



PARLAMENT EUROPEJSKI

2009 - 2014

Komisja Budżetowa

24.1.2013

PROJEKT OPINII NA PODSTAWIE ART. 179 UST. 3 ROZPORZĄDZENIA FINANSOWEGO (POLITYKA W ZAKRESIE BUDYNKÓW)

wydany przez Komisję Budżetową

w sprawie zgłoszonego przez Komisję Europejską przedsięwzięcia w zakresie
budynku Jean Monnet w Luksemburgu

Sprawozdawczyni komisji opiniodawczej: Monika Hohlmeier

AL_FinReg

KONTEKST

W dniu 10 października 2012 r. Komisja powiadomiła Komisję Budżetową o przedsięwzięciu w zakresie nieruchomości – budowie, przekazaniu i nabyciu przyszłego budynku „JMO2” w drodze umowy o wstępnym finansowaniu między państwem Luksemburg a Komisją.

DG Komisji i Agencja Dostaw Euratomu zajmują obecnie w Luksemburgu ok. 143 000 m² powierzchni nadziemnej, podzielonej między różne budynki w poszczególnych obiektach w obrębie Luksemburga miasta. Komisja wynajmuje lub dzierżawi wszystkie budynki.

Po blisko 40 latach obecny budynek Jean Monnet (powierzchnia podłogi nad ziemią – 65 000 m²) osiągnął koniec swojego cyklu życia. Dlatego planuje się jego opuszczenie i zastąpienie go nowym kompleksem, który zostanie wybudowany obok istniejącego JMO (80 000 m² – do ukończenia w 2018 r.), a także na powierzchni, na której stoi obecny JMO, przewidziany do wyburzenia (35 000 m² do ukończenia w 2022 r.).

Komisja może pozostać w budynku JMO1 do ukończenia pierwszego etapu projektu, ponieważ jej licencja operacyjna została przedłużona do 2018 r. Termin ten wymaga przedłużenia dzierżawy, płatności czynszu i opłat za ten okres. Należy jednak odnotować, że od 2011 do 2018 r. przewidziano obniżkę rocznego czynszu za JMO1.

Projekt JMO2 umożliwiłby zgromadzenie większości istniejących departamentów Komisji w Luksemburgu w jednym budynku, oddawanym w dwóch częściach, z której pierwsza zostałaby udostępniona pracownikom Komisji w 2019 r., a druga w 2023 r. Można się spodziewać, że ogólne roczne wydatki związane z JMO2 będą niższe niż szacowane wydatki związane z przedłużeniem obowiązujących umów dzierżawy. Po ukończeniu budynku JMO2 w 2024 r. zachowany zostanie jedynie budynek Euroforum¹ (ok. 20 000 m²), który jest przedmiotem długoterminowej dzierżawy z opcją zakupu. Planuje się przeniesienie do JMO2 3040 osób (w tym dodatkowych pracowników w związku z przystąpieniem Chorwacji – 60 osób). Szacowana przestrzeń biurowa opiera się na wskaźniku 35 m²/os., tj. ogółem 106 400 m² dla 3040 osób.

Państwo Luksemburg dokonało wyboru umowy o kierownictwo robót. Państwo sprzeda Komisji grunt za symboliczną kwotę 1 EUR. Szacowany koszt przedsięwzięcia zgodnie ze wskaźnikami cen nieruchomości z kwietnia 2012 r. wynosi **392 mln EUR**. Komisja przewiduje ponadto fundusz rezerwowy w wysokości **32 mln EUR**.

Według Komisji finansowanie przedsięwzięcia będzie przebiegało w dwóch etapach:

Etap 1 (2012—2024): finansowanie krótkoterminowe (wstępne finansowanie przez państwo Luksemburg / zaliczki wypłacane przez Komisję)

Etap 2 (2025—2050): finansowanie długoterminowe w drodze bezpośredniej pożyczki.

¹ Z budynku tego korzysta głównie DG ENER (Agencja Dostaw Euratomu), ponieważ posiada on wyposażenie wymagane do potrzeb pracy inspektorów jądrowych (jak laboratorium i zabezpieczone pomieszczenia).

Komisja przewiduje przejęcie własności JMO2 po ukończeniu przedsięwzięcia, końcowy koszt przedsięwzięcia jest znany, a szczegółowe koszty i model finansowania długoterminowego zostały zatwierdzone. W dniu 15 listopada 2012 r. Komisja Budżetowa podjęła decyzję w sprawie wydania opinii.

OPINIA

Komisja Budżetowa,

- uwzględniając powiadomienie Komisji Europejskiej zgodnie z art. 179 ust. 3 rozporządzenia finansowego,
- uwzględniając swoją decyzję z dnia 15 listopada 2012 r. w sprawie wydania opinii,
- uwzględniając informacje dodatkowe dostarczone przez Komisję i OIL;

stwierdza, co następuje:

- A. mając na uwadze, że szacowany koszt budowy budynku, włącznie ze wszystkimi powiązаныmi kosztami (np. opłaty za kierownictwo robót, wydatki klienta) jest oceniany na maksymalną kwotę **370 mln EUR** i mając na uwadze, że przewidziano maksymalną szacowaną kwotę w wysokości **22 mln EUR** na centrum danych i kryzysowe (wskaźnik cen nieruchomości z **kwietnia 2012 r.**);
- B. mając na uwadze, że Komisja jest przygotowana na wypłacenie zaliczek w wysokości **120 mln EUR** w okresie finansowania wstępnego (2015 – 2024).

Na zakończenie okresu finansowania wstępnego (po odliczeniu zaliczek) całkowite zobowiązanie do zapłaty ze strony Komisji sięgnie zatem **140 mln EUR** w 2025 r., obliczone na podstawie indeksu kosztów budowlanych 2,5%, Euribor 3% (źródło: OIL).

Uwzględniając obecne uwarunkowania rynkowe można jednak przyjąć, że odsetki (Euribor) w okresie finansowania wstępnego będą niższe niż 3%, co zmniejszy powyższą szacowaną kwotę zobowiązania do zapłaty dla Komisji;

z uwagi na znaczny wpływ na budżet tego przedsięwzięcia Komisja Budżetowa:

- kładzie nacisk na ścisłe przestrzeganie zaliczek w wysokości **minimum 120 mln EUR** w okresie finansowania wstępnego;
- nalega na wypełnienie przez Komisję zobowiązania do wypłacenia zaliczek **powyżej minimalnej** kwoty 120 mln EUR między 2015 a 2024 r. w celu dalszego zmniejszenia obciążenia związanego z odsetkami i kosztami ogólnymi, co zmniejszy tym samym ostateczne koszty przedsięwzięcia do spłacenia;
- nalega, by Komisja przyjęła najbardziej preferencyjny model finansowania;
- nalega, by Komisja uważnie śledziła uwarunkowania rynkowe i wybrała bezpośrednią pożyczkę w chwili, gdy uwarunkowania te będą najbardziej korzystne dla przyszłych warunków spłaty, niezależnie od konsolidacji ostatecznych kosztów przedsięwzięcia, która nastąpi nie wcześniej niż w 2023 r.;
- nalega na włączenie specjalnej możliwości spłaty do umowy o pożyczkę;
- w razie gdyby „Koszt budowy (szczegółowy projekt wstępny)” i/lub „Koszt budowy (zaproszenie do składania ofert)” przekroczył „Koszt budowy (konkurencja)” zgodnie

z art. 5.1.2 lit. b) i c) umowy ramowej, nalega by Komisja dopilnowała, by strony zmieniły projekt zgodnie z pierwotnym kosztorysem;

- nalega na podjęcie zobowiązania do korzystania z funduszu rezerwowego jedynie w przypadku nieprzewidzianych okoliczności, przy jednoczesnym poinformowaniu jej przed skorzystaniem z funduszu rezerwowego;
- nalega, by informować ją o wszelkich znacznych ewolucjach lub opóźnieniach w harmonogramie, włącznie z ich wpływem na koszty;
- kładzie nacisk na zobowiązanie do opuszczenia następujących budynków: JMO1, BECH, HITEC, DROSBACH.
- nalega, by być oficjalnie powiadomioną zgodnie z art. 203 rozporządzenia finansowego w razie przekroczenia zarówno wspomnianych kosztów budowy, jak i funduszu rezerwowego;

1. wydaje **pozytywną opinię** w odniesieniu do projektu budowlanego **z zastrzeżeniem powyższych warunków**;

2. zwraca się do swojego przewodniczącego o przekazanie niniejszej opinii przewodniczącemu Parlamentu Europejskiego i dyrektorowi generalnemu DG ds. Budżetu.