

Különjelentés

Az uniós intézmények irodahelyiségei: Vannak példák a megfelelő irányítási gyakorlatra, de a különböző hiányosságokra is

(az EUMSZ 287. cikke (4) bekezdésének második albekezdése alapján)



EURÓPAI
SZÁMVEVŐSZÉK

Tartalomjegyzék

	Bekezdés
Összefoglalás	I–VIII
Bevezetés	01–04
Az ellenőrzés hatóköre és módszere	05–08
Az ellenőrzés hatóköre	05–07
Az ellenőrzés módszere	08
Észrevételek	09–89
Az intézmények közös elveket alkalmaznak és szorosan együttműködnek	09–27
Az intézmények meghatározzák épületekkel kapcsolatos stratégiáikat, ezek egy része azonban elavult és nem foglalja magában forgatókönyvek tervezését	10–13
Az intézmények közös elveket alkalmaznak a döntéshozatalban	14–19
Kiterjedt intézményközi együttműködés	20–22
Az intézmények bizonyos mértékig alkalmazzák az új munkamódszereket (NWoW), de még nem értékelték ki a megvalósított NWoW-projektek költségeit és előnyeit	23–27
Az irodai elhelyezéssel kapcsolatos döntések megalapozottak, de az építkezési projektek finanszírozási mechanizmusai gyakran összetettek, ami kihat a költségvetési átláthatóságra	28–42
A fogadó országok általában támogatást és különleges feltételeket nyújtanak az intézményeknek	31–35
Általánosságban az irodahelyiségek beszerzésével kapcsolatos döntések észszerűek voltak	36–37
A nagy építkezési projektek finanszírozási mechanizmusa gyakran összetett, ami kihat a költségvetési átláthatóságra	38–42
Nagyszabású építkezési projektnél késések fordultak elő, bizonyos esetekben pedig lényegesen túllépték a tervezett költségeket	43–54
A Bíróság projektje: költségvetési kereteken belül, ütemterv szerint	44
A Tanács Európa projektje: a költségvetési kereten belül, késésekkel	45–47

A Parlament KAD II projektje: további költségekhez vezető jelentős késedelmek	48–50
A Bizottság JMO II projektje: késések és pluszköltségek	51–54
A nyomon követés és a beszámolás nem kielégítő	55–69
Az intézmények többféle szempontot is nyomon követnek, az épületek hatékony használatával és költségeivel kapcsolatos mutatók azonban nem tartoznak ezek közé	56–62
A rendelkezésre álló adatok nincsenek szabványosítva, így nem könnyű az intézményeket összehasonlítani	63–69
Az intézmények területre vonatkozó mutatószámai összevethetőek, a költségek azonban lényegesen különböznek	70–89
Az átlagos irodaterületek összevethetőek	72–79
A kialakított bérleti díjak általában a piaci szintnél alacsonyabbak, az egy főre eső bérleti díjak azonban jelentősen eltérnek az egyes épületek esetében	80–86
Az építés és a megvásárlás költségei az épület jellegétől függenek	87–89
Következtetések és ajánlások	90–101

Mellékletek

I. melléklet — Az alapterület és a költség mutatói kiszámításának módszertana

II. melléklet — A jelentésben említett épületek felsorolása

Betűszók és rövidítések

Glosszárrium

Az ellenőrző csoport

Az Európai Parlament válasza

Az Európai Unió Tanácsának válasza

Az Európai Bizottság válasza

A Bíróság válasza

Az Európai Központi Bank válasza

Összefoglalás

I Az intézmények az igazgatási kiadásokra elkülönített költségvetésük körülbelül 11%-át költik az épületekre. Az épületportfólió összetétele az egyes intézmények feladatkörétől és szervezeti felépítésétől függően más és más, a terület jelentős hányada azonban irodai elhelyezésre szolgál. A Bizottság rendelkezik a legnagyobb épületportfólióval, amelynek több mint 80%-át irodaterületként használják.

II Annak az általános kérdésnek a megválaszolása érdekében, hogy „hatékonyan kezelik-e az irodai elhelyezésre fordított uniós kiadásokat?”, megvizsgáltuk, hogy a legnagyobb irodai elhelyezéssel rendelkező uniós intézmények (Parlament, Tanács, Bizottság, Bíróság és EKB):

- a) kialakítanak-e épülethasználati stratégiákat, és együttműködnek-e a költségtakarékosság érdekében;
- b) hatékony módon szerzik-e be az irodahelyiségeiket;
- c) megfelelően nyomon követik-e irodai elhelyezéseik portfólióját, és számolnak-e be arról.

III Általánosságban azt állapítottuk meg, hogy az intézmények hatékonyan kezelik az irodai elhelyezésre fordított kiadásait, nem mindig rendelkeznek azonban hivatalos épülethasználati stratégiával, az ezzel kapcsolatos tervezés pedig nem optimális; az általunk elemzett nagy építkezési projektek finanszírozási mechanizmusa gyakran összetett volt, ami egyes esetekben kihatott a költségvetési átláthatóságra. A legtöbb projektnél késések fordultak elő, bizonyos esetekben pedig lényegesen túllépték a tervezett költségeket. A legtöbb intézménynél az épületportfólió nyomon követése és az ezzel kapcsolatos beszámolás nem megfelelő.

IV Az intézmények együttműködnek, és hasonló elveket alkalmaznak a döntéshozatalban. Az ingatlangazdálkodással kapcsolatos fő elveiket és célkitűzéseiket azonban különböző dokumentumokban fektetik le. Ezek némelyike idejétmúlt, néhányat pedig hivatalos jóváhagyás nélkül hajtanak végre. Az ingatlanokkal kapcsolatos követelmények tervezésekor nem vesznek figyelembe különböző forgatókönyveket. Az ellenőrzés időpontjában az intézmények még nem értékelték ki az „Új munkamódszerek” (New Ways of Working, NWoW) projekteket.

V Az intézményeknek otthont adó országok kedvezményes feltételeket biztosítanak az irodai elhelyezés megvásárlását vagy bérletét illetően, és támogatják az

intézményeket a nagyszabású építkezési projektekben. Megállapításunk szerint az irodai elhelyezésre vonatkozó döntések jól megalapozottak voltak. Az általunk elemzett nagy építkezési projektek finanszírozási mechanizmusa azonban gyakran összetett volt, ami kihatott a költségvetési átláthatóságra. A legtöbb projektnél késések fordultak elő, ami bizonyos esetekben költségtúllépést okozott.

VI A legtöbb intézmény nem követi rendszeresen nyomon az épületek hatékony használatával és költségével kapcsolatos mutatószámokat belső gazdálkodási céljaihoz. Bár a Brüsszelben és Luxembourgban épületekkel rendelkező intézmények megállapodtak az alapterület mérésének harmonizációjában, az adatok mégsem teljesen szabványosítottak, és nehéz összehasonlítani őket. A költségvetési hatóságokhoz az épületekkel kapcsolatban történő beszámolás nem teszi lehetővé az összehasonlítást és a hatékonysági elemzést.

VII Elemzésünk tanúsága szerint az egyes intézmények irodahelyiség-használata összehasonlítható. Azt is megállapítottuk, hogy az intézmények által kialakított bérleti díjak általában alacsonyabbak voltak a piaci szintnél. A bérelt épületek további elemzése azt mutatja, hogy az egy főre eső éves bérleti díj jelentősen eltér az egyes épületek esetében. Az építés és a megvásárlás költségei tükrözik az épület jellegét.

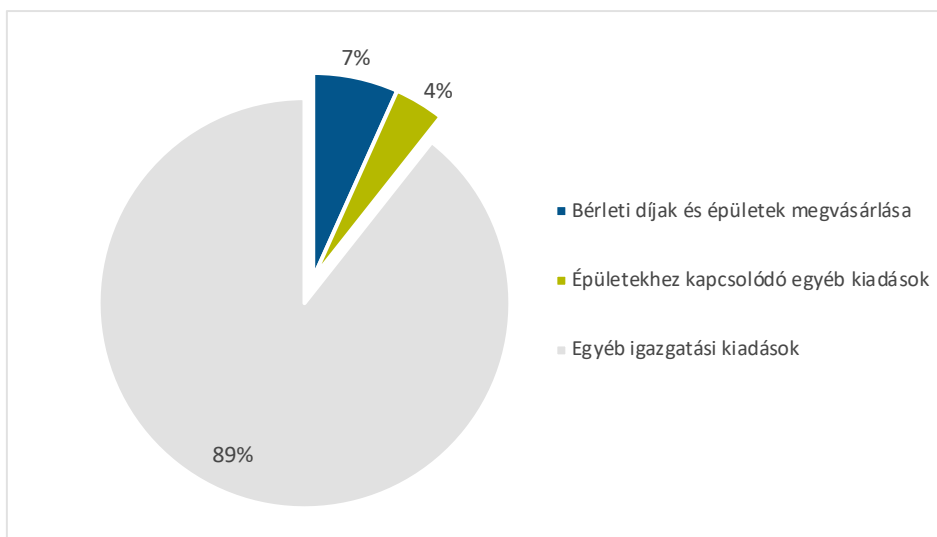
VIII E jelentés észrevételei alapján a következő ajánlásokat tesszük az intézményeknek:

- a) Tegyék naprakészé és hivatalossá az épületekre vonatkozó stratégiáikat, és frissítsék rendszeresen a tervezési dokumentumokat;
- b) Értékeljék ki az „Új munkamódszerek” projekteket;
- c) Növeljék az építkezési projektekkel kapcsolatos finanszírozási mechanizmusok költségvetési átláthatóságát;
- d) Vezessenek be megfelelő gazdálkodási eljárásokat a nagyszabású építkezési és felújítási projektekre vonatkozóan;
- e) Tegyék egységesebbé az épületportfóliók adatait és nyomon követését.

Bevezetés

01 Amint az **1. ábrán** látható, az épületekre fordított kiadások az Európai Unió intézményei¹ igazgatási kiadásainak körülbelül 11%-át (1 milliárd EUR) teszik ki. Ez a százalékos arány az utóbbi öt évben érdemben nem változott, bár a tíz évvel ezelőtti helyzethez képest csökkenést jelent. Az épületekre fordított kiadások körülbelül kétharmadát az épületek megvásárlásának és bérletének költségei teszik ki, míg a fennmaradó hányadot főleg karbantartásra, biztonságra és az energiával összefüggő célokra fordítják. A **2. ábra** azt jeleníti meg, hogy különbségek vannak az egyes intézmények között. Ezek a különbségek döntően az épületportfóliók közötti eltéréseket tükrözik.

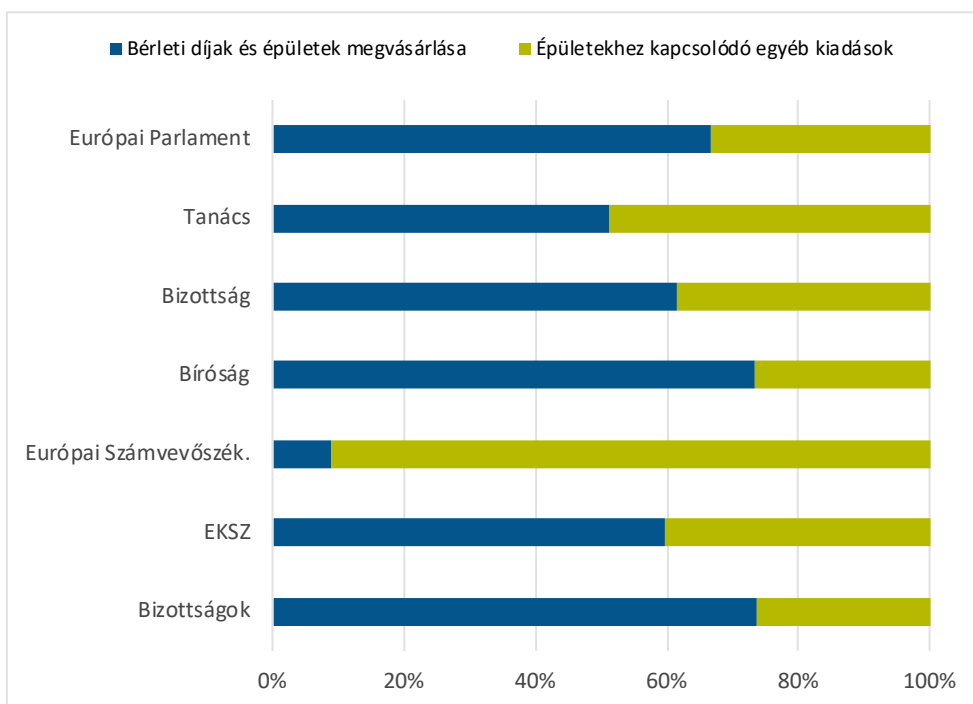
1. ábra. Az uniós intézmények igazgatási kiadásai



Forrás: Európai Számvevőszék, a 2018-as pénzügyi évre szóló általános uniós költségvetés alapján.

¹ Parlament, Tanács, Bizottság, Bíróság, Európai Számvevőszék, EKSZ, Bizottságok (Régiók Bizottsága és az Európai Gazdasági és Szociális Bizottság).

2. ábra. Épületekre fordított kiadások²



Forrás: Európai Számvevőszék, a 2018-as pénzügyi évre szóló általános uniós költségvetés alapján.

02 2016 végén a fenti intézmények az épületekben összesen 2,5 millió négyzetméter (m²) területet foglaltak el³. Ez 2004-hez képest 26%-os növekedés, amit az magyaráz, hogy ugyanebben az időszakban az intézmények épületeiben dolgozó munkatársak száma 22%-kal nőtt⁴.

03 Az egyes intézményeknek eltérő elhelyezési igényei vannak. Például a Bizottság az elhelyezés nagy részét irodákban oldja meg. Más intézmények, például a Parlament, a Tanács és a Bíróság többet használnak más típusú területeket, például tárgyalókat, üléstermeket, bírósági tárgyalótermet és nyilvános fogadótereket. Az irodák területe⁵ a teljes terület⁶ körülbelül 70%-át teszi ki, és legtöbbjük Brüsszelben

² Az EKB és az EBB nem szerepel ebben az elemzésben, mert ezen intézmények éves beszámolója nem tartalmaz részletes adatokat az épületekre fordított költségvetési kiadásokról.

³ Összes nettó terület a földfelszín felett; az EKB kivételével.

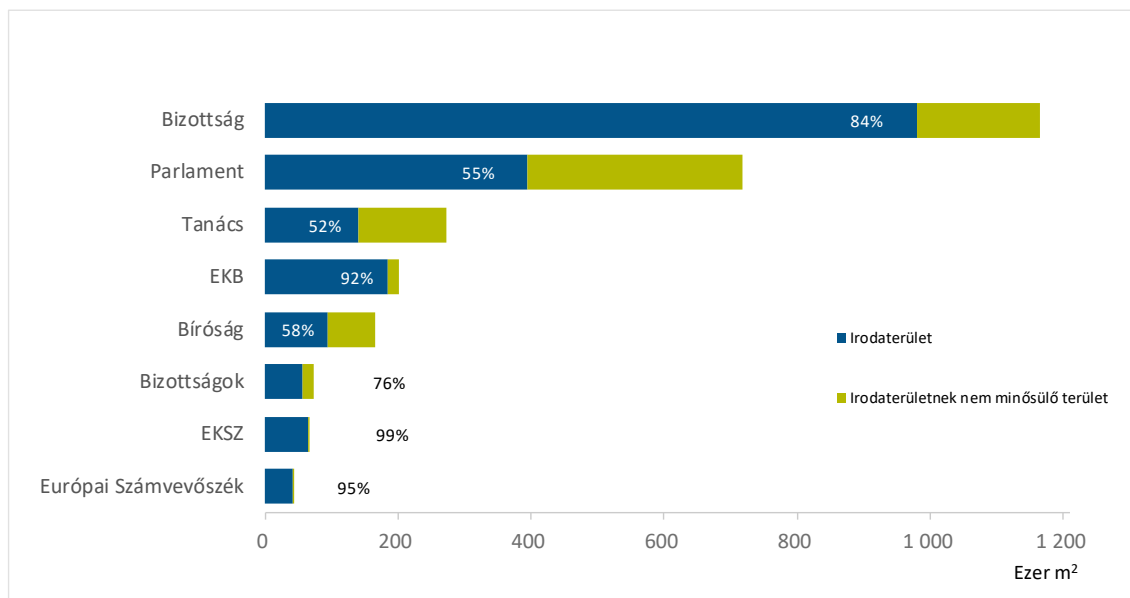
⁴ Forrás: „*Comparaison des coûts entre les Institutions dans le domaine immobilier*”, CPQBF 2005 június. A jelentésben az EKB nem szerepel.

⁵ Az „irodaterület” az irodákat és az azokat kiszolgáló tereket (pl. folyosók, liftek, mellékhelyiségek, étterem stb.) foglalja magában.

⁶ A teljes nettó terület a földfelszín felett.

található, amelyet Luxembourg, Strasbourg és Frankfurt követ a sorban. A 3. ábra az intézmények által elfoglalt teljes nettó területet, valamint az irodaterület arányát ábrázolja.

3. ábra. Az irodaterület aránya a teljes elfoglalt területből



Forrás: Európai Számvevőszék, az intézmények által az épületekkel kapcsolatban benyújtott éves jelentés és az általuk szolgáltatott adatok alapján.

04 Az intézmények székhelye politikai döntések függvénye. Az intézmények székhelyének helyével kapcsolatban legutóbb 1992-ben, az Európai Tanács edinburghi ülésén született politikai megállapodás.

Az ellenőrzés hatóköre és módszere

Az ellenőrzés hatóköre

05 Annak az általános kérdésnek a megválaszolásához, hogy „hatékonyan kezelik-e az irodai elhelyezésre fordított uniós kiadásokat?“, megvizsgáltuk, hogy az uniós intézmények:

- o kialakítanak-e épülethasználati stratégiákat, és együttműködnek-e a költségtakarékosság érdekében;
- o hatékony módon szerzik-e be az irodahelyiségeiket;
- o megfelelően nyomon követik-e irodai elhelyezéseik portfólióját, és számolnak-e be arról.

06 Az ellenőrzés a legnagyobb irodai elhelyezéssel rendelkező öt intézményre (Parlament, Tanács, Bizottság, Bíróság és EKB) összpontosított, és azok brüsszeli, luxemburgi és frankfurti irodai elhelyezésére terjedt ki⁷. Ahol lehetséges volt, az ellenőrzés összevetette ezen intézmények adatait és gazdálkodási eljárásait az Európai Gazdasági és Szociális Bizottság, a Régiók Bizottsága, az Európai Külügyi Szolgálat (EKSZ), az Európai Számvevőszék (ECA) és az Európai Beruházási Bank (EBB) adataival és eljárásaival.

07 Nem vettünk be az elemzésbe olyan épületeket, amelyeket nem irodai elhelyezésre használnak (pl. konferencia-központok, műszaki létesítmények stb.), sem olyanokat, amelyeknek kevesebb mint 20%-a irodaterület. Az ellenőrzés főleg azzal foglalkozott, milyen költségekkel jár az irodahelyiségek beszerzése. Nem tért ki a karbantartással, takarítással, biztonsággal összefüggő vagy az épületek üzemeltetésével kapcsolatos más költségekre.

⁷ Az uniós intézmények által elfoglalt épületek teljes listája térképpel együtt a Bizottság weboldalán található: Az Európai Unió hivatalos címjegyzéke (<http://europa.eu/whoiswho/public/index.cfm?fuseaction=idea.hierarchy&nodeID=10>).

Az ellenőrzés módszere

08 Ellenőrzésünket 2017 szeptembere és 2018 júniusa között végeztük, és az észrevételeinket megalapozó bizonyítékokat a következő forrásokból szereztük:

- az intézmények épületekkel kapcsolatos stratégiai és a költségvetési hatóságok felé történő beszámolás;
- kérdőívek és helyszíni látogatások az intézményeknél;
- kérdőívek és helyszíni látogatások más nemzetközi szervezeteknél;
- adott esetben belső ellenőrzési eredmények;
- az épületekkel kapcsolatos műszaki/mérési jelentések;
- az épületekkel kapcsolatos könyvelési, pénzügyi és szerződésekkel kapcsolatos információk;
- látogatások intézményközi szerveknél és a fogadó országok hatóságainál.

Észrevételek

Az intézmények közös elveket alkalmaznak és szorosan együttműködnek

09 Megvizsgáltuk, hogy az uniós intézmények meghatároznak-e egy olyan stratégiát, amely magában foglalja az ingatlangazdálkodás elveit és céljait. Megvizsgáltuk, hogy ezeket a stratégiákat kiegészítik-e rövid- és középtávú tervek, amelyek a szükségletek rendszeres felmérésén alapulnak. Áttekintettük, hogy a stratégiai és/vagy tervezési dokumentumok magukban foglalják-e forgatókönyvek tervezését. Elemeztük azt is, hogy az azonos helyen lévő intézmények hogyan használják ki együttműködve a költségtakarékossági lehetőségeket (amilyen például a szakértelem vagy a vásárlóerő egyesítése). Emellett azt is megvizsgáltuk, hogy az intézmények hogyan alkalmazzák az „új munkamódszerek” (New Ways of Working, NWoW) megközelítést.

Az intézmények meghatározzák épületekkel kapcsolatos stratégiáikat, ezek egy része azonban elavult és nem foglalja magában forgatókönyvek tervezését

10 Az intézmények különböző dokumentumokban határozzák meg ingatlangazdálkodási elveiket és célkitűzéseiket. Ezek némelyike idejétmúlt, néhányat pedig hivatalos jóváhagyás nélkül hajtanak végre (lásd: **4. ábra**).

4. ábra. Az épületekkel kapcsolatos stratégiák

Unió intézmény	Épületekkel kapcsolatos stratégia
Parlament	Az Elnökség 2010. március 24-i határozata (2010–2014) ⁸ . Az épületekkel kapcsolatos középtávú stratégia tervezete (2015–2019). Ezt a dokumentumot hivatalosan sosem fogadták el. Az Elnökség által 2018. április 16-án elfogadott, a 2019 utáni időszakra vonatkozó stratégia az épületekkel kapcsolatban.
Tanács	A 2013. november 18-i nyilvános meghallgatáson bemutatott dokumentum ⁹ .
Bizottság	Közlemény a Bizottság szolgálatainak brüsszeli és luxembourgi elhelyezésével kapcsolatos szakpolitikáról ¹⁰ . Utoljára frissítve 2007-ben.
Bíróság	A 2017 évi éves gazdálkodási jelentés melléklete ¹¹ .
EKB	Az épületekkel kapcsolatos stratégiát 2017 júliusában hagyták jóvá.

Forrás: Európai Számvevőszék.

11 A Bizottság egy 2007-es közleményben ismertette épületekkel kapcsolatos stratégiájának fő elveit. Bár a tervek szerint az épületekkel kapcsolatos stratégia bizonyos aspektusait különféle vizsgálatok – az épületek beszerzési módszertanának hatása, megfelelő egyensúly a vásárlás és a bérlet között, az új munkamódszerek hatása a munkahelyi életszínvonalra, megtakarítási lehetőségek – révén tették volna egyértelműbbé, a vizsgálatokra nem került sor. Ezenkívül a 2007-es közleményben szereplő néhány fontos aspektus az idő előrehaladtával megváltozott. Például a halasztott fizetést és az örökhaszonbérleti szerződéseket már nem részesítik előnyben az épületek megvásárlásának finanszírozásánál, és a Bizottság nemrég a végrehajtó

⁸ Az Elnökség 2010. március 24-i határozata: „Az Európai Parlament jövőbeli ingatlanigényei és az épületeket érintő közép- és hosszú távú politikája”

⁹ Az Európai Parlament Költségvetési Ellenőrzési Bizottságának nyilvános meghallgatása: „Az EU épületekkel kapcsolatos szakpolitikájának költséghatékonyasága” (2013. november 18.)

¹⁰ COM(2007) 501 final, 2007. szeptember 5.: A Bizottság Közleménye az Európai Parlamentnek, a Tanácsnak, a Gazdasági és Szociális Bizottságnak és a Régiók Bizottságának a Bizottság szolgálatainak Brüsszeli és Luxembourgi elhelyezésével kapcsolatos szakpolitikáról.

¹¹ 2016. évi gazdálkodási jelentés, 5. melléklet - Jelentés a költségvetési hatóságnak: „Az épületekbe történő beruházások frissített terve, 2017–2022”.

hivatalokat is belevette a többéves tervezésbe. Bár a Bizottság továbbra is érvényesnek tartja a közleményben kifejtett fő elveket és irányvonalakat, nem frissítette épületekkel kapcsolatos stratégiáját, és nem egyesítette azt egyetlen átdolgozott, a legújabb változásokat tartalmazó dokumentumban.

12 A Bizottság brüsszeli és luxembourgi Infrastrukturális és Logisztikai Hivatalai (OIB, illetve OIL) középtávú tervezési eszközüket – a többéves szakpolitikai keretet (TSzK) – a Bizottság épületekkel kapcsolatos stratégiájára alapozza. A TSzK meghatározza az egyes Hivatalok prioritásait és projektjeit a következő tíz évre, és áttekintést nyújt a Bizottság irodaterületre vonatkozó szükségleteiről, beleértve az éves adatfrissítéseket. A TSzK figyelembe veszi a személyzet létszámának ingadozását, valamint az elérhető irodaterület-állományt, továbbá a bérletek lejáratát és meghosszabbítását, valamint a felújítási munkálatokat. Úgy véljük, hogy a TSzK hasznos eszköz a nagyobb épületportfólióval rendelkező intézmények számára.

13 Nem találtunk bizonyítékot arra, hogy az intézmények az ingatlanokkal kapcsolatos követelmények tervezése során figyelembe vettek volna például költségvetési megszorításokkal, a személyzet létszámának változásával vagy olyan politikai döntések következményeivel kapcsolatos különböző forgatókönyveket, mint az intézmény szerepének és feladatkörének kibővítése vagy módosítása.

Az intézmények közös elveket alkalmaznak a döntéshozatalban

14 Az ugyanazon a helyen működő intézményeknek nincs közös stratégiájuk az épületekkel kapcsolatban, a döntéshozatalban azonban hasonló elveket alkalmaznak¹².

Összeegyeztetés a feladatkörrel és a szervezettel

15 Az intézmények az épületekkel kapcsolatos stratégiájukat feladatkörükhöz és szervezetükhöz igazítják. A stratégiák tükrözik az intézmények specifikus terek (például nagy konferenciatermek, bírósági termek vagy üléstermek) iránti igényeit. Egyes esetekben az intézmények feladatkörük megváltozása következtében felülvizsgálják épületekkel kapcsolatos stratégiájukat. Például az EKB eredetileg azt tervezte, hogy összes munkatársát egyetlen épületben helyezi el, ezt a megközelítést azonban előre nem látható körülmények miatt felül kellett vizsgálnia (lásd: alábbi,

1. háttérmagyarázat

¹² Néhány olyan elvet is alkalmaznak, amely nem szerepel az intézmények épületekkel kapcsolatos stratégiáját ismertető dokumentumokban.

1. háttérmagyarázat.

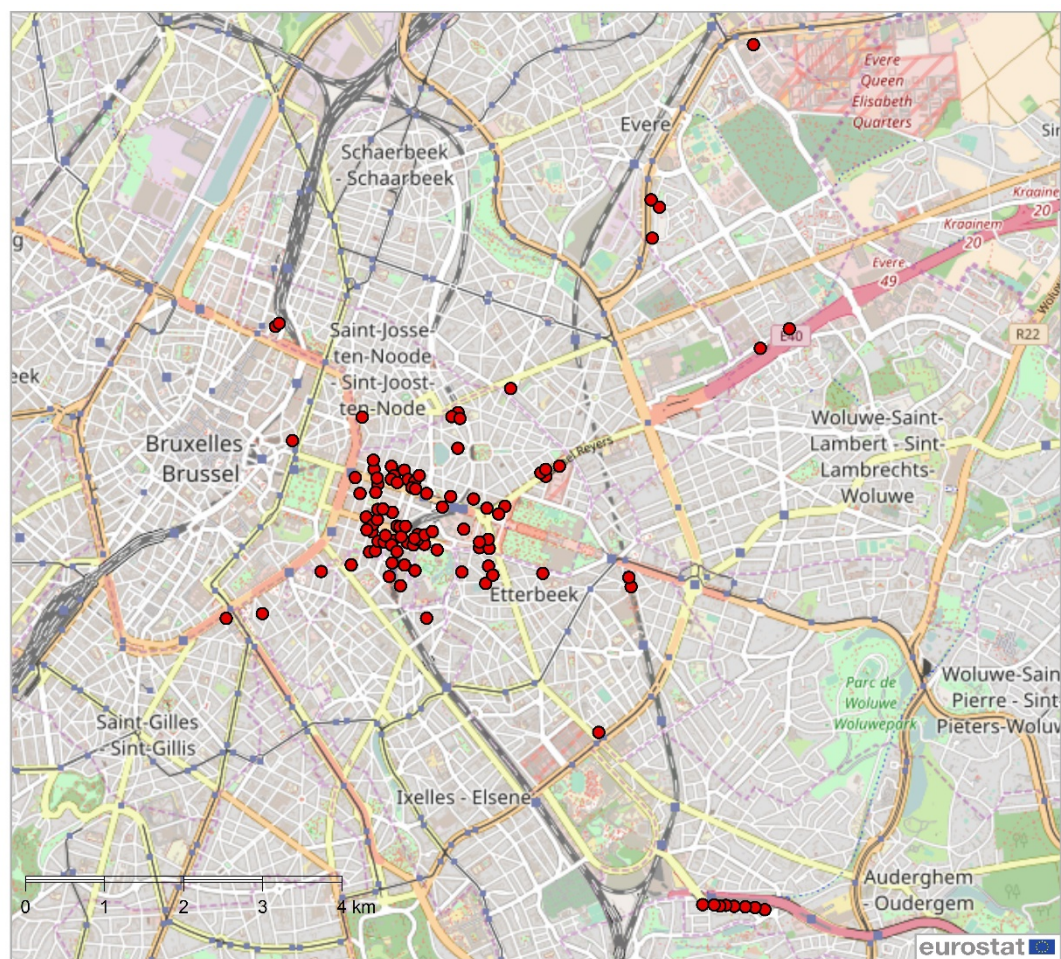
Az EKB ingatlanokkal kapcsolatos megközelítésének módosítása az új feladatkörnek megfelelően

2012-ben a tagállamok döntése alapján az EKB feladatköre kibővült az egységes felügyeleti mechanizmussal (SSM) összefüggő feladatokkal. Bár a fő épületének építése már folyamatban volt, az EKB-nak további körülbelül 1000 munkatárs számára kellett irodaterületet találnia, hogy eleget tudjon tenni az SSM-mel kapcsolatos követelményeknek. Az EKB a megosztott és csoportirodák arányának növelésével és a mobilitást (például felújítások idején) lehetővé tevő plusz területek csökkentésével 10%-ról 5%-ra csökkentette az irodaterület mennyiségét a szobaelosztási iránymutatásokban. Az intézménynek azonban el kellett vetnie azt a tervet, hogy munkatársait egy épületben helyezze el és két további épületet béreljen Frankfurtban.

Koncentráció

16 Az intézmények szívesen koncentrálnak a személyzetüket kevesebb nagy épületben, amelyek egy vagy legfeljebb néhány területen található, lehetőleg más intézmények közelében. Ezt a preferenciát a méretgazdaságosság, biztonsági okok, a jobb munkakörülmények, a termelékenység növekedése (pl. az épületek közötti utazásra fordított idő csökkenése) és a nyilvánosság körében kialakult kép indokolják. Az elv alkalmazása alapértelmezetten csökkenti a megvásárlásra vagy bérletre alkalmas épületek számát. Az alábbi **5.** és **6. ábra** az intézmények földrajzi elosztását ábrázolja a fő helyszíneken, azaz Brüsszelben és Luxembourgban.

5. ábra. Az uniós intézmények, ügynökségek és szervek elhelyezkedése Brüsszelben¹³



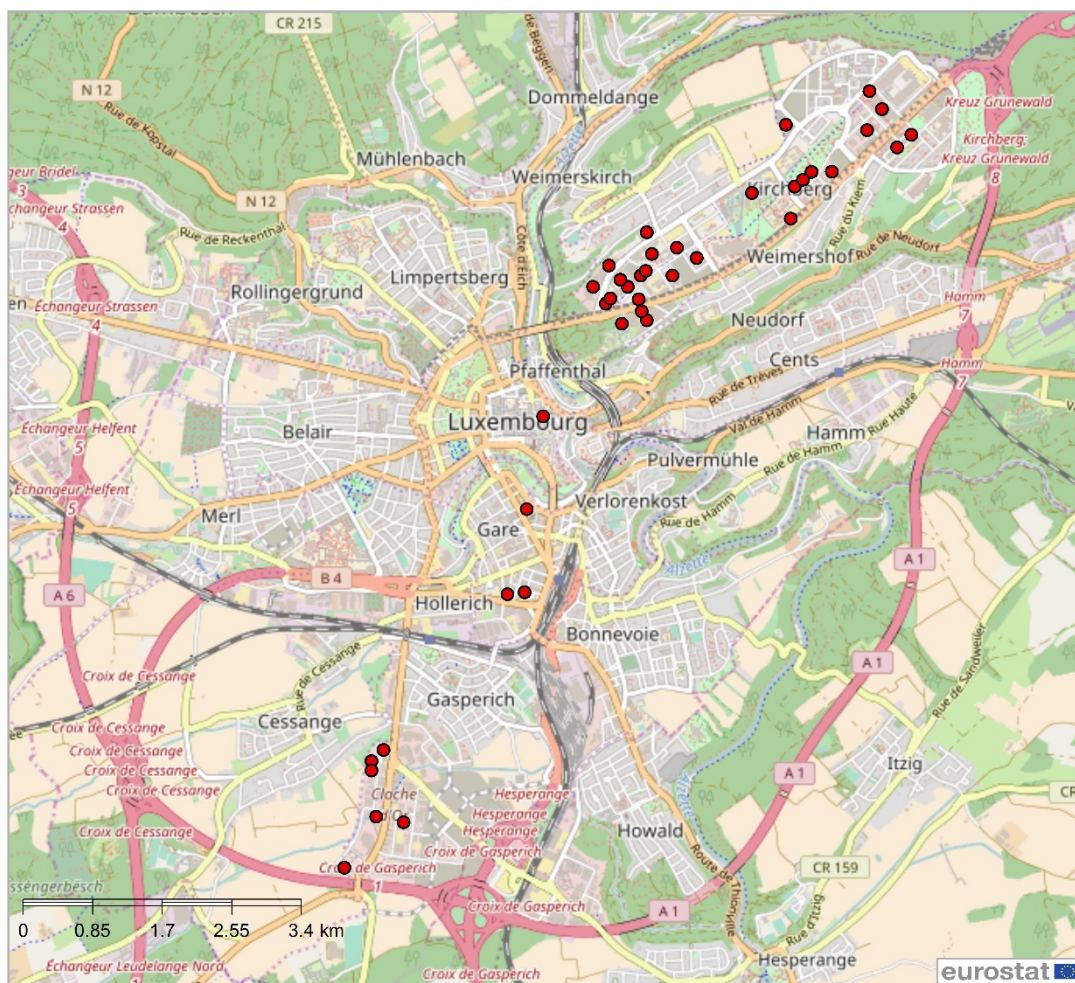
Administrative boundaries: © OpenStreetMapContributors

Cartography: Eurostat — GISCO, 06/2018

Forrás: Az Európai Unió Kiadóhivatala.

¹³ A Bizottságnak a Chaussée de Vilvorde, 140–142, Neder-Over-Heembeek (Brüsszel) cím alatt található raktára nem látható a térképen.

6. ábra. Az uniós intézmények, ügynökségek és szervek elhelyezkedése Luxembourgban



Administrative boundaries: © OpenStreetMapContributors

Cartography: Eurostat — GISCO, 06/2018

Forrás: Az Európai Unió Kiadóhivatala.

17 A Bizottság épületekkel kapcsolatos stratégiájának egyik fő elve az ingatlanportfólió racionalizálása kisebb számú és nagyobb méretű épületekben történő koncentráció révén. 2007-ben a Bizottság brüsszeli épületeinek kétharmada 15 000 m² alatti területű volt, és a 61 épületből mindössze 8 (13%) volt 20 000 m²-nél nagyobb. Tíz évvel később az elemzésünkben szereplő 52 épület közül 22 (42%) területe haladja meg a 20 000 m²-t. Elemzésünkben csak a főként irodaépületként használt épületek szerepelnek, így az adatok nem teljesen összehasonlíthatóak, az azonban látható, hogy a Bizottság követte a kevesebb, de nagyobb méretű épület elvét.

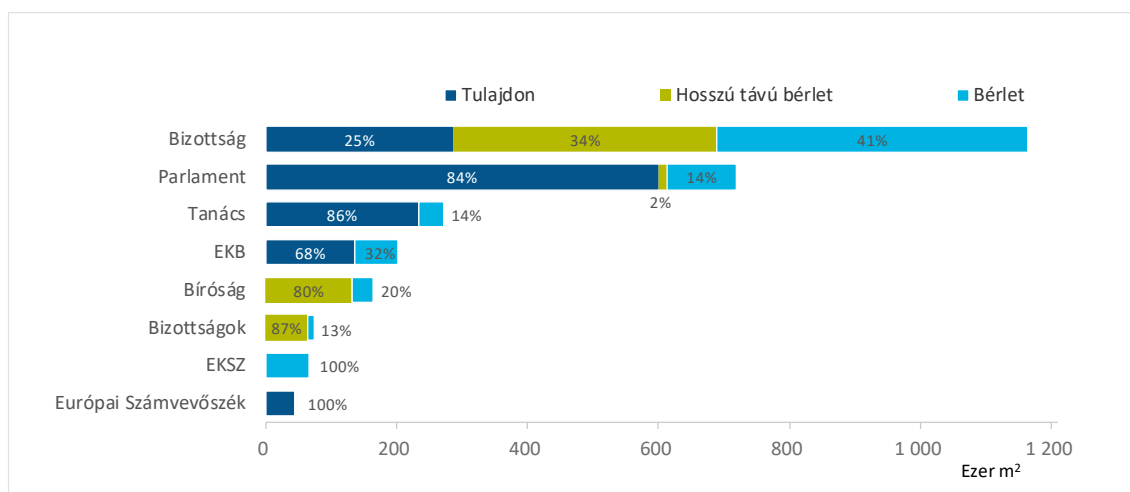
Bérlés helyett inkább tulajdonjog

18 A megvizsgált intézmények közül mindegyik a tulajdonjogot részesítette előnyben a bérléssel szemben. A **7. ábra** az intézmények tulajdonában lévő összes (irodai és nem

irodai) területet, valamint a teljes bérelt területet veti össze¹⁴. Bár a bérlés rugalmas épületgazdálkodást tesz lehetővé, az épületek birtoklása számos előnyt kínál az intézményeknek:

- alacsonyabb hosszú távú költségek (hozzáadott érték újrakezeltetés esetén, az épület értékének visszanyerése értékesítés esetén);
- a fogadó ország által nyújtott kedvezményes feltételek, például a telek díjtalan megvásárlásának vagy használatának lehetősége;
- költségek stabilitása (a bérleti díj növekedésétől való védelem) és jobb középtávú költségvetési tervezés;
- az ingatlan szabad használata és fejlesztése, a bérbeadó részéről történő korlátozások nélkül.

7. ábra. A bérelt és a birtokolt (saját tulajdon vagy hosszú távú bérlet) épületek területe



Forrás: Európai Számvevőszék, az intézmények által az épületekkel kapcsolatban benyújtott éves jelentés és az általuk szolgáltatott adatok alapján.

19 Az elemzésünkben szereplő intézmények az általuk elfoglalt területnek összesen körülbelül 70%-át birtokolják¹⁵, míg ez az arány 2004-ben nagyjából 60% volt¹⁶. A fenti arány a közeljövőben növekedni fog, ha befejeződnek olyan nagyszabású építkezési

¹⁴ A földfelszín feletti teljes nettó terület alapján.

¹⁵ Az intézmények a hosszú távú, vásárlási opciót lehetővé tevő bérleteket (örökhaszonbérlet) tulajdonjognak tekintik, bár az esetek többségében még nem éltek a vásárlás lehetőségével

¹⁶ Forrás: „*Comparaison des coûts entre les Institutions dans le domaine immobilier*”, CPQBF 2005. június, valamint az EKB által szolgáltatott adatok.

projektek, mint a Parlament KAD épületének bővítése, a Bíróság harmadik irodatornya, valamint a Bizottság JMO II komplexuma.

Kiterjedt intézményközi együttműködés

20 Az intézmények a stratégiai ingatlanokkal kapcsolatos kérdéseket több intézményközi munkacsoportban vitatják meg¹⁷. Ezeken a megbeszéléseken az intézmények tájékoztatják egymást az ingatlanokkal kapcsolatban tervezett projektjeikről, elkerülendő, hogy egymás vetélytársai legyenek ugyanazon a piacon. Emellett információt cserélnek az épületekben rendelkezésre álló területről is. Ez lehetővé tette, hogy az intézmények megosszák vagy bérbe adják az ingatlanokat¹⁸, illetve hogy az egyik intézmény olyan elhelyezést vegyen át egy másiktól, amelyre az utóbbinak nincs szüksége¹⁹. Megvitatnak az épületekkel kapcsolatos további kérdéseket, például környezetvédelmi és energiaügyi témákat.

21 E munkacsoportok egyik fő eredménye, hogy szorosan együttműködnek a közbeszerzések során. Az intézmények intézményközi pályázati eljárásokat alakítanak ki például költöztetési szolgáltatásokkal, bútorellátással, irodaberendezéssel és -szerekkel, biztosítási és ingatlanjogi szakértelemmel kapcsolatos beszerzésekre vonatkozóan. Az ilyen beszerzési mód révén az intézmények nagyobb befolyást tudnak gyakorolni a szolgáltatókra és a beszállítókra, és méretgazdaságossági megtakarításokat tudnak elérni. Ugyanakkor azonban ezáltal szigorodnak a pályázókra vonatkozó kritériumok, ami visszatarthatja a kkv-eket a közbeszerzési pályázatban való részvételtől.

22 Az intézmények autonóm módon kezelik épületportfóliójukat, és kevésbé érdeklődnek egy intézményközi ingatlanügynökség létrehozása iránt. Úgy vélik, hogy az

¹⁷ Az infrastruktúrával, logisztikával és belső szolgálatokkal foglalkozó intézményközi munkacsoport Brüsszelben, és a „Groupe Interinstitutionnel de Coordination Immobilière à Luxembourg” Luxembourgban.

¹⁸ Ilyen például a Bizottság és a Tanács közös intézményközi raktára Brüsszel külvárosában.

¹⁹ Például miután a Bizottság kiköltözött a brüsszeli SDME épületből, a Parlament jobb árat tudott kialakítani az épületért fennmaradó szükségletei kielégítéséhez. Az EKSZ jelenleg a SCAN épületekkel kapcsolatban folytat tárgyalást, amelyekből a Bizottság szintén kiköltözött. A Parlament átvette a Bíróságtól a luxembourgi GEOS épület bérletét, és korábbi épülete (President) bérleti jogát átadta az EBB-nek. A Bíróság átmenetileg bérbe adta a fölösleges területet az EBB-nek, a Számvevőszéknek, valamint az Európai Unió Szerveinek Fordítóközpontjának.

egyes intézetek döntéshozóihoz közel dolgozó épületgazdálkodási szakszemélyzet alkalmasabb az egyedi igények kielégítésére.

Az intézmények bizonyos mértékig alkalmazzák az új munkamódszereket (NWoW), de még nem értékelték ki a megvalósított NWoW-projektek költségeit és előnyeit

23 Az irodai környezet átalakítására törekvő NWoW-megközelítés együttműködést lehetővé tevő tereket és rugalmasabb munkavégzési kultúrát vezet be²⁰ Az NWoW nem szükségképpen az irodaterület csökkentését jelenti, hanem inkább az irodai környezet és a munkakultúra átalakítását, a vezetőség és a személyzet együttműködésével és bevonásával.

24 Az uniós intézmények az NWoW-t több kezdeményezés és fejlesztés útján vezették be. Az intézmények például lehetőséget teremtettek az alkalmankénti vagy strukturált távmunkára²¹. A Tanácsban és a bizottságokban a strukturált távmunka, illetve a strukturált távmunkát végzők számára kialakított megosztott irodák bevezetése az irodaterület használatának sűrűbbé válását eredményezte.

25 A Bizottság három brüsszeli épületében²² több részre felosztott és az együttműködést elősegítő tereket alakított ki, hogy optimalizálja a rendelkezésre álló terület kihasználását. A Bizottság szerint ennek eredményeként átlagosan 46%-kal nőtt az épületek kihasználtsága. Ellenőrzésünk idején még nem álltak rendelkezésre annak az elégedettségi felmérésnek az eredményei, amelyet e három épület együttműködést elősegítő környezetében dolgozó munkatársak körében végeztek. Luxembourgban a Bizottság két épületben alkalmaz együttműködést elősegítő tereket körülbelül 200 munkatárs számára²³.

²⁰ Az NWoW specifikus eszközök kidolgozását követeli meg három fő területen: Emberi erőforrások / szervezeti kultúra (beleértve a tevékenység alapú megközelítést, a távmunkára vonatkozó szabályzatot és a munkatársak kiértékelését), információs és kommunikációs technológia (papírtmentes, megbízható IT-infrastruktúra) és munkatér (csöndes szobák, együttműködést elősegítő terek, az iroda kialakítása stb.).

²¹ Adott esetben lehetőség a távmunka és az irodai munkavégzés rendszeres időszakainak változtatására.

²² MO15, MERO, CSM1.

²³ Drosbach és Euroforum.

26 A Parlament két új építkezési projektje kapcsán²⁴ is az együttműködést elősegítő terek kialakítására vonatkozó megvalósíthatósági tanulmányokra adott megbízást. Bár később a projekt eredeti formáját elvetették, a Parlament annak egyes elemeit e két épületben megvalósítja, az érintett részlegekkel folytatott párbeszéd alapján.

27 Az NWoW további beruházási költségekkel jár, és általában renoválások részeként vagy új építési projektek során alkalmazzák. Az intézmények még nem mérték fel teljes mértékben az együttműködést elősegítő terek használatával járó olyan gazdasági és egyéb előnyöket, mint például a termelékenység növekedése.

Az irodai elhelyezéssel kapcsolatos döntések megalapozottak, de az építkezési projektek finanszírozási mechanizmusai gyakran összetettek, ami kihat a költségvetési átláthatóságra

28 Megvizsgáltuk, hogy az intézmények milyen megközelítést alkalmaznak a fogadó országokkal szemben, hogy az épületek kiválasztásánál a lehető legjobb feltételeket ériék el.

29 Elemeztük, hogy az új építési projektekkel kapcsolatos döntések észszerű pénzgazdálkodási kritériumokon alapulnak-e.

30 Megvizsgáltuk azt is, hogy az intézmények által kiválasztott finanszírozási mechanizmusok figyelembe veszik-e a költségvetési rendelet keretében rendelkezésre álló lehetőségeket, átláthatóak-e és elősegítik-e az elszámoltathatóságot.

A fogadó országok általában támogatást és különleges feltételeket nyújtanak az intézményeknek

31 Az intézmények portfóliójában szereplő épületek többsége Brüsszelben és Luxembourgban található, míg az EKB székhelye Frankfurtban van. Az EU-ról szóló szerződésekkel²⁵ összhangban a fogadó országok mentesítik az intézményeket a bevételre, tulajdonra és egyéb eszközökre kivetett közvetlen adók, valamint a

²⁴ Martens és KAD.

²⁵ Az Európai Unió kiváltságairól és mentességeiről szóló (7. sz.) jegyzőkönyv (EUMSZ) 3. cikke.

közvetett adók alól²⁶. Egyes fogadó országok egyéb előnyöket is kínálnak az intézmények számára a lehetőségektől és a tárgyalások eredményétől függően.

32 A következő két eset friss példát szolgáltat arra, hogy a belga hatóságok milyen kedvezményes feltételeket biztosítanak. Az Európa épület esetében a belga hatóságok jelképes 1 euró összegért felajánlották a Tanácsnak a telket és a meglévő épületet, és illetékmentesen kezelték az építési projektet. A Rue de la Loi-n lévő építési telekre vonatkozóan a Bizottság jogot kapott arra, hogy közel megduplázza az építési kapacitást. A Bizottság becslése szerint ha itt a lehető legnagyobb kapacitású épületet építenek, az a térségen belül máshol akár 130 millió eurós beruházási megtakarítást is jelenthet.

33 Luxembourgban az intézmények szintén kedvezményes feltételekben és állami támogatásban részesülnek építkezési projektjeik kapcsán. Például a luxemburgi hatóságok jelképes 1 euróért ajánlották fel az épületkomplexumokhoz szükséges telket a Parlamentnek és a Bíróságnak²⁷, és mindkét intézmény épületei egy részét kedvezményes összegért bérlő az államtól. Változó, hogy az illetékes nemzeti hatóságot milyen szinten vonják be az intézmények építkezési projektjeibe: az új KAD II komplexum megépítéséhez a hatóság a Parlamentnek műszaki támogatást nyújt, míg a Bíróság építkezési projektjeinek kezeléséért teljes körű felelősséget vállal.

34 A Bizottság megállapodott a luxemburgi állammal, hogy lecseréli Luxembourgban található főépületét (Jean Monnet épület, JMO). 2015 decemberében, azt követően, hogy a Bizottság döntést hozott a JMO épület kiürítéséről²⁸, politikai megállapodásra jutottak az ideiglenes helyettesítő elhelyezés költségeinek megosztásával kapcsolatban. A helyettesítő épületben (JMO II) a Bizottság helyi munkatársainak többsége elfér majd, így a legtöbb bérelt épületre már nem lesz szükség.

35 1998-ban az EKB megállapodást írt alá a Német Szövetségi Köztársaság kormányával, amelyben meghatározták az egyes felek szerepét és felelősségét. A nemzeti hatóságok nem ajánlottak fel kedvezményes feltételeket az EKB-nak az építkezési projektjeit illetően. Az EKB normál piaci feltételek mellett vásárolta meg a

²⁶ Mentésítés az adó alól elengedés vagy visszatérítés révén.

²⁷ Az államnak elővásárlási joga van az épületekre.

²⁸ 2013-as műszaki vizsgálatok alapján, amelyek kimutatták, hogy a korábban feltételezettnél magasabb az épületben jelen lévő azbeszthez köthető kockázat.

telket²⁹ Frankfurt városától, hogy felépíthesse központját. A vásárlás keretében Frankfurt város azonban kötelezettséget vállalt arra, hogy hozzájárul többek között a telek korábbi használatából eredő talajszennyezéssel kapcsolatos költségekhez.

Általánosságban az irodahelyiségek beszerzésével kapcsolatos döntések észszerűek voltak

36 Elemeztük a két legnagyobb épületportfólióval rendelkező intézmény, a Parlament³⁰ és a Bizottság³¹ tizenkét nemrég vásárolt és bérelt irodaépületét és folyamatban lévő építkezési projektjét, azt megállapítandó, hogy a döntések a következőkön alapultak-e:

- a többéves elhelyezési igények kiértékelése;
- a költségvetési megszorítások figyelembe vétele;
- a műszaki specifikációknak való megfelelés;
- a piac felkutatása;
- költség-haszon elemzés;
- az épületek teljes életciklusához kapcsolódó költségek figyelembe vétele a kezdeti felújítás, karbantartás, üzemeltetési költségek és renoválás szempontjából;
- a finanszírozási lehetőségek összevetése.

37 Találtunk néhány kivételt³²:

- a) A költségvetési rendelet végrehajtására vonatkozó szabályok³³ alapján az épületekkel kapcsolatos szerződések³⁴ a helyi piac felkutatását követően

²⁹ Großmarkthalle, Frankfurt 1928-ban épült korábbi nagykereskedelmi piaccsarnoka, amely történelmi műemlék.

³⁰ KAD II, Martens, SQM.

³¹ MERO, MO15, PLB3, L15, ORBN, ARIA, LACC, JMO II, Drosbach D.

³² ORBN, JMO II, Drosbach D.

³³ A költségvetési rendelet végrehajtására vonatkozó szabályok 134.1. cikke.

³⁴ A költségvetési rendelet végrehajtására vonatkozó szabályok 121. cikke alapján az épületekkel kapcsolatos szerződések a következőket foglalják magukba: telek, meglévő

köthetőek meg, tárgyalásos eljárás útján. A Bizottság elvben az úgynevezett „Kallas-módszert” alkalmazza, amely magában foglalja egy épületfelkutatási értesítés előzetes közzétételét. Ez azonban a mintánkban szereplő két esetben (a brüsszeli ORBAN épület és a luxembourgi Drosbach épület D szárnya) esetében nem történt meg. A kivételt mindkét esetben az indokolta, hogy a szomszédos épületeket már eleve a Bizottság használta³⁵. A Bizottság tervezi e módszer felülvizsgálatát.

- b) A Bizottság a költségvetési hatósághoz benyújtott jegyzékében³⁶ az új projektek költség-haszon elemzését is ismerteti. Ilyen elemzésnek a JMO II projektdokumentációjában nem találtuk nyomát. A projekt előfinanszírozását a luxemburgi állam vállalja, a Bizottság pedig dönthet arról, hogy megvásárolja-e az elkészült épületet. Semmi nem mutat arra, hogy a Bizottság más finanszírozási lehetőségeket is elemzett volna.

A nagy építkezési projektek finanszírozási mechanizmusa gyakran összetett, ami kihat a költségvetési átláthatóságra

38 2013 óta a költségvetési rendelet³⁷ értelmében lehetséges az épületvásárlást vagy építkezést kereskedelmi hitel segítségével finanszírozni. A legtöbb folyamatban lévő vagy nemrég befejezett építkezési projekt ezt az időpontot megelőzően indult el. E projektek (lásd: a **43–50. bekezdésben** elemzett projektek) finanszírozásához az intézmények gyakran összetett finanszírozási módszereket használtak, amelyekbe állami vagy pénzügyi közvetítőket is bevontak (példát lásd: **2. háttérmagyarázat**). Ennek következtében nem tudják teljeskörűen ellenőrizni a projektek pénzügyi aspektusait.

épületek vagy más ingatlanok vásárlása, hosszú távú bérlete, haszonbérlete, lízingje, bérbeadása vagy részletvásárlása, vételi opció kikötésével vagy anélkül.

³⁵ Az ORBAN épülettel kapcsolatos mentesítést ezenkívül az is indokolta, hogy sürgősen reagálni kellett az azonosított követelményekre, mivel az eredetileg kiválasztott épülettel kapcsolatos tárgyalásokat nem sikerült lezárni.

³⁶ A 2012-ig érvényes költségvetési rendelet 179.3. cikke értelmében, illetve a 2013 januárjától érvényes költségvetési rendelet 203.5. cikke értelmében.

³⁷ A költségvetési rendelet 203.8. cikke. Ez a rendelet az EKB-ra nem vonatkozik.

2. háttérmagyarázat

Összetett finanszírozás a Bíróság építkezési projektjei esetében

1994 óta a Bíróság építési projektjeit a luxemburgi nemzeti hatóságok kezelik egy magánfejlesztő bevonásával, aki a pénzügyi piacokon megszerzi a szükséges finanszírozást. Amikor a kifizetett bérleti díjak fedezik az építkezéssel kapcsolatos, valamint a pénzügyi és egyéb költségeket, az épület a Bíróság tulajdonába kerül.

Jogilag a luxemburgi nemzeti hatóságok és a magánfejlesztő felelnek a meghozott döntésekért. Végső soron azonban a Bíróság viseli a költségeket.

39 A Parlament banki hitelt szerzett a Konrad Adenauer épület (KAD II) bővítéséhez egy összetett finanszírozási struktúrán keresztül, amelybe egy kereskedelmi bank tulajdonában lévő közvetítő vállalatot is bevontak, amely vállalta a projekt finanszírozását. A vállalat két finanszírozási szerződést írt alá, az egyiket az EBB-vel, a másikat pedig egy kereskedelmi bankkal. Ezek a projekt 50–50%-át finanszírozták.

40 A Parlament és a Bíróság más költségvetési tételek fel nem használt előirányzatainak felhasználásával gondoskodtak az építkezési projektek előfinanszírozásáról:

- 2012 és 2016 között a Parlament 260 millió eurót csoportosított át különböző költségvetési tételektől a KAD II projekt finanszírozására. A megszerzett 474 millió eurós hitelkeretből a Parlament 16 millió eurót használt fel. A Parlament becslése szerint ezzel akár 85 millió euró kamatköltséget is megtakarítottak.
- Ugyanezt a mechanizmust követve a Bíróság előtörlesztést fizetett építési projektjeire vonatkozóan, amelynek összege 2007 óta elérte a 89 millió eurót. A Bíróság szerint ez 2026-ig jelentősen lecsökkentette az elővételi jogot magukban foglaló haszonbérletek kapcsán történő kifizetéseknek a költségvetésre gyakorolt hatását, mivel a teljes időszak során a finanszírozási terhekkel kapcsolatos megtakarítások becsült értéke meghaladta a 24 millió eurót.

41 A Tanács összesen 294 millió euró értékű előleget fizetett a belga hatóságoknak az Európa épület építési projektje kapcsán, a más költségvetési tételekből átcsoportosított, fel nem használt előirányzatoknak köszönhetően. A Tanács által kifizetett előlegek 10,3 millió euró (nettó érték) kamatot vontak maguk után. Az első három évben folyósított előlegek nem álltak összhangban a munka előrehaladásával, így a Tanács gyakorlatilag előfinanszírozta a projektet (lásd: **3. háttérmagyarázat**).

3. háttérmagyarázat

A Tanács Európa épületének megépítésével kapcsolatosan kifizetett előlegek nem tükrözik a projekt előrehaladását

Az Európa épület (korábbi nevén: „Residence Palace”) megépítésével kapcsolatos megállapodásban a belga állam vállalta a projekt előfinanszírozását. A projekt első három éve alatt (2008–2010³⁸) azonban a Tanács a teljes becsült költségvetés (235 millió euró) 82%-ának megfelelő előleget fizetett a belga államnak, bár az addig felmerülő költségek a költségvetésnek mindössze a 12%-át tették ki, és a projekt építési fázisa még nem kezdődött el³⁹. A Tanács a projekt befejezéséig továbbra is körülbelül évi 10 millió euró előleget fizetett.

42 Bár egyes intézmények (Parlament, Tanács) rendszeresen jelentős előlegeket fizettek ki az építkezési projektjeikkel kapcsolatban, azt nem tervezték meg, hogy az uniós költségvetés megfelelő költségvetési tételeiben milyen összeg szerepeljen az előlegfizetésekre. Ez a gyakorlat jelentős év végi költségvetési átcsoportosításokhoz vezet, ami hátrányosan érinti a költségvetési eljárás átláthatóságát. E pragmatikus megközelítés révén az általános igazgatási kiadásokra szánt költségvetés az idő múlásával stabil módon tud alakulni. Véleményünk szerint azonban ez a gyakorlat az uniós intézmények által sugaltakkal szemben nem takarít meg pénzt az uniós adófizetők számára.

Nagyszabású építkezési projektnél késések fordultak elő, bizonyos esetekben pedig lényegesen túllépték a tervezett költségeket

43 Elemeztük négy, a Parlament, a Tanács, a Bizottság és a Bíróság által kivitelezett nagyszabású építkezési projekt végrehajtását.

³⁸ A részletes megállapodást 2008 márciusában írták alá; 2010. december 31-ig 235 millió euró kifizetésére került sor.

³⁹ Belső ellenőrzési jelentés „Acquisition du Résidence Palace” címmel, 2011. június 8.

A Bíróság projektje: költségvetési kereteken belül, ütemterv szerint

44 Az elmúlt években a Bíróság három nagyszabású építkezési projektet valósított meg⁴⁰, a luxemburgi hatóságokkal szorosan együttműködve. A nemzeti hatóságok a munkálatokat illetékmentesen irányították. Ők kezelték a pályázatokat, gondoskodtak róla, hogy a vizsgálatokat és a munkálatokat megfelelően végezzék el, és ők feleltek a minőség-ellenőrzésért és a jogszabályok által előírt tanúsítvány megszerzéséért. Ők rendelkeztek a piaccal kapcsolatos ismeretekkel, műszaki tapasztalattal, valamint az építkezési projektek kezelésében és felügyeletében való jártassággal. Továbbá, mivel a Bíróság nem fejlesztőként járt el, a projekt nyomon követéséhez mindössze néhány munkatársára volt szükség. A projektek az ütemterv szerint, pluszköltségek nélkül fejeződtek be. Amikor az ellenőrzést végeztük, a harmadik torony (CJ9 projekt) folyamatban lévő építése a becsült költségvetési kereten belül, az ütemterv szerint zajlott.

A Tanács Európa projektje: a költségvetési kereten belül, késésekkel

45 2005-ben⁴¹ a Tanács a „Residence Palace” A blokkja renoválásának irányítását a belga hatóságokra bízta. A cél az volt, hogy az épület otthont adjon az Európai Tanács és az Európai Unió Tanácsa üléseinek.

46 A végső kialakított ár⁴² nem haladta meg jelentősen az eredeti költségvetést: 246 millió euró az eredeti költségvetésben szereplő 240 millió euróhoz képest (mindkét ár 2004-es értékeken alapul). Az építkezés azonban három év késéssel fejeződött be. A késéseket az okozta, hogy a projektet előre nem látható körülmények

⁴⁰ CJ4 (2001–2008) a Palais renoválása és a Bíróság épületeinek (Gyűrű, Galéria, A torony, B torony) negyedik bővítése; CJ8 (2006–2013) A szárnyépületek (Erasmus = A szárnyépület, Thomas More = B szárnyépület és C szárnyépület) renoválása; CJ9 (2013-tól) Az ötödik bővítés (3. torony) megépítése.

⁴¹ A projekt teljes ütemterve elérhető a Tanács weboldalán (<http://www.consilium.europa.eu/hu/contact/address/council-buildings/europa-building/timeline-europa-building/>).

⁴² A megállapodás lehetőséget adott a projekt végleges árának egyezség útján történő rendezésére, az állam által rendelkezésre bocsátott és a Tanács által elemzett és jóváhagyott igazoló dokumentumok alapján. Ez lehetővé tette, hogy a Tanács kialakítsa a végül véglegessé váló árat, és ellentételezze minden múlt-, jelen- és jövőbeli kötelezettségét.

miatt módosítani kellett⁴³. A késedelmekhez hozzájárult a projektirányítás több gyenge pontja:

- A nemzeti hatóságok a változtatásokra irányuló kéréseket nem kezelték megfelelően, és az alvállalkozókat nem fizették ki időben;
- A nemzeti hatóságokkal szerződő tanácsadó cégek csak korlátozottan voltak képesek a Tanács összetett működési és minőségi elvárásait a pályázati felhívásban megjeleníteni. Ez végig hátráltatta a projektet, és a változtatási kérelmek zömét is ez okozta;
- A végleges árral kapcsolatos megegyezés bonyolult volt, mivel a nemzeti hatóságok még az átadás után hat hónappal sem tudtak minden számlát rendelkezésre bocsátani.

47 A Tanács projektcsoportjának megnövelésével és a projektirányítási eljárások és a belső kontrollok megerősítésével részben enyhítette a hatást.

A Parlament KAD II projektje: további költségekhez vezető jelentős késedelmek

48 Eredetileg a KAD II épület átadására 2013-ban került volna sor. A jelenlegi becslés a következő: Keleti építési terület – 2019 vége; nyugati építési terület – 2022. A csúszás fő okai, hogy a Parlament a projekt kezdetén csekély fejlesztői tapasztalattal bírt, az építési munkálatokra kiírt első pályázat pedig nem járt sikerrel. A pénzügyi struktúra és a finanszírozási modell létrehozása az első pályázat sikertelensége miatt három hónapot késett.

49 Az eredetileg 317,5 millió euróra becsült költségvetést 2009-ben felülvizsgálták és 363 millióra módosították⁴⁴. A pályázat sikerének biztosítása érdekében – a költségvetést tiszteletben tartva – a Parlament csökkentette a projekt méretét, módosította a műszaki specifikációkat, és a tételek számának növelésével serkentette

⁴³ E módosítások zömét egyrészt az Európai Tanács új formátuma indokolta, másrészt az Unió harmadik országok felé történő képviselete terén speciális előjogokkal rendelkező elnöki pozíció létrehozása: mindkét változás a Lisszaboni Szerződésből következett. Jelentős késéseket okozott az odaítélési eljárás egyik sikertelen pályázója által az Elsőfokú Bírósághoz benyújtott fellebbezés, egy jelentős talajszennyezés felfedezése, valamint a megszigorított biztonsági követelmények is.

⁴⁴ 2005-ös árakon, csak az építési költségeket beleértve.

a a közbeszerzési eljárás során a versenyt. Mivel a projekt még nem fejeződött be, a végleges ár nem ismert. A Parlament a költségeket a jelenlegi 432 millió eurós kereten belül kívánja tartani⁴⁵. Figyelembe véve, hogy az építési munkálatok árindexe 2012 és 2017 között 8%-kal növekedett, az építkezések költsége még tovább nőhet.

50 A csúszás miatt a Parlamentnek a kezdetben tervezettnél hosszabb időre kellett egyéb épületeket bérelnie Luxembourgban. Ez a további bérleti költség évente 14,4 millió euróra, illetve a hatéves időszak alatt 86 millió euróra rúg. Számviteli szempontból ezt a bérleti többletköltséget ellensúlyozza, hogy az új építési beruházás értékcsökkenése (évi 17,3 millió euró) később kezdődik meg. Mindazonáltal az uniós adófizető így nemcsak az új épület építésének költségeit fizeti, hanem a bérleti többletköltséget is.

A Bizottság JMO II projektje: késések és pluszköltségek

51 A Bizottság nagyszabású luxemburgi építkezési projektjének, a JMO II-nek indulását késleltette a luxemburgi állammal való tárgyalások elhúzódása. 15 évbe telt, amíg 2009-ben sikerült kiinduló megállapodásra jutni.

52 A Bizottság és a luxemburgi hatóságok azt tervezték, hogy az épületet két ütemben adják át, az elsőt 2016 közepén, a másodikat pedig 2019 végén. Az építkezési munkálatok megkezdése előtt az épület átadásának ütemtervét több alkalommal is felülvizsgálták. A JMO II projekt utolsó ismert ütemterve szerint az első szakasz átadására 2023 februárjában, a második szakaszéra pedig 2024 februárjában kerülne sor.

53 Az építés megkezdésének csúszását elsősorban az építészeti pályázattal kapcsolatos bizonytalanságok, a földmozgatási munkákra kiírt pályázati eljárást érintő közigazgatási problémák, valamint a projektbe belefoglalandó kiegészítő biztonsági intézkedések okozták. Még nem tisztázott, hogy a késedelem által okozott költségeket hogyan osztják majd meg a luxemburgi hatóságokkal. Ráadásul 2015-ben a Bizottságnak elővigyázatossági intézkedésként el kellett hagynia luxemburgi fő épületét, a JMO épületet, hogy alkalmazottai elkerülhessék az azbeszt jelenlétéből eredő potenciális veszélyt. Ezért személyzete elhelyezésére több épületben bérelt irodahelységeket.

⁴⁵ 2012-es adat, amely csak az építkezés árát foglalja magában, az építésznek fizetendő díjakat, a projektfejlesztés és a jelenlegi KAD épület esetleges felújításának költségeit nem.

54 Figyelembe véve a kiinduló megállapodást és az utolsó ismert ütemtervet, becslésünk szerint az építési projekt megkezdésének csúszása, illetve az irodahelyiségeknek a JMO épület kiürítése utáni kényszerbérletése miatt a Bizottságnak 248 millió euró⁴⁶ bérleti költséggel kell számolnia. E késedelem miatt azonban csak később kell megkezdeni a JMO II épület bérleti díjának fizetését. A Bizottság becslése szerint a késedelmi időszak alatt nem fizetett bérleti díj összege 176,2 millió euró⁴⁷.

A nyomon követés és a beszámolás nem kielégítő

55 Megvizsgáltuk, hogyan követik nyomon az uniós intézmények a meglévő épületportfóliójuk különböző aspektusait (pl. tér- és létesítménygazdálkodás, szerződési feltételek, a műszaki specifikációknak való megfelelés), beleértve az épületek hatékony használatával és költségeivel kapcsolatos mutatókat is. Ez áttekintést nyújtana számukra a portfóliójukról, lehetővé téve a fejlesztésre szoruló területek azonosítását. Megvizsgáltuk, hogy az intézmények javítottak-e a terület mérésének és osztályozásának szabványosításán, és hogy lehetséges volt-e a hatékonyság szempontjából összehasonlításokat végezni az intézményeken belül elérhető, illetve a költségvetési hatóságoknak jelentett adatok felhasználásával.

Az intézmények többféle szempontot is nyomon követnek, az épületek hatékony használatával és költségeivel kapcsolatos mutatók azonban nem tartoznak ezek közé

56 Az intézmények többféle informatikai rendszert és eszközt használnak épületportfóliójuk kezelésére és nyomon követésére. Az épületportfólió minden aspektusát (pl. létesítménygazdálkodás, területfelosztás, energiafogyasztás, pénzügyi, jogi és könyvelési szempontok) informatikai rendszerek segítségével, illetve manuálisan, táblázatok használatával követik nyomon.

57 Luxembourgban a Bizottság területfelosztási jelentések használatával gondoskodik az elhelyezési körülményekről szóló kézikönyvben definiált területfelosztási jogosultságok következetes kezeléséről. Brüsszelben a Bizottság 2015 óta dolgozik egy integrált ingatlankezelési szoftver fejlesztésén, amely egyetlen

⁴⁶ Ez a becslés a Bizottságtól származó utolsó ismert ütemterven alapul a bérelt épületeinek elhagyását, illetve személyzetének a JMO II-ban történő elhelyezését illetően.

⁴⁷ A Bizottságnak a luxemburgi hatóságokkal kötött keretszerződés aláírásakor kialakított 2013-as feltevése alapján.

hozzáférési pontot biztosítana a Bizottság épületportfóliójával kapcsolatos minden információhoz. A jelenleg használatban lévő rendszer azonban nem készít jelentéseket annak nyomon követésére, hogy a szakpolitikai részlegek (főigazgatóságok) számára kiutalt terület összhangban van-e az elhelyezési körülményekről szóló kézikönyvben meghatározott körülményekkel.

58 A Parlamentnek az irodaterület kezelésére és az elhelyezési igények tervezésére szolgáló rendszere alkalmas különféle jelentések készítésére⁴⁸. Nem találtunk azonban bizonyítékot arra, hogy a Parlament ezeket a jelentéseket rendszeresen használná az irodaterület nyomon követésére. A Parlament azt tervezi, hogy 2026-ra kifejleszt egy olyan rendszert, amely lehetővé teszi az épületekkel kapcsolatos összes információ elektronikus tárolását.

59 Az intézmények többsége nem követi rendszeresen nyomon a mutatókat épületportfóliója hatékonyságának gazdálkodási célú kiértékeléséhez.

60 Brüsszelben a Bizottság az épületportfóliójában mindössze egy, az irodai elhelyezés hatékonyságához kapcsolódó mutatót használ: az egy munkaállomásra jutó nettó irodaterületet. A jelentés szerint ez átlagosan 14 m², a célkitűzés szerint ezt 2020-ig 12 m²-re kellene csökkenteni, elsősorban az együttműködést elősegítő terek bevezetésével. Nem találtunk az irodai elhelyezés hatékonyságához kapcsolódó mutatószámokat a Parlament, a Tanács vagy a Bíróság vonatkozó éves tevékenységi jelentéseiben, és ezek az intézmények nem készítettek más gazdálkodási jelentést sem, amely értékelést adott volna az irodai elhelyezés kezelésének hatékonyságáról.

61 A Bizottság ugyanakkor rendelkezik definíciókkal⁴⁹ a hatékonysági mutatókra vonatkozóan: ilyen a nettó alapterület/teljes alapterület; földfelszín feletti hasznos terület/földfelszín feletti nettó terület; irodaterület/földfelszín feletti nettó terület. Igazolást találtunk arra, hogy az épület területeinek hatékonysága az egyik olyan kritérium, amelyet az új építkezési projektekre adott ajánlatok kiértékelésénél figyelembe vesznek. A Bizottság azonban ezeket a mutatószámokat nem követi nyomon a teljes épületportfólió szintjén.

62 Az EKB az épületportfóliója nyomon követésére és a beszámolásra jól kidolgozott megközelítést alkalmaz (lásd a **4. keretes** írást).

⁴⁸ Például a GPI 480 jelentés pillanatfelvételt nyújt az összes épület területéről telephelyenként, irodaterület / specifikus terület / kiszolgáló terek szerinti felosztásban.

⁴⁹ A definíciók „A Bizottság brüsszeli épületeire alkalmazandó mérési kódex”-ben találhatóak.

4. háttérmagyarázat

Az EKB épületportfóliójának nyomon követése és az azzal kapcsolatos beszámolás

Egy létesítmény- és térgazdálkodási rendszer alapján az épületgazdálkodásért felelős részleg olyan paramétereket elemez, mint az egyes főigazgatóságoknak juttatott terület, az átlagos irodaterület munkahelyenként, az átlagos irodaterület munkatársanként stb. Elemzi az épületekhez kapcsolódó különböző típusú költségeket is (bérleti díj, karbantartás, energia, takarítási szolgáltatás és egyéb üzemeltetési költségek). Az EKB havonta készít gazdálkodási jelentést az épületportfóliójáról, amely többek között tartalmazza a rendelkezésre álló és a foglalt munkahelyek, valamint a tartalékok alakulását, továbbá üzleti területenként lebontott információt a munkahelyekről.

A rendelkezésre álló adatok nincsenek szabványosítva, így nem könnyű az intézményeket összehasonlítani

63 2009-ben az uniós intézmények elfogadták az intézményközi mérési kódexet⁵⁰. Ez a kódex a német szabványokon alapulva a mérési módszereket és az épületterület alapvető típusait határozza meg. Mindegyik intézmény továbbfejlesztette a kódexet, és részletesebb területkategóriákat alakított ki, aminek következtében nehéz összehasonlítani a különböző intézmények adatait⁵¹. Sőt, a Bizottság Brüsszelben és Luxembourgban is más-más területkategóriákat alkalmaz. Ez megnehezíti a Bizottság számára, hogy ugyanazokon a paramétereken alapuló jelentést állítson össze.

64 Bár az öt megvizsgált intézményből három⁵² ugyanazt az informatikai platformot használja a térgazdálkodáshoz, azt mindegyik a maga igényeire szabta. Ez nem válik javára annak, hogy összevethető adatok álljanak rendelkezésre.

65 Az intézmények minden év június 1-jéig részletes jelentést nyújtanak be a költségvetési hatóságoknak az épületekkel kapcsolatos politikájukról⁵³. Ezt a

⁵⁰ Noha az EKB nem résztvevője a megállapodásnak, ugyanezeket a szabványokat alkalmazza.

⁵¹ Például a Tanács a kis tárgyalókat is beleszámítja az irodaterület legalacsonyabb alkategóriájába, míg a többi uniós intézmény (Bizottság, Parlament, Bíróság) nem.

⁵² Tanács, Bíróság, Bizottság (OIL).

⁵³ Éves jelentés az épületekkel kapcsolatban a költségvetési rendelet 203.3. cikke értelmében (az EKB-ra nem vonatkozik).

követelményt 2013-ban a költségvetésről szóló rendelet vezette be. A jelentésnek tartalmaznia kell épületekre lebontva a kiadásokat és a területet, valamint a területek és helyszínek programozásának várható alakulását a következő években. Ez a követelmény átláthatóbbá teszi az intézmények ingatlanokkal kapcsolatos helyzetét és lépéseit a költségvetési hatóságok és – bizonyos intézmények esetében – a nyilvánosság számára⁵⁴.

66 Az alábbi **8. ábra** azt mutatja meg, hogy az épületekkel kapcsolatos éves jelentésében mindegyik intézmény más területkategóriákat használ, így azokat nem lehet összehasonlításra felhasználni. A költségvetési rendelet nem írja elő, hogy a jelentésnek információt kell tartalmaznia a munkaállomások számára vagy az elhelyezett munkatársak létszámára vonatkozóan. Nem írja elő továbbá hatékonysági mutatószámok szerepeltetését sem.

8. ábra. Az épületekkel kapcsolatos éves jelentések – irodaterület-kategóriák

Területkategóriák az épületekkel kapcsolatos éves jelentésekben	Az éves jelentésükben ezeket a kategóriákat alkalmazó intézmények
Irodaterület (földfelszín felett, földfelszín alatt, összesen) Specifikus területek (földfelszín felett, földfelszín alatt, összesen) Kiszolgáló terek (földfelszín felett, földfelszín alatt, összesen)	Tanács
Irodaterület földfelszín felett Irodaterületnek nem minősülő terület a földfelszín felett	Bizottság Bíróság
Teljes bruttó terület	Európai Parlament

Forrás: Európai Számvevőszék, az intézmények épületekkel kapcsolatos 2017-es éves jelentése alapján.

67 Emellett a Bizottság jelentése nem nyújt egyértelmű képet az épületportfóliójában lévő terület különböző típusairól, mivel nem határozza meg egyértelműen, milyen kritérium alapján minősít valamit irodának. Továbbá a Bizottság által az épületekkel kapcsolatos éves jelentésben használt területeket nem lehet összevetni a térgazdálkodási eszközökben nyilvántartott területekkel.

⁵⁴ A Tanács, a Bizottság és a Bíróság épületekkel kapcsolatos éves jelentése nyilvános dokumentum.

68 Legutóbb 2010-ben tettek kísérletet arra, hogy egységes információkat nyerjenek az uniós intézmények épületeivel kapcsolatban. Az uniós intézmények jelentést állítottak össze a 2011-es költségvetés-tervezettel összefüggésben, válaszként a Parlamentnek és a Tanácsának arra a kérésére, hogy „nyújtsanak átfogó információt az épületekkel kapcsolatos ügyekről az előzetes költségvetés-tervezetet/beclést is beleértve”⁵⁵. Ez a jelentés⁵⁶ az intézmények épületportfólióira vonatkozóan a következő arányokról nyújt adatokat:

- az irodaterület és a nem irodaterület aránya a teljes területből;
- irodaterület/alkalmazott;
- átlagos kiadás/ m².

69 Az egyes mutatók értékei lényegesen eltértek az egyes intézmények esetében. Nem áll rendelkezésünkre semmilyen bizonyíték arra vonatkozóan, hogy a megadott adatok elemzését elvégezték volna, vagy hogy az intézményeket arra kötelezték volna, hogy javítsák a mutatószámok összevethetőségét, vagy rendszeresebben készítsék el a jelentéseket.

Az intézmények területre vonatkozó mutatószámai összevethetőek, a költségek azonban lényegesen különböznek

70 A rendelkezésre álló információk alapján, a szükséges korrekciókat elvégezve összehasonlítottuk az egyes intézmények épületekkel kapcsolatos politikáinak hatékonyságát. Ennek érdekében kiszámítottuk és elemeztük a területre vonatkozó mutatószámokat és a nemrég kialakított bérleti díjakat a jelenlegi piaci szinthez képest.

71 Kiszámítottuk emellett az egy főre jutó éves bérleti díjat, valamint a négyzetméterenkénti költséget a nemrég épített vagy vásárolt épületek esetében.

⁵⁵ Sajtóközlemény az Európai Unió Tanácsa (Gazdasági és pénzügyek (költségvetés)) Brüsszelben, 2009. november 18-án tartott 2975. megbeszéléséről, 15. o. (http://europa.eu/rapid/press-release_PRES-09-333_hu.htm).

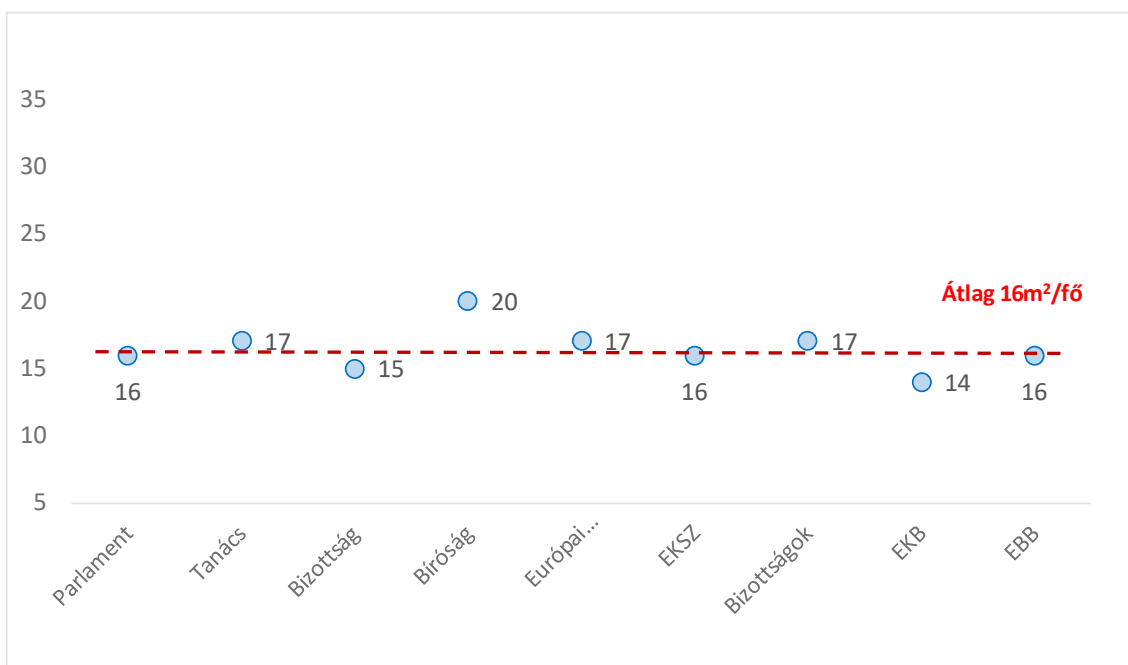
⁵⁶ „Az európai intézmények által az épületekkel kapcsolatban a 2011. évi költségvetés-tervezethez nyújtott egységes információ”, 2010. május 20.

Az átlagos irodaterületek összevethetőek

72 Az irodahelyiség-használat összehasonlításához az uniós intézményektől kapott adatok alapján kiszámítottuk a területre vonatkozó mutatószámokat (a számítás módszertanával kapcsolatban lásd: [I. melléklet](#)).

73 A [9. ábra](#) azt mutatja meg, hogy a legtöbb intézmény esetében az egy főre eső átlagos irodaterület közel van az összes intézmény súlyozott átlagához ($16 \text{ m}^2/\text{fő}$ ⁵⁷), míg a [10. ábrán](#) az látható, hogy az egy főre eső irodaterület a legtöbb épület esetében az átlagos érték alatt vagy annak közelében van, és kiemeli a kiugró értékeket.

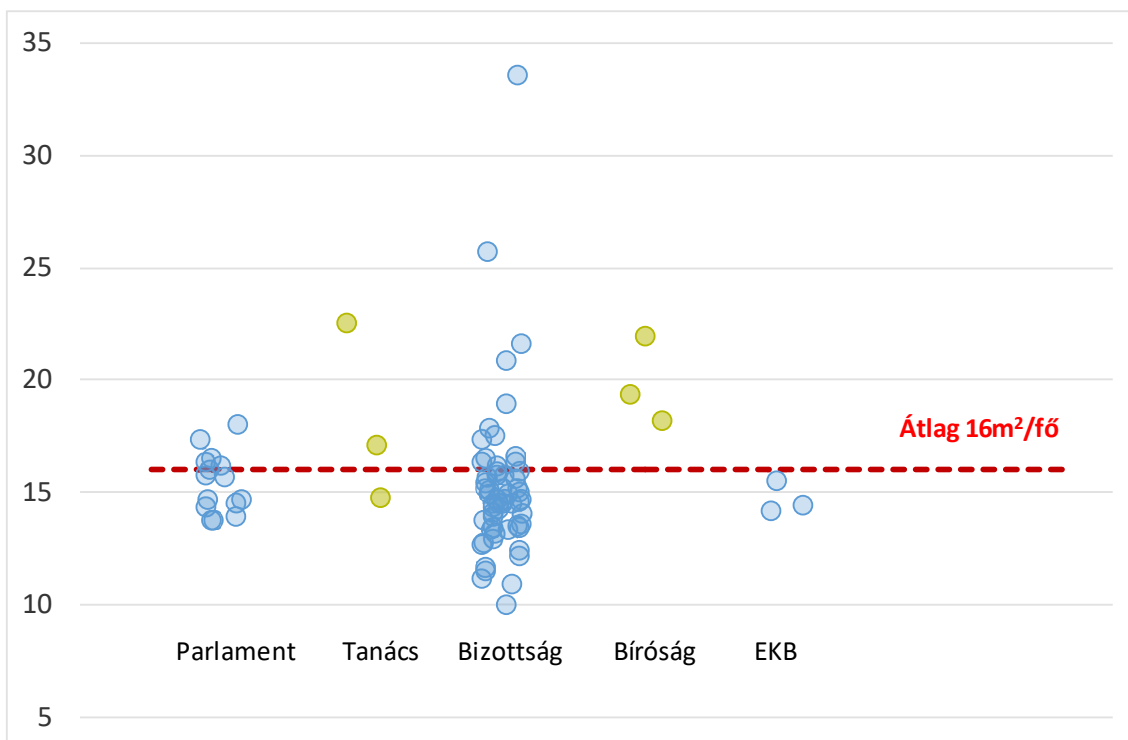
9. ábra. Az egy főre eső átlagos irodaterület intézményenként



Forrás: Európai Számvevőszék, az intézmények által szolgáltatott adatok alapján.

⁵⁷ Beleértve az Európai Számvevőszéktől, az EKSZ-től, a Bizottságtól és az EBB-től kapott adatokat.

10. ábra. Az egy főre eső irodaterület épületenként



Forrás: Európai Számvevőszék, az intézmények által szolgáltatott adatok alapján.

74 Az Európa épület befejezését követően a Tanács nettó irodaterületének körülbelül 9%-a állt rendelkezésre. Az ellenőrzés időpontjában ezt a teret ideiglenes elhelyezésre használták (pl. az Európa épület kiürítése, az Ázsia-Európa megbeszélés csúcstalálkozójának megtartása, renoválás). Ez befolyásolja az egy főre eső nettó irodaterület értékét a Tanácsra és az Európa épületre vonatkozóan.

75 A **10. ábrán** a három pont a Bíróságra vonatkozóan a két épületkomplexumot⁵⁸ és a T-épületet jelöli. A Bíróság T-épületében jelenleg 2 962 m² kihasználatlan iroda van, ami az épület nettó irodaterületének 19%-át, a teljes nettó irodaterületnek pedig 6%-át teszi ki. A fölösleges teret korábban kiadták bérletbe más intézményeknek, jelenleg pedig üres. Bár az épület meghaladja jelenlegi igényeit, a Bíróság több okból kifolyólag úgy döntött, hogy továbbra is bérelni fogja azt. Először is a Bíróság kedvezményes áron (a piaci ár alatt) bérlő az épületet az államtól. Másodszor a teljes épületet ki kellett bérelnie, harmadszor pedig a Bíróság szigorú biztonsági és titoktartási követelményei korlátozzák a fölösleges tér bérbeadásának lehetőségeit. Végül pedig a Bíróság a harmadik torony 2019 nyarára tervezett befejezésekor fel fogja mondani a bérletet. Ha

⁵⁸ A Palais épületkomplexum (Gyűűű, A torony, B torony, Galéria) és szárnyépületei (Erasmus, Thomas More, C szárnyépület).

levonjuk ezt a területet az irodaterületből, az egy főre eső átlagos irodaterület a Bíróságra vonatkozóan 19 m², a T-épületre vonatkozóan pedig 18 m².

76 Az EKB-ra jellemző, az átlagnál alacsonyabb irodaterület azzal magyarázható, hogy a teljes irodaterületből jelentős a megosztott és a csoportirodák, valamint csoportterületek aránya. A Bizottság esetében az eltérés oka, hogy más intézményekhez képest nagyon kevés a pufferterület.

77 Az EKB és az EBB a telepített munkaállomások alapján a sűrűséget is nyomon követi. Ez az arány nem veszi figyelembe a tényleges kihasználtságot, értéke pedig 12 m²munkaállomásonként mindkét intézmény esetében⁵⁹.

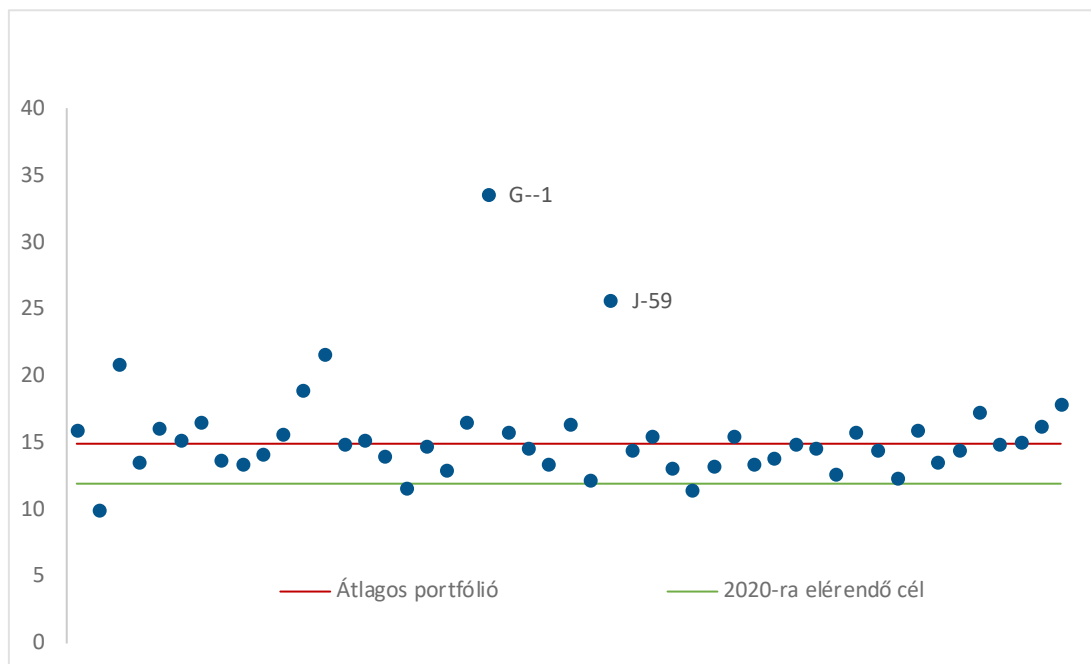
78 A Bizottság brüsszeli portfóliója esetében 2020-ig a 12 m²/munkaállomás érték megvalósítását tűzte ki célul⁶⁰, saját számításai szerint pedig jelenleg 14,5 m²/fős értéken áll. Az ellenőrzésünk időpontjában Brüsszelben csak öt épület esetében volt a sűrűség mértéke 12 m²/fő alatt vagy annak közelében⁶¹. Ezek az épületek az elemzésünkben szereplő épületek teljes irodaterületének 9%-át teszik ki (lásd: **11. ábra**).

⁵⁹ Az EKB esetében a telepített munkaállomásokon alapuló arány (12 m²/fő) és a használatban lévő munkaállomásokon alapuló arány (16 m²/fő) közötti különbség a telepített munkaállomások 2016 végén mért 18%-os pufferterület-arányával magyarázható.

⁶⁰ Az OIB 2017. évi gazdálkodási terve. Az OIB nem pontosítja, hogy a célkitűzés magában foglalja-e az üres irodákat és a pufferterületet.

⁶¹ B-28, CSM1, L-15, J-54, MO-59.

11. ábra. Irodaterület/fő a Bizottság brüsszeli épületeiben



Forrás: Európai Számvevőszék, a Bizottság által szolgáltatott adatok alapján.

79 A Bizottság célkitűzése brüsszeli épületeinek pufferterület-arányára vonatkozóan 15 000 m², ami épületportfóliójának körülbelül 2%-át jelenti. 2017 decemberében a Bizottság 895 szabad munkahelynek megfelelő pufferterülettel rendelkezett, amely kilenc épület között oszlott meg. Ez magyarázatot ad arra, hogy miért lehet viszonylag magas az átlagosan egy főre jutó irodaterület értéke bizonyos épületek (például a G-1 épület) esetében. Az elemzés időpontjában az egyik épület (J-59) átmeneti időszakban volt (két költözés között üres), jelenleg pedig a EACEA végrehajtó ügynökség foglalja el.

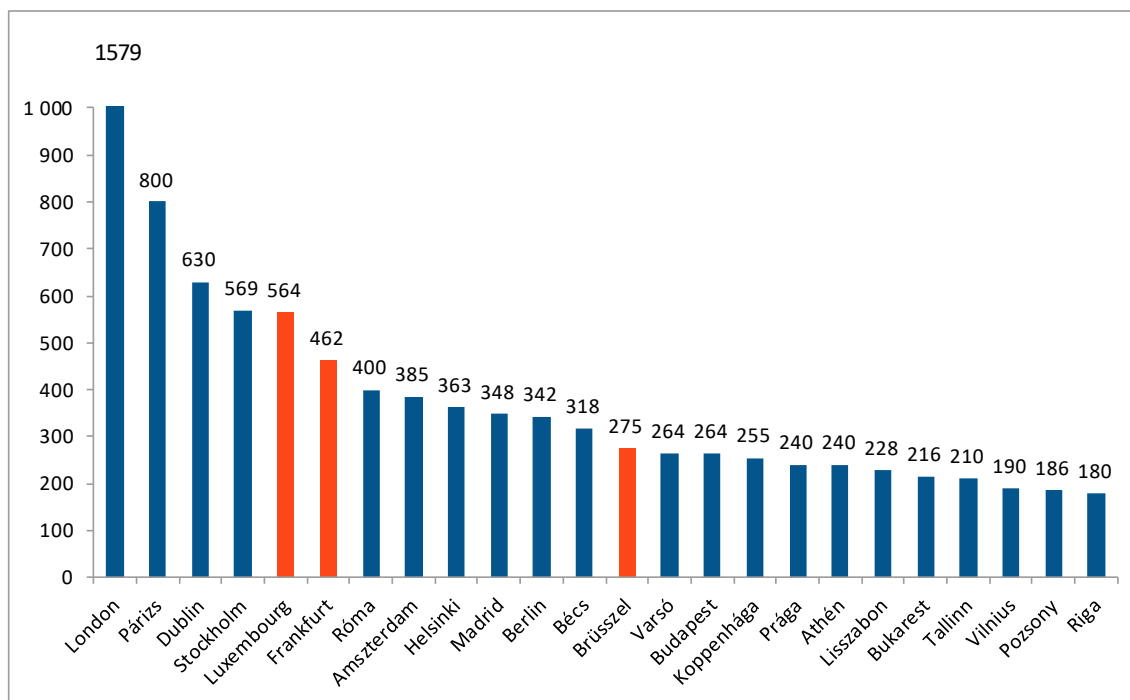
A kialakult bérleti díjak általában a piaci szintnél alacsonyabbak, az egy főre eső bérleti díjak azonban jelentősen eltérnek az egyes épületek esetében

Bérleti díj a piaci árral összevetve

80 A **12. ábra** a 23 uniós tagállami fővárosban és Frankfurtban elérhető legdrágább irodák piaci bérleti díját (prémium bérleti díj) mutatja be. A brüsszeli prémium bérleti díjak a középmezőnybe tartoznak. Luxembourg az ötödik legdrágább város, hatodikként Frankfurt követi. Az egyes városokon belül a prémium bérleti díjak lokációtól függően változnak. Például a luxembourgi 564 euró/m²-es prémium bérleti díj a legdrágább negyedre, a városközpontra vonatkozik. Az intézmények legtöbb

épülete azonban Kirchbergben és a Cloche d'Ornál található, ahol a prémium bérleti díj 408 euró/m², illetve 354 euró/m² volt⁶².

12. ábra. A legdrágább irodák bérleti díja 23 uniós tagállami fővárosban és Frankfurtban, 2016. 4. negyedév



Forrás: Európai Számvevőszék, a BNP Paribas Real Estate-nek az európai irodapiacról szóló jelentése (2017-es kiadás) alapján, amely a 2016. 4. negyedévi árakat tükrözi.

81 Kilenc nemrég megkötött bérleti szerződésből álló mintánk alapján összehasonlítottuk a kialakult bérleti díjat a piaci körülményekkel (a módszertannal és az adatok forrásával kapcsolatban lásd: **I. melléklet**). A Brüsszelben található hat épület közül ötöt a Bizottság⁶³, egyet pedig a Parlament bérel⁶⁴. A szerződések többségét 15 évre írták alá. Megfigyelésünk szerint az intézmények lényegesen alacsonyabb bérleti díjat alkudtak ki, mint a Brüsszelben a legdrágább irodák esetében jellemző bérleti díj, mégpedig olyat, amely az épületeinek otthont adó Quartier Léopoldra jellemző piaci átlag alatt vagy annak közelében volt (lásd alább: **13. ábra**). A Bizottság által a három luxembourgi épületre⁶⁵ vonatkozóan kialakult bérleti díjak alacsonyabbak a prémium bérleti díjknál és az átlagos bérleti díjknál.

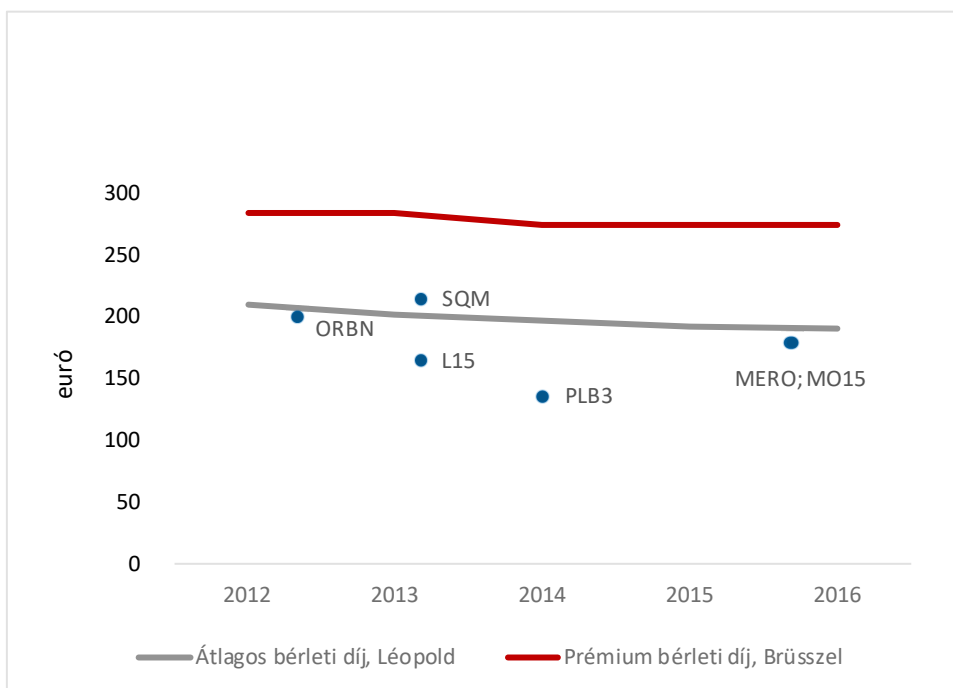
⁶² Forrás: JLL irodapiaci jelentés 2016 4. negyedévére vonatkozóan.

⁶³ MERO, MO15, PLB3, L15, ORBN.

⁶⁴ SQM.

⁶⁵ ARIA, LACC, Drosbach D.

13. ábra. Bérleti díj kontra a brüsszeli ingatlanpiacra jellemző prémium bérleti díj és átlagos bérleti díj



Forrás: Európai Számvevőszék, nyilvánosan elérhető piaci jelentések és az intézmények által szolgáltatott adatok alapján.

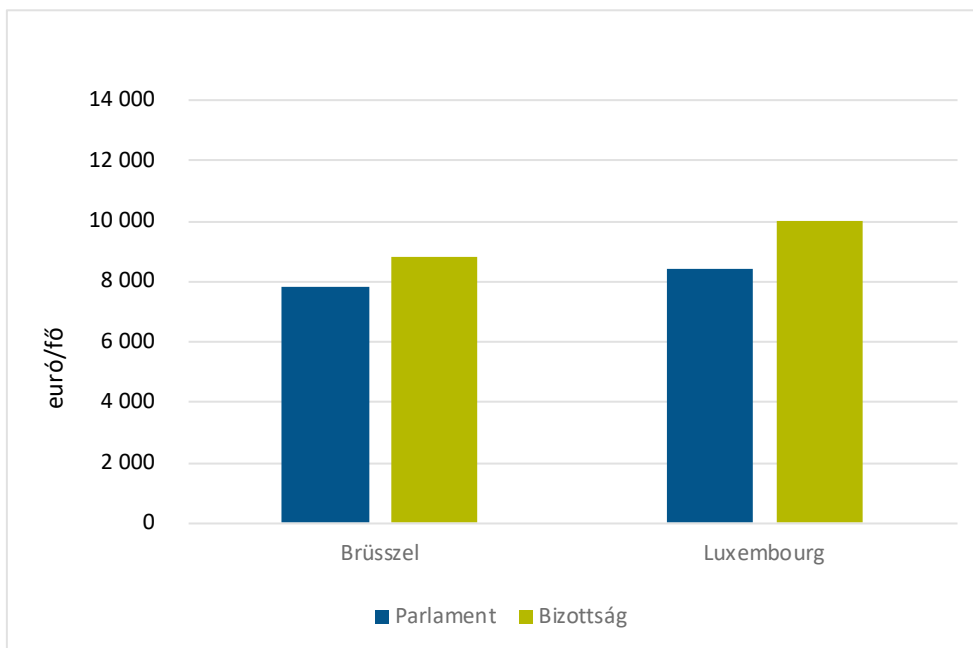
82 Egyes épületek tulajdonosai ösztönzőket kínáltak az európai intézményeknek. A megvizsgált kilenc szerződés közül hat esetében a tulajdonosok bizonyos időszakra mentesítették az intézményeket a bérleti díj fizetése alól, míg négy esetben a felújítási költségeket részben az ingatlantulajdonosok vállalták magukra.

14. ábra. Az egy főre eső éves bérleti díj

83 A 14. ábra az egy főre eső súlyozott átlagos éves bérleti díj értékét hasonlítja össze a két fő helyszínen, Brüsszel és Luxembourg esetében (a módszertannal kapcsolatos további részleteket lásd: I. melléklet)⁶⁶.

⁶⁶ A Tanács nem bérel irodaépületeket.

14. ábra. Az egy főre eső éves bérleti díj



Forrás: Európai Számvevőszék, az intézmények által szolgáltatott adatok alapján.

84 A Parlament két irodaépületet bérel Brüsszelben, és négyet Luxembourgban. A Bizottság 26 irodaépületet bérel Brüsszelben⁶⁷, és nyolcat Luxembourgban. A Bíróság egy épületet bérel Luxembourgban. A brüsszeli épületek többségét haszonbérleti szerződés keretében bérlik, ami a normál bérelethez képest további adózási előnyöket nyújt (lásd: az **I. melléklet 12. és 13. bekezdése**). Luxembourgban az intézmények általában normál béreletről kötnek szerződést.

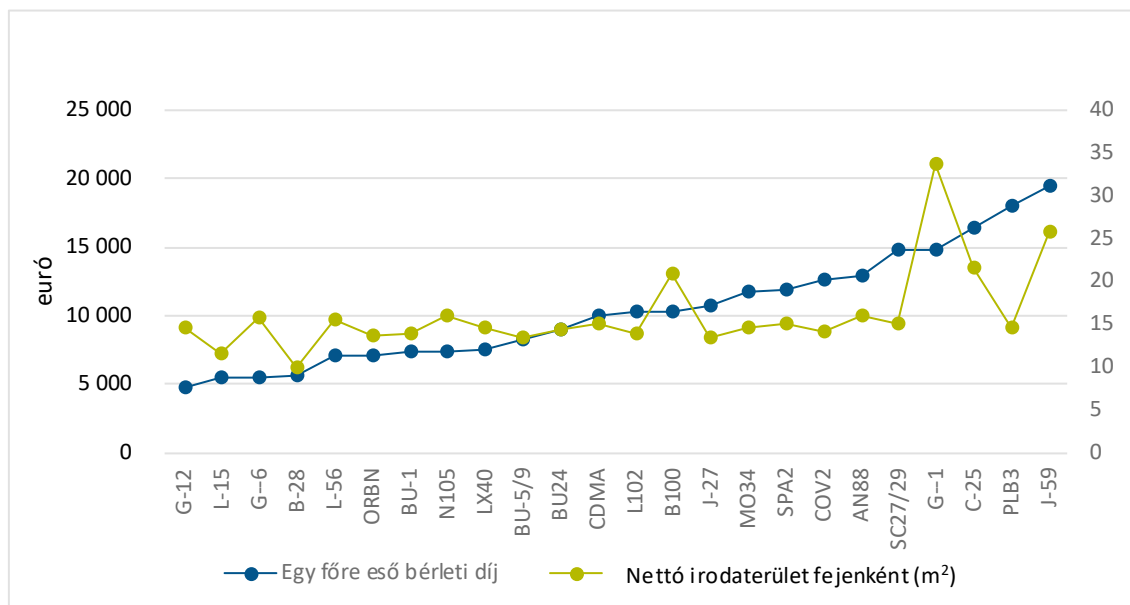
85 Az egy főre eső éves bérleti díj Luxembourgban általában magasabb, mint Brüsszelben. Ennek oka az, hogy a két városban különbözőek a piaci bérleti díjak, amint a **12. ábrán** látható. Az, hogy a Parlament esetében Luxembourgban alacsonyabb az egy főre eső átlagos bérleti díj, azzal magyarázható, hogy a Parlament a négy épület közül hármat a nemzeti hatóságoktól bérel, és a KAD II megépüléséig kedvezményes feltételeket élvez. Az egy főre eső éves bérleti díj a Bíróságnál viszonylag magas (12 500 euró/fő). Ez az adat azért nem szerepel a **14. ábrán**, mert egyetlen épületen (T-épület) alapul, amelynek jelentős része jelenleg üres. A Bíróság 2019-ben fel fogja mondani az épület bérletét (lásd: **75. bekezdés**).

86 Az egy főre eső éves bérleti díj tekintetében az egyes épületek között jelentős eltérések figyelhetőek meg. Például a Bizottság brüsszeli épületei esetében ez 4800 és 19 500 euró között ingadozik, míg a luxembourgi épületek esetében 9400 és

⁶⁷ 20%-nál több irodaterülettel rendelkező épületek.

14 500 euró között. Ahogyan az a **15. ábrából** kiderül, az egy főre eső éves bérleti díj a Bizottság brüsszeli épületei esetében bizonyos mértékig korrelál az egy főre eső irodaterülettel.

15. ábra. Az egy főre eső éves bérleti díj és az egy főre eső irodaterület



Forrás: Európai Számvevőszék, az intézmények által szolgáltatott adatok alapján.

Az építés és a megvásárlás költségei az épület jellegétől függenek

87 Kiszámítottuk az egy négyzetméterre eső árat két nemrég befejezett nagyszabású építkezési projekt (a Tanács brüsszeli Európa épülete és az EKB frankfurti főépülete) teljes területére vonatkozóan. Mindkét építkezési projekt kapcsán renoválták a meglévő történelmi műemlék épületeket, és mindkét esetben szigorú műszaki biztonsági standardoknak kellett eleget tenni. Mindkét épület nagyon jellegzetes és meghatározó új eleme a városképnek, és mindkét épületet többféle célra használják. Míg az Európa épület elsősorban arra szolgál, hogy uniós csúcstalálkozóknak adjon otthont, és területet biztosítson a nemzeti delegációknak és az Európai Tanács elnökének, az EKB fő épületét több célra használják, amelyből az irodaterület aránya nagyobb. A Tanács épületét az állam építette, míg az EKB saját maga valósította meg a projektet egy külső projektmenedzser segítségével.

88 Az EKB főépületének költsége négyzetméterenként 4600 euró, az Európa épületé pedig 4000 euró. Az arány nem veszi figyelembe a telek költségeit. A Tanács jelképes 1 euró összegért vette meg a telket az Európa épület számára, míg az EKB piaci árat fizetett a telekért.

89 2016-ban a Parlament 2700 eurós⁶⁸ négyzetméterenkénti áron vásárolt meg egy standard irodaépületet (a brüsszeli Martens épületet). A Parlament 2018-ban, egy felújítást követően költözött be az épületbe.

⁶⁸ Tartalmazza az épület és a felújítási munkálatok árát, a telekét azonban nem.

Következtetések és ajánlások

90 Összességében azt állapítottuk meg, hogy az intézmények hatékonyan kezelik az irodai elhelyezésre fordított kiadásait. Az épületekkel kapcsolatos stratégiát azonban nem mindig foglalják hivatalos formába, annak tervezése pedig nem optimális. Ezenkívül az általunk elemzett nagy építkezési projektek finanszírozási mechanizmusa gyakran összetett volt, és ezért bizonyos esetekben kihatott a költségvetési átláthatóságra. A legtöbb projektnél késések fordultak elő, bizonyos esetekben pedig lényegesen túllépték a tervezett költségeket. A legtöbb intézménynél az épületportfólió nyomon követése és az ezzel kapcsolatos beszámolás nem megfelelő.

91 Az intézmények különböző dokumentumokban fektették le az épületekkel kapcsolatos stratégiájukat. Ezek közül több elavult, illetve nem kapott hivatalos jóváhagyást. Megállapítottuk, hogy a Bizottság azt a jó gyakorlatot követi, hogy épületekkel kapcsolatos stratégiáját kiegészíti a rendelkezésre álló és az igényelt irodaterület arányának változásaira vonatkozó rendszeres frissítésekkel. Az intézmények az ingatlanokra vonatkozó követelményeik tervezésekor nem vesznek figyelembe különböző forgatókönyveket (lásd: **10–13. bekezdés**).

92 Bár az egyazon helyen működő intézményeknek hivatalosan nincs közös stratégiája az épületekkel kapcsolatban, a döntéshozatalban hasonló elveket alkalmaznak. Az intézmények épületekkel kapcsolatos stratégiája a feladatkörükön és szervezeti igényeiken alapul. Gyakorlati és gazdasági okokból kifolyólag az intézmények arra törekcsenek, hogy épületeik egy vagy legfeljebb néhány területen legyenek, szívesebben használnak kevesebb nagyobb méretű épületet, valamint bérlet helyett az épületek birtoklását részesítik előnyben (lásd: **14–19. bekezdés**).

93 Az egyazon helyen működő intézmények intézményközi munkacsoportokat hoztak létre az ingatlanokkal kapcsolatos stratégiai kérdések megvitatására. Ez az együttműködés lehetővé tette, hogy az intézmények megosszák, illetve átvegyék vagy béreljék egymástól az ingatlanokat. Ennek eredményeként intézményközi pályázati eljárásokat alakítottak ki az épületportfóliók üzemeltetésével kapcsolatos javak és szolgáltatások beszerzésére (lásd: **20–22. bekezdés**).

1. Ajánlás. Az intézmények⁶⁹ frissítsék és tegyék hivatalossá az épületekre vonatkozó stratégiáikat, és frissítsék rendszeresen a tervezési dokumentumokat

Az intézményeknek meg kell határozniuk, milyen fő döntéshozatali elveket alkalmaznak az épületekkel kapcsolatos stratégiájuk terén. A vezetőségnek jóvá kell hagynia ezeket az elveket, amelyeknek naprakészen tükrözniük kell az intézmények feladatkörének, szakpolitikáinak és célkitűzéseinek alakulását.

Az épületekkel kapcsolatos stratégiájukat az intézményeknek ki kell egészíteniük középtávú tervezéssel,

- amelyet a szükségletek és a rendelkezésre álló irodai elhelyezés alakulása alapján rendszeresen frissítenek, és

- amely tartalmazza a különböző fejlődési opciók elemzését („forgatókönyv-elemzés”).

Megvalósítási időkeret: 2020 végéig.

94 Az intézmények megkezdtek az új munkamódszerek (NWoW) bevezetését. Bizonyos elemeket (például távmunka, és egyes esetekben együttműködést elősegítő munkatér) már alkalmaznak. Az ellenőrzés idején azonban nem álltak rendelkezésre a végrehajtott projektek felméréseinek és értékeléseinek eredményei (lásd: 23–27. bekezdés).

2. ajánlás. Az intézmények értékeljék ki az „Új munkamódszerek” projekteket

Az intézményeknek i) ki kell értékelniük a megvalósított NWoW-projektek eredményeit, és ii) azokat be kell építeniük az épületekkel kapcsolatos stratégiájuk és emberierőforrás-politikájuk fejlesztésére vonatkozó stratégiai elgondolásaikba.

Megvalósítási időkeret: i) 2019 végéig, illetve ii) 2020 végéig.

95 A fogadó országok kedvezményes feltételeket ajánlottak az intézményeknek az irodai elhelyezés megvásárlása vagy bérlése terén. Emellett támogatják az intézményeket a nagyszabású építkezési projektek során (lásd: 31–35. bekezdés).

⁶⁹ A Parlament, a Tanács, a Bizottság, a Bíróság és az EKB.

96 Összességében az irodahelyiségek megszerzésével kapcsolatos döntések megalapozottak voltak (lásd: **36.** és **37. bekezdés**).

97 Nagyszabású építkezési projektjeik finanszírozásához az intézmények összetett mechanizmusokat vettek igénybe. Ennek következtében nem tudják teljeskörűen ellenőrizni a projektek pénzügyi aspektusait. Az építkezési projektek finanszírozásánál bevett gyakorlat, hogy az egyéb költségvetési tételek fel nem használt előirányzatait előlegek kifizetésére használják fel, ez azonban hátrányosan érinti a költségvetési átláthatóságot (lásd: **38–42. bekezdés**).

3. Ajánlás. Az intézmények növeljék az építkezési projektek finanszírozási mechanizmusainak költségvetési átláthatóságát

Ami az építkezési projektek finanszírozását illeti, az intézményeknek nagyobb költségvetési átláthatóságra és az összetettség csökkentésére kell törekedniük. Ez például úgy valósítható meg, hogy a költségvetési eljárásban az építkezési projektek kapcsán előlegként folyósított kifizetéseket megfelelően feltüntetik a megfelelő költségvetési sorokban.

Megvalósítási időkeret: a 2019 vége után kezdődő projektek számára.

98 Az intézmények különböző módokon kezelik nagyszabású építkezési projektjeiket. Egyesek az építkezéssel az államot bízták meg, míg másuk úgy döntöttek, hogy némi külső támogatással maguk irányítják a projektet. Az utóbbi időkben az építkezési projektek nagy többsége késést szenvedett, főként a projekt módosításához vezető előre nem látható körülmények miatt. Más tényezők is hozzájárultak a késésekhez, például a Tanács Európa épületének projektje esetében a nemzeti hatóságok operatív és adminisztratív projektirányításának hiányosságai. A KAD II projekt kezdetén a Parlament nem rendelkezett az ilyen projektek irányításához szükséges belső erőforrásokkal és szakértelemmel. Két projekt esetében a csúszások többletköltségekhez vezettek (lásd: **44–54. bekezdés**).

4. ajánlás. Az intézmények alakítsanak ki megfelelő gazdálkodási eljárásokat a nagyszabású építkezési és felújítási projektekkel kapcsolatban

Az intézményeknek a nagyszabású építkezési és felújítási projektekkel kapcsolatban megfelelő, kockázatértékelésen alapuló gazdálkodási eljárásokat kell kialakítaniuk,

amelyek biztosítanák a projekt elégséges mértékű adminisztratív és operatív nyomon követését, valamint azt, hogy a késésekhez kapcsolódó pénzügyi költségek minimálisra csökkenjenek.

Megvalósítási időkeret: 2019 végéig.

99 Az intézmények többféle informatikai rendszer és eszköz segítségével felügyelik épületportfóliójuk minden aspektusát, például a létesítménygazdálkodást, a területfelosztást, az energiafogyasztást, a pénzügyi, jogi és könyvelési szempontokat, nem monitorozzák azonban a mutatókat épületportfóliójuk hatékonyságának gazdálkodási célú kiértékeléséhez. Az EKB-nál megfelelő nyomon követési és beszámolási gyakorlatokat találtunk (lásd: **56–62. bekezdés**).

100 Noha a Brüsszelben és Luxemburgban épületekkel rendelkező intézmények elfogadtak egy közös intézményközi mérési kódexet, az egyes intézmények által elfogadott részletes területkategóriák közötti különbségek miatt mégis nehéz az intézmények összehasonlítását lehetővé tevő adatokat gyűjteni. Az intézmények és a Bizottság két, területgazdálkodásért felelős hivatala (OIB és OIL) által használt eltérő informatikai rendszerek szintén megnehezítik az adatok összehasonlítását. A költségvetési hatóságokhoz az épületekkel kapcsolatban benyújtott éves jelentések nem teszik lehetővé az összehasonlítást, mert az intézmények eltérő területkategóriákat használnak (lásd: **63–69. bekezdés**).

101 Az általunk kiszámított területi mutatók tanúsága szerint az irodaterület használata terén az egyes intézmények összehasonlíthatóak (lásd: **72–79. bekezdés**). Megállapításunk szerint az intézmények által kialakított bérleti díjak általában alacsonyabbak voltak a piaci szintnél (lásd: **80–82. bekezdés**). Azt is megállapítottuk, hogy az egy főre eső éves bérleti díj épületenként jelentősen eltér (lásd: **83–86. bekezdés**). Két nemrég megépült kiemelt jelentőségű épület esetében a négyzetméterenkénti teljes költség magasabb, mint egy standard irodaépületnél (lásd: **87–89. bekezdés**).

5. ajánlás. Az intézmények tegyék egységesebbé az épületportfólió adatait és nyomon követését

Az intézmények:

- a) dolgozzanak ki mutatókat épületportfóliójuk hatékonyságának belső gazdálkodási célú nyomon követésére, és ennek érdekében használják ki az informatikai eszközeikben rejlő lehetőségeket;
- b) fogadjanak el közös módszertant a területek és költségmutatók kiszámítására és megjelenítésére, és rendszeresen osszák meg ezeket az adatokat intézményközi fórumok keretében;
- c) az információk összehasonlíthatóságának biztosítása érdekében egyezzenek meg abban, hogy közös módszertant használnak és az adatokat azonos módon jelenítik meg a költségvetési hatóságokhoz benyújtott éves jelentésekben.

Megvalósítási időkeret: 2020 végéig.

A jelentést 2018. december 5-i luxembourgi ülésén fogadta el a Lazaros S. LAZAROU számvevőszéki tag elnökölte V. Kamara.

a Számvevőszék nevében

Klaus-Heiner Lehne
elnök

Mellékletek

I. melléklet — Az alapterület és a költség mutatói kiszámításának módszertana

01 Kérdőívünkben arra kértük az intézményeket, hogy szolgáltatassanak adatokat az alapterületre és a költségekre vonatkozóan, a 2016 végi helyzetnek megfelelően. Számításaink a rendelkezésünkre bocsátott adatokon alapulnak.

Területre vonatkozó mutatók

02 Az intézmények által a területre vonatkozó adatok a terminológia (nettó irodaterület, bruttó irodaterület) eltérő értelmezése miatt nem voltak közvetlenül összehasonlíthatóak. Ezért kialakítottuk a saját definícióinkat, amelyek közel állnak az intézmények többsége által használtakhoz. Ahol szükséges volt, további adatokat kértünk, és azoknak megfelelően igazítottuk ki az eredeti adatokat. Mivel az EKB kivételével egyik intézmény sem őriz meg részletes korábbi adatokkal a területre vonatkozóan, az épületportfóliók időbeli változásait nem tudtuk elemezni. Ugyanezen okból a kért 2016 végi kiegészítő adatok nem voltak elérhetőek, így azok arra a 2017-es időpontra vonatkoznak, amikor azokat rendelkezésünkre bocsátották. Mivel a különböző területi alkategóriák mérete az évek során nem változott lényegesen, ezeket az adatokat elemzésünk szempontjából elégségesnek tekintjük.

03 Az elemzés céljai érdekében az **irodaterületet** úgy állapítottuk meg, hogy az egyaránt magába foglalja az egyéni és a megosztott irodákat, valamint az együttműködést elősegítő tereket. A más célokra (megbeszélések, tárolás) használt irodák nem tartoznak bele az irodaterületbe. Az üres és a pufferterületként használt irodák beletartoznak az irodaterületbe¹.

04 A **munkatársak létszáma** az irodaterületet használó személyzetre vonatkozik, és magában foglalja a helyszínen dolgozó külső tanácsadókat is.

¹ A pufferterület olyan terület, amelyet bizonyos fokú rugalmasság érdekében kivonnak a használatból. Ez többek között költözések, felújítások idején fordul elő, vagy ha a személyzet létszáma előre nem látható módon kis mértékben megnő.

05 Csak a legalább 20% irodaterülettel rendelkező épületeket foglaltuk bele az elemzésbe. Kizártuk az elemzésből azokat az épületeket, amelyek nem tipikusan irodaépületek (pl. raktárak, képzési központok és gyermekgondozási létesítmények). A területhatékonysági arányszámok elemzése érdekében kizártuk a használaton kívüli épületeket is. A Bizottság esetében kizártuk a végrehajtó ügynökségek és más szervek (pl. EKSZ, EACEA) által elfoglalt irodaterületet.

06 A Parlament esetében kizártuk az elemzésből a strasbourgi épületeket, mivel ezeket nem használják tartósan, és az ezekben az épületekben elhelyezett munkatársak nagy részének van másik irodája a Parlament valamelyik másik székhelyén².

07 A mutatószámok kiszámításához elosztottuk az irodaterületet az épületben dolgozó munkatársak számával. A súlyozott átlag arányszámok kiszámításához elosztottuk a teljes irodaterületet az épületben dolgozó munkatársak teljes³ számával.

Költségmutatók

Összehasonlítás a piacra jellemző bérleti díjjal

08 Elemzésünket ingatlanügynökségek (pl. Jones Lang LaSalle (JLL) és BNP Paribas Real Estate) nyilvánosan elérhető piaci jelentéseire alapoztuk. A piaci jelentések főleg a prémium bérleti díjjal kapcsolatban tartalmazznak elemzéseket. A JLL a következő módon definiálja⁴ a **prémium bérleti díjat**:

- o a legmagasabb nyitott piaci bérleti díj, amely egy piacon a felmérés időpontjában (általában minden negyedév végén) egy feltételezett, legkiválóbb minőséggel és specifikációval rendelkező, a legjobb helyen lévő irodaegység esetében várható.

² 2014 júliusában a Számvevőszék elemzést készített arról, hogy milyen megtakarítást jelentene az uniós költségvetés számára, ha az Európai Parlament Brüsszelben összpontosítaná működését (www.eca.europa.eu).

³ Vagy az egy adott intézmény épületportfóliójába tartozó épületekre vonatkozó teljes terület, vagy az összes intézményre együttesen vonatkozó teljes terület.

⁴ Forrás: JLL irodapiaci jelentés, Luxembourg, 2015 4. negyedévére vonatkozóan.

09 Annak figyelembe vétele érdekében, hogy az intézmények által bérelt épületek nem mindig a legmagasabb színvonalúak, elemzésünket kiterjesztettük, és a bérleti díjat összehasonlítottuk az adott helyre jellemző átlagos éves irodabérleti díjjal. Luxembourg esetében az elemzésünk szempontjából releváns évekre vonatkozóan nem állt rendelkezésre információ, így itt becsült értéket használtunk. A JLL szerint⁵ a súlyozott átlagos bérleti díj:

- o az összes ismert névleges bérleti díj⁶ középértéke egy adott piacon a felmérés időszakában végrehajtott bérleti tranzakciók alapján, a területtel súlyozva. Az elemzés nem tartalmaz nem reprezentatív egyezségeket.

10 A piacról szóló jelentésekben szereplő bérleti díj a „névleges bérleti díjon” alapul. Ez a bérleti díj nem tartalmazza az ingatlan tulajdonosa által nyújtott ösztönzőket, például a bérleti díj fizetése alól bizonyos időre adott mentességet vagy az ingatlantulajdonos hozzájárulását a pluszköltségekhez (pl. felújításhoz vagy a biztonsághoz kapcsolódó műszaki fejlesztésekhez). Ezért annak érdekében, hogy minél jobban összehasonlítható alapot használhassunk, a szerződés megkötésének időtartamára vonatkozóan bejelentett piaci bérleti díjat vetettük össze az irodaterület szerződésben lefektetett bérleti díjával. Emlékeztetünk rá, hogy az intézmények által aláírt bérleti szerződések nagy része tartalmaz az indexálásra vonatkozó rendelkezést, ami megfelel a normál piaci gyakorlatnak.

11 A bérelt épületek esetében az intézmények különböző jogi megoldásokat alkalmaznak:

- normál bérlet;
- haszonélvezeti jog⁷;

⁵ Forrás: JLL irodapiaci jelentés, Luxembourg, 2015 4. negyedévére vonatkozóan.

⁶ Az irodaterület szerződésben lefektetett bérleti díja.

⁷ Haszonélvezeti jog - Az épület használatának joga.. A használónak (a haszonélvezeti jog birtokosának) több joga van, mint egy bérleti szerződés esetén, de a javítási munkálatokat illetően több kötelezettsége is. Az adók többsége nem a tulajdonost, hanem a használót terheli. Ugyanazon épület esetében a haszonélvezetért fizetendő összeg (járandóság) általában alacsonyabb, mint a bérlet költsége.

- hosszú távú bérlet („emphyteusis”⁸) vásárlási opció nélkül.

12 Az épületet haszonbérleti vagy örökhaszonbérleti szerződés alapján használó félnek kell megfizetnie az adókat, például a nyilvántartási adót, a héát, az ingatlanadót, és az ingatlanhoz kapcsolódó egyéb regionális adókat. Ezzel szemben a bérleti szerződés esetében a bérbeadó (tulajdonos) köteles fizetni ezeket az adókat, a felmerülő költségeket pedig áthárítja a bérlőre.

13 Az intézmények a „Jegyzőkönyv az Európai Unió kiváltságairól és mentességeiről” értelmében mentességeket élveznek. Amikor az intézmény haszonbérleti vagy örökhaszonbérleti szerződés keretében használ egy épületet, az adók egyáltalán nem alkalmazandók, azaz egyik fél sem köteles azokat megfizetni. A haszonbérlet és az örökhaszonbérlet mint szerződéses megállapodás Belgiumban és Luxemburgban használatos, Németországban azonban nem.

Egy főre eső éves bérleti díj

14 Az összehasonlítás elvégzése céljából nem elemeztük részletesen a bérleti szerződéseket, hogy figyelembe vegyünk a területkategórián alapuló árbeli különbségeket⁹. Számításainkat az intézmények által az épületenkénti teljes bérleti költséggel kapcsolatban rendelkezésünkre bocsátott 2016-os adatokra alapoztuk. Ezért a számadatok nem pontos számítás eredményei a kizárólag irodaterületért kifizetett bérleti díjat illetően. Türelmi időszak esetében úgy igazítottuk ki az éves bérleti díjat, hogy a szerződés teljes időtartamára vonatkozó teljes bérleti díjat elosztottuk a szerződéses évek számával. Ez csak a nemrég kötött szerződések esetében volt lehetséges, ahol rendelkezésre állt az információ. Bizonyos esetekben a bérleti díj magában foglalta bizonyos kezdeti kialakítási munkálatok költségeit is, míg más esetekben ezeket a költségeket az ingatlan tulajdonosa vállalta magára. A bérleti díjat kiigazítottuk a kialakítási munkálatok éves költségével, ahol rendelkezésre álltak az adatok. Az elemzésünkben szereplő épületek kiválasztásánál a jelen melléklet **5. bekezdésében** ismertetett kritériumokat alkalmaztuk, a szükséges változtatásokkal.

⁸ „Emphyteusis” (örökhaszonbérlet) - Egy telek vagy épület használati joga bérleti díj fejében, rögzített ideig (a belga jog értelmében legalább 27 és legfeljebb 99 évig). A tulajdonos gyakorlatilag egyáltalán nem kötelezett az épület javítására vagy karbantartására. Kiegészíthető egy vásárlási opcióval, amely, ha élnek vele, teljes tulajdonjogot biztosít.

⁹ A gyakorlatban a bérleti szerződések magasabb négyzetméterenkénti árat írnak elő az irodaterületekre vonatkozóan, mint például levéltárak és más kiszolgáló terek esetében. A parkolás árát általában egységenként állapítják meg.

Az egy főre eső éves bérleti díj kiszámításához a fenti definíció szerint elosztottuk a 2016-os éves bérleti költségeket a munkatársak létszámával.

Az építkezés és a vásárlás költsége

15 Az újonnan épített és megvásárolt épületekre vonatkozó elemzésünkben figyelembe vettük a rendelkezésünkre álló információkat az épület megvásárlásával kapcsolatban, pl. az építkezés költségeit, az építész és a fejlesztő költségeit és a finanszírozási költségeket. Szem előtt kell tartani, hogy bizonyos épületek esetében a telket jelképes 1 euróért vagy ingyen kapta meg az intézmény a fogadó országtól, így a telek árát az elemzés során nem vettük figyelembe. A költségeket a bruttó (földfelszín feletti és alatti) területtel osztottuk el.

II. melléklet — A jelentésben említett épületek felsorolása

Rövidítés	Név	Intézmény	Város	Cím
AN	Gyűrű	Bíróság	Luxembourg	Rue Charles Léon Hammes
AN88		Bizottság	Brüsszel	Rue d'Arlon 88 (SCAN)
ARIA	Ariane	Bizottság	Luxembourg	400, route d'Esch
B100		Bizottság	Brüsszel	Rue Belliard 100
B-28		Bizottság	Brüsszel	Rue Belliard 28
BU-1		Bizottság	Brüsszel	Avenue de Beaulieu 1
BU24		Bizottság	Brüsszel	Avenue de Beaulieu 24
BU-5/9		Bizottság	Brüsszel	Avenue de Beaulieu 5/9
BUILD_C	C épület (C szárnyépület)	Bíróság	Luxembourg	Boulevard Konrad Adenauer
BUILD_T	T épület	Bíróság	Luxembourg	90, boulevard Konrad Adenauer
C-25		Bizottság	Brüsszel	Avenue de Cortenbergh 25
CDMA		Bizottság	Brüsszel	Rue du Champ de Mars 21
CJ_PALAIS	Palais	Bíróság	Luxembourg	Rue Charles Léon Hammes
CJ_TOA	A torony	Bíróság	Luxembourg	Rue du Fort Niedergrünwald
CJ_TOB	B torony	Bíróság	Luxembourg	Rue du Fort Niedergrünwald
-	C torony (3. torony, 5.bővítés)	Bíróság	Luxembourg	Jelenleg épül
COV2		Bizottság	Brüsszel	Place Rogier 16
CSM1		Bizottság	Brüsszel	Cours Saint-Michel 23
DRB	Drosbach	Bizottság	Luxembourg	12, rue G. Kroll
EB	Európa épület (Residence Palace)	Tanács	Brüsszel	Rue de la Loi 155
ERA	Erasmus (A szárnyépület)	Bíróság	Luxembourg	Rue du Fort Niedergrünwald
EUFO	Euroforum	Bizottság	Luxembourg	12, rue Robert Stümper
G-1		Bizottság	Brüsszel	Rue de Genève 1
G-12		Bizottság	Brüsszel	Rue de Genève 12
G-6		Bizottság	Brüsszel	Rue de Genève 6–8
GAL	Galéria	Bíróság	Luxembourg	Rue du Fort Niedergrünwald
GEOS		Parlament	Luxembourg	22–24, rue Edward Steichen
J-27		Bizottság	Brüsszel	Rue Joseph II 27
J-54		Bizottság	Brüsszel	Rue Joseph II 54
J-59		Bizottság	Brüsszel	Rue Joseph II 59
JMO	Jean Monnet	Bizottság	Luxembourg	Rue Alcide De Gasperi
JMO II	Jean Monnet II	Bizottság	Luxembourg	Jelenleg épül
KAD	Konrad Adenauer	Parlament	Luxembourg	Rue Alcide De Gasperi
KAD II	Konrad Adenauer II	Parlament	Luxembourg	Jelenleg épül
L102		Bizottság	Brüsszel	Rue de la Loi 102
L15		Bizottság	Brüsszel	Rue de la Loi 15
L-56		Bizottság	Brüsszel	Rue de la Loi 56
LACC	Laccolith	Bizottság	Luxembourg	20, rue Eugène Ruppert
LX40		Bizottság	Brüsszel	Rue du Luxembourg 40
MB	Főépület	EKB	Frankfurt	Sonnemannstraße 20

Rövidítés	Név	Intézmény	Város	Cím
MERO	Merode	Bizottság	Brüsszel	Avenue de Tervuren 41
MO15		Bizottság	Brüsszel	Rue Montoyer 15
MO34		Bizottság	Brüsszel	Rue Montoyer 34
MO-59		Bizottság	Brüsszel	Rue Montoyer 59
N105		Bizottság	Brüsszel	Avenue des Nerviens 105
ORBN		Bizottság	Brüsszel	Square Frère Orban 8
PLB3		Bizottság	Brüsszel	Philippe Le Bon 3
PRE	elnök	EBB	Luxembourg	37B, avenue John F. Kennedy
SC27/SC29	SCAN	Bizottság	Brüsszel	Rue de la Science 27/29
SPA2		Bizottság	Brüsszel	Rue de Spa 2
SQM (SDME)	Square de Meeûs	Parlament	Brüsszel	Square de Meeûs 8
THM	Thomas More (B szárnyépület)	Bíróság	Luxembourg	Boulevard Konrad Adenauer
WIM	Martens (Trebel)	Parlament	Brüsszel	Rue Belliard 80

Betűszók és rövidítések

CPQBF: Költségvetési és pénzügyi kérdések intézményközi bizottsága

EACEA: Oktatási, Audiovizuális és Kulturális Végrehajtó Ügynökség

EBB: Európai Beruházási Bank

ECA: Európai Számvevőszék

EFM: Egységes felügyeleti mechanizmus

EKB: Európai Központi Bank

EKSZ: Európai Külügyi Szolgálat

EPSO: Európai Személyzeti Felvételi Hivatal

EUMSZ: az Európai Unió működéséről szóló szerződés

GISCO: A Bizottság földrajzi információs rendszere

Héa: Hozzáadottérték-adó

OIB: Brüsszeli Infrastrukturális és Logisztikai Hivatal (Bizottság)

OIL: Luxembourgi Infrastrukturális és Logisztikai Hivatal (Bizottság)

OLAF: Európai Csalás Elleni Hivatal

TPK: Többéves pénzügyi keret

Glosszárium

A bérleti díj indexálása: A bérleti díj rendszeres kiigazítása valamely ármutató (pl. inflációs ráta vagy építőipari árindex) változását követően.

Az épületekkel kapcsolatos éves jelentés: (A költségvetési rendelet 203. cikkének (3) bekezdése értelmében): Részletes jelentés az intézmények ingatlanpolitikájáról, amelyet azok minden évben benyújtanak a költségvetési hatóságoknak.

Bruttó terület: A DIN-277 által nettó alapterületként (Brutto-Grundfläche) definiált terület, az uniós intézmények által 2009-ben elfogadott intézményközi mérési kódex és a Bizottság mérési kódja (mindkettő a DIN-277 szabványon alapul). Az épületet határoló épületszerkezet (beleértve a burkolatokat) külső széle által bezárt területet jelenti, padlószinten mérve.

DIN-277: A Német Szabványügyi Intézet által kidolgozott szabványok. Ezek standard szabályokat határoznak meg az épületek alapterületének mérésére és a területek osztályozására vonatkozóan.

Halasztott fizetéssel történő vásárlás: Lehetővé teszi, hogy a Bizottság több év (általában 27 év) alatt fizesse ki a megvásárolt épületek árát. A ingatlannal kapcsolatos jogokat a vásárlás napján ruházzák át a Bizottságra.

Haszonélvezeti jog: Az épület használatának joga.. A használónak több joga van, mint egy bérleti szerződés esetén, de a javítási munkálatokat illetően több kötelezettsége is. Az adók többsége a használót, nem a tulajdonost terheli. Ugyanazon épület esetében a haszonélvezetért fizetendő összeg általában alacsonyabb, mint a bérlet költsége.

Ingtatlanadó: Az ingatlanra kivetett, a jog tulajdonosa (azaz a teljes jogú tulajdonos, haszonélvező, örökhaszonbérlet) által megfizetendő adó.

Jegyzőkönyv az Európai Közösségek kiváltságairól és mentességeiről: A Szerződések melléklete, amely bizonyos kiváltságokat (többek között adómentességi státuszt) biztosít az Európai Uniónak.

Kisebb felújítási munkálatok: Kialakítási munkálatok egy egyébként kész épületen, hogy az megfeleljen az intézmények szabályainak és szükségleteinek.

Nettó felület: Az épület lakója által ténylegesen használható teljes alapterület, az épületszerkezeti elemek kizárásával.

Örökhaszonbérlet: Egy telek vagy épület haszonélvezeti joga bérleti díj fejében, rögzített ideig (a belga jogszabályok értelmében legalább 27 és legfeljebb 99 évig). A

tulajdonos gyakorlatilag egyáltalán nem kötelezett az épület javítására vagy karbantartására Kiegészíthető egy vásárlási opcióval, amely, ha élnek vele, teljes tulajdonjogot biztosít.

Regisztrációs adó: A közjegyzői szerződések ingatlan-nyilvántartásba vételére kivetett, a jog tulajdonosa (azaz a teljes jogú tulajdonos, hasznélvező, örökhaszonbérelő) által megfizetendő adó.

Új munkamódszerek (New Ways of Working, NWoW): Az irodai környezet átalakítására törekvő új megközelítés, amely együttműködést lehetővé tevő tereket és ezzel együtt rugalmasabb munkavégzési kultúrát vezet be.

Az ellenőrző csoport

Ellenőrzéseinek eredményeit a Számvevőszék különjelentésekben mutatja be, amelyek egy adott költségvetési területhez kapcsolódó uniós szakpolitikákkal és programokkal, illetve az irányítással kapcsolatos kérdésekkel foglalkoznak. Hogy ellenőrzési munkája maximális hatást érjen el, témái megválasztásakor és feladatai megtervezésekor a Számvevőszék tekintetbe veszi a teljesítmény-, illetve szabályszerűségi kockázatokat, az érintett bevétel vagy kiadás nagyságát, a várható fejleményeket, valamint a politika és a nagyközönség érdeklődését.

Ezt a teljesítmény-ellenőrzést az uniós finanszírozásra és igazgatásra szakosodott, Lazaros S. Lazarou számvevőszéki tag elnökölte V. Kamara végezte. Az ellenőrzést Jan Gregor számvevőszéki tag vezette Werner Vlasselaer kabinetfőnök és Bernard Moya kabinetattasé, Bertrand Albugues ügyvezető, Jana Janečková feladatfelelős, Luis Rosa volt feladatfelelős, valamint Cristina Jianu, Wiktor Szymczak és Andreas Duerrwanger számvevők támogatásával.



Balról jobbra: Werner Vlasselaer, Bernard Moya, Andreas Duerrwanger, Jana Janečková, Jan Gregor, Wiktor Szymczak.

Az Európai Parlament válasza

ÖSSZEFOGLALÁS

III. A Parlament üdvözli a Számvevőszék által végzett elemző munkát, amely kimutatja, hogy az intézmények összességében hatékonyan kezelik épületeiket. Az észrevételek másik részével kapcsolatban hivatkozunk a IV., V. és VI. vezetői összefoglalóra adott válaszainkra.

IV. 2010 márciusában a Parlament Elnöksége jóváhagyta első „közép- és hosszú távú ingatlanstratégiáját”, amely több évre felvázolta a Parlament jövőbeli ingatlanpolitikáját és az elkövetkező évekre vonatkozó igényeit. Az Elnökség által az utóbbi években folyamatosan meghozott döntések folytán sikeresen konszolidálódott a Parlament ingatlanállománya, illetve teljesültek a stratégia különösen az irodaterület-szükségletre vonatkozó célkitűzései. A 2019 utánra vonatkozó, az Elnökség által 2018. áprilisban jóváhagyott ingatlanstratégia e stratégiai tervezés nyomán haladva az eddig nem kellően megoldott szükségletekre összpontosít – így a háromoldalú párbeszédre alkalmas rugalmas tárgyalóhelyiségekre, a Parlament polgárokhoz való közelítésére és a biztonság növelésére. E stratégia a szükségletek kimerítő elemzésének eredményeire támaszkodik, figyelembe véve a költségvetési kényszereket is.

Az NWoW projekt esetében az értékeléseket az építési projektekre és a Parlament épületstratégiájára gyakorolt hatás figyelembe vételével végezték el. A projektet ugyan eredeti formájában (a korábbi elnök döntését követően) később elvetették, ám a projekt egyes elemeit a Parlament az érintett szolgálatokkal folytatott párbeszéd alapján két épületben megvalósítja.

V. Ami a Parlamentet illeti, hangsúlyozni kell, hogy a KAD II. projekt választott finanszírozási struktúrája lehetővé tette a külső finanszírozás lehetőségét, ami a pénzügyi irányítás és a rugalmasság miatt vált szükségessé. Eddig a Parlament szinte teljes egészében képes volt a projektet hitel igénybevétele nélkül finanszírozni. Az e tekintetben végrehajtott költségvetési átcsoportosításokat teljes átláthatóság mellett hajtották végre (lásd a Parlament 42. és 97. bekezdésre adott válaszait és 3. ajánlását). Eddig nem volt költségtúllépés és a projekt az előrejelzések szerint a költségvetésen belül marad (lásd a Parlament 49. bekezdésre adott válaszát).

VI. A Parlament a jövőbeli irodaelosztási terv kapcsán a személyre szabott adatjelentésekből levont információkat használja. További fejlesztések vannak tervbe véve, többek között egyedi informatikai eszközök bevezetése.

A Parlament üdvözli az összes intézmény épületportfóliója hatékonyságának összehangolt ellenőrzésére irányuló kezdeményezést, amely tiszteletben tartja az egyes intézmények sajátosságait.

VIII. A Parlament hivatkozik az ajánlásokra adott válaszáira.

ÉSZREVÉTELEK

13. A Parlament Elnöksége által 2018. áprilisban jóváhagyott, a 2019 utáni időszakra szóló épületstratégia az egyértelműen azonosított szükségletek kimerítő elemzésének, valamint a belátható jövő összes releváns szempontját figyelembe vevő intenzív megbeszélések eredményeire támaszkodik. Az ingatlanokkal kapcsolatos követelmények megtervezése a szükségletek elemzésével és a költségvetési kényszerek figyelembe vételével történik.

26. 2018 tavaszán öt különböző főigazgatóságából mintegy 1 000 kolléga költözött a Martens épületbe, amely épület nagymértékben hasznosítja az NWoW megközelítés egyes elemeit. A felhasználóktól kapott – az irodai helyiségekre, a közös terekre és a tárgyalókra vonatkozó – visszajelzések igen pozitívak.

27. A Parlament által 2015-ben készített tanulmányok szerint az NWoW teljes körű használata a Martens és a KAD épületekben 20 év alatt 110 millió EUR megtakarítást eredményezett volna. Bár a projektet eredeti formájában 2015-ben elvetették, a projekt egyes elemeit a Parlament az érintett szolgálatokkal folytatott párbeszéd alapján két épületben megvalósítja. Ez annyit jelent, hogy a jövőben a Parlament személyzetének 60%-a fogja élvezni ennek előnyeit.

38. A költségvetési rendelet vonatkozó pontjai – különösen az évenkéntiség költségvetési elve – miatt az intézmények több évig tartó nagy építési projektjei esetében gyakran összetettek a finanszírozási mechanizmusok. A Parlament hangsúlyozni kívánja, hogy a pénzügyi közvetítő meglepte nem befolyásolta, hogy a Parlament ellenőrzést gyakorolhasson a KAD II. projekt pénzügyi vonatkozásai felett, hiszen minden pénzmozgás csak az ő engedélyével történhet. Kiegészítő óvintézkedésként a pénzügyi közvetítő Parlamenttel szembeni szerződéses kötelezettségeinek való megfelelését rendszeres külső ellenőrzésnek vetik alá.

39. A Parlament szeretné kihangsúlyozni, hogy a finanszírozási struktúrát az Elnökség határozata alapján alakították ki, követve néhány más intézmény bevált gyakorlatát, és az teljes mértékben megfelel valamennyi törvényi és szabályozási követelménynek. Ezen túlmenően a finanszírozási struktúra tükrözi a nagy többéves építési projekt szabályozási környezetének összetettségét, amely a külső finanszírozás lehetőségének felkínálásával fedezi a lehetséges pénzügyi szükségleteket, miközben biztosítja a belső pénzügyi rugalmasság maximális szintjét. Ez a rugalmasság a KAD II. projekt mérete (211 000 m²) miatt vált szükségessé, hogy az építési szakaszban biztosítani lehessen a megnövekedett költségeket.

40. A költségvetésben az említett 5 év fel nem használt előirányzatainak év végi átlagos átcsoportosításai a Parlament éves költségvetése 2–3%-át tették ki – ami a felmerült igazgatási kiadások és becslések közötti eltérések szokásos szintjének felel meg. A hatékony és eredményes pénzgazdálkodásnak megfelelően ezeknek az előirányzatoknak a felhasználása lehetővé tette a Parlament számára, hogy a közvetett bankhiteleket a szerződéses minimumra korlátozza. Tekintettel arra, hogy lehetetlen konkrét éves költségvetési előirányzatokat biztosítani a több évig tartó nagy építési projektek finanszírozására, a Parlament a pénzügyi közvetítőn keresztül, nagyon mérsékelt költség mellett, olyan rugalmas hitelkerethez jutott, amely fedezi a Parlament által a KAD II. komplexum megépítése érdekében vállalt szerződéses pénzügyi kötelezettségeket. A költségvetési átcsoportosítások egyik célja a finanszírozási költségek csökkentése volt.

42. A KAD II. projektre fel nem használt előirányzatok év végi átcsoportosításai a teljes évi költségvetésnek csak töredékét képezik. Az ilyen költségvetési átcsoportosítások olyan átlátható eljárásokat jelentenek, amelyeket némely más intézmény is alkalmaz. Az átcsoportosításokra az alkalmazandó jogi és szabályozási keretben a Parlament mint költségvetési hatóság nevében eljáró Költségvetési Bizottság általi megfelelő javaslatot és jóváhagyást követően kerül sor. Ezzel a finanszírozási mechanizmussal elkerülhetőek a hitelkeret használatának költségei. A hitelkerettel az is lehetővé válik, hogy a költségvetési hatóság az építési időszakban maximális rugalmasságot biztosítson a politikai döntéshozatal számára. Lásd még a Parlament 40. és 90. bekezdéssel kapcsolatos válaszát, továbbá 3. ajánlását.

49. 2009-ben az Elnökség számos további lehetőséget hagyott jóvá, például a környezetvédelmi teljesítmény és biztonság területén, amelyeket be kell építeni a projektbe.

A több éven át tartó projekteket általában rögzített árakon tervezik. A jelenlegi 432 millió eurós költségvetés indexálás alkalmazásával megfelel az Elnökség és a költségvetési hatóság által 2009-ben jóváhagyott költségvetésnek. Eddig nem merült fel költségtüllépés, és a Parlament jelenlegi előrejelzése szerint a projekt még mindig a költségvetési előirányzaton belül marad, Mivel az építési vállalatokkal aláírt szerződések a projekt költségvetésének már mintegy 90%-át lefedik, az esetlegesen fennmaradó pénzügyi kockázat leginkább előre nem látható eseményekhez és kockázatokhoz fűződik.

50. Az átadás időpontjának csúszása (a keleti szárnyé 2019 végére, a nyugatié 2022-re) főként az építkezésre kiírt első versenypályázati felhívás eredménytelensége miatt következett be. A Parlament gazdasági megfontolások alapján a projekt költségvetésének tiszteletben tartását helyezte előtérbe, elfogadva a csúszásokat.

Az új épület befejezéséig a Parlamentre évi 14,4 millió EUR kedvezményes bérleti díj fizetése hárul, továbbá állnia kell az építési projekt finanszírozásának költségét. Számviteli szempontból ezt nagyban ellensúlyozza az új épületbe való beruházás később kezdődő értékvesztése (évi 17,3 millió EUR). Az új ADENAUER épületbe való beköltözés után az új épület értékvesztése megtérül a Parlament tulajdonában álló és csúcstechnológiát képviselő épület hosszú távú használata során az alacsony energiaköltség, a teljes személyzet számára biztosított egyenlő munkafeltételek és a hatékonyságnövekedés (a munkatársak összességének hat épület helyett egyetlen épületben történő elhelyezése) révén.

58. A Parlament irodakezelési tervéhez a személyre szabott adatjelentésekből levont információkat használja. A jövőben az úgynevezett az épületinformáció-modellezés (BIM) kerül bevezetésre. Ez egy olyan informatikai eszköz, amelyet néhány tagállamban már használnak, és amely az elkövetkező években az európai építőipari ágazatban szabványossá válik.

60. Az egy főre jutó átlagos irodaméret mutatója a Parlament legutóbbi kulcsfontosságú dokumentumában, a 2019. utáni időszakra szóló épületstratégiában szerepel, amelyet a Parlament Elnöksége 2018. április 16-án fogadott el. Konkrétabban, az ingatlanstratégia fontos aktuális eleme, hogy a felhasználók konkrét szükségleteinek egyedi és felhasználóorientált felmérése alapján a Parlament jelenleg hogyan tervezi és használja fel irodahelyiségeit: a válasz a modern, együttműködő és társadalmilag felelős irodahelyiség-felhasználás. A vezetőség szempontjából az aktualizált stratégia az irodahelyiségek az egyes főigazgatóságok szerinti felosztásán alapuló módszerről átáll az egy főre jutó átlagos irodaméret számítására (megközelítőleg 10m²). Ez az új megközelítés lehetővé teszi az egyes főigazgatóságok számára, hogy befolyásolják sajátos munkakörülményeiket, például azáltal, hogy több közös használatú és összpontosítás céljára szolgáló területet alakítanak ki az együttműködésen alapuló munkamódszereket választó kollégák számára. E kulcsfontosságú mutató mérését és az ezzel kapcsolatos jelentést rendszeresen végzik majd el.

KÖVETKEZTETÉSEK ÉS AJÁNLÁSOK

90. A Parlament először 2010-ben véglegesítette a több évre szóló ingatlanstratégiát, amelyen 2018-ban jelentős módosításokat hajtottak végre.

Lásd a 40 és a 42 bekezdésre (a finanszírozási mechanizmus költségvetési átláthatósága), az 50 bekezdésre (késedelmek és költségek), valamint az 58 és 60 bekezdésre (nyomon követés és jelentéstétel) adott válaszokat.

Hivatkozunk továbbá a IV., V. és VI. vezetői összefoglalóra adott válaszainkra.

91. 2018. áprilisban a Parlament elnöksége jóváhagyta a 2019 utáni időszakra vonatkozó új ingatlanstratégiát. Az Elnökség rendszeresen tájékoztatást kap a stratégia különböző részeinek előrehaladásáról (lásd még a 13 bekezdésre adott választ és a 2. ajánlást).

1. ajánlás

Az Európai Parlament elfogadja az ajánlást.

2010-ben a Parlament elnöksége ambiciózus stratégiát fogadott el a Parlament ingatlanpolitikáját illetően. Az Elnökség által e stratégia alapján hozott összefüggő határozatok sora hozzájárult a Parlament ingatlanállományának sikeres konszolidációjához és a stratégiában eredetileg rögzített célkitűzések megvalósításához. 2018. áprilisban a Parlament elnöksége jóváhagyta a 2019 utáni időszakra vonatkozó ingatlanstratégiát. Az ingatlanstratégia első elfogadása óta az Elnökség rendszeresen tájékoztatást kap a stratégia különböző részeinek előrehaladásáról.

Emellett a költségvetési rendelet 203. cikkének (3) bekezdése értelmében a Parlament ingatlanpolitikáról szóló éves munkadokumentuma tájékoztatja a költségvetési hatóságot az összterületre és a helyszínekre vonatkozó általános programozás várható alakulásáról az elkövetkezendő években, a már meghatározott, tervezés alatt álló ingatlanprojektek bemutatásával.

94. Hivatkozunk a 27. bekezdésre adott válaszra.

2. ajánlás

Az Európai Parlament elfogadja az ajánlást.

Az NWoW projekt tekintetében már elvégeztek néhány értékelést. Ezek az értékelések pozitív hatást gyakoroltak a Martens és a KAD II. építési projektekre, és a 2019 utáni időszakra szóló új ingatlanstratégiában is tükröződnek (például konzultációs folyamat az irodahelyiségek elosztása tekintetében, az együttműködést elősegítő irodahelyiségek fokozott használata, a fejenkénti m² meghatározása).

97. Ami a KAD II. projektet illeti, a Parlament szeretné kiemelni, hogy a projekt pénzügyi vonatkozásait teljes mértékben ellenőrzi (lásd a 38 bekezdésre adott választ). A finanszírozási mechanizmus összetettsége a projekt összetettségét és többéves jellegét, valamint az ebből eredő pénzügyi szükségleteket is tükrözi. Tükrözi továbbá a

Parlament összetett szabályozási környezetét is (lásd a 39 bekezdésre adott választ). Hivatkozunk továbbá a 40. és a 42 bekezdésre adott (a költségvetési átláthatósággal kapcsolatos) válaszainkra, valamint a 3. ajánlásra.

3. ajánlás

Az Európai Parlament elfogadja az ajánlást.

A Parlament teljes mértékben osztja az építési projektek finanszírozási mechanizmusainak költségvetési átláthatóságára vonatkozó általános célt (lásd még a 40, 42 és 97 bekezdésekre adott válaszokat).

A nagyobb átláthatóság biztosítása érdekében a Parlament a KAD II. épületprojekt finanszírozásával kapcsolatban részletes áttekintést fog nyújtani a Költségvetési Bizottságnak, a Költségvetési Ellenőrző Bizottságnak és az Elnökségnek benyújtandó, illetve a Hivatalos Lapban közzéteendő éves pénzgazdálkodási jelentésében.

4. ajánlás

Az Európai Parlament elfogadja az ajánlást.

A Parlament elemezte a korábbi projektekből levont különböző tanulságokat, és mindig arra törekszik, hogy a nagy építési és felújítási projektek esetében a legmegfelelőbb irányítási eljárásokat alkalmazza. Az Európai Történelem Háza, a Martens- és a Havel-projekt sikeresen lezárult A KAD II. projekt keretében hozott intézkedések közé tartozik a „karcsú menedzsment” bevezetése és a luxemburgi hatóságokkal folytatott megerősített partnerség. Ezen partnerség, a további belső erőforrások és a hatékony pénzügyi szerkezet segítségével elkerülhetővé vált, hogy a projekt során elszenvedett késedelmek többletköltséggel járjanak (lásd az 50 bekezdésre adott választ).

99. Lásd az 58 és a 60 bekezdésre adott válaszokat.

5. ajánlás

Az Európai Parlament elfogadja az ajánlást.

További fejlesztések vannak tervbe véve, többek között egyedi informatikai eszközök bevezetése. Kidolgozásra került az irodakezelés 2019. évi főterve.

A Parlament jelenleg az eredménymutatók rendszerének kidolgozásán munkálkodik.

A Parlament üdvözli az összes intézmény épületportfóliója hatékonyságának összehangolt ellenőrzésére irányuló ajánlást, tiszteletben tartva az egyes intézmények sajátosságait és a Szerződésekben megállapított korlátozásokat.

Az Európai Unió Tanácsának válasza

Kiterjedt intézményközi együttműködés

21. A Tanács tisztában van azzal, hogy a pályázati felhívások intézményközi jellege milyen hatással lehet a kkv-k részvételére. Amikor a Tanács arról határoz, hogy javasolja-e intézményközi projekt indítását, illetve csatlakozzon-e ilyen projekthez, figyelembe veszi ezen vonatkozásokat, és amikor csak lehetséges, ösztönzi a kkv-kat a pályázatokon való részvételre.

A nagyszabású építkezési projektek finanszírozási mechanizmusa gyakran igen összetett, és ez befolyásolja az átláthatóságot

38. A Tanács legutóbbi építkezési projektje az Európa épület felépítése volt, amely projekthez a Tanács egyszerű finanszírozási módszert állapított meg: a projektet a belga állam vezette és finanszírozta, a Tanács pedig halasztott fizetések formájában fizeti vissza az államnak az összeget.

42. A Tanács részben egyetért a Számvevőszék megállapításával; mindazonáltal ez a gyakorlat jelentős, becslések szerint mintegy 23 millió EUR összegű (a halasztott fizetések teljes összege és a ténylegesen fizetendő összeg különbözetéből számított becslés) kamatmegtakarítást eredményezett az Európa épület projektje esetében.

A gyakorlat megfelel a költségvetési rendeletnek.

A Tanács Európa projektje: a költségvetési kereten belül, késésekkel

46. A Tanács e hiányosságokat egy szakértőkből és projektmenedzserekből álló csapat létrehozásával orvosolta, amely ellenőrzése alatt tartotta a kockázatokat, a határidőket és a költségvetést.

Összegzés és ajánlások

1. ajánlás: A Tanács elfogadja az ajánlást. Az épületekre vonatkozó stratégiáját formalizálni fogja, és rendszeresen frissíti majd a tervezési dokumentumokat.

2. ajánlás: A Tanács elfogadja az ajánlást, és az NWoW projekt keretében majd végrehajtja azt. A terv szerint 2019-ben a projekt kísérleti fázisban folyik majd, és egy ezzel megbízott irányítóbizottság pedig egyrészt értékeli a program végrehajtásának költségeit, kockázatait és előnyeit a Tanácsban, másrészt ajánlásokat fogalmaz majd meg a főtitkár számára a végrehajtás további lépései vonatkozásában.

3. ajánlás: A Tanács elfogadja az ajánlást. A jövőbeli építkezési projektek finanszírozási mechanizmusát eseti alapon értékeli majd. Az Európai épület projektjének finanszírozási mechanizmusa azonban a többi intézmény projektjeihez képest egyszerű volt.

4. ajánlás:

A Tanács elfogadja az ajánlást, és már hozott is bizonyos intézkedéseket a projektirányítási eljárások formalizálása érdekében.

5. ajánlás:

A Tanács elfogadja az ajánlást.

Ami az a) pontot illeti, a Tanács értékelést fog végezni a lehetséges mutatók és alkalmazási lehetőségeik meghatározása céljából.

A b) és c) ponttal összefüggésben a Tanács bármely olyan kezdeményezésben részt vesz, amelynek célja közös módszerek kidolgozása. A Tanács egyetért azzal, hogy ezt a kérdést az infrastruktúrával, logisztikával és belső szolgálatokkal foglalkozó intézményközi munkacsoportban kell megvitatni.

Az Európai Bizottság válasza

ÉSZREVÉTELEK

13. A Bizottság a többéves szakpolitikai kerettel alkalmazkodik a többek között a költségvetési megszorításokkal, a létszámpolitikával vagy egyéb politikai döntésekkel kapcsolatos, változó körülményekhez.

Ez az eszköz figyelembe veszi az összes várható döntést és korlátot, amelyek befolyásolhatják az ingatlanokkal kapcsolatos követelmények 10 éves időszakot átfogó tervezését.

Ebben az összefüggésben nincs szükség különböző forgatókönyvek kidolgozására.

27. A Bizottság hangsúlyozni kívánja, hogy új munkamódszereket elsősorban abból a célból mérlegel és vezet be adott esetben, hogy optimális munkakörnyezetet teremtsen.

Jóllehet a külső összehasonlító teljesítményértékelés azt mutatja, hogy az új munkamódszerek bizonyos mértékben költségmegtakarításokat eredményezhetnek, ezeket a Bizottság kísérő hatásoknak tekinti és a megtakarítások nagyobbik részét a személyzet jóllétébe kívánja befektetni az irodahelyiségek és az informatikai berendezések minőségének javítása révén.

E tekintetben folyamatban van a feltáró munka és a kísérleti projektek megvalósítása.

37.

b) Ami a finanszírozási lehetőségeket illeti, a Bizottságnak hitelt kell felvennie a piacról, hogy megvásárolhassa a JMOII épületet. E célból 2012-ben különböző forgatókönyvek készültek a hitel nagysága, a kamatok és a hitel futamideje alapján.

42. A Bizottság úgy véli, hogy a költségvetési eljárása átlátható és rá kíván mutatni a következőkre:

1. Az egyediség elve azt jelenti, hogy az előirányzatok csak a rendeltetésüknek megfelelő célokra használhatók fel. Ez a követelmény alapvetően teljesül a költségvetés alcímekre osztásával, a felhasznált költségvetési előirányzatokat igazgatási kiadásokhoz is hozzárendelték.

2. Az Európai Unió működéséről szóló szerződés (317. cikk) – a költségvetési rendeletben megállapított feltételek mellett – kifejezetten engedélyezi az ilyen átcsoportosításokat. Az optimális eredmény elérése érdekében lehetővé teszi az azonosított igények és a várt többletek végleges összehangolását. A Bizottság szerint az ilyen átcsoportosítások jóváhagyásával a költségvetési hatóság elismeri az előlegek pénzügyi előnyeit.

53. A Bizottság tárgyalásokat fog folytatni a luxemburgi hatóságokkal a további költségek megosztásának módjáról. Ennek oka, hogy a 2015. decemberi Georgieva–Asselborn megállapodáshoz képest megváltozott a projekt ütemezése, ami az egyes felek késedelemmel kapcsolatos felelősségét is felveti.

54. A Bizottság nem ért egyet ezzel az észrevétellel.

A Bizottság szerint a JMO épületből az ideiglenes épületekbe (T2, Ariane és Laccolith) való beköltözéssel járó bérleti költségek függetlenek a JMO II építési ütemezésének változásaitól, mert a költözésre a JMO épületben található azbeszt miatt került sor.

Ha a Bizottság a JMO épületben maradhatott volna, az épületet továbbra is a luxemburgi hatóságoktól bérelte volna nagyon kis összegért (1 EUR), így a bérleti költségek 90 millió EUR-val csökkentek volna.

69. A Bizottság hangsúlyozni kívánja, hogy ingatlankérdésekben az egyes intézmények eltérő mérete, igényei és helyszíne olyan sajátosságok kialakulásához vezet, amelyek jelentősen befolyásolhatják az eredmények összehasonlíthatóságát.

86. A Bizottság tisztázni kívánja, hogy az egy főre eső bérleti díjak jelentésben ismertetett eltérése olyan különböző tényezőknek tudható be, mint a megvásárolt épületek értékelési módszere, a belsőépítészeti munkálatok potenciális költsége, pufferterek figyelembevétele, stb.

KÖVETKEZTETÉSEK ÉS AJÁNLÁSOK

1. ajánlás – Az intézmények¹ frissítsék és tegyék hivatalossá az épületekre vonatkozó stratégiáikat, és frissítsék rendszeresen a tervezési dokumentumokat

A Bizottság részben elfogadja az ajánlást.

Az épületekkel kapcsolatos stratégiát illetően a Bizottság a COM(2007) 501 közleményben ismertetett ingatlanpolitikájának főbb elvei ma is messzemenőig aktuálisak. E szakpolitika felülvizsgálható a jelenleg bevezetés alatt álló új munkamódszerekkel kapcsolatos fejlemények és a 2021–2027-es időszakra vonatkozó többéves pénzügyi keretről szóló tárgyalások eredményei alapján.

A tervezési dokumentumokat illetően, a Bizottság szerint ezeket a dokumentumokat (a többéves szakpolitikai keretek és a költségvetési tervezetet kísérő, épületekről szóló munkadokumentum) már évente aktualizálják. Következésképpen a Bizottságot nem érinti az ajánlás ezen része. Lásd még a 13. bekezdésre adott választ.

2. ajánlás – Az intézmények értékeljék ki az „Új munkamódszerek” projekteket

A Bizottság elfogadja az ajánlást.

97. A Bizottság elismeri a pénzügyi szabályzatok összetettségét, azonban nem ért egyet azzal a kijelentéssel, hogy a mechanizmusok nem átláthatóak (lásd a 42. bekezdésre adott válaszokat).

3. ajánlás – Az intézmények növeljék az építkezési projektek finanszírozási mechanizmusainak elszámoltathatóságát és átláthatóságát

A Bizottság nem fogadja el az ajánlást.

A költségvetési átláthatóságot illetően a Bizottság a 42. bekezdésre adott válaszára hivatkozik.

Mindazonáltal sor kerül a javítási lehetőségek értékelésére.

Továbbá, a Bizottság minden évben a költségvetési tervezetet kísérő, épületekről szóló munkadokumentumban biztosíthatná a különböző projektekkel kapcsolatban fizetendő előlegekre vonatkozó információkat.

Például, a 2018-ban fizetett előlegeket a 2020-ra szóló munkadokumentum tartalmazná.

4. ajánlás – Az intézmények alakítsanak ki megfelelő gazdálkodási eljárásokat a nagyszabású építkezési és felújítási projektekkel kapcsolatban

A Bizottság részben elfogadja az ajánlást.

A Bizottság szerint az ingatlanokkal kapcsolatos, megfelelő gazdálkodási eljárás már ki lett alakítva.

Sor kerülhet ennek félidős értékelésére, elsősorban az olyan építkezési és felújítási projektekkel kapcsolatban, mint a Loi 130.

¹ A Parlament, a Tanács, a Bizottság, a Bíróság és az EKB.

5. ajánlás – Az intézmények tegyék egységesebbé az épületportfóliók adatait és nyomon követését

A Bizottság elfogadja az ajánlást.

A Bizottság hangsúlyozni kívánja, hogy ingatlankérdésekben az egyes intézmények eltérő mérete, igényei és helyszíne olyan sajátosságok kialakulásához vezet, amelyek jelentősen befolyásolhatják az összehasonlítás eredményeit.

A Bíróság válasza

BEVEZETÉS

Általános jelleggel az Európai Unió Bírósága (a továbbiakban: Bíróság) üdvözlí az Európai Számvevőszék (a továbbiakban: Számvevőszék) által a Bíróság ingatlanpolitikájának hatékonysága, a többi intézménnyel és a luxemburgi hatóságokkal fennálló gyümölcsöző együttműködése, valamint az ellenőrzött három nagyszabású ingatlanprojekt keretében elért kitűnő eredmények vonatkozásában megfogalmazott rendkívül pozitív megállapításokat.

A Bíróság ingatlanpolitikája két fő célt követ:

- először is a Bíróság bérleti politika folytatását követően a luxembourgi székhelyének végleges megállapítása (az 1992. évi edinburghi Európai Tanács határozata) óta az általa elfoglalt épületek tulajdonjogára törekszik, az egyéb intézmények mintájára és a Számvevőszék (2/2007. sz.) különjelentésének javaslataival összhangban, amely hangsúlyozza e politika költségvetési megtakarításait;

– másodsor a Bíróság az igazságszolgáltatási szükségleteiből eredő sajátosságainak megfelelő helyiségekkel kíván rendelkezni, és valamennyi szervezeti egységét egy helyszínen kívánja egyesíteni működésének optimalizálása érdekében.

A luxemburgi hatóságokkal való tökéletes együttműködéssel ötvözött következetessége idővel kitűnő eredményekhez vezetett.

Egy szigorú és hatékony belső ellenőrzési rendszer bevezetésének köszönhetően a Bíróság a korlátozott emberi és pénzügyi erőforrásokkal hajtotta végre a három vizsgált projektet az igényjegyzék, valamint az ütemterv és a meghatározott költségvetés szigorú tiszteletben tartásával.

A Bíróság hangsúlyozza, hogy épület-együttesének elrendezését az intézmény feladataihoz és az igazságszolgáltatási tevékenységéhez főként pedig a jogászokból álló használói igényeihez kellett igazítania.

A Bíróság ingatlanstratégiája az átláthatóságra és a felelősségvállalásra törekszik, és a Bíróság e stratégia eredményeit minden évben bemutatja az Európai Parlamentnek és az Európai Unió Tanácsának szánt jelentéseiben, amelyeket a honlapján közzétesz.

A Bíróság az ingatlanpolitikáját a környezetvédelmi előírások tiszteletben tartására törekedve fejlesztette ki, ami lehetővé tette számára az EMAS nyilvántartásba vételt.

ÉSZREVÉTELEK

A jelentés 38–41. pontjára adott válasz:

A Bíróság három vizsgált ingatlanprojektjének finanszírozása ténylegesen összetett, azonban mindemellett tökéletesen behatárolt volt, és teljes mértékben átláthatóan zajlott le.

A pénzügyi keret létrehozására szolgáló dokumentumokat a fogadó állam illetékes hatóságai az alkalmazandó jogi rendelkezések alapján állapították meg, és tették közzé, vagy bocsátották az ellenőrző szervek és a költségvetési mentesítő hatóságok rendelkezésére.

A Bíróság által lezárt két ingatlanprojekt esetében az előírt költségvetés és ütemterv semmiféle túllépése nem állapítható meg, amint az a jelentés 44. pontjából kitűnik. Ugyanez a helyzet e szakaszban a most megvalósítás alatt álló legutolsó projekt esetében is.

Ezen eredmény a Bíróság által a luxemburgi hatóságokkal való partnerség keretében bevezetett, minden egyes projekt lebonyolítására, technikai és a pénzügyi szempontjaira, a végrehajtási határidőkre, valamint az átfogó pénzügyi keret kezelésére vonatkozó szigorú és hatékony belső ellenőrzési rendszer bevezetésének volt köszönhető.

60. Az Európai Parlament és az Európai Unió Tanácsa 2009.12.17-i, „Az Európai Unió intézményei és szervei ingatlanpolitikájára vonatkozó együttes nyilatkozatban” átvett kérésére az Európai Unió intézményei előzetesen meghatározott szabványokon (a DIN 277 szabvány), konkrét, objektív és ellenőrizhető adatokon alapuló közös módszert fogadtak el.

E módszer lehetővé teszi a felhasználók számára a területek hasznosítása legfontosabb hatékonysági mutatóinak a bemutatását.

A Bíróságnak a honlapján rendelkezésre álló jelentése jelentős mennyiségű információt tartalmaz az ingatlanpolitikája hatékonyságának megerősítéséhez.

64. A Bíróság adminisztrációja a DIN 277 szabványt használja mindenféle eltérés vagy módosítás nélkül. A területgazdálkodási eszközök szükségletekhez, és különösen az épületegyüttesének építészeti és térbeli kialakításához történő kiigazítása megfelelő, és nem befolyásolja az adatok összehasonlíthatóságát.

85. A Bíróság által bérelt (T/T bis) épület éves költsége 270 euró/m², amely a fogadó állam által biztosított, a lényegesen a Luxembourg város piaci árai (564 euró/m² – lásd a 12. ábrát) alatt elhelyezkedő kedvezményes árat tükrözi.

Emlékeztetni kell arra, hogy a Bíróság úgy határozott, hogy továbbra is a teljes T/T bis épületet bérlő a szükségleteket meghaladó területe ellenére, ahelyett, hogy méretét tekintve kisebb, azonban drágább épületet venne bérbe. Egyébiránt a T/T bis épület csak egészében bérelhető.

A Bíróságnak tehát nem volt lehetősége a területének csak egy részét és határozott időre bérbe venni.

Az épület egészének bérelte lehetővé tett a Bíróság számára, hogy legnagyobb mértékben kihasználja a további terület által nyújtott rugalmasságot. E lehetőség kedvező hatással volt a többi intézmény számára is, amelyek a pillanatnyi igényeik szerint a Bíróság hozzájárulásával irodákat rendeztek be az épület egy részében az adott esetben felmerülő szükségleteik kielégítése érdekében. Ez a helyzet áll fenn a Számvevőszék, a Fordítóközpont, az EPSO és az Európai Beruházási Bank esetében.

Ráadásul a Bíróság titoktartási és biztonsági megszorításai nem tették lehetővé a ki nem használt területek magánvállalkozások számára történő bérbeadását.

Jelentőséggel bír az a tény is, hogy a Bíróság az utóbbi két évben – az épület 2019 augusztusára várt kiürítése okán – már nem tudta albérletbe adni az épület nem használt részét.

KÖVETKEZTETÉSEK ÉS AJÁNLÁSOK

1. ajánlás

Bíróság egyetért ezen ajánlás tartalmával, és egy régóta jól meghatározott és kitartóan követett ingatlanpolitikát folytat, amely az évek során sikerrel járt.

A Bíróság gondosan, a luxemburgi hatóságokkal összehangoltan, a különböző rendelkezésre álló lehetőségek figyelembevételével tervezi meg ingatlanfejlesztéseit a közép- és hosszú távú szükségletei alapján. E tervezés eredményei mind a tevékenységére vonatkozó éves jelentésekben, mind pedig az intézmény egyéb programdokumentumaiban rögzítésre kerülnek.

2. ajánlás

A Bíróság annál is inkább egyetért ezen ajánlással, mivel rendszeresen értékeli a munkafeltételeket és a területek elosztását, és folyamatosan követi az e területen mind a piaci magánügyletek során, mind a más intézményeknél vagy a nemzeti és nemzetközi állami szerveknél bekövetkező fejlődést és változásokat.

3. ajánlás

A Bíróság egyetért e javaslattal, amennyiben az az ingatlanprojektjei finanszírozásának egyszerűsítésére irányuló megközelítésre vonatkozik. Ebben az értelemben a Bíróság a költségvetési rendelet alkalmazandó rendelkezéseiből előnyt kovácsolva úgy határozott, hogy az épületei biztonságossá tételére irányuló, hamarosan végrehajtandó munkákat a közvetlenül a pénzügyi szervezetenél felvett hitel igénybevételével finanszírozza.

4. ajánlás

A Bíróság egyetért e javaslattal, az összetett ingatlanprojektjei kezeléséhez az intézményen belül bevezetett eljárások egyébiránt minden egyes alkalommal bizonyították a megalapozottságukat (különösen a CJ4, a CJ8 és a jelenleg CJ9 ingatlanprojekt).

Ezen eljárások a luxemburgi hatóságokkal folytatott kitűnő együttműködés és a fogadó állam említett projektek lebonyolításában való hatékony részvételének gyümölcsei. Annak ténye, hogy a fogadó állam közigazgatási szervei szakértelemmel, emberi erőforrásokkal és erkölcsi tekintéllyel szolgáltak, nemcsak a projektek megadott határidőben

és az előirányzott költségvetés tiszteletben tartásával történő befejezését tették lehetővé, hanem jelentős megtakarításokat is eredményeztek az intézmény költségvetése számára.

A fogadó állam és a Bíróság közötti szerződéses megállapodást folyamatosan optimalizálták. Jelenleg e megállapodás kiegyensúlyozott, és tényleges részvételt biztosít a Bíróság számára, amely lehetővé teszi számára az ingatlanprojektjei „teljes körű adminisztratív, műszaki és pénzügyi ellenőrzését”, amint azt a Számvevőszék a 2/2007. sz. különjelentésében (45. pont) javasolta.

A Bíróságot e folyamat során egy külső tanácsadó segítette és segíti, akinek szerepe a szerződéses megállapodás megfelelő gyakorlati végrehajtása, és a rögzített kereteken belül történő alkalmazásának ellenőrzése.

5. ajánlás

A Bíróság egyetért e javaslattal, és hangsúlyozza a szoros intézményközi együttműködés szükségességét, teljes körű rendelkezésre állásáról biztosítva a részvétele és a tapasztalatainak megosztása vonatkozásában.

Luxemburgban az érintett területen a Groupe Interinstitutionnel de Coordination Immobilière (GICIL) az információcsere fóruma. Egyébiránt már elvállalta az ingatlanadatok 2009-ben, a Tanács svéd elnöksége alatt kifejlesztett mérési, csoportosítási és bemutatási módszerének frissítését és tökéletesítését, így az intézmények éves jelentései, különösen pedig az ingatlanügyekről szóló mellékletek releváns és közös, az intézmények közötti egyszerűbb összehasonlítást lehetővé tevő mutatókat tartalmaznak.

Az Európai Központi Bank válasza

ÖSSZEFOGLALÁS

III. Az EKB meg kívánja jegyezni, hogy (i) hivatalos, rendszeres időközönként felülvizsgált épülethasználati stratégiával rendelkezik (lásd még az EKB 1. ajánláshoz fűzött megjegyzését), amelynek részét képezi az irodai elhelyezéssel kapcsolatos tervezés; (ii) az EKB nem szerepel a nagyszabású építési projektekkel összefüggésben elemzett intézmények között (lásd 43. bekezdést); (iii) a Számvevőszék értékelése szerint az EKB „jó kidolgozott” megközelítést alkalmaz az épületportfóliójának nyomon követésére és a jelentéskészítésre (lásd 62. bekezdést).

IV. Az EKB az ingatlanfejlesztési követelményei között különféle forгатókönyveket vesz figyelembe, amelyek része a távmunka és az együttműködést elősegítő munkatér. Emellett jelenleg zajlik a NWOw (új munkamódszerek) kísérleti projektünk, amelyben az irodai munkatér tervezésére és a tevékenység alapú munkavégzési módokra újfajta elképzeléseket alkalmazunk. A projektet 2018 januárjában indítottuk el a főépületünkben kijelölt vizsgálati épületszinten. A többi épületben is hasonló szintek kialakítását tervezzük. A programba bevont különféle szervezeti egységek reakcióit folyamatosan nyomon követjük, és többkörös ügyfélvisszajelzés segítségével kiértékeljük. A talált jobbítási lehetőségeket további feldolgozás céljából rögzítjük, vagy ahol lehet, azonnal lépéseket teszünk. A végleges kiértékelésre csak a program 2020-ban tervezett lezárulta előtt lesz lehetőség, amikor a szervezeti egységek többsége már tapasztalatot gyűjtött a kísérleti szinteken folyó munkavégzésről.

V. Lásd az összefoglalás III. bekezdéséhez fűzött megjegyzés (ii) pontját.

VIII. A jelentésben szereplő ellenőrzési észrevételek és konklúziók alapján az EKB értelmezése szerint csak az (a) és (b) ajánlott témák vonatkoznak rá. Lásd még az egyes ajánlásokhoz fűzött alábbi megjegyzéseket.

A (c) és (d) ajánlott témákat illetően az EKB nem szerepel azon intézmények körében, amelyeket a nagyszabású építkezések finanszírozási mechanizmusai és gazdálkodási eljárásai szempontjából elemeztek (lásd a 43. bekezdést). Az (e) ajánlott témát tekintve a Számvevőszék értékelése szerint az EKB épületportfóliójának nyomon követése és a jelentéskészítés „jó kidolgozott” (lásd a 62. bekezdést).

ÉSZREVÉTELEK

14. Az auditált EU-s intézmények közül egyedül az EKB-nak vannak Frankfurtban az irodái. Ez behatárolja a jelentésben taglalt egyéb uniós intézményekkel való szorosabb együttműködés lehetőségeit.

27. Lásd az összefoglalás IV. bekezdéséhez fűzött megjegyzést.

Ezen túlmenően, az EKB NWOw kísérleti projektjének (2018. januártól zajló) folyamatos nyomon követése részeként végzett kiértékelés kimutatta, hogy a program hatékonyabb, mint az EKB hagyományos térkialakítása: megközelítőleg 20%-kal több munkaállomást biztosít, ami előzetesen az egy munkaállomásra eső költség általános csökkenését jelzi. Mivel a projekt még folyamatban van (lezárását 2020-ra tervezzük), az NWOw potenciális gazdasági és egyéb előnyei egyelőre még nem mérhetők fel pontosan.

31. A Német Szövetségi Köztársaság kormánya és az EKB közötti székház-megállapodás nem kínál az Európai Unió kiváltságairól és mentességeiről szóló jegyzőkönyvben foglaltakon kívül adómentességre vonatkozó további előjogokat.

KÖVETKEZTETÉSEK ÉS AJÁNLÁSOK

1. ajánlás

Az EKB üdvözli az ajánlást. Az EKB rendelkezik épület-, illetve ingatlanstratégiával, amelyet a vezetőség 2017. júliusban jóváhagyott. A stratégia 2018 második negyedévében felülvizsgálatra került (ideértve a különféle fejlesztési opciók aktualizálását), majd a vezetőség 2018 augusztusában jóváhagyta.

2. ajánlás

Az EKB üdvözli az ajánlást. Az EKB az NWoW kísérleti projektet (amely 2018. januárban indult, és befejezése 2020-ban várható) gazdasági és költség-haszon szempontból kiértékeli, és fontolóra veszi, hogy az eredményeket beépíti a releváns szakpolitikák kidolgozásához kapcsolódó stratégiai elgondolásokba.

3. ajánlás

Az EKB értelmezése szerint az 3. ajánlás nem vonatkozik rá. Lásd az összefoglalás VIII. bekezdéséhez fűzött megjegyzést.

4. ajánlás

Az EKB értelmezése szerint az 4. ajánlás nem vonatkozik rá. Lásd az összefoglalás VIII. bekezdéséhez fűzött megjegyzést.

5. ajánlás

Az EKB értelmezése szerint az 5. ajánlás nem vonatkozik rá. Lásd az összefoglalás VIII. bekezdéséhez fűzött megjegyzést.

Esemény	Dátum
Az ellenőrzési feladatterv elfogadása / az ellenőrzés megkezdése	2017.06.06.
A jelentéstervezet hivatalos megküldése az ellenőrzött feleknek	2018.07.19.
A végleges jelentés elfogadása az egyeztetési eljárás után	2018.12.5
A hivatalos válaszok beérkezése minden nyelven	Parlament: 2018.11.23. Tanács: 2018.11.15. Bizottság: 2018.11.30. Bíróság: 2018.12.18. Központi Bank: 2018.11.27.

PDF ISBN 978-92-847-1603-6 1977-5733 doi:10.2865/703653 QJ-AB-18-033-HU-N
HTML ISBN 978-92-847-1613-5 1977-5733 doi:10.2865/68760 QJ-AB-18-033-HU-Q

Az intézmények az igazgatási kiadásokra elkülönített költségvetésük körülbelül 11%-át költik az épületekre. Az épületportfóliók összetétele az egyes intézmények feladatkörétől és szervezeti felépítésétől függően más és más, a terület jelentős hányada azonban irodai elhelyezésre szolgál. A Bizottság rendelkezik a legnagyobb épületportfólióval, amelynek több mint 80%-a irodaterület. Megvizsgáltuk az irodai elhelyezésre fordított kiadások kezelését a legnagyobb irodai elhelyezéssel rendelkező öt intézmény (Parlament, Tanács, Bizottság, Bíróság és EKB) esetében. Ezen öt intézmény brüsszeli, luxemburgi és frankfurti épületeire kiterjedő vizsgálatunk során összevetettük adataikat és gazdálkodási eljárásaikat más uniós intézmények és szervek adataival és eljárásaival. Összességében azt állapítottuk meg, hogy az intézmények hatékonyan kezelik az irodai elhelyezésre fordított kiadásaikat, és hogy az e téren hozott döntéseik jól megalapozottak voltak. Az intézmények együttműködnek, és hasonló elveket alkalmaznak a döntéshozatalban. Az épületekkel kapcsolatos stratégiájuk azonban nincs mindig hivatalos formába foglalva, és néha elavult. Az általunk elemzett nagy építkezési projektek finanszírozási mechanizmusa gyakran összetett volt, és bizonyos esetekben kihatott a költségvetési átláthatóságra. A legtöbb projektnél késések fordultak elő, ami bizonyos esetekben költségtúllépést okozott. A legtöbb intézmény nem követi nyomon megfelelően az épületei portfólióját. Az intézményeknek közös mutatókat kell kidolgozniuk, és egészségesebbé kell tenniük a költségvetési hatóságoknak benyújtott adatokat.



EURÓPAI
SZÁMVEVŐSZÉK



Kiadóhivatal

EURÓPAI SZÁMVEVŐSZÉK
12, rue Alcide De Gasperi
1615 Luxembourg
LUXEMBOURG

Telefon: +352 4398-1

Megkeresés: eca.europa.eu/hu/Pages/ContactForm.aspx
Weboldal: eca.europa.eu
Twitter: @EUAuditors

© Európai Unió, 2018

Az olyan fényképek és más anyagok felhasználásához vagy reprodukálásához, amelyek szerzői jogainak nem az Európai Unió a tulajdonosa, közvetlenül a szerzői jog tulajdonosától kell engedélyt kérni.