

TRIBUNAL DE CUENTAS EUROPEO

EVROPSKÝ ÚČETNÍ DVŮR

DEN EUROPÆISKE REVISIONSRET

EUROPÄISCHER RECHNUNGSHOF

EUROOPA KONTROLLIKODA

ΕΥΡΩΠΑΪΚΟ ΕΛΕΓΚΤΙΚΟ ΣΥΝΕΔΡΙΟ

EUROPEAN COURT OF AUDITORS

COUR DES COMPTES EUROPÉENNE



CORTE DEI CONTI EUROPEA

EIROPAS REVĪZIJAS PALĀTA

EUROPOS AUDITO RŪMAI

EURÓPAI SZÁMVEVŐSZÉK

IL-QORTI EWROPEA TA' L-  
AUDITURI

EUROPESE REKENKAMER

EUROPEJSKI TRYBUNAŁ  
OBRACHUNKOWY

TRIBUNAL DE CONTAS EUROPEU

EURÓPSKY DVOR AUDÍTOROV

EVROPSKO RAČUNSKO SODIŠČE

EUROOPAN  
TILINTARKASTUSTUOMIOISTUIN

EUROPEISKA REVISIONSRÄTTEN

**Jednání Evropského parlamentu o nájemném za budovy  
IPE-0, IPE-1 a IPE-2 (rovněž známé jako budovy WIC a SDM)  
ve Štrasburku**

## ÚVOD

1. V dopise ze dne 17. května 2006 adresovaném předsedovi Účetního dvora napsal předseda parlamentního výboru pro rozpočtovou kontrolu pan Fazakas, že by bylo přínosné, kdyby Účetní dvůr rozšířil svůj probíhající audit výdajů na budovy o některé aspekty týkající se budov WIC a SDM, které Parlamentu pronajímá město Štrasburk.

2. Účetní dvůr se rozhodl provést audit týkající se budov WIC a SDM. Vzhledem k tomu, že se různými aspekty této věci zabývala pracovní skupina výboru pro rozpočtovou kontrolu, pracovní skupina v rámci administrativy Evropského parlamentu (EP) a interní auditor EP, omezil Účetní dvůr rozsah svého auditu na přezkoumání způsobu, jakým EP jednal o nájemních smlouvách. Audit Účetního dvora se zakládal na dokumentech, které auditorům poskytla administrativa EP.

## IPE-0

### **Základní informace**

3. Dne 25. května 1979 informoval předseda EP starostu města Štrasburk, že na zasedání ve dnech 4. a 5. dubna 1979 rozhodlo předsednictvo o tom, že si pronajme na 18 let ode dne očekávaného dokončení na jaře 1980 budovu, kterou město Štrasburk nechalo postavit pro EP (IPE-0). Po počátečním období 18 let by bylo možné smlouvu každoročně obnovovat. Očekávalo se, že budova bude mít celkovou plochu 41 000 m<sup>2</sup>. Předsednictvo považovalo celkové roční nájemné ve výši 14 611 000 FF za přijatelné. Předsednictvo ve stejném rozhodnutí zamítlo automatickou indexaci nájemného, ale předseda EP ve svém dopise zmínil možnost provést revizi ceny, pokud o to požádá jedna ze smluvních stran a žádost bude odůvodněná novými skutečnostmi<sup>1</sup>. Starosta

---

<sup>1</sup> Znění originálu dopisu ve francouzštině: „*Le Bureau élargi du Parlement n'estime pas possible d'appliquer à ce loyer une clause de révision automatique une fois par an en fonction de l'indice du coût de la construction publié par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques (INSEE). Toutefois, l'on pourrait*

města Štrasburk ve svém dopise ze dne 5. června 1979 přijal podmínky uvedené v dopise předsedy EP.

4. Dne 4. srpna 1979 informovalo město Štrasburk EP, že cca 80 % nákladů na budovu financovaly *Société Civile Immobilière „Erasme“* (SCI), což je společnost, kterou založil nizozemský penzijní fond, a *Société d'Aménagement et d'Équipement de la Région de Strasbourg* (SERS). Město Štrasburk společnosti SCI poskytlo roční výnos z investice 6,5 % po dobu 18 let s indexací na stavební náklady<sup>2</sup> („*Dans le cadre de ce bail, la Ville garantit à l'investisseur pour 18 ans un rendement annuel de 6,5 % de l'investissement indexé sur le coût de la construction*“.). Náklady na stavební práce financované městem Štrasburk činily 51,6 milionu FF<sup>3</sup>.

5. Dne 4. listopadu 1980 město Štrasburk<sup>4</sup> navrhlo, že EP pronajme dokončenou administrativní budovu o ploše cca 39 183 m<sup>2</sup>, včetně zasedacích místností, salonků, barů, parkovacích míst atd. Požadované nájemné činilo 465 FF/m<sup>2</sup>, tj. celkové roční nájemné ve výši 18 220 095 FF. Město Štrasburk uvedlo, že k této částce dospělo vyčíslením své finanční investice a nákladů, které vynaložilo na vybavení.

6. Sdělení generálního ředitelství pro administrativu, zaměstnance a finance EP ze dne 27. listopadu 1980 uvádí, že:

- v roce 1979 bylo „stanoveno“ nájemné ve výši 14 600 000 FF za 41 000 m<sup>2</sup>. Vzhledem k tomu, že konečná plocha je 39 183 m<sup>2</sup> a některé plochy byly „upraveny“, snížila se tato částka na 14 079 000 FF;

---

*prévoir une possibilité de révision des prix à la demande de l'une ou l'autre des parties, et ceci dans le cas où des éléments nouveaux pourraient comporter une modification sensible des loyers fixés“.*

<sup>2</sup> Dopis ze dne 4. srpna 1979 zasláný generálním tajemníkem města Štrasburk předsedovi EP.

<sup>3</sup> Dopis ze dne 17. října 1980 zasláný společností SERS generálnímu tajemníkovi města Štrasburk. Dopis je přiložen ke spisu.

- město Štrasburk žádalo, aby se k této částce připočetl výnos z jeho přímé investice (51 600 000 FF); výnos 6,5 % vedl k „dodatečnému nájmu“ ve výši 3 354 000 FF<sup>5</sup>;
- v důsledku nárůstu indexu cen stavebních prací INSEE bylo připočteno dalších 787 095 FF;
- součet výše uvedených částek (14 079 000 + 3 354 000 + 787 095) činil 18 220 095 FF.

7. V prosinci 1980 posoudili kvestoři<sup>6</sup> zrevidované nájemné, které požadovalo město Štrasburk, jako přijatelné a předsednictvo<sup>7</sup> souhlasilo, aby předseda EP podepsal nájemní smlouvu.

8. Nájemní smlouva byla podepsána dne 12. ledna 1981 a nabyla účinnosti 1. listopadu 1980. Smlouva stanovila, že plocha budovy je 39 183 m<sup>2</sup> a roční nájemné činí 18 220 095 FF. Článek 4 smlouvy stanovil, že na základě vzájemné dohody lze na žádost jedné ze stran provést revizi nájemného tak, aby zohledňovalo vývoj indexu stavebních nákladů INSEE<sup>8</sup>.

9. Dne 25. června 1982 požádalo město Štrasburk o revizi nájemného na rok 1982 (tj. druhý celý rok období, na které byl nájem sjednán) podle vývoje indexu stavebních nákladů INSEE<sup>9</sup>. EP s tím souhlasil<sup>10</sup>. Stejná indexace byla

---

<sup>4</sup> Dopis starosty města Štrasburk předsedovi EP.

<sup>5</sup> Znění francouzského originálu této části sdělení: „*A ce chiffre, la Ville de Strasbourg demande d'ajouter la rémunération des investissements complémentaires qu'elle a effectués pour un montant de 51 600 000 FF. A un taux de 6,5 %, cela signifie un loyer supplémentaire de 3 354 000 FF.*“

<sup>6</sup> Zápis ze zasedání kolegia kvestorů dne 2. prosince 1980.

<sup>7</sup> Zápis ze zasedání předsednictva dne 3. prosince 1980.

<sup>8</sup> Tento index byl obecně uplatněn pro revizi nájemného při podpisu smlouvy.

<sup>9</sup> Dopis ze dne 25. června 1982 zaslaný městem Štrasburk generálnímu řediteli pro administrativu, zaměstnance a finance EP.

<sup>10</sup> Interní administrativní sdělení ze dne 8. října 1982.

uplatněna rovněž v roce 1983 a 1984<sup>11</sup>. Od 1. ledna 1985 bylo nájemné převedeno na ECU a každé dva roky revidováno s ohledem na vážené indexy spotřebitelských cen v Evropském společenství<sup>12</sup>.

10. Podle článku II nájemní smlouvy byla smlouva sjednána na 18 let. Během této doby si Parlament vyhradil právo ukončit smlouvu s roční výpovědní lhůtou bez povinnosti zaplatit náhradu, pokud by byl nucen místo opustit z důvodu změny sídla orgánů Evropského společenství<sup>13</sup>. Počínaje 1. listopadem 1998 byla smlouva každý rok tecitně obnovována.

### **Připomínky**

11. V prosinci 1980 souhlasilo předsednictvo s placením nájemného vypočteného na základě ceny 465 FF/m<sup>2</sup> za celou plochu budovy. Tato cena je vyšší než částka, kterou předsednictvo v dubnu 1979 považovalo za „přijatelnou“ a se kterou starosta města Štrasburk souhlasil dne 5. června 1979. Město Štrasburk již k tomuto datu financovalo část stavebních nákladů, ale starosta souhlasil s podmínkami předsednictva, aniž by požadoval zvýšení nájemného. Finanční kontrolor EP poznamenal, že nájemné vypočtené za podmínek stanovených předsednictvem v dubnu 1979 by činilo 14 000 000 FF, a nikoli 18 220 095 FF. Písemně uvedl, že odpovědnost za rozhodnutí o schválení tohoto zvýšení nájemného má předsednictvo (*„...le montant du loyer ne correspond pas à ce que le Bureau, en sa réunion des 4/5 avril 1979 considèrait comme acceptable...L'appréciation de cette augmentation et son acceptation ne peuvent relever que de la compétence du Bureau“*)<sup>14</sup>.

---

<sup>11</sup> Sdělení generálního ředitelství pro administrativu EP ze dne 10. února 1984.

<sup>12</sup> Dodatek ke smlouvě ze dne 27. srpna 1985.

<sup>13</sup> *„...dans le cas où il serait obligé de quitter les lieux loués pour faire face aux modifications qui interviendraient à l'équilibre existant en matière d'implantation des institutions de la Communauté Européenne“.*

<sup>14</sup> Sdělení finančního kontrolora (Etien) ze dne 5. listopadu 1980 adresované řediteli administrativy Paludan-Mullerovi.

12. EP si byl vědom skutečnosti, že výnos z investice společnosti SCI byl stanoven na 6,5 % a, jak je uvedeno v bodě 6 a 7, měl za to, že město Štrasburk by mohlo mít ze své části investice stejnou míru výnosu. Z dostupných dokumentů nicméně nevyplývá, že by EP někdy zjišťoval celkové stavební náklady a podíl jednotlivých investorů na těchto nákladech.

13. Předsednictvo automatickou indexaci nájemného zamítlo a smlouva požadovala pro revizi nájemného dohodu obou stran. EP nicméně první možnou žádost o zvýšení nájemného na základě indexace akceptoval bez předchozího jednání.

14. Po uplynutí počátečního období 18 let měl EP s ohledem na kapitálové výnosy investorů, výnosy z investice a snížení hodnoty budovy po amortizaci<sup>15</sup> zahájit jednání o možnosti snížení nájemného.

## **ROZŠÍŘENÍ BUDOVY IPE-0: IPE1-2**

### ***Základní informace***

15. Dne 6. července 1983 rozhodlo předsednictvo o tom, že požádá město Štrasburk o rozšíření budovy IPE<sup>16</sup>. Dne 13. ledna 1986 byla EP předána první přístavba budovy IPE (IPE-1). Dne 10. června 1986 zaslalo město Štrasburk EP fakturu za první předběžné nájemné<sup>17</sup>. Nájemné vypočtené na základě ceny

---

<sup>15</sup> Účetní dvůr ve zvláštní zprávě z 21. června 1979 o politice umístění orgánů Evropských společenství (Úř. věst. C 221, 3.9.1979) doporučil, aby všechny orgány prozkoumaly možnosti jednání o snížení nájemného po uplynutí počátečního období, během něhož se mohly investorům v plné míře navrátit kapitálové a finanční náklady. Dopadem opatření přijatých na základě tohoto doporučení se zabýval bod 10.51 výroční zprávy za rozpočtový rok 1987 (Úř. věst. C 316, 12.12.1988). V reakci na tento bod EP uvedl, že dal podnět k interinstitucionální spolupráci za účelem nového projednání nájemních smluv v Lucemburku.

<sup>16</sup> Zápis ze zasednutí dne 6. července 1983.

<sup>17</sup> Dopis ze dne 10. června 1986 zaslaný generálním tajemníkem města Štrasburk řediteli pro infrastrukturu a vnitřní služby EP.

730 FF/m<sup>2</sup> za celou plochu 3 320,80 m<sup>2</sup> činilo 2 424 184 FF. Po převodu na ECU směnným kurzem 6,70899 FF/ECU činila tato částka 361 333,67 ECU.

16. Dne 29. prosince 1986 byl podepsán dodatek ke smlouvě ze dne 12. ledna 1981. V dodatku stálo, že roční nájemné za první přístavbu budovy bude 361 333,67 ECU a přičte se k nájemnému za hlavní budovu. V témž dodatku se uvádělo, že druhá přístavba hlavní budovy bude předána nejpozději 31. prosince 1987. Plocha této druhé přístavby byla odhadována na 21 505 m<sup>2</sup>; bylo stanoveno předběžné nájemné 630 FF/m<sup>2</sup>.

17. Dne 5. ledna 1988 informovalo město Štrasburk administrativu EP<sup>18</sup>, že byla dokončena druhá přístavba (IPE-2), a požadovalo nájemné ve výši 2 089 339,70 ECU, které se vypočetlo na základě ceny 680 FF/m<sup>2</sup> (97,156 ECU/m<sup>2</sup>) za plochu 21 505 m<sup>2</sup>.

18. V odpovědi na žádost EP město Štrasburk vysvětlilo, že částka 630 FF/m<sup>2</sup> uvedená v dodatku ze dne 29. prosince 1986 ke smlouvě ze dne 12. ledna 1981 byla předběžná, kdežto částka 680 FF/m<sup>2</sup> vyplývá z výpočtu na základě skutečných nákladů<sup>19</sup>.

19. Dne 28. ledna 1988 požádal EP město Štrasburk o přesné údaje o stavebních nákladech na budovy pronajaté ve Štrasburku. Na tuto žádost nepřišla žádná odpověď a EP na ní netrval.

20. Dne 6. září 1988 napsalo město Štrasburk EP, že na základě připomínek EP byla plocha IPE-2 přepočítána a místo 21 505 m<sup>2</sup> činí 20 880 m<sup>2</sup>. To nemělo podstatný vliv na roční nájemné, které po přepočtu s použitím ceny 700,35 FF/m<sup>2</sup> namísto 680 FF/m<sup>2</sup> tudíž činilo 2 088 292 ECU místo 2 089 339,70 ECU. Bylo dosaženo shody o tom, že přístavba IPE-2 byla

---

<sup>18</sup> Dopis generálního tajemníka města Štrasburk generálnímu řediteli pro administrativu, konference a tlumočení EP.

<sup>19</sup> Dopis ze dne 22. ledna 1988 zasláný generálním tajemníkem města Štrasburk generálnímu řediteli pro administrativu, konference a tlumočení EP.

dokončena 9. prosince 1987 a období, na které byl sjednán pronájem, začalo 10. prosincem 1987<sup>20</sup>.

21. Dne 22. prosince 1989 byl podepsán dodatek ke smlouvě ze dne 12. ledna 1981. V tomto dodatku bylo za přístavbu IPE-2 stanoveno nájemné, které se uvádělo ve výše zmíněném dopise města Štrasburk ze dne 6. září 1988. Toto nájemné bylo připočteno k nájemnému za hlavní budovu.

### **Připomínky**

22. EP si byl vědom, že, jak uvedlo město Štrasburk, požadované nájemné bylo vypočteno s ohledem na kapitálové a finanční náklady investic, nepožadoval však od města Štrasburk, aby uvedlo částku těchto nákladů a doložilo náklady, které městu skutečně vznikly. EP souhlasil s cenami nájemného za metr čtvereční, které požadovalo město Štrasburk, jakož i s výslednými celkovými částkami.

### **ZÁVĚRY**

23. Stavba budov IPE je netypická, neboť se uskutečnila v době, kdy v Parlamentu probíhaly velké změny a kdy kapitálové náklady byly zvláště vysoké. S ohledem na tyto zvláštní okolnosti lze učinit závěr, že EP při projednávání počáteční smlouvy pravděpodobně neprozkoumal tato fakta a argumenty:

- dne 5. června 1979 souhlasil starosta Štrasburku s tím, že EP pronajme budovu IPE-0 za 14 611 000 FF. Ve smlouvě ze dne 12. ledna 1981 se uvádělo nájemné 18 220 095 FF. Za tímto nárůstem je především skutečnost, že město Štrasburk požadovalo výnos ze své investice. Když město Štrasburk dne 5. června 1979 schválilo cenu navrhnoutou EP, provádělo již přímou investici, která doplňovala kapitál investovaný

---

<sup>20</sup> Dopis ze dne 6. září 1988 zaslaný generálním tajemníkem města Štrasburk generálnímu řediteli pro administrativu, konference a tlumočení EP.



společností SCI Erasme. V té době se to však nepovažovalo za důvod požadovat vyšší nájemné;

- EP si byl vědom toho, že investoři chtějí získat prostřednictvím nájemného výnos z investice ve výši 6,5 %, nezjistil si avšak celkové stavební náklady a podíly jednotlivých investorů na těchto nákladech. Proto nemohl stanovit, zda je požadované nájemné přiměřené.

24. Přestože předsednictvo ve svém rozhodnutí ze dne 4. a 5. dubna 1979 zamítlo automatickou indexaci nájemného a automatickou indexaci nestanovuje ani znění počáteční smlouvy, EP v roce 1982 bez jakéhokoliv jednání v podstatě souhlasil s placením nájemného na základě automatické indexace.

25. Při projednávání dodatků, které se vztahovaly k nájemnému za přístavby, akceptoval EP nájemné, které požadovalo město Štrasburk, aniž by trval na poskytnutí informací o skutečných nákladech vzniklých městu Štrasburk a metodách pro výpočet nájemného.

26. Podle administrativy EP<sup>21</sup> vycházela jednání o nájemném za budovy IPE z ceny za metr čtvereční a tyto ceny byly ve srovnání s cenou, kterou platí EP za ostatní budovy ve Štrasburku a v jiných městech, považovány za přiměřené. Srovnání se nicméně odvolávalo na ceny, které se platí průměrně za metr čtvereční (kanceláře, zasedací místnosti, salóanky, bary, garáže atd. dohromady) budov o různé rozloze a struktuře a někdy s různou funkcí.

27. Po uplynutí období 18 let EP nepostupoval podle doporučení, která Účetní dvůr vyjádřil ve své zvláštní zprávě z roku 1979 (viz bod 14). Možnost jednat po skončení počátečního období, během kterého se mohly investorům v plné míře navrátit kapitálové a finanční náklady, o snížení nájemného tudíž nebyla prozkoumána. EP rovněž nestanovil žádný zvláštní postup pro přezkoumání přiměřenosti nájemného, které se platí za budovy WIC a SDM.

---

<sup>21</sup> Sdělení ze dne 8. června 2006 zaslané generálním ředitelem pro infrastrukturu a tlumočení generálnímu tajemníkovi.

Tento dokument přijal Účetní dvůr na svém zasedání v Lucemburku dne 7. září 2006.

*za Účetní dvůr*

Hubert Weber  
*předseda*