



Eelarvekomisjon

12.10.2016

OTSUS FINANTSMÄÄRUSE ARTIKLI 203 LÕIKE 5 ALUSEL (KINNISVARAPOLIITIKA)

Vastuvõtja: eelarvekomisjon

Euroopa Komisjoni teatatud kinnisvaraprojekti kohta hoone L102 ostmiseks
(Rue de la Loi 102, Brüssel)

Raportöör: Monika Hohlmeier

ÜLDINE TEAVE

Euroopa Komisjon edastas finantsmääruse artikli 203 lõike 5 alusel eelarvepädevatele institutsioonidele kinnisvaraprojekti 8. septembril 2016. aastal. Projekt seisneb hoone Loi 102 (L102, aadress: Rue de la Loi 102, 1000 Brüssel) täielikus omandamises 2022. aastal.

Praegune olukord seoses hoonega L102

Komisjon on kasutanud hoonet L102 alates 1995. aastast väljaostuõiguseta üürilepingu alusel, mis lõpeb 2021. aasta lõpus. Hoone asub Brüsseli Euroopa kvartali südames Berlaymonti hoone ning muude direktoraatide ja institutsioonide läheduses. See on osa suuremast krundist (krunt L130), kus asuvad mitmed komisjoni talitused.

Hoone L102 ehitati 1964. aastal ning renoveeriti ja varustati lisaseadmetega omaniku poolt 1994. aastal. Kruunt, millele hoone L102 on ehitatud, on 1428 ruutmeetri suurune.

Hoone pind:

Maapealne pind:	4350 m ²
Maalune pind:	1400 m ²
See hõlmab	46 parkimiskohta ja 600 m ² arhiiviruumi.

Hoone L102 asub krundil (krunt L130), millel asuvate hoonete peamine kasutaja on komisjon.

„Projet Urbain Loi“ ja „règlement régional d’urbanisme zoné (RRUZ)“

2008. aastal korraldas Brüsseli pealinnapiirkond koostöös komisjoniga tänava Rue de la Loi ümbruse linnaplaneerimiskonkursi. Projektiga „Projet Urbain Loi“ (PUL) püütakse muuta linnaosa keskkonnasõbralikuks kontorite ja elamute segapiirkonnaks, kus on rohkem avalikke ruume hoonete alumistel korrustel, kaotades linnaosa monotoonse olemuse.

Pärast edukaks tunnistatud projekti väljavalimist alustasid Belgia pädevad asutused (Brüsseli pealinnapiirkond) kõnealuse ettepaneku alusel linnaplaanide koostamist. Täiendavat ehitusvõimsust pakutakse seeläbi, et lubatud on suurendada hoonete kõrgust teatavates asukohtades, kui selle eest luuakse vastutasuks avalikke ruume.

RRUZis on määratud kindlaks piirkonnad, kus on lubatud ehitada kõrgemaid kui 70 meetri kõrguseid ehitisi. Krundil L130 on uute hoonete kõrguse piirmääraks seatud maksimaalselt 165 meetrit, st krundi idaosas, kus asub ka L102, ning 114 meetrit krundi lääneosas. Lisaks on koostamisel piirkondlikud normid, mille eesmärk on määrata tulevaste projektide tarbeks kindlaks kõnealuse piirkonna maakasutus.

Krundi L130 tulevane kujundus

Komisjonil on kavas renoveerida tema omandisse kuuluvad hooned ja arendada välja uus võimsus kogu krundil L130, et kasutada ära kogu RRUZi raames pakutav potentsiaal, tehes seda kahe torni ehitamisega. Ette on nähtud kaks ehitusetappi. Esimene etapp hõlmab komisjoni hooned L86, L102, L130 ja J99, mille vanus on juba 22–43 aastat. Teine etapp hõlmab komisjoni hooned J-79 ja SPA3 ning ka hooned L-78 ja L-82 pärast omandamist/sundvõõrandamist. Esimese etapi puhul on aga võimalik saavutada piirkonna pakutav ehitusvõimsus üksnes juhul, kui komisjon omandab krundi, kus asub hoone L102.

Võttes arvesse niisuguse projekti jaoks vajalikku aega, on komisjon juba alustanud krundi L130 renoveerimise/ümberkujundamise ettevalmistamist. Arhitektuurikonkurss käivitatakse 2017. aastal. Hoone L102 ostmises nähakse kõnealuse projekti keskse tähtsusega elementi.

Kogu krundi ümberkujundamise esialgne kava on järgmine:

- 2017 Teade konkursi korraldamise kohta
- 2018 Eduka pakkuja väljakuulutamise, pressiteade, väljapanek (anonüümsuse lõpp)
- 2019 Üksikasjalike projektide, ehitustööde hangete ja lubade taotlemise alustamine
- 2025 Ehituse esimese etapi arenduse algus
- 2030 Ehituse teise etapi arenduse algus

L102 ostmine

Kehtivat üürilepingut ei ole võimalik enne tähtaja lõppu (31.12.2021) lõpetada. Komisjoni esitatud dokumendis tehakse ettepanek hoone L102 ostmiseks 10 000 000 euro eest (2014. aasta väärtus) maksekohustusega pärast kuupäeva 31.12.2021.

Komisjon selgitas, et läbirääkimiste üheks tulemuseks oli tasumisele kuuluva summa sidumine 2014. aasta märtsi indeksiga, ilma et ostu sooritamise hetkel (2021. aasta lõpus) oleks võimalik pidada hinnaläbirääkimisi. Komisjon võib valida ühtlustatud tarbijahinnaindeksi (HCPI) ja Santé-indeksi vahel.

Menetlus

Eelarvekomisjon korraldas 28. septembril 2016. aastal esimese arvamuste vahetuse ja otsustas pikendada finantsmääruse artikli 203 lõikes 5 osutatud tähtaega. 11. oktoobril 2016. aastal võttis eelarvekomisjon vastu järgneva arvamuse.

ARVAMUS

Eelarvekomisjon,

- võttes arvesse 25. oktoobri 2012. aasta määrust (EL, Euratom) nr 966/2012 (mis käsitleb Euroopa Liidu üldeelarve suhtes kohaldatavaid finantseeskirju ning millega tunnistatakse kehtetuks nõukogu määrus (EÜ, Euratom) nr 1605/2002) (edaspidi „finantsmäärus“), eriti selle artiklit 203,
- võttes arvesse Euroopa Komisjoni poolt finantsmääruse artikli 203 lõike 5 alusel 8. septembril 2016. aastal esitatud teadet,

teeb järgmised märkused:

- A. arvestades, et hoone L102 ostmine on osa kogu piirkonna ulatuslikumast ümberkujundamisest; arvestades, et paljud krundil L130 asuvad hooned ei kuulu endiselt veel komisjonile; arvestades, et komisjoni huvides on omada kõiki krundil L130 asuvaid hooneid;
- B. arvestades, et praegune L102 üür on 1 413 000 eurot aastas; arvestades, et üürileping lõpeb 2021. aasta lõpus väljaostuõigusega;
- C. arvestades, et hoone L102 on heas korras ja renoveeriti täielikult 1995. aastal; arvestades, et märkimisväärseid uuendusi ei ole ette nähtud enne 2025. aastat, mis on ehitustööde esimese etapi eeldatav algusaeg;
- D. arvestades, et hoone L102 soetusmaksumus on 10 000 000 eurot (2014. aasta hind) ning see võib tõusta 2021. aastaks 12 000 000 euroni, kusjuures lõplikud kulud on endiselt teadmata;
- E. arvestades, et endiselt puudub kindlus tulevase projekti ulatuse ja kulude osas;
 - 1. toonitab, et hoone L102 praegune üür suurusjärgus 292 eurot ruutmeetri kohta on selle piirkonna turuhindadega võrreldes väga kõrge; toetab seetõttu komisjoni kavatsust hoone L102 ära osta ning „Projet Urbain Loi“ raames kavandatud kahte torni käsitlevaid uusi projekte, et tuua mitme peadirektoraadi töötajad kõige kulutõhusamal viisil kokku ühele krundile;
 - 2. rõhutab, et hinna kindlaksmääramisel 2014. aastal koos indekseerimisega ostu tegeliku sooritamiseni 2022. aastal on indeksi volatiilsuse tõttu ebakindel finantsmõju; võtab siiski teadmiseks, et komisjoni strateegiaga püütakse vähendada kinnisvaraga spekulatsioonide ja kindlustada finantsraamistik ümberkujundamise ajal; palub komisjonil kaaluda uute läbirääkimiste pidamist väga kõrge üüri üle samaaegselt ostuhinna indekseerimisega nõustumisel;
 - 3. võtab teadmiseks krundi Loi-130 kompleksi tulevase ümberkujundamise; palub komisjonil algatada viivitamata arhitektuurikonkursi; palub komisjonil enne krundi L130 tulevase ümberkujundamise lõplikku kindlaksmääramist teavitada sellest eelarvepädevaid institutsioone;

4. kutsub komisjoni üles hoidma Euroopa Parlamenti ja nõukogu korrapäraselt kursis hoonete L-78 ja L-82 ostmise seisuga ning krundi L130 ümberkujundamise kavade alaste edusammudega; palub komisjonil teha ettekande projekti valitud ulatuse ja kulude ning rahastamiseetodi kohta kohe pärast eduka pakkuja väljakuulutamist;

võttes arvesse eespool esitatud asjaolusid,

esitab komisjoni teatatud kinnisvaraprojekti kohta positiivse arvamuse;

palub esimehel edastada käesoleva arvamuse Euroopa Parlamendi presidendile, üldasjade nõukogu eesistujale ja eelarve volinikule.