

Ειδική έκθεση

Γραφειακοί χώροι των θεσμικών οργάνων της ΕΕ: ορισμένες ορθές διαχειριστικές πρακτικές αλλά και διάφορες αδυναμίες

(υποβαλλόμενη δύναμη του άρθρου 287, παράγραφος 4,
δεύτερο εδάφιο, ΣΛΕΕ)



ΕΥΡΩΠΑΪΚΟ
ΕΛΕΓΚΤΙΚΟ
ΣΥΝΕΔΡΙΟ

Περιεχόμενα

	Σημείο
Σύνοψη	I-VIII
Εισαγωγή	01-04
Εμβέλεια και τρόπος προσέγγισης του ελέγχου	05-08
Εμβέλεια του ελέγχου	05-07
Τρόπος προσέγγισης του ελέγχου	08
Παρατηρήσεις	09-89
Τα θεσμικά όργανα εφαρμόζουν κοινές αρχές και συνεργάζονται εκτενώς	09-27
Τα θεσμικά όργανα καθορίζουν κτιριακές στρατηγικές, ορισμένες ωστόσο είναι παρωχημένες και δεν περιλαμβάνουν σχεδιασμό σεναρίων	10-13
Τα θεσμικά όργανα εφαρμόζουν παρόμοιες αρχές λήψης αποφάσεων	14-19
Η διοργανική συνεργασία είναι εκτεταμένη	20-22
Τα θεσμικά όργανα, μολονότι υποστηρίζουν ως έναν βαθμό τις νέες μορφές εργασίας, δεν έχουν αξιολογήσει ακόμη το κόστος και τα οφέλη τους	23-27
Οι αποφάσεις σχετικά με τους γραφειακούς χώρους αιτιολογούνται επαρκώς, ωστόσο οι μηχανισμοί χρηματοδότησης των κατασκευαστικών έργων είναι συχνά πολύπλοκοι, με συνέπεια να επηρεάζεται αρνητικά η δημοσιονομική διαφάνεια	28-42
Οι χώρες υποδοχής προσφέρουν συνήθως στήριξη και προτιμησιακούς όρους στα θεσμικά όργανα	31-35
Σε γενικές γραμμές, οι αποφάσεις σχετικά με την εξασφάλιση γραφειακών χώρων ήταν σωστές	36-37
Οι χρηματοδοτικοί μηχανισμοί των μεγάλων κατασκευαστικών έργων είναι συχνά πολύπλοκοι, με συνέπεια να επηρεάζεται αρνητικά η δημοσιονομική διαφάνεια	38-42
Τα μεγάλα κατασκευαστικά έργα πάσχουν από καθυστερήσεις και, σε ορισμένες περιπτώσεις, από σημαντικές υπερβάσεις κόστους	43-54

Το έργο του Δικαστηρίου: εντός προϋπολογισμού και χρονοδιαγράμματος	44
Το έργο Ευγορα του Συμβουλίου: εντός προϋπολογισμού αλλά εκτός χρονοδιαγράμματος	45-47
Το έργο ΚΑΔ II του Κοινοβουλίου: σημαντικές καθυστερήσεις που οδήγησαν σε πρόσθετες δαπάνες	48-50
Το έργο JMO II της Επιτροπής: καθυστερήσεις και πρόσθετο κόστος	51-54
Η παρακολούθηση και η υποβολή εκθέσεων είναι ανεπαρκείς	55-69
Τα θεσμικά όργανα παρακολουθούν διάφορα ζητήματα, όχι όμως και τους δείκτες που σχετίζονται με την αποδοτική χρήση και το κόστος των κτιρίων	56-62
Τα διαθέσιμα δεδομένα δεν είναι τυποποιημένα και, ως εκ τούτου, δεν είναι εύκολη η σύγκριση μεταξύ θεσμικών οργάνων	63-69
Οι δείκτες εμβαδού είναι συγκρίσιμοι μεταξύ των θεσμικών οργάνων, οι σχετικές δαπάνες ωστόσο διαφέρουν σημαντικά	70-89
Το μέσο εμβαδόν των γραφείων είναι συγκρίσιμο	72-79
Οι τιμές που έχουν επιτευχθεί κατόπιν διαπραγμάτευσης είναι γενικά χαμηλότερες των επιπέδων της αγοράς, όμως το μίσθωμα ανά άτομο διαφέρει σημαντικά μεταξύ κτιρίων	80-86
Το κόστος κατασκευής και αγοράς εξαρτάται από τον τύπο του κτιρίου	87-89
Συμπεράσματα και συστάσεις	90-101

Παραρτήματα

Παράρτημα I — Παραρτήματα Μεθοδολογία υπολογισμού των δεικτών εμβαδού και κόστους

Παράρτημα II — Κατάσταση των κτιρίων που αναφέρονται στην έκθεση

Ακρωνύμια και συντομογραφίες

Γλωσσάριο

Κλιμάκιο ελέγχου

Απάντηση του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου

Απάντηση του Συμβουλίου της Ευρωπαϊκής Ένωσης

Απάντηση της Ευρωπαϊκής Επιτροπής

Απάντηση του Δικαστηρίου

Απάντηση της Ευρωπαϊκής Κεντρικής Τράπεζας

Σύνοψη

I Τα θεσμικά όργανα δαπανούν περίπου το 11 % του προϋπολογισμού τους σε διοικητικές δαπάνες για κτίρια. Η σύνθεση του χαρτοφυλακίου κτιρίων διαφέρει και εξαρτάται από την εντολή και την οργανωτική δομή κάθε θεσμικού οργάνου, ωστόσο σημαντικό μέρος του χρησιμοποιούμενου χώρου διατίθεται ως χώρος γραφείων. Η Επιτροπή διαθέτει το μεγαλύτερο χαρτοφυλάκιο κτιρίων, εκ του οποίου ποσοστό που υπερβαίνει το 80 % χρησιμοποιείται ως χώρος γραφείων.

II Προκειμένου να δοθεί απάντηση στο γενικό ερώτημα «Πόσο αποδοτική είναι η διαχείριση των δαπανών της ΕΕ για γραφειακούς χώρους;», εξετάσαμε κατά πόσον τα θεσμικά όργανα της ΕΕ με τους περισσότερους γραφειακούς χώρους (Κοινοβούλιο, Συμβούλιο, Επιτροπή, Δικαστήριο και ΕΚΤ):

- α) καθορίζουν κτιριακές στρατηγικές και συνεργάζονται για την εξοικονόμηση κόστους,
- β) εξασφαλίζουν τους γραφειακούς χώρους που χρειάζονται με αποδοτικό τρόπο,
- γ) παρακολουθούν καταλλήλως και υποβάλλουν εκθέσεις για το χαρτοφυλάκιο των γραφειακών χώρων τους.

III Συνολικά, διαπιστώσαμε ότι τα θεσμικά όργανα διαχειρίζονται αποδοτικά τους πόρους που διαθέτουν για γραφειακούς χώρους, οι κτιριακές στρατηγικές ωστόσο δεν είναι πάντοτε τυποποιημένες και ο σχετικός σχεδιασμός δεν είναι ο βέλτιστος. Οι χρηματοδοτικοί μηχανισμοί των μεγάλων κατασκευαστικών έργων που αναλύσαμε ήταν συχνά πολύπλοκοι με συνέπεια, σε ορισμένες περιπτώσεις, να επηρεάζεται αρνητικά η δημοσιονομική διαφάνεια. Τα περισσότερα από τα έργα αυτά σημείωσαν καθυστερήσεις και, ενίοτε, χρειάστηκαν πρόσθετους πόρους. Η παρακολούθηση του χαρτοφυλακίου κτιρίων και η αναφορά σχετικών στοιχείων δεν είναι επαρκείς για τα περισσότερα θεσμικά όργανα.

IV Τα θεσμικά όργανα συνεργάζονται και εφαρμόζουν όλα παρόμοιες αρχές για τη λήψη αποφάσεων. Ωστόσο, ορίζουν τις κύριες αρχές και τους στόχους τους για τη διαχείριση των ακινήτων σε διάφορα έγγραφα. Ορισμένα είναι παρωχημένα και άλλα εκτελούνται χωρίς επίσημη έγκριση. Κατά τον προγραμματισμό των αναγκών τους σε ακίνητα, δεν εξετάζουν διαφορετικά σενάρια. Κατά τον χρόνο του ελέγχου, τα θεσμικά όργανα δεν είχαν αξιολογήσει ακόμη τα σχέδια για τις νέες μορφές εργασίας.

V Οι χώρες υποδοχής προσφέρουν στα θεσμικά όργανα προτιμησιακούς όρους για την αγορά ή τη μίσθωση γραφειακών χώρων και τους παρέχουν υποστήριξη κατά την υλοποίηση των μεγάλων κατασκευαστικών τους έργων. Διαπιστώσαμε ότι οι αποφάσεις σχετικά με τους γραφειακούς χώρους αιτιολογούνταν επαρκώς. Ωστόσο, οι χρηματοδοτικοί μηχανισμοί των μεγάλων κατασκευαστικών έργων που αναλύσαμε ήταν συχνά περίπλοκοι με συνέπεια να επηρεάζουν αρνητικά τη δημοσιονομική διαφάνεια. Τα περισσότερα από αυτά καθυστέρησαν, γεγονός που σε ορισμένες περιπτώσεις οδήγησε σε πρόσθετες δαπάνες.

VI Τα περισσότερα θεσμικά όργανα δεν παρακολουθούν τακτικά τους δείκτες που σχετίζονται με την αποδοτικότητα από άποψη χρήσης και κόστους των κτιρίων για λόγους εσωτερικής διαχείρισης. Ενώ τα θεσμικά όργανα με κτίρια στις Βρυξέλλες και στο Λουξεμβούργο συμφώνησαν με την εναρμόνιση της μέτρησης του εμβαδού, τα σχετικά δεδομένα δεν είναι πλήρως τυποποιημένα και η σύγκρισή τους είναι δύσκολη. Η υποβολή εκθέσεων στις αρμόδιες για τον προϋπολογισμό αρχές σχετικά με τα κτίρια δεν επιτρέπει τη σύγκριση και την ανάλυση της αποδοτικότητας.

VII Από την ανάλυσή μας προκύπτει ότι η χρήση γραφειακών χώρων είναι συγκρίσιμη μεταξύ των θεσμικών οργάνων. Επιπλέον, διαπιστώσαμε ότι τα μισθώματα που είχαν διαπραγματευθεί τα θεσμικά όργανα ήταν συνήθως χαμηλότερα από τα επίπεδα της αγοράς. Περαιτέρω ανάλυση των μισθωμένων κτιρίων καταδεικνύει ότι τα ετήσια μισθώματα ανά άτομο διαφέρουν σημαντικά μεταξύ κτιρίων. Το κόστος κατασκευής και αγοράς αντιστοιχεί στη φύση του κτιρίου.

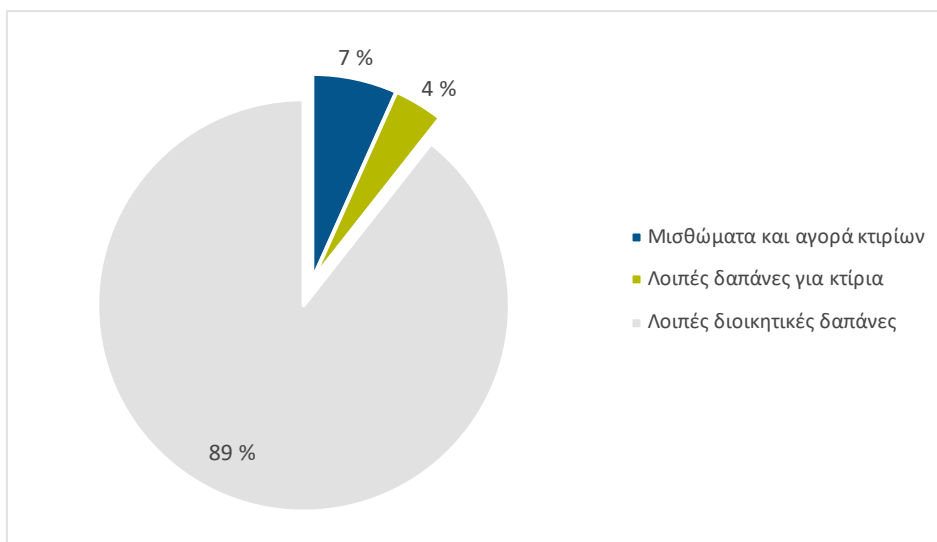
VIII Βάσει των παρατηρήσεων που διατυπώνονται στην παρούσα έκθεση, συνιστάται στα θεσμικά όργανα:

- α) να επικαιροποιήσουν και να επισημοποιήσουν τις κτιριακές στρατηγικές τους και να επικαιροποιούν τακτικά τα έγγραφα σχεδιασμού·
- β) να αξιολογήσουν τα σχέδια των νέων μεθόδων εργασίας·
- γ) να ενισχύσουν τη δημοσιονομική διαφάνεια όσον αφορά τη χρήση χρηματοδοτικών μηχανισμών για κατασκευαστικά έργα·
- δ) να θεσπίσουν κατάλληλες διαδικασίες διαχείρισης για τα μεγάλα έργα κατασκευής και ανακαίνισης· και
- ε) να βελτιώσουν τη συνέπεια των δεδομένων και την παρακολούθηση των χαρτοφυλακίων κτιρίων.

Εισαγωγή

01 Οι δαπάνες για κτίρια αντιπροσωπεύουν το 11 % περίπου (1 δισεκατομμύρια ευρώ) των συνολικών διοικητικών δαπανών των θεσμικών οργάνων της Ευρωπαϊκής Ένωσης (ΕΕ)¹, όπως φαίνεται στο γράφημα 1. Το ποσοστό αυτό παρέμεινε σταθερό την τελευταία πενταετία, αν και μειώθηκε σε σχέση με την κατάσταση πριν από δέκα χρόνια. Περίπου τα δύο τρίτα των κτιριακών δαπανών αφορούν το κόστος αγοράς και μίσθωσης κτιρίων, ενώ τα υπόλοιπα δαπανώνται κυρίως για συντήρηση, ασφάλεια και ενέργεια. Στο γράφημα 2 φαίνεται ότι υπάρχουν διαφορές μεταξύ των θεσμικών οργάνων. Οι διαφορές αυτές αντικατοπτρίζουν κυρίως τις διαφορές στα χαρτοφυλάκια κτιρίων τους.

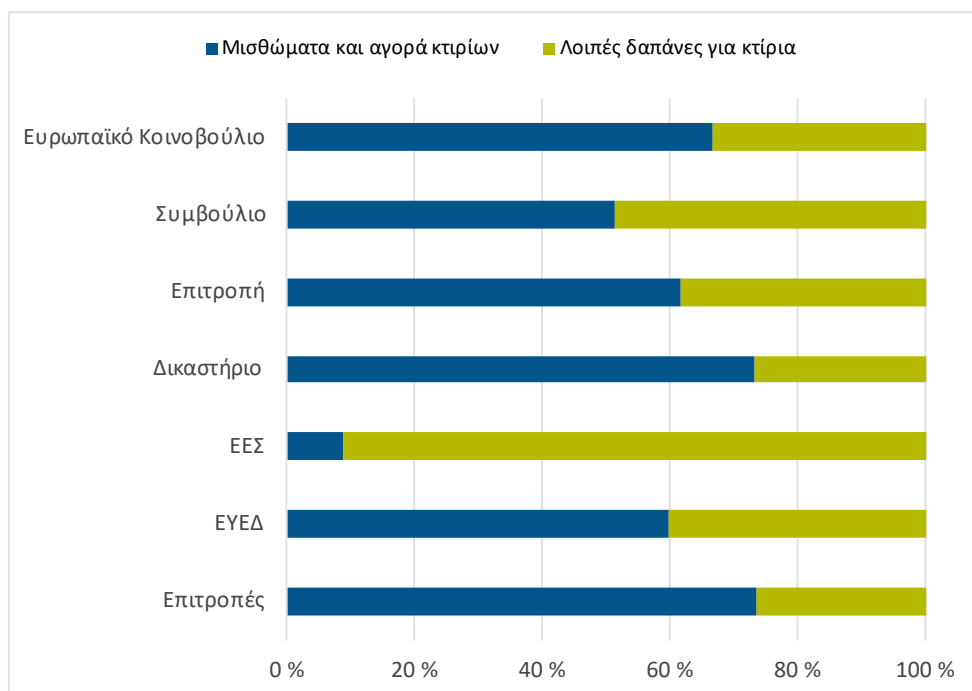
Γράφημα 1 – Διοικητικές δαπάνες των θεσμικών οργάνων της ΕΕ



Πηγή: ΕΕΣ, βάσει του γενικού προϋπολογισμού της ΕΕ για το οικονομικό έτος 2018.

¹ Κοινοβούλιο, Συμβούλιο, Επιτροπή, Δικαστήριο, ΕΕΣ, ΕΥΕΔ, Επιτροπές (Επιτροπή των Περιφερειών και Ευρωπαϊκή Οικονομική και Κοινωνική Επιτροπή).

Γράφημα 2 – Δαπάνες για κτίρια²



Πηγή: ΕΕΣ, βάσει του γενικού προϋπολογισμού της ΕΕ για το οικονομικό έτος 2018.

02 Στα τέλη του 2016, τα ανωτέρω θεσμικά όργανα καταλάμβαναν συνολικό εμβαδόν 2,5 εκατομμυρίων τετραγωνικών μέτρων (τ.μ.)³. Πρόκειται για αύξηση 26 % σε σχέση με το 2004, αναγόμενη στην αύξηση κατά 22 % την ίδια περίοδο του προσωπικού που εργάζεται στις εγκαταστάσεις των θεσμικών οργάνων⁴.

03 Τα θεσμικά όργανα έχουν διαφορετικές ανάγκες σε χώρους. Η Επιτροπή, παραδείγματος χάριν, διαθέτει το μεγαλύτερο μέρος των χώρων που καταλαμβάνει σε γραφεία. Άλλα θεσμικά όργανα, όπως το Κοινοβούλιο, το Συμβούλιο και το Δικαστήριο, χρησιμοποιούν περισσότερο άλλα είδη χώρων, όπως αίθουσες συνεδριάσεων, αίθουσες συναθροίσεων, αίθουσες δικαστηρίων και δημόσιους χώρους υποδοχής. Οι γραφειακοί χώροι⁵ αντιπροσωπεύουν το 70 % περίπου του

² Η ΕΚΤ και η ΕΤΕπ δεν περιλαμβάνονται στην παρούσα ανάλυση, διότι οι ετήσιοι λογαριασμοί των εν λόγω θεσμικών οργάνων δεν περιλαμβάνουν λεπτομερή στοιχεία σχετικά με τα ποσά του προϋπολογισμού τους που δαπανώνται για κτίρια.

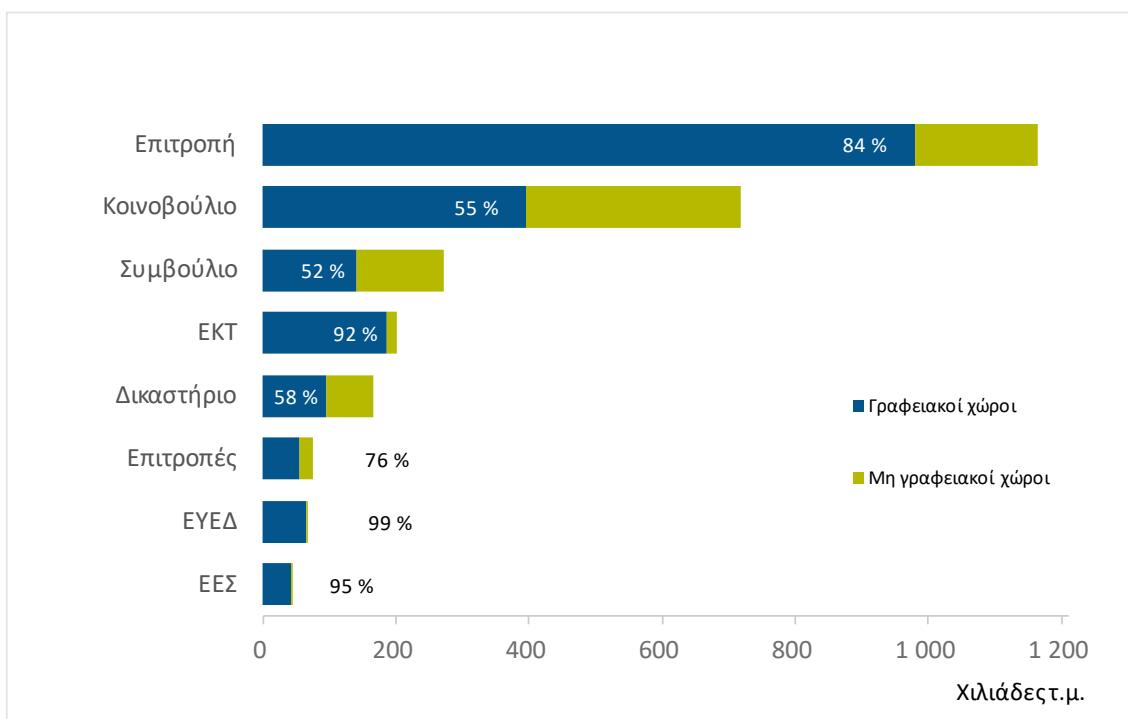
³ Συνολικό καθαρό εμβαδόν από την οριστική στάθμη του εδάφους, εξαιρουμένης της ΕΚΤ.

⁴ Πηγή: «Comparaison des coûts entre les Institutions dans le domaine immobilier», CPQBF, Ιούνιος 2005. Η έκθεση δεν περιλαμβάνει την ΕΚΤ.

⁵ Οι «γραφειακοί χώροι» περιλαμβάνουν γραφεία και βοηθητικούς χώρους, όπως διαδρόμους, ανελκυστήρες, αποχωρητήρια, εστιατόρια κ.λπ.

συνόλου⁶ και βρίσκονται κυρίως στις Βρυξέλλες, ενώ ακολουθούν το Λουξεμβούργο, το Στρασβούργο και η Φρανκφούρτη. Στο **γράφημα 3** παρουσιάζεται το συνολικό καθαρό εμβαδόν που καταλαμβάνουν τα θεσμικά όργανα και το ποσοστό των γραφειακών χώρων.

Γράφημα 3 – Γραφειακοί χώροι ως ποσοστό του συνολικού κατειλημμένου εμβαδού



Πηγή: ΕΕΣ, βάσει των ετήσιων εκθέσεων για τα κτίρια και στοιχείων που παρασχέθηκαν από τα θεσμικά όργανα.

04 Οι έδρες των θεσμικών οργάνων εξαρτώνται από πολιτικές αποφάσεις. Η πλέον πρόσφατη πολιτική συμφωνία για τον καθορισμό της έδρας των θεσμικών οργάνων συνομολογήθηκε το 1992, κατά τη σύνοδο του Ευρωπαϊκού Συμβουλίου στο Εδιμβούργο.

⁶ Συνολικό καθαρό εμβαδόν από την οριστική στάθμη του εδάφους και άνω.

Εμβέλεια και τρόπος προσέγγισης του ελέγχου

Εμβέλεια του ελέγχου

05 Προκειμένου να απαντήσουμε στο γενικό ερώτημα «Πόσο αποδοτική είναι η διαχείριση των δαπανών της ΕΕ για γραφειακούς χώρους;», εξετάσαμε κατά πόσον τα θεσμικά όργανα της ΕΕ:

- ο θεσπίζουν κτιριακές στρατηγικές και συνεργάζονται για την εξοικονόμηση κόστους
- ο εξασφαλίζουν τους γραφειακούς χώρους που τους χρειάζονται με αποδοτικό τρόπο
- ο παρακολουθούν καταλλήλως και υποβάλλουν εκθέσεις για το χαρτοφυλάκιο των γραφειακών χώρων τους.

06 Ο έλεγχος επικεντρώθηκε στα πέντε θεσμικά όργανα με τους περισσότερους γραφειακούς χώρους (Κοινοβούλιο, Συμβούλιο, Επιτροπή, Δικαστήριο και ΕΚΤ), και στο πλαίσιο του εξετάστηκαν οι γραφειακοί χώροι τους στις Βρυξέλλες, στο Λουξεμβούργο και στη Φρανκφούρτη⁷. Όπου ήταν δυνατόν, έγινε σύγκριση δεδομένων και διαδικασιών διαχείρισης των εν λόγω θεσμικών οργάνων με τα αντίστοιχα της Ευρωπαϊκής Οικονομικής και Κοινωνικής Επιτροπής, της Ευρωπαϊκής Επιτροπής των Περιφερειών, της Ευρωπαϊκής Υπηρεσίας Εξωτερικής Δράσης (ΕΥΕΔ), του Ευρωπαϊκού Ελεγκτικού Συνεδρίου (ΕΕΣ) και της Ευρωπαϊκής Τράπεζας Επενδύσεων (ΕΤΕπ).

07 Δεν αναλύσαμε κτίρια που χρησιμοποιούνται για άλλους σκοπούς εκτός από γραφειακούς χώρους (παραδείγματος χάριν, συνεδριακά κέντρα, τεχνικές εγκαταστάσεις κ.λπ.) ή κτίρια με λιγότερο από 20 % χώρο γραφείων. Ο έλεγχος επικεντρώθηκε κυρίως στο κόστος της εξασφάλισης γραφειακών χώρων. Δεν κάλυπτε έξοδα συντήρησης, καθαρισμού, ασφάλειας ή άλλες λειτουργικές δαπάνες κτιρίων.

⁷ Πλήρης κατάσταση και χάρτης των κτιρίων που καταλαμβάνουν τα θεσμικά όργανα της ΕΕ διατίθενται στον ιστότοπο της Επιτροπής: Επίσημος κατάλογος της Ευρωπαϊκής Ένωσης (<http://europa.eu/whoiswho/public/index.cfm?fuseaction=idea.hierarchy&nodeID=10>).

Τρόπος προσέγγισης του ελέγχου

08 Διενεργήσαμε τον έλεγχό μας από τον Σεπτέμβριο του 2017 έως τον Ιούνιο του 2018 και βασίσαμε τις παρατηρήσεις μας στις ακόλουθες πηγές αποδεικτικών στοιχείων:

- στις κτιριακές στρατηγικές των θεσμικών οργάνων και στις εκθέσεις προς τις αρμόδιες για τον προϋπολογισμό αρχές,
- σε ερωτηματολόγια και σε επισκέψεις στα θεσμικά όργανα,
- σε ερωτηματολόγια και σε επισκέψεις σε άλλους διεθνείς οργανισμούς,
- σε εργασίες εσωτερικού ελέγχου, κατά περίπτωση,
- σε τεχνικές εκθέσεις / εκθέσεις μετρήσεων για τα κτίρια,
- σε λογιστικές, χρηματοοικονομικές και συμβατικές πληροφορίες σχετικά με τα κτίρια,
- σε επισκέψεις σε διοργανικούς φορείς και σε αρχές της χώρας υποδοχής.

Παρατηρήσεις

Τα θεσμικά όργανα εφαρμόζουν κοινές αρχές και συνεργάζονται εκτενώς

09 Εξετάσαμε κατά πόσον τα θεσμικά όργανα της ΕΕ καθορίζουν στρατηγική που να περιλαμβάνει αρχές και στόχους για τη διαχείριση των ακινήτων τους. Εξετάσαμε κατά πόσον οι στρατηγικές αυτές συμπληρώνονται με βραχυπρόθεσμο έως μεσοπρόθεσμο σχεδιασμό βασιζόμενο σε τακτική εκτίμηση αναγκών. Ελέγξαμε κατά πόσον τα στρατηγικά έγγραφα ή/και τα έγγραφα σχεδιασμού περιλαμβάνουν σχεδιασμό σεναρίων. Αναλύσαμε επίσης τον τρόπο συνεργασίας των θεσμικών οργάνων που βρίσκονται στον ίδιο τόπο, προκειμένου να βρίσκουν ευκαιρίες εξοικονόμησης κόστους (παραδείγματος χάριν, με τη συγκέντρωση εμπειρογνώσιας ή αγοραστικής δύναμης). Επιπλέον, εξετάσαμε τον τρόπο με τον οποίο τα θεσμικά όργανα υλοποιούσαν την προσέγγιση των νέων μορφών εργασίας.

Τα θεσμικά όργανα καθορίζουν κτιριακές στρατηγικές, ορισμένες ωστόσο είναι παρωχημένες και δεν περιλαμβάνουν σχεδιασμό σεναρίων

10 Τα θεσμικά όργανα καθορίζουν τις αρχές και τους στόχους τους ως προς τη διαχείριση των ακινήτων τους σε διάφορα έγγραφα. Ορισμένα εξ αυτών είναι παρωχημένα, ενώ άλλα εκτελούνται χωρίς επίσημη έγκριση (βλέπε [γράφημα 4](#)).

Γράφημα 4 – Κτιριακές στρατηγικές

Θεσμικά όργανα της ΕΕ	Κτιριακές στρατηγικές
Κοινοβούλιο	Απόφαση του Προεδρείου της 24ης Μαρτίου 2010 ⁸ (2010-2014). Σχέδιο μεσοπρόθεσμης κτιριακής στρατηγικής (2015-2019). Το έγγραφο αυτό δεν εγκρίθηκε ποτέ επίσημα. Η κτιριακή στρατηγική μετά το 2019 εγκρίθηκε από το Προεδρείο στις 16 Απριλίου 2018.
Συμβούλιο	Έγγραφο που παρουσιάστηκε κατά τη δημόσια ακρόαση της 18ης Νοεμβρίου 2013 ⁹ .
Επιτροπή	Ανακοίνωση σχετικά με την πολιτική εγκατάστασης των υπηρεσιών της Επιτροπής στις Βρυξέλλες και το Λουξεμβούργο ¹⁰ . Τελευταία ενημέρωση το 2007.
Δικαστήριο	Παράρτημα της ετήσιας έκθεσης διαχείρισης για το 2017 ¹¹ .
ΕΚΤ	Κτιριακή στρατηγική εγκριθείσα τον Ιούλιο του 2017.

Πηγή: ΕΕΣ.

11 Η Επιτροπή περιέγραψε τις κύριες αρχές της κτιριακής στρατηγικής της σε ανακοίνωση του 2007. Αν και σχεδιάστηκε για την περαιτέρω αποσαφήνιση ορισμένων πτυχών της κτιριακής στρατηγικής μέσω μελετών (αντίκτυπος της μεθοδολογίας κτιριακών συμβάσεων, σωστή ισορροπία μεταξύ αγοράς και μίσθωσης, αντίκτυπος των νέων μεθόδων εργασίας στην ποιότητα ζωής στην εργασία και πιθανή εξοικονόμηση πόρων), οι μελέτες δεν υλοποιήθηκαν. Επιπλέον, ορισμένες σημαντικές πτυχές που περιλαμβάνονταν στην ανακοίνωση του 2007 άλλαξαν με την πάροδο του χρόνου. Παραδείγματος χάριν, οι συμβάσεις ετεροχρονισμού της πληρωμής και

⁸ Απόφαση του Προεδρείου της 24ης Μαρτίου 2010: «Κτιριακές ανάγκες και μεσοπρόθεσμη κτιριακή πολιτική του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου».

⁹ Δημόσια ακρόαση της Επιτροπής Ελέγχου του Προϋπολογισμού του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου: «Η οικονομική αποδοτικότητα της κτιριακής πολιτικής της ΕΕ» της 18ης Νοεμβρίου 2013.

¹⁰ COM(2007) 501 final της 5ης Σεπτεμβρίου 2007: Ανακοίνωση της Επιτροπής στο Συμβούλιο, στο Ευρωπαϊκό Κοινοβούλιο, την Ευρωπαϊκή Οικονομική και Κοινωνική Επιτροπή και την Επιτροπή των Περιφερειών σχετικά με την πολιτική εγκατάστασης των υπηρεσιών της Επιτροπής στις Βρυξέλλες και το Λουξεμβούργο.

¹¹ Έκθεση διαχείρισης για το 2017, παράρτημα 5 – Έκθεση υποβληθείσα προς την αρμόδια για τον προϋπολογισμό αρχή με τίτλο «Updated Plan of Investment in Buildings 2017-2022».

εμφύτευσης δεν αποτελούν πλέον τις προτιμώμενες μεθόδους χρηματοδότησης της αγοράς κτιρίων και η Επιτροπή συμπεριέλαβε πρόσφατα τους εκτελεστικούς οργανισμούς στον πολυετή προγραμματισμό της. Παρότι η Επιτροπή θεωρεί ότι οι βασικές αρχές και κατευθυντήριες γραμμές της ανακοίνωσης παραμένουν έγκυρες, δεν έχει επικαιροποιήσει την κτιριακή στρατηγική της, ούτε την έχει ενοποιήσει σε ενιαίο αναθεωρημένο έγγραφο που να περιλαμβάνει τις πρόσφατες αλλαγές.

12 Τα Γραφεία Υποδομών και Διοικητικής Υποστήριξης της Επιτροπής στις Βρυξέλλες (OIB) και στο Λουξεμβούργο (OIL) βασίζονται στο μεσοπρόθεσμο εργαλείο προγραμματισμού τους, το πολυετές πλαίσιο πολιτικής (ΠΠΠ), στην κτιριακή στρατηγική της Επιτροπής. Το ΠΠΠ καθορίζει τις κύριες προτεραιότητες και τα έργα του κάθε Γραφείου για την επόμενη δεκαετία και παρέχει επισκόπηση που περιλαμβάνει ετήσιες επικαιροποιήσεις σχετικά με τις ανάγκες της Επιτροπής σε γραφειακούς χώρους. Βασίζεται σε διακυμάνσεις των επιπέδων του προσωπικού και στο διαθέσιμο απόθεμα γραφειακών χώρων και λαμβάνει υπόψη τη λήξη και την παράταση μισθώσεων και τις εργασίες ανακαίνισης/αναδιαμόρφωσης. Θεωρούμε ότι το ΠΠΠ συνιστά χρήσιμο εργαλείο, κατάλληλο για θεσμικά όργανα με μεγαλύτερα χαρτοφυλάκια κτιρίων.

13 Δεν διαπιστώσαμε στοιχεία που να αποδεικνύουν ότι τα θεσμικά όργανα εξέταζαν διαφορετικά σενάρια όσον αφορά τον προγραμματισμό των αναγκών τους σε ακίνητα, παραδείγματος χάριν σε σχέση με δημοσιονομικούς περιορισμούς, αλλαγές προσωπικού ή με τις συνέπειες πολιτικών αποφάσεων όπως η διεύρυνση ή οι αλλαγές στον ρόλο και στην εντολή του οργάνου.

Τα θεσμικά όργανα εφαρμόζουν παρόμοιες αρχές λήψης αποφάσεων

14 Μολονότι τα θεσμικά όργανα που δραστηριοποιούνται στην ίδια τοποθεσία δεν ακολουθούν μία κοινή κτιριακή στρατηγική, εφαρμόζουν παρόμοιες αρχές για τη λήψη αποφάσεων¹².

Ευθυγράμμιση με την εντολή και την οργάνωση

15 Τα θεσμικά όργανα ευθυγραμμίζουν τις κτιριακές στρατηγικές τους με την εντολή και την οργάνωσή τους. Οι στρατηγικές αντικατοπτρίζουν τις ανάγκες τους σε συγκεκριμένους χώρους, όπως μεγάλες αίθουσες διασκέψεων, αίθουσες δικαστηρίων ή αίθουσες συναθροίσεων. Σε ορισμένες περιπτώσεις, τα θεσμικά όργανα

¹² Ορισμένες αρχές εφαρμόζονται, αν και δεν προσδιορίζονται στα έγγραφα που περιγράφουν την κτιριακή στρατηγική των θεσμικών οργάνων.

επανεξετάζουν την κτιριακή στρατηγική τους κατόπιν αλλαγής της εντολής τους. Παραδείγματος χάριν, η ΕΚΤ αρχικά σχεδίαζε να στεγάσει όλο το προσωπικό σε ένα κτίριο, αναγκάστηκε όμως να αναθεωρήσει αυτήν την προσέγγιση λόγω απρόβλεπτων περιστάσεων (βλέπε **πλαίσιο 1** κατωτέρω).

Πλαίσιο 1

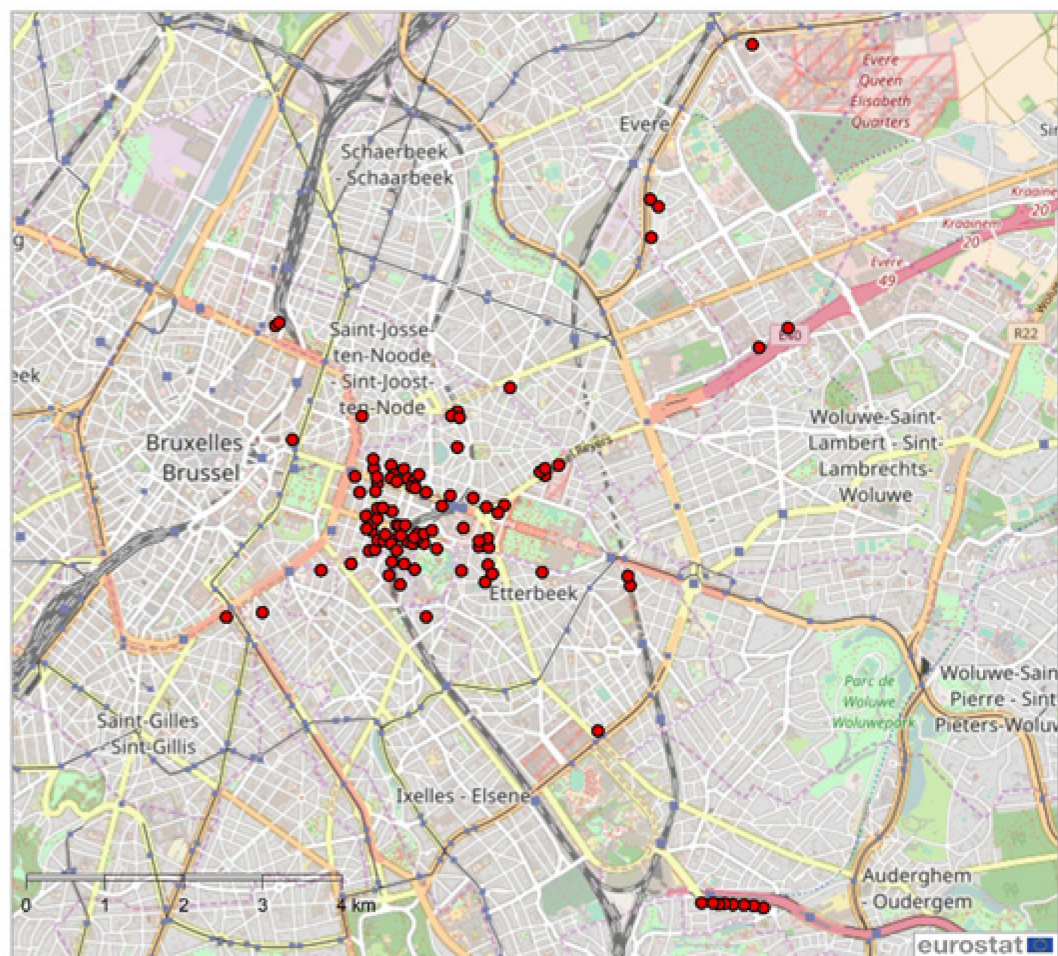
Προσαρμογή της προσέγγισης της ΕΚΤ περί ακινήτων στη νέα εντολή της

Το 2012 τα κράτη μέλη αποφάσισαν να διευρύνουν την εντολή της ΕΚΤ, εντάσσοντας σε αυτή τα καθήκοντα του Ενιαίου Εποπτικού Μηχανισμού (ΕΕΜ). Αν και η κατασκευή του κεντρικού κτιρίου της ήταν ήδη υπό εξέλιξη, η ΕΚΤ χρειάστηκε να αναζητήσει γραφειακούς χώρους για περίπου 1 000 επιπλέον υπαλλήλους, προκειμένου να ικανοποιήσει τις απαιτήσεις του ΕΕΜ. Η ΕΚΤ μείωσε το εμβαδόν των γραφειακών χώρων που όριζαν οι κατευθυντήριες γραμμές για την κατανομή των χώρων, αυξάνοντας το ποσοστό των κοινόχρηστων και ομαδικών γραφείων και μειώνοντας την τιμή-στόχο ως προς το απόθεμα ευελιξίας (πλεόνασμα που επιτρέπει μετακινήσεις, λόγου χάριν σε περίπτωση αναδιαμόρφωσης των χώρων) από 10 % σε 5%. Ωστόσο, το όργανο αναγκάστηκε να εγκαταλείψει το σχέδιό του να συγκεντρώσει το προσωπικό σε ένα κτίριο και μίσθωσε δύο επιπλέον κτίρια στη Φρανκφούρτη.

Συγκέντρωση

16 Τα θεσμικά όργανα τείνουν να συγκεντρώνονται σε λιγότερα αλλά μεγαλύτερα κτίρια που βρίσκονται σε μία ή σε λίγες τοποθεσίες, κατά προτίμηση κοντά σε άλλα όργανα. Η προτίμηση αυτή δικαιολογείται από τις οικονομίες κλίμακας, λόγους ασφάλειας, τις καλύτερες συνθήκες εργασίας, την αύξηση της παραγωγικότητας (παραδείγματος χάριν μείωση του χρόνου μετακίνησης μεταξύ κτιρίων) και τη δημόσια εικόνα του οργάνου. Η εφαρμογή της εν λόγω αρχής μειώνει εξ ορισμού τον αριθμό των κτιρίων που είναι κατάλληλα προς αγορά ή μίσθωση. Τα **γραφήματα 5** και **6** κατωτέρω παρουσιάζουν τη γεωγραφική κατανομή των κτιρίων των θεσμικών οργάνων στις κύριες τοποθεσίες, τις Βρυξέλλες και το Λουξεμβούργο.

Γράφημα 5 – Θέση των θεσμικών και λοιπών οργάνων και οργανισμών της ΕΕ στις Βρυξέλλες¹³



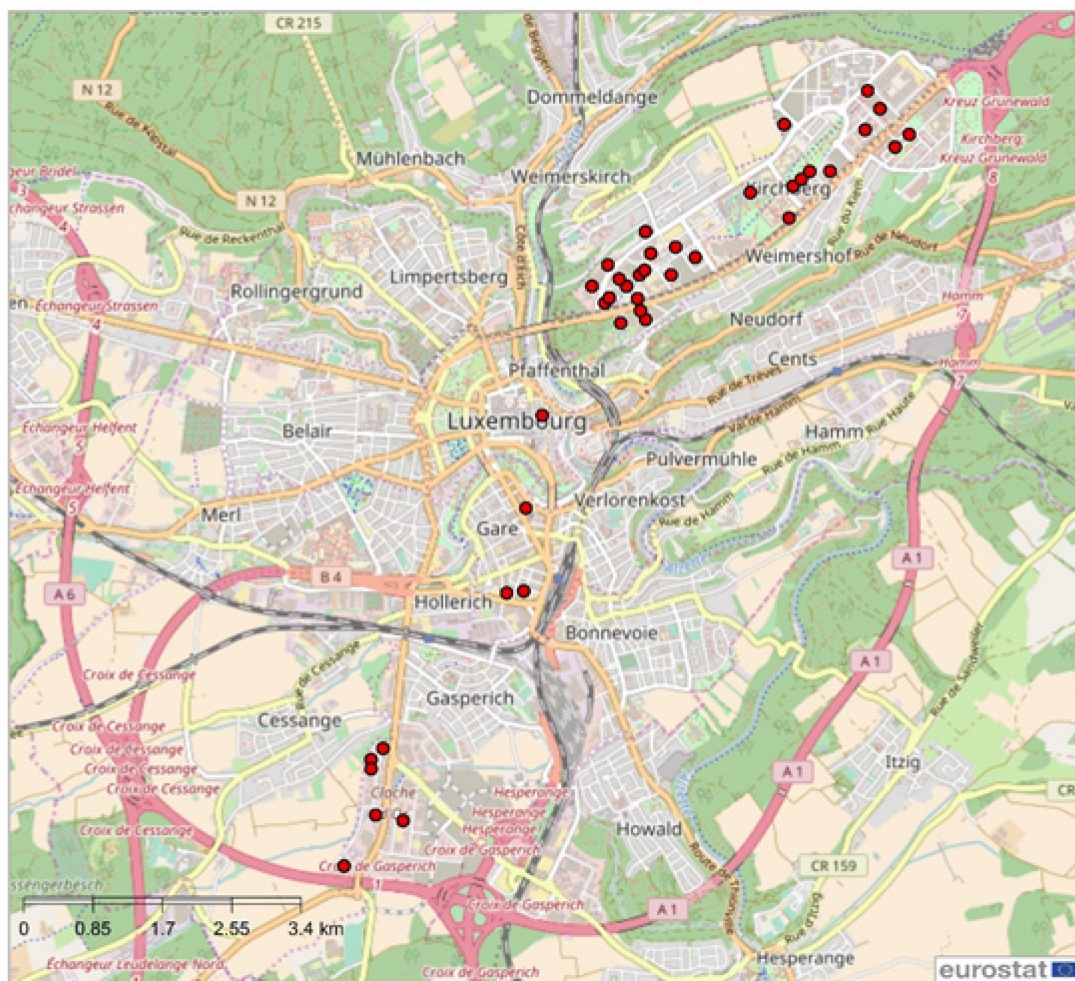
Administrative boundaries: © OpenStreetMapContributors

Cartography: Eurostat — GISCO, 06/2018

Πηγή: Υπηρεσία Εκδόσεων της ΕΕ.

¹³ Δεν περιλαμβάνονται στον χάρτη οι αποθηκευτικοί χώροι της Επιτροπής στη διεύθυνση Chaussée de Vilvorde, 140-142, Neder-Over-Heembeek (Βρυξέλλες).

Γράφημα 6 – Θέση των θεσμικών και λοιπών οργάνων και οργανισμών της ΕΕ στο Λουξεμβούργο



Administrative boundaries: © OpenStreetMapContributors

Cartography: Eurostat — GISCO, 06/2018

Πηγή: Υπηρεσία Εκδόσεων της ΕΕ.

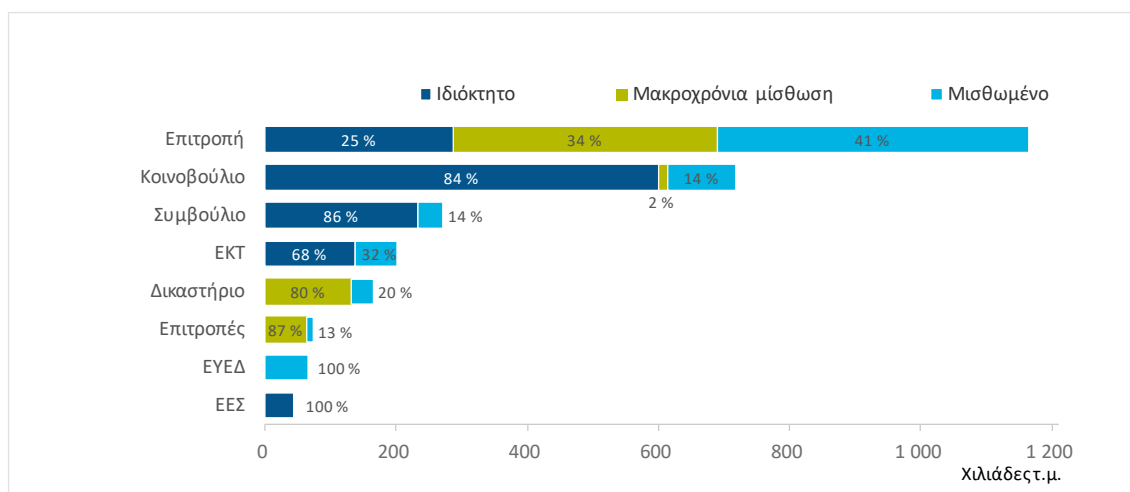
17 Ο εξορθολογισμός του χαρτοφυλακίου ακινήτων μέσω της συγκέντρωσης σε μικρότερο αριθμό μεγαλύτερων κτιρίων αποτελεί, παραδείγματος χάριν, μία από τις βασικές αρχές της κτιριακής στρατηγικής της Επιτροπής. Το 2007 τα δύο τρίτα των κτιρίων της Επιτροπής στις Βρυξέλλες ήταν μικρότερα των 15 000 τ.μ. και μόνο 8 από τα 61 (13 %) ήταν μεγαλύτερα των 20 000 τ.μ. Δέκα χρόνια αργότερα, 22 από τα 52 κτίρια που περιλαμβάνονται στην ανάλυσή μας (42 %) είναι μεγαλύτερα των 20 000 τ.μ. Αν και τα στοιχεία δεν είναι πλήρως συγκρίσιμα, καθώς η ανάλυσή μας περιλάμβανε μόνο τα κτίρια που χρησιμοποιούνται κυρίως για γραφεία, υποδηλώνουν ότι η Επιτροπή εφάρμοσε την αρχή των λιγότερων αλλά μεγαλύτερων κτιρίων.

Ιδιοκτησία αντί για μίσθωση

18 Όλα τα εξετασθέντα θεσμικά όργανα προτιμούν την ιδιοκτησία από τη μίσθωση. Στο **γράφημα 7** κατωτέρω γίνεται σύγκριση του συνόλου του ιδιόκτητου εμβαδού (γραφειακών χώρων και μη) με το συνολικό εμβαδόν που μισθώνεται¹⁴. Αν και η μίσθωση επιτρέπει την ευέλικτη διαχείριση των κτιρίων, η ιδιοκτησία κτιρίων προσφέρει ορισμένα πλεονεκτήματα για τα θεσμικά όργανα:

- μειωμένο μακροπρόθεσμο κόστος (προστιθέμενη αξία εάν ανακατασκευασθεί, ανάκτηση της αξίας του κτιρίου εάν πωληθεί),
- προτιμησιακούς όρους που προσφέρει η χώρα υποδοχής, όπως η δυνατότητα αγοράς ή χρήσης γης δωρεάν,
- σταθερότητα κόστους (προστασία από τις αυξήσεις των μισθωμάτων) και καλύτερο μεσοπρόθεσμο δημοσιονομικό προγραμματισμό,
- ελευθερία χρήσης και βελτίωσης του ακινήτου χωρίς περιορισμούς από τον ιδιοκτήτη.

Γράφημα 7 – Εμβαδόν μισθωμένων και ιδιόκτητων κτιρίων (κυριότητα ή μακροχρόνια μίσθωση)



Πηγή: ΕΕΣ, βάσει των διαθέσιμων στοιχείων στις ετήσιες εκθέσεις για τα κτίρια και στοιχεία που παρασχέθηκαν από τα θεσμικά όργανα.

¹⁴ Με βάση το συνολικό καθαρό εμβαδόν από την οριστική στάθμη του εδάφους και άνω.

19 Συνολικά, τα θεσμικά όργανα που περιλαμβάνονται στην ανάλυσή μας κατέχουν¹⁵ το 70 % περίπου του εμβαδού που καταλαμβάνουν, έναντι περίπου 60 % το 2004¹⁶. Το ποσοστό θα αυξηθεί στο εγγύς μέλλον μετά την ολοκλήρωση μεγάλων κτιριακών έργων, όπως η επέκταση του κτιρίου KAD του Κοινοβουλίου, ο τρίτος πύργος γραφείων του Δικαστηρίου και το συγκρότημα JMO II της Επιτροπής.

Η διοργανική συνεργασία είναι εκτεταμένη

20 Τα θεσμικά όργανα συζητούν θέματα κτιριακής στρατηγικής σε διάφορες διοργανικές ομάδες εργασίας¹⁷. Σε αυτές τις συναντήσεις, ενημερώνονται αμοιβαία για τα επικείμενα κτιριακά έργα τους, ώστε να αποφεύγεται ο ανταγωνισμός στην ίδια αγορά. Ανταλλάσσουν επίσης πληροφορίες σχετικά με τον διαθέσιμο χώρο στα κτίριά τους. Αυτό τους επιτρέπει να μοιράζονται ή να υπεκμισθώνουν ακίνητα¹⁸, ή να εγκαθίστανται σε χώρους που δεν τους χρειάζεται πλέον άλλο όργανο¹⁹. Συζητούν επίσης άλλα θέματα σχετικά με τα κτίρια, όπως περιβαλλοντικά και ενεργειακά ζητήματα.

21 Ένα από τα βασικά επιτεύγματα αυτών των ομάδων εργασίας είναι η στενή συνεργασία τους σε διαγωνισμούς. Τα θεσμικά όργανα προκήρυξαν διοργανικούς

¹⁵ Τα θεσμικά όργανα θεωρούν τις μακροχρόνιες μισθώσεις με δικαίωμα προαίρεσης για αγορά (εμφύτευση) ως ιδιοκτησία, αν και στην πλειονότητα των περιπτώσεων δεν έχουν ασκήσει ακόμη αυτό το δικαίωμα προαίρεσης.

¹⁶ Πηγή: «Comparaison des coûts entre les Institutions dans le domaine immobilier», CPQBF, Ιούνιος 2005, και στοιχεία που παρασχέθηκαν από την ΕΚΤ.

¹⁷ Η διοργανική ομάδα εργασίας για τις υποδομές, τη διοικητική υποστήριξη και τις εσωτερικές υπηρεσίες (Inter-Institutional Infrastructure, Logistics and Internal Services Working Group) στις Βρυξέλλες και η διοργανική ομάδα συντονισμού ακινήτων (Groupe Interinstitutionnel de Coordination Immobilière à Luxembourg) στο Λουξεμβούργο.

¹⁸ Παραδείγματος χάριν, η διοργανική αποθήκη που μοιράζονται η Επιτροπή και το Συμβούλιο στα περίχωρα των Βρυξελλών.

¹⁹ Παραδείγματος χάριν, αφού η Επιτροπή αποχώρησε από το κτήριο SDME στις Βρυξέλλες, το Κοινοβούλιο κατάφερε να διαπραγματευθεί καλύτερη τιμή για το ίδιο κτίριο, προκειμένου να καλύψει τις στεγαστικές του ανάγκες. Η ΕΥΕΔ διαπραγματεύεται επί του παρόντος τα κτίρια SCAN, από τα οποία επίσης αποχώρησε η Επιτροπή. Το Κοινοβούλιο διαδέχθηκε το Δικαστήριο στη σύμβαση μίσθωσης για το κτίριο GEOS στο Λουξεμβούργο και μετέφερε τη μίσθωση για το προηγούμενο κτίριό του (President) στην ΕΤΕπ. Το Δικαστήριο υπεκμίσθωσε προσωρινά πλεονάζοντες χώρους στην ΕΤΕπ, στο Ελεγκτικό Συνέδριο και στο Μεταφραστικό Κέντρο των Οργάνων της ΕΕ.

διαγωνισμούς για την αγορά, λόγω χάριν, υπηρεσιών μετακόμισης, ειδών επίπλωσης, εξοπλισμού και ειδών γραφείου, ασφάλισης και εμπειρογνωσίας σε θέματα ακινήτων. Οι εν λόγω αγορές αυξάνουν τη μόχλευση των θεσμικών οργάνων έναντι των παρόχων υπηρεσιών και των προμηθευτών και οδηγούν σε οικονομίες κλίμακας. Ταυτόχρονα, ωστόσο, αυξάνουν τα κριτήρια επιλεξιμότητας για τους υποψηφίους, γεγονός που να αποθαρρύνει ΜΜΕ από το να συμμετέχουν σε προσκλήσεις υποβολής προσφορών.

22 Τα θεσμικά όργανα διαχειρίζονται αυτόνομα το χαρτοφυλάκιο των κτιρίων τους και δείχνουν περιορισμένο ενδιαφέρον για τη δημιουργία διοργανικής υπηρεσίας ακινήτων. Θεωρούν ότι οι εξειδικευμένες ομάδες διαχείρισης κτιρίων που βρίσκονται κοντά στους υπευθύνους λήψης αποφάσεων σε κάθε θεσμικό όργανο μπορούν να εξυπηρετήσουν καλύτερα τις συγκεκριμένες ανάγκες τους.

Τα θεσμικά όργανα, μολονότι υποστηρίζουν ως έναν βαθμό τις νέες μορφές εργασίας, δεν έχουν αξιολογήσει ακόμη το κόστος και τα οφέλη τους

23 Η προσέγγιση των νέων μορφών εργασίας επιδιώκει να μεταμορφώσει το περιβάλλον γραφείου με την εισαγωγή συνεργατικών χώρων εργασίας σε συνδυασμό με μια περισσότερο ευέλικτη εργασιακή νοοτροπία²⁰. Οι νέοι τρόποι εργασίας δεν συνεπάγονται αναγκαστικά τη μείωση του χώρου γραφείων, αλλά τη μεταμόρφωση του περιβάλλοντος γραφείου και της εργασιακής νοοτροπίας, σε συνεργασία με τη διοίκηση και το προσωπικό και τη δέσμευσή τους.

24 Τα θεσμικά όργανα της ΕΕ έχουν εισαγάγει νέες μορφές εργασίας μέσω μιας σειράς πρωτοβουλιών και εξελίξεων. Παραδείγματος χάριν, τα θεσμικά όργανα εφαρμόζουν περιστασιακή ή διαρθρωτική τηλεργασία²¹. Στο Συμβούλιο και στις Επιτροπές, η εισαγωγή της διαρθρωτικής τηλεργασίας οδήγησε σε πυκνότερη χρήση

²⁰ Οι νέοι τρόποι εργασίας απαιτούν την ανάπτυξη συγκεκριμένων εργαλείων σε τρεις βασικούς τομείς: ανθρώπινους πόρους/νοοτροπία οργάνωσης (μεταξύ άλλων, προσέγγιση βάσει δραστηριοτήτων, πολιτική τηλεργασίας και αξιολόγηση προσωπικού), τεχνολογίες πληροφοριών και επικοινωνιών (αξιόπιστη και χωρίς χαρτιά υποδομή ΤΠ) και χώρο εργασίας (ήσυχες αίθουσες, συνεργατικοί χώροι, διάταξη γραφείων κ.λπ.).

²¹ Δυνατότητα εναλλαγής τακτικών περιόδων τηλεργασίας και εργασίας στο γραφείο, όπου είναι δυνατόν.

του χώρου γραφείων μέσω της εισαγωγής κοινών γραφείων για τους εργαζόμενους με το καθεστώς της διαρθρωτικής τηλεργασίας.

25 Η Επιτροπή εισήγαγε διαχωρισμένους και συνεργατικούς χώρους σε τρία κτίρια²² στις Βρυξέλλες, προκειμένου να βελτιστοποιήσει τη χρήση του διαθέσιμου εμβαδού. Σύμφωνα με την Επιτροπή, αυτό είχε ως αποτέλεσμα τη μέση αύξηση της πληρότητας στα κτίρια αυτά κατά 46 %. Τα αποτελέσματα της έρευνας ικανοποίησης του προσωπικού που εργάζεται σε συνεργατικό περιβάλλον σε αυτά τα τρία κτίρια δεν είναι διαθέσιμα κατά τον χρόνο του ελέγχου. Στο Λουξεμβούργο, η Επιτροπή χρησιμοποιεί συνεργατικούς χώρους εργασίας για περίπου 200 υπαλλήλους σε δύο κτίρια²³.

26 Το Κοινοβούλιο ανέθεσε μελέτες σκοπιμότητας με στόχο τη δημιουργία συνεργατικών χώρων σε δύο νέα κτίρια²⁴. Μολονότι το σχέδιο στην αρχική του μορφή εγκαταλείφθηκε αργότερα, το Κοινοβούλιο εφαρμόζει ορισμένα από τα στοιχεία του σε αυτά τα δύο κτίρια, βάσει διαλόγου με τις οικείες υπηρεσίες.

27 Οι νέες μορφές εργασίας συνεπάγονται πρόσθετο επενδυτικό κόστος και εφαρμόζονται συνήθως στο πλαίσιο εργασιών ανακαίνισης ή νέων κτιριακών έργων. Τα θεσμικά όργανα δεν έχουν ακόμη αξιολογήσει πλήρως τα οικονομικά και λοιπά οφέλη των συνεργατικών εργασιακών χώρων, όπου αυτοί υπάρχουν, όπως είναι η αύξηση της παραγωγικότητας.

Οι αποφάσεις σχετικά με τους γραφειακούς χώρους αιτιολογούνται επαρκώς, ωστόσο οι μηχανισμοί χρηματοδότησης των κατασκευαστικών έργων είναι συχνά πολύπλοκοι, με συνέπεια να επηρεάζεται αρνητικά η δημοσιονομική διαφάνεια

28 Εξετάσαμε με ποιον τρόπο τα θεσμικά όργανα προσεγγίζουν τις χώρες υποδοχής, προκειμένου να εξασφαλίσουν τους καλύτερους όρους κατά την επιλογή των κτιρίων τους.

²² MO15, MERO, CSM1.

²³ Drosbach και Euroforum.

²⁴ Martens και KAD.

29 Αναλύσαμε κατά πόσον οι αποφάσεις για νέα κτιριακά έργα βασίζονταν σε κριτήρια χρηστής δημοσιονομικής διαχείρισης.

30 Εξετάσαμε επίσης κατά πόσον οι μηχανισμοί χρηματοδότησης που επιλέγονται από τα θεσμικά όργανα λαμβάνουν υπόψη τις διαθέσιμες επιλογές βάσει του δημοσιονομικού κανονισμού, είναι διαφανείς και προωθούν τη λογοδοσία.

Οι χώρες υποδοχής προσφέρουν συνήθως στήριξη και προτιμησιακούς όρους στα θεσμικά όργανα

31 Τα περισσότερα από τα κτίρια των χαρτοφυλακίων των θεσμικών οργάνων βρίσκονται στις Βρυξέλλες και στο Λουξεμβούργο, ενώ η ΕΚΤ εδρεύει στη Φρανκφούρτη. Σύμφωνα με τις Συνθήκες της ΕΕ²⁵, οι χώρες υποδοχής απαλλάσσουν τα θεσμικά όργανα από άμεσους φόρους επί των εσόδων, των ακινήτων και άλλων περιουσιακών στοιχείων και από έμμεσους φόρους²⁶. Ορισμένες χώρες υποδοχής τους προσφέρουν επίσης και άλλα πλεονεκτήματα, ανάλογα με τις δυνατότητες και το αποτέλεσμα των διαπραγματεύσεων.

32 Οι ακόλουθες δύο περιπτώσεις αποτελούν πρόσφατα παραδείγματα προτιμησιακών όρων που παρέχουν οι βελγικές αρχές. Για το κτίριο Eurora, οι βελγικές αρχές προσέφεραν στο Συμβούλιο το οικόπεδο και το υφιστάμενο κτίριο έναντι συμβολικού αντιτίμου 1 ευρώ και διαχειρίστηκαν δωρεάν το κτιριακό έργο. Για οικόπεδο στη «Rue de la Loi», παραχωρήθηκε στην Επιτροπή διπλάσιος σχεδόν συντελεστής δόμησης. Η Επιτροπή εκτιμά ότι με τη μέγιστη δόμηση στη θέση αυτή εξοικονομούνται έως και 130 εκατομμύρια ευρώ σε επενδύσεις γης αλλού στην περιοχή.

33 Στο Λουξεμβούργο, τα θεσμικά όργανα απολαύουν επίσης προτιμησιακών όρων και κρατική στήριξη σε σχέση με τα κτιριακά τους έργα. Παραδείγματος χάριν, οι αρχές του Λουξεμβούργου προσέφεραν στο Κοινοβούλιο και το Δικαστήριο το οικόπεδο για τα συγκροτήματα κτιρίων τους έναντι συμβολικού αντιτίμου 1 ευρώ²⁷, ενώ και τα δύο θεσμικά όργανα μισθώνουν μερικά από τα κτίριά τους από το κράτος έναντι προτιμησιακού μισθώματος. Το επίπεδο συμμετοχής της αρμόδιας εθνικής

²⁵ Άρθρο 3 του Πρωτοκόλλου (αριθ. 7) περί των προνομίων και ασυλιών της Ευρωπαϊκής Ένωσης (ΣΛΕΕ).

²⁶ Φορολογική απαλλαγή με έκπτωση ή επιστροφή του ποσού.

²⁷ Το κράτος διαθέτει προνομιακό δικαίωμα αγοράς των κτιρίων.

αρχής στα κτιριακά έργα των θεσμικών οργάνων ποικίλλει: παρέχει τεχνική υποστήριξη στο Κοινοβούλιο για την κατασκευή του νέου συγκροτήματος KAD II, έχει αναλάβει όμως την πλήρη ευθύνη για τη διαχείριση των κτιριακών έργων του Δικαστηρίου.

34 Η Επιτροπή συμφώνησε με το κράτος του Λουξεμβούργου να αντικαταστήσει το κεντρικό της κτίριο στο Λουξεμβούργο (το κτίριο Jean-Monnet – JMO). Τον Δεκέμβριο του 2015, μετά την απόφαση της Επιτροπής να εκκενώσει το κτίριο JMO²⁸, κατέληξαν σε πολιτική συμφωνία για τον επιμερισμό του κόστους της προσωρινής στέγασης. Το κτίριο αντικατάστασης (JMO II) θα στεγάσει το μεγαλύτερο μέρος του τοπικού προσωπικού της Επιτροπής και θα εξαιλεί την ανάγκη μίσθωσης των περισσότερων από τα κτίρια που μισθώνει σήμερα.

35 Το 1998, η ΕΚΤ υπέγραψε συμφωνία με την κυβέρνηση της Ομοσπονδιακής Δημοκρατίας της Γερμανίας, στην οποία καθορίζονταν οι αντίστοιχοι ρόλοι και αρμοδιότητες. Οι εθνικές αρχές δεν προσέφεραν στην ΕΚΤ προτιμησιακούς όρους για τα κτιριακά της έργα. Η ΕΚΤ αγόρασε το οικόπεδο²⁹ για να οικοδομήσει το κτίριο της έδρα της από την πόλη της Φρανκφούρτης υπό κανονικές συνθήκες αγοράς. Ωστόσο, στο πλαίσιο της αγοράς, η πόλη της Φρανκφούρτης ανέλαβε τη δέσμευση να συμβάλει στα έξοδα που συνεπαγόταν, μεταξύ άλλων, η ρύπανση του εδάφους συνεπεία της προηγούμενης χρήσης των εγκαταστάσεων που λειτουργούσαν στη θέση αυτή.

Σε γενικές γραμμές, οι αποφάσεις σχετικά με την εξασφάλιση γραφειακών χώρων ήταν σωστές

36 Αναλύσαμε δώδεκα πρόσφατα αγορασθέντα και μισθωθέντα κτίρια γραφείων και εν εξελίξει οικοδομικά έργα του Κοινοβουλίου³⁰ και της Επιτροπής³¹, των θεσμικών οργάνων με το μεγαλύτερο χαρτοφυλάκιο κτιρίων, προκειμένου να εκτιμήσουμε εάν οι αποφάσεις βασίζονταν:

²⁸ Με βάση τις τεχνικές μελέτες του 2013, οι οποίες αποκάλυψαν σοβαρότερους κινδύνους σχετικά με την παρουσία αμιάντου στο κτίριο από ό,τι είχε προηγουμένως υποτεθεί.

²⁹ Θέση Grossmarkthalle, πρώην κεντρική αγορά της Φρανκφούρτης, διατηρητέο ιστορικό μνημείο που οικοδομήθηκε το 1928.

³⁰ KAD II, Martens, SQM.

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

- σε αξιολόγηση πολυετών αναγκών στέγασης,
- στον σεβασμό των δημοσιονομικών περιορισμών,
- στη συμμόρφωση με τις τεχνικές προδιαγραφές,
- σε έρευνα αγοράς,
- σε ανάλυση κόστους-οφέλους,
- σε εξέταση των δαπανών που συνδέονται με το σύνολο του κύκλου ζωής των κτιρίων όσον αφορά την αρχική αναδιαμόρφωση, τη συντήρηση, το κόστος λειτουργίας και την ανακαίνιση,
- σε σύγκριση των επιλογών χρηματοδότησης.

37 Διαπιστώσαμε ότι υπήρχαν ορισμένες εξαιρέσεις³²:

- α) Σύμφωνα με τους κανόνες εφαρμογής του δημοσιονομικού κανονισμού³³, συμβάσεις ακινήτων³⁴ μπορούν να συνάπτονται με διαδικασία διαπραγμάτευσης κατόπιν έρευνας της τοπικής αγοράς. Η Επιτροπή εφαρμόζει κατ' αρχήν τη λεγόμενη «μεθοδολογία Kallas», η οποία περιλαμβάνει την προηγούμενη δημοσίευση ανακοίνωσης περί αναζήτησης κτιρίου. Ωστόσο, η μεθοδολογία αυτή δεν εφαρμοζόταν σε δύο από τις περιπτώσεις του δείγματός μας: για το κτίριο ORBAN στις Βρυξέλλες και το Drosbach – Πτέρυγα D στο Λουξεμβούργο. Σε αμφότερες τις περιπτώσεις, αιτιολογία για την παρέκκλιση ήταν το γεγονός ότι η Επιτροπή καταλάμβανε ήδη γειτονικά κτίρια³⁵. Η Επιτροπή σχεδιάζει να αναθεωρήσει την εν λόγω μεθοδολογία.

³² ORBN, JMO II, Drosbach D.

³³ Άρθρο 134, παράγραφος 1, των κανόνων εφαρμογής του δημοσιονομικού κανονισμού.

³⁴ Σύμφωνα με το άρθρο 121 των κανόνων εφαρμογής του δημοσιονομικού κανονισμού, οι συμβάσεις ακινήτων καλύπτουν την αγορά, τη μακροχρόνια μίσθωση με εμπράγματο δικαίωμα, την επικαρπία, τη χρηματοδοτική μίσθωση, την απλή μίσθωση ή τη μίσθωση-πώληση, με ή χωρίς δικαίωμα προαίρεσης για αγορά, γης, κτιρίων ή άλλων ακινήτων.

³⁵ Ως πρόσθετη αιτιολογία για την παρέκκλιση για το κτίριο ORBAN αναφερόταν η επείγουσα ανάγκη εξεύρεσης γραφειακών χώρων. Η ανάγκη αυτή προέκυψε από το γεγονός ότι δεν τελεσφόρησαν οι διαπραγματεύσεις για το κτίριο που είχε επιλεγεί αρχικά.

- β) Στις σημειώσεις της προς την αρμόδια για τον προϋπολογισμό αρχή³⁶, η Επιτροπή περιλαμβάνει ανάλυση κόστους-οφέλους για νέα έργα. Δεν εντοπίσαμε στοιχεία που να αποδεικνύουν τέτοια ανάλυση στο πλαίσιο της τεκμηρίωσης του έργου JMO II. Το έργο θα προχρηματοδοτηθεί από το κράτος του Λουξεμβούργου και η Επιτροπή έχει δικαίωμα προαίρεσης για αγορά του κτιρίου μόλις αυτό ολοκληρωθεί. Δεν υπάρχουν ενδείξεις ότι η Επιτροπή ανέλυσε άλλες επιλογές χρηματοδότησης.

Οι χρηματοδοτικοί μηχανισμοί των μεγάλων κατασκευαστικών έργων είναι συχνά πολύπλοκοι, με συνέπεια να επηρεάζεται αρνητικά η δημοσιονομική διαφάνεια

38 Από το 2013, είναι δυνατή η χρηματοδότηση της αγοράς ή της κατασκευής κτιρίων μέσω εμπορικού δανείου βάσει του δημοσιονομικού κανονισμού³⁷. Τα περισσότερα εν εξελίξει ή πρόσφατα ολοκληρωθέντα κατασκευαστικά έργα ξεκίνησαν πριν από αυτήν την ημερομηνία. Για τη χρηματοδότηση αυτών των έργων (βλέπε τα έργα που εξετάσαμε στα σημεία 43 έως 50), τα θεσμικά όργανα χρησιμοποίησαν συχνά πολύπλοκες χρηματοδοτικές μεθόδους, στις οποίες εμπλέκονταν το κράτος ή ενδιαμέσοι χρηματοπιστωτικοί φορείς (βλέπε σχετικό παράδειγμα στο πλαίσιο 2). Ως εκ τούτου, δεν έχουν τον άμεσο έλεγχο των οικονομικών πτυχών των έργων.

Πλαίσιο 2

Πολύπλοκη χρηματοδότηση για τα κατασκευαστικά έργα του Δικαστηρίου

Από το 1994, οι εθνικές αρχές του Λουξεμβούργου διαχειρίζονται τα κατασκευαστικά έργα του Δικαστηρίου χρησιμοποιώντας ιδιωτική κατασκευαστική εταιρεία, η οποία εξασφαλίζει τα απαραίτητα κεφάλαια από τις χρηματοπιστωτικές αγορές. Όταν τα καταβαλλόμενα μισθώματα καλύψουν όλα τα κατασκευαστικά, χρηματοδοτικά και πρόσθετα έξοδα, το Δικαστήριο θα αποκτήσει την κυριότητα του κτιρίου.

³⁶ Σύμφωνα με το άρθρο 179, παράγραφος 3, του δημοσιονομικού κανονισμού που ίσχυε μέχρι το τέλος του 2012 και το άρθρο 203, παράγραφος 5, του δημοσιονομικού κανονισμού που ίσχυε από τον Ιανουάριο του 2013.

³⁷ Άρθρο 203, παράγραφος 8, του δημοσιονομικού κανονισμού. Ο κανονισμός αυτός δεν ισχύει όσον αφορά την ΕΚΤ.

Οι εθνικές αρχές του Λουξεμβούργου και η ιδιωτική κατασκευαστική εταιρεία είναι νομικά υπεύθυνοι για τις λαμβανόμενες αποφάσεις. Σε τελική ανάλυση, ωστόσο, το κόστος βαρύνει το Δικαστήριο.

39 Το Κοινοβούλιο εξασφάλισε τραπεζικά δάνεια για την επέκταση του κτιρίου Konrad Adenauer (KAD II) μέσω πολύπλοκης δομής χρηματοδότησης με τη συμμετοχή ενδιάμεσης εταιρείας (που ανήκει σε εμπορική τράπεζα), η οποία ανέλαβε τη χρηματοδότηση του έργου. Η εταιρεία υπέγραψε δύο συμβάσεις χρηματοδότησης, μία με την ΕΤΕπ και μία με εμπορική τράπεζα, καθεμία από τις οποίες παρείχε το 50 % της χρηματοδότησης του έργου.

40 Το Κοινοβούλιο και το Δικαστήριο προχρηματοδότησαν κτιριακά έργα χρησιμοποιώντας αχρησιμοποίητες πιστώσεις από άλλα κονδύλια του προϋπολογισμού:

- Μεταξύ 2012 και 2016, το Κοινοβούλιο μετέφερε 260 εκατομμύρια ευρώ από διάφορα κονδύλια του προϋπολογισμού για τη χρηματοδότηση του έργου KAD II. Από τη ληφθείσα πίστωση ύψους 474 εκατομμυρίων ευρώ, το Κοινοβούλιο χρησιμοποίησε 16 εκατομμύρια ευρώ. Το Κοινοβούλιο εκτίμησε ότι με τον τρόπο αυτό εξοικονομήθηκαν τόκοι ύψους έως και 85 εκατομμυρίων ευρώ.
- Εφαρμόζοντας τον ίδιο μηχανισμό, το Δικαστήριο έχει προβεί, από το 2007, σε προκαταβολές για τα κτιριακά του έργα ύψους 89 εκατομμυρίων ευρώ. Σύμφωνα με το ίδιο, με τον τρόπο αυτό μειώθηκε σημαντικά ο δημοσιονομικός αντίκτυπος των δαπανών μίσθωσης-αγοράς έως το 2026 χάρη στην εκτιμώμενη εξοικονόμηση χρηματοδοτικών δαπανών που θα υπερβούν τα 24 εκατομμύρια ευρώ για ολόκληρη την περίοδο.

41 Το Συμβούλιο κατέβαλε στις βελγικές αρχές προκαταβολές για το κτιριακό έργο Euroρα ύψους 294 εκατομμυρίων ευρώ χάρη στις μη χρησιμοποιηθείσες πιστώσεις που μεταφέρθηκαν από άλλα κονδύλια του προϋπολογισμού. Οι προκαταβολές που κατέβαλε το Συμβούλιο απέφεραν τόκους ύψους 10,3 εκατομμυρίων ευρώ (καθαρή αξία). Οι προκαταβολές της πρώτης τριετίας δεν αντιστοιχούσαν στην πρόοδο των εργασιών, άρα στην πράξη το Συμβούλιο προχρηματοδοτούσε το έργο (βλέπε **πλαίσιο 3** κατωτέρω).

Πλαίσιο 3

Προκαταβολές για την κατασκευή του κτιρίου Ευγορα του Συμβουλίου που δεν αντιστοιχούσαν στην πρόοδο του έργου

Στη συμφωνία για την κατασκευή του κτιρίου Ευγορα (παλαιότερα γνωστού ως «Residence Palace»), το βελγικό κράτος συμφώνησε να προχρηματοδοτήσει το έργο. Εντούτοις, κατά την πρώτη τριετία του έργου (2008 έως 2010³⁸), το Συμβούλιο κατέβαλε στο βελγικό κράτος προκαταβολές που αντιστοιχούσαν στο 82 % του συνολικού εκτιμώμενου προϋπολογισμού (235 εκατομμύρια ευρώ), μολονότι οι δαπάνες που είχαν πραγματοποιηθεί μέχρι τότε αντιστοιχούσαν μόλις στο 12 % του προϋπολογισμού και η φάση κατασκευής του έργου δεν είχε ακόμη ξεκινήσει³⁹. Το Συμβούλιο συνέχισε να καταβάλλει προκαταβολές ύψους περίπου 10 εκατομμυρίων ευρώ ετησίως μέχρι την ολοκλήρωση του έργου.

42 Μολονότι ορισμένα θεσμικά όργανα (Κοινοβούλιο, Συμβούλιο) προέβαιναν τακτικά σε προπληρωμές για τα κατασκευαστικά έργα τους, δεν προέβλεπαν το ποσό των προκαταβολών αυτών στα αντίστοιχα κονδύλια του προϋπολογισμού της ΕΕ. Η πρακτική αυτή οδηγεί συνήθως σε υψηλό επίπεδο μεταφορών πιστώσεων στο τέλος του έτους, γεγονός που επηρεάζει τη διαφάνεια της διαδικασίας του προϋπολογισμού. Αυτή η ρεαλιστική προσέγγιση επιτρέπει στον προϋπολογισμό των συνολικών διοικητικών δαπανών να εξελίσσεται σταθερά με την πάροδο του χρόνου. Ωστόσο, δεν θεωρούμε ότι η πρακτική αυτή εξασφαλίζει οικονομίες πόρων προς όφελος των ευρωπαϊκών φορολογουμένων, όπως ισχυρίζονται τα θεσμικά όργανα της ΕΕ.

Τα μεγάλα κατασκευαστικά έργα πάσχουν από καθυστερήσεις και, σε ορισμένες περιπτώσεις, από σημαντικές υπερβάσεις κόστους

43 Αναλύσαμε την υλοποίηση τεσσάρων μεγάλων κατασκευαστικών έργων από το Κοινοβούλιο, το Συμβούλιο, την Επιτροπή και το Δικαστήριο.

³⁸ Η λεπτομερής σύμβαση υπογράφηκε τον Μάρτιο του 2008. Έως τις 31 Δεκεμβρίου 2010 είχαν καταβληθεί 235 εκατομμύρια ευρώ.

³⁹ Έκθεση εσωτερικού ελέγχου με τίτλο «Acquisition du Résidence Palace», της 8ης Ιουνίου 2011.

Το έργο του Δικαστηρίου: εντός προϋπολογισμού και χρονοδιαγράμματος

44 Τα τελευταία χρόνια, το Δικαστήριο πραγματοποίησε τρία μεγάλα κατασκευαστικά έργα⁴⁰ σε στενή συνεργασία με τις αρχές του Λουξεμβούργου. Οι εθνικές αρχές ασκούσαν τη διαχείριση των έργων δωρεάν. Διαχειρίζονταν τις προσφορές, διασφάλιζαν ότι οι μελέτες και τα έργα εκτελούνταν σωστά και ήταν υπεύθυνες για τον ποιοτικό έλεγχο και τη λήψη της απαιτούμενης από τον νόμο πιστοποίησης. Προσέφεραν τις γνώσεις τους για την αγορά, τεχνογνωσία και τεχνική εμπειρογνωσία όσον αφορά τη διαχείριση και επίβλεψη κατασκευαστικών έργων. Επιπλέον, επειδή το Δικαστήριο δεν ενεργούσε ως κύριος του έργου, μικρός μόνο αριθμός υπαλλήλων χρειαζόταν για την παρακολούθησή του. Τα έργα ολοκληρώθηκαν σύμφωνα με το χρονοδιάγραμμα και χωρίς πρόσθετα έξοδα. Την εποχή του ελέγχου μας, το εν εξελίξει έργο κατασκευής ενός τρίτου πύργου (έργο CJ9) ήταν εντός του προβλεπόμενου προϋπολογισμού και του σχετικού χρονοδιαγράμματος.

Το έργο Eurora του Συμβουλίου: εντός προϋπολογισμού αλλά εκτός χρονοδιαγράμματος

45 Το 2005⁴¹, το Συμβούλιο ανέθεσε στις βελγικές αρχές τη διαχείριση της ανακαίνισης της πτέρυγας Α του «Residence Palace». Το κτίριο προοριζόταν για τις συνεδριάσεις του Ευρωπαϊκού Συμβουλίου και του Συμβουλίου της Ευρωπαϊκής Ένωσης.

46 Η τελική τιμή κατόπιν διαπραγμάτευσης⁴² δεν υπερέβη σημαντικά τον αρχικό προϋπολογισμό: 246 εκατομμύρια ευρώ έναντι 40 εκατομμυρίων ευρώ που

⁴⁰ CJ4 (2001-2008) Ανακαίνιση του Palais και 4η επέκταση των κτιρίων του Δικαστηρίου (Anneau, Gallery, Πύργος Α, Πύργος Β), CJ8 (2006-2013) Ανακαίνιση και αναβάθμιση των προσαρτημάτων – Προσάρτημα (Erasmus = Προσάρτημα Α, Thomas More = Προσάρτημα Β και Προσάρτημα Γ), CJ9 (2013-σήμερα) Κατασκευή 5ης επέκτασης – 3ος πύργος.

⁴¹ Η πλήρης χρονογραμμή του έργου διατίθεται στον ιστότοπο του Συμβουλίου (<http://www.consilium.europa.eu/el/contact/address/council-buildings/europa-building/timeline-europa-building/>).

⁴² Η σύμβαση προέβλεπε τη δυνατότητα φιλικού διακανονισμού της τελικής τιμής του έργου βάσει δικαιολογητικών που παρείχε το κράτος, τα οποία αναλύθηκαν και εγκρίθηκαν από το Συμβούλιο. Η διαδικασία αυτή έδωσε στο Συμβούλιο τη δυνατότητα να

προβλέπονταν στον αρχικό προϋπολογισμό (και οι δύο τιμές βασίζονται σε αξίες του 2004). Ωστόσο, η κατασκευή ολοκληρώθηκε με τρία χρόνια καθυστέρηση. Οι καθυστερήσεις οφείλονταν σε αλλαγές των έργων λόγω απρόβλεπτων περιστάσεων⁴³. Ορισμένες αδυναμίες στη διαχείριση του έργου επέτειναν τις καθυστερήσεις:

- Οι εθνικές αρχές δεν διαχειρίζονταν σωστά τις αιτήσεις για αλλαγές, ούτε εξοφλούσαν τους αντισυμβαλλομένους τους εμπρόθεσμα.
- Οι συμβεβλημένες με τις εθνικές αρχές συμβουλευτικές εταιρείες είχαν περιορισμένη ικανότητα στο να μεταγράψουν τις πολύπλοκες λειτουργικές και ποιοτικές απαιτήσεις του Συμβουλίου στη συγγραφή υποχρεώσεων. Το γεγονός αυτό ήταν ένα πρόσκομμα στο οποίο προσέκρουε το έργο καθ' όλο τον κύκλο ζωής του και η αιτία για τα περισσότερα αιτήματα τροποποιήσεων.
- Η επίτευξη συμφωνίας σχετικά με την τελική τιμή ήταν περίπλοκη διότι, ακόμη και έξι μήνες μετά την παράδοση, οι εθνικές αρχές δεν ήταν σε θέση να παράσχουν πλήρη κατάλογο των τιμολογίων.

47 Το Συμβούλιο μετρίασε εν μέρει τον αντίκτυπο διευρύνοντας την ομάδα που ήταν επιφορτισμένη με το έργο και ενισχύοντας τις διαδικασίες διαχείρισης έργου και τους εσωτερικούς ελέγχους.

Το έργο KAD II του Κοινοβουλίου: σημαντικές καθυστερήσεις που οδήγησαν σε πρόσθετες δαπάνες

48 Αρχικά, η ημερομηνία παράδοσης του κτιρίου KAD II ορίστηκε για το 2013. Η τρέχουσα εκτίμηση είναι η ακόλουθη: ανατολικό εργοτάξιο – τέλη 2019, δυτικό εργοτάξιο – 2022. Οι κύριοι λόγοι αυτής της καθυστέρησης είναι η περιορισμένη πείρα που είχε το Κοινοβούλιο ως κύριος έργο κατά το ξεκίνημα του έργου και ένας ανεπιτυχής πρώτος διαγωνισμός για τις κατασκευαστικές εργασίες. Η ανάπτυξη της

διαπραγματευθεί την τιμή που κατέστη έτσι τελική και ελεύθερη από κάθε παρελθούσα, παρούσα και μελλοντική υποχρέωση.

⁴³ Η πλειονότητα αυτών των αλλαγών οφείλονταν στη νέα δομή του Ευρωπαϊκού Συμβουλίου και στη δημιουργία θέσης Προέδρου με ειδικά προνόμια όσον αφορά την εκπροσώπηση της Ένωσης ενώπιον τρίτων χωρών, απόρροια και τα δύο της Συνθήκης της Λισαβόνας. Άλλες σημαντικές καθυστερήσεις οφείλονταν στην προσφυγή που άσκησε ενώπιον του Πρωτοδικείου ένας από τους μη επιλεγέντες υποψηφίους στη διαδικασία ανάθεσης, στην ανακάλυψη σημαντικής ρύπανσης του εδάφους και στις αυξημένες απαιτήσεις περί ασφαλείας.

χρηματοοικονομικής δομής και του χρηματοδοτικού μοντέλου που θα χρησιμοποιούνταν καθυστέρησε κατά τρεις μήνες λόγω αυτού του πρώτου ανεπιτυχούς διαγωνισμού.

49 Ο αρχικώς εκτιμηθείς προϋπολογισμός των 317,5 εκατομμυρίων ευρώ αναθεωρήθηκε το 2009 σε 363 εκατομμύρια ευρώ⁴⁴. Προκειμένου να διασφαλιστεί η επιτυχία του διαγωνισμού, το Κοινοβούλιο, τηρώντας πάντα τα όρια του διατεθέντος προϋπολογισμού, περιόρισε το μέγεθος του έργου, τροποποίησε τις τεχνικές προδιαγραφές και εξασφάλισε μεγαλύτερο ανταγωνισμό για τη διαδικασία σύναψης σύμβασης αυξάνοντας τον αριθμό των παρτίδων. Δεδομένου ότι το έργο δεν έχει ακόμη ολοκληρωθεί, η τελική τιμή είναι άγνωστη. Το Κοινοβούλιο προτίθεται να διατηρήσει το κόστος εντός του τρέχοντος προϋπολογισμού, ύψους 432 εκατομμυρίων ευρώ⁴⁵. Λαμβάνοντας υπόψη την αύξηση του δείκτη τιμών κατά 8 % για τις κατασκευαστικές εργασίες μεταξύ 2012 και 2017, το κόστος κατασκευής θα μπορούσε να αυξηθεί περαιτέρω.

50 Λόγω της καθυστέρησης, το Κοινοβούλιο αναγκάστηκε να μισθώσει άλλα κτίρια στο Λουξεμβούργο για μεγαλύτερο διάστημα από το αρχικώς προβλεπόμενο. Αυτά οι πρόσθετες δαπάνες μίσθωσης ανέρχονται σε 14,4 εκατομμύρια ευρώ ετησίως ή σε 86 εκατομμύρια ευρώ για ολόκληρη την εξαετία. Από λογιστική άποψη, αυτό το πρόσθετο έξοδο από τη μίσθωση αντισταθμίζεται από την καθυστέρηση της έναρξης της απομείωσης της επένδυσης στο νέο κτίριο (17,3 εκατομμύρια ευρώ ετησίως). Παρ' όλα αυτά, ο ευρωπαϊός φορολογούμενος είναι αυτός που επιβαρύνεται τόσο με τις πρόσθετες δαπάνες μίσθωσης όσο και με τις δαπάνες για την κατασκευή του νέου κτιρίου.

Το έργο JMO II της Επιτροπής: καθυστερήσεις και πρόσθετο κόστος

51 Οι μακρές διαπραγματεύσεις με το κράτος του Λουξεμβούργου καθυστέρησαν την έναρξη του μεγάλου κατασκευαστικού έργου της Επιτροπής στο Λουξεμβούργο, του JMO II. Χρειάστηκαν 15 χρόνια για την επίτευξη αρχικής συμφωνίας το 2009.

52 Η Επιτροπή και οι λουξεμβουργιανές αρχές προέβλεπαν την παράδοση του κτιρίου σε δύο φάσεις, η πρώτη στα μέσα του 2016 και η δεύτερη στα τέλη του 2019.

⁴⁴ Σε τιμές 2005 και περιλαμβανομένων μόνον των κατασκευαστικών εξόδων.

⁴⁵ Σε τιμές 2012 για την κατασκευή και μόνο, εξαιρουμένων των αμοιβών των αρχιτεκτόνων, της ανάπτυξης του έργου και του κόστους ενδεχόμενης αναβάθμισης του σημερινού κτιρίου KAD.

Το χρονοδιάγραμμα για την παράδοση του κτιρίου αναθεωρήθηκε πολλές φορές προτού ξεκινήσουν οι εργασίες κατασκευής. Σύμφωνα με το τελευταίο γνωστό χρονοδιάγραμμα για το έργο JMO II, η ημερομηνία παράδοσης για την πρώτη φάση είναι τον Φεβρουάριο του 2023 και για τη δεύτερη φάση τον Φεβρουάριο του 2024.

53 Η καθυστερημένη έναρξη του κατασκευαστικού έργου οφειλόταν κυρίως σε αβεβαιότητες σχετικά με τον αρχιτεκτονικό διαγωνισμό, σε διοικητικά προβλήματα με τη διαδικασία υποβολής προσφορών για τα χωματουργικά έργα και στα πρόσθετα μέτρα ασφάλειας που έπρεπε να ενσωματωθούν στο έργο. Εξακολουθεί να είναι ασαφής ο τρόπος επιμερισμού των εξόδων που προκύπτουν από αυτές τις καθυστερήσεις με τις αρχές του Λουξεμβούργου. Επιπλέον, το 2015 η Επιτροπή αναγκάστηκε να προβεί στην εκκένωση του κύριου κτιρίου της στο Λουξεμβούργο, του κτιρίου JMO, ως προληπτικό μέτρο προς αποφυγή της έκθεσης του προσωπικού της σε τυχόν πιθανό κίνδυνο λόγω της ύπαρξης αμιάντου στο κτίριο. Ως εκ τούτου, μίσθωσε πρόσθετους γραφειακούς χώρους σε διάφορα κτίρια όπου και μετεγκατέστησε τους υπαλλήλους της.

54 Λαμβανομένης υπόψη της αρχικής συμφωνίας μίσθωσης και του τελευταίου γνωστού χρονοδιαγράμματος, εκτιμάμε ότι η Επιτροπή θα υποβληθεί σε έξοδα μίσθωσης ύψους 248 εκατομμυρίων ευρώ⁴⁶, λόγω της καθυστερημένης έναρξης του κατασκευαστικού έργου και της ανάγκης μίσθωσης πρόσθετων γραφειακών χώρων μετά την εκκένωση του κτιρίου JMO. Η καθυστέρηση αυτή, ωστόσο, έχει ως συνέπεια την καθυστερημένη έναρξη της καταβολής των μισθωμάτων για το κτίριο JMO II. Σύμφωνα με τις εκτιμήσεις της Επιτροπής, τα μισθώματα που δεν θα καταβληθούν το διάστημα της καθυστέρησης ανέρχονται σε 176,2 εκατομμύρια ευρώ⁴⁷.

Η παρακολούθηση και η υποβολή εκθέσεων είναι ανεπαρκείς

55 Εξετάσαμε τον τρόπο με τον οποίο τα θεσμικά όργανα της ΕΕ παρακολουθούν διάφορες πτυχές του υφιστάμενου χαρτοφυλακίου κτιρίων τους (παραδείγματος χάριν τη διαχείριση χώρων και εγκαταστάσεων, τους συμβατικούς όρους, τη συμμόρφωση με τις τεχνικές προδιαγραφές), συμπεριλαμβανομένων δεικτών που σχετίζονται με την αποδοτική χρήση και το κόστος των κτιρίων. Με τον τρόπο αυτό τα

⁴⁶ Η εκτίμηση αυτή βασίζεται στο τελευταίο γνωστό χρονοδιάγραμμα της Επιτροπής σχετικά με την αποχώρηση από μισθωμένα κτίρια και τη μετεγκατάσταση του προσωπικού στο κτίριο JMO II.

⁴⁷ Βάσει υπόθεσης της Επιτροπής που χρονολογείται από το 2013 και διαμορφώθηκε κατά την υπογραφή της σύμβασης-πλαίσου με τις λουξεμβουργιανές αρχές.

όργανα έχουν μια γενική εικόνα του χαρτοφυλακίου τους και τη δυνατότητα να εντοπίζουν πιθανούς τομείς βελτίωσης. Εξετάσαμε κατά πόσον τα θεσμικά όργανα είχαν βελτιώσει την τυποποίηση των μετρήσεων και κατηγοριοποιήσεων του εμβαδού, καθώς και κατά πόσον ήταν δυνατό να συγκριθεί η αποδοτικότητα με τη χρήση των διαθέσιμων εσωτερικών στοιχείων που κοινοποιούνται στις αρμόδιες για τον προϋπολογισμό αρχές.

Τα θεσμικά όργανα παρακολουθούν διάφορα ζητήματα, όχι όμως και τους δείκτες που σχετίζονται με την αποδοτική χρήση και το κόστος των κτιρίων

56 Τα θεσμικά όργανα χρησιμοποιούν διάφορα συστήματα και εργαλεία πληροφορικής για τη διαχείριση και παρακολούθηση του χαρτοφυλακίου κτιρίων τους. Κάθε πτυχή του χαρτοφυλακίου κτιρίων, όπως η διαχείριση των εγκαταστάσεων, η κατανομή των χώρων, η κατανάλωση ενέργειας, διάφορα οικονομικά, νομικά και λογιστικά ζητήματα, παρακολουθούνται χρησιμοποιώντας ηλεκτρονικά συστήματα ΤΠ ή με μη αυτοματοποιημένο τρόπο μέσω λογιστικών φύλλων.

57 Η Επιτροπή στο Λουξεμβούργο χρησιμοποιεί εκθέσεις περί κατανομής χώρων, προκειμένου να διαχειρίζεται με συνέπεια τα δικαιώματα κατανομής χώρων που ορίζονται στο «Εγχειρίδιο συνθηκών στέγασης» (Housing Conditions Manual). Στις Βρυξέλλες, η Επιτροπή αναπτύσσει από το 2015 το ολοκληρωμένο λογισμικό διαχείρισης ακινήτων, το οποίο θα αποτελεί τελικά ένα σημείο πρόσβασης σε οποιαδήποτε πληροφορία σχετικά με το χαρτοφυλάκιο των κτιρίων της. Ωστόσο, το σύστημα που χρησιμοποιείται σήμερα δεν παράγει αναφορές που να επιτρέπουν την παρακολούθηση του κατά πόσον ο χώρος που διατίθεται στα τμήματα πολιτικής (ΓΔ) συνάδει με τους όρους που καθορίζονται στο «Εγχειρίδιο συνθηκών στέγασης».

58 Από το σύστημα του Κοινοβουλίου για τη διαχείριση των γραφειακών χώρων και τον προγραμματισμό των στεγαστικών αναγκών μπορούν να εξαχθούν διάφορες εκθέσεις⁴⁸. Ωστόσο, δεν διαπιστώσαμε στοιχεία που να αποδεικνύουν ότι το Κοινοβούλιο χρησιμοποιεί τις εκθέσεις αυτές τακτικά για την παρακολούθηση των γραφειακών χώρων. Το Κοινοβούλιο σχεδιάζει να αναπτύξει έως το 2026 σύστημα

⁴⁸ Παραδείγματος χάριν, η έκθεση GPI 480 παρέχει μια συνοπτική εικόνα του εμβαδού όλων των κτιρίων, ανά τοποθεσία, κατανεμημένου σε γραφειακούς χώρους, ειδικούς χώρους και εγκαταστάσεις.

που θα επιτρέπει την ηλεκτρονική αποθήκευση όλων των πληροφοριών σχετικά με τα κτίρια.

59 Η πλειονότητα των θεσμικών οργάνων δεν παρακολουθεί τακτικά τους δείκτες προκειμένου να αξιολογεί την αποδοτικότητα του χαρτοφυλακίου κτιρίων τους για λόγους διαχείρισης.

60 Η Επιτροπή στις Βρυξέλλες χρησιμοποιεί έναν μόνο δείκτη που συνδέεται με την αποδοτικότητα των γραφειακών χώρων που περιλαμβάνει το χαρτοφυλάκιο των κτιρίων της: το καθαρό εμβαδόν των γραφείων ανά σταθμό εργασίας. Αναφέρει ένα μέσο όρο 14 τ.μ., με στόχο να φθάσει τα 12 τ.μ. έως το 2020, κυρίως με την καθιέρωση συνεργατικών χώρων. Δεν διαπιστώσαμε δείκτες που να συνδέονται με την αποδοτικότητα των γραφειακών χώρων στις σχετικές ετήσιες εκθέσεις δραστηριοτήτων του Κοινοβουλίου, του Συμβουλίου ή του Δικαστηρίου, ούτε και τα εν λόγω θεσμικά όργανα υποβάλλουν άλλες εκθέσεις διαχείρισης που να αξιολογούν την αποδοτικότητα της διαχείρισης των γραφειακών χώρων.

61 Ωστόσο, η Επιτροπή διαθέτει ορισμούς⁴⁹ για τους δείκτες αποδοτικότητας όπως το καθαρό εμβαδόν δαπέδου / μικτό εμβαδόν δαπέδου, την ωφέλιμη επιφάνεια από την οριστική στάθμη του εδάφους και άνω / το καθαρό εμβαδόν δαπέδου από την οριστική στάθμη του εδάφους και άνω, το εμβαδόν γραφείου / καθαρό εμβαδόν δαπέδου από την οριστική στάθμη του εδάφους και άνω. Διαπιστώσαμε στοιχεία που αποδεικνύουν ότι η αποδοτικότητα των χώρων ενός κτιρίου αποτελεί ένα από τα κριτήρια που εξετάζονται κατά την αξιολόγηση προσφορών για νέα κτιριακά έργα. Ωστόσο, η Επιτροπή δεν παρακολουθεί τους δείκτες αυτούς σε επίπεδο ολόκληρου του χαρτοφυλακίου κτιρίων.

62 Η ΕΚΤ εφαρμόζει μια καλά αναπτυγμένη προσέγγιση όσον αφορά την παρακολούθηση και την υποβολή εκθέσεων σχετικά με το χαρτοφυλάκιο των κτιρίων της (βλέπε **πλαίσιο 4** κατωτέρω).

⁴⁹ Οι ορισμοί δίδονται στον «Κώδικα μετρήσεων για τα κτίρια της Επιτροπής στις Βρυξέλλες» (Measuring Code applicable to Commission buildings in Brussels).

Πλαίσιο 4

Παρακολούθηση και υποβολή εκθέσεων από την ΕΚΤ σχετικά με το χαρτοφυλάκιο των κτιρίων της

Με βάση το σύστημα διαχείρισης εγκαταστάσεων και χώρων, το τμήμα που είναι υπεύθυνο για τη διαχείριση κτιρίων αναλύει διάφορες παραμέτρους όπως η κατανομή χώρων ανά διεύθυνση, το μέσο εμβαδόν γραφείων ανά σταθμό εργασίας, ο μέσος χώρος γραφείου ανά υπάλληλο κ.λπ. Αναλύει επίσης διαφορετικά είδη δαπανών που συνδέονται με τα κτίρια (έξοδα μίσθωσης, συντήρησης, ενέργειας, καθαρισμού και άλλα λειτουργικά έξοδα). Η ΕΚΤ υποβάλλει στοιχεία σχετικά με το χαρτοφυλάκιο των κτιρίων της σε μηνιαία έκθεση διαχείρισης, η οποία περιλαμβάνει, λόγου χάριν, την εξέλιξη των διαθέσιμων και κατειλημμένων χώρων εργασίας, την εξέλιξη των αποθεμάτων και πληροφορίες για τους χώρους εργασίας ανά επιχειρηματικό τομέα.

Τα διαθέσιμα δεδομένα δεν είναι τυποποιημένα και, ως εκ τούτου, δεν είναι εύκολη η σύγκριση μεταξύ θεσμικών οργάνων

63 Το 2009 τα θεσμικά όργανα της ΕΕ⁵⁰ ενέκριναν τον διοργανικό κώδικα μετρήσεων. Ο κώδικας αυτός καθορίζει μεθόδους μέτρησης και βασικούς τύπους κτιριακών χώρων βάσει των γερμανικών προτύπων. Κάθε θεσμικό όργανο έχει αναπτύξει περαιτέρω τον κώδικα αυτό σε λεπτομερέστερες κατηγορίες χώρων, καθιστώντας δύσκολη τη σύγκριση δεδομένων από διαφορετικά θεσμικά όργανα⁵¹. Η Επιτροπή χρησιμοποιεί διαφορετικές κατηγορίες χώρων ακόμη και μεταξύ Βρυξελλών και Λουξεμβούργου. Αυτό καθιστά δύσκολη την εκπόνηση εκθέσεων εκ μέρους της Επιτροπής με βάση τις ίδιες παραμέτρους.

64 Παρά το γεγονός ότι τρία από τα πέντε θεσμικά όργανα που εξετάσαμε⁵² χρησιμοποιούν την ίδια ηλεκτρονική πλατφόρμα για τη διαχείριση των χώρων τους, το καθένα την είχε προσαρμόσει ξεχωριστά. Αυτό έχει αρνητικό αντίκτυπο στη διαθεσιμότητα συγκρίσιμων δεδομένων.

⁵⁰ Αν και η ΕΚΤ δεν αποτελεί μέρος αυτής της συμφωνίας, εφαρμόζει τα ίδια πρότυπα.

⁵¹ Παραδείγματος χάριν, το Συμβούλιο περιλαμβάνει μικρές αίθουσες συνεδριάσεων στην κατώτερη υποκατηγορία γραφειακών χώρων, ενώ άλλα θεσμικά όργανα της ΕΕ (Επιτροπή, Κοινοβούλιο, Δικαστήριο) όχι.

⁵² Συμβούλιο, Δικαστήριο, Επιτροπή (OIL).

65 Κάθε χρόνο έως την 1η Ιουνίου, τα θεσμικά όργανα υποβάλλουν στις αρμόδιες για τον προϋπολογισμό αρχές λεπτομερή έκθεση σχετικά με την κτιριακή πολιτική τους⁵³. Η απαίτηση αυτή θεσπίστηκε από τον δημοσιονομικό κανονισμό το 2013. Η έκθεση πρέπει να περιλαμβάνει τις δαπάνες και το εμβαδόν ανά κτίριο, καθώς και την αναμενόμενη εξέλιξη των προβλέψεων για εμβαδόν και τοποθεσίες τα επόμενα χρόνια. Με την απαίτηση αυτή η κατάσταση των ακινήτων και οι σχετικές ενέργειες των θεσμικών οργάνων κατέστησαν περισσότερο διαφανείς για τις αρμόδιες για τον προϋπολογισμό αρχές και, όσον αφορά ορισμένα όργανα, και για το κοινό⁵⁴.

66 Από το γράφημα 8 κατωτέρω προκύπτει ότι, στην ετήσια έκθεσή του για τα κτίρια, κάθε όργανο χρησιμοποιεί διαφορετικές κατηγορίες εμβαδού, συνεπώς οι κατηγορίες αυτές δεν μπορούν να χρησιμοποιηθούν για λόγους σύγκρισης. Ο δημοσιονομικός κανονισμός δεν απαιτεί να συμπεριλαμβάνονται πληροφορίες σχετικά με τον αριθμό των στεγαζόμενων σταθμών εργασίας ή υπαλλήλων. Επίσης, δεν απαιτείται να περιλαμβάνονται δείκτες αποδοτικότητας.

⁵³ Ετήσια έκθεση για τα κτίρια σύμφωνα με το άρθρο 203, παράγραφος 3, του δημοσιονομικού κανονισμού (δεν ισχύει για την ΕΚΤ).

⁵⁴ Οι ετήσιες εκθέσεις για τα κτίρια του Συμβουλίου, της Επιτροπής και του Δικαστηρίου αποτελούν δημόσια έγγραφα.

Γράφημα 8 – Ετήσιες εκθέσεις για τα κτίρια – κατηγορίες γραφειακών χώρων

Κατηγορίες εμβαδού στην ετήσια έκθεση για τα κτίρια	Θεσμικά όργανα που χρησιμοποιούν αυτές τις κατηγορίες στην ετήσια έκθεσή τους
<p>Γραφειακοί χώροι (από την οριστική στάθμη του εδάφους και άνω, υπόγειοι, σύνολο)</p> <p>Ειδικοί χώροι (από την οριστική στάθμη του εδάφους και άνω, υπόγειοι, σύνολο)</p> <p>Εγκαταστάσεις (από την οριστική στάθμη του εδάφους και άνω, υπόγειες, σύνολο)</p>	Συμβούλιο
<p>Γραφειακοί χώροι από την οριστική στάθμη του εδάφους και άνω</p> <p>Μη γραφειακοί χώροι από την οριστική στάθμη του εδάφους και άνω</p>	Επιτροπή Δικαστήριο
Συνολικό μικτό εμβαδόν	Ευρωπαϊκό Κοινοβούλιο

Πηγή: ΕΕΣ, βάσει των ετήσιων εκθέσεων για τα κτίρια του 2017 των θεσμικών οργάνων.

67 Επιπλέον, η έκθεση της Επιτροπής δεν παρέχει σαφή εικόνα των διαφόρων ειδών χώρων στο χαρτοφυλάκιο των κτιρίων της, καθώς δεν καθορίζει με σαφήνεια τα κριτήρια που διαχωρίζουν τους γραφειακούς από τους μη γραφειακούς χώρους. Επιπλέον, το εμβαδόν που χρησιμοποιεί η Επιτροπή στην ετήσια έκθεση για τα κτίρια δεν είναι συγκρίσιμο με το καταγεγραμμένο στα εργαλεία διαχείρισης χώρων.

68 Η πλέον πρόσφατη απόπειρα κατάρτισης ενοποιημένων πληροφοριών σχετικά με τα κτίρια των θεσμικών οργάνων της ΕΕ χρονολογείται από το 2010. Τα θεσμικά όργανα της ΕΕ συνέταξαν έκθεση στο πλαίσιο του σχεδίου προϋπολογισμού για το 2011, ανταποκρινόμενα σε αίτημα του Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου «να παράσχουν πλήρεις πληροφορίες για τα κτιριακά θέματα μαζί με το προσχέδιο και τις

εκτιμήσεις προϋπολογισμού»⁵⁵. Η έκθεση αυτή⁵⁶ παρουσίαζε στοιχεία σχετικά με τους ακόλουθους δείκτες για το χαρτοφυλάκιο κτιρίων των θεσμικών οργάνων:

- ποσοστό των γραφειακών και μη χώρων επί του συνολικού εμβαδού,
- χώρος γραφείου/υπάλληλο,
- μέση δαπάνη/τ.μ.

69 Οι τιμές των δεικτών διαφέρουν σημαντικά μεταξύ των θεσμικών οργάνων. Δεν λάβαμε στοιχεία που να αποδεικνύουν ότι τα παρεχόμενα δεδομένα είχαν αναλυθεί ή ότι θα έπρεπε να ζητηθεί από τα θεσμικά όργανα να βελτιώσουν τη συγκρισιμότητα των δεικτών ή να υποβάλλουν τις εκθέσεις πιο τακτικά.

Οι δείκτες εμβαδού είναι συγκρίσιμοι μεταξύ των θεσμικών οργάνων, οι σχετικές δαπάνες ωστόσο διαφέρουν σημαντικά

70 Με βάση τις διαθέσιμες πληροφορίες και κάνοντας διορθώσεις όπου ήταν απαραίτητο, συγκρίναμε την αποδοτικότητα των κτιριακών πολιτικών των θεσμικών οργάνων. Για τον σκοπό αυτό, υπολογίσαμε και αναλύσαμε δείκτες εμβαδού, καθώς και τα μισθώματα που είχαν οριστεί πρόσφατα κατόπιν διαπραγματεύσεων σε σχέση με τα επίπεδα της αγοράς.

71 Υπολογίσαμε επίσης τα ετησίως καταβαλλόμενα μισθώματα ανά άτομο και το κόστος ανά τετραγωνικό μέτρο για τα κτίρια που κατασκευάστηκαν ή αγοράστηκαν πρόσφατα.

⁵⁵ Ανακοινωθέν Τύπου της 2975ης συνόδου του Συμβουλίου της Ευρωπαϊκής Ένωσης [Οικονομικά και Δημοσιονομικά Θέματα (Προϋπολογισμός)] η οποία πραγματοποιήθηκε στις Βρυξέλλες, στις 18 Νοεμβρίου 2009, σ. 15 (http://europa.eu/rapid/press-release_PRES-09-333_el.htm)

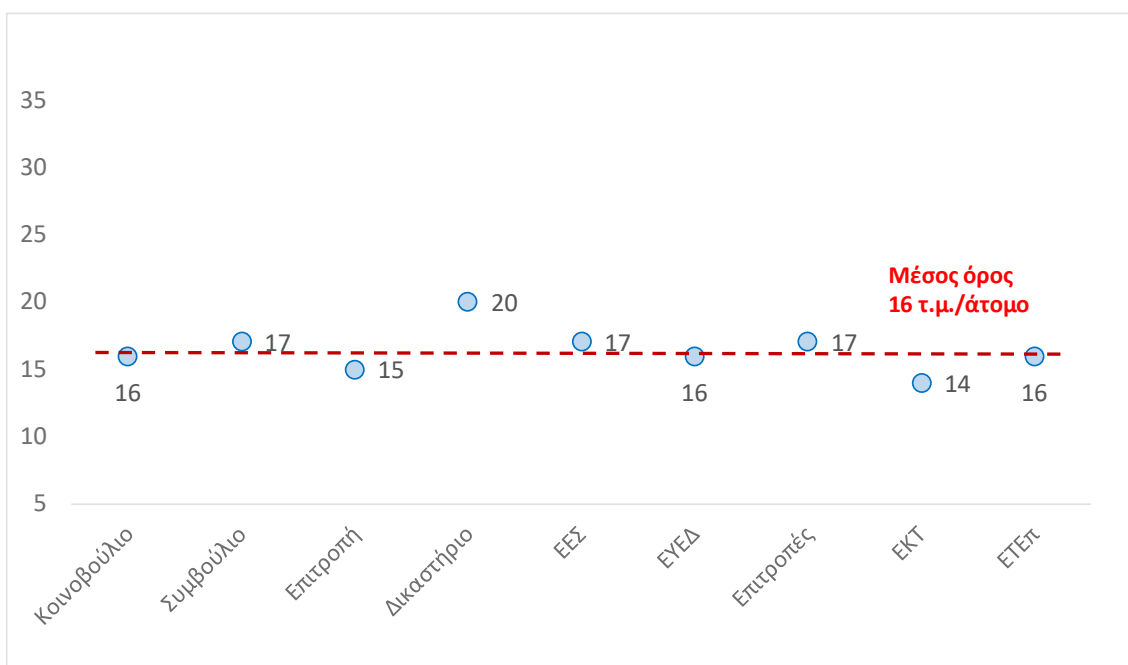
⁵⁶ «Consolidated information on buildings provided by the European institutions with the Draft Budget 2011», (Ενοποιημένες πληροφορίες σχετικά με τα κτίρια που παρέχουν τα ευρωπαϊκά θεσμικά όργανα με το σχέδιο προϋπολογισμού 2011), 20 Μαΐου 2010.

Το μέσο εμβαδόν των γραφείων είναι συγκρίσιμο

72 Προκειμένου να συγκρίνουμε τη χρήση των γραφειακών χώρων, υπολογίσαμε δείκτες εμβαδού βάσει των στοιχείων που μας παρείχαν τα θεσμικά όργανα της ΕΕ (βλέπε παράρτημα Ι για τη μεθοδολογία που χρησιμοποιήθηκε).

73 Από το γράφημα 9 κατωτέρω διαπιστώνεται ότι, στα περισσότερα όργανα, το μέσο εμβαδόν γραφείου ανά άτομο προσεγγίζει τον σταθμισμένο μέσο όρο όλων των θεσμικών οργάνων των 16 τ.μ. ανά άτομο⁵⁷, ενώ από το γράφημα 10 κατωτέρω, το οποίο καταγράφει τις ακραίες τιμές, καθίσταται σαφές ότι, στα περισσότερα κτίρια, το εμβαδόν γραφείου ανά άτομο είναι μικρότερο ή πλησίον του μέσου όρου.

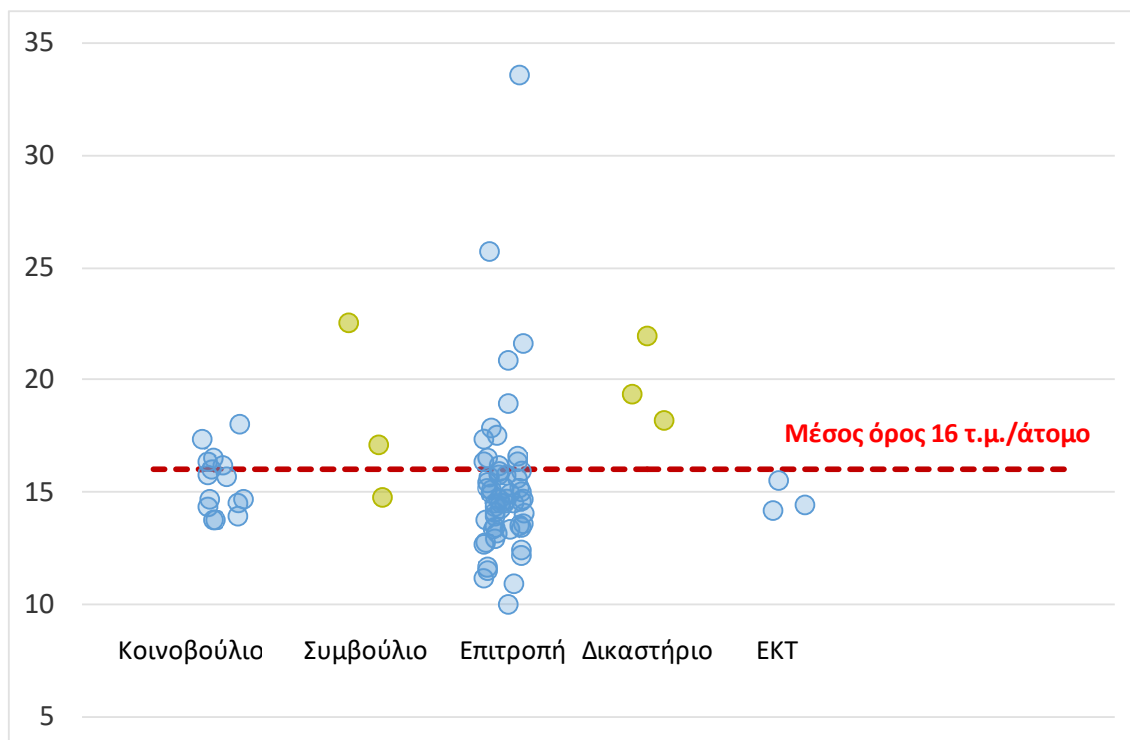
Γράφημα 9 – Μέσο εμβαδόν γραφείου ανά άτομο ανά θεσμικό όργανο



Πηγή: ΕΕΣ, βάσει των στοιχείων που παρασχέθηκαν από τα θεσμικά όργανα.

⁵⁷ Συμπεριλαμβανομένων στοιχείων που προέρχονται από το ΕΕΣ, την ΕΥΕΔ, τις Επιτροπές και την ΕΤΕπ.

Γράφημα 10 – Εμβαδόν γραφείου ανά άτομο ανά κτίριο



Πηγή: ΕΕΣ, βάσει των στοιχείων που παρασχέθηκαν από τα θεσμικά όργανα.

74 Μετά την ολοκλήρωση του κτιρίου Eurora, διαθέσιμο παρέμενε περίπου το 9 % του καθαρού εμβαδού γραφείων του Συμβουλίου. Κατά τον χρόνο του ελέγχου, ο χώρος αυτός χρησιμοποιείτο για την κάλυψη προσωρινών αναγκών στέγασης (παραδείγματος χάριν εκκένωση του κτιρίου Eurora, διοργάνωση συνόδου κορυφής της συνάντησης Ασίας-Ευρώπης, ανακαινίσεις). Η κατάσταση αυτή επηρεάζει το καθαρό εμβαδόν γραφείου ανά άτομο για το Συμβούλιο και για το ίδιο το κτίριο Eurora.

75 Οι τρεις κουκκίδες που εμφανίζονται σχετικά με το Δικαστήριο στο γράφημα 10 αντιπροσωπεύουν δύο κτιριακά συγκροτήματα⁵⁸ και το κτίριο T. Το Δικαστήριο διαθέτει επί του παρόντος 2 962 τ.μ. κενών γραφείων στο κτίριο T, που αντιστοιχούν περίπου στο 19 % του καθαρού εμβαδού γραφείων του κτιρίου και στο 6 % του συνολικού καθαρού εμβαδού γραφείων. Ο επιπλέον χώρος είχε στο παρελθόν υπεκμισθωθεί σε άλλα θεσμικά όργανα και επί του παρόντος παραμένει κενός. Αν και το κτίριο υπερβαίνει τις τρέχουσες ανάγκες του, το Δικαστήριο αποφάσισε να συνεχίσει τη μίσθωση για διάφορους λόγους. Πρώτον, το Δικαστήριο μισθώνει το κτίριο από το κράτος σε προτιμησιακή τιμή (κάτω των επιπέδων της αγοράς), δεύτερον, έπρεπε να μισθωθεί ολόκληρο το κτίριο και, τρίτον, το Δικαστήριο έχει

⁵⁸ Το συγκρότημα Palais (Anneau, Πύργος Α, Πύργος Β, Galerie) και τα προσαρτήματα (Erasmus, Thomas More, προσάρτημα Γ).

σημαντικές απαιτήσεις ως προς την ασφάλεια και εμπιστευτικότητα, οι οποίες περιορίζουν τις επιλογές για την υπεκμίσθωση του επιπλέον χώρου. Τέλος, το Δικαστήριο θα λύσει τη μίσθωση με την ολοκλήρωση του τρίτου πύργου, η οποία προβλέπεται για το καλοκαίρι του 2019. Εάν αφαιρέσουμε αυτόν τον χώρο από το εμβαδόν των γραφείων, το μέσο εμβαδόν γραφείου ανά άτομο είναι 19 τ.μ. για το Δικαστήριο και 18 τ.μ. για το κτίριο T.

76 Το χαμηλότερο του μέσου όρου εμβαδόν γραφείων στην ΕΚΤ μπορεί να αποδοθεί στο σημαντικό ποσοστό κοινόχρηστων και ομαδικών γραφείων και άλλων ομαδικών χώρων επί του συνόλου των γραφειακών χώρων. Στην περίπτωση της Επιτροπής, αυτό μπορεί να αναχθεί συγκεκριμένα στο πολύ μικρό απόθεμα χώρων σε σύγκριση με τα άλλα θεσμικά όργανα.

77 Η ΕΚΤ και η ΕΤΕπ παρακολουθούν επίσης την πυκνότητα βάσει των εγκατεστημένων σταθμών εργασίας. Η αναλογία αυτή δεν λαμβάνει υπόψη την πραγματική πληρότητα και είναι 12 τ.μ. ανά σταθμό εργασίας και για τα δύο θεσμικά όργανα⁵⁹.

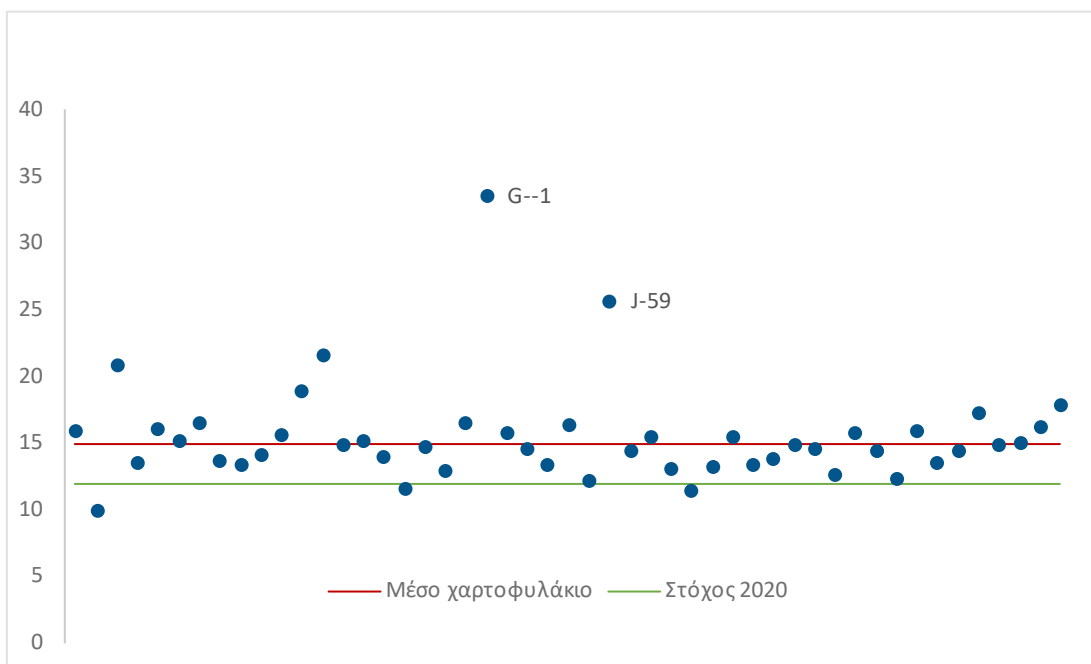
78 Στόχος της Επιτροπής για το χαρτοφυλάκιο στις Βρυξέλλες είναι τα 12 τ.μ. ανά σταθμό εργασίας έως το 2020⁶⁰ και, σύμφωνα με τους δικούς της υπολογισμούς, σήμερα βρίσκεται στα 14,5 τ.μ. ανά άτομο. Κατά τον χρόνο του ελέγχου μας, μόνο πέντε κτίρια στις Βρυξέλλες είχαν πυκνότητα κάτω ή πλησίον των 12 τ.μ. ανά άτομο⁶¹. Τα κτίρια αυτά αντιπροσωπεύουν το 9 % του συνολικού εμβαδού γραφείων των κτιρίων που περιλαμβάνονται στην ανάλυσή μας (βλέπε **γράφημα 11**).

⁵⁹ Στην περίπτωση της ΕΚΤ, η διαφορά μεταξύ της αναλογίας βάσει των εγκατεστημένων σταθμών εργασίας (12 τ.μ. ανά άτομο) και της αναλογίας βάσει των κατειλημμένων σταθμών εργασίας (16 τ.μ. ανά άτομο) εξηγείται από τον χώρο προσωρινής αποθήκευσης της τάξης του 18% των εγκατεστημένων σταθμών εργασίας στα τέλη του 2016.

⁶⁰ Ετήσιο σχέδιο διαχείρισης για το 2017 του ΟΙΒ. Το ΟΙΒ δεν διευκρινίζει εάν ο στόχος περιλαμβάνει τα κενά γραφεία και το απόθεμα χώρων.

⁶¹ B-28, CSM1, L-15, J-54, MO-59.

Γράφημα 11 – Εμβαδόν γραφείου ανά άτομο στα κτίρια της Επιτροπής στις Βρυξέλλες



Πηγή: ΕΕΣ, βάσει των στοιχείων που παρασχέθηκαν από την Επιτροπή.

79 Στόχος της Επιτροπής ως προς το απόθεμα χώρων στις Βρυξέλλες είναι τα 15 000 τ.μ., εμβαδόν που αντιστοιχεί περίπου στο 2 % του χαρτοφυλακίου των κτιρίων της. Έως τον Δεκέμβριο του 2017, η Επιτροπή είχε στη διάθεσή της απόθεμα χώρων ίσο με 895 ελεύθερους σταθμούς εργασίας, κατανομημένο σε εννέα κτίρια. Κατ' αυτό τον τρόπο εξηγείται γιατί το μέσο εμβαδόν γραφείου ανά άτομο είναι σχετικά υψηλό για ορισμένα κτίρια (παραδείγματος χάριν το κτίριο G-1). Ένα κτίριο (J-59) ήταν κατά τον χρόνο της ανάλυσής μας σε μεταβατική στάδιο (κενό μεταξύ μετακομίσεων), στεγάζει δε επί του παρόντος τον εκτελεστικό οργανισμό ΕΑΚΕΑ.

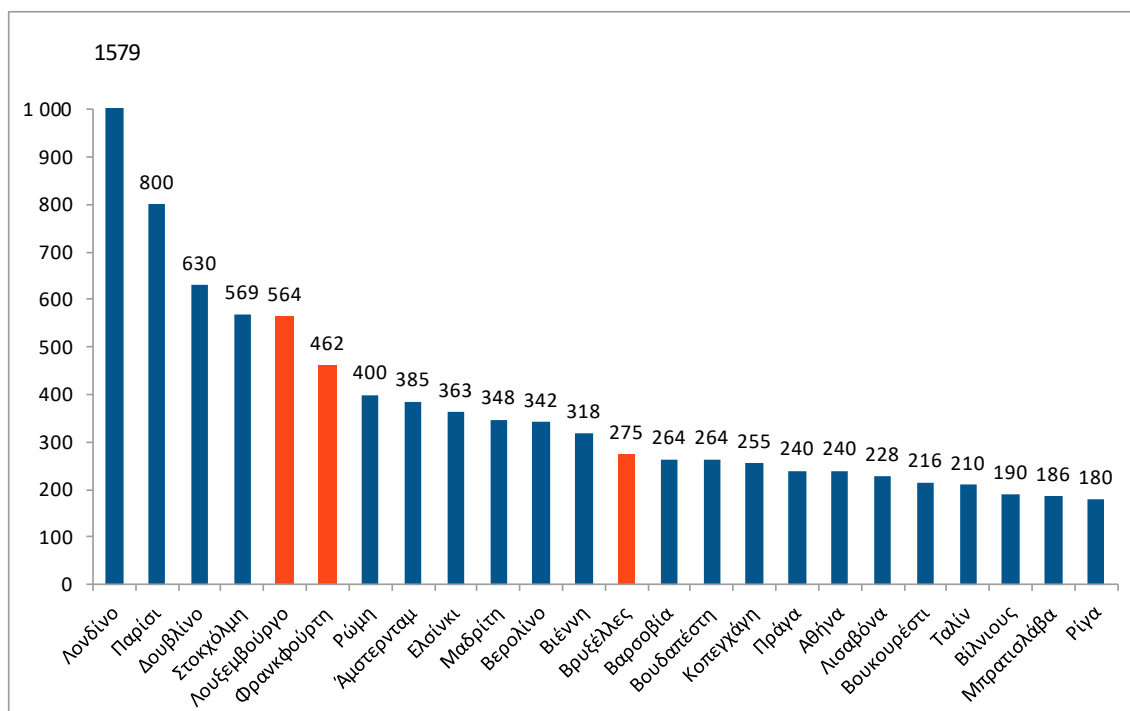
Οι τιμές που έχουν επιτευχθεί κατόπιν διαπραγμάτευσης είναι γενικά χαμηλότερες των επιπέδων της αγοράς, όμως το μίσθωμα ανά άτομο διαφέρει σημαντικά μεταξύ κτιρίων

Μίσθωμα σε σύγκριση με την τιμή της αγοράς

80 Στο γράφημα 12 κατωτέρω παρουσιάζεται το βασικό μίσθωμα της αγοράς σε 23 πρωτεύουσες της ΕΕ και στη Φρανκφούρτη. Το βασικό μίσθωμα των Βρυξελλών βρίσκεται στη μέση. Το Λουξεμβούργο είναι η πέμπτη ακριβότερη πόλη, και ακολουθεί η Φρανκφούρτη. Μέσα στις πόλεις, τα βασικά μισθώματα διαφέρουν ανάλογα με την τοποθεσία. Παραδείγματος χάριν, στο Λουξεμβούργο το βασικό μίσθωμα ύψους 564 ευρώ/τ.μ./έτος ισχύει για την ακριβότερη περιοχή, το κέντρο της

πόλης. Ωστόσο, τα θεσμικά όργανα έχουν τα περισσότερα από τα κτίριά τους στο Kirchberg και στο Cloche d'Or, όπου το βασικό μίσθωμα ήταν 408 ευρώ/τ.μ./έτος και 354 ευρώ/τ.μ./έτος, αντίστοιχα⁶².

Γράφημα 12 – Βασικό μίσθωμα γραφείων σε 23 πρωτεύουσες της ΕΕ και στη Φρανκφούρτη - 4ο τρίμηνο του 2016



Πηγή: ΕΕΣ, βάσει της έκθεσης αγοράς του ευρωπαϊκού γραφείου της BNP Paribas Real Estate (έκδοση 2017) που αντικατοπτρίζει τις τιμές για το 4ο τρίμηνο του 2016.

81 Για ένα δείγμα εννέα πρόσφατων συμβάσεων μίσθωσης, συγκρίναμε το μίσθωμα που επιτεύχθηκε κατόπιν διαπραγμάτευσης με τους όρους της αγοράς (βλέπε [παράρτημα Ι](#) για περισσότερες λεπτομέρειες σχετικά με τη μεθοδολογία και την πηγή δεδομένων μας). Τα πέντε από τα έξι κτίρια στις Βρυξέλλες ήταν μισθωμένα από την Επιτροπή⁶³ και το άλλο από το Κοινοβούλιο⁶⁴. Η πλειονότητα των συμβάσεων είχε υπογραφεί για 15 χρόνια. Διαπιστώσαμε ότι το μίσθωμα που είχαν διαπραγματευθεί τα θεσμικά όργανα ήταν σταθερά χαμηλότερο του βασικού μισθώματος των Βρυξελλών και χαμηλότερο ή πλησίον του μέσου όρου της αγοράς στο Quartier Léopold όπου βρίσκονται τα κτίρια (βλέπε [γράφημα 13](#) κατωτέρω). Τα μισθώματα που είχε διαπραγματευθεί η Επιτροπή για τα τρία κτίρια στο

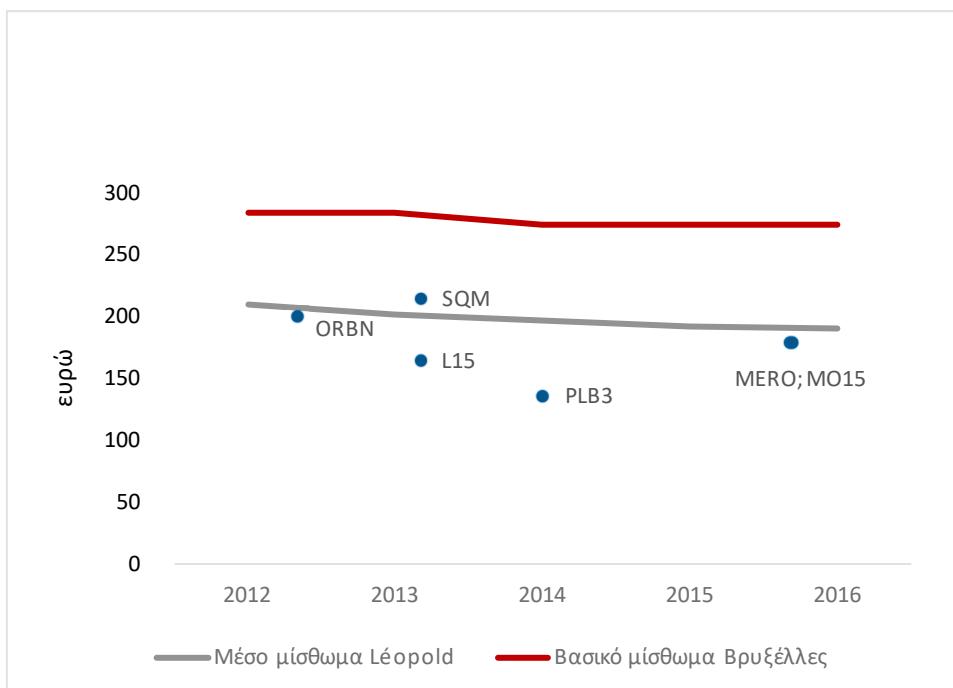
⁶² Πηγή: Έκθεση για την αγορά γραφείων του JLL, 4ο τρίμηνο του 2016.

⁶³ MERO, MO15, PLB3, L15, ORBN.

⁶⁴ SQM.

Λουξεμβούργο⁶⁵ ήταν χαμηλότερα του βασικού μισθώματος της αγοράς, καθώς και του μέσου μισθώματος.

Γράφημα 13 – Μίσθωμα έναντι βασικού και μέσου μισθώματος αγοράς στις Βρυξέλλες



Πηγή: ΕΕΣ, βάσει των διαθέσιμων στο κοινό εκθέσεων για τη σχετική αγορά και στοιχείων που παρασχέθηκαν από τα θεσμικά όργανα.

82 Ορισμένοι ιδιοκτήτες κτιρίων προσέφεραν κίνητρα στα ευρωπαϊκά θεσμικά όργανα. Στις έξι από τις εννέα συμβάσεις που εξετάστηκαν, οι ιδιοκτήτες προσέφεραν στα θεσμικά όργανα περιόδους χωρίς μίσθωμα, ενώ σε τέσσερις περιπτώσεις τα έξοδα ανακαίνισης βάρυναν εν μέρει τους ιδιοκτήτες.

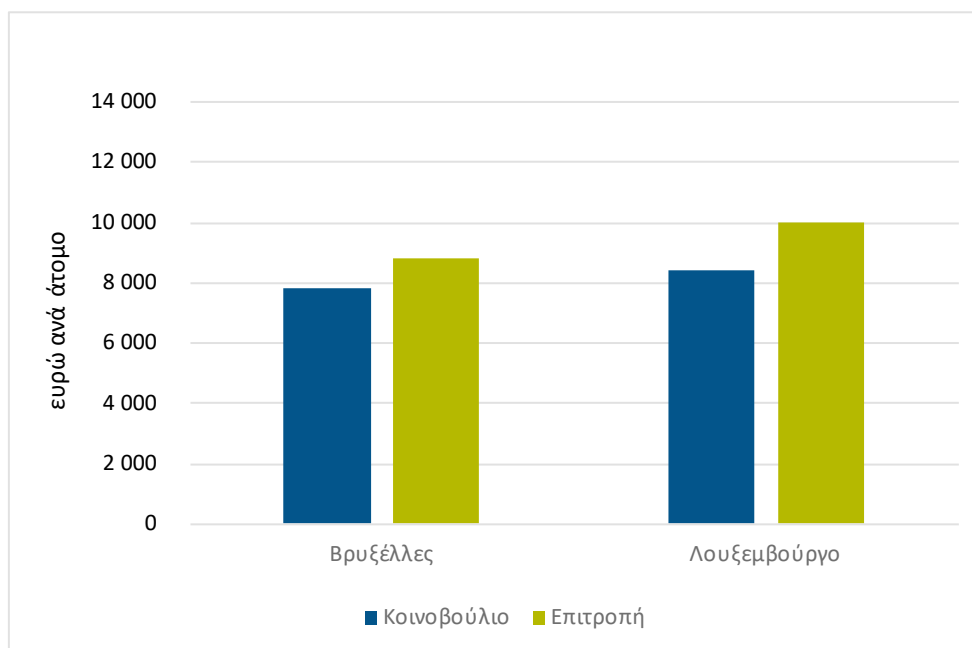
Μίσθωμα ανά άτομο

83 Στο γράφημα 14 κατωτέρω γίνεται σύγκριση του σταθμισμένου μέσου ετήσιου μισθώματος ανά άτομο στις δύο κύριες τοποθεσίες, τις Βρυξέλλες και το Λουξεμβούργο (για λεπτομέρειες σχετικά με τη μεθοδολογία μας, βλέπε παράρτημα Ι)⁶⁶.

⁶⁵ ARIA, LACC, Drosbach, πτέρυγα Δ.

⁶⁶ Το Συμβούλιο δεν μισθώνει κτίρια γραφείων.

Γράφημα 14 – Μέσο ετήσιο μίσθωμα ανά άτομο



Πηγή: ΕΕΣ, βάσει των στοιχείων που παρασχέθηκαν από τα θεσμικά όργανα.

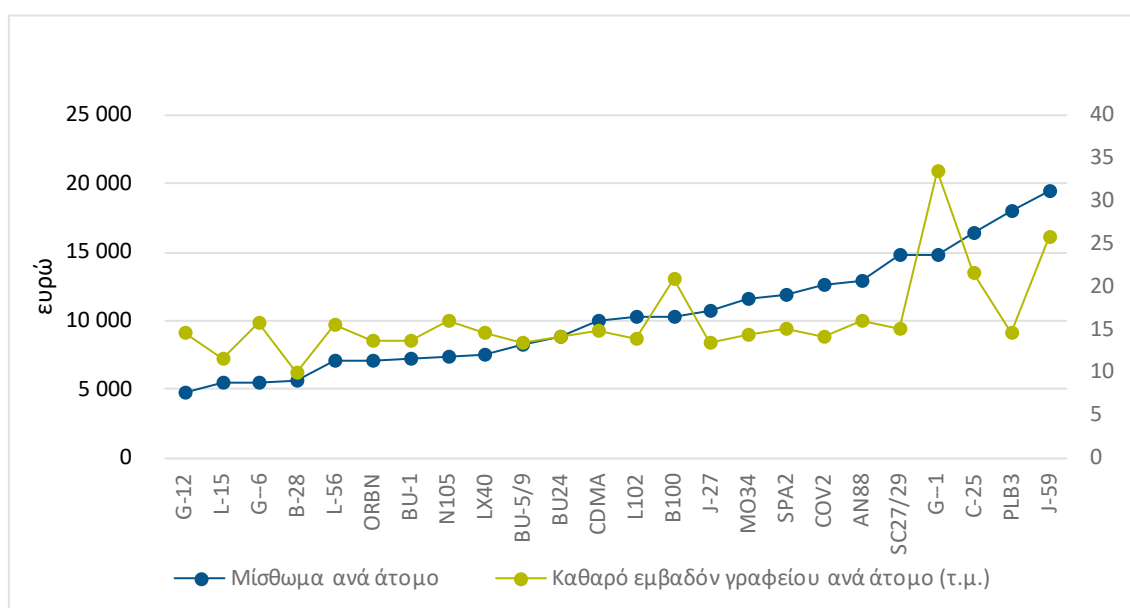
84 Το Κοινοβούλιο μισθώνει δύο κτίρια γραφείων στις Βρυξέλλες και τέσσερα στο Λουξεμβούργο. Η Επιτροπή μισθώνει 26 κτίρια γραφείων⁶⁷ στις Βρυξέλλες και οκτώ στο Λουξεμβούργο. Το Δικαστήριο μισθώνει μόνο ένα κτίριο στο Λουξεμβούργο. Τα περισσότερα κτίρια στις Βρυξέλλες μισθώνονται με συμβάσεις επικαρπίας, οι οποίες προσφέρουν πρόσθετα φορολογικά οφέλη σε σχέση με τις κανονικές μισθώσεις (βλέπε [παράρτημα Ι, σημεία 12 και 13](#)). Στο Λουξεμβούργο, οι περισσότερες από τις συμβάσεις των θεσμικών οργάνων είναι απλές μισθώσεις.

85 Γενικώς, το μέσο ετήσιο μίσθωμα ανά άτομο είναι υψηλότερο στο Λουξεμβούργο σε σύγκριση με τις Βρυξέλλες. Αυτό οφείλεται στις διαφορές στα μισθώματα αγοράς μεταξύ των δύο πόλεων, όπως φαίνεται στο [γράφημα 12](#). Το χαμηλότερο μέσο μίσθωμα ανά άτομο του Κοινοβουλίου στο Λουξεμβούργο εξηγείται από το γεγονός ότι το Κοινοβούλιο μισθώνει τα τρία από τα τέσσερα κτίριά του από τις εθνικές αρχές και απολαύει προτιμησιακών όρων μέχρι την ανέγερση του νέου κτιρίου KAD II. Το μέσο ετήσιο μίσθωμα ανά άτομο στο Δικαστήριο είναι σχετικά υψηλό (12 500 ευρώ ανά άτομο) και δεν περιλαμβάνεται στο [γράφημα 14](#), καθώς βασίζεται σε ένα μόνο κτίριο (κτίριο T), σημαντικό τμήμα του οποίου είναι επί του παρόντος κενό. Το Δικαστήριο θα διακόψει τη μίσθωση του κτιρίου το 2019 (βλέπε [σημείο 75](#)).

⁶⁷ Κτίρια με γραφειακούς χώρους άνω του 20 %.

86 Σημειώσαμε ότι το ετήσιο μίσθωμα ανά άτομο διαφέρει σημαντικά μεταξύ κτιρίων. Παραδείγματος χάριν, στην περίπτωση της Επιτροπής στις Βρυξέλλες, κυμαίνεται μεταξύ 4 800 και 19 500 ευρώ, ενώ στο Λουξεμβούργο μεταξύ 9 400 και 14 500 ευρώ. Όπως φαίνεται στο **γράφημα 15** κατωτέρω, το ετήσιο μίσθωμα ανά άτομο στα κτίρια της Επιτροπής στις Βρυξέλλες σχετίζεται ως έναν βαθμό με το εμβαδόν γραφείου ανά άτομο.

Γράφημα 15 – Μέσο ετήσιο μίσθωμα ανά άτομο και εμβαδόν γραφείου ανά άτομο



Πηγή: ΕΕΣ, βάσει των στοιχείων που παρασχέθηκαν από τα θεσμικά όργανα.

Το κόστος κατασκευής και αγοράς εξαρτάται από τον τύπο του κτιρίου

87 Υπολογίσαμε την τιμή ανά τετραγωνικό μέτρο του συνολικού εμβαδού δύο μεγάλων, πρόσφατα ολοκληρωθέντων κατασκευαστικών έργων, του κτιρίου Eurora του Συμβουλίου στις Βρυξέλλες και του κεντρικού κτιρίου της ΕΚΤ στη Φρανκφούρτη. Και τα δύο κατασκευαστικά έργα περιλάμβαναν ανακαίνιση των υφιστάμενων χαρακτηρισμένων ως ιστορικών κτιρίων και έπρεπε να πληρούν υψηλά τεχνικά πρότυπα περί ασφάλειας προσώπων και πραγμάτων. Και τα δύο είναι εμβληματικά κτίρια που δημιουργούν ένα νέο ορόσημο στις αντίστοιχες πόλεις, ενώ αμφότερα είναι μικτής χρήσης. Ενώ οι κύριες λειτουργίες του κτιρίου Eurora είναι να φιλοξενεί συνόδους κορυφής της ΕΕ και να παρέχει χώρους στις εθνικές αντιπροσωπείες και στον Πρόεδρο του Ευρωπαϊκού Συμβουλίου, το κεντρικό κτίριο της ΕΚΤ είναι μικτής χρήσης, με το μεγαλύτερο τμήμα του να αποτελεί γραφειακούς χώρους. Το κτίριο του Συμβουλίου κατασκευάστηκε από το κράτος, ενώ η ΕΚΤ υλοποίησε το έργο εσωτερικά με την υποστήριξη εξωτερικού διευθυντή έργου.

88 Το κόστος ανά τετραγωνικό μέτρο για το κεντρικό κτίριο της ΕΚΤ είναι 4 600 ευρώ, ενώ για το κτίριο Eurora 4 000 ευρώ. Για την αναλογία αυτή δεν λαμβάνεται υπόψη το κόστος του οικοπέδου. Το Συμβούλιο αγόρασε το οικόπεδο για το κτίριο Eurora έναντι συμβολικού τιμήματος 1 ευρώ, ενώ η ΕΚΤ κατέβαλε την αγοραία τιμή για το οικόπεδο.

89 Το 2016 το Κοινοβούλιο αγόρασε ένα τυπικό κτίριο γραφείων (το κτίριο Martens στις Βρυξέλλες) έναντι 2 700 ευρώ⁶⁸ ανά τετραγωνικό μέτρο. Το Κοινοβούλιο στεγάζεται στο κτίριο αυτό από το 2018, μετά από αναδιαμόρφωσή του.

⁶⁸ Περιλαμβάνει το κόστος του κτιρίου και των εργασιών αναδιαμόρφωσής του. Δεν περιλαμβάνεται το κόστος του οικοπέδου.

Συμπεράσματα και συστάσεις

90 Συνολικά, διαπιστώσαμε ότι τα θεσμικά όργανα διαχειρίζονται αποδοτικά τις δαπάνες τους για γραφειακούς χώρους. Ωστόσο, οι κτιριακές στρατηγικές δεν είναι πάντοτε τυποποιημένες και ο σχεδιασμός δεν είναι ο βέλτιστος. Επιπλέον, οι χρηματοδοτικοί μηχανισμοί των μεγάλων κατασκευαστικών έργων που αναλύσαμε ήταν συχνά πολύπλοκοι και, ως εκ τούτου, ενίοτε επηρέαζαν αρνητικά τη δημοσιονομική διαφάνεια. Τα περισσότερα από τα έργα αυτά σημείωσαν καθυστερήσεις και, σε ορισμένες περιπτώσεις, χρειάστηκαν πρόσθετους πόρους. Η παρακολούθηση του χαρτοφυλακίου κτιρίων και η αναφορά σχετικών στοιχείων δεν είναι επαρκείς για τα περισσότερα θεσμικά όργανα.

91 Τα θεσμικά όργανα ορίζουν τις κτιριακές στρατηγικές τους σε διάφορα έγγραφα. Ορισμένα από αυτά ήταν παρωχημένα ή δεν είχαν ακόμη εγκριθεί επίσημα. Εντοπίσαμε μια ορθή πρακτική που εφαρμόζει η Επιτροπή, η οποία συμπληρώνει την κτιριακή στρατηγική της με τακτική ενημέρωση περί της εξέλιξης των αναγκών σε σχέση με τους διαθέσιμους γραφειακούς χώρους. Τα θεσμικά όργανα δεν εξετάζουν διαφορετικά σενάρια κατά τον σχεδιασμό των αναγκών τους σε ακίνητα (βλέπε **σημεία 10 έως 13**).

92 Αν και τα θεσμικά όργανα που είναι εγκατεστημένα στην ίδια τοποθεσία δεν ακολουθούν επίσημα κοινή κτιριακή στρατηγική, εφαρμόζουν παρόμοιες αρχές για τη λήψη αποφάσεων. Τα θεσμικά όργανα βασίζονται στις κτιριακές στρατηγικές τους στην εντολή και στις οργανωτικές τους ανάγκες. Για πρακτικούς και οικονομικούς λόγους, στόχο τους είναι να συγκεντρώνουν τα κτίριά τους σε μία ή σε λίγες περιοχές, προτιμούν να εκμεταλλεύονται μικρότερο αριθμό μεγάλων κτιρίων και προκρίνουν την ιδιοκτησία κτιρίων παρά τη μίσθωση (βλέπε **σημεία 14 έως 19**).

93 Τα θεσμικά όργανα που είναι εγκατεστημένα στην ίδια τοποθεσία δημιούργησαν διοργανικές ομάδες εργασίας στο πλαίσιο των οποίων συζητούν θέματα κτιριακής στρατηγικής. Η συνεργασία αυτή επέτρεψε στα όργανα να μοιράζονται το ίδιο ακίνητο, να διαδέχονται το ένα το άλλο ή να υπεκμισθώνουν ακίνητα. Αυτό οδήγησε στην προκήρυξη πολλών διοργανικών διαγωνισμών για προμήθειες αγαθών και υπηρεσιών που συνδέονται με τη λειτουργία των χαρτοφυλακίων κτιρίων (βλέπε **σημεία 20 έως 22**).

Σύσταση 1 – Τα θεσμικά όργανα⁶⁹ πρέπει να ενημερώσουν και να επισημοποιήσουν τις κτιριακές στρατηγικές τους και να επικαιροποιούν τακτικά τα έγγραφα σχεδιασμού

Τα θεσμικά όργανα πρέπει να καθορίσουν τις κύριες αρχές που εφαρμόζουν για τη λήψη αποφάσεων όσον αφορά τις κτιριακές στρατηγικές, οι οποίες πρέπει να εγκριθούν από τη διοίκηση και να αντικατοπτρίζουν τις τελευταίες εξελίξεις στην εντολή, στις πολιτικές και στους στόχους τους.

Τα θεσμικά όργανα θα πρέπει να συμπληρώνουν τις κτιριακές στρατηγικές τους με μεσοπρόθεσμο προγραμματισμό, ο οποίος

- να επικαιροποιείται τακτικά με βάση την εξέλιξη των αναγκών και των διαθέσιμων γραφειακών χώρων· και
- να περιλαμβάνει την ανάλυση διαφόρων επιλογών ανάπτυξης («σχεδιασμός σεναρίων»).

Χρονοδιάγραμμα υλοποίησης: έως το τέλος του 2020.

94 Τα θεσμικά όργανα ξεκίνησαν την εισαγωγή νέων μορφών εργασίας. Ορισμένες τέτοιες μορφές, όπως η τηλεργασία και, ενίοτε, οι συνεργατικοί χώροι εργασίας, εφαρμόζονται ήδη. Ωστόσο, κατά τον χρόνο του ελέγχου δεν υπήρχαν αποτελέσματα ερευνών ούτε αξιολογήσεις της εφαρμογής τέτοιων σχεδίων (βλέπε **σημεία 23 έως 27**).

Σύσταση 2 – Τα θεσμικά όργανα πρέπει να αξιολογούν τα έργα που αφορούν τις νέες μορφές εργασίας

Τα θεσμικά όργανα πρέπει i) να αξιολογούν τα αποτελέσματα των υλοποιούμενων έργων που έχουν να κάνουν με τις νέες μορφές εργασίας και ii) να ενσωματώνουν τα αποτελέσματά τους σε στρατηγικούς προβληματισμούς σχετικά με την ανάπτυξη των κτιριακών στρατηγικών τους και των πολιτικών για τους ανθρώπινους πόρους.

Χρονοδιάγραμμα υλοποίησης: i) έως το τέλος του 2019 και ii) έως το τέλος του 2020.

⁶⁹ Το Κοινοβούλιο, το Συμβούλιο, η Επιτροπή, το Δικαστήριο και η ΕΚΤ.

95 Οι χώρες υποδοχής προσέφεραν στα θεσμικά όργανα προτιμησιακούς όρους για την αγορά ή τη μίσθωση γραφειακών χώρων. Υποστηρίζουν επίσης τα θεσμικά όργανα στα μεγάλα κατασκευαστικά τους έργα (βλέπε [σημεία 31 έως 35](#)).

96 Συνολικά, οι αποφάσεις για την εξασφάλιση γραφειακών χώρων τεκμηριώνονταν σωστά (βλέπε [σημεία 36 και 37](#)).

97 Για τη χρηματοδότηση των μεγάλων κατασκευαστικών έργων που αποτέλεσαν αντικείμενο της επισκόπησής μας, τα θεσμικά όργανα χρησιμοποίησαν πολύπλοκους μηχανισμούς. Ως εκ τούτου, δεν έχουν τον άμεσο έλεγχο των οικονομικών πτυχών των έργων. Η εκμετάλλευση αχρησιμοποίητων πιστώσεων από άλλα κονδύλια του προϋπολογισμού για προκαταβολικές πληρωμές αποτελεί συνήθη πρακτική στο πλαίσιο της χρηματοδότησης κατασκευαστικών έργων, επηρεάζει ωστόσο αρνητικά τη δημοσιονομική διαφάνεια (βλέπε [σημεία 38 έως 42](#)).

Σύσταση 3 – Τα θεσμικά όργανα πρέπει να ενισχύσουν τη δημοσιονομική διαφάνεια των χρηματοδοτικών μηχανισμών για τα κατασκευαστικά έργα

Για τη χρηματοδότηση των κατασκευαστικών έργων, τα θεσμικά όργανα πρέπει να επιδιώκουν περισσότερη δημοσιονομική διαφάνεια και λιγότερη πολυπλοκότητα. Κάτι τέτοιο θα μπορούσε να γίνει, παραδείγματος χάριν, με τη δέουσα γνωστοποίηση των προπληρωμών για κτιριακά έργα στα αντίστοιχα κονδύλια του προϋπολογισμού κατά τη διάρκεια της διαδικασίας του προϋπολογισμού.

Χρονοδιάγραμμα υλοποίησης: για τα έργα που θα αρχίσουν να υλοποιούνται μετά το τέλος του 2019.

98 Τα θεσμικά όργανα έχουν διαφορετικούς τρόπους διαχείρισης των μεγάλων κατασκευαστικών έργων τους. Ορισμένα ανέθεσαν την κατασκευή στο κράτος, ενώ άλλα αποφάσισαν να διαχειριστούν το έργο εσωτερικά, με κάποια εξωτερική υποστήριξη. Τα περισσότερα από τα πρόσφατα κατασκευαστικά έργα που αναλύσαμε σημείωσαν καθυστερήσεις, κυρίως λόγω απρόβλεπτων περιστάσεων, οι οποίες οδήγησαν σε αλλαγές στο έργο. Υπήρχαν και άλλοι παράγοντες που συνέβαλαν στις καθυστερήσεις, όπως, παραδείγματος χάριν, οι αδυναμίες στην επιχειρησιακή και διοικητική διαχείριση έργου των εθνικών αρχών στην περίπτωση του έργου του κτιρίου Eurora του Συμβουλίου. Όταν άρχισε να υλοποιείται το έργο KAD II, το Κοινοβούλιο δεν διέθετε τους απαραίτητους εσωτερικούς πόρους ούτε την

εμπειρογνωσία που απαιτούνταν για τη διαχείριση τέτοιων έργων. Σε δύο έργα, οι καθυστερήσεις οδήγησαν σε πρόσθετες δαπάνες (βλέπε [σημεία 44 έως 54](#)).

Σύσταση 4 – Τα θεσμικά όργανα θα πρέπει να θεσπίσουν κατάλληλες διαδικασίες διαχείρισης για τα μεγάλα έργα κατασκευής και ανακαίνισης

Τα θεσμικά όργανα θα πρέπει να θεσπίσουν κατάλληλες διαδικασίες διαχείρισης για τα μεγάλα έργα κατασκευής και ανακαίνισης με βάση εκτιμήσεις κινδύνου, οι οποίες θα διασφαλίζουν επαρκή διοικητική και λειτουργική παρακολούθηση του έργου και θα εξασφαλίζουν την ελαχιστοποίηση του οικονομικού κόστους που συνεπάγονται οι καθυστερήσεις.

Χρονοδιάγραμμα υλοποίησης: έως το τέλος του 2019.

99 Τα θεσμικά όργανα παρακολουθούν κάθε πτυχή του χαρτοφυλακίου κτιρίων, όπως η διαχείριση των εγκαταστάσεων, η κατανομή των χώρων, η κατανάλωση ενέργειας και οικονομικές, νομικές και λογιστικές πτυχές, χρησιμοποιώντας διάφορα συστήματα και εργαλεία ΤΠ. Ωστόσο, δεν παρακολουθούν τακτικά δείκτες για την αξιολόγηση της αποδοτικότητας του χαρτοφυλακίου κτιρίων τους για τους σκοπούς της διαχείρισης. Διαπιστώσαμε ότι η ΕΚΤ εφαρμόζει μια ορθή πρακτική για την παρακολούθηση και την υποβολή εκθέσεων (βλέπε [σημεία 56 έως 62](#)).

100 Παρά το γεγονός ότι, όσον αφορά τα κτίρια στις Βρυξέλλες και στο Λουξεμβούργο, τα θεσμικά όργανα υιοθέτησαν κοινό διοργανικό κώδικα μετρήσεων, λόγω των διαφορών στις λεπτομερείς κατηγορίες των χώρων που υιοθετήθηκαν από κάθε όργανο, είναι δύσκολη η συλλογή συγκρίσιμων δεδομένων. Οι διαφορές στα συστήματα πληροφορικής που χρησιμοποιούν τα θεσμικά όργανα και τα δύο γραφεία της Επιτροπής (ΟΙΒ και ΟΙΛ) για τη διαχείριση των χώρων επηρεάζουν επίσης τη συγκρισιμότητα των δεδομένων. Η ετήσια υποβολή προς τις αρμόδιες για τον προϋπολογισμό αρχές εκθέσεων σχετικά με τα κτίρια δεν επιτρέπει σύγκριση, διότι τα θεσμικά όργανα χρησιμοποιούν διαφορετικές κατηγορίες χώρων (βλέπε [σημεία 63 έως 69](#)).

101 Οι δείκτες εμβαδού που υπολογίσαμε δείχνουν ότι η χρήση γραφειακών χώρων είναι συγκρίσιμη μεταξύ των θεσμικών οργάνων (βλέπε [σημεία 72 έως 79](#)). Διαπιστώσαμε ότι τα μισθώματα που είχαν διαπραγματευθεί τα θεσμικά όργανα ήταν γενικώς χαμηλότερα των επιπέδων της αγοράς (βλέπε [σημεία 80 έως 82](#)). Διαπιστώσαμε επίσης ότι τα ετήσια μισθώματα ανά άτομο διαφέρουν σημαντικά ανά

κτίριο (βλέπε σημεία 83 έως 86). Το συνολικό κόστος ανά τετραγωνικό μέτρο δύο εμβληματικών κτιρίων που κατασκευάστηκαν πρόσφατα είναι υψηλότερο από το κόστος ενός συνηθισμένου κτιρίου γραφείων (βλέπε σημεία 87 έως 89).

Σύσταση 5 – Τα θεσμικά όργανα πρέπει να βελτιώσουν τη συνέπεια των δεδομένων και την παρακολούθηση του χαρτοφυλακίου κτιρίων

Τα θεσμικά όργανα θα πρέπει:

- α) να αναπτύξουν δείκτες για την παρακολούθηση της αποδοτικότητας του χαρτοφυλακίου κτιρίων τους για λόγους εσωτερικής διαχείρισης και, για τον σκοπό αυτό, να αξιοποιήσουν τις δυνατότητες των εργαλείων ΤΠ που διαθέτουν·
- β) να υιοθετήσουν κοινή μεθοδολογία για τον υπολογισμό και την παρουσίαση των δεικτών εμβαδού και κόστους και να ανταλλάσσουν τα δεδομένα αυτά τακτικά σε διοργανικό επίπεδο·
- γ) να συμφωνήσουν σε κοινή μεθοδολογία και παρουσίαση των σχετικών στοιχείων στην ετήσια έκθεση που υποβάλλουν στις αρμόδιες για τον προϋπολογισμό αρχές, προκειμένου να διασφαλίζεται η συγκρισιμότητα των πληροφοριών.

Χρονοδιάγραμμα υλοποίησης: έως το τέλος του 2020.

Η παρούσα έκθεση εγκρίθηκε από το Τμήμα V, του οποίου προεδρεύει ο Λάζαρος Στ. ΛΑΖΑΡΟΥ, Μέλος του Ελεγκτικού Συνεδρίου, στο Λουξεμβούργο, κατά τη συνεδρίασή του της 5ης Δεκεμβρίου 2018.

Για το Ελεγκτικό Συνέδριο

Klaus-Heiner LEHNE
Πρόεδρος

Παραρτήματα

Παράρτημα Ι — Μεθοδολογία υπολογισμού των δεικτών εμβαδού και κόστους

01 Στο ερωτηματολόγιό μας, ζητήσαμε από τα θεσμικά όργανα να μας παράσχουν στοιχεία σχετικά με το εμβαδόν και το κόστος, απεικονίζοντας την κατάσταση στα τέλη του 2016. Βασίσαμε τους υπολογισμούς μας στα στοιχεία που μας παρασχέθηκαν.

Δείκτες εμβαδού

02 Τα δεδομένα σχετικά με το εμβαδόν που παρείχαν τα θεσμικά όργανα δεν ήταν άμεσα συγκρίσιμα, κυρίως λόγω των αποκλίσεων στην ερμηνεία της ορολογίας (καθαρό εμβαδόν γραφείων, μικτό εμβαδόν γραφείων). Ως εκ τούτου, διατυπώσαμε τους δικούς μας ορισμούς, οι οποίοι προσεγγίζουν τους χρησιμοποιούμενους από τα περισσότερα θεσμικά όργανα. Ζητήσαμε πρόσθετα δεδομένα όπου ήταν απαραίτητο και προσαρμόσαμε ανάλογα τα αρχικά στοιχεία. Δεδομένου ότι κανένα θεσμικό όργανο, εκτός από την ΕΚΤ, δεν τηρεί λεπτομερή ιστορικά δεδομένα ως προς το εμβαδόν, δεν μπορέσαμε να αναλύσουμε τις μεταβολές στα χαρτοφυλάκια κτιρίων σε σχέση με τον χρόνο. Για τον ίδιο λόγο, τα συμπληρωματικά στοιχεία που ζητήθηκαν δεν ήταν διαθέσιμα στο τέλος του 2016, αλλά παραπέμπουν στην ημερομηνία εξαγωγής τους από τα συστήματα το 2017. Καθώς οι διάφορες υποκατηγορίες χώρων δεν άλλαξαν σημαντικά σε μέγεθος με την πάροδο του χρόνου, θεωρούμε τα δεδομένα αυτά επαρκή για την ανάλυσή μας.

03 Για τους σκοπούς της ανάλυσής μας, δεχθήκαμε ότι το **εμβαδόν γραφείων** περιλαμβάνει ατομικά και κοινόχρηστα γραφεία και συνεργατικούς χώρους. Αποκλείονται τα γραφεία που χρησιμοποιούνται για άλλους σκοπούς, όπως για συσκέψεις ή για αποθήκευση. Τα κενά γραφεία και τα γραφεία που διατηρούνται ως απόθεμα χώρου περιλαμβάνονται στο εμβαδόν γραφείων¹.

¹ το απόθεμα χώρου είναι χώρος που δεν χρησιμοποιείται, ώστε να υπάρχει ένας ορισμένος βαθμός ευελιξίας. Χρησιμοποιείται σε περίπτωση μετακομίσεων, ανακαινίσεων ή απροσδόκητων αυξήσεων προσωπικού ή σσονος σημασίας κ.λπ.

04 Ο αριθμός των υπαλλήλων αναφέρεται στο προσωπικό που χρησιμοποιεί τους γραφειακούς χώρους, συμπεριλαμβανομένων των εξωτερικών συμβούλων που εργάζονται επί τόπου.

05 Λάβαμε υπόψη μόνο κτίρια με τουλάχιστον 20 % γραφειακό χώρο. Εξαιρέσαμε από την ανάλυση κτίρια που δεν είναι τυπικά κτίρια γραφείων, όπως αποθήκες, κέντρα κατάρτισης και εγκαταστάσεις παιδικής μέριμνας. Για την ανάλυση των δεικτών αποδοτικότητας του εμβαδού, εξαιρέσαμε επίσης τα μη κατειλημμένα κτίρια. Στην περίπτωση της Επιτροπής, αποκλείσαμε γραφειακούς χώρους που στεγάζουν εκτελεστικούς οργανισμούς και άλλους φορείς (π.χ. EYED, EACEA).

06 Στην περίπτωση του Κοινοβουλίου, εξαιρέσαμε από την ανάλυσή μας τα κτίρια στο Στρασβούργο, επειδή δεν είναι μόνιμα κατειλημμένα και οι περισσότεροι από τους υπαλλήλους που στεγάζονται σε αυτά έχουν και άλλο γραφείο σε μία από τις άλλες έδρες του Κοινοβουλίου².

07 Υπολογίσαμε τους δείκτες διαιρώντας το εμβαδόν των γραφείων με τον αριθμό των υπαλλήλων που εργάζονται στο εκάστοτε κτίριο. Οι **σταθμισμένοι μέσοι** δείκτες υπολογίστηκαν διαιρώντας το συνολικό³ εμβαδόν των γραφείων με τον συνολικό αριθμό των υπαλλήλων που εργάζονται στα κτίρια.

Δείκτες κόστους

Σύγκριση με το μίσθωμα της αγοράς

08 Βασίσαμε την ανάλυσή μας σε διαθέσιμες στο κοινό εκθέσεις αγοράς από κτηματομεσιτικά γραφεία [παραδείγματος χάριν, Jones Lang LaSalle (JLL) και BNP Paribas Real Estate]. Οι εκθέσεις αγοράς περιέχουν κυρίως αναλύσεις για το βασικό μίσθωμα. Το μεσιτικό γραφείο JLL ορίζει⁴ το **βασικό μίσθωμα γραφείου** ως:

² Τον Ιούλιο του 2014, το Συνέδριο προέβη σε ανάλυση των δυνατοτήτων εξοικονόμησης πόρων υπέρ του προϋπολογισμού της ΕΕ, εάν το Ευρωπαϊκό Κοινοβούλιο συγκέντρωνε τις δραστηριότητές του στις Βρυξέλλες (www.eca.europa.eu).

³ Είτε για όλα τα κτίρια του χαρτοφυλακίου ενός θεσμικού οργάνου είτε για όλα τα θεσμικά όργανα από κοινού.

⁴ Πηγή: Έκθεση για την αγορά γραφείων στο Λουξεμβούργο του μεσιτικού γραφείου JLL, 4ο τρίμηνο του 2015.

- ο το μέγιστο μίσθωμα της ελεύθερης αγοράς που θα μπορούσε να αναμένεται για μια θεωρητική μονάδα γραφείου ύψιστης ποιότητας και προδιαγραφών στην καλύτερη θέση σε μια αγορά, κατά την ημερομηνία της έρευνας (συνήθως στο τέλος κάθε τριμήνου).

09 Λαμβάνοντας υπόψη το γεγονός ότι τα κτίρια που μισθώνονται από τα θεσμικά όργανα δεν είναι πάντοτε του υψηλότερου επιπέδου, διευρύνουμε την ανάλυσή μας συγκρίνοντας το μίσθωμα με το μέσο ετήσιο μίσθωμα γραφείων που ισχύει για την εκάστοτε τοποθεσία. Στην περίπτωση του Λουξεμβούργου, επειδή δεν υπήρχαν πληροφορίες για τα έτη που αφορούσαν την ανάλυσή μας, χρησιμοποιήσαμε εκτίμηση. Σύμφωνα με το JLL⁵, το **μέσο σταθμισμένο μίσθωμα** αντιπροσωπεύει:

- ο τη μέση αξία όλων των γνωστών ονομαστικών μισθωμάτων⁶ σε πράξεις μίσθωσης που έχουν συναφθεί σε μια αγορά κατά την περίοδο έρευνας, σταθμισμένα με το εμβαδόν δαπέδου. Αποκλείει τυχόν μη αντιπροσωπευτικές συμφωνίες.

10 Το μίσθωμα που περιλαμβάνεται στις εκθέσεις αγοράς βασίζεται στο «ονομαστικό μίσθωμα». Αυτό το μίσθωμα δεν λαμβάνει υπόψη τα κίνητρα που παρέχει ο ιδιοκτήτης του ακινήτου, όπως η περίοδος χωρίς μίσθωμα ή η συνεισφορά του ιδιοκτήτη σε πρόσθετες δαπάνες (π.χ. ανακαίνιση ή πρόσθετες τεχνικές βελτιώσεις που αφορούν την ασφάλεια). Επομένως, για να χρησιμοποιήσουμε κατά το δυνατόν συγκρίσιμη βάση, συγκρίναμε το μίσθωμα της αγοράς που αναφέρεται για την περίοδο υπογραφής της σύμβασης με το μίσθωμα για τους γραφειακούς χώρους που ορίζεται στη σύμβαση. Θα πρέπει να σημειωθεί ότι οι περισσότερες συμβάσεις μίσθωσης που υπογράφηκαν από τα θεσμικά όργανα περιλαμβάνουν πρόβλεψη τιμαριθμικής αναπροσαρμογής, κάτι που αποτελεί συνήθη πρακτική της αγοράς.

11 Για τα μισθωμένα κτίρια, τα θεσμικά όργανα χρησιμοποιούν διαφορετικές νομικές ρυθμίσεις:

- τυπική μίσθωση,

⁵ Πηγή: Έκθεση για την αγορά γραφείων στο Λουξεμβούργο του JLL, 4ο τρίμηνο του 2015.

⁶ Το μίσθωμα για τον γραφειακό χώρο που ορίζεται στη σύμβαση.

- επικαρπία⁷,
- μακροχρόνια μίσθωση με εμπράγματο δικαίωμα («εμφύτευση»⁸) δικαίωμα προαίρεσης για αγορά.

12 Το συμβαλλόμενο μέρος που χρησιμοποιεί ένα κτίριο σύμφωνα βάσει σύμβασης επικαρπίας ή εμφύτευσης υποχρεούται να καταβάλλει τους φόρους, όπως τον φόρο μεταγραφής/καταχώρισης, τον ΦΠΑ, τον φόρο ακίνητης περιουσίας και άλλους περιφερειακούς φόρους που συνδέονται με το ακίνητο. Αντιθέτως, σύμφωνα με τη σύμβαση μίσθωσης, ο εκμισθωτής (ιδιοκτήτης) υποχρεούται να καταβάλλει τους εν λόγω φόρους και να μετακυλίνει τα έξοδα που τον βαρύνουν στον μισθωτή.

13 Τα θεσμικά όργανα της ΕΕ τυγχάνουν απαλλαγών σύμφωνα με το Πρωτόκολλο περί των προνομίων και ασυλιών της Ευρωπαϊκής Ένωσης. Όταν το θεσμικό όργανο χρησιμοποιεί ένα κτίριο βάσει σύμβασης επικαρπίας ή εμφύτευσης, δεν επιβάλλονται καθόλου φόροι, δηλαδή δεν οφείλονται από κανένα συμβαλλόμενο. Η επικαρπία και η εμφύτευση είναι συμβατικές ρυθμίσεις που χρησιμοποιούνται στο Βέλγιο και στο Λουξεμβούργο, αλλά όχι στη Γερμανία.

Ετήσιο μίσθωμα ανά άτομο

14 Για λόγους σύγκρισης, δεν αναλύσαμε λεπτομερώς τις συμβάσεις μίσθωσης ώστε να λάβουμε υπόψη τις διαφορές τιμών αναλόγως της κατηγορίας των χώρων⁹. Βασίσαμε τους υπολογισμούς μας στα στοιχεία που μας παρείχαν τα θεσμικά όργανα σχετικά με το συνολικό κόστος μίσθωσης ανά κτίριο για το 2016. Συνεπώς, τα αριθμητικά στοιχεία δεν αντιπροσωπεύουν τον ακριβή υπολογισμό του μισθώματος που καταβλήθηκε μόνο για γραφειακούς χώρους. Στην περίπτωση περιόδου χάριτος,

⁷ Επικαρπία – Δικαίωμα χρήσης κτιρίου. Ο χρήστης (επικαρπωτής) έχει περισσότερα δικαιώματα από όσα θα είχε με σύμβαση μίσθωσης, αλλά και περισσότερες υποχρεώσεις όσον αφορά τις επισκευές. Οι περισσότεροι φόροι βαρύνουν τον χρήστη, όχι τον ιδιοκτήτη. Το καταβαλλόμενο ποσό για την επικαρπία είναι γενικά χαμηλότερο από το κόστος μίσθωσης του ίδιου κτιρίου.

⁸ Εμφύτευση – Το δικαίωμα χρήσης γηπέδου ή κτιρίου έναντι ενοικίου για καθορισμένο χρονικό διάστημα (βάσει της βελγικής νομοθεσίας, ελάχιστο 27 και μέγιστο 99 έτη). Ο ιδιοκτήτης δεν έχει θεωρητικά καμία υποχρέωση να επισκευάζει ή να συντηρεί το κτίριο. Η εμφύτευση μπορεί να συνδυάζεται με δικαίωμα προαίρεσης για αγορά, το οποίο, όταν ασκηθεί, παρέχει πλήρη κυριότητα.

⁹ Στην πράξη, οι συμβάσεις μίσθωσης συνήθως καθορίζουν υψηλότερη τιμή ανά τετραγωνικό μέτρο γραφειακών χώρων από ό,τι, για παράδειγμα, για αρχεία και άλλους βοηθητικούς χώρους. Η τιμή για τις θέσεις στάθμευσης καθορίζεται συνήθως ανά μονάδα.

προσαρμόσαμε το ετήσιο μίσθωμα διαιρώντας το συνολικό μίσθωμα για όλη τη διάρκεια της σύμβασης με τον αριθμό των συμβατικών ετών. Αυτό κατέστη δυνατό μόνο για τις πρόσφατες συμβάσεις, για τις οποίες υπήρχαν διαθέσιμα στοιχεία. Σε ορισμένες περιπτώσεις, το μίσθωμα περιλαμβάνει την αποπληρωμή αρχικών ειδικών εργασιών διαρρύθμισης, ενώ σε άλλες περιπτώσεις οι δαπάνες αυτές βαρύνουν τον ιδιοκτήτη. Προσαρμόσαμε το μίσθωμα με την προσθήκη του ετήσιου κόστους εργασιών διαρρύθμισης όταν υπήρχαν διαθέσιμα δεδομένα. Για την επιλογή των κτιρίων που περιλαμβάνονται στην ανάλυσή μας, εφαρμόζονται, τηρουμένων των αναλογιών, τα κριτήρια που ορίζονται στο **σημείο 5** του παρόντος παραρτήματος. Υπολογίσαμε τον λόγο του ετήσιου μισθώματος ανά άτομο διαιρώντας τα ετήσια έξοδα μίσθωσης για το 2016 με τον αριθμό των υπαλλήλων, όπως ορίζεται παραπάνω.

Κόστος κατασκευής και αγοράς

15 Για την ανάλυση των προσφάτων κατασκευασθέντων και αγορασθέντων κτιρίων, λάβαμε υπόψη τις πληροφορίες που είχαμε στη διάθεσή μας σχετικά με όλες τις δαπάνες που συνδέονταν με την αγορά του κτιρίου, παραδείγματος χάριν τα έξοδα κατασκευής, τα έξοδα των αρχιτεκτόνων και των εργολάβων, καθώς και το κόστος χρηματοδότησης. Θα πρέπει να σημειωθεί ότι, για ορισμένα κτίρια, το οικόπεδο αγοράστηκε από τη χώρα υποδοχής έναντι συμβολικού αντιτίμου 1 ευρώ ή δωρεάν, οπότε εξαιρέσαμε την τιμή του οικοπέδου από την ανάλυσή μας. Διαιρέσαμε το κόστος με το συνολικό μικτό εμβαδόν (επιφάνεια από την οριστική στάθμη του εδάφους και άνω και υπόγεια).

Παράρτημα II — Κατάσταση των κτιρίων που αναφέρονται στην έκθεση

Συντομογραφία	Όνομα	Όργανο	Πόλη	Διεύθυνση
AN	Anneau	Δικαστήριο	Λουξεμβούργο	Rue Charles Léon Hammes
AN88		Επιτροπή	Βρυξέλλες	Rue d'Arlon 88 (SCAN)
ARIA	Ariane	Επιτροπή	Λουξεμβούργο	400, route d'Esch
B100		Επιτροπή	Βρυξέλλες	100, Rue Belliard
B-28		Επιτροπή	Βρυξέλλες	28, Rue Belliard
BU-1		Επιτροπή	Βρυξέλλες	Avenue de Beaulieu 1
BU24		Επιτροπή	Βρυξέλλες	Avenue de Beaulieu 24
BU-5/9		Επιτροπή	Βρυξέλλες	Avenue de Beaulieu 5/9
BUILD_C	Κτίριο Γ (προσάρτημα Γ)	Δικαστήριο	Λουξεμβούργο	Boulevard Konrad Adenauer
BUILD_T	Κτίριο Τ	Δικαστήριο	Λουξεμβούργο	90, boulevard Konrad Adenauer
C-25		Επιτροπή	Βρυξέλλες	Avenue de Cortenberg 25
CDMA		Επιτροπή	Βρυξέλλες	Rue du Champ de Mars 21
CJ_PALAIS	Palais	Δικαστήριο	Λουξεμβούργο	Rue Charles Léon Hammes
CJ_TOA	Πύργος Α	Δικαστήριο	Λουξεμβούργο	Rue du Fort Niedergrünwald
CJ_TOB	Πύργος Β	Δικαστήριο	Λουξεμβούργο	Rue du Fort Niedergrünwald
-	Πύργος Γ (3ος πύργος, 5η επέκταση)	Δικαστήριο	Λουξεμβούργο	Υπό κατασκευή
COV2		Επιτροπή	Βρυξέλλες	Place Rogier 16
CSM1		Επιτροπή	Βρυξέλλες	Cours Saint-Michel 23
DRB	Drosbach	Επιτροπή	Λουξεμβούργο	12, rue G. Kroll
EB	Κτίριο Europa (Residence Palace)	Συμβούλιο	Βρυξέλλες	Rue de la Loi 155
ERA	Erasmus (προσάρτημα Α)	Δικαστήριο	Λουξεμβούργο	Rue du Fort Niedergrünwald
EUFO	Euroforum	Επιτροπή	Λουξεμβούργο	12, rue Robert Stümper
G-1		Επιτροπή	Βρυξέλλες	Rue de Genève 1
G-12		Επιτροπή	Βρυξέλλες	Rue de Genève 12
G-6		Επιτροπή	Βρυξέλλες	Rue de Genève 6-8
GAL	Gallery	Δικαστήριο	Λουξεμβούργο	Rue du Fort Niedergrünwald
GEOS		Κοινοβούλιο	Λουξεμβούργο	22-24, rue Edward Steichen
J-27		Επιτροπή	Βρυξέλλες	Rue Joseph II 27
J-54		Επιτροπή	Βρυξέλλες	Rue Joseph II 54
J-59		Επιτροπή	Βρυξέλλες	Rue Joseph II 59
JMO	Jean Monnet	Επιτροπή	Λουξεμβούργο	Rue Alcide De Gasperi
JMO II	Jean Monnet II	Επιτροπή	Λουξεμβούργο	Υπό κατασκευή
KAD	Konrad Adenauer	Κοινοβούλιο	Λουξεμβούργο	Rue Alcide De Gasperi
KAD II	Konrad Adenauer II	Κοινοβούλιο	Λουξεμβούργο	Υπό κατασκευή
L102		Επιτροπή	Βρυξέλλες	Rue de la Loi 102
L15		Επιτροπή	Βρυξέλλες	Rue de la Loi 15
L-56		Επιτροπή	Βρυξέλλες	Rue de la Loi 56
LACC	Laccolith	Επιτροπή	Λουξεμβούργο	20, rue Eugène Ruppert
LX40		Επιτροπή	Βρυξέλλες	Rue du Luxembourg 40

Συντομογραφία	Όνομα	Όργανο	Πόλη	Διεύθυνση
MB	Κεντρικό κτίριο	ΕΚΤ	Φρανκφούρτη	Sonnemannstraße 20
MERO	Merode	Επιτροπή	Βρυξέλλες	Avenue de Tervuren 41
MO15		Επιτροπή	Βρυξέλλες	Rue Montoyer 15
MO34		Επιτροπή	Βρυξέλλες	Rue Montoyer 34
MO-59		Επιτροπή	Βρυξέλλες	Rue Montoyer 59
N105		Επιτροπή	Βρυξέλλες	Avenue des Nerviens 105
ORBN		Επιτροπή	Βρυξέλλες	Square Frère Orban 8
PLB3		Επιτροπή	Βρυξέλλες	Philippe Le Bon 3
PRE	President	ΕΤΕπ	Λουξεμβούργο	37B, avenue John F. Kennedy
SC27/SC29	SCAN	Επιτροπή	Βρυξέλλες	Rue de la Science 27/29
SPA2		Επιτροπή	Βρυξέλλες	Rue de Spa 2
SQM (SDME)	Square de Meeûs	Κοινοβούλιο	Βρυξέλλες	Square de Meeûs 8
THM	Thomas More (προσάρτημα Β)	Δικαστήριο	Λουξεμβούργο	Boulevard Konrad Adenauer
WIM	Martens (Trebel)	Κοινοβούλιο	Βρυξέλλες	Rue Belliard 80

Ακρωνύμια και συντομογραφίες

ΕΕΜ: Ενιαίος Εποπτικός Μηχανισμός

ΕΕΣ: Ευρωπαϊκό Ελεγκτικό Συνέδριο

ΕΚΤ: Ευρωπαϊκή Κεντρική Τράπεζα

ΕΤΕπ: Ευρωπαϊκή Τράπεζα Επενδύσεων

ΕΥΕΔ: Ευρωπαϊκή Υπηρεσία Εξωτερικής Δράσης

ΠΠΠ: Πολυετές πλαίσιο πολιτικής

ΣΛΕΕ: Συνθήκη για τη λειτουργία της Ευρωπαϊκής Ένωσης

ΦΠΑ: Φόρος προστιθέμενης αξίας

CRQBF: Διοργανική επιτροπή δημοσιονομικών και χρηματοοικονομικών υποθέσεων

EACEA: Εκτελεστικός Οργανισμός Εκπαίδευσης, Οπτικοακουστικών Θεμάτων και Πολιτισμού

EPSO: Ευρωπαϊκή Υπηρεσία Επιλογής Προσωπικού (European Personnel Selection Office)

GISCO: Γεωγραφικό σύστημα πληροφοριών της Επιτροπής

OIB: Γραφείο Υποδομών και Διοικητικής Υποστήριξης στις Βρυξέλλες (Επιτροπή)

OIL: Γραφείο Υποδομών και Διοικητικής Υποστήριξης στο Λουξεμβούργο (Επιτροπή)

OLAF: Ευρωπαϊκή Υπηρεσία Καταπολέμησης της Απάτης

Γλωσσάριο

Αγορά υπό καθεστώς ετεροχρονισμού της πληρωμής: Επιτρέπει στην Επιτροπή να αγοράζει ένα κτίριο και να το αποπληρώνει επί σειρά ετών (συνήθως 27ετία). Τα δικαιώματα ιδιοκτησίας μεταβιβάζονται στην Επιτροπή την ημέρα της αγοράς.

Αναδιαμόρφωση: Εργασίες διαρρύθμισης σε ένα κατά τα άλλα έτοιμο κτίριο, ώστε αυτό να συμμορφώνεται με τους κανόνες και τις ανάγκες των θεσμικών οργάνων.

Εμφύτευση: Το δικαίωμα κατοχής γηπέδου ή κτιρίου έναντι μισθώματος για καθορισμένο χρονικό διάστημα (βάσει της βελγικής νομοθεσίας, το διάστημα αυτό δεν μπορεί να είναι μικρότερο από 27 έτη και μεγαλύτερο από 99 έτη). Ο κύριος του ακινήτου δεν έχει θεωρητικά καμία υποχρέωση να επισκευάζει ή να συντηρεί το κτίριο. Η εμφύτευση μπορεί να συνδυάζεται με δικαίωμα προαίρεσης για αγορά, το οποίο, όταν ασκηθεί, παρέχει πλήρη κυριότητα.

Επικαρπία: Δικαίωμα χρήσης κτιρίου. Ο χρήστης έχει περισσότερα δικαιώματα από ό,τι βάσει της μίσθωσης, αλλά και περισσότερες υποχρεώσεις όσον αφορά τις επισκευαστικές εργασίες. Οι περισσότεροι φόροι καταβάλλονται από τον χρήστη και όχι από τον ιδιοκτήτη. Το καταβαλλόμενο ποσό για την επικαρπία είναι συνήθως χαμηλότερο από το μίσθωμα του ίδιου κτιρίου.

Ετήσια έκθεση για τα κτίρια: (σύμφωνα με το άρθρο 203, παράγραφος 3, του δημοσιονομικού κανονισμού): Λεπτομερής έκθεση των θεσμικών οργάνων σχετικά με την κτιριακή πολιτική τους, την οποία υποβάλλουν ετησίως στις αρμόδιες για τον προϋπολογισμό αρχές.

Καθαρό εμβαδόν: Η συνολική επιφάνεια δαπέδου που μπορεί πραγματικά να χρησιμοποιηθεί από τον κάτοχο του κτιρίου, αποκλειόμενων όλων των δομικών στοιχείων.

Μικτό εμβαδόν: Ορίζεται ως η μικτή επιφάνεια δαπέδου από το DIN-277 (Brutto-Grundfläche), τον διοργανικό κώδικα μετρήσεων που εγκρίθηκε από τα θεσμικά όργανα της ΕΕ το 2009 και τον κώδικα μέτρησης της Επιτροπής (βασιζόμενοι αμφότεροι στο DIN-277). Περιλαμβάνει την εξωτερική πλευρά των δομικών στοιχείων που οριοθετούν το κτίριο, συμπεριλαμβανομένων των επιστρώσεων, και μετράται σε επίπεδο δαπέδου.

Νέες μορφές εργασίας: Νέα προσέγγιση που επιδιώκει να μεταμορφώσει το περιβάλλον γραφείου με την εισαγωγή συνεργατικών χώρων εργασίας σε συνδυασμό με μια περισσότερο ευέλικτη εργασιακή νοοτροπία.

Πρωτόκολλο περί των προνομίων και ασυλιών της Ευρωπαϊκής Ένωσης: Παράρτημα των Συνθηκών που παρέχει στην ΕΕ ορισμένα προνόμια, μεταξύ των οποίων καθεστώς φοροαπαλλαγής.

Τέλος μεταγραφής/καταχώρισης: Τέλος καταβαλλόμενο για τη μεταγραφή ή την καταχώριση συμβάσεων που έχουν περιβληθεί τον συμβολαιογραφικό τύπο στο υποθηκοφυλακείο ή στο κτηματολόγιο αντίστοιχα. Καταβάλλεται από τον φορέα του δικαιώματος πλήρους κυριότητας, επικαρπίας ή εμφύτευσης.

Τιμαριθμική αναπροσαρμογή του μισθώματος: Περιοδική προσαρμογή της τιμής του μισθώματος βάσει της μεταβολής ενός δείκτη τιμών (π.χ. δείκτη πληθωρισμού ή δείκτη τιμής κατασκευής).

Φόρος ακίνητης περιουσίας: Φόρος επί της ακίνητης περιουσίας που καταβάλλεται από τον φορέα του δικαιώματος πλήρους κυριότητας, επικαρπίας ή εμφύτευσης.

DIN-277: Πρότυπα που αναπτύχθηκαν από το Γερμανικό Ινστιτούτο Τυποποίησης. Καθορίζουν τους τυποποιημένους κανόνες για τη μέτρηση του εμβαδού των κτιρίων και την ταξινόμηση των χώρων.

Κλιμάκιο ελέγχου

Οι ειδικές εκθέσεις του ΕΕΣ παρουσιάζουν τα αποτελέσματα των ελέγχων που αυτό διενεργεί επί των πολιτικών και προγραμμάτων της ΕΕ ή επί διαχειριστικών θεμάτων που αφορούν συγκεκριμένους τομείς του προϋπολογισμού. Το ΕΕΣ επιλέγει και σχεδιάζει τα εν λόγω ελεγκτικά έργα κατά τρόπον ώστε αυτά να αποφέρουν τον μέγιστο αντίκτυπο, λαμβανομένων υπόψη των κινδύνων για τις επιδόσεις ή για τη συμμόρφωση, του επιπέδου των σχετικών εσόδων ή δαπανών, των επικείμενων εξελίξεων και του πολιτικού και δημόσιου συμφέροντος.

Ο εν προκειμένω έλεγχος επιδόσεων διενεργήθηκε από το Τμήμα Ελέγχου V, του οποίου προεδρεύει ο Λάζαρος Στ. Λαζάρου, Μέλος του ΕΕΣ, και το οποίο εστιάζει στους τομείς της χρηματοδότησης και διοίκησης της ΕΕ. Επικεφαλής του ελέγχου ήταν ο Jan Gregor, Μέλος του ΕΕΣ, συνεπικουρούμενος από τους Werner Vlasselaer, προϊστάμενο του ιδιαίτερου γραφείου του, Bernard Moya, σύμβουλο στο ιδιαίτερο γραφείο του, Bertrand Albugues, ανώτερο διοικητικό στέλεχος, Jana Janečková, υπεύθυνη έργου, Luis Rosa, πρώην υπεύθυνο έργου, Cristina Jianu, Wiktor Szymczak και Andreas Duerrwanger, ελεγκτές.



Από αριστερά: Werner Vlasselaer, Bernard Moya, Andreas Duerrwanger, Jana Janečková, Jan Gregor, Wiktor Szymczak.

Απάντηση του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου

ΣΥΝΟΨΗ

III. Το Κοινοβούλιο εκφράζει την ικανοποίησή του για τις εργασίες ανάλυσης του Ελεγκτικού Συνεδρίου, από τις οποίες προκύπτει ότι, συνολικά, τα θεσμικά όργανα διαχειρίζονται αποτελεσματικά τα κτίριά τους. Όσον αφορά το άλλο μέρος των παρατηρήσεων, παραπέμπουμε στις απαντήσεις μας στα σημεία IV, V και VI της Σύνοψης.

IV. Τον Μάρτιο του 2010, το Προεδρείο του Κοινοβουλίου ενέκρινε την πρώτη του «μεσοπρόθεσμη και μακροπρόθεσμη κτιριακή στρατηγική», η οποία περιλαμβάνει έναν πολυετή προγραμματισμό για τις μελλοντικές πολιτικές και ανάγκες στον τομέα των ακινήτων για τα προσεχή έτη. Με τις διάφορες αποφάσεις που έλαβε τα τελευταία έτη το Προεδρείο εξασφαλίστηκε η επιτυχής ενοποίηση της ακίνητης περιουσίας του Κοινοβουλίου και η επίτευξη των στόχων της στρατηγικής, ιδίως όσον αφορά τις ανάγκες σε γραφεία. Η κτιριακή στρατηγική για την περίοδο μετά το 2019, η οποία εγκρίθηκε από το Προεδρείο τον Απρίλιο του 2018, αποτελεί τη συνέχεια αυτού του στρατηγικού σχεδιασμού, με έμφαση στις ανάγκες που δεν έχουν ακόμη αντιμετωπιστεί επαρκώς, όπως ευέλικτες εγκαταστάσεις συνεδριάσεων για τους τριμερείς διαλόγους, με στόχο να έρθει το Κοινοβούλιο πιο κοντά στους πολίτες (Eurora Experience) και να ενισχυθεί η ασφάλεια. Η στρατηγική αυτή ήταν το αποτέλεσμα διεξοδικής ανάλυσης των αναγκών, κατά την οποία ελήφθησαν υπόψη οι δημοσιονομικοί περιορισμοί.

Όσον αφορά το έργο «NWoW», διενεργήθηκαν αξιολογήσεις με αντίκτυπο στα κτιριακά έργα και την κτιριακή στρατηγική του Κοινοβουλίου. Παρά το γεγονός ότι το σχέδιο στην αρχική του μορφή στη συνέχεια εγκαταλείφθηκε (μετά από απόφαση του προηγούμενου Προέδρου), το Κοινοβούλιο υλοποιεί ορισμένα από τα στοιχεία του σε δύο από τα κτίριά του, βάσει διαλόγου με τις σχετικές υπηρεσίες.

V. Όσον αφορά το Κοινοβούλιο, πρέπει να τονιστεί ότι η επιλεγείσα χρηματοδοτική δομή του έργου KAD II παρέχει τη δυνατότητα εξωτερικής χρηματοδότησης, η οποία ήταν απαραίτητη για λόγους χρηματοοικονομικής διαχείρισης και ευελιξίας. Μέχρι στιγμής, το Κοινοβούλιο έχει μπορέσει να χρηματοδοτήσει το έργο σχεδόν χωρίς να προσφύγει καθόλου στη δανειακή διευκόλυνση. Οι σχετικές μεταφορές πιστώσεων πραγματοποιήθηκαν με πλήρη διαφάνεια (βλ. τις απαντήσεις του Κοινοβουλίου στα σημεία 42 και 97 και στη σύσταση 3). Μέχρι σήμερα δεν υπήρξε υπέρβαση του κόστους και το έργο προβλέπεται να παραμείνει εντός προϋπολογισμού (βλ. απάντηση του Κοινοβουλίου στο σημείο 49).

VI. Το Κοινοβούλιο χρησιμοποιεί πληροφορίες που προέρχονται από εξειδικευμένες εκθέσεις δεδομένων για το μελλοντικό του σχέδιο κατανομής γραφείων. Έχουν ήδη προγραμματιστεί περαιτέρω βελτιώσεις, συμπεριλαμβανομένης της εισαγωγής ειδικών εργαλείων ΤΠ.

Το Κοινοβούλιο επικροτεί την πρωτοβουλία για την παρακολούθηση της αποδοτικότητας του χαρτοφυλακίου κτιρίων όλων των θεσμικών οργάνων σε εναρμονισμένη βάση, λαμβανομένων υπόψη των ιδιαιτεροτήτων κάθε θεσμικού οργάνου.

VIII. Το Κοινοβούλιο παραπέμπει στις απαντήσεις του στις συστάσεις.

ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ

13. Η κτιριακή στρατηγική για την περίοδο μετά το 2019, η οποία εγκρίθηκε από το Προεδρείο του Κοινοβουλίου τον Απρίλιο του 2018, ήταν το αποτέλεσμα διεξοδικής ανάλυσης σαφώς προσδιορισμένων αναγκών, και εντατικών συζητήσεων στις οποίες λαμβάνονταν υπόψη όλες οι σχετικές πτυχές που αφορούν το προβλέψιμο μέλλον. Ο σχεδιασμός των απαιτήσεων σε ακίνητα βασίζεται σε ανάλυση των αναγκών και λαμβάνει υπόψη τους δημοσιονομικούς περιορισμούς.

26. Την άνοιξη του 2018, περίπου 1 000 συνάδελφοι από πέντε διαφορετικές γενικές διευθύνσεις μετακινήθηκαν στο κτίριο Martens, ένα κτίριο που επωφελείται σημαντικά από ορισμένα στοιχεία της προσέγγισης NWoW. Τα σχόλια των χρηστών όσον αφορά τον χώρο γραφείων, τους κοινόχρηστους χώρους και τις αίθουσες συνεδριάσεων, ήταν ιδιαίτερα θετικά.

27. Σύμφωνα με μελέτες που έγιναν από το Κοινοβούλιο το 2015, η πλήρης χρήση του NWoW στα κτίρια Martens και KAD θα είχε ως αποτέλεσμα την εξοικονόμηση περίπου 110 εκατ. ευρώ κατά τη διάρκεια μιας περιόδου 20 ετών. Παρά το γεγονός ότι το σχέδιο στην αρχική του μορφή εγκαταλείφθηκε το 2015, το Κοινοβούλιο υλοποιεί ορισμένα από τα στοιχεία του σε δύο από τα κτίριά του, βάσει διαλόγου με τις σχετικές υπηρεσίες. Αυτό σημαίνει ότι στο μέλλον θα επωφεληθεί το 60 % του προσωπικού του Κοινοβουλίου από τα στοιχεία αυτά.

38. Λόγω των σχετικών κανόνων του δημοσιονομικού κανονισμού, και συγκεκριμένα της αρχής της ετήσιας διάρκειας του προϋπολογισμού, οι μηχανισμοί χρηματοδότησης των πολυετών κατασκευαστικών έργων μεγάλης κλίμακας των θεσμικών οργάνων είναι συχνά πολύπλοκοι. Το Κοινοβούλιο θα ήθελε να τονίσει ότι η ύπαρξη ενδιάμεσου χρηματοπιστωτικού οργανισμού δεν επηρέασε τον έλεγχο του επί των οικονομικών πτυχών του έργου KAD II, καθότι όλες οι χρηματοοικονομικές ροές εγκρίνονται από αυτό. Ως πρόσθετο προληπτικό μέτρο, η συμμόρφωση του ενδιάμεσου χρηματοπιστωτικού οργανισμού με τις συμβατικές του υποχρεώσεις έναντι του Κοινοβουλίου υπόκειται σε τακτικό εξωτερικό έλεγχο.

39. Το Κοινοβούλιο θα ήθελε να τονίσει ότι η δομή χρηματοδότησης, η οποία διαμορφώθηκε κατόπιν απόφασης του Προεδρείου και βασίζεται σε βέλτιστες πρακτικές που έχουν ακολουθήσει ορισμένα άλλα θεσμικά όργανα, συμμορφώνεται πλήρως με όλες τις νομικές και κανονιστικές απαιτήσεις. Επιπλέον, η χρηματοδοτική δομή αντικατοπτρίζει την πολυπλοκότητα του ρυθμιστικού περιβάλλοντος για ένα πολυετές κατασκευαστικό έργο μεγάλης κλίμακας, και καλύπτει δυνητικές χρηματοδοτικές ανάγκες μέσω της δυνατότητας εξωτερικής χρηματοδότησης, παρέχοντας ταυτόχρονα ένα μέγιστο επίπεδο εσωτερικής δημοσιονομικής ευελιξίας. Το μέγεθος του έργου KAD II (211 000 m²) καθιστούσε απαραίτητη την ευελιξία αυτή, ώστε να είναι δυνατή η κάλυψη περιόδων αυξημένου κόστους κατά τη φάση κατασκευής.

40. Οι μεταφορές αχρησιμοποίητων πιστώσεων στο τέλος του έτους για αυτήν την πενταετή περίοδο αντιστοιχούσαν κατά μέσο όρο σε ποσοστό 2%-3% του ετήσιου προϋπολογισμού του Κοινοβουλίου — το οποίο αντιπροσωπεύει ένα φυσιολογικό επίπεδο απόκλισης μεταξύ πραγματικών διοικητικών δαπανών και εκτιμήσεων. Η χρήση των πιστώσεων αυτών επέτρεψε στο Κοινοβούλιο, στο πλαίσιο της χρηστής δημοσιονομικής διαχείρισης, να περιορίσει τα έμμεσα τραπεζικά δάνεια στο ελάχιστο συμβατικό επίπεδο. Δεδομένης της αδυναμίας να εξασφαλιστούν ειδικές ετήσιες πιστώσεις του προϋπολογισμού για τη χρηματοδότηση πολυετών κατασκευαστικών έργων μεγάλης κλίμακας, το Κοινοβούλιο εξασφάλισε μέσω του ενδιάμεσου χρηματοπιστωτικού οργανισμού, σε ιδιαίτερα χαμηλό κόστος, ένα ευέλικτο πιστωτικό όριο που κάλυπτε τις οικονομικές υποχρεώσεις που είχε αναλάβει βάσει σύμβασης το Κοινοβούλιο προκειμένου να κατασκευαστεί το συγκρότημα KAD II. Σημαντικό κίνητρο για τις μεταφορές πιστώσεων ήταν η μείωση του κόστους χρηματοδότησης.

42. Οι μεταφορές αχρησιμοποίητων πιστώσεων στο τέλος του έτους για το έργο KAD II αντιστοιχούσαν σε περιορισμένα τμήματα του ετήσιου προϋπολογισμού. Αυτές οι μεταφορές πιστώσεων αποτελούν διαφανείς διαδικασίες που χρησιμοποιούνται και από ορισμένα άλλα θεσμικά όργανα. Οι μεταφορές προτείνονται και εγκρίνονται δεόντως, εντός του ισχύοντος νομικού και ρυθμιστικού πλαισίου, από την Επιτροπή Προϋπολογισμών του Κοινοβουλίου, η οποία ενεργεί εξ ονόματος της αρμόδιας για τον προϋπολογισμό αρχής. Με τον εν λόγω χρηματοδοτικό μηχανισμό αποφεύγεται το κόστος που συνεπάγεται η χρήση του πιστωτικού ορίου. Παρέχεται επίσης, σε συνδυασμό με το εν λόγω πιστωτικό όριο, μέγιστη ευελιξία για τη λήψη πολιτικών αποφάσεων εκ μέρους της αρμόδιας για τον προϋπολογισμό αρχής κατά τη διάρκεια της φάσης κατασκευής. Βλέπε επίσης την απάντηση του Κοινοβουλίου στα σημεία 40 και 97 και στη σύσταση 3.

49. Το 2009, το Προεδρείο ενέκρινε ορισμένες πρόσθετες επιλογές, για παράδειγμα στον τομέα των περιβαλλοντικών επιδόσεων και της ασφάλειας, οι οποίες πρέπει να ενσωματωθούν στο έργο.

Τα έργα που καλύπτουν περίοδο περισσότερων ετών σχεδιάζονται συνήθως με σταθερές τιμές. Με την εφαρμογή τιμαριθμικής αναπροσαρμογής, ο τρέχων προϋπολογισμός των 432 εκατ. ευρώ αντιστοιχεί στον προϋπολογισμό

που εγκρίθηκε από το Προεδρείο το 2009 και από την αρμόδια για τον προϋπολογισμό αρχή. Μέχρι στιγμής, δεν σημειώθηκαν υπερβάσεις κόστους και οι τρέχουσες προβλέψεις του Κοινοβουλίου δείχνουν ότι το έργο βρίσκεται εντός των ορίων του προϋπολογισμού. Δεδομένου ότι οι συμβάσεις που υπογράφηκαν με κατασκευαστικές εταιρείες καλύπτουν ήδη περίπου το 90 % του προϋπολογισμού του έργου, ο τυχών εναπομένον δημοσιονομικός κίνδυνος αφορά κυρίως απρόβλεπτα γεγονότα και κινδύνους.

50. Η καθυστέρηση στην ημερομηνία παράδοσης (τέλη του 2019 για τον ανατολικό τομέα και 2022 για τον δυτικό τομέα) οφείλεται κυρίως στη μη επιτυχή έκβαση της πρώτης πρόσκλησης υποβολής προσφορών για τα κατασκευαστικά έργα. Το οικονομικό σκεπτικό του Κοινοβουλίου ήταν να δοθεί προτεραιότητα στην τήρηση του προϋπολογισμού του έργου έναντι της αποφυγής καθυστερήσεων.

Μέχρι να ολοκληρωθεί το νέο κτίριο, το Κοινοβούλιο επιβαρύνεται με ένα προτιμησιακό κόστος μίσθωσης ύψους 14,4 εκατ. ευρώ ετησίως συν το κόστος χρηματοδότησης για το έργο κατασκευής. Από λογιστική άποψη, αυτό αντισταθμίζεται σε μεγάλο βαθμό από τη μεταγενέστερη έναρξη της απόσβεσης της επένδυσης για το νέο κτίριο (17,3 εκατ. ευρώ ετησίως). Μετά τη μετακίνηση στο νέο κτίριο ADENAUER, η απόσβεση του εν λόγω νέου κτιρίου αντισταθμίζεται σε μεγάλο βαθμό από τη μακροπρόθεσμη χρήση ενός κτιρίου τελευταίας τεχνολογίας, ιδιοκτησίας του Κοινοβουλίου, με χαμηλό ενεργειακό κόστος, ισότιμους όρους εργασίας για όλους τους υπαλλήλους και βελτίωση της αποδοτικότητας (το σύνολο του εργατικού δυναμικού στο ίδιο κτίριο αντί για έξι διαφορετικές τοποθεσίες).

58. Πληροφορίες που προέρχονται από εξειδικευμένες εκθέσεις δεδομένων χρησιμοποιούνται από το Κοινοβούλιο για το σχέδιο διαχείρισης γραφείων του. Στο μέλλον θα εφαρμοστεί η λεγόμενη μοντελοποίηση κτιριακών πληροφοριών (BIM - Building Information Modelling). Πρόκειται για ένα εργαλείο ΤΠ που χρησιμοποιείται ήδη σε ορισμένα κράτη μέλη, και το οποίο θα καταστεί πρότυπο στον ευρωπαϊκό κτιριακό τομέα κατά τα επόμενα έτη.

60. Ο δείκτης μέσου εμβαδού ανά υπάλληλο αναφέρεται στο πιο πρόσφατο βασικό έγγραφο του Κοινοβουλίου, την κτιριακή στρατηγική για την περίοδο μετά το 2019, που εγκρίθηκε από το Προεδρείο του Κοινοβουλίου στις 16 Απριλίου 2018. Πιο συγκεκριμένα, μια σημαντική επικαιροποίηση της κτιριακής στρατηγικής συνίσταται στον τρόπο με τον οποίο το Κοινοβούλιο σχεδιάζει και χρησιμοποιεί εφεξής τον χώρο γραφείων του με βάση μια συμμετοχική και προσανατολισμένη στον πελάτη διαβούλευση με τους χρήστες όσον αφορά τις συγκεκριμένες ανάγκες τους: αυτό οδηγεί σε μια σύγχρονη, συνεργατική και κοινωνικά υπεύθυνη χρήση του χώρου γραφείων. Για τη διοίκηση, η επικαιροποιημένη στρατηγική εγκαταλείπει τον υπολογισμό κατά κατηγορία των χώρων γραφείων για κάθε Γενική Διεύθυνση και στρέφεται στην εκτίμηση του μέσου εμβαδού ανά υπάλληλο (περί τα 10 τ.μ.). Η νέα αυτή προσέγγιση επιτρέπει σε κάθε Γενική Διεύθυνση να επηρεάζει τις συγκεκριμένες συνθήκες εργασίας της, π.χ. με το να καθιερώνει περισσότερους χώρους κοινωνική αλληλεπίδρασης και συγκέντρωσης του προσωπικού ή με το να επιλέγει άλλες, συνεργατικότερες μεθόδους εργασίας. Η μέτρηση αυτού του βασικού δείκτη και η υποβολή σχετικών εκθέσεων θα πραγματοποιείται σε τακτική βάση.

ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ ΚΑΙ ΣΥΣΤΑΣΕΙΣ

90. Το 2010, το Κοινοβούλιο επισημοποίησε για πρώτη φορά μια πολυετή κτιριακή στρατηγική, η οποία επικαιροποιήθηκε σε σημαντικό βαθμό το 2018.

Βλέπε απαντήσεις στα σημεία 40 και 42 (δημοσιονομική διαφάνεια του μηχανισμού χρηματοδότησης), στο σημείο 50 (καθυστερήσεις και κόστος), και στα σημεία 58 και 60 (παρακολούθηση και υποβολή εκθέσεων).

Παραπέμπουμε, επίσης, στις απαντήσεις μας στα σημεία IV, V και VI της Σύνοψης.

91. Τον Απρίλιο του 2018, το Προεδρείο του Κοινοβουλίου ενέκρινε τη νέα κτιριακή στρατηγική για την περίοδο μετά το 2019. Το Προεδρείο ενημερώνεται τακτικά σχετικά με την πρόοδο που σημειώνεται στα επιμέρους τμήματα της στρατηγικής (βλ. επίσης την απάντηση στην παράγραφο 13 και τη σύσταση 2).

Σύσταση 1

Η σύσταση αυτή γίνεται δεκτή.

Το 2010, το Προεδρείο του Κοινοβουλίου ενέκρινε μια φιλόδοξη στρατηγική για την πολιτική ακινήτων του Κοινοβουλίου. Στο πλαίσιο αυτής, οι αποφάσεις που έχει λάβει κατά καιρούς το Προεδρείο συνέβαλαν στο να διασφαλιστεί η επιτυχής ενοποίηση της ακίνητης περιουσίας και των εγκαταστάσεων του Κοινοβουλίου και να επιτευχθούν οι στόχοι που είχαν καθοριστεί αρχικά στη στρατηγική. Τον Απρίλιο του 2018, το Προεδρείο του Κοινοβουλίου ενέκρινε την κτιριακή στρατηγική για την περίοδο μετά το 2019. Το Προεδρείο ενημερώνεται τακτικά σχετικά με την πρόοδο που σημειώνεται στα επιμέρους τμήματα της στρατηγικής, κάτι που συνέβαινε ήδη από την έγκριση της αρχικής κτιριακής στρατηγικής και εφεξής.

Επιπλέον, σύμφωνα με το άρθρο 203 παράγραφος 3 του δημοσιονομικού κανονισμού, το ετήσιο έγγραφο εργασίας του Κοινοβουλίου σχετικά με την πολιτική του περί ακινήτων παρέχει στην αρμόδια για τον προϋπολογισμό αρχή πληροφορίες σχετικά με την αναμενόμενη εξέλιξη του συνολικού προγραμματισμού για την κτιριακή επιφάνεια και τη θέση των κτιρίων για τα προσεχή έτη, με περιγραφή των σχεδίων σχετικά με ακίνητα στο στάδιο του προγραμματισμού τα οποία έχουν ήδη προσδιοριστεί.

94. Παραπέμπουμε στην απάντηση στο σημείο 27.

Σύσταση 2

Η σύσταση αυτή γίνεται δεκτή.

Όσον αφορά το έργο «NWoW», έχουν διενεργηθεί ήδη ορισμένες αξιολογήσεις. Οι αξιολογήσεις αυτές είχαν θετικό αντίκτυπο στα έργα κατασκευής των κτιρίων Martens και KAD II, και ορισμένα στοιχεία τους περιλαμβάνονται, επίσης, στη νέα κτιριακή στρατηγική για την περίοδο μετά το 2019 (όπως η διαδικασία διαβούλευσης για την κατανομή του χώρου γραφείων, η αυξημένη χρήση συνεργατικών χώρων γραφείων, και ο καθορισμός του εμβαδού ανά υπάλληλο).

97. Όσον αφορά το έργο KAD II, το Κοινοβούλιο επιθυμεί να επισημάνει ότι ελέγχει πλήρως τις οικονομικές πτυχές του έργου (βλ. την απάντηση στο σημείο 38). Η πολυπλοκότητα του μηχανισμού χρηματοδότησης αντικατοπτρίζει την πολυπλοκότητα και τον πολυετή χαρακτήρα του έργου και τις συνακόλουθες χρηματοδοτικές ανάγκες. Αντικατοπτρίζει επίσης το πολύπλοκο ρυθμιστικό περιβάλλον του Κοινοβουλίου (βλ. την απάντηση στο σημείο 39). Παραπέμπουμε επίσης στις απαντήσεις μας στα σημεία 40 και 42 (σχετικά με τη δημοσιονομική διαφάνεια) και στη σύσταση 3.

Σύσταση 3

Η σύσταση αυτή γίνεται δεκτή.

Το Κοινοβούλιο συμμερίζεται πλήρως τον γενικό στόχο της δημοσιονομικής διαφάνειας ως προς τους μηχανισμούς χρηματοδότησης των κατασκευαστικών έργων (βλέπε επίσης τις απαντήσεις στα σημεία 40, 42 και 97).

Προκειμένου να υπάρξει μεγαλύτερη διαφάνεια, το Κοινοβούλιο θα παράσχει λεπτομερή επισκόπηση της χρηματοδότησης του κατασκευαστικού έργου KAD II στην ετήσια έκθεσή του για τη δημοσιονομική διαχείριση, που υποβάλλεται στην Επιτροπή Προϋπολογισμών, στην Επιτροπή Ελέγχου του Προϋπολογισμού και στο Προεδρείο και δημοσιεύεται στην Επίσημη Εφημερίδα.

Σύσταση 4

Η σύσταση αυτή γίνεται δεκτή.

Το Κοινοβούλιο έχει αναλύσει τα διαφορετικά διδάγματα που αντλήθηκαν από προηγούμενα έργα και στοχεύει πάντα στην εφαρμογή των πλέον κατάλληλων διαδικασιών διαχείρισης για τα μεγάλα έργα κατασκευής και ανακαίνισης. Τα έργα για την κατασκευή του κτιρίου Martens, του κτιρίου Havel και του Σπιτιού της Ευρωπαϊκής Ιστορίας ολοκληρώθηκαν με επιτυχία. Στο πλαίσιο του έργου για την κατασκευή του κτιρίου KAD II έχουν ληφθεί μέτρα όπως η θέσπιση της αρχής της λιτής διαχείρισης και η ενισχυμένη εταιρική σχέση με τις αρχές του Λουξεμβούργου. Χάρη σε αυτήν την εταιρική σχέση, τους πρόσθετους εσωτερικούς πόρους και μια αποτελεσματική χρηματοδοτική δομή αποφεύχθηκε η επιβάρυνση με πρόσθετες δαπάνες λόγω των καθυστερήσεων στα έργα (βλ. απάντηση στο σημείο 50).

99. Βλέπε απαντήσεις στα σημεία 58 και 60.

Σύσταση 5

Η σύσταση αυτή γίνεται δεκτή.

Έχουν προγραμματιστεί περαιτέρω βελτιώσεις, συμπεριλαμβανομένης της εισαγωγής ειδικών εργαλείων ΤΠ. Έχει αναπτυχθεί ένα γενικό σχέδιο διαχείρισης γραφείων για το 2019.

Το Κοινοβούλιο αναπτύσσει επί του παρόντος ένα σύστημα βασικών δεικτών.

Το Κοινοβούλιο επικροτεί τη σύσταση να παρακολουθείται η αποδοτικότητα του χαρτοφυλακίου κτιρίων όλων των θεσμικών οργάνων σε εναρμονισμένη βάση, λαμβανομένων υπόψη των ιδιαιτεροτήτων κάθε θεσμικού οργάνου καθώς και των περιορισμών που συνεπάγονται οι Συνθήκες.

Απάντηση του Συμβουλίου της Ευρωπαϊκής Ένωσης

Η διοργανική συνεργασία είναι εκτεταμένη

21. Το Συμβούλιο έχει επίγνωση του αντικτύπου που θα μπορούσε να έχει η διοργανική πρόσκληση υποβολής προσφορών στη συμμετοχή ΜΜΕ. Η απόφαση να προτείνει ή να συνδεθεί με ένα διοργανικό σχέδιο λαμβάνει υπόψη τις επιπτώσεις αυτές και, όποτε είναι δυνατό, το Συμβούλιο ενθαρρύνει τη συμμετοχή ΜΜΕ στις προσκλήσεις υποβολής προσφορών.

Οι μηχανισμοί χρηματοδότησης μεγάλων κατασκευαστικών έργων είναι συχνά περίπλοκοι, γεγονός που επηρεάζει τη δημοσιονομική διαφάνεια

38. Το τελευταίο κατασκευαστικό έργο που πραγματοποίησε το Συμβούλιο ήταν το έργο του κτιρίου Ευγορα, στο οποίο προβλεπόταν μια απλή μέθοδος χρηματοδότησης. Το βελγικό κράτος θα ήταν επικεφαλής και θα πλήρωνε για το έργο, ενώ το Συμβούλιο θα επέστρεφε το ποσό στο κράτος, μέσω ετεροχρονισμένων πληρωμών.

42. Το Συμβούλιο συμφωνεί εν μέρει με την παρατήρηση του Ευρωπαϊκού Ελεγκτικού Συνεδρίου. Ωστόσο, η πρακτική αυτή οδήγησε σε σημαντική εξοικονόμηση όσον αφορά το επιτόκιο στην περίπτωση του έργου του κτιρίου Ευγορα, η οποία εκτιμάται σε 23 εκατ. ευρώ (ποσό που προκύπτει από τη διαφορά ανάμεσα στο συνολικό ποσό που πρέπει να καταβληθεί σε περίπτωση ετεροχρονισμένων πληρωμών και το πραγματικό ποσό που πρέπει να καταβληθεί). Η πρακτική αυτή είναι σύμφωνη με τον δημοσιονομικό κανονισμό.

Το έργο Ευγορα του Συμβουλίου: εντός προϋπολογισμού αλλά με καθυστέρηση

46. Η αντίδραση του Συμβουλίου σε αυτές τις αδυναμίες ήταν να συγκροτήσει μια ομάδα από επαγγελματίες και διαχειριστές έργου οι οποίοι κατάφεραν να διατηρήσουν τους κινδύνους, τις προθεσμίες και τον προϋπολογισμό υπό έλεγχο.

Συμπεράσματα και συστάσεις

Σύσταση 1. Το Συμβούλιο αποδέχεται τη σύσταση. Η κτιριακή στρατηγική θα επισημοποιηθεί και τα έγγραφα σχεδιασμού θα επικαιροποιούνται τακτικά.

Σύσταση 2. Το Συμβούλιο αποδέχεται τη σύσταση. Θα την εφαρμόσει στο μελλοντικό σχέδιο για τους νέους τρόπους εργασίας (NWOW). Μια πιλοτική φάση έχει προγραμματιστεί για το 2019 και μια διευθύνουσα επιτροπή έχει ορίσει με την εντολή να εκτιμήσει το κόστος, τους κινδύνους και τα οφέλη της εφαρμογής του προγράμματος στο Συμβούλιο και να υποβάλει συστάσεις στον Γενικό Γραμματέα σχετικά με την περαιτέρω εφαρμογή.

Σύσταση 3. Το Συμβούλιο αποδέχεται τη σύσταση. Ο μηχανισμός χρηματοδότησης των μελλοντικών κατασκευαστικών έργων θα αξιολογείται κατά περίπτωση. Ωστόσο, το έργο του κτιρίου Ευγορα χρηματοδοτήθηκε μέσω ενός απλού μηχανισμού σε σχέση με τα έργα άλλων θεσμικών οργάνων.

Σύσταση 4.

Το Συμβούλιο αποδέχεται τη σύσταση και έχει ήδη λάβει μέτρα προκειμένου να επισημοποιηθεί μια διαδικασία διαχείρισης έργων.

Σύσταση 5.

Το Συμβούλιο αποδέχεται τη σύσταση.

Όσον αφορά το σημείο α), θα διεξαχθεί αξιολόγηση προκειμένου να προσδιοριστούν πιθανοί δείκτες και τρόποι εφαρμογής τους.

Όσον αφορά τα σημεία β) και γ), το Συμβούλιο θα συμμετάσχει σε οποιαδήποτε πρωτοβουλία για την εφαρμογή της κοινής μεθοδολογίας. Το Συμβούλιο συμφωνεί να εξεταστεί το θέμα αυτό στο πλαίσιο της διοργανικής Ομάδας «Υποδομές, υλικοτεχνική υποστήριξη και εσωτερικές υπηρεσίες» (ILIS).

Απάντηση της Ευρωπαϊκής Επιτροπής

ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ

13. Μέσω του πολυετούς πλαισίου πολιτικής (ΠΠΠ), η Επιτροπή προσαρμόζεται σε ετήσια βάση σε μεταβαλλόμενες συνθήκες που αφορούν, για παράδειγμα, δημοσιονομικούς περιορισμούς, την πολιτική προσωπικού και άλλες πολιτικές αποφάσεις.

Το εν λόγω εργαλείο συνυπολογίζει το σύνολο των αποφάσεων και των περιορισμών που ενδέχεται να επηρεάσουν τον προγραμματισμό των απαιτήσεων σε ακίνητα σε βάθος δεκαετίας.

Για τον λόγο αυτόν, δεν χρειάζεται να εξεταστούν διαφορετικά σενάρια.

27. Η Επιτροπή επισημαίνει ότι το κυριότερο κίνητρο για να εξετάζει και να εισάγει, κατά περίπτωση, νέους τρόπους εργασίας είναι η δημιουργία του ιδανικού εργασιακού περιβάλλοντος.

Παρόλο που από την εξωτερική συγκριτική αξιολόγηση προκύπτει ότι οι νέοι τρόποι εργασίας μπορούν, έως έναν βαθμό, να οδηγήσουν σε εξοικονόμηση κόστους, η εν λόγω εξοικονόμηση θεωρείται ως παράπλευρη επίπτωση και προορίζεται να επανεπενδυθεί σε μεγάλο βαθμό στην ευημερία του προσωπικού με τη βελτίωση της ποιότητας του χώρου γραφείων και του εξοπλισμού ΤΠ.

Για τον λόγο αυτόν, συνεχίζονται η διεξαγωγή διερευνητικών εργασιών και η εφαρμογή πιλοτικών έργων.

37.

β) Όσον αφορά τις επιλογές χρηματοδότησης, η Επιτροπή θα πρέπει να δανειστεί κεφάλαια από την αγορά, προκειμένου να αποκτήσει το κτίριο JMOII. Για τον σκοπό αυτόν, διατυπώθηκαν διαφορετικά σενάρια το 2012 με βάση το ποσό του δανείου, τα επιτόκια και τη διάρκεια του δανείου.

42. Η Επιτροπή θεωρεί ότι η διαδικασία του προϋπολογισμού της είναι διαφανής και επισημαίνει τα εξής:

1. Η αρχή της ειδικότητας σημαίνει ότι οι πιστώσεις επιτρέπεται να χρησιμοποιούνται μόνο για τον προορισμό για τον οποίο διατέθηκαν. Η εν λόγω απαίτηση τηρείται ουσιαστικά με τη διαίρεση του προϋπολογισμού σε κεφάλαια, οι δε πιστώσεις του προϋπολογισμού που χρησιμοποιήθηκαν προορίζονταν επίσης για διοικητικές δαπάνες.

2. Οι εν λόγω μεταφορές επιτρέπονται ρητώς από τη Συνθήκη για τη λειτουργία της Ευρωπαϊκής Ένωσης (άρθρο 317) υπό τις προϋποθέσεις που ορίζονται στον δημοσιονομικό κανονισμό. Επιτρέπουν την τελική εξισορρόπηση των διαπιστωμένων αναγκών και των αναμενόμενων πλεονασμάτων με στόχο τη βέλτιστη εφικτή εκτέλεση. Η Επιτροπή είναι της άποψης ότι η αρμόδια για τον προϋπολογισμό αρχή, εφόσον ενέκρινε τις εν λόγω μεταφορές, αναγνωρίζει το οικονομικό πλεονέκτημα των προκαταβολών.

53. Η Επιτροπή θα διαπραγματευτεί τον τρόπο κατανομής των πρόσθετων δαπανών με τις αρχές του Λουξεμβούργου. Αυτό οφείλεται στις αλλαγές που υπέστη το χρονοδιάγραμμα του έργου έπειτα από τη συμφωνία Georgiëna – Asselborn του Δεκεμβρίου του 2015, λαμβανομένου υπόψη του ρόλου που διαδραμάτισαν αμφότερα τα μέρη στις καθυστερήσεις.

54. Η Επιτροπή δεν συμφωνεί με αυτή την παρατήρηση.

Η Επιτροπή θεωρεί ότι τα έξοδα μίσθωσης που προέκυψαν από την μετακόμιση από το JMO στα κτίρια αντικατάστασης (T2, Agiane και Laccolith) δεν έχουν σχέση με τις αλλαγές στο χρονοδιάγραμμα κατασκευής του JMO II, διότι η μετακόμιση πραγματοποιήθηκε λόγω της παρουσίας αμιάντου στο κτίριο JMO.

Εάν η Επιτροπή είχε παραμείνει εντός του κτιρίου JMO, θα συνέχιζε να καταβάλλει μισθώματα πολύ χαμηλού ποσού (EUR1) στις αρχές του Λουξεμβούργου, επομένως, τα έξοδα μίσθωσης θα είχαν μειωθεί κατά 90 εκατ. EUR.

69. Η Επιτροπή επισημαίνει ότι, όσον αφορά τα ζητήματα ακινήτων, το μέγεθος, οι ανάγκες και η τοποθεσία κάθε θεσμικού οργάνου διαμορφώνουν τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά του τα οποία μπορούν να επηρεάσουν σημαντικά τη συγκρισιμότητα των αποτελεσμάτων.

86. Η Επιτροπή διευκρινίζει ότι η αναφερόμενη διακύμανση του μισθώματος ανά άτομο οφείλεται σε διάφορους παράγοντες, όπως η μέθοδος αποτίμησης των αγορασθέντων κτιρίων, το πιθανό κόστος εργασιών διαρρύθμισης, ο συνυπολογισμός χώρων προσωρινής αποθήκευσης κ.λπ.

ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ ΚΑΙ ΣΥΣΤΑΣΕΙΣ

Σύσταση 1 - Τα θεσμικά όργανα¹ θα πρέπει να ενημερώσουν και να επισημοποιήσουν τις κτιριακές στρατηγικές τους και να επικαιροποιούν τακτικά τα έγγραφα σχεδιασμού

Η Επιτροπή αποδέχεται εν μέρει τη σύσταση.

Όσον αφορά την κτιριακή στρατηγική, οι βασικές αρχές της πολιτικής της Επιτροπής στον τομέα των ακινήτων, όπως περιγράφονται στην ανακοίνωση COM(2007)501, συνεχίζουν να είναι σε μεγάλο βαθμό επίκαιρες. Η πολιτική αυτή ενδέχεται να αναθεωρηθεί με βάση τις εξελίξεις που αφορούν τους εφαρμοζόμενους νέους τρόπους εργασίας, καθώς και την έκβαση των διαπραγματεύσεων για το ΠΔΠ 2021-2027.

Όσον αφορά τα έγγραφα σχεδιασμού, η Επιτροπή κρίνει ότι τα εν λόγω έγγραφα (ΠΠΠ και έγγραφο εργασίας για τα κτίρια που συνοδεύει το σχέδιο προϋπολογισμού) ήδη επικαιροποιούνται ετησίως. Επομένως, δεν λαμβάνει υπόψη το εν λόγω μέρος της σύστασης. Βλέπε επίσης απάντηση στο σημείο 13.

Σύσταση 2 – Τα θεσμικά όργανα θα πρέπει να αξιολογούν τα έργα νέων τρόπων εργασίας

Η Επιτροπή αποδέχεται τη σύσταση.

97. Η Επιτροπή αναγνωρίζει την πολυπλοκότητα των δημοσιονομικών κανονισμών, δεν συμφωνεί όμως με τη δήλωση περί μη διαφανών μηχανισμών (βλέπε απαντήσεις στο σημείο 42).

Σύσταση 3 – Τα θεσμικά όργανα θα πρέπει να ενισχύσουν τη δημοσιονομική διαφάνεια των χρηματοδοτικών μηχανισμών για τα κατασκευαστικά έργα.

Η Επιτροπή δεν αποδέχεται τη σύσταση.

Όσον αφορά τη δημοσιονομική διαφάνεια, η Επιτροπή παραπέμπει στις απαντήσεις της στο σημείο 42.

Ωστόσο, θα εξεταστούν τα περιθώρια βελτίωσης.

Επιπλέον, η Επιτροπή θα μπορούσε να παρέχει κάθε έτος στοιχεία για τις καταβληθείσες για τα διάφορα έργα προκαταβολές στο έγγραφο εργασίας για τα κτίρια που συνοδεύει το σχέδιο προϋπολογισμού.

¹ Το Κοινοβούλιο, το Συμβούλιο, η Επιτροπή, το Δικαστήριο και η ΕΚΤ.

Για παράδειγμα, οι προκαταβολές που καταβλήθηκαν το 2018 θα περιλαμβάνονταν στο έγγραφο εργασίας για το 2020.

Σύσταση 4 – Τα θεσμικά όργανα θα πρέπει να θεσπίσουν κατάλληλες διαδικασίες διαχείρισης για τα μεγάλα έργα κατασκευής και ανακαίνισης

Η Επιτροπή αποδέχεται εν μέρει τη σύσταση.

Η Επιτροπή είναι της άποψης ότι υφίσταται η απαιτούμενη διαδικασία διαχείρισης κτιρίων.

Αυτή ενδέχεται να αναθεωρηθεί μεσοπρόθεσμα, ιδίως όσον αφορά έργα κατασκευής και ανακαίνισης, όπως το Loi 130.

Σύσταση 5 – Τα θεσμικά όργανα θα πρέπει να βελτιώσουν τη συνέπεια των δεδομένων και την παρακολούθηση του χαρτοφυλακίου κτιρίων

Η Επιτροπή αποδέχεται τη σύσταση.

Η Επιτροπή επισημαίνει ότι, όσον αφορά τα ζητήματα ακινήτων, το μέγεθος, οι ανάγκες και η τοποθεσία κάθε θεσμικού οργάνου διαμορφώνουν τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά του τα οποία μπορούν να επηρεάσουν σημαντικά τα αποτελέσματα σύγκρισης.

Απάντηση του Δικαστηρίου

ΕΙΣΑΓΩΓΗ

Γενικώς, το Δικαστήριο της Ευρωπαϊκής Ένωσης (στο εξής: Δικαστήριο) εκφράζει την ικανοποίησή του για τις πολύ θετικές διαπιστώσεις του Ευρωπαϊκού Ελεγκτικού Συνεδρίου (στο εξής: Ελεγκτικό Συνέδριο) όσον αφορά την αποδοτικότητα της κτιριακής του πολιτικής, τη γόνιμη συνεργασία του με τα άλλα θεσμικά όργανα και με τις αρχές του Λουξεμβούργου, καθώς και τα εξαιρετικά αποτελέσματα που επέτυχε στο πλαίσιο των τριών κατασκευαστικών έργων μεγάλης κλίμακας τα οποία υποβλήθηκαν σε έλεγχο.

Η κτιριακή πολιτική του Δικαστηρίου επιδιώκει δύο βασικούς στόχους:

— πρώτον, το Δικαστήριο, αφού αρχικά ακολούθησε το μισθωτικό μοντέλο, επιδιώκει, από τον οριστικό καθορισμό της έδρας του στο Λουξεμβούργο (ο οποίος αποφασίστηκε στο Ευρωπαϊκό Συμβούλιο του Εδιμβούργου το 1992) και εντεύθεν, να καταστεί ιδιοκτήτης των κτιρίων που χρησιμοποιεί, κατά το πρότυπο των λοιπών θεσμικών οργάνων και συμφώνως προς τις συστάσεις της Ειδικής Έκθεσης του Ελεγκτικού Συνεδρίου (αριθ. 2/2007), η οποία υπογραμμίζει την εξοικονόμηση δημοσιονομικών πόρων που συνεπάγεται μια τέτοια πολιτική·

— δεύτερον, το Δικαστήριο επιδιώκει να έχει στη διάθεσή τους χώρους προσαρμοσμένους στα ειδικά χαρακτηριστικά των αναγκών του δικαιοδοτικού του έργου και να συγκεντρώσει το σύνολο των υπηρεσιών του σε ένα ενιαίο συγκρότημα, με σκοπό τη βελτιστοποίηση της λειτουργίας του

Η συνέπεια με την οποία εφαρμόστηκε η πολιτική αυτή, σε συνδυασμό με την εξαιρετική συνεργασία με τις δημόσιες αρχές του Λουξεμβούργου, απέδωσαν με την πάροδο του χρόνου πολύ καλά αποτελέσματα.

Χάρη στην καθιέρωση ενός αυστηρού και αποτελεσματικού συστήματος εσωτερικού ελέγχου, το Δικαστήριο δρομολόγησε, με περιορισμένους ανθρώπινους και χρηματοοικονομικούς πόρους, τα τρία ελεγχθέντα έργα με απαρέγκλιτη τήρηση τόσο των καθορισμένων από τις οικείες συγγραφές αναγκών όσο και των χρονοδιαγραμμάτων και του προϋπολογισμού που είχαν οριστεί.

Το Δικαστήριο υπογραμμίζει ότι η διαμόρφωση του κτιριακού συγκροτήματός του χρειάστηκε να προσαρμοστεί στην αποστολή και στις δικαιοδοτικές δραστηριότητες του θεσμικού οργάνου και στις ανάγκες των χρηστών του, οι οποίοι στην πλειονότητά τους είναι νομικοί.

Η κτιριακή στρατηγική του Δικαστηρίου επιδιώκει την επίτευξη του σκοπού της διαφάνειας και της υπεύθυνης διαχείρισης, τα δε αποτελέσματα της στρατηγικής αυτής υποβάλλονται ετησίως στο Ευρωπαϊκό Κοινοβούλιο και στο Συμβούλιο της Ευρωπαϊκής Ένωσης με εκθέσεις οι οποίες τίθενται επίσης στη διάθεση του κοινού μέσω του ιστότοπου του Δικαστηρίου.

Η κτιριακή πολιτική του Δικαστηρίου διαμορφώθηκε επίσης με σκοπό την τήρηση των περιβαλλοντικών προτύπων, λόγος για τον οποίο του χορηγήθηκε η καταχώριση EMAS.

ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ

Απάντηση στα σημεία 38 έως 41 της έκθεσης:

Η χρηματοδότηση των τριών έργων ανέγερσης κτιρίων του Δικαστηρίου που υποβλήθηκαν σε έλεγχο ήταν όντως περίπλοκη, συγχρόνως όμως ήταν πλήρως οριοθετημένη και πραγματοποιήθηκε με πλήρη διαφάνεια.

Τα έγγραφα βάσει των οποίων καθορίστηκε το χρηματοοικονομικό πλαίσιο καταρτίστηκαν από τις αρμόδιες αρχές του κράτους υποδοχής σύμφωνα με τις ισχύουσες νομοθετικές διατάξεις και δημοσιεύθηκαν ή τέθηκαν στη διάθεση των φορέων ελέγχου και των αρχών χορήγησης απαλλαγής για την εκτέλεση του προϋπολογισμού.

Όπως προκύπτει από το σημείο 44 της έκθεσης, δεν διαπιστώθηκε καμία υπέρβαση του προϋπολογισμού ούτε του χρονοδιαγράμματος που είχαν προβλεφθεί στο πλαίσιο των δύο τελευταίων έργων ανέγερσης κτιρίων που αποπερατώθηκαν από το Δικαστήριο. Το ίδιο ισχύει, στην παρούσα φάση, όσον αφορά το τελευταίο έργο που είναι σήμερα υπό κατασκευή.

Αυτή η επίδοση κατέστη δυνατή χάρη στην καθιέρωση από το Δικαστήριο, σε συνεργασία με τις αρχές του Λουξεμβούργου, αυστηρού και αποτελεσματικού συστήματος εσωτερικού ελέγχου που έχει ως αντικείμενο την υλοποίηση κάθε έργου, τις τεχνικές και οικονομικές του πτυχές, τις προθεσμίες εκτέλεσης, καθώς και τη διαχείριση του συνολικού χρηματοδοτικού κονδυλίου.

60. Αναποκρινόμενα στο αίτημα του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου της Ευρωπαϊκής Ένωσης, το οποίο επαναλήφθηκε με την «Κοινή δήλωση σχετικά με την κτιριακή πολιτική των οργάνων και οργανισμών της Ευρωπαϊκής Ένωσης» της 17.12.2009, τα θεσμικά όργανα της Ευρωπαϊκής Ένωσης καθόρισαν κοινή μεθοδολογία που βασίζεται σε προκαθορισμένα πρότυπα (πρότυπο DIN 277) και σε συγκεκριμένα, αντικειμενικά και επαληθεύσιμα στοιχεία.

Η μεθοδολογία αυτή παρέχει στους χρήστες τη δυνατότητα να παρουσιάζουν τους σημαντικότερους δείκτες αποδοτικότητας όσον αφορά τη χρήση των επιφανειών.

Η ετήσια έκθεση του Δικαστηρίου, η οποία είναι διαθέσιμη στον ιστότοπό του, περιέχει σημαντικό αριθμό πληροφοριών που αποδεικνύουν την αποτελεσματικότητα της πολιτικής ακινήτων που εφαρμόζει.

64. Η διοίκηση του Δικαστηρίου χρησιμοποιεί το πρότυπο DIN277 χωρίς καμία παρέκκλιση ή τροποποίηση. Η προσαρμογή του εργαλείου διαχείρισης χώρων στις ανάγκες του Δικαστηρίου και κυρίως στην αρχιτεκτονική και χωροταξική διαμόρφωση του κτιριακού συγκροτήματός του είναι η προσήκουσα και δεν επηρεάζει τη συγκρισιμότητα των προερχόμενων από το Δικαστήριο δεδομένων.

85. Το ακίνητο που μισθώνει το Δικαστήριο (T/Tbis) έχει ετήσιο κόστος 270 ευρώ ανά τ.μ., πράγμα το οποίο αντιστοιχεί σε προνομιακή τιμή χορηγούμενη από το κράτος υποδοχής, σημαντικά χαμηλότερη από την τιμή αγοράς στην πόλη του Λουξεμβούργου (564 ευρώ ανά τ.μ. — βλέπε γράφημα 12).

Υπενθυμίζεται ότι το Δικαστήριο αποφάσισε να συνεχίσει να μισθώνει ολόκληρο το κτίριο T/Tbis, μολονότι η επιφάνειά του υπερβαίνει τις ανάγκες του, αντί να μισθώσει κτίριο μικρότερο μεν σε διαστάσεις, αλλά ακριβότερο. Επιπλέον, το κτίριο T/Tbis προτάθηκε μόνον ολόκληρο προς μίσθωση.

Ως εκ τούτου, το Δικαστήριο δεν ήταν σε θέση να μισθώσει μέρος μόνο της επιφάνειας του κτιρίου αυτού και για περιορισμένο χρονικό διάστημα.

Η μίσθωση ολόκληρου του κτιρίου επέτρεψε στο Δικαστήριο να χρησιμοποιήσει στον μέγιστο δυνατό βαθμό την ευελιξία που του παρείχε η επιπλέον επιφάνεια. Η επιλογή αυτή υπήρξε επωφελής για άλλα θεσμικά όργανα τα οποία, αναλόγως των περιστασιακών αναγκών τους, έλαβαν την έγκριση του Δικαστηρίου να εγκαταστήσουν τα γραφεία τους σε τμήμα του κτιρίου με σκοπό την κάλυψη περιστασιακών αναγκών. Τέτοια ήταν η περίπτωση του Ελεγκτικού Συνεδρίου, του Μεταφραστικού Κέντρου, της EPSO και της Ευρωπαϊκής Τράπεζας Επενδύσεων.

Επιπλέον, οι σχετικοί με το απόρρητο και την ασφάλεια περιορισμοί στους οποίους υπόκειται το Δικαστήριο δεν του επέτρεψαν να υπεκμισθώσει τη μη χρησιμοποιούμενη επιφάνεια σε ιδιωτικές εταιρίες.

Δεν είναι άσκοπο να σημειωθεί ότι το Δικαστήριο βρέθηκε επιπλέον στην αδυναμία να συνεχίσει να υπεκμισθώνει το μη κατειλημμένο μέρος του κτιρίου κατά τα δύο τελευταία έτη, λόγω της προγραμματισμένης για τα τέλη Αυγούστου 2019 αποχώρησής του από το κτίριο.

ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ ΚΑΙ ΣΥΣΤΑΣΕΙΣ

Σύσταση 1

Το Δικαστήριο συντάσσεται με το περιεχόμενο της σύστασης αυτής και υπογραμμίζει ότι διαθέτει από μακρού σαφώς καθορισμένη κτιριακή στρατηγική την οποία εφαρμόζει με συνέπεια και η οποία έχει αποδώσει καρπούς με την πάροδο των ετών.

Το Δικαστήριο προγραμματίζει με επιμέλεια την ανάπτυξη των κτιριακών του υποδομών, από κοινού με το Λουξεμβουργιανό Δημόσιο, βάσει των μεσοπρόθεσμων και μακροπρόθεσμων αναγκών του, συμπεριλαμβανομένης της εξέτασης των δυνατών εναλλακτικών επιλογών. Τα αποτελέσματα του προγραμματισμού αυτού αποτυπώνονται επισήμως τόσο στις ετήσιες εκθέσεις δραστηριοτήτων όσο και σε άλλα έγγραφα προγραμματισμού του θεσμικού οργάνου.

Σύσταση 2

Το Δικαστήριο συντάσσεται με τη σύσταση αυτή, δεδομένου μάλιστα ότι διενεργεί ανά τακτά διαστήματα αξιολόγηση των συνθηκών εργασίας και της κατανομής των χώρων, με συνεχή παρακολούθηση των εξελίξεων και των μεταβολών σε αυτόν τον τομέα, όσον αφορά τόσο την ιδιωτική αγορά όσο και άλλα θεσμικά όργανα ή δημόσιους φορείς, εθνικούς ή διεθνείς.

Σύσταση 3

Το Δικαστήριο συντάσσεται με τη σύσταση αυτή κατά το μέρος που αφορά την αναγκαιότητα να καταστεί λιγότερο περίπλοκη η χρηματοδότηση των έργων ανέγερσης ακινήτων που υλοποιεί. Σε αυτό το πνεύμα, το Δικαστήριο, αξιοποιώντας τις σχετικές διατάξεις του δημοσιονομικού κανονισμού, αποφάσισε να χρηματοδοτήσει τις εργασίες για την ασφάλεια των κτιρίων του -οι οποίες θα εκτελεστούν προσεχώς- μέσω δανείου το οποίο θα συνομολογήσει απευθείας με χρηματοπιστωτικό οργανισμό.

Σύσταση 4

Το Δικαστήριο συντάσσεται με τη σύσταση αυτή, δεδομένου ότι οι διαδικασίες που έχει καθιερώσει εντός των υπηρεσιών του για τη διαχείριση των σύνθετων έργων ανέγερσης ακινήτων καταδεικνύουν, σε όλες τις περιπτώσεις, ότι οι διαδικασίες αυτές καλώς υιοθετήθηκαν (ιδίως για τα έργα ανέγερσης ακινήτων CJ4, CJ8 και, επί του παρόντος, CJ9).

Οι διαδικασίες αυτές είναι καρπός της εξαιρετικής συνεργασίας με τις αρχές του Λουξεμβούργου και της ουσιαστικής συμμετοχής του κράτους υποδοχής στην ομαλή υλοποίηση των εν λόγω έργων. Η αξιοποίηση της πείρας, του ανθρώπινου δυναμικού και του κύρους της δημόσιας διοίκησης του κράτους υποδοχής κατέστησε δυνατή όχι μόνο την ολοκλήρωση των έργων εντός των προβλεπόμενων προθεσμιών και με τήρηση του εγκεκριμένου προϋπολογισμού, αλλά και τη σημαντική εξοικονόμηση πόρων για τον προϋπολογισμό του θεσμικού οργάνου.

Οι συμβατικές ρυθμίσεις μεταξύ του κράτους υποδοχής και του Δικαστηρίου παρουσίασαν συνεχή βελτίωση με την πάροδο του χρόνου. Οι ρυθμίσεις αυτές είναι πλέον ισορροπημένες, εξασφαλίζοντας στο Δικαστήριο ουσιαστική συμμετοχή που του έχει επιτρέψει να αποκτήσει τον «πλήρη διοικητικό, τεχνικό και χρηματοοικονομικό έλεγχο» των κατασκευαστικών έργων του, όπως έχει συστήσει το Ελεγκτικό Συνέδριο με την ειδική έκθεση αριθ. 2/2007 (σημείο 45).

Το Δικαστήριο επικουρούνταν και εξακολουθεί να επικουρείται, κατά τις σχετικές διεργασίες, από εξωτερικό σύμβουλο ο οποίος είναι επιφορτισμένος με τον έλεγχο της ομαλής υλοποίησης των συμβατικών ρυθμίσεων και με την παρακολούθηση της εφαρμογής τους εντός του καθορισμένου πλαισίου.

Σύσταση 5

Το Δικαστήριο συντάσσεται με τη σύσταση αυτή και υπογραμμίζει την αναγκαιότητα στενής διοργανικής συνεργασίας, δηλώνοντας ότι είναι πλήρως διατεθειμένο να μετάσχει στη συνεργασία αυτή και να μοιραστεί την πείρα που διαθέτει.

Στο Λουξεμβούργο, η διοργανική ομάδα συντονισμού για τα ακίνητα (GICIL) θα αποτελεί το φόρουμ ανταλλαγής πληροφοριών στον συγκεκριμένο τομέα. Εξάλλου, έχει ήδη αναλάβει να επικαιροποιήσει και να τελειοποιήσει τη μεθοδολογία μέτρησης, κατηγοριοποίησης και παρουσίασης των σχετικών με τα ακίνητα δεδομένων, η οποία διαμορφώθηκε το 2009 από τη σουηδική προεδρία του Συμβουλίου, προκειμένου οι ετήσιες εκθέσεις των θεσμικών οργάνων, και ιδίως το παράρτημα που αφορά τα ακίνητα, να μπορούν να αποτελούν πηγές για τη συμπλήρωση κατάλληλων και ενιαίων δεικτών οι οποίοι θα καθιστούν ευχερέστερη τη σύγκριση μεταξύ των θεσμικών οργάνων.

Απάντηση της Ευρωπαϊκής Κεντρικής Τράπεζας

ΣΥΝΟΨΗ

III. Η ΕΚΤ θα ήθελε να επισημάνει ότι (i) διαθέτει κτιριακή στρατηγική η οποία έχει επισημοποιηθεί και αναθεωρείται ανά τακτά διαστήματα (βλ. επίσης το σχόλιο της ΕΚΤ για τη σύσταση 1), συμπεριλαμβανομένου του προγραμματισμού σχετικά με τους χώρους γραφείων, (ii) η ΕΚΤ δεν περιλήφθηκε στα θεσμικά όργανα τα οποία υποβλήθηκαν σε ανάλυση για μεγάλα κατασκευαστικά έργα (βλ. παράγραφο 43), και (iii) το Ευρωπαϊκό Ελεγκτικό Συνέδριο (ΕΕΣ) έκρινε την προσέγγιση της ΕΚΤ όσον αφορά την παρακολούθηση και την υποβολή εκθέσεων σχετικά με το χαρτοφυλάκιο κτιρίων της ως «καλά αναπτυγμένη» (βλ. παράγραφο 62).

IV. Η ΕΚΤ εξετάζει διαφορετικά σενάρια κατά τον προγραμματισμό των απαιτήσεων της σε ακίνητα, συμπεριλαμβανομένων των ρυθμίσεων τηλεργασίας και των συνεργατικών χώρων εργασίας. Επιπλέον, διενεργεί επί του παρόντος πιλοτικό έργο για νέους τρόπους εργασίας το οποίο περιλαμβάνει νέες ιδέες για τον προγραμματισμό των χώρων εργασίας καθώς και τρόπους εργασίας βάσει δραστηριοτήτων. Το πιλοτικό έργο ξεκίνησε τον Ιανουάριο του 2018 στο πλαίσιο του οποίου διαμορφώθηκε όροφος δοκιμής στο κεντρικό κτίριο ενώ όροφοι δοκιμής πρόκειται να διαμορφωθούν στα υπόλοιπα κτίρια. Οι απαντήσεις των διαφόρων υπηρεσιακών μονάδων που συμμετέχουν στο έργο παρακολουθούνται συνεχώς και αξιολογούνται βάσει κύκλων ανάδρασης χρηστών (customer feedback loop). Όταν εντοπίζονται πιθανές βελτιώσεις αυτές καταγράφονται για περαιτέρω παρακολούθηση ή υλοποιούνται αμέσως στο μέτρο του δυνατού. Τελική αξιολόγηση θα μπορεί να πραγματοποιηθεί μόνο στο τέλος του έργου, το οποίο προβλέπεται για το 2020, όταν η πλειονότητα των υπηρεσιακών μονάδων θα έχει αποκτήσει εμπειρία από τη χρήση των ορόφων δοκιμής.

V. Βλ. το στοιχείο (ii) του σχολίου για την παράγραφο III της περίληψης.

VIII. Βάσει των παρατηρήσεων και των συμπερασμάτων του ελέγχου που διατυπώνονται στην παρούσα έκθεση, η ΕΚΤ είναι της αντίληψης ότι την αφορούν μόνο τα σημεία (α) και (β) της σύστασης. Βλ. επίσης τα σχόλια για τις επιμέρους συστάσεις παρακάτω.

Σε ό,τι αφορά τα σημεία (γ) και (δ) της σύστασης, η ΕΚΤ δεν περιλήφθηκε στα θεσμικά όργανα που υποβλήθηκαν σε ανάλυση για τους μηχανισμούς χρηματοδότησης και τις διαδικασίες διαχείρισης μεγάλων κατασκευαστικών έργων (βλ. παράγραφο 43). Σε ό,τι αφορά το σημείο (ε) της σύστασης, το ΕΕΣ έκρινε την προσέγγιση της ΕΚΤ όσον αφορά την παρακολούθηση και την υποβολή εκθέσεων σχετικά με το χαρτοφυλάκιο κτιρίων της ως «καλά αναπτυγμένη» (βλ. παράγραφο 62).

ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ

14. Η ΕΚΤ είναι το μόνο θεσμικό όργανο της ΕΕ που υποβλήθηκε σε έλεγχο το οποίο διαθέτει γραφεία στην πόλη της Φρανκφούρτης. Αυτό περιορίζει τις ευκαιρίες για στενότερη συνεργασία με τα άλλα θεσμικά όργανα της ΕΕ που αναφέρονται στην παρούσα έκθεση.

27. Βλ. το σχόλιο για την παράγραφο IV της περίληψης.

Επιπλέον, στο πλαίσιο της συνεχούς παρακολούθησης (από τον Ιανουάριο του 2018 και μετά) του πιλοτικού έργου της ΕΚΤ για νέους τρόπους εργασίας, η αξιολόγηση έδειξε ότι η νέα διάταξη των χώρων είναι καλύτερη από την παραδοσιακή διάταξη των χώρων της ΕΚΤ, αυξάνοντας κατά 20% τους χώρους εργασίας, γεγονός που σε προκαταρκτικό στάδιο υποδηλώνει μείωση του συνολικού κόστους ανά χώρο εργασίας. Καθώς το έργο βρίσκεται σε εξέλιξη (αναμένεται να ολοκληρωθεί το 2020), δεν είναι προς το παρόν δυνατόν να εκτιμηθούν επακριβώς τα πιθανά οικονομικά και άλλα οφέλη του έργου αυτού.

31. Η συμφωνία καθορισμού έδρας μεταξύ της Ομοσπονδιακής Δημοκρατίας της Γερμανίας και της ΕΚΤ δεν παρέχει προνόμια για φορολογικές απαλλαγές πέραν αυτών που αναφέρονται στο Πρωτόκολλο περί των προνομίων και ασυλιών της Ευρωπαϊκής Ένωσης.

ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ ΚΑΙ ΣΥΣΤΑΣΕΙΣ

Σύσταση 1

Η ΕΚΤ αποδέχεται αυτήν τη σύσταση. Η ΕΚΤ διαθέτει στρατηγική για τα κτίρια/ακίνητα η οποία εγκρίθηκε από τη διοίκηση τον Ιούλιο του 2017. Η στρατηγική επανεξετάστηκε στη διάρκεια του β' τριμήνου του 2018 (συμπεριλαμβανομένης της επικαιροποίησης των διαφόρων επιλογών ανάπτυξης) και εγκρίθηκε από τη διοίκηση τον Αύγουστο του 2018.

Σύσταση 2

Η ΕΚΤ αποδέχεται αυτήν τη σύσταση. Η ΕΚΤ θα αξιολογήσει το πιλοτικό έργο της για νέους τρόπους εργασίας (το οποίο ξεκίνησε τον Ιανουάριο του 2018 και αναμένεται να ολοκληρωθεί το 2020) υπό την προοπτική του οικονομικού κόστους και οφέλους και θα εξετάσει την ενσωμάτωση των αποτελεσμάτων σε στρατηγικούς προβληματισμούς για την ανάπτυξη των σχετικών πολιτικών της.

Σύσταση 3

Η ΕΚΤ είναι της αντίληψης ότι δεν την αφορά η σύσταση 3. Βλ. το σχόλιο για την παράγραφο VIII της περίληψης.

Σύσταση 4

Η ΕΚΤ είναι της αντίληψης ότι δεν την αφορά η σύσταση 4. Βλ. το σχόλιο για την παράγραφο VIII της περίληψης.

Σύσταση 5

Η ΕΚΤ είναι της αντίληψης ότι δεν την αφορά η σύσταση 5. Βλ. το σχόλιο για την παράγραφο VIII της περίληψης.

Στάδιο	Ημερομηνία
Έγκριση του υπομνήματος σχεδιασμού του ελέγχου / Έναρξη του ελέγχου	6.6.2017
Επίσημη διαβίβαση του σχεδίου έκθεσης στους ελεγχομένους	19.7.2018
Έγκριση της οριστικής έκθεσης μετά τη διαδικασία εκατέρωθεν ακρόασης	5.12.2018
Παραλαβή των επίσημων απαντήσεων σε όλες τις γλώσσες	Κοινοβούλιο: 23.11.2018 Συμβούλιο: 15.11.2018 Επιτροπή: 30.11.2018 Δικαστήριο: 18.12.2018 Κεντρική Τράπεζα: 27.11.2018

PDF ISBN 978-92-847-1606-7 1977-5660 doi:10.2865/888298 QJ-AB-18-033-EL-N

HTML ISBN 978-92-847-1601-2 1977-5660 doi:10.2865/295189 QJ-AB-18-033-EL-Q

Τα θεσμικά όργανα δαπανούν περίπου το 11 % του προϋπολογισμού τους σε διοικητικές δαπάνες για κτίρια. Η σύνθεση των χαρτοφυλακίων κτιρίων διαφέρει και εξαρτάται από την εντολή και την οργανωτική δομή κάθε θεσμικού οργάνου, ωστόσο σημαντικό μέρος του χρησιμοποιούμενου χώρου διατίθεται ως χώρος γραφείων. Η Επιτροπή διαθέτει το μεγαλύτερο χαρτοφυλάκιο κτιρίων, εκ του οποίου ποσοστό που υπερβαίνει το 80 % χρησιμοποιείται ως γραφειακός χώρος. Εξετάσαμε τη διαχείριση των δαπανών για γραφειακούς χώρους των πέντε θεσμικών οργάνων με τους περισσότερους τέτοιους χώρους (του Κοινοβουλίου, του Συμβουλίου, της Επιτροπής, του Δικαστηρίου και της ΕΚΤ). Καλύψαμε τα κτίρια των οργάνων αυτών στις Βρυξέλλες, στο Λουξεμβούργο και στη Φρανκφούρτη και συγκρίναμε τα στοιχεία τους και τις διαδικασίες διαχείρισης που εφαρμόζουν με τα αντίστοιχα των άλλων θεσμικών και λοιπών οργάνων της ΕΕ.

Συνολικά, διαπιστώσαμε ότι τα θεσμικά όργανα διαχειρίζονται αποδοτικά τις δαπάνες τους για γραφειακούς χώρους και ότι οι αποφάσεις περί γραφειακών χώρων τεκμηριώνονταν σωστά. Τα όργανα αυτά συνεργάζονται μεταξύ τους και εφαρμόζουν παρεμφερείς αρχές για τη λήψη αποφάσεων. Ωστόσο, οι κτιριακές στρατηγικές τους δεν είναι πάντοτε τυποποιημένες, ενίοτε δε είναι παρωχημένες. Οι χρηματοδοτικοί μηχανισμοί των μεγάλων κατασκευαστικών έργων που αναλύσαμε ήταν συχνά περίπλοκοι, ενίοτε δε επηρέαζαν αρνητικά τη δημοσιονομική διαφάνεια. Τα περισσότερα από αυτά τα έργα σημείωσαν καθυστερήσεις, γεγονός που σε ορισμένες περιπτώσεις οδήγησε σε πρόσθετες δαπάνες. Τα περισσότερα θεσμικά όργανα δεν παρακολουθούν καταλλήλως το χαρτοφυλάκιο των κτιρίων τους. Για μια σωστή παρακολούθηση, οφείλουν να αναπτύξουν κοινούς δείκτες και να βελτιώσουν τη συνέπεια των στοιχείων που υποβάλλονται στις αρμόδιες για τον προϋπολογισμό αρχές.



ΕΥΡΩΠΑΪΚΟ
ΕΛΕΓΚΤΙΚΟ
ΣΥΝΕΔΡΙΟ



Υπηρεσία Εκδόσεων

ΕΥΡΩΠΑΪΚΟ ΕΛΕΓΚΤΙΚΟ ΣΥΝΕΔΡΙΟ
12, rue Alcide De Gasperi
1615 Luxembourg
ΛΟΥΞΕΜΒΟΥΡΓΟ

Τηλ. +352 4398-1

Πληροφορίες: eca.europa.eu/el/Pages/ContactForm.aspx
Ιστότοπος: eca.europa.eu
Twitter: @EUAuditors

©Ευρωπαϊκή Ένωση, 2018

Για οποιαδήποτε χρήση ή αναπαραγωγή φωτογραφιών ή άλλου υλικού που δεν αποτελεί πνευματική ιδιοκτησία της Ευρωπαϊκής Ένωσης, πρέπει να ζητηθεί άδεια απευθείας από τους δικαιούχους των δικαιωμάτων πνευματικής ιδιοκτησίας.