



---

*Comisia pentru bugete*

---

12.10.2016

# **DECIZIE ÎN TEMEIUL ARTICOLULUI 203 ALINEATUL (5) DIN REGULAMENTUL FINANCIAR (POLITICA IMOBILIARĂ)**

adoptată de Comisia pentru bugete

privind proiectul imobiliar notificat de Comisia Europeană, care vizează  
achiziția clădirii L102, situate pe Rue de la Loi nr. 102, Bruxelles

Raportoare: Monika Hohlmeier



## INFORMAȚII GENERALE

Comisia a transmis autorității bugetare o notificare privind acest proiect imobiliar în conformitate cu articolul 203 alineatul (5) din Regulamentul financiar la 8 septembrie 2016. Acest proiect este menit să asigure faptul că, în anul 2022, Comisia va dobândi dreptul de proprietate deplină asupra clădirii Loi 102 (L102), situată pe Rue de la Loi nr. 102, 1000 Bruxelles.

### Situația actuală a clădirii L102

În 1995 Comisia a încheiat un contract de închiriere fără opțiune de cumpărare pentru a putea utiliza clădirea L102, iar acest contract expiră la sfârșitul anului 2021. Această clădire este localizată într-o zonă centrală a cartierului european din Bruxelles, la mică distanță de clădirea Berlaymont și de clădirile în care își au sediul alte instituții sau direcții. Această clădire a fost construită pe un lot de teren de dimensiuni mai mari (lotul L130), unde sunt amplasate clădirile în care își au sediul multe dintre serviciile Comisiei.

Clădirea L102 a fost construită în 1964, iar în 1994 a fost renovată și amenajată de către proprietar. Lotul de teren pe care a fost construită clădirea L102 are o dimensiune de 1 428 metri pătrați.

Suprafața utilă a acestei clădiri este de:

|               |  |
|---------------|--|
| la suprafață: | 4 350 m <sup>2</sup>   |
| în subteran:  | 1 400 m <sup>2</sup>   |
| din care:     | 46 de locuri de parcare<br>o suprafață de 600 m <sup>2</sup> destinată arhivelor |

Comisia este principalul utilizator al clădirilor amplasate pe lotul de teren L130, unde este situată și clădirea L102.

### „Projet Urbain Loi” (Proiect urban Loi) și „règlement régional d’urbanisme zoné (RRUZ) (Regulament regional de urbanism zonal)”

În 2008, Regiunea Bruxelles-Capitală, în colaborare cu Comisia, a organizat un concurs de urbanism pentru amenajarea zonei aflate în proximitatea Rue de la Loi. Așa-numitul „Projet Urbain Loi” (PUL) are ca obiectiv transformarea acestui cartier într-o zonă ecologică, urmând ca spațiul disponibil să fie distribuit între clădirile de birouri și clădirile rezidențiale, majoritatea spațiilor publice fiind concentrate la parter; aceste lucrări vor schimba aspectul general monoton al cartierului.

După selectarea proiectului câștigător, autoritățile competente din Belgia - Regiunea Bruxelles-Capitală - au demarat procesul de elaborare a planurilor de urbanism bazate pe această propunere. A fost pus la dispoziție un spațiu construibil suplimentar prin autorizarea depășirii înălțimii maxime admise a clădirilor în anumite zone specifice, cu condiția creării unor spații publice.

RRUZ prevede faptul că în anumite zone este permisă construcția unor clădiri a căror înălțime depășește 70 de metri. În ceea ce privește proiectele de construcție care se vor realiza pe lotul de teren L130, înălțimea noilor clădiri este limitată la maximum 165 de metri în partea de est a lotului, unde este amplasată clădirea L102, și la maximum 114 metri în partea de vest a

lotului. În prezent se află în curs de elaborare reglementări regionale suplimentare, urmând să stabilească regimul de utilizare a terenurilor care se va aplica proiectelor inițiate în această zonă în viitor.

#### Amenajarea viitoare a spațiului urban aferent lotului L130

Comisia intenționează să renoveze clădirile aflate în proprietatea sa și să valorifice pe deplin potențialul oferit de RRUZ, utilizând spațiul constructibil suplimentar oferit de lotul de teren L130 prin construirea a două turnuri. Sunt avute în vedere 2 faze de construcție. Faza 1 se referă la clădirile L86, L102, L130 și J99 ale Comisiei, care au în prezent o vechime cuprinsă între 22 și 43 de ani. Faza 2 se referă la clădirile J-79 și SPA3 ale Comisiei, precum și la clădirile L-78 și L-82 după încheierea operațiunii de achiziție/expropriere. Cu toate acestea, în privința fazei 1, spațiul constructibil suplimentar oferit de Regiune poate fi valorificat doar după ce Comisia va obține drepturile de proprietate asupra lotului de teren corespunzător clădirii L102.

Având în vedere timpul necesar pentru un astfel de proiect, Comisia a întreprins deja demersuri pentru a pregăti execuția lucrărilor de renovare/reamenajare a lotului de teren L130. În 2017 va fi lansat un concurs de arhitectură. Achiziționarea clădirii L102 este considerată a fi o componentă esențială a acestui proiect.

Mai jos este prezentată o planificare preliminară a procesului de reamenajare a întregului lot:

- 2017 Publicarea anunțului de concurs
- 2018 Anunțarea câștigătorului + comunicat de presă + expoziție (anonimatul ia sfârșit)
- 2019 Demararea procesului de elaborare a proiectelor detaliate, lansarea cererilor de oferte pentru lucrările de construcție și solicitarea autorizației necesare
- 2025 Demararea lucrărilor aferente primei faze de construcție
- 2030 Demararea lucrărilor aferente celei de a 2-a faze de construcție

#### Achiziționarea clădirii L102

Contractul de închiriere existent nu poate fi reziliat înainte de termen (31/12/2021). În dosarul prezentat de Comisie se propune achiziționarea clădirii L102 contra sumei de 10 000 000 EUR (la prețurile din 2014), fiind prevăzută obligația de a efectua plata după 31.12.2021.

Comisia a explicat că în cadrul negocierilor s-a convenit, printre altele, ca suma exigibilă pentru această achiziție să fie calculată pe baza indicelui prețurilor din martie 2014, fără a exista posibilitatea negocierii prețului la momentul cumpărării (sfârșitul anului 2021).

Comisia are posibilitatea de a alege între IAPC și indicele Santé.

#### Procedură

La 28 septembrie 2016, Comisia pentru bugete a organizat un prim schimb de opinii și a hotărât să prelungească termenul menționat la articolul 203 alineatul (5) din Regulamentul financiar. La 11 octombrie 2016, Comisia pentru bugete a adoptat avizul prezentat în continuare.

## AVIZ

*Comisia pentru bugete,*

- având în vedere Regulamentul (UE, Euratom) nr. 966/2012 din 25 octombrie 2012 privind normele financiare aplicabile bugetului general al Uniunii și de abrogare a Regulamentului (CE, Euratom) nr. 1605/2002 al Consiliului (denumit în continuare Regulamentul financiar)<sup>1</sup>, în special articolul 203,
- având în vedere notificarea Comisiei Europene din 8 septembrie 2016, transmisă în conformitate cu articolul 203 alineatul (5) din Regulamentul financiar,

Ia act de următoarele elemente:

- A. întrucât achiziționarea clădirii L102 reprezintă o etapă a unui proces mai amplu de reamenajare a întregii zone; întrucât multe dintre clădirile amplasate pe lotul de teren L130 nu au fost achiziționate încă de Comisie; întrucât este în interesul Comisiei să dobândească drepturi de proprietate asupra tuturor clădirilor amplasate pe lotul L130;
- B. întrucât costurile de închiriere a clădirii L102 sunt în prezent de 1 413 000 EUR/an; întrucât contractul de închiriere expiră la sfârșitul lui 2021 fără a exista opțiunea de cumpărare;
- C. întrucât clădirea L102 este în stare bună și a fost complet renovată în 1995; întrucât nu sunt prevăzute lucrări majore de renovare până în 2025, data prevăzută pentru demararea primei faze de construcție;
- D. întrucât costurile de achiziționare a clădirii L102 se ridică la 10 000 000 EUR (la prețurile din 2014) și ar putea ajunge până la 12 000 000 EUR în 2021, iar în prezent nu pot fi estimate exact costurile finale;
- E. întrucât amploarea viitorului proiect și costurile aferente sunt încă incerte,
  - 1. subliniază faptul că costurile de închiriere a clădirii L102 se ridică în prezent la 292 EUR pe metru pătrat, fiind foarte ridicate în comparație cu prețurile practicate în mod obișnuit pe piață în zona respectivă; sprijină, prin urmare, intenția Comisiei de a achiziționa clădirea L102, precum și noile proiecte aflate în pregătire, care fac parte din „Proiect Urbain Loi” și vizează construcția a două turnuri, obiectivul acestora fiind să regrupeze personalul mai multor direcții generale în cadrul unui complex imobiliar unitar amplasat pe acest lot de teren în cel mai rentabil mod cu putință;
  - 2. subliniază că, în condițiile în care prețul de achiziție a fost stabilit în anul 2014, urmând a fi indexat în funcție de indicii prețurilor de consum până în anul 2022, când se va realiza achiziția efectivă, există o marjă de nesiguranță în ceea ce privește implicațiile financiare ale acestui proiect, ca urmare a volatilității indicelui; constată, cu toate acestea, că strategia Comisiei urmărește să combată eventualele speculații imobiliare și să garanteze stabilitatea cadrului financiar aflat în vigoare în momentul desfășurării operațiunilor de reamenajare a acestei zone; solicită Comisiei ca, atunci când își va da

acordul cu privire la indexarea prețului de achiziție, să aibă în vedere posibilitatea renegocierii costurilor de închiriere extrem de ridicate;

3. ia act de proiectul privind reamenajarea viitoare a complexului „lot L130”; solicită Comisiei să lanseze fără întârziere concursul de arhitectură; solicită Comisiei să informeze în mod corespunzător autoritățile bugetare înainte de adoptarea unei decizii finale cu privire la reamenajarea viitoare a lotului L130;
4. invită Comisia să informeze cu regularitate Parlamentul European și Consiliul cu privire la progresele realizate în ceea ce privește achiziționarea clădirilor L-78 și L-82 și punerea în aplicare a planurilor de reamenajare a lotului L130; solicită Comisiei ca, după ce va fi desemnat câștigătorul concursului, să ofere informații cu privire la amploarea convenită a proiectului și la costurile aferente, precum și cu privire la metoda de finanțare aleasă;

ținând seama de cele menționate mai sus,

emite un aviz favorabil cu privire la proiectul imobiliar notificat de Comisie;

solicită președintelui Comisiei pentru bugete să transmită prezentul aviz Președintelui Parlamentului European, Președinției Consiliului Afaceri Generale și comisarului responsabil pentru buget.