiskovno središče v pritličju, čeprav na podlagi stavbne politike za to ni bilo razloga<sup>28</sup>. Površina na osebo je dejansko znašala 56 m<sup>2</sup>, kar je za 60 % več od zgornje meje. Delegacija v Washingtonu je menila, da stavbna politika ne priznava dovolj povečane vloge koordinatorke, ki jo ima ESZD v nekaterih držav, kot so ZDA. Vendar niti delegacija niti odbor za stavbe nista navedla, da je potrebno odstopanje od zgornje meje;

28 Iz izračuna je izključil tudi dodatno konferenčno sobo, kar pa stavbna politika omogoča (glej odstavek 20).

- (c) izbirna merila za novo rezidenco na Šrilanki so v dokumentaciji o stavbah iz leta 2014 določala stavbo velikosti vsaj 600 m<sup>2</sup>. To ni v skladu s stavbno politiko, ki določa, da velikost znaša največ in ne najmanj 600 m<sup>2</sup>. Rešitev, ki jo je predlagala delegacija in sprejel odbor za stavbe, je bila stavba z 930 m<sup>2</sup>. Sedež ni navedel, da je bila s tem za 55 % presežena zgornja meja, ki znaša 600 m<sup>2</sup>, in da je potrebno odstopanje.

### Oddelek III – Informacije o ustreznosti stavb niso zanesljive in se ne uporabljajo za načrtovanje, ki je preveč kratkoročno in še posebej ohlapno pri lastniških nepremičninah

#### 48

Ustreznost stavb delegacij ni odvisna le od njihove prvotne izbire, ampak tudi od tega, kako ESZD zagotavlja, da stavbe še naprej zadostujejo potrebam in da so stroškovno učinkovite. Pri reviziji se je zato preučilo, ali ESZD spremlja ustreznost stavb, potem ko so bile izbrane, ter načrtuje potrebne spremembe in vzdrževanje za zagotavljanje, da še naprej zadostujejo potrebam in da so stroškovno učinkovite.

#### Centralni sistemi za spremljanje ne zagotavljajo zanesljivih osnovnih informacij o ustreznosti vseh stavb delegacij

#### Z obiski na kraju samem se oceni, ali stavbe zadostujejo potrebam delegacij, vendar se vse pomanjkljivosti ne odkrijejo

#### 49

Za zagotovitev, da stavbe delegacij še naprej zadostujejo potrebam delegacij, jih sedež ocenjuje z naslednjimi mehanizmi:

- (a) služba za podporo delegacijam in ocenjevanje povprečno vsaka štiri leta opravi **ocene** delegacij, ki vključujejo oceno pisarn in rezidenc;
- (b) zunanji izvajalec je med letoma 2010 in 2015 v imenu ESZD opravil **zdravstvene in varnostne inšpekcijske preglede** skoraj vseh pisarn in rezidenc delegacij;
- (c) regionalni uradnik za varnost vsaj enkrat letno opravi **ocene varnosti** stavb delegacije.

### 50

V teh ocenah stavb se priporočajo popravljalni ukrepi (na primer vzpostavitev varnostnih sistemov, izvedba del ali selitev v druge prostore), s katerimi se odpravijo ugotovljene pomanjkljivosti. Vendar pa se v okviru teh ocen ne ugotovijo vse pomanjkljivosti. V poročilu regionalnega uradnika za varnost v Nepalju iz novembra 2013 na primer ni bilo obravnavano temeljno vprašanje, kako za garaže in montažne hišice zagotoviti enako raven varnosti kot za glavno stavbo (glej **okvir 2**).

### **Pri spremljanju površine na osebo v pisarniških stavbah se ne upoštevajo vsi ustrezni dejavniki**

### 51

Stavbna politika ESZD priporoča, naj bi imele pisarne delegacij največ 35 m<sup>2</sup> površine na osebo (glej odstavek 20). Skladno s stavbno politiko so nekateri prostori izvzeti iz izračuna. Vendar sedež ne more natančno opredeliti vseh pisarniških stavb, ki imajo preveliko ali premajhno površino, ker pri spremljanju površine na osebo ne obravnava ločeno naslednjih površin:

- (a) pisarniških prostorov, oddanih v najem drugi organizaciji;
- (b) dodatne konferenčne sobe, ki je morda potrebna za potrebe funkcije predsedstva v skladu z Lizbonsko pogodbo;
- (c) prostorov, ki jih uporabljajočasni pripravniki in napoteni nacionalni strokovnjaki, če jih delegacija redno zaposluje.

### 52

S sistemom za spremljanje se ne spremljajo stavbe, za katere je bila odobrena izjema glede zgornje meje za površino. Zato se tudi ne spremlja, ali so take izjeme še upravičene.

## ESZD ne spremlja, ali so najemnine za pisarniške stavbe in rezidence še vedno v skladu s tržnimi cenami

### 53

Sedež ima informacije, potrebne za izračun stroškov na m<sup>2</sup> za vsako pisarniško stavbo in rezidenco. Vendar pa teh stroškov na m<sup>2</sup> redno ne primerja s tržnimi cenami, da bi ugotovil, ali obstajajo bistvene razlike. Takšna primerjava je bila izvedena leta 2014 za stanovanja zaposlenih. Ugotovljene so bile bistvene razlike med nekaterimi zgornjimi mejami in tržnimi cenami za najemnine. Prav tako sedež ne spremlja stroškov, ki se zaračunajo drugim organizacijam za kolokacijo, da bi se zagotovilo kritje celotnih dejanskih stroškov.

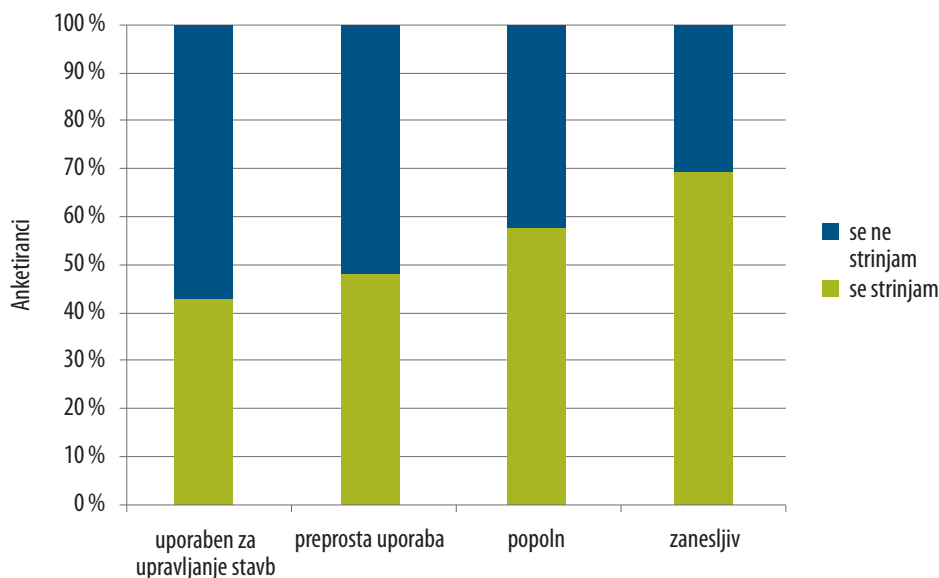
## ESZD v svojih informacijskih sistemih ne beleži zanesljivo rezultatov spremljanja

### 54

Evropska komisija je pred ustanovitvijo ESZD za upravljanje nepremičnin delegacij razvila informacijski sistem ImmoGest. Ta informacijski sistem za stavbe, ki se uporablja od leta 2008, bi lahko zagotavljal informacije, ki bi se v skladu z najboljšo prakso uporabile pri procesu načrtovanja. Vendar pa je več kot polovica anketirancev menila, da ImmoGest za upravljanje stavb ni uporaben (glej **slika 16**).

Slika 16

### Mnenja o sistemu ImmoGest



Vir: Revizijska anketa za vodje administracije v delegacijah EU.



### 55

Vsaka delegacija je odgovorna za vnašanje informacij o svojih pisarniških stavbah, rezidencah in stanovanjih zaposlenih v ImmoGest. Vendar pa leta 2014 približno 35 % pisarniških stavb in rezidenc ni bilo evidentiranih v sistemu ImmoGest. Več kot polovica anketirancev je menila, da sistem ni preprost za uporabo, in več kot 30 % jih je odgovorilo, da podatki niso popolni ali zanesljivi (glej **slika 16**).

### 56

Rezultate raziskave so okrepile naslednje ugotovitve revizijskih obiskov pri delegacijah:

- (a) sistem je ImmoGest ni uporabniku prijazen. Vsebuje programske napake, ki niso bile odpravljene. V Nepalju na primer sistem deluje počasi in je včasih nedostopen;
- (b) informacije niso povezane s poslovnimi procesi. Sistem ImmoGest na primer ne zagotavlja praktičnih opomnikov, ko zapadejo plačila najemnine ali ko se približujejo datumi poteka najemnih pogodb;
- (c) sedež ne uporablja uspešno informacij, ki jih vnesejo delegacije. Na primer, ImmoGest sicer vsebuje informacije o najemninah za stavbe, vendar sedež teh ne uporablja za pripravo proračuna;
- (d) večina informacij, ki se nanašajo na opise stanovanj zaposlenih, za katere se povrnejo stroški, ne služi nobenemu namenu;
- (e) ker se sistem ne uporablja za izvajanje praktičnih funkcij, delegacije podatkov v sistemu ne posodablajo redno. Poleg tega so v podatkih številne napake. Na primer, nekatere stavbe so v sistemu ImmoGest evidentirane kot lastniške, v resnici pa so najete.

### 57

Namesto da bi oddelek za infrastrukturo ESZD uporabljal sistem ImmoGest, uporablja centralno Excelovo preglednico, ki vsebuje informacije o vseh pisarnah in rezidencah delegacij, vključno z informacijami, pridobljenimi v okviru obiskov na kraju samem. Vendar pa so tudi v preglednici nekatere informacije nepopolne ali netočne. Na primer:

- (a) stanje praznih stavb ni evidentirano;
- (b) ni podatkov o stanju 53 rezidenc (38 %);
- (c) površina pisarn v nekaterih pisarniških stavbah ni točno navedena. Na primer, za površino pisarn v pisarniški stavbi v Nepalju je v preglednici evidentirano 1 225 m<sup>2</sup>, vendar je delegacija potrdila, da znaša 947 m<sup>2</sup>;
- (d) stanje nekaterih pisarniških stavb in rezidenc ni v skladu z oceno. Na primer, v zdravstvenem in varnostnem poročilu je bilo stanje pisarniške stavbe v Nepalju ocenjeno z oceno 4 od 5, v preglednici pa je evidentirana ocena 3 od 5. Stanje rezidence v Washingtonu je bilo ocenjeno z oceno 5 od 5, čeprav so tam potrebna večja vzdrževalna dela.

### 58

Oddelek za infrastrukturo ESZD uporablja ločen popis lastniških nepremičnin, vendar pa so tudi tu nekatere informacije netočne ali nepopolne. Leta 2014 je bila na primer lastniška rezidenca v Zimbabveju evidentirana kot pisarne, nekdanja rezidenca v Tanzaniji pa ni bila vključena. Poleg tega v popisu ni bilo navedeno, katere stavbe se še uporabljajo.

### 59

Sedež ESZD torej nima zanesljivih osnovnih informacij o vseh pisarniških stavbah in rezidencah, čeprav so te informacije ključne za proces načrtovanja, saj se na njihovi podlagi določijo, kje so potrebne spremembe. Konec leta 2015 je ESZD sprejela ukrepe, da bi bil sistem ImmoGest ustrežnejši in uporabniku prijaznejši.

## Razpoložljive informacije se pri načrtovanju ne uporabljajo dovolj, načrtovanje pa je kratkoročno

### Razpoložljive relevantne informacije se ne uporabljajo za pripravo načrtov

#### 60

Pomanjkanje zanesljivih osnovnih informacij o stavbah delegacij in slabosti v centralnih sistemih spremljanja (glej odstavke 50 do 59) ovirajo uspešno načrtovanje na sedežu. Poleg tega sedež ne uporablja uspešno razpoložljivih informacij za pripravo načrtov za vzdrževanje ali spreminjanje stavb. Na primer:

- (a) sedež ne razvršča prednostno priporočil iz ocen, opravljenih na kraju samem, za katerih izvajanje delegacije nimajo sredstev, niti jih ne vključuje v proračunsko načrtovanje ali v načrte vzdrževanja<sup>29</sup>. Delegacije izvajajo nekatera priporočila iz ocen, ki se nanašajo na njihove stavbe, in tako obravnavajo pomanjkljivosti<sup>30</sup>, nekaterih pa ne. Anketiranci so pojasnili, da delegacije mnogih priporočil iz ocen ne izvajajo zaradi pomanjkanja človeških in finančnih virov ter lokalnih omejitev. Zdravstvena in varnostna priporočila na primer temeljijo na evropski zakonodaji, ne glede na lokalne razmere. Eden od anketirancev je težave povzel takole: pomanjkanje človeških virov, pomanjkanje proračuna ter splošni lokalni pogoji in težave pri javnem naročanju bistveno otežujejo načrtovano izvajanje. Delegacija v Nepalju ni imela sredstev za razrešitev nekaterih vprašanj, ki jih je regionalni uradnik za varnost večkrat poudaril v svojih poročilih;
- (b) sedež sicer ima informacije o stavbah, ki so v slabem stanju ali imajo preveliko ali premajhno površino, pa jih v celoti ne uporablja za to, da bi jih prednostno razvrstil glede na to, kje so spremembe najbolj potrebne, in načrtoval z njimi povezana vzdrževalna dela, kolokacije ali selitve. Zaradi tega prihaja na primer do poslabšanja stanja pisarniških stavb, zlasti tistih, kupljenih pred letom 2000 (glej **slika 4** in odstavek 23). Revizijska anketa je pokazala, da se je 42 % anketirancev zavedalo, da njihova površina na osebo presega priporočeno zgornjo mejo. Vendar jih 47 % od teh ni sprejelo nobenih ukrepov za zmanjšanje površine pisarn in uskladitev z zgornjo mejo. V Turčiji je površina na osebo v pisarnah sicer presegala priporočeno zgornjo mejo, vendar je bila zaradi nepraktične razporeditve prostorov površina premajhna (glej **okvir 5**);

29 Na primer, sedež ni prednostno razvrstil ali ocenil stroškov priporočil, ki so sledila zdravstvenemu in varnostnemu inšpekcijskemu pregledu v Nepalju novembra 2012. Sedež ni sprejel nobenih nadaljnjih ukrepov v zvezi s priporočili glede rezidence (ki jih delegacija ni izvajala).

30 Na primer, pri oceni delegacije v Tanzaniji leta 2012 je bilo ugotovljeno, da so pisarniški prostori premajhni in da so dosegli svoje zmogljivosti. Delegacija je nato aprila 2013 od nizozemskega veleposlaništva najela del četrtega nadstropja.

- (c) sedež ne načrtuje, kako prodati lastniške stavbe, ki jih delegacije ne uporabljajo več. Za večino od skoraj 20 % lastniških stavb, ki jih delegacije ne uporabljajo več, ni nobenih načrtov (glej odstavek 25). Primer dobre prakse so nemška veleposlaništva, ki morajo pri selitvi v novo stavbo pred njenim nakupom ali najemom načrtovati, kako prodati nekdanjo stavbo, če je ta lastniška;
- (d) sedež ne načrtuje pregleda prispevkov, ki jih plačajo druge organizacije za kolokacijo. Leta 2013 je ESZD zahtevala, da delegacije tem organizacijam zaračunavajo uporabo skupnih prostorov (glej odstavek 27(c)). ESZD je tudi ugotovila, da bi morale gostujoče organizacije prispevati k upravnemu bremenu. Vendar pa ESZD ni načrtovala, katere obstoječe pogodbe je treba prednostno pregledati.

## Okvir 5

**Upravljanje pisarniških prostorov delegacije v Turčiji**

Površina pisarn delegacije v Turčiji je znašala 5 500 m<sup>2</sup> za 150 zaposlenih, kar znaša 37 m<sup>2</sup> na osebo. Čeprav to presega zgornjo mejo 35 m<sup>2</sup> na osebo, je bilo v poročilu o oceni iz oktobra 2008 ugotovljeno, da so imeli zaradi nepraktične razporeditve prostorov v stavbi zaposleni premalo pisarniškega prostora.

Leta 2015 se je s projektom, namenjenim preureditvi pisarniških prostorov v sedanji stavbi in povečanju souporabe pisarn, pridobilo nekaj prostora, površina na osebo pa se je zmanjšala na 34 m<sup>2</sup>.

**Načrtovanje je osredotočeno na kratkoročne potrebe****61**

Oddelek za infrastrukturo ESZD pripravlja dokumente o načrtovanju, ki vsebujejo elemente dobre prakse. Vendar pa so ti dokumenti osredotočeni na kratkoročne potrebe (približno dveletne) in projekte v zvezi s stavbami, ki se trenutno pripravljajo ali preučujejo. Na primer:

- (a) letna delovna dokumenta o stavbni politiki ESZD za leto 2014 in 2015, ki opisujeta projekte, ki se pripravljajo in preučujejo, ne kažeta načrtovanih sprememb površine pisarn po letu 2015. Navajata, da bodo spremembe površin in lokacij temeljile na političnih odločitvah in razpoložljivosti sredstev;

- (b) v obvestilu vodjem delegacij o razvoju stavbne politike za leti 2015 in 2016 iz leta 2014 so bili opredeljeni projekti v zvezi s stavbami, načrtovani za naslednji dve leti, vodje delegacij pa so bili naprošeni, naj spremljajo priložnosti za nakup za primer, če bo ESZD končala leto s proračunskim presežkom in bi bilo za ta sredstva treba hitro prevzeti obveznosti;
- (c) obstaja srednjeročni načrt, v katerem so opredeljeni nakupi, dela in podaljšanja najemnih pogodb za obdobje 2014–2020. Vendar pa ta določa samo načrtovane nakupe stavb in gradbene projekte, ki obravnavajo pereče potrebe. ESZD ne določa v zadostni meri prednostnih nalog za spremembo prostorov, ukinitve delegacije, združitve delegacij, odprtje novih delegacij ali spremembo velikosti delegacije do leta 2020<sup>31</sup>. To je deloma zato, ker ESZD ne izkorišča dovolj razpoložljivih informacij (glej odstavek 60), pa tudi zato, ker je Evropska komisija ESZD seznanila s predlogi za zaposlitev osebja v delegacijah<sup>32</sup> le za naslednji dve leti<sup>33</sup>.

## 62

Ker je postopek načrtovanja ESZD reaktiven in osredotočen na projekte, ki obravnavajo tekoče potrebe, obstaja tveganje, da veliki projekti niso vključeni v projekte, dokler ne postanejo nujni. Srednjeročni načrt (za obdobje približno sedmih let) za stavbe delegacij bi odražal najboljše prakse v drugih državah članicah in oddelku za infrastrukturo ESZD omogočal bolj strateško vlogo. Zaradi nepredvidenih političnih razmer lahko pride do sprememb v stopnji prisotnosti EU v nekaterih državah in potrebe po reaktivnem pristopu k načrtovanju nekaterih stavbnih projektov. Kljub temu bi srednjeročni načrt omogočal, da oddelk za infrastrukturo ESZD strateškim oblikovalcem politik jasno pokaže učinek teh nepredvidenih sprememb, ki bi se kazal v prilagoditvah načrta.

- 31 Poročilo ESZD o kolokaciji iz leta 2014 potrjuje, da bi morali srednjeročni načrti vključevati te informacije.
- 32 Delegacije EU že od ustanovitve ESZD sestavljajo dve vrsti zaposlenih: 1 900 zaposlenih ESZD in 3 400 zaposlenih Evropske komisije. Zaradi upoštevanja načrtov Evropske komisije glede števila njenih zaposlenih, ki delajo v delegacijah, se ESZD o odločitvah glede dodelitve virov v delegacijah posvetuje s Komisijo v okviru „mehanizma EUDEL“.
- 33 „Regionalni pristop“, ki se trenutno preučuje na GD za mednarodno sodelovanje in razvoj, lahko v srednjeročnem obdobju privede do potrebe po pridobitvi dodatnega prostora v delegacijah, ki imajo vlogo regionalnih centrov, in potrebe po zmanjšanju števila zaposlenih v drugih delegacijah.

## Sistemi za načrtovanje lastniških nepremičnin so še posebej šibki

### ESZD ima dolgoročni cilj nakupa več pisarniških prostorov za delegacije in izpogajala je pogoje za posojila v višini do 200 milijonov EUR ...

#### 63

Trenutno je manj kot 20 % pisarniških stavb in rezidenc delegacij lastniških. Vendar pa je v delovnih dokumentih o stavbni politiki ESZD iz let 2014 in 2015 navedeno, da bi bilo običajno bolj gospodarno stavbe kupiti kot jih najeti. Več kot 80 % anketirancev je menilo, da je nakup stavb delegacij stroškovno učinkovitejši od najema.

#### 64

Dolgoročni cilj ESZD je kupiti več pisarniških prostorov za delegacije. Uresničitev tega cilja je oviral omejen proračun, ki ga je ESZD imela na voljo za nakup ali izgradnjo novih stavb za delegacije (približno 5 milijonov EUR letno<sup>34</sup>). Z revizijsko anketo je bilo ugotovljeno, da v polovici primerov, v katerih je delegacija želela kupiti pisarne ali rezidenco, do tega ni prišlo zaradi pomanjkanja sredstev. Vendar pa je ESZD leta 2015 na podlagi novih določb finančne uredbe<sup>35</sup> izpogajala pogoje za posojila v višini do 200 milijonov EUR za obdobje štirih let za nakup nepremičnin.

### ... vendar ni vzpostavila sistema za uspešno upravljanje lastniških nepremičnin

#### 65

Smernice iz leta 2015 in postopki za nakup nepremičnin v tretjih državah določajo, da ima nakup pisarniških stavb prednost pred nakupom rezidenc. Vendar pa lastništvo nudi manj prožnosti kot najem (glej odstavek 9(a)). Zmanjšana prožnost pri lastništvu je manj problematična za rezidence kot za pisarne, saj se pri slednjih ni treba odzvati na spremembe števila zaposlenih. Poleg tega jih je zaradi njihove manjše velikosti lažje kupiti, vzdrževati (glej odstavka 15 in 24) in prodati kot pisarne.

34 Delovni dokument o stavbni politiki ESZD iz leta 2014.

35 Spremembe finančne uredbe (člen 203(8)) iz leta 2012 institucijam omogočajo najem posojil za nakup stavb.

## 66

Pri najemu stavb ESZD uporablja zunanje strokovno znanje na področju upravljanja nepremičnin. Pomanjkanje sredstev sicer ni več ovira za uresničitev dolgoročnega cilja povečanja lastništva, vendar pa ima ESZD omejene izkušnje pri lastništvu stavb, premalo strokovnega znanja na področju upravljanja nepremičnin, pa tudi uspešnih sistemov za nakup, vzdrževanje in prodajo stavb še ni vzpostavila. Na primer:

- (a) sistem odločanja o tem, ali bi bilo bolje stavbo kupiti ali najeti, bi bilo treba izboljšati (glej odstavek 40);
- (b) ni strategije za vzdrževanje nepremičnin ali uspešnih sistemov za vzdrževanje lastniških nepremičnin. Zato prihaja do slabšanja stanja stavb (glej odstavek 23). Več kot tretjina anketirancev je menila, da je podpora sedeža pri vzdrževanju stavb neustrezna (glej **slika 13**). Veleposlaništva držav članic (npr. Danske, Nemčije, Nizozemske, Švedske in Združenega kraljestva) so poudarila pomen načrtovanja in vzdrževanja lastniških stavb ter naložb vanje. Pisarniška stavba delegacije v Tanzaniji na primer, ki je v lasti Nemčije, Nizozemske in Združenega kraljestva, se vzdržuje v dobrem stanju;
- (c) ker ni mehanizma za upravljanje nihanj deviznih tečajev, delegacije včasih ne morejo izvesti projektov načrtovanih del<sup>36</sup>. Nizozemsko veleposlaništvo pa je nasprotno pojasnilo, da se njihov devizni tečaj za dano leto določa na centralni ravni, da bi se operacije, kot so načrtovana vzdrževalna dela, zaščitile pred nihanji deviznih tečajev. Vse donose ali izgube zaradi deviznih tečajev nosi sedež;
- (d) za prodajo odvečnih nepremičnin obstajajo negativne spodbude in ovire, zato se stavbe, ki niso več v uporabi, ohranjajo (glej odstavek 25 in 60(c)). Na primer, sredstva iz prodaje lastniških nepremičnin niso na voljo oddelku za infrastrukturo ESZD, zato ta z njimi ne more kupiti nadomestne stavbe. Poleg tega ESZD ni lastnica nekaterih prostorov, temveč je od nacionalnih organov dobila zgolj pravico do njihove uporabe;
- (e) smernice ESZD za zaračunavanje stroškov najemnikom za kolokacijo ne zajemajo lastniških nepremičnin. Nekateri zaračunani stroški zato ne krijejo celotnih dejanskih stroškov, saj ne odražajo najemne vrednosti stavbe (glej odstavek 27(b)).

36 Obvestilo sedeža ESZD vodjem delegacij z dne 20. januarja 2015: *Budget 2015 – Impact of the falling value of the euro for expenditure in Delegations* (proračun 2015 – učinek padajoče vrednosti evra na odhodke v delegacijah).

## 67

Da bi lahko stavbe, ki jih zagotavlja ESZD, uspešno prispevale k doseganju ciljev EU na področju zunanje politike, trgovine in razvojnega sodelovanja, morajo zadostovati potrebam delegacij. Biti morajo tudi stroškovno učinkovite. V naslednjih odstavkih so glavni zaključki revizije Sodišča, ki jim sledijo ustrezna priporočila. Izvajanje priporočil bi se moralo začeti takoj in končati do konca leta 2017.

## 68

Stavbe delegacij – pisarniške stavbe, rezidence vodij delegacij ali stanovanja zaposlenih – na splošno zadostujejo potrebam delegacij, čeprav stavbna politika opušča nekatere cilje za pisarniške stavbe (glej odstavke 8 do 19). Vendar pa stavbe niso stroškovno učinkovite, ker:

- (a) površina v večini pisarniških stavb in v nekaterih rezidencah presega zgornje meje iz stavbne politike (glej odstavke 20 do 22);
- (b) ESZD ohranja v lasti stavbe, ki jih ne uporablja več (glej odstavke 23 do 25);
- (c) kjer si delegacije pisarniške prostore delijo z državami članicami ali institucijami ali organi EU, nekateri stroški, ki se zaračunavajo tem organizacijam, ne krijejo celotnih dejanskih stroškov (glej odstavka 26 in 27).

### **Priporočilo 1 – Dopolniti cilje za pisarniške stavbe**

---

EEAS naj med cilje stavbne politike za pisarniške stavbe vključi okoljske dejavnike, dostop za invalidne osebe in prožnost.

### **Priporočilo 2 – Zagotoviti, da stroški, ki se zaračunajo organizacijam v kolokaciji, krijejo celotne dejanske stroške**

---

ESZD naj zagotovi, da bodo stroški, ki jih plačujejo države članice EU ali druge institucije ali organi EU, ki souporablja pisarniške stavbe delegacij, usklajeni in da bodo krili celotne dejanske stroške. Na primer, ESZD naj vsem najemnikom zaračuna uporabo skupnih prostorov in upravno podporo. Če so pisarne lastniške, naj zaračunani stroški odražajo najemno vrednost stavbe.

Metoda za izračun teh zaračunanih stroškov naj se uporablja tudi za stavbe, ki so v lasti ESZD, vendar jih delegacija ne uporablja več in so oddane v najem drugim organizacijam.



## Zaključki in priporočila

### 69

Ustreznost stavb delegacije je odvisna od načina njihove izbire. Odvisna je tudi od sistemov, ki jih ESZD uporablja za to, da zagotavlja, da stavbe še naprej zadostujejo potrebam, in za sprejetje popravljalnih ukrepov, kadar je to potrebno. V **Prilogi III** so povzete slabosti v sistemih za izbiro stavb, spremljanje njihove ustreznosti in načrtovanje prihodnjih sprememb.

### 70

Zadevna delegacija mora pred najemom (ali podaljšanjem najemne pogodbe) ali nakupom stavbe sedežu predložiti dokumentacijo o stavbah v pregled in odobritev. To je primer dobre prakse (glej odstavka 30 in 31). Vendar pa obstaja tveganje, da ESZD ne izbere ustreznih stavb, saj pri uporabi postopka na podlagi dokumentacije o stavbah obstajajo nekatere slabosti:

- (a) delegacije nimajo dovolj strokovnega znanja, da bi našle ustrezne rešitve (glej odstavke 32 do 35);
- (b) obstajajo slabosti pri tehnični in finančni analizi, ki ju izvajajo delegacije za primerjavo možnosti (glej odstavke 36 do 43);
- (c) končne odločitve, ki jih sprejme odbor za stavbe pri sedežu, včasih niso pravočasne in prepričljive (glej odstavke 44 do 47).

### Priporočilo 3 – Okrepiti uporabo postopka za izbiro stavb

ESZD naj okrepi uporabo postopka na podlagi dokumentacije o stavbah pri izbiri stavb:

- o za vse nove pogodbe je treba pripraviti dokumentacijo o stavbah;
- o za podaljšanje najemnih pogodb je treba uvesti racionalizirano dokumentacijo o stavbah. Ta bi lahko bila omejena na dokaze o tem, da predlagana rešitev še naprej zadostuje potrebam v skladu s stavbno politiko in je še vedno v skladu s tržnimi cenami;
- o pripraviti je treba primerjavo možnosti v obliki tabele, ki omogoča trdno in uravnoteženo splošno tehnično in finančno oceno, s katero se prikaže, da je izbrana možnost v skladu s tržnimi cenami in da v zadostni meri upošteva tlorisno površino;
- o pripraviti je treba smernice o tem, kako upoštevati prostore, oddane v najem drugim organizacijam, in prihodke, ustvarjene s kolokacijo;
- o odločitve je treba sprejeti hitro, da se čim bolj zmanjša tveganje, da stavbe morda ne bodo več na voljo.

## Zaključki in priporočila

### 71

Ko ESZD izbere stavbe, z obiski na kraju samem redno ocenjuje, ali še naprej zadostujejo potrebam delegacij, vendar ne opredeli vseh pomanjkljivosti (glej odstavka 49 in 50). ESZD ne spremlja površine na osebo v pisarniških stavbah na podlagi meril stavbne politike (glej odstavka 51 in 52) niti tega, ali so najemnine za pisarniške stavbe in rezidence še vedno v skladu s tržnimi cenami in ali stroški, ki se zaračunavajo organizacijam za kolokacijo, krijejo celotne dejanske stroške (glej odstavek 53). Poleg tega ESZD v svojih informacijskih sistemih ne evidentira zanesljivo rezultatov spremljanja (glej odstavke 54 do 59).

#### Priporočilo 4 – Preverjati tržne cene

---

Sedež ESZD naj uporablja neodvisen vir informacij za preverjanje tržnih cen za pisarniške stavbe in rezidence ter redno spremlja skladnost najemnin s tržnimi cenami. To spremljanje lahko sproži ponovno pogajanje o najemu ali iskanje nove stavbe za najem ali nakup.

#### Priporočilo 5 – Izboljšati informacijski sistem za upravljanje nepremičnin

---

ESZD naj izboljša svoj informacijski sistem za upravljanje nepremičnin, da bo vseboval zanesljivejše in ustreznejše informacije, ki se uporabljajo v procesu načrtovanja. Te informacije naj bodo osredotočene na pisarniške stavbe, rezidence in stanovanja zaposlenih, ki jih zagotavljajo delegacije, in lastniške stavbe, ki jih delegacije ne uporabljajo več. Informacije o površini na osebo v pisarnah naj bodo natančnejše, tako da se ločeno opredelijo pisarniški prostori, oddani v najem drugim organizacijam, konferenčne sobe, potrebne za zadostitev potrebam funkcije predsedstva, in prostori, ki jih uporabljajo praktikanti in napoteni nacionalni strokovnjaki.

### 72

Pomanjkanje zanesljivih osnovnih informacij o stavbah delegaciji ovira uspešno načrtovanje potrebnih sprememb na sedežu. Poleg tega:

- (a) sedež razpoložljivih informacij ne uporablja uspešno za pripravo načrtov za sprejetje popravljalnih ukrepov (glej odstavek 60);
- (b) načrtovanje je osredotočeno na obravnavanje kratkoročnih potreb (glej odstavka 61 in 62);
- (c) ESZD sicer ima dolgoročni cilj nakupa več pisarniških prostorov za delegacije in je tudi izpogajala pogoje za posojila v višini do 200 milijonov EUR, vendar ni vzpostavila sistemov za uspešno upravljanje lastniških nepremičnin (glej odstavke 63 do 66).

## Zaključki in priporočila

### Priporočilo 6 – Okrepiti strokovno znanje na področju upravljanja nepremičnin

ESZD naj okrepi strokovno znanje na področju upravljanja nepremičnin na sedežu (npr. z usposabljanjem ali zaposlovanjem osebja z ustreznimi veščinami), da se razvije bolj strateški pristop, izboljša načrtovanje, okrepi podpora delegacijam in dosežejo znatni prihranki zaradi boljšega upravljanja prostora.

### Priporočilo 7 – Vzpostaviti srednjeročne načrte

ESZD naj vzpostavi tekoče srednjeročne načrte za stavbe delegacij, ki bi zajemali obdobje približno sedmih let. Ti načrti naj vključujejo prioritete v zvezi z najemi, nakupi, spremembami in vzdrževanjem. V njih naj se upoštevajo razpoložljive informacije o tlorisni površini in stanju stavb, da se bo lahko srednjeročno načrtovalo, kako izpolnjevati merila stavbne politike. Načrtuje naj se na primer tesnejša uskladitev pisarniških površin s številom zaposlenih in uporabo presežnih površin za kolokacijo, kadar je to primerno.

### Priporočilo 8 – Opredeliti, kje je nakup stroškovno učinkovitejši, in uspešno upravljati lastniške stavbe

ESZD naj okrepi sisteme za opredelitev, v katerih primerih je nakup stroškovno učinkovitejši, in uspešno upravljanje lastniških stavb:

- o uporabi naj orodje (ki se bo uporabljalo na primer pri ocenah o najemu/nakup, ki so del dokumentacije o stavbah), kupi pa naj le tiste stavbe, katerih nakup zagotavlja večjo stroškovno učinkovitost od najema. ESZD naj oceni stroške in prihodke za celotni življenjski cikel stavbe, vključno s financiranjem in stroški vzdrževanja. Pri tovrstni primerjavi med najemom in nakupom naj ESZD upošteva tudi preostalo vrednost stavbe, diskontno stopnjo in dejavnike tveganja, kot sta politična ali ekonomska nestabilnost države in nestabilnost pri številu zaposlenih za pisarniške stavbe;
- o načrtuje naj večje nakupe in pri tem prednostno obravnava stavbe (za pisarne ali rezidence), pri katerih je nakup stroškovno najučinkovitejši;
- o razvije naj strategijo za vzdrževanje lastniških nepremičnin v povezavi s priporočili zdravstvenih in varnostnih inšpekcijskih pregledov;
- o proračun za vzdrževanje stavb naj zavaruje pred nihanji deviznih tečajev;
- o načrtuje naj, kako prodati odvečne lastniške nepremičnine, preden kupi ali najame druge.

To poročilo je sprejel senat IV, ki ga vodi Milan Martin CVIKL, član Evropskega računskega sodišča, v Luxembourggu na zasedanju 16. februarja 2016.

*Za Računsko sodišče*



Vítor Manuel da SILVA CALDEIRA  
*Predsednik*

## Kolokacija z državami članicami EU v delegacijah EU

Delegacija	Država članica EU
Afganistan	Litva
Azerbajdžan	Španija, Hrvaška
Belorusija	Avstrija
Kolumbija	Finska, Češka
Vzhodni Timor	Francija
Etiopija	Luksemburg
Gruzija	Slovaška
Honduras	Francija
Irak	Združeno kraljestvo
Mavretanija	Združeno kraljestvo
Mjanmar	Španija
Nigerija	Italija, Nizozemska, Grčija, Francija, Nemčija, Avstrija, Slovaška
Južni Sudan	Danska, Francija, Nemčija, Italija, Nizozemska, Španija, Združeno kraljestvo
Tanzanija	Finska, Nemčija, Nizozemska, Združeno kraljestvo (solastništvo)
Turčija (Gaziantep)	Francija, Danska, Nemčija
Vietnam	Finska
Jemen	Španija

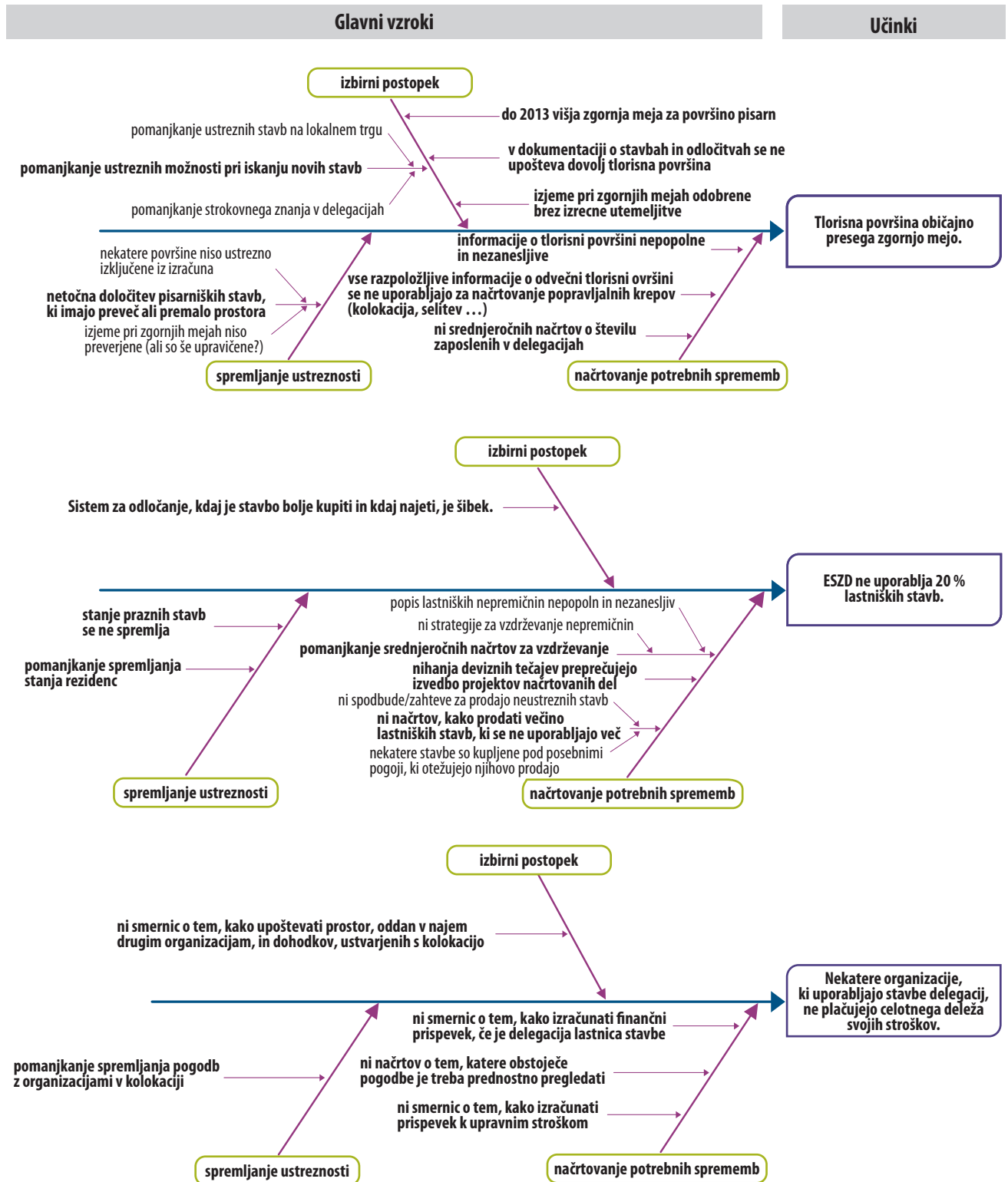
Vir: delovni dokument o stavbni politiki ESZD iz leta 2015.

## Podrobnosti pregleda 30 primerov dokumentacije o stavbah

Sklic na zadevo	Delegacija	Stavba	Predlagana rešitev vključuje zamenjavo stavbe	1. Raziskava trga	2. Razprava o tem, ali naj se stavba najeme ali kupi	3. Ožji seznam več kot ene ustrezne, realistične možnosti	4. Rešitev, ki jo predlaga delegacija in temelji na dobri tehnični in finančni analizi	5. Prepričljiv razlog za odločitev odbora za stavbe pri sedežu
2013.01	Pakistan	rezidenca	ne	● da	● ne	● ne	● da	● da
2013.11	Angola	pisarne	da	● da	● ne	● ne	● da	● da
2013.18	Indija	rezidenca	da	● da	● ne	● da	● ne	● da
2013.19	Uganda	pisarne	ne	● da	● ne	● da	● da	● da
2013.20	Ruanda	pisarne	ne	● da	● ne	● da	● da	● da
2013.27	Jordanija	pisarne	ne	● da	● ne	● da	● ne	● ne
2013.36	Hongkong	pisarne	ne	● da	● ne	● da	● da	● da
2013.42	Gvatemala	pisarne	ne	● da	● ne	● da	● da	● da
2013.46	Mavretanija	rezidenca	ne	● da	● ne	● ne	● ne	● ne
2013.48	Libija	pisarne	da	● da	● ne	● da	● da	● da
2013.52	Kenija	pisarne	ne	● ne	● ne	● ne	● da	● da
2013.56	Kenija	stanovanja	da	● da	● ne	● da	● ne	● ne
2013.70	Mjanmar	pisarne	da	● da	● ne	● da	● da	● da
2013.73	Peru	rezidenca	da	● da	● ne	● ne	● da	● da
2013.75	Angola	rezidenca	da	● da	● ne	● da	● da	● da
2013.90	Kitajska	pisarne	ne	● da	● da	● ne	● da	● da
2013.93	Gabon	pisarne	da	● da	● ne	● ne	● da	● da
2014.01	Pakistan	pisarne	ne	● da	● da	● ne	● ne	● da
2014.07	Laos	pisarne	da	● da	● da	● da	● da	● da
2014.10	Slonokoščena obala	stanovanja	da	● da	● ne	● da	● da	● da
2014.15	Kolumbija	pisarne	ne	● ne	● da	● ne	● da	● da
2014.16	Fidži	pisarne	da	● da	● da	● ne	● da	● da
2014.26	Indija	pisarne	da	● da	● ne	● ne	● da	● da
2014.27	Izrael	rezidenca	da	● da	● ne	● da	● da	● da
2014.31	Vietnam	pisarne	da	● da	● ne	● da	● da	● da
2014.35	ZDA	pisarne	ne	● ne	● ne	● ne	● ne	● ne
2014.45	Togo	pisarne	ne	● da	● ne	● ne	● ne	● ne
2014.48	Šrilanka	pisarne	da	● da	● ne	● da	● da	● da
2014.55	Šrilanka	rezidenca	da	● da	● ne	● ne	● ne	● ne
2014.61	Vzhodni Timor	stanovanja	da	● ne	● ne	● ne	● da	● ne

Vir: Evropsko računsko sodišče na podlagi pregleda 30 primerov dokumentacije o stavbah.

## Razlogi za stroškovno neučinkovitost stavb delegacij



Vir: Evropsko računsko sodišče.

## Povzetek

I  
ESZD se strinja, da so pri njenem upravljanju infrastrukture delegacij EU nekatere pomanjkljivosti, pri čemer na številnih področjih poteka delo za njihovo obravnavo. Vendar je treba poudariti zapletenost in politično občutljivost upravljanja 180 pisarniških stavb in 140 uradnih rezidenc v 138 državah po svetu, od katerih ima vsaka lastni posebni pravni sistem in trg nepremičnin.

Zaradi dobro znanih perečih proračunskih omejitev in zavezanosti k zmanjševanju števila osebja ta ogromni portfelj na sedežu upravlja le trinajstčlanska ekipa, ki ji na ravni delegacij pomaga lokalna uprava. Žal ob znatni razširitvi omrežja delegacij v zadnjih letih ni bilo mogoče sorazmerno povečati števila zaposlenih, ki bi se posvetili tej nalogi, kar pomeni izziv pri upravljanju.

Prav tako se strinjamo, da je treba zamenjati zdajšnje orodje za upravljanje inventarja nepremičnin. Novi sistem bo v celoti uveden konec leta 2016, kar bo ESZD omogočilo, da razvije učinkovitejši sistem za vnaprejšnje načrtovanje in načrtovanje odhodkov.

III  
Glede prostora v stavbah delegacij je treba opozoriti, da so bile leta 2013 smernice za mere največjega pisarniškega prostora na osebo na splošno zmanjšane z 42 m<sup>2</sup> na 35 m<sup>2</sup>, z možnostjo dodatnega prostora za posebne potrebe, kot so sejne dvorane za srečanja s predstavniki držav članic. Te nove smernice veljajo za vse nove pridobitve, vendar bo potrebnega še nekaj časa, da se bo povprečje zmanjšalo in približalo novemu cilju. Kadar imajo delegacije proste zmogljivosti, dejavno iščemo možnosti za souporabo z veleposlaništvu držav članic ali drugimi organi EU.

Drži tudi, da nekatere rezidence vodij delegacij EU presegajo našo običajno zgornjo mejo 600 m<sup>2</sup>, čeprav znaša povprečna skupna velikost uporabnega prostora 461 m<sup>2</sup>. V petih takih primerih je lastnica rezidenc EU, v drugih primerih pa bomo delegacije prosili, naj po poteku zdajšnje najemne pogodbe poiščejo druge možnosti.

Kar zadeva lastniške stavbe, ima ESZD res v lasti številne nepremičnine, ki jih ne uporablja več, in sicer zaradi varnostnih ali drugih lokalnih razmer. Zadevne delegacije smo pozvali, naj te nepremičnine prodajo, vendar je lahko to iz različnih razlogov, ki so pojasnjeni v odgovoru ESZD, dolgotrajen in politično občutljiv postopek.



## Opažanja

### 09 (b) Okoljski vpliv

ESZD spodbuja in podpira okolju prijazne projekte predvsem za prostore, ki jih zasedajo lastniki. Za najete prostore pa se mora naložba amortizirati v pričakovanem, navadno kratkem času trajanja najemne pogodbe.

V letu 2014 je na primer ESZD odobrila namestitev sončnih plošč na novo lastniško pisarniško stavbo na Zelenortskih otokih. Podobno bo projekt obnove naših pisarn v Mehiki v letu 2016 vključeval okolju prijazne elemente.

Z vidika obsega dela, ki ga vključuje sistem EMAS, ta še ni bil sprejet. Kljub temu si bomo prizadevali za povečanje ozaveženosti o okoljskem vplivu stavb delegacij.

### 09 (c) Dostopnost za invalide

ESZD priznava, da so le redke delegacije EU v celoti dostopne invalidnim osebam. Po podatkih iz ankete o zdravju in varnosti, ki je bila opravljena septembra 2014, je samo sedem delegacij v celoti izpolnjevalo zahteve, nadaljnjih 16 delegacij pa bi lahko bilo dostopnih za osebe z omejeno mobilnostjo z razmeroma majhnimi prilagoditvami.

Poleg tega so sistematično obravnavane prilagoditve pisarn za izboljšanje dostopa invalidom, kjer je to tehnično in finančno izvedljivo in kjer to zahteva lokalna zakonodaja. Nazadnje, dostop za invalide bo v novih stavbah sistematično ocenjen.

## 10

Delegaciji v Indiji in Egiptu sta se preselili v letu 2014/2015 in delegacija na Šrilanki se je preselila januarja 2016. Za Senegal so bile proučene morebitne druge možnosti, vendar še ni bilo mogoče najti ustrezne.

## 11

Anketa ponuja zanimiv kvalitativni vpogled v stališča anketirancev glede delovnega okolja v pisarnah delegacij. Vendar lahko rezultati odražajo različne okoliščine posameznega anketiranca.

## 14

Splošne ugotovitve:

- priročnik za delegacije glede „lokalne stavbne“ tradicije predvideva, da omejitve 600 m<sup>2</sup> ni mogoče vedno upoštevati;
- ESZD dopušča nekaj prilagodljivosti pri metodi izračuna površine stavb ob upoštevanju lokalne prakse;
- manj prostora, kot ga ima večina rezidenc veleposlaništev, je pozitivna točka. Poleg tega je mogoče to razliko pojasniti tudi z zgodovinskimi dejstvi.

Povprečna uporabna površina rezidenc zdaj znaša 461 m<sup>2</sup>.

**20**

1. ESZD je na podlagi lokalne prakse dovolila nekaj prilagodljivosti pri izračunu površine stavb, ki jih je najela ali jih ima v lasti. To lahko posledično vodi do težav pri razlagi skupno zbranih števil.
2. Delegacije so prejele navodila, naj skrbno upoštevajo površino pisarniškega prostora na zaposlenega. Vsakršna odstopanja od stavbne politike je treba upravičiti. Treba bo še nekaj časa, da se bo povprečje ob zmanjšanju približalo novi zmogljivosti.

Kar zadeva odvečni prostor, si dejavno prizadevamo za souporabo z veleposlaništvu držav članic ali drugimi organi EU. Vendar souporabe ni mogoče vedno izvesti v enem dnevu.

3. Kar zadeva zmanjšanje števila zaposlenih, takojšnja selitev v manjšo stavbo ni vedno mogoča ali stroškovno učinkovita. Stroški selitve in zavarovanja nove stavbe so lahko višji od pričakovanega prihranka zaradi manjšega prostora.
4. V nekaterih primerih ni mogoče najeti le dela nadstropja.
5. Prekinitev veljavne pogodbe o najemu pisarne z odvečnim prostorom ni stroškovno učinkovita, če bi bila najemnina za manjše pisarne po veljavnih tržnih cenah enaka ali višja.
6. V nekaterih primerih število ali velikost sejnih dvoran ali konferenčnih sob, potrebnih za izpolnjevanje vloge in odgovornosti delegacij EU v skladu z Lizbonsko pogodbo, pomembno vpliva na povečanje razmerja prostora na osebo. To na primer velja za:
  - ZDA (Washington): 5 458 m<sup>2</sup> uporabne površine; 89 zaposlenih; 55 m<sup>2</sup>/zaposlenega (brez souporabe);
  - ZDA (New York): 4 217 m<sup>2</sup> uporabne površine; 57 zaposlenih; 74 m<sup>2</sup>/zaposlenega;
  - Švica (delegacija ZN v Ženevi): 2 500 m<sup>2</sup> uporabne površine; 25 zaposlenih; 100 m<sup>2</sup>/zaposlenega.

**21**

Čeprav je cena za odvečne kvadratne metre v opombi 16 matematično pravilna, je lahko odvisna od tega, kje se prostor zmanjša, saj se cene med državami močno razlikujejo.

Poleg tega je treba naložbe (varnostna in infrastrukturna dela) v pisarniške stavbe proučiti z vidika morebitnih prej omenjenih prihrankov.

**22**

Drži, da so nekatere rezidence presegale našo zgornjo mejo 600 m<sup>2</sup>. Na začetku leta 2016 je 26 rezidenc (18 %) presegalo zgornjo mejo 600 m<sup>2</sup>. EU je lastnica petih takih rezidenc. Druge delegacije bodo pozvane k iskanju drugih rešitev, ko obstoječa najemna pogodba poteče.

### 25

ESZD ima res v lasti številne nepremičnine, ki jih ne uporablja več, in to zaradi varnostnih ali drugih lokalnih razmer. Zadevne delegacije smo pozvali, naj te nepremičnine prodajo, vendar je to lahko dolgotrajen in politično občutljiv postopek.

Podrobneje o naslednjem:

- Gambija: konec leta 2003 je EU morala po 18 letih uporabe zapustiti pisarne, in to zaradi azbesta. Te pisarne so bile predmet dolgoročne, 99-letne najemne pogodbe z vlado Gambije, pogodba pa določa, da je treba pisarne predati prenovljene. V takih razmerah je bilo finančno ugodneje pisarne obdržati. Maja 2014 je bila sprejeta odločitev o ponovnem začetku pogajanj z lokalnimi organi glede izročitve pisarn v trenutnem stanju pred koncem obdobja dolgoročnega najema. Ta pogajanja se bodo nadaljevala s prihodom novega vodje delegacije;
- Bocvana: pisarne so bile pridobljene leta 1987. Leta 2003 so pisarne postale premajhne in delegacija se je morala preseliti. Vendar je bila takrat sprejeta odločitev o ohranitvi prostorov, saj je lokacija zemljišča odlična, in proučitvi izvedljivosti projektov, kot je gradnja novih pisarn ali stanovanj na tej parceli. Nobeden izmed projektov do zdaj še ni bil izveden, predvsem iz proračunskih razlogov. Pred kratkim je bila delegacija znova povabljena, da izvede študijo o izvedljivosti za gradnjo novih pisarn na delu zemljišča;
- Južna Afrika: rezidenca je bila dana na dražbo, vendar je bila predlagana cena precej prenizka. Delegaciji je bilo naloženo, naj znova razmisli o prodaji;
- Tanzanija: delegacija ni lastnica hiš, med drugim nekdanje rezidence, ki so zunaj območja, ki ga priporoča regionalni uradnik za varnost. V skladu z navodili sedeža ESZD iz leta 2013 delegacija skupaj z lokalnimi organi preiskuje možnosti vrnitve teh hiš. Hiše je gradbena agencija Tanzanije ocenila na ~1,8 milijona EUR. Ministrstvo za zunanje zadeve je potrdilo načelo kompenzacije.

### 27

Trenutno poteka razprava o reviziji pogodb o souporabi z GD za humanitarno pomoč in civilno zaščito ter Evropsko investicijsko banko. Njen namen je uskladiti način izračuna za vse souporabe GD za humanitarno pomoč in civilno zaščito ter Evropske investicijske banke. Novi okvirni memorandum o soglasju bi moral biti podpisan leta 2016.

Stari memorandum o soglasju bi moral biti v celoti pregledan in prilagojen politiki pokritja vseh stroškov.

### 32

Razprava o najemu ali nakupu takrat ni bila smiselna, ker so do leta 2015 nakup oteževala omejena proračunska sredstva.

Zmožnost priprave ožjega seznama je odvisna od lokalnega trga. Več kot ena realistična možnost ni vedno mogoča.

### 33

ESZD priznava, da nimajo vse delegacije dovolj strokovnega znanja za upravljanje projektov v zvezi s stavbami.

ESZD se tudi strinja, da bi morale biti v idealnem primeru na zadevnem oddelku sedeža na voljo več zmogljivosti za podporo delegacijam pri infrastrukturnih projektih, vključno z dodatnimi obiski na kraju samem.

Zaradi dobro znanih in perečih proračunskih omejitev in neizogibnosti nadaljnega zmanjševanja števila osebja ta ogromni portfelj na sedežu upravlja le 13 članov osebja, ki jim na ravni delegacij pomaga lokalna uprava. Žal ob obsežnih razširitvah omrežja delegacije v zadnjih letih ni bilo mogoče sorazmerno povečati števila zaposlenih, ki bi se posvetili tej nalogi.

To težavo bo mogoče rešiti tudi z regionalizacijo uprave delegacije, saj se bo lahko specializirano osebje v regionalnih središčih hkrati ukvarjalo z več stavbami delegacij.

### 35

Od takrat so Nepal obiskali trikrat, aprila 2014 ter maja in novembra 2015. Žal ESZD ne more ugoditi vsem državam članicam glede razpoložljivih virov sedeža za podporo delegacijam pri projektih v zvezi s stavbami.

### 36

Glej podrobna komentarja 39 in 40.

### 37

Ti primeri so prej izjemni in so predvsem posledica napačne razlage pravil, ki jih mora upoštevati vodja uprave ali vodja delegacije. Novi priročnik za delegacije zdaj vsebuje jasnejše/uporabnikom prijaznejše smernice.

### 39

Samo s tržno raziskavo je mogoče dokazati, da stavba še vedno zadostuje potrebam delegacije v skladu s stavbno politiko in tržnimi cenami.

Delegacije lahko imajo z rezultati tržne raziskave tudi dobre argumente za izpogajanje boljše ponudbe z lastnikom stavbe, ki jo zaseda delegacija.

Postopke pogodb v zvezi s stavbami ureja finančna uredba, ki velja za splošni proračun Unije.

O vsakršni nepremičninski transakciji, ki vključuje podaljšanje veljavne najemne pogodbe, se je treba odločiti po proučitvi nepremičninskega trga.

ESZD je pripravljena proučiti možnosti za poenostavljeno dokumentacijo o stavbah pri podaljšanju najema, ob upoštevanju omejitev iz finančne uredbe.

### 40

Do pred kratkim je bila uporaba omejenih sredstev za infrastrukturo delegacije pomembna ovira za nakup prostorov. ESZD se zdaj strinja, da je z 200 milijoni EUR nakup stavb postala realistična možnost v razmerju do najema. Relativni stroški ali prednosti nakupa in najema bodo zdaj standardni dejavnik dokumentacije o stavbah. V ta namen so delegacije prejele smernice.

Sedež bo izračunal finančno korist nakupa v primerjavi z najemom v skladu s standardnimi teorijami finančnega upravljanja ali poslovnih financ (npr. metodologija NPV). To ni vključeno v priročnik za delegacije, saj bo izračun izvedel sedež.

V primeru nakupa, financiranega iz posojila, je treba proračunskemu organu posredovati tudi ustrezne finančne utemeljitve.

Za Nepal takrat proračun ni bil na voljo.

Za Washington je bila stavba za nakup prevelika za potrebe delegacije. Poleg tega so bili v njej še drugi najemniki. Če bi ESZD to stavbo kupila, bi to pomenilo, da bi morala delegacija upravljati najemne pogodbe z drugimi najemniki stavbe. Ob tem je bil tudi čas za nakup stavbe prekratek, da bi se lahko posvetovala s proračunskim organom. Navsezadnje pa souporaba sploh ni bila nujno možnost, saj so vse države članice v Washingtonu že imele svoje prostore.

### 42

Priročnik za delegacije je bil posodobljen leta 2015 in vključuje navodila o tem, kako na primerljiv način predstaviti možnosti na podlagi primera dobre prakse.

### 43

ESZD priznava potrebo po izboljšanju teh smernic, da bodo med drugim vključevale podrobnejše informacije o tem, kako bi bilo treba pri izračunu površine na osebo in pri izračunu stroškov na m<sup>2</sup> upoštevati pisarniški prostor, oddan v najem veleposlaništvom držav članic in drugim institucijam in organom EU.

### 44

Glej odgovora ESZD na odstavka 45 in 47.

Sprejem odločitev glede dokumentacije o stavbah, ki je odvisen od odobritve proračunskega organa, lahko traja od šest do osem tednov.

### 45

Postopke pogodb v zvezi s stavbami ureja finančna uredba, ki velja za splošni proračun Unije. ESZD se strinja, da bi bilo treba, kadar je le mogoče, uporabiti pospešene postopke. Žal je obseg uporabe precej omejen.

ESZD lastnikov stavb ne more prisiliti, da počakajo, dokler se ne končata obvezni pravni in upravni postopek.

Dolgotrajni postopki so včasih posledica zapletenosti projekta.

Pogodba o stavbi v Šrilanki ni bila podpisana zato, ker si je lastnik stanovanja premislil, in ne zaradi dolgotrajnega postopka.

### 46

Primerjava z neodvisnim virom je težja kot za stanovanja, saj je vrednost stavbe odvisna od njene kakovosti in lokacije ter splošnih razmer na trgu nepremičnin v zadevnem času.

V Mavretaniji razen predlagane ni bilo nobene druge rešitve.

V Togu ni bilo ponudbe, ki bi bila konkurenčna s sedanjimi pisarnami, za katere je bila pravkar opravljena naložba v višini 200 000 EUR.

### 47

Leta 2015 so delegacije prejele navodila, naj skrbno upoštevajo površino pisarniškega prostora na zaposlenega in da je treba od zdaj naprej vsakršno odstopanje od stavbne politike upravičiti, odobriti in evidentirati.

Poleg tega o tej zadevi razpravlja tudi vsakokratni odbor za stavbe.

Na splošno je izjema od zgornje meje števila m<sup>2</sup> samodejno mogoča, če odbor za stavbe poda pozitivno mnenje (glej tudi razloge za izjemo, navedene v točki 20).

Jordanija: predlagana rešitev je bilo podaljšanje veljavne najemne pogodbe znižano najemnino. Zaradi že izvedenih naložb v stavbo, dobre lokacije, varnostnih standardov in znižane najemnine je odbor za stavbe kljub odvečenemu pisarniškem prostoru izdal pozitivno mnenje. Vendar je odbor za stavbe še navedel, da bo morala delegacija proučiti druge možnosti, če se bo število zaposlenih še naprej zmanjševalo.

ESZD priznava, da je rezidenca v Šrilanki prevelika. Vendar je v Šrilanki zelo težko najti rezidenco, manjšo od 600 m<sup>2</sup>.

Washington: glavni razlog za razširitev prostora je bila potreba po vzpostavitvi varne sejne dvorane za srečanja s predstavniki držav članic in čezatlantska pogajanja v okviru Snowdnovih informacij. Zdajšnje sejne dvorane v pritličju z okni, ki so obrnjena na ulico, ni mogoče zavarovati.

Poleg tega je bil na podlagi pričakovanega povečanja števila zaposlenih v delegaciji potreben pisarniški prostor za dodatnih 20 zaposlenih, v priložnik za delegacije začasne uslužbenke (npr. evropske nacionalne delegate, pravnike itd.) pa vključena odstopanja.

V začetku leta 2016 se je skupno število zaposlenih v delegaciji EU povečalo za tri stalne uslužbenke, glede na najnovejšo informacijo pa bi se lahko med letoma 2016 in 2017 še povečalo za šest ali sedem stalnih uslužbencev.

Pomembno je vedeti, da ni bilo druge možnosti, kot najeti celotno nadstropje, večje od dejanskih potreb, da bi lahko ustvarili dodatni prostor za te potrebe.

### 49

Ekipe za ocenjevanje nima tehničnih zmogljivosti za ocenjevanje stavb. Vendar v svoja poročila vključuje posebne težave, ki izhajajo iz kakovosti stavb.

### 51

Novi sistem ImmoGest bo natančneje izračunal različne vrste površin (souporaba, posebne sejne dvorane itd.) in tako omogočil ESZD, da natančneje izračuna povprečni prostor na zaposlenega v delegaciji in olajša njegovo spremljanje.

### 52

Delegacije so prejele navodila, naj skrbno upoštevajo površino pisarniškega prostora na zaposlenega in da je treba od zdaj naprej vsakršno odstopanje od stavbne politike upravičiti, odobriti in evidentirati.

### 53

ESZD je pripravljena razmisliti o vzpostavitvi metodologije za spremljanje tržnih cen pisarn in rezidenc. Vendar za zdaj zaradi dobro znanih omejitev virov in zavezanosti k zmanjševanju števila zaposlenih (za več podrobnosti glej komentar 31.1) priprava in izvedba take metodologije nista mogoči.

Primerjava z neodvisnim virom je zagotovo težja kot za stanovanja, saj je vrednost stavbe zelo odvisna od njene kakovosti in lokacije ter sprememb na trgu nepremičnin v vsaki državi.

Primerjava, izvedena leta 2014, je vključevala podatke, ki jih je zbralo zasebno podjetje z uporabo bolj ali manj enakega sistema, kot ga za izračun stanovanjskih norm uporabljajo delegacije. Podatki, ki jih je zbralo to zasebno podjetje, se lahko razlikujejo od stanovanjskih norm, predvsem zato, ker uporablja podatke z lokacij, ki jih ni odobril regionalni uradnik za varnost.

### 54

Opažanja Sodišča glede sistema Immogest so dobro znana in vključena v delovni program ESZD.

ESZD se strinja, da je zdajšnje informacijsko orodje za upravljanje inventarja nepremičnin (ImmoGest) zastarelo in ga je treba zamenjati.

To je bilo skupaj z omejenimi sredstvi za razvoj infrastrukture delegacij pomembna ovira za učinkovito načrtovanje za dlje kot dve- do triletni časovni okvir.

Novi sistem je v fazi razvoja in bo v celoti izveden konec leta 2016. Novi sistem ImmoGest bo predvsem prijaznejši za uporabnike. Nudil bo tudi podporo pri poročanju, analizah, pripravi proračuna in načrtovanju projektov v širšem smislu. Novi sistem ImmoGest bo omogočil boljše spremljanje ali sledenje ustreznosti stavb delegacij.

### 59

Sedež ESZD meni, da ima za pripravo dokumentov o načrtovanju, ki se osredotočajo na dve- do triletni časovni okvir, za katerega meni, da je primeren, dovolj zanesljivih osnovnih informacij o vseh pisarniških stavbah in rezidencah.

### 60

Glej tudi odgovora ESZD na odstavka 59 in 61.

Sedež na letni ravni razvija:

- petletni načrt z namenom snovanja večjih potencialnih projektov za pisarne in rezidence, kot so nakupi, gradnja, premestitve in podaljšanje najema, in sicer od leta 2015;
- program dela za pisarne in rezidence za naslednji dve leti. Ta program se pošlje vsem delegacijam in je pripravljen na podlagi razpoložljivih informacij v centralnih sistemih za spremljanje. Za vsako delegacijo pomeni glavne ukrepe, ki jih mora izvesti v skladu s prednostnimi nalogami, ki jih določi sedež, pri čemer ti izhajajo tudi iz različnih poročil (npr. poročila o misiji, ocenjevalna poročila), in razpoložljivost proračuna.

Poleg tega sedež vsake tri mesece vodstvu ESZD poroča o občutljivih in/ali prednostnih datotekah.

Kar zadeva natančnejše izvajanje priporočil iz ocen na kraju samem, je treba razlikovati med priporočili, kot na primer premestitve v nove prostore in načrti za souporabo, in priporočili v zvezi z manjšimi varnostnimi deli, manjšimi prenovami in vzdrževanjem, ki jih je treba obravnavati na lokalni ravni v okviru pristojnosti delegacije in ki niso nujno vključena v dveletni program dela.

ESZD se strinja, da je mogoče glede na razpoložljivost virov nadaljnje ukrepe glede prej navedenih priporočil in načrtovanje na splošno še izboljšati.

Sedež je izvedel ustrezne ukrepe za ureditev stanja v Čadu, Egiptu, Šrilanki in Indiji. Rešitve za Senegal še ni.



### 61

Podobno izkušnjam ministrstev za zunanje zadeve držav članic je izjemno težko razviti smiselne dolgo- ali srednje-ročne načrte za stavbe delegacij.

Za to je več razlogov. Prvič, politični razlogi pogosto igrajo odločilno vlogo. Začetek delovanja delegacij v Libiji, Mjanmaru, Iranu in Južnem Sudanu je nedavni primer tega, kako potreba ali priložnost za novo delegacijo sledi političnim spremembam in je zato ni mogoče predvideti za več let vnaprej.

Drugič, dolgoročnejsje načrtovanje so ovirale tudi resne proračunske omejitve, saj je bilo pogosto treba dati prednost kratkoročnim, bolj perečim potrebam. Vzpostavitev sklada za spodbujanje naložb (od leta 2015) bo uvedla dejavnik stabilnosti pri financiranju srednjeročnih projektov v zvezi s stavbami. Vendar je pomembno poudariti nepredvidljiv in dinamičen politični in varnostni okvir.

ESZD kljub temu proučuje možnosti za izboljšanje vnaprejšnjega načrtovanja upravljanja stavb in načrtovanja odhodkov. Glede na politične in praktične negotovosti je dve- do triletno obdobje načrtovanja realnejše kot dolgoročni načrt za šest do sedem let, razen za gradnje.

ESZD tako verjame, da razpoložljive informacije uporablja zadovoljivo. Razmere se bodo izboljšale, ko bo sistem ImmoGest v celoti deloval.

Najboljši primer so prakse držav članic. Med sestanki za souporabo so bile države članice pozvane, naj sporočijo svoje petletne načrte, vendar te informacije niso bile na voljo.

Oddelek za infrastrukturo ESZD se sestaja vsako leto septembra ter razpravlja o delovnih programih za naslednji dve leti. Med to razpravo se obravnavajo tudi dolgoročnejsi načrti, vendar ti niso vključeni v delovni program, ki se posreduje delegaciji.

### 62

ESZD se strinja, da so pri srednjeročnem načrtovanju možnosti za izboljšave. To bo izvedljivo, ko bosta sistem ImmoGest in sistem za upravljanje lastniških nepremičnin v celoti delovala, saj bo na voljo več informacij.

Glej tudi odgovor ESZD na odstavek 61.

### 63

ESZD verjame, da je načeloma na dolgi rok lastništvo v splošnem boljše od najema. V preteklosti to zaradi proračunskih omejitev ni bilo mogoče. Zdaj ko ima ESZD možnost posojila, bodo razprave o nakupu ali najemu lažje, saj je možnost nakupa postala realnost. Vendar lastništvo ni vedno najboljša možnost (predvsem iz finančnih razlogov) ali pa ni vedno mogoče iz pravnih razlogov.

### 65

Nakup rezidenc se proučuje samo v primeru dobre finančne priložnosti, in kar je pomembno, če je njihova velikost ustrežna za kritje potreb večine možnih primerov.

### 66 (a)

Relativni stroški/prednosti nakupa in najema bodo zdaj standardni dejavnik dokumentacije o stavbah. V ta namen so delegacije prejele smernice.

V obvestilu iz marca 2015 vodjem delegacij o možnosti posojila v višini 200 milijonov EUR je navedeno, da bo oddelek MDRA4 opravil izračune za primerjavo nakupa in najema.

### 66 (b)

ESZD se strinja, da je treba izboljšati strategijo za vzdrževanje nepremičnin. Da bi nadaljevali to delo, so bili v letu 2015 in 2016 izvedeni naslednji ukrepi:

1. Vsem delegacijam, kjer imamo nepremičnine, smo poslali vprašalnik. Ta vključuje vprašanja o kakovosti infrastrukture, tehničnih napeljavah, preteklih delih in vzdrževanju ter povratne informacije in komentarje o splošnem operativnem stanju stavbe.
2. Urnik glavnih načrtovanih obnov bo določen v „načrtu vzdrževanja“. To bo večletni načrt, ki bo vsako leto posodobljen. Načrt bo izhodišče za proračunsko načrtovanje.
3. Sočasno z opredelitvijo „načrta vzdrževanja“ bodo izdane smernice, ki bodo zagotavljale jasne standarde vzdrževanja za lastniške stavbe.

Nova okvirna pogodba za zdravstvene in sanitarne inšpekcijske preglede bo omogočila uporabo zunanjega strokovnega znanja o izvajanju strategije za vzdrževanje nepremičnin.

### 66 (c)

ESZD se strinja, da so nihanja deviznih tečajev glavna ovira pri načrtovanju programov infrastrukturnih projektov. Kolikor je mogoče, so pogodbe v eurih, vendar to ni vedno mogoče. ESZD je pripravljena na razpravo s proračunskim organom o rešitvah na tem področju (ne samo za infrastrukturno porabo).

### **Priporočilo 1 – Dopolniti cilje za pisarniške stavbe**

ESZD se strinja s tem priporočilom.

ESZD bo v stavbni politiki dodatno poudarila pomen prožnosti, okoljskih dejavnikov in vprašanja dostopa za invalide osebe. Vendar to ni zaradi lokalnih omejitev vedno mogoče.

### **Priporočilo 2 – Zagotoviti, da stroški, ki se zaračunajo organizacijam v souporabi, krijejo vse stroške**

ESZD se strinja s tem priporočilom.

### **Priporočilo 3 – Okrepiti uporabo postopka za izbiro stavb**

ESZD se strinja s tem priporočilom ob upoštevanju omejitev iz finančne uredbe.

ESZD je nadaljevala delo v povezavi z vsemi temi vprašanji in je že izvedla številne korake za okrepitev postopka v zvezi z dokumentacijo o stavbah.

### **Priporočilo 4 – Preverjati tržne cene**

ESZD se strinja s tem priporočilom.

ESZD je pripravljena analizirati učinkovitost in izvedljivost izboljšane metodologije, da bi preverila in spremljala tržne cene za pisarne in rezidence, če viri to dopuščajo.

Do zdaj zaradi dobro znanih omejitev virov in zavezanosti k zmanjševanju števila zaposlenih priprava in izvedba take metodologije nista bili mogoči.

### **Priporočilo 5 – Izboljšati informacijski sistem za upravljanje nepremičnin**

ESZD se strinja s tem priporočilom.

ESZD se strinja, da je zdajšnje informacijsko orodje za upravljanje inventarja nepremičnin (ImmoGest) zastarelo in ga je treba zamenjati. Novi sistem bi moral biti v celoti izveden do konca leta 2016.

### **Priporočilo 6 – Okrepiti strokovno znanje na področju upravljanja nepremičnin**

ESZD se strinja s tem priporočilom.

Politika človeških virov ESZD spodbuja mobilnost osebja, razen na položajih, ki zahtevajo posebno strokovno znanje. Pozornost bo namenjena vzpostavitvi prožnejših meril za mobilnost nekaterih strokovnih delovnih mest. Pri tem bo pridobivanje in ohranjanje strokovnega znanja omogočila tudi regionalizacija upravljanja delegacij.

### **Priporočilo 7 – Vzpostaviti srednjeročne načrte**

ESZD se delno strinja s tem priporočilom.

ESZD meni, da je lahko obdobje načrtovanja, daljše od dveh do treh let, le okvirno, saj so informacije, potrebne za pripravo takih načrtov, izpostavljene političnim in praktičnim negotovostim (npr. razvoj osebja, varnostni kontekst, načrti držav članic), te pa je težko napovedati zunaj takega časovnega okvira. Poleg tega lahko tako načrtovanje vnaprej, kar zadeva spremembe in zlasti vzdrževanje, velja samo za večje projekte.

### **Priporočilo 8 – Opredeliti, kje je nakup stroškovno učinkovitejši, in uspešno upravljati lastniške stavbe**

ESZD se strinja s tem priporočilom ob upoštevanju razpoložljivosti virov.

Novo informacijsko orodje za upravljanje inventarja nepremičnin, ki je še v fazi razvoja, bo nudilo podporo tudi pri analizah, pripravi proračuna in načrtovanju projektov v širšem smislu.

Vendar so možnosti ESZD za učinkovito upravljanje tako velikega portfelja omejene, saj se s tem ukvarja le 13 zaposlenih.

## KAKO DO PUBLIKACIJ EVROPSKE UNIJE

### **Brezplačne publikacije:**

- en izvod:  
na spletni strani EU Bookshop (<http://bookshop.europa.eu>);
- več kot en izvod ter plakati in zemljevidi:  
pri predstavništvih Evropske unije ([http://ec.europa.eu/represent\\_sl.htm](http://ec.europa.eu/represent_sl.htm)),  
pri delegacijah v državah, ki niso članice EU ([http://eeas.europa.eu/delegations/index\\_sl.htm](http://eeas.europa.eu/delegations/index_sl.htm)),  
pri službi Europe Direct ([http://europa.eu/eurodirect/index\\_sl.htm](http://europa.eu/eurodirect/index_sl.htm)) ali  
s klicem na telefonsko številko 00 800 6 7 8 9 10 11 (brezplačna številka za celotno EU) (\*).

(\* Informacije so brezplačne, kakor tudi večina klicev (nekateri operaterji, telefonske govornice ali hoteli lahko klic zaračunajo).

### **Publikacije, ki so naprodaj:**

- na spletni strani EU Bookshop (<http://bookshop.europa.eu>).

Evropska služba za zunanje delovanje (ESZD) zagotavlja pisarniške prostore za zaposlene EU in rezidence za vodje delegacij v približno 140 delegacijah EU po vsem svetu. Evropsko računsko sodišče je v tem poročilu preučilo, ali stavbe zadostujejo potrebam ESZD in ali so stroškovno učinkovite. Ugotovilo je, da stavbe na splošno zadostujejo potrebam ESZD, vendar v nekaterih primerih niso stroškovno učinkovite, saj je površina večine pisarn prevelika, ESZD ima v lasti stavbe, ki jih ne uporablja več, stroški, zaračunani nekaterim organizacijam za najem prostorov delegacij, pa ne krijejo celotnih dejanskih stroškov. Sodišče je pri reviziji preučilo razloge za te pomanjkljivosti in priporočilo okrepitev sistemov, zlasti zaradi načrtov ESZD, da bo namesto najema stavb raje investirala v njihov nakup.



EVROPSKO  
RAČUNSKO  
SODIŠČE



Urad za publikacije