



Odbor za proračun

12.10.2016

SKLEP V SKLADU S ČLENOM 203(5) FINANČNE UREDBE (NEPREMIČNINSKA POLITIKA)

Odbora za proračun

o projektu gradnje, ki ga je priglasila Evropska Komisija za nakup stavbe L
102, rue de la Loi 102, Bruselj

Poročevalka: Monika Hohlmeier

SPLOŠNE INFORMACIJE

Komisija je proračunskemu organu posredovala gradbeni projekt v skladu s členom 203(5) finančne uredbe z dne 8. septembra 2016. Projekt predvideva pridobitev popolnega lastništva v letu 2022 stavbe Loi 102 (L102), ki se nahaja na naslovu Rue de la Loi št. 102, 1000 Bruselj.

Trenutno stanje v zvezi s stavbo L102

Komisija uporablja stavbo L102 od leta 1995 na podlagi zakupne pogodbe brez možnosti odkupa, ki se bo iztekla konec leta 2021. Stavba se nahaja v središču evropske četrti v Bruslju blizu stavbe Berlaymont in drugih direktoriatov ter institucij. Je del večjega območja (območje L130), kjer imajo sedež številne službe Komisije.

Stavba L102 je bila zgrajena leta 1964, leta 1994 jo je lastnik obnovil in opremil. Zemljišče, na katerem je zgrajena stavba L102, je veliko 1428 kvadratnih metrov.

Površina stavbe:

nadzemna:	4350 m ²
podzemna:	1400 m ²
od tega	46 parkirnih mest
	600 m ² arhivov

Stavba L102 stoji na območju (območje L130), na katerem je Komisija glavna uporabnica stavb.

„Projet Urbain Loi“ in „règlement régional d'urbanisme zoné (RRUZ)“

Leta 2008 je regija Bruselj - glavno mesto v sodelovanju s Komisijo organizirala natečaj za prostorsko načrtovanje za območje okrog rue de la Loi. Tako imenovani „Projet Urbain Loi“ (PUL) je namenjen preoblikovanju okrožja v okolju prijazno, mešano poslovno/stanovanjsko sosesko z več javnimi prostori v pritličju, ki bo popestrila monotono naravo tega okrožja.

Po izboru zmagovalnega projekta so belgijski pristojni organi (regija Bruselj - glavno mesto) začeli pripravo urbanističnih načrtov, ki temeljijo na tem predlogu. Zagotovljene bodo dodatne gradbene zmogljivosti, in sicer bo omogočeno povečanje višine stavb na posebnih lokacijah v zameno za ustvarjanje javnih prostorov.

RRUZ opredeljuje območja, na katerih so dovoljene zgradbe, višje od 70 metrov. Na zemljišču L130 je višina novih stavb omejena na 165 metrov (vzhodni del zemljišča), kjer se nahaja stavba L102, in 114 metrov (zahodna stran). Pripravljajo se dodatni regionalni predpisi, katerih namen je določitev rabe zemljišč za prihodnji projekt na tem področju.

Prihodnja zasnova zemljišča L130

Komisija namerava prenoviti svoje stavbe, ki jih ima v lasti, in razviti nove zmogljivosti na celotnem zemljišču L130, da bi izkoristila vse možnosti, ponujene v okviru RRUZ. Predvideni sta dve fazi gradnje. Faza 1 zajema stavbe Komisije L86, L102, L130 in J99, ki so stare že med 22 in 43 let. Faza 2 se nanaša na stavbi Komisije J-79 in SPA3, pa tudi na L-78 in L-82 po nakupu/razlastitvi. Vendar bo za fazo 1 mogoče pridobiti gradbene zmogljivosti, ki jih ponuja regija, le, ko bo Komisija imela v lasti zemljišče stavbe L102.

Ob upoštevanju časa, potrebnega za takšen projekt, je Komisija že začela pripravljati obnovo/preoblikovanje območja L130. Arhitekturni natečaj se bo začel leta 2017. Nakup stavbe L102 je ključni element tega projekta.

Predhodni načrt za preoblikovanje celotnega območja je naveden v nadaljevanju:

- 2017 Objava natečaja
- 2018 Razglasitev zmagovalca + sporočilo za javnost + razstava (prenehanje anonimnosti)
- 2019 Začetek podrobnih načrtov, javnih naročil za dela in vlog za dovoljenja
- 2025 Začetek 1. faze gradnje
- 2030 Začetek 2. faze gradnje

Nakup stavbe L102

Obstoječe zakupne pogodbe ni mogoče prekiniti pred iztekom (31/12/2021). V predloženi dokumentaciji Komisija predlaga nakup stavbe L102 za znesek v višini 10.000.000 EUR (vrednost iz leta 2014) z obveznostjo plačila po 31/12/2021.

Komisija je pojasnila, da je bil eden od izidov pogajanj odločitev, da je znesek, ki ga je treba plačati, povezan z indeksom marca 2014, brez možnosti pogajanj o ceni v času nakupa (konec leta 2021). Komisija lahko izbere med HCPI ali Santé Index.

Postopek

28. septembra 2016 je Odbor za proračun opravil prvo izmenjavo mnenj in sklenil, da podaljša rok iz člena 203(5) finančne uredbe. Odbor za proračun je 11. oktobra 2015 sprejel sklep v nadaljevanju.

SKLEP

Odbor za proračun,

- ob upoštevanju Uredbe (EU, Euratom) št. 966/2012 Evropskega parlamenta in Sveta z dne 25. oktobra 2012 o finančnih pravilih, ki se uporabljajo za splošni proračun Unije in razveljavitvi Uredbe Sveta (ES, Euratom) št. 1605/2002¹ (v nadaljevanju besedila "finančna uredba"), zlasti člena 203(5),
- ob upoštevanju obvestila Evropske Komisije z dne 8. septembra 2016 v skladu s členom 203(5) finančne uredbe,

ugotavlja naslednje:

- A. ker je nakup stavbe L102 del širše prenove celotnega območja; ker številne stavbe, ki se nahajajo na zemljišču L130, še vedno niso v lasti Komisije; ker je v interesu Komisije, da postane lastnica vseh stavb na tem zemljišču;
 - B. ker trenutna najemnina za L102 znaša 1.413.000 EUR letno; ker zakup preneha veljati konec leta 2021, brez možnosti odkupa;
 - C. ker je stavba L102 v dobrem stanju in je bila v celoti prenovljena leta 1995; ker večja obnova ni predvidena do leta 2025, pričakovanega datuma za prvo fazo gradnje;
 - D. ker znašajo stroški nakupa stavbe L102 10.000.000 EUR (v cenah iz leta 2014) in bi lahko dosegli celo 12.000.000 EUR v letu 2021, končni stroški pa še vedno niso znani;
 - E. ker so obseg in stroški prihodnjega projekta še vedno negotovi;
1. poudarja, da je sedanja najemnina v višini 292 EUR na kvadratni meter za stavbo L102 zelo visoka v primerjavi z veljavnimi tržnimi cenami na tem področju; zato podpira namero Komisije, da kupi stavbo L102 in načrtovana nova projekta dveh stolpov v okviru projekta „Projet Urbain Loi“, da bi osebe različnih generalnih direktorats namestili na enem območju na stroškovno najučinkovitejši način;
 2. poudarja, da določitev cene v letu 2014 z indeksacijo do dejanskega nakupa v letu 2022 povzroča negotove finančne posledice zaradi nihanja indeksa; vendar ugotavlja, da je cilj strategije Komisije zmanjšati katere koli nepremičninske špekulacije in zagotoviti finančni okvir v času prenove; poziva Komisijo, naj sočasno, ko bo sprejela indeksacijo nakupne cene, preuči možnost ponovnih pogajanj o zelo dragi najemnini;
 3. je seznanjen s prihodnjo prenovo kompleksa „zemljišče Loi-130“; poziva Komisijo, naj nemudoma začne arhitekturni natečaj; poziva Komisijo, naj proračunska organa obvesti pred končno določitvijo prihodnje prenove zemljišča L130;
 4. poziva Komisijo, naj Parlament in Svet redno obvešča o stanju v zvezi z nakupom stavb L-78 in L-82 ter napredkom pri načrtih za prenovo zemljišča L130; poziva Komisijo,

¹ UL L 298 z dne 26.10.2012, str. 1.

naj predstavi izbran obseg in stroške projekta ter način financiranja, takoj ko bo razglašen zmagovalec;

ob upoštevanju navedenega,

daje pozitivno mnenje glede gradbenega projekta, ki ga je priglasila Komisija;

naroči svojemu predsedniku, naj to mnenje posreduje predsedniku Evropskega parlamenta, predsedstvu Sveta za splošne zadeve in komisarju za proračun.