

Eriaruanne

## ELi institutsioonide kontoriruumide haldamine – on häid tavasid, kuid ka mitmesuguseid puudusi

(vastavalt Euroopa Liidu toimimise lepingu  
artikli 287 lõike 4 teisele lõigule)



EUROOPA  
KONTROLLIKODA

# Sisukord

	Punkt
<b>Kokkuvõte</b>	I–VIII
<b>Sissejuhatus</b>	01–04
<b>Auditi ulatus ja lähenemisviis</b>	05–08
<b>Auditi ulatus</b>	05–07
<b>Auditi lähenemisviis</b>	08
<b>Tähelepanekud</b>	09–89
<b>Institutsioonid kasutavad ühiseid põhimõtteid ja teevad tihedalt koostööd</b>	09–27
Institutsioonid määravad kinnisvarastrateegiad kindlaks, kuid osa neist on iganenud ega hõlma stsenaariumite kavandamist	10–13
Institutsioonid kasutavad ühiseid otsustuspõhimõtteid	14–19
Institutsioonide vahel toimub tihe koostöö	20–22
Institutsioonid kasutavad mingil määral uusi tööviise, kuid ei ole uute tööviiside elluviidud projektide kulusid ja tulusid veel hinnanud	23–27
<b>Otsused tööruumide kohta on üldiselt hästi põhjendatud, kuid ehitusprojektide rahastamismehhanismid on sageli keerulised, mis mõjutab eelarve läbipaistvust</b>	28–42
Asukohariigid pakuvad institutsioonidele üldiselt tuge ja soodustingimusi	31–35
Üldiselt olid kontoriruumide soetamise otsused põhjendatud	36–37
Suurte ehitusprojektide rahastamismehhanismid on sageli keerulised, mõjutades seetõttu eelarve läbipaistvust	38–42
<b>Suured ehitusprojektid hilinevad ja teatud juhtudel kaasnevad nendega suured lisakulud</b>	43–54
Euroopa Kohtu projekt: eelarve piires ja ajakavas	44
Nõukogu Europa projekt: eelarve piirides, kuid hilines	45–47
Parlamendi KAD II projekt: olulised viivitused, mis põhjustasid lisakulusid	48–50
Komisjoni JMO II projekt: viivitused ja lisakulud	51–54
<b>Järelevalve ja aruandlus ei ole piisavad</b>	55–69

Institutsioonid jälgivad erinevaid aspekte, aga mitte hoonete tõhusa kasutamise ja kinnisvarakuludega seotud näitajaid	56–62
Kättesaadavad andmed ei ole standarditud, seega ei ole institutsioone lihtne võrrelda	63–69
<b>Pindala näitajad on institutsiooniti võrreldavad, kuid kulud on väga erinevad</b>	<b>70–89</b>
Kontoriruumide keskmine pindala on institutsiooniti võrreldav	72–79
Kokkulepitud üürihinnad on üldiselt turuhinnast madalamad, kuid üürihind töötaja kohta on hooneti väga erinev	80–86
Ehitamise ja soetamise kulud sõltuvad hoone tüübist	87–89
<b>Järeldused ja soovitused</b>	<b>90–101</b>

## **Lisad**

**I lisa Pindala ja kulunäitajate arvutamise metoodika**

**II lisa Nimekiri aruandes osutatud hoonetest**

## **Akronüümid ja lühendid**

## **Mõisted**

## **Auditirühm**

## **Euroopa Parlamendi vastus**

## **Euroopa Liidu Nõukogu vastus**

## **Euroopa Komisjoni vastus**

## **Euroopa Kohtu vastus**

## **Euroopa Keskpanga vastus**

## Kokkuvõte

I Institutsioonid kulutavad hoonetega seotud halduskuludele oma eelarvest umbes 11%. Hoolimata sellest, et kinnisvaraportfelli koostis on erinev ja sõltub iga institutsiooni mandaadist ja struktuurist, kasutatakse suurt osa ruumist kontoripinnana. Kõige suurem on komisjoni kinnisvaraportfell, millest enam kui 80% kasutatakse kontoriruumidena.

II Selleks, et vastata üldisele küsimusele „Kas ELi kontoriruumide kulusid hallatakse tõhusalt?“, uurisime, kas need ELi institutsioonid, kellel on kõige rohkem kontoriruumide (parlament, nõukogu, komisjon, Euroopa Kohus ja EKP), teevad järgmist:

- a) koostavad kinnisvarastrateegiaid ja teevad kulude kokkuhoiu eesmärgil koostööd;
- b) omandavad oma kontoriruumid tõhusal viisil;
- c) jälgivad oma kontoriruumide portfelli ja annavad selle kohta nõuetekohaselt aru.

III Üldiselt leidsime, et institutsioonid haldavad kontoriruumidele tehtavaid kulusid tõhusalt, kuid kinnisvarastrateegiad ei ole alati ametlikult vormistatud ja nendega seotud planeerimine ei toimu optimaalselt; analüüsitud suurte ehitusprojektide rahastamismehhanismid olid sageli keerulised ja mõjutasid seetõttu mõnel juhul eelarve läbipaistvust. Enamiku kõnealuste projektide elluviimisel tekkisid viivitused ja mõnel juhul suured lisakulud. Enamiku institutsioonide kinnisvaraportfelli jälgimine ja sellealane aruandlus ei ole piisavad.

IV Institutsioonid teevad koostööd ja kasutavad sarnaseid otsustuspõhimõtteid. Siiski on nad kinnisvarahalduse valdkonnas sätestanud oma peamised põhimõtted ja eesmärgid mitmetes dokumentides. Mõned neist on iganenud ja teisi rakendatakse ilma, et neid ametlikult heaks kiidetud oleks. Neis ei kaaluta kinnisvaranõuete kavandamisel erinevaid stsenaariume. Auditi tegemise ajaks ei olnud institutsioonid veel rakendatud uute tööviiside projekte hinnanud.

V Asukohariigid pakuvad institutsioonidele kontoriruumide ostmiseks või rentimiseks soodustingimusi ning toetavad neid suuremate ehitusprojektide juures. Leidsime, et kontoriruumidega seotud otsused olid korralikult põhjendatud. Analüüsitud suurte ehitusprojektide rahastamismehhanismid olid aga sageli keerulised ja see mõjutas eelarve läbipaistvust. Enamiku kõnealuste projektide elluviimine viibis, mis tõi mõnel juhul kaasa lisakulusid.

**VI** Suurem osa institutsioone ei jälgi asutusesisese juhtimise eesmärgil regulaarselt näitajaid, mis on seotud kinnisvara tõhusa kasutamise ja kuludega. Kuigi institutsioonid, kelle hooned asuvad Brüsselis ja Luxembourgis, leppisid kokku pindala mõõtmise ühtlustamises, ei ole andmeid täielikult standarditud ja andmete võrdlemine on keeruline. Eelarvepädevatele institutsioonidele kinnisvara kohta esitatav aruandlus ei võimalda andmete võrdlemist ega tõhususe analüüsimist.

**VII** Meie analüüs näitab, et kontoriruumide kasutus on institutsioonides sarnane. Lisaks leidsime, et üldiselt jäid institutsioonide kokkulepitud üüritasud turuhinnast allapoole. Üüritud hoonete täiendav analüüs näitab, et aastane üüri summa ühe töötaja kohta on hooneti väga erinev. Ehitamise ja soetamise kulud peegeldavad hoone olemust.

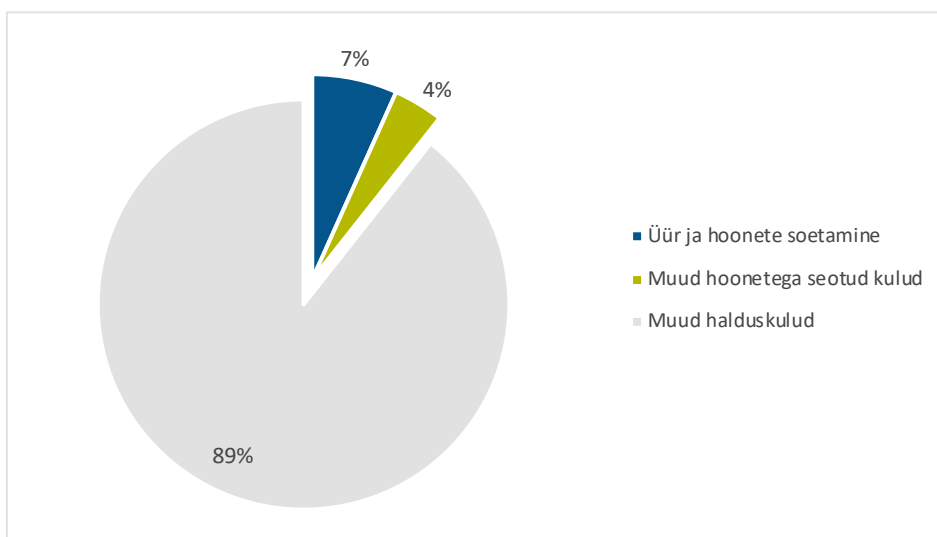
**VIII** Käesolevas aruandes tehtud tähelepanekute põhjal soovib kontrollikoda astuda institutsioonidel järgmisi samme:

- a) ajakohastada ja vormistada ametlikult kinnisvarastrateegiad ja uuendada planeerimisdokumente korrapäraselt;
- b) hinnata uute tööviiside projekte;
- c) suurendada eelarve läbipaistvust rahastamismehhanismide kasutamisel ehitusprojektides;
- d) luua suuremahuliste ehitus- ja renoveerimisprojektide jaoks asjakohased juhtimismenetlused; ning
- e) parandada andmete ühtsust ja kinnisvaraportfelli jälgimist.

## Sissejuhatus

**01** Kulutused hoonetele moodustavad Euroopa Liidu institutsioonide halduskulude kogusummast umbes 11% (1 miljard eurot)<sup>1</sup>, nagu on näha **jooniselt 1**. See protsent on viimase viie aasta jooksul püsinud stabiilne, olles siiski võrreldes kümne aasta taguse olukorraga vähenenud. Hoonete soetamise ja üürimise kulud moodustavad hoonete kuludest umbes kaks kolmandikku, ülejäänud summa kulutatakse peamiselt hooldusele, turvalisusele ja energiale. **Joonis 2** näitab, et institutsioonide vahel esineb erinevusi. Need erinevused peegeldavad peamiselt erinevusi institutsioonide kinnisvaraportfellides.

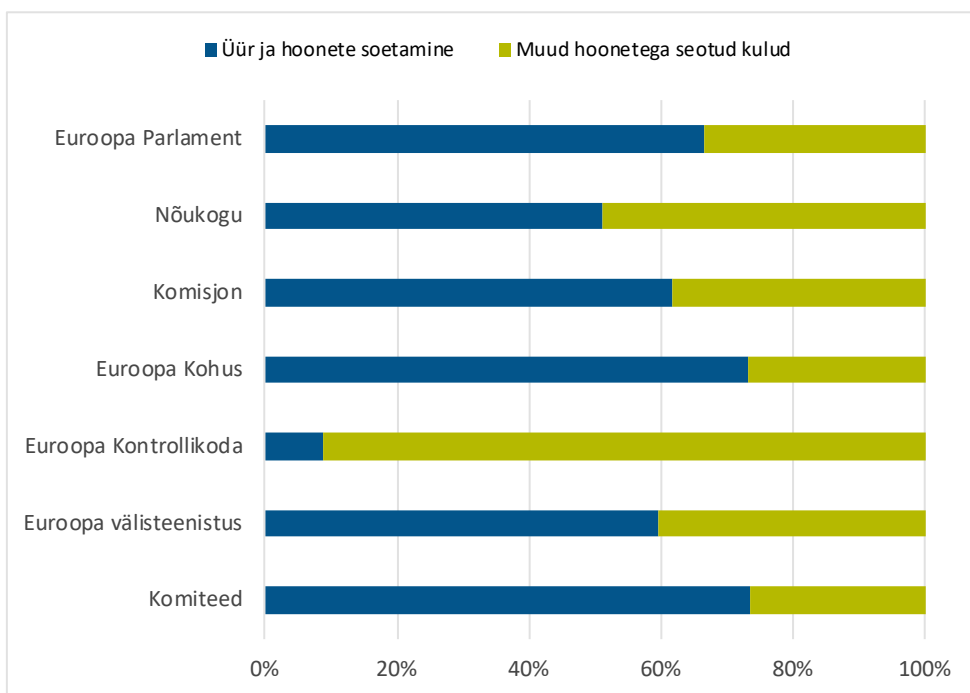
### Joonis 1. ELi institutsioonide halduskulud



**Allikas:** Euroopa Kontrollikoda, ELi üldeelarve eelarveaastaks 2018.

<sup>1</sup> Parlament, nõukogu, komisjon, Euroopa Kohus, Euroopa Kontrollikoda, Euroopa välis teenistus, komiteed (Regioonide Komitee ja Euroopa Majandus- ja Sotsiaalkomitee).

## Joonis 2. Kulutused hoonetele<sup>2</sup>



Allikas: Euroopa Kontrollikoda, ELi üldeelarve eelarveaastaks 2018.

**02** 2016. aasta lõpus oli eelnimetatud institutsioonide kasutuses olevate hoonete pindala kokku 2,5 miljonit ruutmeetrit (m<sup>2</sup>)<sup>3</sup>. See on 26% rohkem kui 2004. aastal, mis on tingitud sellest, et sama perioodi jooksul suurenes institutsioonide ruumides töötavate töötajate arv 22%<sup>4</sup>.

**03** Institutsioonidel on tööruumide suhtes erinevad vajadused. Näiteks enamik komisjoni ruumidest on kontorite all. Teised institutsioonid, nagu parlament, nõukogu ja Euroopa Kohus kasutavad rohkem teistsuguseid ruume, nt seminari- ja koosolekuruume, kohtusaale ja ruume avalike ürituste korraldamiseks. Kontoriruumid<sup>5</sup> moodustavad kõigist ruumidest umbes 70%<sup>6</sup> ning suurem osa neist asub Brüsselis,

<sup>2</sup> Analüüsis ei käsitleta EKP-d ja EIB-d, sest nende institutsioonide raamatupidamise aastaaruannetes puuduvad üksikasjad hoonetega seotud kulude kohta.

<sup>3</sup> Maapealne kogunetopindala, v.a EKP.

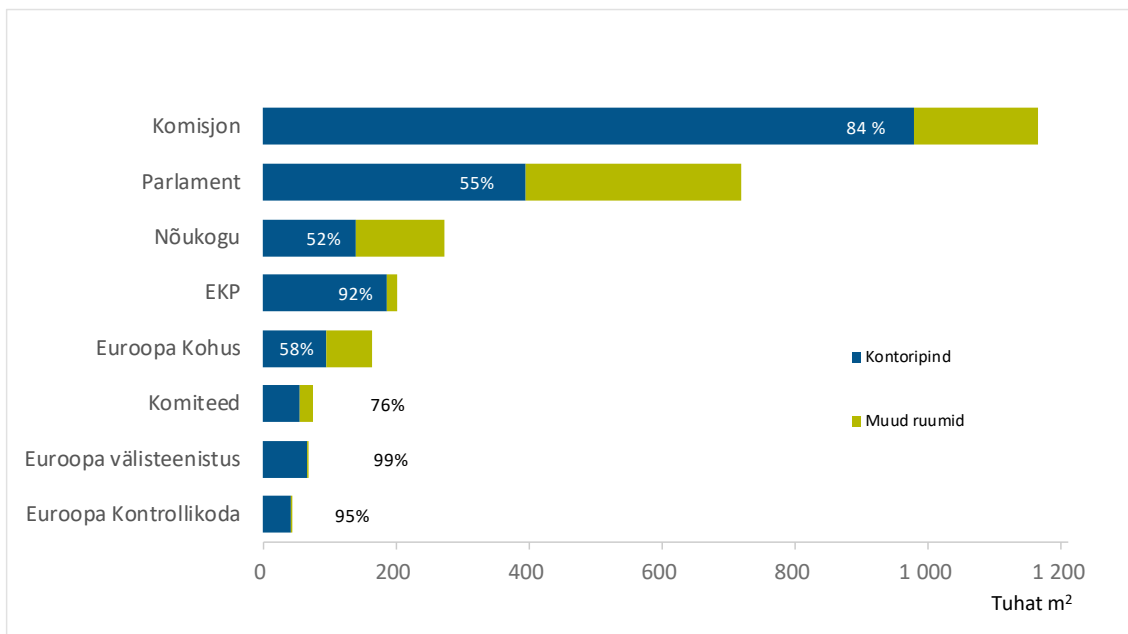
<sup>4</sup> Allikas: „*Comparaison des coûts entre les Institutions dans le domaine immobilier*“, CPQBF, juuni 2005. Aruandes ei käsitleta EKP-d.

<sup>5</sup> Kontoriruumid on kontorid ja kõrvalruumid, näiteks koridorid, liftid, tualetid, restoranid jms.

<sup>6</sup> Maapealne kogunetopindala.

millele järgnevad Luxembourg, Strasbourg ja Frankfurt. **Joonisel 3** on näidatud kogu netopindala, mida institutsioonid kasutavad, ning kontoriruumide osakaal selles.

### Joonis 3. Kontoriruumide osakaal kogu kasutatavast pindalast



**Allikas:** Euroopa Kontrollikoda iga-aastaste kinnisvaraaruannete ja institutsioonide esitatud andmete põhjal.

**04** Institutsioonide asukoht sõltub poliitilistest otsustest. Viimane poliitiline kokkulepe institutsioonide asukohtade kohta tehti 1992. aastal Euroopa Ülemkogu kohtumisel Edinburghis.



# Auditi ulatus ja lähenemisviis

## Auditi ulatus

**05** Selleks, et vastata üldisele küsimusele „Kas ELi kontoriruumide kulusid hallatakse tõhusalt?“, uurisime, kas ELi institutsioonid teevad järgmist:

- o koostavad kinnisvarastrateegiaid ja teevad kulude kokkuhoiu eesmärgil koostööd;
- o omandavad oma kontoriruumid tõhusal viisil;
- o jälgivad oma kontoriruumide portfelli ja annavad selle kohta nõuetekohaselt aru.

**06** Auditis keskenduti viiele institutsioonile, kellel on kõige rohkem kontoriruumi (parlament, nõukogu, komisjon, Euroopa Kohus ja Euroopa Keskpank), ja käsitleti nende kontoriruumi Brüsselis, Luxembourgis ja Frankfurdis<sup>7</sup>. Võimaluse korral võrreldi institutsioonide andmeid ja haldusmenetlusi Euroopa Majandus- ja Sotsiaalkomitee, Euroopa Regioonide Komitee, Euroopa välisestuse, Euroopa Kontrollikoja ja Euroopa Investeerimispanka (EIP) andmete ja haldusmenetlustega.

**07** Me ei analüüsinud hooneid, mida ei kasutata kontoriruumidena (nt konverentsikeskused, tehnilised hooned jms), ega hooneid, kus on kontoriruumi vähem kui 20%. Auditis keskenduti peamiselt kontoriruumide hankimisega seotud kuludele. Selles ei käsitletud hooldust, koristamist, turvalisust ega muid hoonetega seotud tegevuskulusid.

## Auditi lähenemisviis

**08** Viisime auditi läbi vahemikus september 2017 kuni juuni 2018 ning tuginesime oma tähelepanekutes järgmistele teabeallikatele:

---

<sup>7</sup> Täieliku nimekirja ELi institutsioonide kasutatavatest hoonetest ja nende kaardi leiab komisjoni veebisaidilt Euroopa Liidu institutsioonide infokataloog (<http://europa.eu/whoiswho/public/index.cfm?fuseaction=idea.hierarchy&nodeID=10>).

- o institutsioonide kinnisvarastrateegiad ja aruanded eelarvepädevatele institutsioonidele;
- o institutsioonidele saadetud küsimustikud ja nende külastamine;
- o teistele rahvusvahelistele organisatsioonidele saadetud küsimustikud ja nende külastamine;
- o vajaduse korral siseaudit;
- o tehnilised/mõõtearuanded hoonete kohta;
- o raamatupidamine, finants- ja lepinguteave hoonete kohta;
- o institutsioonidevaheliste organite ja vastuvõtva riigi asutuste külastamine.

# Tähelepanekud

## Institutsioonid kasutavad ühiseid põhimõtteid ja teevad tihedalt koostööd

**09** Uurisime, kas ELi institutsioonid määravad kindlaks strateegia, milles käsitletakse kinnisvara haldamise põhimõtteid ja eesmärke. Uurisime, kas neid strateegiaid täiendatakse planeerimisega lühikeses ja keskpikas perspektiivis, tuginedes vajaduste korrapärasele hindamisele. Kontrollisime, kas strateegilised ja/või planeerimisdokumendid hõlmavad stsenaariumite kavandamist. Analüüsisime ka seda, kuidas samas kohas asuvad institutsioonid omavahel kulude kokkuhoidmise võimaluste leidmiseks koostööd teevad (näiteks teadmiste või ostujõu koondamine). Lisaks uurisime seda, kuidas erinevad institutsioonid uute tööviiside lähenemist rakendasid.

## Institutsioonid määravad kinnisvarastrateegiad kindlaks, kuid osa neist on iganenud ega hõlma stsenaariumite kavandamist

**10** Institutsioonid määravad kinnisvara haldamise põhimõtted ja eesmärgid kindlaks mitmetes dokumentides. Mõned neist on iganenud ja teisi rakendatakse ilma, et neid ametlikult heaks kiidetud oleks (vt [joonis 4](#)).

## Joonis 4. Kinnisvarastrateegiad

ELi institutsioon	Kinnisvarastrateegiad
Parlament	Juhatus 24. märtsi 2010. aasta otsus <sup>8</sup> (2010–2014). Keskpika perioodi kinnisvarastrateegia eelnõu (2015–2019). Dokumenti ei võetud ametlikult vastu. Kinnisvarastrateegia 2019. aasta järgseks perioodiks, mille juhatus võttis vastu 16. aprillil 2018.
Nõukogu	Dokumenti tutvustati avalikul kuulamisel, mis toimus 18. novembril 2013 <sup>9</sup> .
Komisjon	Teatis, mis käsitleb komisjoni kinnisvarapoliitikat Brüsselis ja Luxembourgis <sup>10</sup> . Viimati ajakohastatud aastal 2007.
Euroopa Kohus	2017. aasta haldusaruande lisa <sup>11</sup> .
EKP	2017. aasta juulis heaks kiidetud kinnisvarastrateegia.

*Allikas:* kontrollikoda.

**11** Komisjon kirjeldas oma 2007. aasta teatises peamisi kinnisvarastrateegia põhimõtteid. Kuigi teatavaid kinnisvarastrateegia aspekte (kinnisvarahanke meetodika mõju, õige tasakaal soetamise ja üürimise vahel, uute tööviiside mõju tööelu kvaliteedile ja võimalik sääst) plaaniti uuringutes täiendavalt uurida, ei teostatud neid uuringuid. Lisaks on mõned 2007. aasta teatises käsitletud olulised aspektid aja jooksul muutunud. Näiteks ei eelistata hoonete soetamisel enam osamaksekavasid ja põlisrendi lepinguid ning komisjon lisas hiljuti oma mitmeaastasse planeerimisse rakendusametid. Kuigi komisjon leiab, et teatises esitatud peamised põhimõtted ja suunised on endiselt asjakohased, ei ole komisjon kinnisvarastrateegiat ajakohastanud ega seda koos hiljutiste muudatustega ühte läbivaadatud dokumenti koondanud.

<sup>8</sup> Juhatus 24. märtsi 2010. aasta otsus: „Euroopa Parlamendi kinnisvaravajadused ja keskmise pikkusega perioodiks mõeldud kinnisvarapoliitika“.

<sup>9</sup> Euroopa Parlamendi eelarvekontrollikomisjoni avalik kuulamine „ELi kinnisvarapoliitika kulutõhusus“, mis toimus 18. novembril 2013.

<sup>10</sup> KOM(2007) 501 lõplik, 5. september 2007: Komisjoni teatis Euroopa Parlamendile, nõukogule, Euroopa Majandus- ja Sotsiaalkomiteele ning Regioonide Komiteele, mis käsitleb komisjoni kinnisvarapoliitikat Brüsselis ja Luxembourgis.

<sup>11</sup> 2017. aasta haldusaruanne, 5. lisa – aruanne eelarvepädevatele institutsioonidele: „Ajakohastatud kinnisvarainvesteeringute kava aastateks 2017–2022“.

**12** Komisjoni infrastruktuuri- ja logistikaametid Brüsselis (OIB) ja Luxembourgis (OIL) tuginevad oma keskpika perspektiivi planeerimisvahendis, mitmeaastases poliitikaraamistikus (MAPF), komisjoni kinnisvarastrateegiale. Mitmeaastases poliitikaraamistikus sätestatakse iga ameti peamised prioriteedid ja projektid järgmiseks kümneks aastaks ning antakse ülevaade komisjoni kontoriruumide vajadustest koos iga-aastaste ajakohastustega. See põhineb töötajate arvu kõikumisel ja olemasolevate bürooruumide hulga muutumisel ning selles võetakse arvesse rendilepingute lõppemisi ja pikendamisi ning remondi- ja renoveerimistöid. Leiame, et mitmeaastane poliitikaraamistik on kasulik vahend, mis sobib väga hästi suuremate kinnisvaraportfellidega institutsioonidele.

**13** Me ei leidnud tõendeid selle kohta, et institutsioonid oleksid kinnisvara nõuete planeerimisel kaalunud erinevaid stsenaariume, näiteks seoses eelarvepiirangutega, personali koosseisu muutumisega või poliitiliste otsuste tagajärgedega, näiteks laienemine või muudatused institutsiooni rollis ja volitustes.

### **Institutsioonid kasutavad ühiseid otsustuspõhimõtteid**

**14** Samas kohas tegutsevatel institutsioonidel ei ole ühist kinnisvarastrateegiat, kuid nad kasutavad siiski sarnaseid otsustuspõhimõtteid<sup>12</sup>.

### **Vastavus volituste ja korraldusega**

**15** Institutsioonid viivad oma kinnisvarastrateegiad vastavusse oma volituste ja korraldustega. Strateegiad kajastavad nende vajadust konkreetset tüüpi ruumide järele, näiteks suured konverentsisaalid, kohtusaalid või seminariruumid. Mõnel juhul vaatavad institutsioonid kinnisvarastrateegia üle, kui nende volitustes toimub muutusi. Näiteks plaanis EKP algselt kõik töötajad ühte hoonesse paigutada, kuid pidi selle käsitluse ettenägematute asjaolude tõttu läbi vaatama (vt **1. selgitus** allpool).

---

<sup>12</sup> Osa põhimõtteid kasutatakse hoolimata sellest, et neid ei ole institutsioonide kinnisvarastrateegiat kirjeldavates dokumentides sätestatud.

## 1. selgitus

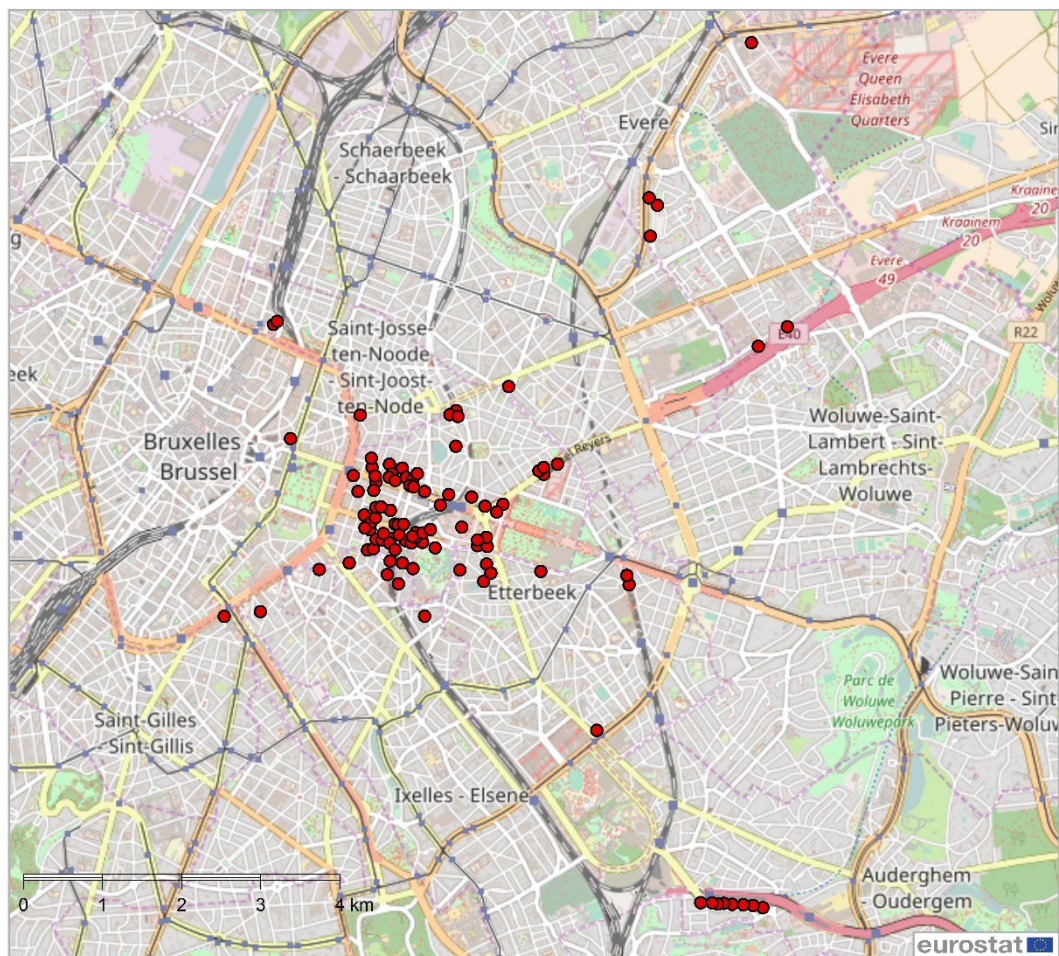
### EKP lähenemise kohandamine kinnisvara valdkonnas uute volituste põhjal

Liikmesriigid otsustasid 2012. aastal EKP volitusi laiendada nii, et need hõlmaksid ühtse järelevalvemehhanismiga seotud ülesandeid. Kuigi selle peahoonet juba ehitati, pidi EKP leidma ühtse järelevalvemehhanismi nõuete täitmiseks kontoripinna veel 1000 töötajale. EKP vähendas ruumijaotuse suunistes kontoriruumide hulka, suurendades selleks ühis- ja meeskonnakontorite osakaalu ja vähendades paindlikkusreservi (lisaruumid kolimise võimaldamiseks nt renoveerimistöde korral) 10%-lt 5%-le. Siiski pidi institutsioon loobuma plaanist kõik töötajad ühte hoonesse paigutada ning üürima Frankfurdis kaks lisahoonet.

### Koondumine

**16** Institutsioonid kipuvad koonduma vähestesse, kuid suurematesse hoonetesse, mis asuvad ühes või paaris piirkonnas, eelistatavalt teiste institutsioonide lähedal. Sellist eelistust õigustavad mastaabisääst, turvakaalutlused, paremad töötingimused, suurem produktiivsus (nt hoonete vahel liikumise aeg väheneb) ja maine. Selle põhimõtte rakendamine vähendab juba iseenesest hoonete arvu, mis ostmiseks või üürimiseks sobivad. Allpool esitatud joonistel 5 ja 6 on näidatud institutsioonide hoonete geograafiline jaotus nende peamistes asukohtades – Brüsselis ja Luxembourgis.

## Joonis 5. ELi institutsioonide, organite ja asutuste asukohad Brüsselis<sup>13</sup>



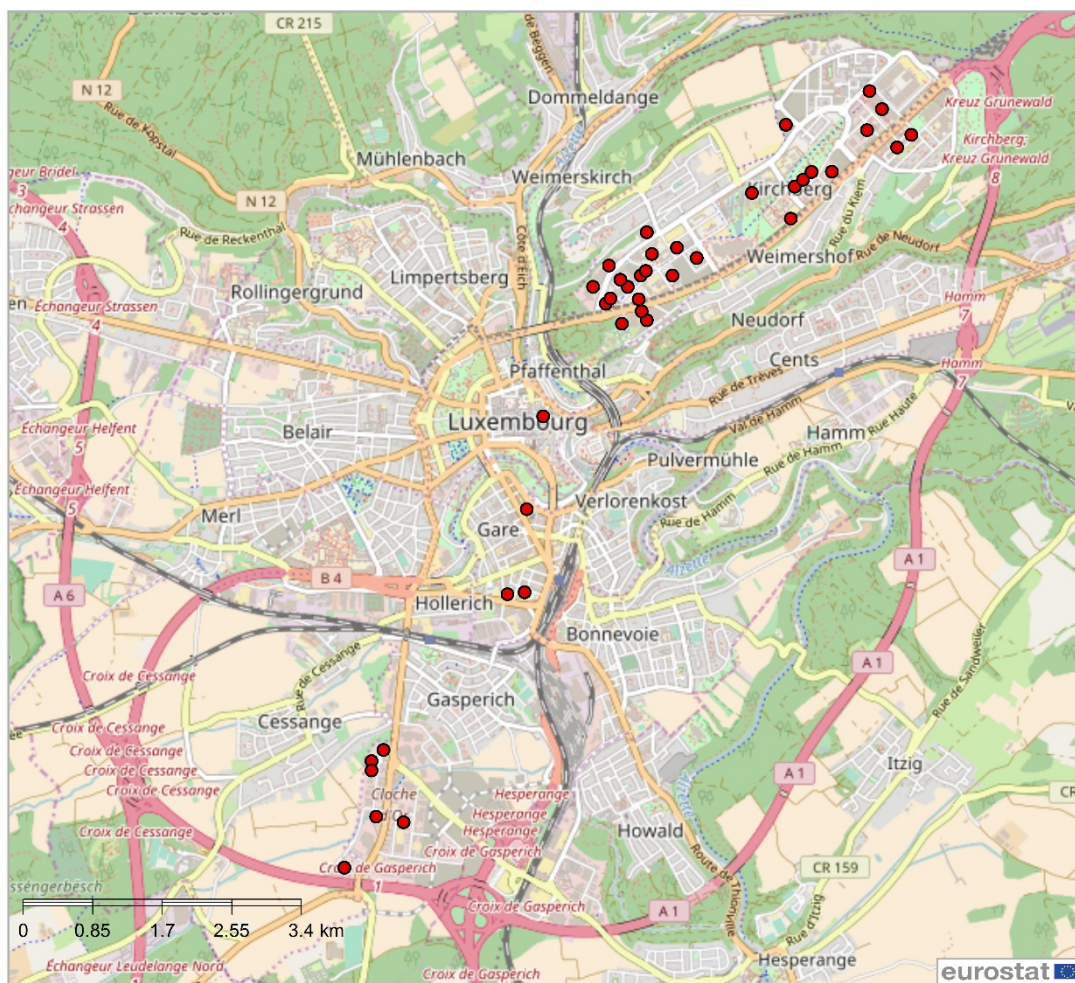
Administrative boundaries: © OpenStreetMapContributors

Cartography: Eurostat — GISCO, 06/2018

**Allikas:** Euroopa Liidu Väljaannete Talitus.

<sup>13</sup> Kaardil ei ole näha komisjoni ladu, mis asub aadressil Chaussée de Vilvorde, 140–142, Neder-Over-Heembeek (Brüssel).

## Joonis 6. ELi institutsioonide, organite ja asutuste asukohad Luxembourgis



Administrative boundaries: © OpenStreetMapContributors

Cartography: Eurostat — GISCO, 06/2018

**Allikas:** Euroopa Liidu Väljaannete Talitus.

**17** Kinnisvaraportfelli otstarbekamaks muutmine, koondades tegevust suurematesse hoonetesse, et neid arvuliselt vähem oleks, on üks peamisi komisjoni kinnisvarastrateegia põhimõtteid. 2007. aastal oli kaks kolmandikku komisjoni Brüsselis asuvatest hoonetest väiksemad kui 15 000 m<sup>2</sup> ja ainult 8 hoonet 61 hoonest (13%) olid suuremad kui 20 000 m<sup>2</sup>. Kümme aastat hiljem on 22 hoonet (42%) analüüsis käsitletud 52 hoonest suuremad kui 20 000 m<sup>2</sup>. Kuigi kõiki arvandmeid ei saa omavahel täielikult võrrelda, sest meie analüüsis käsitletakse ainult peamiselt kontoriruumideks kasutatavaid hooned, näitavad andmed, et komisjon rakendas põhimõtet kasutada väiksemal arvul, aga suuremaid hooned.

### Omamise eelistamine üürimisele

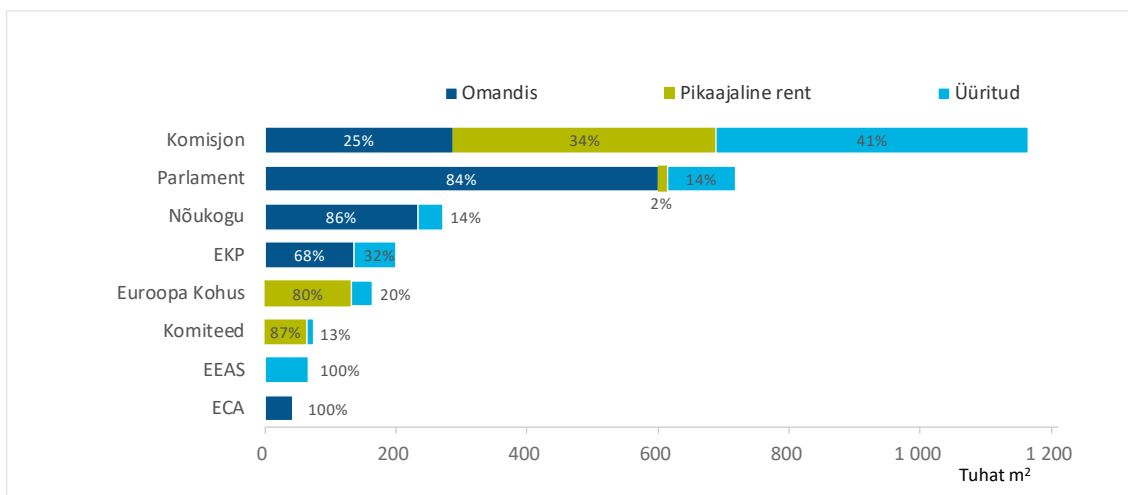
**18** Kõik uuritud institutsioonid eelistavad hoonete omamist nende üürimisele. Allpool esitatud **joonisel 7** võrreldakse kogu omandis olevat pindala (kontoriruumid ja



muud ruumid) kogu üüritava pinnaga<sup>14</sup>. Kuigi üürimine võimaldab hoonete paindlikku haldust, annab hoonete omamine institutsioonidele mitmeid eeliseid:

- väiksemad pikaajalised kulud (lisaväärtus ümberehitamise korral, hoone väärtuse tagasisaamine müümise korral);
- asukohariik pakub soodustingimusi, näiteks võimalus maa osta või seda tasuta kasutada;
- kulude stabiilsus (kaitse üüri tõstmise eest) ja parem eelarve planeerimine keskpikas perspektiivis;
- vabadus kasutada ja edendada kinnisvara ilma omaniku piiranguteta.

### Joonis 7. Üüritud ja omandis olevate hoonete pindala (vara või pikaajaline rent)



**Allikas:** Euroopa Kontrollikoda iga-aastastes kinnisvaraaruannetes esitatud andmete ja institutsioonide esitatud andmete põhjal.

**19** Kokku omavad meie analüüsis käsitletud institutsioonid<sup>15</sup> umbes 70% nende kasutatavast pinnast, 2004. aastal oli seda 60%<sup>16</sup>. See osakaal suureneb lähitulevikus,

<sup>14</sup> Kogu maapealse netopindala põhjal.

<sup>15</sup> Institutsioonid peavad pikaajalisi ostuõigusega rendilepinguid (põlisrent) hoone omamiseks, kuigi nad ei ole enamikel juhtudest veel ostuõigust kasutanud.

<sup>16</sup> Allikas: „*Comparaison des coûts entre les Institutions dans le domaine immobilier*“, CPQBF, juuni 2005, ning EKP esitatud andmed.

kui lõpetatakse suured ehitusprojektid nagu parlamendi KADi hoone juurdeehitus, Euroopa Kohtu kolmas torn ja komisjoni JMO II hoonekompleks.

## Institutsioonide vahel toimub tihe koostöö

**20** Institutsioonid arutavad strateegilisi kinnisvaraküsimusi mitmetes institutsioonidevahelistes töörühmades<sup>17</sup>. Nendel kohtumistel teavitavad institutsioonid üksteist eelseisvatest projektidest, et vältida samal turul konkureerimist. Samuti vahetatakse teavet nende hoonetes oleva vaba ruumi kohta. See on võimaldanud institutsioonidel kinnisvara jagada või allrendile anda<sup>18</sup> ning võtta üle hooneid, mida mõni teine institutsioon enam ei vaja<sup>19</sup>. Samuti arutatakse teisi kinnisvaraga seotud küsimusi, nagu keskkonna- ja energiaküsimused.

**21** Üks peamisi töörühmade saavutusi on tihe koostöö hangete vallas. Institutsioonid loiid institutsioonidevahelised hankemenetlused, et hankida näiteks kolimisteenuseid, kontoriseadmeid ja -tarvikuid, kindlustusteenuseid ja kinnisvara ekspertiisi. Need menetlused suurendavad institutsioonide mõjuvõimu teenuseosutajate ja tarnijate üle ning annavad mastaabisäästu. Samas muudavad need pakkujate kõlblikkusnõudeid rangemateks, mis võib panna VKEd hangetes osalemisest loobuma.

**22** Institutsioonid haldavad oma kinnisvaraportfelle autonoomselt ja ei ole institutsioonidevahelise kinnisvaraameti loomisest väga huvitatud. Nad leiavad, et iga institutsiooni otsustajate lähedal asuvad kinnisvarahaldusele spetsialiseerunud rühmad täidavad nende konkreetseid vajadusi paremini.

---

<sup>17</sup> Institutsioonidevaheline infrastruktuuri, logistika ja sisetalitluste töörühm Brüsselis ja *Groupe Interinstitutionnel de Coordination Immobilière à Luxembourg* Luxembourgis.

<sup>18</sup> Näiteks institutsioonidevaheline ladu, mida komisjon ja nõukogu Brüsseli lähedal jagavad.

<sup>19</sup> Näiteks pärast seda, kui komisjon Brüsselis SDME hoonest lahkus, õnnestus parlamendil jõuda kokkuleppele paremas hoone hinnas, et oma ülejäänud vajadused täita. Euroopa välisteenistus peab hetkel läbirääkimisi SCAN hoonete üle, kust on samuti komisjon lahkunud. Parlament võttis Euroopa Kohtult üle GEOSi hoone rendilepingu Luksemburgis ja andis enda eelmise hoone (President) rendilepingu üle Euroopa Investeerimispangale. Euroopa Kohus on andnud üleliigset ruumi ajutiselt allrendile Euroopa Investeerimispangale, Euroopa Kontrollikojale ja Euroopa Liidu Asutuste Tõlkekeskusele.

## **Institutsioonid kasutavad mingil määral uusi tööviise, kuid ei ole uute tööviiside elluviidud projektide kulusid ja tulusid veel hinnanud**

**23** Uute tööviiside eesmärk on muuta kontorikeskkonda, võttes kasutusele ühiskontorid ja paindlikuma töökultuuri<sup>20</sup>. Uued tööviisid ei tähenda tingimata vähem kontoripinda, pigem on tegemist muudetud kontorikeskkonnaga ja töökultuuriga, mis toimib juhtkonna ja töötajate koostöös ja neid kaasates.

**24** ELi institutsioonid on võtnud uued tööviisid kasutusele paljude algatuste ja arengusuundade raames. Näiteks on institutsioonid hakanud kasutama ajutist või struktuurset kaugtööd<sup>21</sup>. Nõukogus ja komiteedes viis struktuurse kaugtöö kasutuselevõtmine kontoriruumide kasutustiheduse tõusuni, sest loodi struktuursete kaugtöötajate ühiskontorid.

**25** Komisjon võttis liigendatud ja ühiskasutatavad ruumid kasutusele kolmes hoones<sup>22</sup> Brüsselis, et optimeerida olemasoleva ruumi kasutamist. Komisjoni sõnul oli selle tulemuseks nende hoonete täituvuse kasv keskmiselt 46% võrra. Nendes kolmes hoones ühisruumides töötavate inimeste rahuloluküsitluse tulemused ei olnud auditi ajaks veel kättesaadavad. Komisjon kasutab Luxembourgis ühiseid tööruume kahes hoones umbes 200 töötaja jaoks<sup>23</sup>.

**26** Parlament tellis teostatavusuuringud, et luua ühised tööruumid kahes uues ehitusprojektis<sup>24</sup>. Kuigi projekti algne versioon jäeti hiljem kõrvale, rakendab parlament mõningaid selle elemente nendes kahes hoones, tuginedes dialoogile asjaomaste talitustega.

**27** Uued töötamisviisid tähendavad lisakulutusi investeringutele ning need võetakse üldiselt kasutusele renoveerimise või uute hooneprojektide käigus.

---

<sup>20</sup> Uute tööviiside jaoks tuleb kolmes peamises valdkonnas välja töötada spetsiifilised vahendid: personal/organisatsiooni kultuur (sh tegevuspõhine lähenemine, kaugtöö poliitika ja töötajate hindamine), info- ja sidetehnoloogia (paberivaba ja usaldusväärne IT-taristu) ning töökoht (vaiksed ruumid, ühiskasutatavad ruumid, kontori planeering jne).

<sup>21</sup> Võimalus teha vaheldumisi regulaarselt kaugtööd ja töötada kontoris.

<sup>22</sup> MO15, MERO, CSM1.

<sup>23</sup> Drosbach ja Euroforum.

<sup>24</sup> Martens ja KAD.

Institutsioonid ei ole veel täiel määral hinnanud ühiste tööruumide majanduslikke ja muid kasutegureid, nagu suurenenud produktiivsus.

### **Otsused tööruumide kohta on üldiselt hästi põhjendatud, kuid ehitusprojektide rahastamismehhanismid on sageli keerulised, mis mõjutab eelarve läbipaistvust**

**28** Uurisime, kuidas institutsioonid asukohariikidele lähenevad, et saada hoonete valimisel parimad tingimused.

**29** Analüüsisime, kas uute hooneprojektide kohta tehtud otsused põhinesid usaldusväärsetel finantsjuhtimise kriteeriumitel.

**30** Samuti vaatasime, kas institutsioonide valitud rahastamismehhanismides võetakse arvesse finantsmäärusega võimaldatud valikuid, kas need on läbipaistvad ja edendavad aruandekohustuse täitmist.

### **Asukohariigid pakuvad institutsioonidele üldiselt tuge ja soodustingimusi**

**31** Enamik institutsioonide kinnisvarareportellide hooneid asub Brüsselis ja Luxembourgis; EKP asub Frankfurdis. Vastavalt ELi aluslepingutele<sup>25</sup> vabastavad asukohariigid institutsioonide tulu, vara ja muu omandi otsestest maksudest ning kaudsetest maksudest<sup>26</sup>. Mõned asukohariigid pakuvad institutsioonidele ka muid eelseid olenevalt nende võimalustest ja läbirääkimiste tulemustest.

**32** Järgmised kaks juhtumit on hiljutised näited Belgia ametiasutuste pakutavatest soodustingimustest. Europa hoone jaoks pakkusid Belgia ametiasutused nõukogule maa ja olemasoleva hoone 1 euro eest ning juhtisid hooneprojekti tasuta. Rue de la Loi tänaval asuva krundi jaoks sai komisjon õiguse ehitusmahtu peaaegu kahekordistada. Komisjoni hinnangul säästetaks krundi maksimaalse ehitusmahu kasutamisel kuni 130 miljonit eurot investeeringute pealt, mida oleks vaja teha maa ostmiseks samas piirkonnas mõnel teisel krundil.

---

<sup>25</sup> Euroopa Liidu privileegide ja immunitetide protokoll (nr 7) artikkel 3 (ELTL).

<sup>26</sup> Maksuvabastus hüvitamise või tagastamise kaudu.

**33** Ka Luxembourgis saavad institutsioonid ehitusprojektide korral soodustingimusi ja riigi tuge. Näiteks andsid Luksemburgi ametiasutused parlamendile ja Euroopa Kohtule nende hoonekomplekside jaoks maa sümboolse 1 euro eest<sup>27</sup> ning mõlemad institutsioonid üürivad osa oma hoonetest riigilt soodushinnaga. Pädeva riigiasutuse ehitusprojektidesse kaasamise ulatus varieerub: asutus pakub parlamendile tehnilist tuge uue KAD II kompleksi ehitamisel, ent võtab täielikult vastutuse Euroopa Kohtu ehitusprojektide juhtimisel.

**34** Komisjon leppis Luksemburgi riigiga kokku oma Luxembourgis asuva peahoone (Jean Monnet' hoone – JMO) väljavahetamises. Pärast komisjoni otsust JMO hoonest välja kolida<sup>28</sup> jõudsid pooled detsembris 2015 poliitilisele kokkuleppele ajutiste asendusruumide kulude jagamise asjus. Asendushoonesse (JMO II) paigutatakse suurem osa komisjoni kohapealsetest töötajatest ja sellega kaob vajadus enamiku üüritud hoonete järele.

**35** EKP allkirjastas 1998. aastal Saksamaa Liitvabariigi valitsusega lepingu, kus on sätestatud vastavad rollid ja vastutusvaldkonnad. Liikmesriigi asutused ei pakkunud EKP-le ehitusprojektideks mingeid soodustingimusi. EKP ostis peakorteri ehitamiseks Frankfurdi linnalt maa<sup>29</sup> tavapärasel turutingimusel. Ostutehingu osana kohustus Frankfurdi linn siiski osalema kuludes, mis tulenevad muu hulgas maa varasemast kasutusest põhjustatud pinnasereostusest.

## Üldiselt olid kontoriruumide soetamise otsused põhjendatud

**36** Analüüsisime parlamendi<sup>30</sup> ja komisjoni<sup>31</sup>, kellel on institutsioonidest kõige suuremad kinnisvaraportfellid, 12 hiljuti ostetud ja üüritud kontorihoonet ja ehitusprojekti, et hinnata, kas otsused põhinesid järgmisel:

- mitmeaastase ruumivajaduse hinnang;

---

<sup>27</sup> Riigil on hoonete omandamisel eesõigus.

<sup>28</sup> 2013. aasta tehniliste uuringute põhjal, mis näitasid, et hoones esinev asbest on varem arvatust ohtlikum.

<sup>29</sup> 1928. aastal ehitatud endise hulгимүүгитuru Grossmarkthalle ala, mis on kantud ajaloomälestiste nimekirja.

<sup>30</sup> KAD II, Martens, SQM.

<sup>31</sup> MERO, MO15, PLB3, L15, ORBN, ARIA, LACC, JMO II, Drosbach D.

- eelarvepiirangute järgimine;
- tehniliste kirjelduste täitmine;
- turu-uuringud;
- kulude-tulude analüüs;
- terve hoone olelusringiga seotud kulude kaalumine, sh esialgne remont, hooldus, ülalpidamiskulud ja renoveerimine;
- finantseerimisvõimaluste võrdlus.

### 37 Leidsime mõned erandid<sup>32</sup>:

- a) vastavalt finantsmääruse kohaldamise eeskirjadele<sup>33</sup> võib sõlmida ehituslepingu<sup>34</sup> läbirääkimistega menetluse teel pärast kohaliku turu-uuringu tegemist. Komisjon kasutab põhimõtteliselt nn Kallase meetodikat, mis hõlmab hoone hankimise eelteatise avaldamist. Siiski ei rakendatud seda meetodikat kahel valimisse sattunud juhul: ORBANI hoone puhul Brüsselis ja Drosbachi hoone D-tiiva puhul Luxembourgis. Mõlemal juhul õigustas erandi tegemist asjaolu, et kõrvalasuvad hooned olid juba komisjoni kasutuses<sup>35</sup>. Komisjon plaanib selle meetoodika üle vaadata;
- b) komisjon on lisanud eelarvepädevatele institutsioonidele mõeldud märkustele<sup>36</sup> uute projektide kulude-tulude analüüsi. Me ei leidnud JMO II projekti dokumentatsioonist sellise analüüsi kohta tõendeid. Projekti eelmaksed tasub Luksemburgi riik ning komisjonil on õigus valmis hoone soetada. Puuduvad märked selle kohta, et komisjon oleks teisi finantseerimisvõimalusi analüüsinud.

---

<sup>32</sup> ORBN, JMO II, Drosbach D.

<sup>33</sup> Finantsmääruse kohaldamise eeskirjade artikli 134 lõige 1.

<sup>34</sup> Vastavalt finantsmääruse kohaldamise eeskirjade artiklile 121 hõlmavad kinnisvaralepingud maa, olemasolevate hoonete või muu kinnisvara ostmist, pikaajalist üüri, kasutusvaldust, liisimist, üürimist või järelmaksuga ostmist koos väljaostuvõimalusega või ilma selleta.

<sup>35</sup> Lisaks õigustas ORBANI hoonete erandi tegemist vajadus täita kiiresti nõudlus kontoriruumide järele. Vajadus tekkis sellest, et läbirääkimisi pärast hoone hankimise eelteatist algselt valitud hoone üle ei olnud võimalik lõpule viia.

<sup>36</sup> Vastavalt 2012. aasta lõpuni kehtinud finantsmääruse artikli 179 lõikele 3 ja alates 2013. aasta jaanuarist kehtinud finantsmääruse artikli 203 lõikele 5.

## Suurte ehitusprojektide rahastamismehhanismid on sageli keerulised, mõjutades seetõttu eelarve läbipaistvust

**38** Alates 2013. aastast on olnud võimalik rahastada hoonete soetamist või ehitamist kommerts-laenuga vastavalt finantsmäärusele<sup>37</sup>. Enamik käimasolevaid või hiljuti lõpetatud ehitusprojekte alustati enne seda. Institutsioonid kasutasid nende projektide (uuritud projektide kohta vt **punktid 43–50**) rahastamiseks sageli keerulisi rahastamismeetodeid, mis hõlmasid riiki või finantsvahendajaid (vt näidet **2. selgituses**). Selle tõttu ei ole neil projektide finantsaspektide üle otsest kontrolli.

### 2. selgitus

#### Euroopa Kohtu ehitusprojektide keeruline rahastamine

Alates 1994. aastast on Euroopa Kohtu ehitusprojekte juhtinud Luksemburgi ametiasutused, kasutades selleks erasektori ettevõtet, kes omandab vajalikud vahendid finantsturgudelt. Kui üürimaksetega on kaetud kõik ehitus-, finants- ja lisakulud, saab Euroopa Kohus hoone enda omandisse.

Luksemburgi ametiasutused ja eraettevõtja vastutavad õiguslikult tehtud otsuste eest. Kulud kannab aga siiski Euroopa Kohus.

**39** Parlament võttis Konrad Adenaueri hoone (KAD II) juurdeehituse jaoks pangalaenu keerulise rahastamisstruktuuri kaudu, mis hõlmas vahendavat ettevõtet (mis kuulub ühele kommerts-pangale), kes projekti rahastama kohustus. Ettevõtte allkirjastas kaks rahastamislepingut, ühe Euroopa Investeerimispangaga ja teise ühe kommerts-pangaga, kellest mõlemad andsid projekti rahastusest 50%.

**40** Parlament ja Euroopa Kohus tegid ehitusprojektide eelmaksed, kasutades selleks teiste eelarveridade assigneeringuid:

- vahemikus 2012 kuni 2016 kandis parlament erinevatelt eelarveridadelt KAD II projekti rahastamiseks üle 260 miljonit eurot. Parlament kasutas saadud 474 miljoni euro suurusest krediidiiniist 16 miljonit eurot. Parlamendi hinnangul säästetakse sellega intressikuludelt kuni 85 miljonit eurot;
- Sama mehhanismiga on Euroopa Kohus teinud alates 2007. aastast oma ehitusprojektidele 89 miljoni euro eest ettemakseid. Euroopa Kohtu sõnul on see vähendanud oluliselt kuni 2026. aastani kapitalirendi maksete mõju eelarvele,

<sup>37</sup> Finantsmääruse artikli 203 lõige 8. Määrust ei kohaldata EKP suhtes.

sest kogu perioodi jooksul säästetakse finantskuludelt hinnanguliselt enam kui 24 miljonit eurot.

**41** Nõukogu tegi Belgia ametiasutustele Europa hoone projekti eest ettemakseid 294 miljoni euro eest tänu sellele, et kasutamata assigneeringud viidi teistele eelarveridadele üle. Nõukogu tehtud ettemaksetelt teeniti intresse summas 10,3 miljonit eurot (netosumma). Kolme esimese aasta jooksul tehtud ettemaksed ei olnud töö edenemisega kooskõlas, nii et tegelikult tegeles nõukogu projekti eelrahastamisega (vt allpool **3. selgitus**).

### 3. selgitus

#### Ettemaksed nõukogu Europa hoone ehitamiseks ei kajasta projekti käigus tehtud edusamme

Europa hoone (mida varem nimetati Residence Palace'iks) ehitamise lepingus nõustus Belgia riik projekti eelrahastama. Siiski tegi nõukogu projekti esimese kolme aasta jooksul (2008–2010<sup>38</sup>) Belgia riigile ettemakseid, mis moodustasid hinnangulisest kogueelarvest (235 miljonit eurot) 82%, kuigi kulud moodustasid ainult 12% eelarvest ja projekti ehitusetapp ei olnud veel alanud<sup>39</sup>. Nõukogu jätkas kuni projekti lõppemiseni igal aastal umbes 10 miljoni euro ulatuses ettemaksete tegemist.

**42** Kuigi mõned institutsioonid (parlament, nõukogu) tegid ehitusprojektide raames regulaarselt suuri ettemakseid, ei kavandanud nad ettemaksete summat ELi eelarve vastavatel eelarveridadel. Üldiselt toob selline teguviis aasta lõpus kaasa ulatusliku eelarvevahendite ümberpaigutamise, mis mõjutab eelarvemenetluse läbipaistvust. Selline pragmaatiline lähenemisviis võimaldab halduskulude kogusumma eelarve stabiilset kujundamist. Kontrollikoda ei leia aga, et see säästaks ELi maksumaksja raha, nagu ELi institutsioonid on väitnud.

#### Suured ehitusprojektid hilinevad ja teatud juhtudel kaasnevad nendega suured lisakulud

**43** Analüüsisime nelja suure ehitusprojekti elluviimist, millega tegelesid parlament, nõukogu, komisjon ja Euroopa Kohus.

<sup>38</sup> Üksikasjalik konventsioon allkirjastati 2008. aasta märtsis, 31. detsembriks 2010 oli makstud 235 miljonit eurot.

<sup>39</sup> 8. juuni 2011. aasta siseauditi aruanne „Acquisition du Résidence Palace“.



## Euroopa Kohtu projekt: eelarve piires ja ajakavas

**44** Viimastel aastatel on Euroopa Kohus viinud ellu kolm suurt ehitusprojekti<sup>40</sup> tihedas koostöös Luksemburgi ametiasutustega. Ametiasutused juhtisid töid tasuta. Nad juhtisid hanget, tagasid, et uuringud ja töö tehti nõuetekohaselt, ning vastutasid kvaliteedikontrolli ja seadusega nõutud sertifitseerimise eest. Nad pakkusid oma turualaseid teadmisi, tehnilisi teadmisi ning ehitusprojektide juhtimise ja järelevalve alaseid teadmisi. Lisaks, kuna Euroopa Kohus ei tegelenud arendusega, oli projekti järelevalveks vaja vähe töötajaid. Projekt sai valmis õigeaegselt ja sellega ei kaasnenud lisakulusid. Auditi tegemise ajal oli käimasolev kolmanda torni ehitamise projekt (projekt CJ9) eelarve piires ja ajakavas.

## Nõukogu Europa projekt: eelarve piirides, kuid hilines

**45** 2005. aastal<sup>41</sup> delegeeris nõukogu Residence Palace'i A-korpuse renoveerimise juhtimise Belgia ametiasutustele. Hoones pidi hakatama korraldama Euroopa Ülemkogu ja Euroopa Liidu Nõukogu kohtumisi.

**46** Lõplik kokkulepitud hind<sup>42</sup> ei olnud esialgsest eelarvest oluliselt suurem: 246 miljonit eurot võrreldes esialgse 240 miljoni euro suuruse eelarvega; mõlemad summad põhinevad 2004. aasta hindadel. Siiski hilines ehitustööde lõpuleviimine kolm aastat. Hilinemise põhjustasid projektis ettenägematute asjaolude tõttu tehtud muudatused<sup>43</sup>. Hilinemisele aitas kaasa mitu nõrka kohta projektijuhtimises:

---

<sup>40</sup> CJ4 (2001–2008) Kohtupalee renoveerimine ja Kohtu hoonete 4. juurdeehitus (Ringhoone, Galerii, A-torn, B-torn); CJ8 (2006–2013) Annexe-hoonete renoveerimine ja moderniseerimine (Erasmus = Annex A, Thomas More = Annex B ja Annex C); CJ9 (2013–...) Viienda juurdeehituse ehitamine – 3. torn.

<sup>41</sup> Projekti täielik ajakava on kättesaadav nõukogu veebisaidil (<http://www.consilium.europa.eu/et/contact/address/council-buildings/europa-building/timeline-europa-building/>).

<sup>42</sup> Konventsioonis nähti ette võimalus teha projekti lõpliku hinna suhtes kompromiss riigi esitatud tõendavate dokumentide põhjal, mida nõukogu analüüsib ja mille ta heaks kiidab. See võimaldas nõukogul hinna üle läbirääkimisi pidada; läbiräägitud hind oli lõplik ning vabastas kõigist varasematest, praegustest ja tulevastest kohustustest.

<sup>43</sup> Suurem osa muudatusi oli tingitud Euroopa Ülemkogu uuest koosseisust ja eesistuja ametikoha loomisest, kellel on eriõigused liidu esindamisel kolmandates riikides (mõlemad tulenevad Lissaboni lepingust). Märkimisväärsed viivitused tulenesid ka ühe

- riiklikud ametiasutused ei hallanud muudatuste taotlusi nõuetekohaselt ega tasunud töövõtjatele õigeaegselt;
- liikmesriigi ametiasutuste palgatud konsultatsioonifirma suutis nõukogu keerulised funktsionaalsed ja kvaliteedinõuded hanke tehnilisse kirjeldusse ainult osaliselt üle kanda. See takistas projekti elluviimist kogu selle olelustersükli jooksul ja põhjustas enamiku muudatuste taotlustest;
- lõpliku hinna suhtes kokkuleppele jõudmine oli keeruline, sest liikmesriigi ametiasutused ei suutnud esitada arvetest täielikku nimekirja isegi kuus kuud pärast töö üleandmist.

**47** Nõukogu leevendas mõju osaliselt, suurendades projektimeeskonda ning tõhustades projektijuhtimise menetlusi ja sisekontrolli.

### Parlamendi KAD II projekt: olulised viivitused, mis põhjustasid lisakulusid

**48** Projekti KAD II üleandmine pidi algselt toimuma 2013. aastal. Praegune hinnang on järgmine: idapoolne ehitus – 2019. aasta lõpp, läänepoolne ehitus – 2022. aasta. Viivituste peamiseks põhjusteks on asjaolud, et parlamendil olid projekti alguses arendajana piiratud kogemused ja ehitustööde esimene hange ebaõnnestus. Finantsstruktuuri ja rahastamismudeli väljatöötamine hilines esimese hanke ebaõnnestumise tõttu kolm kuud.

**49** Esialgset 317,5 miljoni euro suurust hinnangulist eelarvet suurendati 2009. aastal summani 363 miljonit eurot<sup>44</sup>. Selleks et tagada hankemenetluse õnnestumine, jäädes seejuures eelarve piiresse, vähendas parlament projekti suurust, muutis tehnilist kirjeldust ja lubas hankemenetlusele rohkem osalejaid, suurendades selleks osade arvu. Kuna projekt ei ole veel lõppenud, ei ole lõplik hind teada. Parlament plaanib kulud praeguse 432 miljoni euro suuruse eelarve piiresse jätta<sup>45</sup>. Arvestades, et ehitustööde hinnaindeks on vahemikus 2012–2017 tõusnud 8% võrra, võivad ehituskulud veelgi tõusta.

---

hankemenetluses edutult osalenud konkurenti poolt esimese astme kohtule esitatud kaebusest, märkimisväärse pinnasereostuse avastamisest ja suurenenud turvanõuetest.

<sup>44</sup> 2005. aasta hindades, sisaldab ainult ehituskulusid.

<sup>45</sup> 2012. aasta hindades, sisaldab ainult ehituskulusid, ei sisalda arhitektide tasusid, projektiarenduse ja olemasoleva KADi hoone võimaliku moderniseerimise kulusid.

**50** Viivituse tõttu peab parlament üürima Luxembourgis teisi hooneid kauem kui algselt kavandatud. Täiendav üürikulu on 14,4 miljonit eurot aastas ehk 86 miljonit eurot kuue aasta peale. Raamatupidamisarvestuse seisukohast kaalub täiendava üürikulu üles uue hoone investearvestuse amortisatsiooni alguse edasilükkumine (17,3 miljonit eurot aastas). ELi maksumaksjal tuleb sellegipoolest tasuda lisaks uue hoone ehitamise kuludele ka täiendavad üürikulud.

### **Komisjoni JMO II projekt: viivitused ja lisakulud**

**51** Pikkade läbirääkimiste tõttu Luksemburgi riigiga viibis komisjoni suure Luxembourgigi ehitusprojekti, JMO II, algus. Esialgse kokkuleppeni jõudmiseks 2009. aastal kulus 15 aastat.

**52** Komisjon ja Luksemburgi ametiasutused kavandasid hoone üleandmise kahes etapis, esimene osa 2016. aasta keskel ja teine 2019. aasta lõpus. Hoone üleandmise ajakava muudeti enne ehitustööde algust mitu korda. Viimases JMO II projekti teadaolevas ajakavas on esimese etapi üleandmise ajaks märgitud 2023. aasta veebruar ja teise etapi omaks 2024. aasta veebruar.

**53** Ehitusprojekti hilinenud käivitumine tulenes peamiselt ebaselgusest arhitektuurikonkursil, pinnasetööde hankemenetluses esinenud haldusprobleemidest ning täiendavatest turvameetmetest, mis projektile lisada tuli. Siiani ei ole selge, kuidas viivitustega kaasnenud kulud Luksemburgi ametiasutustega jagatakse. Lisaks pidi komisjon 2015. aastal ettevaatusabinõuna evakueerima oma Luxembourgis asuva peahoone (JMO hoone), et vältida asbestist tulenevaid võimalikke ohte töötajate tervisele. Seetõttu üüris komisjon mitmes hoones täiendavaid kontoriruumi personali ümberpaigutamiseks.

**54** Arvestades esialgset kokkulepet ja viimast teadaolevat ajakava, prognoosime, et komisjon peab kandma üürikulud summas 248 miljonit eurot<sup>46</sup>, mis on tingitud ehitusprojekti edasilükkumisest ja vajadusest üürida täiendavaid kontoriruumi pärast JMO hoone evakueerimist. See viivitus tingib aga omakorda JMO II hoone üürimaksete

---

<sup>46</sup> Hinnangu aluseks on komisjoni viimane teadaolev ajakava seoses üüritud hoonetest väljakolimise ja töötajate ümberpaigutamisega JMO II hoonesse.

edasilükkumise. Komisjon hindab viivituse ajal maksmata üürisumma suuruseks 176,2 miljonit eurot<sup>47</sup>.

## Järelevalve ja aruandlus ei ole piisavad

**55** Uurisime, kuidas jälgivad ELi institutsioonid erinevaid olemasoleva kinnisvaraportfelli aspekte (st ruumi- ja rajatiste haldus, lepingulised tingimused, tehniliste kirjelduste täitmine), sh hoonete tõhusa kasutamise ja kinnisvarakuludega seotud näitajaid. See annab neile portfelist ülevaate ja võimaldab tuvastada valdkonnad, mida oleks võimalik täiustada. Uurisime, kas institutsioonid olid pinna mõõtmise ja liigitamise standardimist paremaks muutnud ning kas tõhusust oli võimalik asutusesiseselt kättesaadavat teavet ja eelarvepädevatele institutsioonidele esitatud andmeid kasutades võrrelda.

## Institutsioonid jälgivad erinevaid aspekte, aga mitte hoonete tõhusa kasutamise ja kinnisvarakuludega seotud näitajaid

**56** Institutsioonid kasutavad oma kinnisvaraportfelli haldamiseks ja jälgimiseks eri IT-süsteeme ja -vahendeid. Iga kinnisvaraportfelli aspekti, näiteks rajatiste haldus, ruumijaotus, energiatarbimine, finants-, õiguslikud ja raamatupidamise aspektid, jälgitakse IT-süsteemide abil või käsitsi arvutustabelite abil.

**57** Luxembourgis kasutab komisjon tööruumide tingimuste käsiraamatus sätestatud ruumijaotuse õiguste järjepidevaks haldamiseks ruumijaotuse aruandeid. Brüsselis on komisjon töötanud alates 2015. aastast välja integreeritud kinnisvarahalduse tarkvara, sellest peaks saama lõpuks ühine juurdepääsupunkt kõigile komisjoni kinnisvaraportfelliga seotud andmetele. Siiski ei koosta hetkel kasutatav süsteem aruandeid, et jälgida, kas poliitikaosakondadele (peadirektoraatidele) eraldatud ruumid on kooskõlas tööruumide tingimuste käsiraamatus sätestatud tingimustega.

**58** Parlamendi süsteem kontoriruumide haldamiseks ja tööruumide vajaduse planeerimiseks suudab erinevaid aruandeid koostada<sup>48</sup>. Siiski ei leidnud me tõendeid selle kohta, et parlament neid aruandeid kontoripinna regulaarseks jälgimiseks

<sup>47</sup> Põhineb komisjoni hüpoteesil, mis pärineb 2013. aastast, kui sõlmiti raamleping Luksemburgi ametiasutustega.

<sup>48</sup> Näiteks GPI 480 aruandes antakse asukohtade kaupa ülevaade kõigi hoonete pindalast, mis on jaotatud kontoriruumideks/eriruumideks/rajatisteks.

kasutaks. Parlament kavandab 2026. aastaks sellise süsteemi väljatöötamist, mis võimaldaks kõiki kinnisvaraga seotud andmeid elektrooniliselt säilitada.

**59** Enamik institutsioone ei jälginud näitajaid regulaarselt, et oma kinnisvaraportfelli tõhusust selle haldamiseks hinnata.

**60** Brüsselis kasutab komisjon kinnisvaraportfellis kontoriruumide tõhususe kohta ainult ühte näitajat: ühe töökoha jaoks eraldatud kontoripinna netopindala. See on keskmiselt 14 m<sup>2</sup> ja 2020. aastaks soovitakse saavutada eesmärk 12 m<sup>2</sup>, eelkõige võttes sel otstarbel kasutusele ühised tööruumid. Me ei leidnud parlamendi, nõukogu ja Euroopa Kohtu asjaomastest iga-aastastest tegevusaruannetest ühtegi kontoriruumide tõhususega seotud näitajat, samuti ei esitanud need institutsioonid muid haldusaruandeid, kus hinnataks kontoriruumide haldamise tõhusust.

**61** Komisjonil on siiski olemas tõhususnäitajate määratlused<sup>49</sup> selliste näitajate jaoks nagu näiteks netopõrandapind/üldpõrandapind; maapealne kasutatav pind / maapealne netopõrandapind; kontoripind / maapealne netopõrandapind. Leidsime tõendeid, et hoonepinna tõhususnäitaja on üks kriteeriumeid, mida uute ehitusprojektide pakkumusi hinnates arvesse võetakse. Siiski ei jälgi komisjon neid näitajaid terve kinnisvaraportfelli tasandil.

**62** EKP kasutab oma kinnisvaraportfelli jälgimiseks ja selle kohta aru andmiseks hoolikalt läbimõeldud lähenemisviisi (vt **4. selgitus**).

#### 4. selgitus

##### EKP kinnisvaraportfelli jälgimine ja sellealane aruandlus

Kinnisvara haldamise eest vastutav osakond analüüsib rajatiste ja ruumide haldussüsteemi põhjal selliseid parameetreid nagu ruumi eraldamine direktoraadi kohta, keskmine kontoripind töökoha kohta, keskmine kontoripind töötaja kohta jms. Samuti analüüsitakse erinevat tüüpi kinnisvarakulusid (üür, hooldus, energiatarbimine, puhastusteenused ja muud tegevuskulud). EKP annab oma kinnisvaraportfelli kohta aru igakuises juhtimisaruandes, mis hõlmab näiteks muutusi olemasolevates ja kasutusel olevates töökohtades ja reservides ning tegevusharude põhiste teavete töökohtade kohta.

<sup>49</sup> Mõisted on määratletud dokumendis „Brüsselis asuvatele komisjoni hoonetele kohaldatav mõõtmiskoodeks“.

## Kättesaadavad andmed ei ole standarditud, seega ei ole institutsioone lihtne võrrelda

**63** ELi institutsioonid<sup>50</sup> võtsid 2009. aastal vastu institutsioonidevahelise mõõtmiskoodeksi. Koodeksis määratakse Saksa standardite põhjal kindlaks mõõtmismeetodid ja peamised hoonepinna tüübid. Kõik institutsioonid on koodeksi pinnakategooriaid üksikasjalikumaks muutnud, mistõttu on erinevate institutsioonide andmeid keeruline võrrelda<sup>51</sup>. Komisjon kasutab isegi Brüsselis ja Luxembourgis erinevaid pinnakategooriaid. Seetõttu on komisjonil keeruline koostada aruandeid, mis tugineksid samadele parameetritele.

**64** Kuigi viiest uuritud institutsioonist kolm<sup>52</sup> kasutavad ruumihalduseks sama IT-platvormi, on neid kõiki individuaalselt kohandatud. See mõjub võrreldavate andmete kättesaadavusele negatiivselt.

**65** Iga aasta 1. juunil esitavad institutsioonid eelarvepädevatele institutsioonidele oma kinnisvarapoliitika kohta üksikasjaliku aruande<sup>53</sup>. See nõue kehtestati 2013. aastal finantsmäärusega. Aruanne peab hõlmama kulutusi ja pindala iga hoone kohta, samuti oodatavaid muutusi põrandapinda ja asukohti hõlmavas kavas järgnevatel aastatel. Selle nõudega muudeti institutsioonide kinnisvara olukord ja sellealane tegevus läbipaistvamaks eelarvepädevate institutsioonide jaoks ja mõne institutsiooni puhul üldsuse jaoks<sup>54</sup>.

**66** Allpool toodud **joonisel 8** näidatakse, et kõik institutsioonid kasutavad iga-aastases kinnisvaraaruandes erinevaid pinnakategooriaid, seega ei ole neid kategooriaid võimalik võrdlemiseks kasutada. Finantsmäärusega ei nõuta teabe esitamist töökohtade või töötajate arvu kohta. Samuti ei nõuta selles tõhususe näitajate esitamist.

---

<sup>50</sup> EKP kasutab samu standardeid, kuigi ta kokkuleppes ei osale.

<sup>51</sup> Näiteks nõukogu käsitleb väikseid koosolekuruume kontoripinna kõige madalamas alakategoorias, samas kui teised ELi institutsioonid (komisjon, parlament, Euroopa Kohus) seda ei tee.

<sup>52</sup> Nõukogu, Euroopa Kohus, komisjon (OIL).

<sup>53</sup> Iga-aastane kinnisvaraaruanne vastavalt finantsmääruse artikli 203 lõikele 3 (ei kohaldata EKP suhtes).

<sup>54</sup> Nõukogu, komisjoni ja Euroopa Kohtu iga-aastased kinnisvaraaruanded on avalikud dokumendid.

## Joonis 8. Iga-aastased kinnisvaraaruanded – kontoripinna kategooriad

Pinnakategooriad iga-aastases kinnisvaraaruandes	Institutsioonid, kes oma aastaaruandes kategooriat kasutavad
Kontoripind (maapealne, maa-alune, kokku) Eriotstarbega alad (maapealne, maa-alune, kokku) Rajatised (maapealne, maa-alune, kokku)	Nõukogu
Maapealne kontoripind Maapealne pind, mida ei kasutata kontoriteks	Komisjon Euroopa Kohus
Brutopindala kokku	Euroopa Parlament

**Allikas:** Euroopa Kontrollikoda institutsioonide 2017. aasta kinnisvaraaruannete põhjal.

**67** Lisaks ei anna komisjoni aruanne selget pilti sellest, milliseid pinnatüüpe kinnisvaraportfellis kasutatakse, ka ei määratleta selles selgelt kontoriruumide ja muude ruumide eristamise kriteeriume. Peale selle ei saa komisjoni iga-aastases kinnisvaraaruandes kasutatud pindalaid võrrelda ruumihaldusvahenditesse kantud pindaladega.

**68** Viimati prooviti ELi institutsioonide hoonete kohta konsolideeritud teavet koguda 2010. aastal. ELi institutsioonid koostasid 2011. aasta eelarveprojekti raames aruande, et vastata parlamendi ja nõukogu üleskutsele esitada „põhjalik kinnisvaraalne teave esialgse eelarveprojekti/eelarvekalkulatsiooni esitamisel“<sup>55</sup>. Aruandes<sup>56</sup> esitati andmed institutsioonide kinnisvaraportfellide järgmiste suhtarvude kohta:

- kontoripinna ja muude ruumide osakaal kogupindalast;
- kontoripind/töötaja;
- keskmine kulu / m<sup>2</sup>.

<sup>55</sup> Euroopa Liidu Nõukogu (majandus-ja rahandusküsimused (eelarve)) 18. novembril 2009. aastal toimunud 2975. kohtumise pressiteade, punkt 15 ([http://europa.eu/rapid/press-release\\_PRES-09-333\\_en.htm](http://europa.eu/rapid/press-release_PRES-09-333_en.htm)).

<sup>56</sup> „Euroopa institutsioonide poolt koos 2011. aasta eelarveprojektiga esitatud konsolideeritud teave kinnisvara kohta“, 20. mai 2010.

**69** Näitajate väärtused olid eri institutsioonides väga erinevad. Me ei saanud tõendeid selle kohta, et esitatud andmeid oleks analüüsitud või et institutsioonidelt oleks nõutud näitajate võrreldavuse parandamist või korrapärasemat aruannete koostamist.

### **Pindala näitajad on institutsiooniti võrreldavad, kuid kulud on väga erinevad**

**70** Me võrdlesime olemasoleva teabe põhjal institutsioonide kinnisvarapoliitika tõhusust, tehes vajaduse korral andmetes parandusi. Selleks arvasime ja analüüsisime pindala näitajaid ja hiljuti kokkulepitud üürihindu, võrreldes neid turutasemega.

**71** Samuti arvasime välja aastas ühe töötaja kohta tasutud üüri summa ning hiljuti ehitatud või soetatud hoonete ruutmeetri hinna.

### **Kontoriruumide keskmine pindala on institutsiooniti võrreldav**

**72** Kontoriruumide kasutuse võrdlemiseks arvasime ELi institutsioonidelt saadud andmete põhjal välja pindala indikaatorid (vt kasutatud metoodikat ***l lisast***).

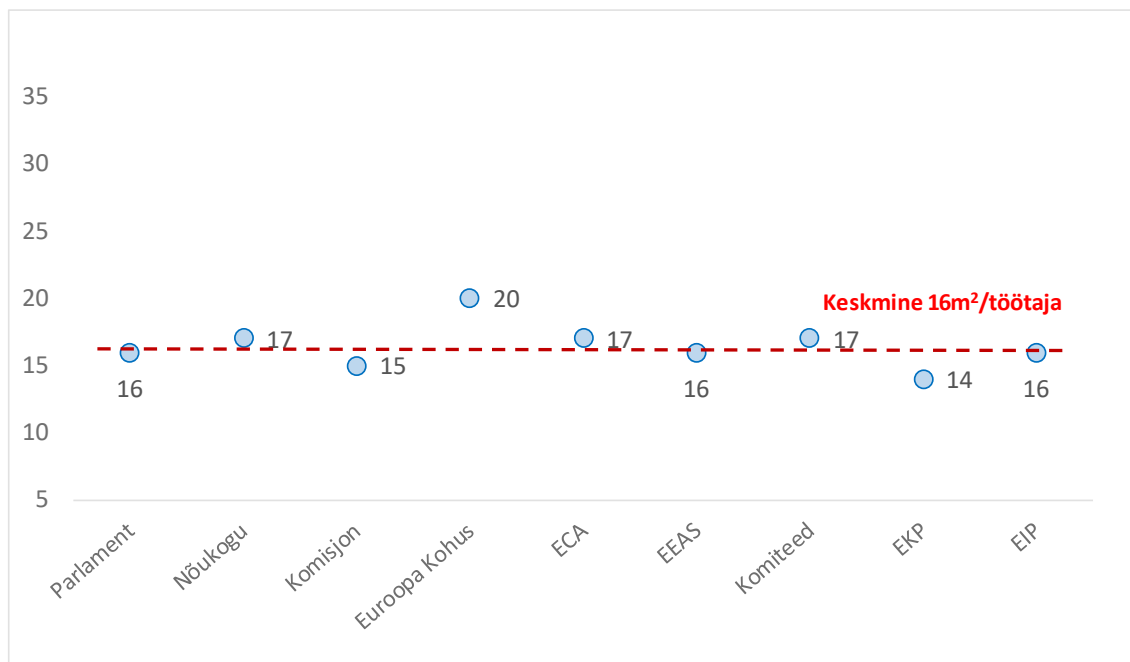
**73** Allpool toodud ***joonis 9*** näitab, et enamikes institutsioonides on keskmine kontoripind töötaja kohta ligilähedane kõigi institutsioonide kaalutud keskmisele (16 m<sup>2</sup>)<sup>57</sup>, ***joonisel 10*** on aga näidatud, et enamikes hoonetes on kontoripind töötaja kohta keskmisest väärtusest madalam või selle lähedane, ja sellel on toodud välja kõrvalekalded.

---

<sup>57</sup> Sh Euroopa Kontrollikojalt, Euroopa välis teenistusest, komiteedelt ja Euroopa Investeeringuspangalt saadud teave.

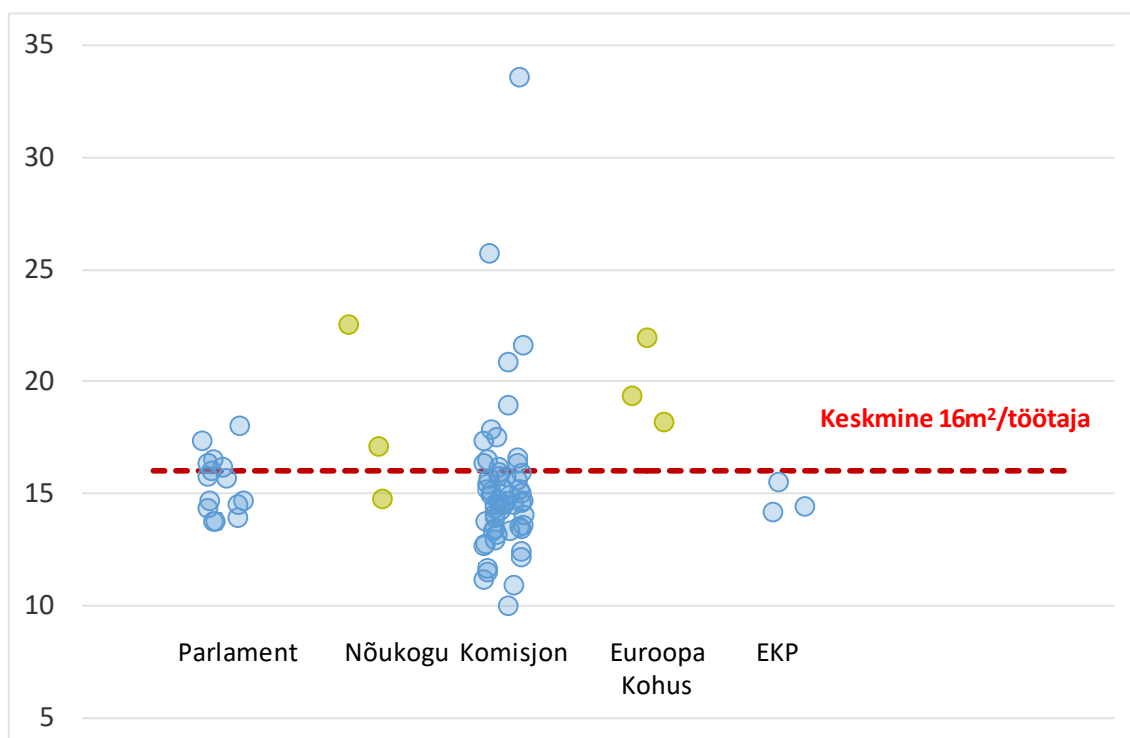


### Joonis 9. Keskmine kontoripind töötaja kohta institutsioonide kaupa



**Allikas:** Euroopa Kontrollikoda institutsioonide esitatud andmete põhjal.

### Joonis 10. Kontoripind töötaja kohta hoonete kaupa



**Allikas:** Euroopa Kontrollikoda institutsioonide esitatud andmete põhjal.

**74** Pärast Europa hoone valmimist jäi vabaks umbes 9% nõukogu kontoriruumide netopindalast. Auditi ajal kasutati seda pinda ajutiseks otstarbeks (nt Europa hoone

evakueerimine, Aasia-Euroopa tippkohtumise korraldamine, renoveerimine). See mõjutab kontoriruumide netopindala töötaja kohta nõukogus ja Euroopa hoones.

**75** Kolm Euroopa Kohtuga seotud täppi joonisel 10 märgistavad kahte hoonekompleksi<sup>58</sup> ja T-hoonet. Euroopa Kohtul on hetkel T-hoones 2962 m<sup>2</sup> jagu vabu kontoreid, mis moodustab hoone kontoriruumide netopindalast umbes 19% ning kontoriruumide kogunetopindalast 6%. Lisaruumi üüriti enne edasi teistele institutsioonidele ja hetkel on see vaba. Kuigi hoone on praegustest vajadustest suurem, otsustas Euroopa Kohus selle üürimist mitmetel põhjustel jätkata. Esiteks üürib Euroopa Kohus hoonet riigilt soodushinnaga (turuhinnast odavamalt). Teiseks tuli üürida terve hoone ning kolmandaks on Euroopa Kohtul kõrged turvalisuse ja konfidentsiaalsuse nõuded, mis piiravad lisaruumi edasiüürimise võimalusi. Viimane põhjus on see, et Euroopa Kohus lõpetab üürilepingu kolmanda torni valmimisel, mis on kavandatud 2019. aasta suveks. Kui lahutame selle ruumi kontoripinnast, on Euroopa Kohtus keskmine kontoripind töötaja kohta 19 m<sup>2</sup> ja T-hoones 18 m<sup>2</sup>.

**76** Asjaolu, et EKPs on keskmisest vähem kontoripinda, saab selgitada sellega, et suure osa kogu kontoripinnast moodustavad ühiskasutuses kontorid ning meeskondadele mõeldud kontorid ja ruumid. Komisjoni puhul saab seda selgitada peamiselt väga väikese puhverruumi osakaaluga võrreldes teiste institutsioonidega.

**77** EKP ja EIP jälgivad tihedust sisseseatud töökohtade põhjal. Selles suhtarvus ei võeta arvesse nende tegelikku hõivatust ning mõlema institutsiooni puhul on suhtarv 12 m<sup>2</sup> töökoha kohta<sup>59</sup>.

**78** Komisjoni eesmärk on saavutada Brüsseli portfelli puhul 2020. aasta<sup>60</sup> lõpuks 12 m<sup>2</sup> töökoha kohta ning komisjoni arvutuste kohaselt on see näitaja hetkel 14,5 m<sup>2</sup> töötaja kohta. Auditi ajal oli Brüsselis ainult viies hoones tihedus väiksem kui 12 m<sup>2</sup>

---

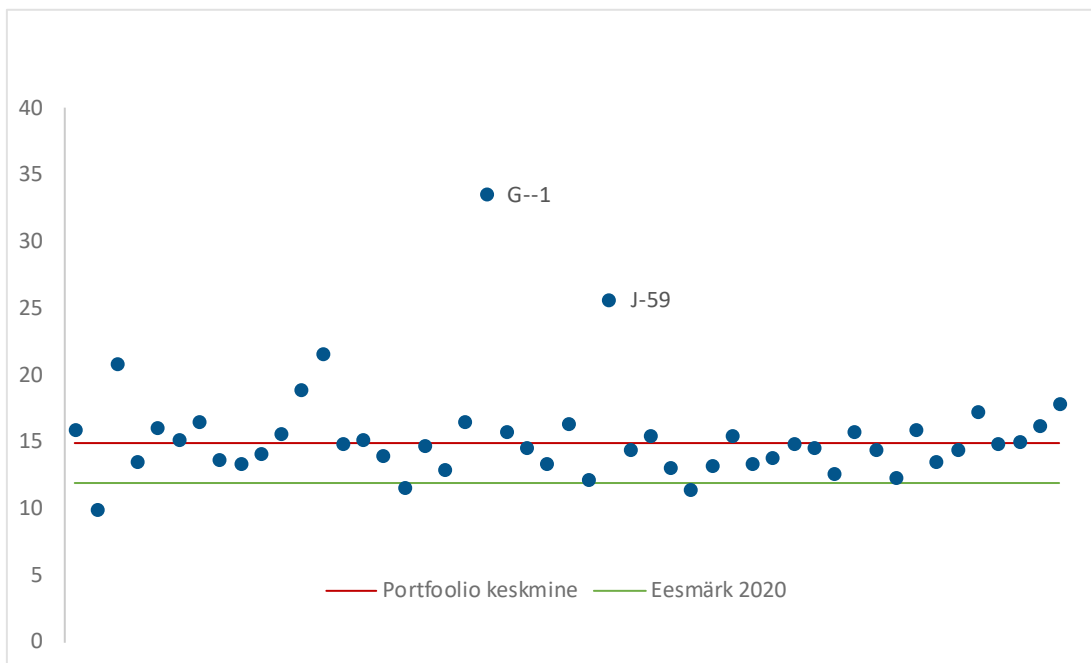
<sup>58</sup> Kohtupalee kompleks (ringhoone, A-torn, B-torn, galerii) ja lisahooned (Erasmus, Thomas More, Annexe C).

<sup>59</sup> EKP puhul on sisseseatud töökohtade suhtarvu (12 m<sup>2</sup> töötaja kohta) ja hõivatud töökohtade suhtarvu (16 m<sup>2</sup> töötaja kohta) vaheline erinevus tingitud sellest, et 2016. aasta lõpus hõlmasid sisseseatud töökohad 18% suurust puhverruumi.

<sup>60</sup> OIB 2017. aasta juhtimiskava. OIB ei täpsusta, kas eesmärk hõlmab tühje kontoreid ja puhverruumi.

töötaja kohta või selle lähedane<sup>61</sup>. Need hooned moodustavad analüüsis käsitletud hoonete kogu kontoripinnast 9% (vt joonis 11).

### Joonis 11. Kontoripind töötaja kohta komisjoni Brüsseli hoonetes



**Allikas:** Euroopa Kontrollikoda komisjoni esitatud andmete põhjal.

**79** Komisjoni puhverruumi eesmärk on Brüsselis 15 000 m<sup>2</sup>, mis moodustab komisjoni kinnisvaraportfellist umbes 2%. 2017. aasta detsembri seisuga oli komisjoni käsutuses üheksa hoone peale kokku 895 vaba töökoha jagu puhverruumi. See selgitab, miks keskmine kontoripind töötaja kohta on teatavates hoonetes suhteliselt suur (näiteks hoones G-1). Ühes hoones (J-59) oli analüüsi ajal üleminekuperiood (hoone oli kolimiste vahel tühi) ning hetkel asub seal Hariduse, Audiovisuaalvaldkonna ja Kultuuri Rakendusamet (EACEA).

**Kokkulepitud üürihinnad on üldiselt turuhinnast madalamad, kuid üürihind töötaja kohta on hooneti väga erinev**

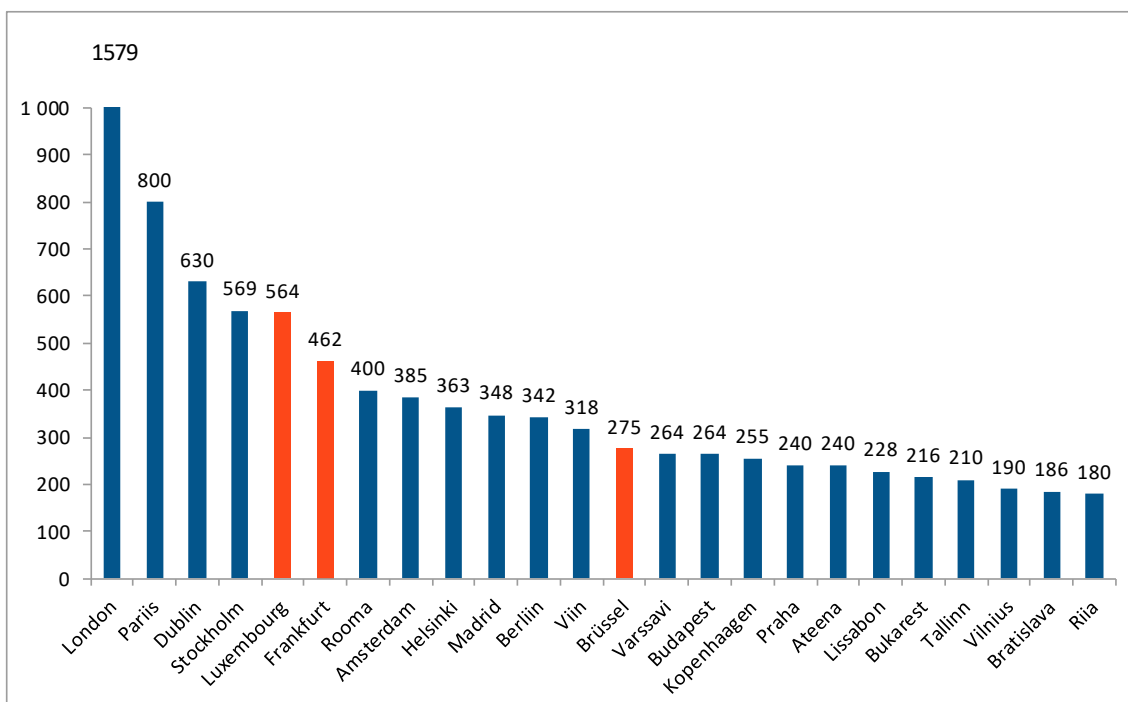
**Üürihind turuhinnaga võrreldes**

**80** Allpool toodud joonisel 12 on näidatud *prime* taseme üürihind ELi 23 pealinnas ja Frankfurdis. Brüsseli *prime* taseme üürihind on keskmine. Luxembourg on kalliduselt viiendal kohal, sellele järgneb Frankfurt. Linnades oleneb *prime* taseme üürihind hoone asukohast. Näiteks Luxembourgigi *prime* taseme üürihind 564 €/m<sup>2</sup> aastas kehtib kõige

<sup>61</sup> B-28, CSM1, L-15, J-54, MO-59.

kallimas piirkonnas – kesklinnas. Enamik institutsioonide hooneid asub aga Kirchbergis ja Cloche d’Oris, kus *prime* taseme üürihind on vastavalt 408 €/m<sup>2</sup> aastas ja 354 €/m<sup>2</sup> aastas<sup>62</sup>.

## Joonis 12. *Prime* taseme kontoripinna üür ELi 23 pealinnas ja Frankfurdis – 2016. aasta neljas kvartal



**Allikas:** Euroopa Kontrollikoda BNP Paribas Real Estate kontoripindade turuaruande põhjal (2017. aasta väljaanne), milles käsitletakse 2016. aasta neljanda kvartali hindu.

**81** Võrdlesime üheksast hiljutisest üürilepingust koosnevas valimis kokkulepitud üürisummasid turuhindadega (vt metoodika ja andmeallikate kohta lisainfo saamiseks *lisa*). Brüsselis asuvast kuuest hoonest viit üürib komisjon<sup>63</sup> ja ühte parlament<sup>64</sup>. Enamik lepinguid oli sõlmitud 15 aastaks. Täheldasime, et institutsioonide kokkulepitud üürisummad olid järjepidevalt Brüsseli *prime* taseme üürihinnast madalamad ning Quartier Léopoldi piirkonna (kus hooned asuvad) keskmisest turuhinnast madalamad või selle lähedal (vt *joonis 13* allpool). Komisjoni poolt kolme Luxembourgis<sup>65</sup> asuva hoone jaoks kokku lepitud üürihinnad olid *prime* taseme üürihinnast ja keskmisest üürihinnast madalamad.

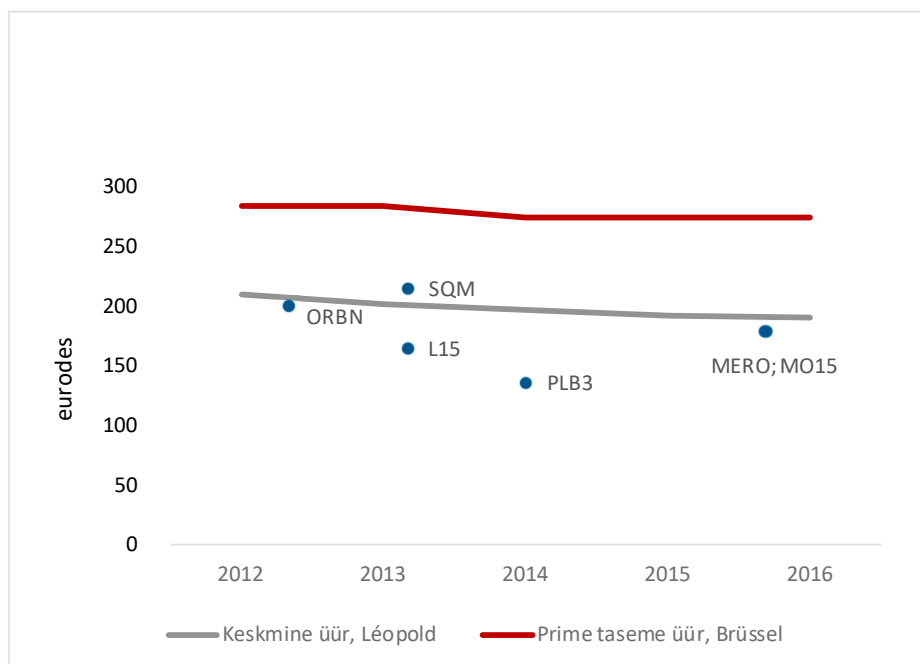
<sup>62</sup> Allikas: JLLi kontoripindade turuaruanne 2016. aasta neljanda kvartali kohta.

<sup>63</sup> MERO, MO15, PLB3, L15, ORBN.

<sup>64</sup> SQM.

<sup>65</sup> ARIA, LACC, Drosbach D.

### Joonis 13. Üür vs prime taseme üürihind ja turu keskmine üürihind Brüsselis



**Allikas:** Euroopa Kontrollikoda avalike turuaruannete ja institutsioonide esitatud andmete põhjal.

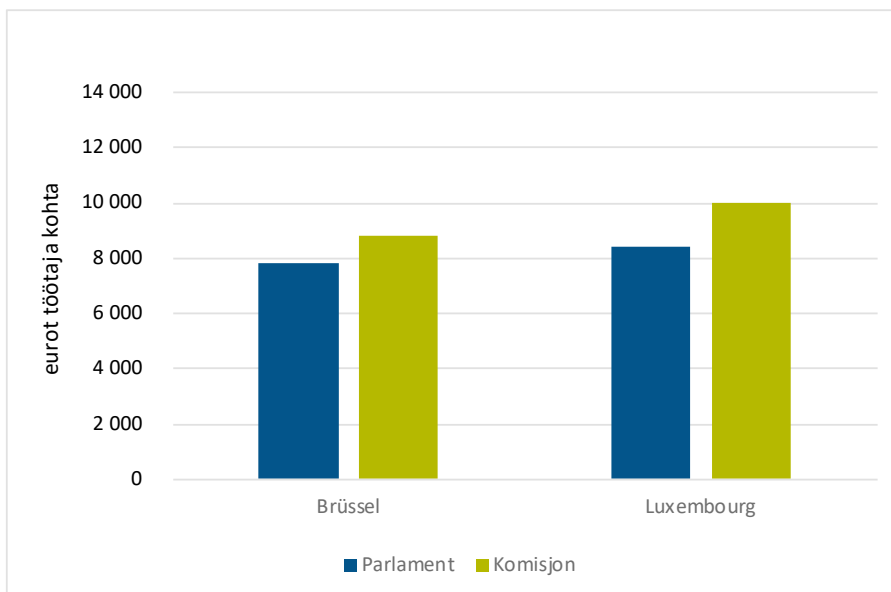
**82** Mõne hoone omanikud pakkusid Euroopa institutsioonidele soodustusi. Üheksast uuritud lepingust kuue puhul pakkusid omanikud institutsioonidele üürivabastuse perioode ning neljal juhul kandis renoveerimiskulud osaliselt kinnisvara omanik.

#### Üürisumma töötaja kohta

**83** Allpool toodud joonisel 14 võrreldakse aastas töötaja kohta makstava üürisumma kaalutud keskmist kahes peamises asukohas, Brüsselis ja Luxembourgis (vt metoodika kohta lisateabe saamiseks I lisa)<sup>66</sup>.

<sup>66</sup> Nõukogu ei üüri ühtegi kontorihoonet.

## Joonis 14. Keskmine üürisumma töötaja kohta aastas



**Allikas:** Euroopa Kontrollikoda institutsioonide esitatud andmete põhjal.

**84** Parlament üürib Brüsselis kahte ja Luxembourgis nelja kontorihoonet. Komisjon üürib Brüsselis 26 ja Luxembourgis kaheksat kontorihoonet<sup>67</sup>. Euroopa Kohus üürib ühte hoonet Luxembourgis. Suuremat osa Brüsselis asuvatest hoonetest renditakse kasutusvalduse lepingutega, mis annavad tavalise üürilepinguga võrreldes täiendavaid maksusoodustusi (vt **lisa punktid 12 ja 13**). Luxembourgis on enamik institutsioonide lepinguid tavalised üürilepingud.

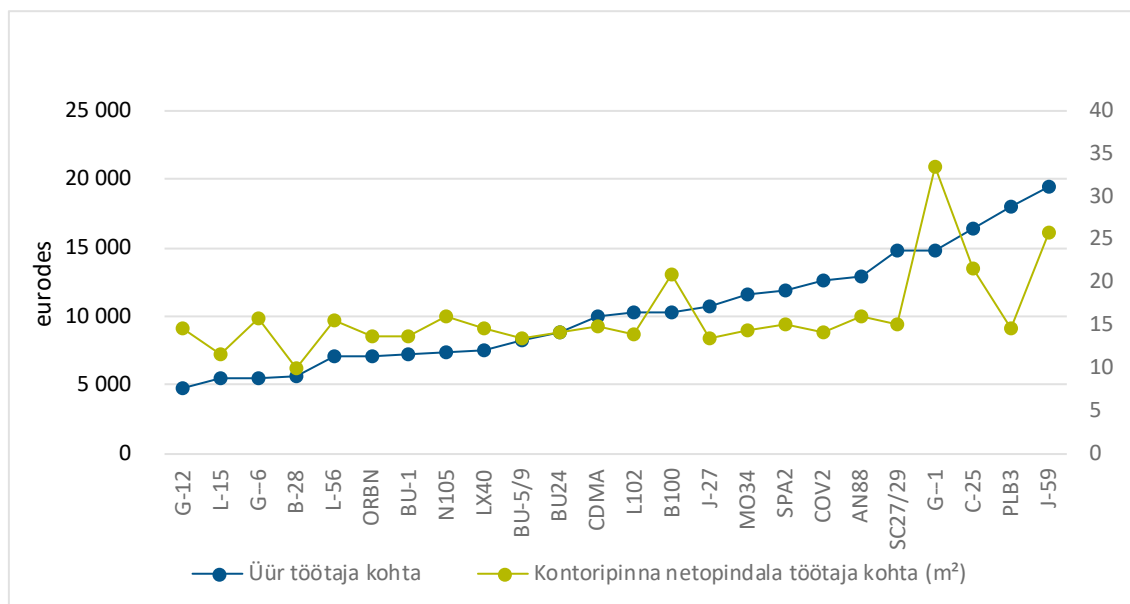
**85** Keskmine üür töötaja kohta aastas on Luksemburgis üldiselt suurem kui Brüsselis. See on tingitud turu üürihindade erinevusest neis kahes linnas, nagu on näidatud **joonisel 12**. Luxembourgis on parlamendi keskmine üürisumma töötaja kohta keskmisest madalam, sest parlament üürib neljast hoonest kolme liikmesriigi ametiasutustelt ning talle rakendatakse uue KAD II hoone valmimiseni soodustingimusi. Euroopa Kohtu keskmine üür töötaja kohta aastas on suhteliselt suur (12 500 eurot) ja see ei kajastu **joonisel 14**, kuna andmed põhinevad ainult ühel hoonel (T-hoone), millest on suur osa hetkel tühi. Euroopa Kohus lõpetab hoone üürimise 2019. aastal (vt **punkt 75**).

**86** Täheldasime, et aastane üürisumma töötaja kohta on hooneti väga erinev. Näiteks komisjoni Brüsseli hoonete puhul varieerub see vahemikus 4800–19 500 eurot, samas Luxembourgis jääb see vahemikku 9400–14 500 eurot. Nagu allpool toodud

<sup>67</sup> Hooned, millest kontoriruumid moodustavad enam kui 20%.

**joonisel 15** näidatud, on olemas teatav korrelatsioon, kui võrrelda komisjoni Brüsselis asuvate hoonete aastast üürisummat töötaja kohta ja kontoripinda töötaja kohta.

### Joonis 15. Keskmine üürisumma töötaja kohta aastas ja kontoripind töötaja kohta



**Allikas:** Euroopa Kontrollikoda institutsioonide esitatud andmete põhjal.

### Ehitamise ja soetamise kulud sõltuvad hoone tüübist

**87** Arvutasime välja kahe suure hiljuti lõppenud ehitusprojekti – Europa hoone Brüsselis ja EKP peahoone Frankfurdis – kogupindala ruutmeetri hinna. Mõlemad ehitusprojektid hõlmasid olemasolevate kaitse alla võetud ajalooliste hoonete renoveerimist ning neis tuli järgida kõrgeid tehnilisi turvalisus- ja ohutusstandardeid. Mõlemad on esindushooned, mis annavad linnale uue vaatamisväärsuse, mõlemad hooned on segakasutuses. Europa hoone peamine funktsioon on ELi tippkohtumiste korraldamine ning riiklikele delegatsioonidele ja Euroopa Ülemkogu eesistujale ruumide pakkumine; EKP peahoone on segakasutuses ja selles on kontoripinna osakaal suurem. Nõukogu hoone ehitas riik, EKP juhtis aga oma projekti asutusesiselt, kasutades asutusevälise projektijuhi abi.

**88** EKP peahoone hind ruutmeetri kohta on 4600 eurot ja Europa hoone hind ruutmeetri kohta on 4000 eurot. Arvutuses ei võeta arvesse maa hinda. Nõukogu ostis Europa hoone jaoks maa sümboolse 1 euro eest, EKP aga maksis maa eest turuhinda.

**89** 2016. aastal ostis parlament standardse kontorihoone (Martensi hoone Brüsselis) hinnaga 2700 eurot<sup>68</sup> ruutmeetri kohta. Parlament kasutab hoonet pärast selle renoveerimist alates 2018. aastast.

---

<sup>68</sup> Sisaldab ehitus- ja renoveerimiskulusid, ei sisalda maa hinda.



## Järeldused ja soovitused

**90** Üldiselt leidsime, et institutsioonid haldavad kontoriruumide kulutusi tõhusalt. Siiski ei ole kinnisvarastrateegiad alati ametlikult vormistatud ja planeerimine ei toimu optimaalselt. Lisaks olid analüüsitud suurte ehitusprojektide rahastamismehhanismid sageli keerulised ja mõjutasid seetõttu mõnel juhul eelarve läbipaistvust. Suurema osa kõnealuste projektide elluviimisel tekkisid viivitused ja mõnel juhul suured lisakulud. Enamiku institutsioonide kinnisvaraportfelli jälgimine ja sellealane aruandlus ei ole piisavad.

**91** Institutsioonid on oma kinnisvarastrateegiad sätestanud mitmetes dokumentides. Mõned dokumendid on iganenud või ei ole neid veel ametlikult heaks kiidetud. Leidsime, et komisjon kasutab häid tavasid, ajakohastades kinnisvarastrateegiat korrapäraselt, et käsitleda selles vajaduste muutumist võrreldes olemasoleva kontoripinnaga. Institutsioonid ei kaalu kinnisvaranõuete kavandamisel erinevaid stsenaariume (vt **punktid 10–13**).

**92** Kuigi samas kohas tegutsevatel institutsioonidel ei ole ametlikult ühist kinnisvarastrateegiat, kasutavad nad siiski sarnaseid otsustuspõhimõtteid. Institutsioonid tuginevad kinnisvarastrateegiates oma volitustele ja organisatsioonilistele vajadustele. Praktilistel ja majanduslikel kaalutlustel püüavad nad koondada oma hooned ühte või paari piirkonda, nad eelistavad tegutseda suuremates hoonetes, mida on arvuliselt vähem, ning eelistavad hoonete omamist nende üürimisele (vt **punktid 14–19**).

**93** Ühes kohas asuvad institutsioonid loovad institutsioonidevahelised töörühmad, kus nad arutavad strateegilisi kinnisvaraküsimusi. Selline koostöö võimaldas institutsioonidel kinnisvara jagada, üle võtta või edasi üürida. Selle tulemusena loodi mitmed institutsioonidevahelised hankemenetlused, et osta kinnisvaraportfelli toimimisega seotud kaupu ja teenuseid (vt **punktid 20–22**).

## 1. soovitus. Institutsioonid<sup>69</sup> peaksid kinnisvarastrateegiaid ajakohastama ja need ametlikult kinnitama ning uuendama korrapäraselt planeerimisdokumente

---

Institutsioonid peaksid sätestama peamised otsustuspõhimõtted kinnisvarastrateegiates, mille peaks juhtkond heaks kiitma ja mis peaksid kajastama viimaseid arengusuundi institutsioonide volitustes, poliitikas ja eesmärkides.

Institutsioonid peaksid täiendama kinnisvarastrateegiaid keskpikas perspektiivis planeerimisega

– mida ajakohastatakse korrapäraselt tulenevalt vajaduste ja olemasoleva kontoripinna muutumisest ning

– mis hõlmab erinevate arendusvõimaluste analüüsimist („stsenaariumite kavandamine“).

**Soovituse täitmise tähtaeg: 2020. aasta lõpp.**

**94** Institutsioonid hakkasid kasutama uusi tööviise. Juba on kasutusele võetud mõned elemendid, näiteks kaugtöö ja mõnel juhul ühised tööruumid. Uuringute tulemused ja elluviidud projektide hinnangud ei olnud auditi ajal aga veel kättesaadavad (vt **punktid 23–27**).

## 2. soovitus. Institutsioonid peaksid hindama uute tööviiside projekte

---

Institutsioonid peaksid i) hindama rakendatud uute tööviiside projektide tulemusi ja ii) kasutama nende tulemusi strateegilistes aruteludes kinnisvarastrateegiate ja personalipoliitika üle.

**Soovituse täitmise tähtaeg: i) puhul 2019. aasta lõpp ja ii) puhul 2020. aasta lõpp.**

**95** Asukohariigid pakkusid institutsioonidele kontoriruumide ostmisel või üürimisel soodustingimusi. Samuti toetavad nad institutsioone suurte ehitusprojektide elluviimisel (vt **punktid 31–35**).

---

<sup>69</sup> Parlament, nõukogu, komisjon Euroopa Kohus ja Euroopa Keskpank.

**96** Üldjuhul olid kontoriruumide soetamise otsused korralikult põhjendatud (vt **punktid 36 ja 37**).

**97** Analüüsitud suurte ehitusprojektide rahastamisel kasutasid institutsioonid keerulisi mehhanisme. Selle tõttu ei ole neil projektide finantsaspektide üle otsest kontrolli. Ehitusprojektide rahastamisel on väga levinud ettemaksete tegemine teiste eelarveridade kasutamata assigneeringute arvelt, kuid see mõjutab eelarve läbipaistvust (vt **punktid 38–42**).

### **3. soovitus. Institutsioonid peaksid parandama ehitusprojektide rahastamismehhanismide läbipaistvust**

---

Institutsioonid peaksid ehitusprojektide rahastamisel suurendama eelarve läbipaistvust ja vähendama keerukust. Selleks võiks näiteks eelarvemenetluse käigus kajastada ehitusprojektide ettemakseid nõuetekohaselt vastavatel eelarveridadel.

**Soovituse täitmise tähtaeg: soovitus kehtib projektidele, mis käivitatakse pärast 2019. aasta lõppu.**

**98** Institutsioonid juhvivad suuri ehitusprojekte erinevalt. Mõned delegeerisid ehitamise riigile, teised otsustasid projekti juhtida asutusesiselt mõningase välisabiga. Enamik analüüsitud hiljutistest ehitusprojektidest viibis; enamasti toimus see ettenägematute asjaolude tõttu, mille pärast tuli projekti muuta. Viivitusi põhjustasid ka muud asjaolud, näiteks nõukogu Europa hoone projekti puhul põhjustasid viivituse puudused riiklike ametiasutuste tegevus- ja haldusalases projektijuhtimises. KAD II projekti käivituses ei olnud parlamendil sellise projekti juhtimiseks piisavalt asutusesiseseid ressursse ja teadmisi. Kahe projekti puhul kaasnesid viivitustega lisakulud (vt **punktid 44–54**).

### **4. soovitus. Institutsioonid peaksid kehtestama suurte ehitus- ja renoveerimisprojektide jaoks asjakohased juhtimismenetlused**

---

Institutsioonid peaksid kehtestama suurte ehitus- ja renoveerimisprojektide jaoks asjakohased riskihinnangutel põhinevad juhtimismenetlused, millega tagatakse piisavad haldus- ja tegevusalased järeelmeetmed ning viivitustega seotud finantskulude minimeerimine.

**Soovituse täitmise tähtaeg: 2019. aasta lõpp.**

**99** Institutsioonid jälgivad kõiki kinnisvaraportfelli aspekte, näiteks rajatiste haldus, ruumijaotus, energiatarbimine, finants-, õiguslikud ja raamatupidamise aspektid, kasutades selleks erinevaid IT-süsteeme ja -vahendeid, kuid nad ei jälgi regulaarselt näitajaid, et oma kinnisvaraportfelli tõhusust selle haldamiseks hinnata. Leidsime, et EKP kasutab järelevalves ja aruandluses häid tavasid (vt [punktid 56–62](#)).

**100** Kuigi institutsioonid, kellel on hooneid Brüsselis ja Luxembourgis, võtsid vastu institutsioonidevahelise mõõtmiskoodeksi, on keeruline koguda andmeid institutsioonide omavaheliseks võrdlemiseks, sest iga institutsioon kasutab erinevaid üksikasjalikke pinnakategooriaid. Andmete võrreldavust mõjutavad samuti erinevused institutsioonide ja kahe komisjoni büroo (OIB ja OIL) kasutatavates ruumihalduse IT-süsteemides. Eelarvapädevatele institutsioonidele esitatavad iga-aastased kinnisvaraaruanded ei võimalda institutsioone võrrelda peamiselt seetõttu, et institutsioonid kasutavad erinevaid ruumikategooriaid (vt [punktid 63–69](#)).

**101** Meie arvutatud pindala näitajad osutavad, et kontoriruumide kasutamine on institutsiooniti võrreldav (vt [punktid 72–79](#)). Leidsime, et üldiselt jäid institutsioonide kokkulepitud üüritasud turuhinnast allapoole (vt [punktid 80–82](#)). Leidsime samuti, et aastane üürisumma ühe töötaja kohta on hooneti väga erinev (vt [punktid 83–86](#)). Kahe hiljuti ehitatud esindushoone kogukulu ruutmeetri kohta on suurem kui standardse kontorihoone maksumus (vt [punktid 87–89](#)).

## 5. soovitus. Institutsioonid peaksid parandama andmete järjepidevust ja kinnisvaraportfelli jälgimist

---

Institutsioonid peaksid tegema järgmist:

- a) töötama välja näitajad, et jälgida asutusesisese juhtimise eesmärgil kinnisvaraportfelli tõhusust ning kasutama selleks oma IT-vahendite potentsiaali;
- b) võtma pindala ja kulunäitajate arvutamiseks ja esitamiseks kasutusele ühtse meetodika ning jagama neid andmeid regulaarselt institutsioonide vahel, et täita punkt a;
- c) leppima kokku ühtse meetodika ja andmete esitamise viisi iga-aastaste aruannete esitamiseks eelarvapädevatele institutsioonidele, et tagada andmete võrreldavus.

**Soovituse täitmise tähtaeg: 2020. aasta lõpp.**

V auditikoda, mida juhib kontrollikoja liige Lazaros S. LAZAROU, võttis käesoleva aruande vastu 5. detsembri 2018. aasta koosolekul Luxembourgis.

*Kontrollikoja nimel*

*President*

Klaus-Heiner LEHNE

# Lisad

## I lisa. Pindala ja kulunäitajate arvutamise metoodika

**01** Palusime oma küsimustikus institutsioonidel esitada meile andmed pindala ja kulude kohta 2016. aasta lõpu seisuga. Tuginesime oma arvutustes esitatud andmetele.

### Pindala näitajad

**02** Institutsioonide poolt pindala kohta esitatud andmeid ei olnud võimalik otse võrrelda peamiselt seetõttu, et terminoloogiat tõlgendati erinevalt (kontoriruumide netopindala/kontoriruumide üldpindala). Seega lõime oma mõisted, mis on sarnased mõistetele, mida enamik institutsioone kasutab. Palusime vajadusel lisateavet ja kohandasime algseid andmeid sellest tulenevalt. Kuna ükski institutsioon peale Euroopa Keskpanga ei säilita pindala kohta üksikasjalikke ajaloolisi andmeid, ei olnud meil võimalik analüüsida kinnisvarareportfellide muutumist ajas. Samal põhjusel ei olnud küsitud lisaandmed veel 2016. aasta lõpus kättesaadavad, vaid neis viidatakse andmete süsteemist väljavõtmise kuupäevadele, mis jäävad 2017. aastasse. Kuna erinevate ruumi alakategooriate suurus ei muutunud ajas oluliselt, pidasime neid andmeid oma analüüsi jaoks piisavateks.

**03** Analüüsis lähtusime sellest, et **kontoripind** hõlmab individuaalseid ja ühiskontoreid ning ühiseid tööruume. Selles ei arvestata muuks otstarbeks kasutatavaid kontoriruumide, näiteks koosoleku- ja laoruumid. Tühjad kontorid ja puhverruumiks kasutatavad kontorid arvestatakse kontoripinna alla<sup>1</sup>.

**04 Töötajate arv** on kontoriruumide kasutavate töötajate arv, sh kohapeal töötavad väliseksperdid.

**05** Käsitlesime ainult hooneid, millest kontoriruumid moodustasid vähemalt 20%. Analüüsist jäeti kõrvale hooned, mis pole tüüpilised kontorihooned, näiteks laod, koolituskeskused ja lastehoiud. Pinna tõhususe suhtarvu analüüsimisel jätsime samuti

---

<sup>1</sup> Puhverruum pannakse kõrvale, et võimaldada teatavat paindlikkust. Seda kasutatakse kolimisel, renoveerimisel, ettenägematu töötajate arvu vähese tõusu jms korral.

kõrvale tühjad hooned. Komisjoni puhul jätsime välja kontorihooned, kus asuvad rakendusametid ja muud organid (nt Euroopa välisteenistus, EACEA).

**06** Parlamendi puhul ei arvestatud analüüsis Strasbourgis asuvaid hooneid, sest neid ei kasutata alaliselt ja enamikul nendes hoonetes paigutatud töötajatest on mõnes muus parlamendi asukohas veel üks kontor<sup>2</sup>.

**07** Arvutasime näitajad, jagades kontori pinna hoones töötavate töötajate arvuga. Suhtarvude **kaalutud keskmise** arvutamiseks jagati kogu<sup>3</sup> kontori pind hoonetes töötavate töötajate koguarvuga.

## Kulunäitajad

### Võrdlus üüri turuhinnaga

**08** Tuginesime analüüsis avalikult kättesaadavatele turuaruannetele, mille on koostanud kinnisvaravahendajad (nt Jones Lang LaSalle (JLL) ja BNP Paribas Real Estate). Turuaruannetes analüüsitakse üldiselt *prime* taseme üürihinda. JLLi määratluse<sup>4</sup> kohaselt on ***prime* taseme kontori pinna üürihind**

- kõrgeim avatud turu üürihind, mille maksmist võiks eeldada turul kõige kvaliteetsema ja parema asukohaga tingliku kontoriruumi üksuse eest uuringu kuupäeval (tavaliselt iga kvartali lõpus).

**09** Selleks, et võtta arvesse asjaolu, et institutsioonide üüritud hooned ei ole alati kõrgeima kvaliteediga, laiendasime analüüsi, võrreldes üüri aasta keskmise kontori pinna üürihinnaga antud asukohas. Kasutasime Luksemburgi puhul hinnangulist väärtust, sest meie analüüsi jaoks asjakohaste aastate kohta ei olnud andmeid. JLLi<sup>5</sup> kohaselt on **rendisumma kaalutud keskmine**

---

<sup>2</sup> Kontrollikoda analüüsis 2014. aasta juulis seda, kui palju oleks võimalik ELi eelarves kokku hoida, kui Euroopa Parlamendi tegevus oleks Brüsselisse koondatud ([www.eca.europa.eu](http://www.eca.europa.eu)).

<sup>3</sup> Kas ühe institutsiooni portfelli kõigi hoonete peale kokku või kõigi institutsioonide peale kokku.

<sup>4</sup> Allikas: JLLi kontori pindade turuaruanne Luksemburgi 2015. aasta neljanda kvartali kohta.

<sup>5</sup> Allikas: JLLi kontori pindade turuaruanne Luksemburgi 2015. aasta neljanda kvartali kohta.

- o kõigi turul vaatlusperioodil tehtud üüritehingutes saavutatud teadaolevate lepinguliste üürisummade<sup>6</sup> keskmine väärtus, mis on põrandapinnaga kaalutud. Sellest jäetakse välja ebatüüpilised tehingud.

**10** Turuaruannetes käsitletud üürihind põhineb lepingulisel üürisummal. Üürihinnas ei võeta arvesse kinnisvara omaniku pakutud soodustusi, näiteks üürivabastuse perioode või seda, et kinnisvara omanik kannab osa kuludest (nt renoveerimine või turvalisusega seotud täiendavad tehnilised parandused). Seega võrdlesime selleks, et võimalikult suures ulatuses võrreldavaid aluseid kasutada, lepingu sõlmimise perioodi kohta esitatud üüri turuhinda lepingus sätestatud kontoripinna üüriga. Tuleb märkida, et enamik institutsioonide sõlmitud lepinguid sisaldab indekseerimise sätet, mida turul tavaliselt kasutatakse.

**11** Üüritud hoonete puhul kasutavad institutsioonid erinevaid õiguslikke kokkuleppeid:

- tavaline üürileping;
- kasutusvaldus<sup>7</sup>;
- ostuõiguseta pikaajaline rendileping (põlisrent<sup>8</sup>).

**12** Hoonet kasutusvalduse või põlisrendi lepingu alusel kasutatav pool peab maksma makse, näiteks registreerimismaks, käibemaks, maamaks ja muud kinnisvaraga seotud piirkondlikud maksud. Seevastu üürilepingu korral tuleb need maksud tasuda üürileandjal (omanikul), kes kannab need kulud rentnikule üle.

**13** ELi institutsioonidele tehakse tulenevalt Euroopa Liidu privileegide ja immunitetide protokollist erandeid. Kui institutsioon kasutab hoonet kasutusvalduse

---

<sup>6</sup> Lepingus sätestatud kontoripinna üüritasu.

<sup>7</sup> Kasutusvaldus – õigus hoonet kasutada. Kasutajal (kasutusvaldajal) on rohkem õigusi kui üürilepinguga, kuid ka rohkem kohustusi remonditööde osas. Enamik makse tuleb tasuda kasutajal, mitte omanikul. Kasutusvalduse makse (*redevance*) on üldiselt väiksem kui sama hoone rendikulud.

<sup>8</sup> Põlisrent – õigus kasutada maad või hoonet renditasu eest kindlaksmääratud aja jooksul (Belgia seaduse kohaselt mitte vähem kui 27 aastat ja mitte rohkem kui 99 aastat). Omanikul pole peaaegu mingeid kohustusi hoones remondi- või hooldustööde tegemiseks. Seda võib täiendada väljaostuvõimalusega, mille teostamine annab täieliku omandiõiguse.



või põlisrendi lepingu alusel, ei kohaldata makse üldse, st makse ei pea maksma kumbki lepinguosaline. Kasutusvaldus ja põlisrent on lepingulised korraldused, mida kasutatakse Belgias ja Luksemburgis, kuid mitte Saksamaal.

### Üürisumma töötaja kohta aastas

**14** Võrdlemisel ei analüüsinud me üürilepinguid üksikasjalikult, et võtta arvesse ruumikategooriatest tulenevaid hinnaerinevusi<sup>9</sup>. Tuginesime oma arvutustes institutsioonide esitatud andmetele üürikulude kogusumma kohta 2016. aastal. Seetõttu ei kajasta arvandmed üksnes kontoriruumide eest makstud üüri täpset arvutust. Vabastuse korral kohandasime aastast üürisummat, jagades kogu lepinguperioodi jooksul makstava üürisumma lepingu kehtivusega aastates. See oli võimalik ainult hiljutiste lepingute korral, kui andmed olid olemas. Mõnel juhul hõlmab üür tagasimakseid algsete sisustustööde eest, muudel juhtudel kannab need kulud kinnisvara omanik. Kohandasime üürisummat, lisades sellele iga-aastased sisustustööde kulud, kui selle kohta olid andmed olemas. Analüüsis käsitletud hoonete valimisel kohaldati *mutatis mutandis* käesoleva lisa **punktis 5** sätestatud kriteeriume. Arvutasime aastase üürisumma töötaja kohta välja, jagades 2016. aasta üürikulud töötajate arvuga, nagu seda on eespool kirjeldatud.

### Ehitamise ja soetamise kulud

**15** Äsja ehitatud ja soetatud hoonete analüüsimisel võtsime arvesse meile kättesaadavaid andmeid kõigi hoone soetamisega seotud kulude kohta, nt ehituskulud, arhitektuurilised ja arenduskulud ning rahastamiskulud. Tuleb märkida, et mõningate hoonete puhul osteti maa asukohariigilt sümboolse 1 euro eest või tasuta, seega ei arvestanud me oma analüüsis maa hinda. Jagasime kulud kogupindalaga (maa-alune ja maapealne).

---

<sup>9</sup> Tegelikult sätestatakse üürilepingutes kontoriruumide kohta üldiselt kõrgem ruutmeetri hind kui näiteks arhiivide ja muude kõrvalruumide kohta. Parkimiskoha hind määratakse üldiselt kindlaks ühiku kohta.

## II lisa. Nimekiri aruandes osutatud hoonetest

Lühend	Nimetus	Institutsioon	Linn	Address
AN	Anneau	Euroopa Kohus	Luxembourg	Rue Charles Léon Hammes
AN88		Komisjon	Brüssel	Rue d'Arlon 88 (SCAN)
ARIA	Ariane	Komisjon	Luxembourg	400, route d'Esch
B100		Komisjon	Brüssel	Rue Belliard 100
B-28		Komisjon	Brüssel	Rue Belliard 28
BU-1		Komisjon	Brüssel	Avenue de Beaulieu 1
BU24		Komisjon	Brüssel	Avenue de Beaulieu 24
BU-5/9		Komisjon	Brüssel	Avenue de Beaulieu 5/9
BUILD_C	C-hoone (Annex C)	Euroopa Kohus	Luxembourg	Boulevard Konrad Adenauer
BUILD_T	T-hoone	Euroopa Kohus	Luxembourg	90, boulevard Konrad Adenauer
C-25		Komisjon	Brüssel	Avenue de Cortenberg 25
CDMA		Komisjon	Brüssel	Rue du Champ de Mars 21
CJ_PALAIS	Kohtupalee	Euroopa Kohus	Luxembourg	Rue Charles Léon Hammes
CJ_TOA	A-torn	Euroopa Kohus	Luxembourg	Rue du Fort Niedergrünwald
CJ_TOB	B-torn	Euroopa Kohus	Luxembourg	Rue du Fort Niedergrünwald
-	C-torn (3. torn, 5. juurdeehitus)	Euroopa Kohus	Luxembourg	Ehitamisel
COV2		Komisjon	Brüssel	Place Rogier 16
CSM1		Komisjon	Brüssel	Cours Saint-Michel 23
DRB	Drosbach	Komisjon	Luxembourg	12, rue G. Kroll
EB	Euroopa hoone (Residence Palace)	Nõukogu	Brüssel	Rue de la Loi 155
ERA	Erasmus (Annex A)	Euroopa Kohus	Luxembourg	Rue du Fort Niedergrünwald
EUFO	Euroforum	Komisjon	Luxembourg	12, rue Robert Stümper
G-1		Komisjon	Brüssel	Rue de Genève 1
G-12		Komisjon	Brüssel	Rue de Genève 12
G-6		Komisjon	Brüssel	Rue de Genève 6–8
GAL	Galerii	Euroopa Kohus	Luxembourg	Rue du Fort Niedergrünwald
GEOS		Euroopa Parlament	Luxembourg	22–24, rue Edward Steichen
J-27		Komisjon	Brüssel	Rue Joseph II 27
J-54		Komisjon	Brüssel	Rue Joseph II 54
J-59		Komisjon	Brüssel	Rue Joseph II 59
JMO	Jean Monnet	Komisjon	Luxembourg	Rue Alcide De Gasperi
JMO II	Jean Monnet II	Komisjon	Luxembourg	Ehitamisel
KAD	Konrad Adenauer	Euroopa Parlament	Luxembourg	Rue Alcide De Gasperi
KAD II	Konrad Adenauer II	Euroopa Parlament	Luxembourg	Ehitamisel
L102		Komisjon	Brüssel	Rue de la Loi 102
L15		Komisjon	Brüssel	Rue de la Loi 15
L-56		Komisjon	Brüssel	Rue de la Loi 56
LACC	Laccolith	Komisjon	Luxembourg	20, rue Eugène Ruppert
LX40		Komisjon	Brüssel	Rue du Luxembourg 40

<b>Lühend</b>	<b>Nimetus</b>	<b>Institutsioon</b>	<b>Linn</b>	<b>Aadress</b>
MB	Peahoone	EKP	Frankfurt	Sonnemannstraße 20
MERO	Merode	Komisjon	Brüssel	Avenue de Tervuren 41
MO15		Komisjon	Brüssel	Rue Montoyer 15
MO34		Komisjon	Brüssel	Rue Montoyer 34
MO-59		Komisjon	Brüssel	Rue Montoyer 59
N105		Komisjon	Brüssel	Avenue des Nerviens 105
ORBN		Komisjon	Brüssel	Square Frère Orban 8
PLB3		Komisjon	Brüssel	Philippe Le Bon 3
PRE	President	EIP	Luxembourg	37B, avenue John F. Kennedy
SC27/SC29	SCAN	Komisjon	Brüssel	Rue de la Science 27/29
SPA2		Komisjon	Brüssel	Rue de Spa 2
SQM (SDME)	Square de Meeûs	Euroopa Parlament	Brüssel	Square de Meeûs 8
THM	Thomas More (Annex B)	Euroopa Kohus	Luxembourg	Boulevard Konrad Adenauer
WIM	Martens (Trebel)	Euroopa Parlament	Brüssel	Rue Belliard 80

# Akronüümid ja lühendid

**CPQBF:** institutsioonidevaheline eelarve ja rahastamisküsimuste koostamise komitee

**EACEA:** Hariduse, Audiovisuaalvaldkonna ja Kultuuri Rakendusamet

**ECA:** Euroopa Kontrollikoda

**EEAS:** Euroopa välisteenistus

**EIP:** Euroopa Investeeringuspank

**EKP:** Euroopa Keskpank

**ELTL:** Euroopa Liidu toimimise leping

**EPSO:** Euroopa Personalivaliku Amet

**GISCO:** komisjoni geograafilise teabe süsteem

**KM:** käibemaks

**MAPF:** mitmeaastane poliitikaraamistik

**OIB:** infrastruktuuri- ja logistikaamet Brüsselis (komisjon)

**OIL:** infrastruktuuri- ja logistikaamet Luxembourgis (komisjon)

**OLAF:** Euroopa Pettustevastane Amet

**SSM:** ühtne järelevalvemehhanism

# Mõisted

**DIN-277:** Saksa Standardimise Instituudi väljatöötatud standardid. Nendes määratakse kindlaks standardsed eeskirjad hoonete pindala mõõtmiseks ja alade liigitamiseks.

**Euroopa Liidu privileegide ja immunitetide protokoll:** lisa aluslepingutele, millega antakse ELile teatavad privileegid, sh maksuvabastus.

**Iga-aastane kinnisvaraaruanne:** (vastavalt finantsmääruse artikli 203 lõikele 3): üksikasjalik aruanne kinnisvarapoliitika kohta, mille institutsioonid igal aastal eelarvepädevatele institutsioonidele esitavad.

**Kasutusvaldus:** õigus hoonet kasutada. Kasutajal on rohkem õigusi kui üürilepinguga, kuid ka rohkem kohustusi remonditööde osas. Suurema osa makse peab tasuma kasutaja, mitte omanik. Kasutusvalduse makse on üldiselt väiksem kui sama hoone rendimakse.

**Kogupindala:** määratletud üldpõrandapinnana (*Brutto-Grundfläche*) standardis DIN-277, ELi institutsioonide poolt 2009. aastal vastu võetud institutsioonidevahelises mõõtmiskoodeksis ja komisjoni mõõtmiskoodeksis (mõlemad põhinevad standardil DIN-277). Kogupindalas arvestatakse hoonet piiritlevate ehituselementide välisserva, sh katteid, mõõdetuna põranda kõrguselt.

**Netopindala:** üldpõrandapind, mida hoone kasutaja tegelikult kasutada saab, millesse ei arvestata ühtegi ehituselementi.

**Omandimaks:** kinnisvarale kohaldatav maks, mille peab tasuma õiguse omanik (st täieõiguslik omanik, kasutusvaldaja, põlisrentnik).

**Ostmine osamaksekava alusel:** võimaldab komisjonil soetada hooneid nii, et nende eest tasumine on jaotatud pikemale perioodile (tavaliselt 27 aastat). Omandiõigused antakse komisjonile üle ostu-müügilepingu sõlmimise päeval.

**Põlisrent:** õigus kasutada maad või hoonet renditasu eest kindlaksmääratud aja jooksul (Belgia seaduse kohaselt mitte vähem kui 27 aastat ja mitte rohkem kui 99 aastat). Omanikul pole peaaegu mingeid kohustusi hoones remondi- või hooldustööde tegemiseks. Seda võib täiendada väljaostuvõimalusega, mille teostamine annab täieliku omandiõiguse.

**Registreerimismaks:** notariaalselt tõestatud lepingute kinnistusraamatusse kandmisel kohaldatav maks. Maksu peab tasuma õiguse omanik (st täieõiguslik omanik, kasutusvaldaja, põlisrentnik).

**Renoveerimine:** valmis hoonetes tehtavad remonditööd, et hoone vastaks eeskirjadele ja institutsioonide vajadustele.

**Uued tööviisid:** uus lähenemine, mille eesmärk on muuta kontorikeskkonda, võttes kasutusele ühiskontorid ja paindlikuma töökultuuri.

**Üüri indekseerimine:** perioodiline üürihinna kohandamine pärast hinnaindikaatori muutumist (nt inflatsioonimäär või ehitushinnaindeks).

## Auditirühm

Kontrollikoja eriaruannetes esitatakse auditite tulemused, mis hõlmavad ELi poliitikat ja programme ning konkreetsete eelarvevaldkondade juhtimisega seotud teemasid. Auditite valiku ja ülesehituse juures on kontrollikoja eesmärgiks maksimeerida nende mõju, võttes arvesse tulemuslikkuse ja vastavuse riske, konkreetse valdkonna tulude ja kulude suurust, tulevasi arengusuundi ning poliitilist ja avalikku huvi.

Kõnealuse tulemusauditi viis läbi ELi rahastamise ja haldamise teemadega tegelev V auditikoda, mille eesistuja on kontrollikoja liige Lazaros S. Lazarou. Auditit juhtis kontrollikoja liige Jan Gregor, keda abistasid kabinetiülem Werner Vlasselaer, kabineti atašee Bernard Moya, valdkonnajuht Bertrand Albugues, auditijuht Jana Janečková, endine auditijuht Luis Rosa ning audiitorid Cristina Jianu, Wiktor Szymczak ja Andreas Duerrwanger.



*Vasakult paremale:* Werner Vlasselaer, Bernard Moya, Andreas Duerrwanger, Jana Janečková, Jan Gregor, Wiktor Szymczak.

## Euroopa Parlamendi vastus

### KOMMENTEERITUD KOKKUVÕTE

**III.** Parlament tunneb heameelt kontrollikoja tehtud analüüside üle, millest nähtub, et institutsioonid haldavad oma kinnisvara üldjoontes tõhusalt. Mis puudutab tähelepanekute teist osa, viitame oma vastustele, mis on esitatud kommenteeritud kokkuvõtte punktide IV, V ja VI kohta.

**IV.** 2010. aasta märtsis kiitis Euroopa Parlamendi juhatus heaks oma esimese keskmise ja pikaajalise hoonete strateegia, milles esitati tulevast kinnisvarapoliitikat ja eelseisvate aastate vajadusi käsitlev mitmeaastane kava. Juhatuse poolt viimastel aastatel järk-järgult tehtud otsused on taganud parlamendi kinnisvarabaasi eduka tugevdamise ja strateegias seatud eesmärkide saavutamise, eelkõige kontoriruumide vajaduste osas. 2019. aasta järgset perioodi käsitleva kinnisvarastrateegiaga, mille kiitis juhatus heaks 2018. aasta aprillis, jätkatakse kõnealust strateegilist kavandamist, keskendudes vajadustele, mida ei ole veel piisavalt käsitletud, näiteks koosolekute pidamist võimaldavatele paindlikele vahenditele kolmepoolsete koostumiste puhul, et tuua parlament kodanikele lähemale (Euroopa Elamus) ja suurendada turvalisust. See strateegia koostati põhjaliku vajaduste analüüsi alusel, milles võeti arvesse eelarvepiiranguid.

Seoses NWoW-projektiga koostati hinnangud, mis mõjutasid kinnisvaraprojekte ja parlamendi kinnisvarastrateegiat. Kuigi selle algsel kujul esitatud projektist hiljem loobuti (eelmise presidendi otsuse alusel), kasutab parlament siiski selle teatavaid elemente oma kahes hoones, tehes seda asjaomaste teenistustega dialoogi pidades.

**V.** Parlamendi puhul tuleb rõhutada, et KAD II projekti rahastamiseks valitud struktuur võimaldas välisrahastamist, mis osutus vajalikuks finantsjuhtimise ja paindlikkuse seisukohast. Seni on parlament suutnud rahastada seda projekti peaaegu täielikult laenurahastust kasutamata. Sellega seotud eelarvevahendite ümberpaigutused on tehtud täiesti läbipaistvalt (vt parlamendi vastuseid punktidele 42 ja 97 ning soovitusel nr 3). Ülekulusid seni esinenud ei ole ja prognooside kohaselt jääb projekt eelarve piiresse (vt parlamendi vastust punktile 49).

**VI.** Parlament kasutab oma tulevase kontoriruumide jaotuse kava jaoks vajadustele kohandatud andmete aruannetest pärit teavet. Juba on kavandatud ka lisatäiendused, sealhulgas konkreetsete IT-vahendite kasutuselevõtt.

Parlament tunneb heameelt algatuse üle, mille eesmärk on jälgida kõikide institutsioonide kinnisvaraportfelli tõhusust ühtlustatud alusel, võttes arvesse iga institutsiooni eripära.

**VIII.** Parlament osutab vastustele, mille ta on esitatud soovitude kohta.

### TÄHELEPANEKUD

**13.** 2019. aasta järgset perioodi käsitlev kinnisvarastrateegia, mille parlamendi juhatus kiitis heaks 2018. aasta aprillis, koostati selgelt kindlaks tehtud vajaduste põhjaliku analüüsi ja elavate arutelude alusel, milles võeti arvesse kõiki lähitulevikku puudutavaid asjakohaseid aspekte. Kinnisvaranõuete kavandamisel lähtutakse vajaduste analüüsist ja võetakse arvesse eelarvepiiranguid.

**26.** 2018. aasta kevadel kolis ligi 1000 kolleegi viiest eri peadirektoraadist Martensi hoonesse, st hoonesse, milles on NWoW-lähenedamisviisi elemente väga edukalt ellu rakendatud. Selles hoones töötavate isikute tagasiside kontoriruumide, ühisalade ja koosolekuruumide kohta on olnud väga positiivne.

**27.** Parlamendi poolt 2015. aastal tehtud uuringute kohaselt oleks Martensi ja KADi hoonetes NWoW täielik kasutuselevõtt võimaldanud 20 aasta pikkuse perioodi jooksul säästa umbes 110 miljonit eurot. Kuigi kõnealusest projektist selle algsel kujul hiljem, st 2015. aastal loobuti, rakendab parlament selle teatavaid elemente oma kahes hoones, tehes seda asjaomaste teenistustega dialoogi pidades. See tähendab, et tulevikus saab sellest kasu 60 % parlamendi töötajatest.



**38.** Finantsmääruse asjakohaste eeskirjade (eelkõige eelarve aastasuse põhimõtte) tõttu on institutsioonide suurte mitmeaastaste ehitusprojektide rahastamismehhanismid sageli keerulised. Parlament tahaks rõhutada, et finantsvahendaja olemasolu ei mõjutanud tema kontrolli KAD II projekti rahaliste aspektide üle, sest kõikidele rahavoogudele annab heakskiidu parlament. Täiendava ettevaatusabinõuna kontrollitakse tavapärase välisauditi raames seda, kas finantsvahendaja täidab oma lepingulisi kohustusi, mis tal on parlamendi ees.

**39.** Parlament sooviks rõhutada, et rahastamisstruktuur, mis kehtestati juhatuse otsuse alusel ning põhineb teatavate teiste institutsioonide parimatel tavadel, vastab täielikult kõikidele seaduslikkuse ja korrektsuse nõuetele. Lisaks kajastab rahastamisstruktuur suure mitmeaastase kinnisvaraprojekti regulatiivse keskkonna keerukust, kattes võimalikke rahastamisvajadusi välisrahastamise võimaldamisega, tagades samal ajal võimalikult suure asutusesisese rahalise paindlikkuse. KAD II projekti suurus (211 000 m<sup>2</sup>) nõudis niisugust paindlikkust, et saaks olla valmis ehitusetapi kulude tipptasemeteks.

**40.** Aasta lõpus kasutamata eelarveassigneeringute ümberpaigutamine moodustas kõnealusel viiel aastal parlamendi aastaelarvest keskmiselt 2–3 %, mis vastab kantud halduskulude ja eelarvestuse hälbe tavapärasele tasemele. Niisuguste assigneeringute kasutamine võimaldas parlamendil kooskõlas usaldusväärse finantsjuhtimisega piirata kaudseid pangalaenusid lepingulise miinimumini. Võttes arvesse suutmatust tagada konkreetseid aastaseid eelarveassigneeringuid mitmeaastaste suurte kinnisvaraprojektide rahastamiseks, sai parlament finantsvahendaja kaudu väga mõõdukate kuludega paindliku krediidiini, millest kaeti rahalised lepingulised kohustused, mille parlament võttis KAD II kompleksi ehitamiseks. Eelarvehandite ümberpaigutuste oluline eesmärk oli vähendada rahastamiskulusid.

**42.** KAD II projektiga seotud aasta lõpus tehtud kasutamata assigneeringute ümberpaigutused moodustasid aastaelarvest väikese osa. Niisugused eelarvehandite ümberpaigutused kujutavad endast läbipaistvaid menetlusi, mida kasutatakse ka teatavates teistes institutsioonides. Ümberpaigutuste kohta esitatakse nõuetekohased ettepanekud ja need kiidetakse heaks kohaldatava õigusliku ja reguleeriva raamistiku alusel parlamendi eelarvekomisjoni poolt, kes tegutseb eelarvepädevate institutsioonide nimel. Selle rahastamismehhanismiga hoitakse ära krediidiini kasutamise kulusid. See võimaldab ka (kombinatsioonis selle krediidiiniga) eelarvepädevatele institutsioonidele ehitusperioodil võimalikult suurt paindlikkust poliitiliste otsuste tegemisel. Vaata ka parlamendi vastust punktidele 40 ja 97 ning soovitusel nr 3.

**49.** 2009. aastal kiitis juhatus heaks mitu lisavõimalust (näiteks keskkonnatoime ja turvalisuse valdkonnas), mis lisatakse kõnealusesse projekti.

Mitu aastat kestvaid projekte kavandatakse tavaliselt kindlaksmääratud hindades. Indekseerimise kasutamise korral vastab praegune 432 miljoni euro suurune eelarve eelarvele, mille juhatus ja eelarvepädevad institutsioonid kiitsid heaks 2009. aastal. Seni ei ole ülekulusid esinenud ja parlamendi praegused prognoosid näitavad, et projekt jääb rahastamispaketi piiridesse. Kuna ehitusfirmadega sõlmitud lepingud hõlmavad juba umbes 90 % projekti eelarvest, on ülejäänud finantsrisk seotud peamiselt ettenägematute sündmuste ja riskidega.

**50.** Hilisem üleandmisaeg (idapoolne ehitus – 2019. aasta lõpp ja läänepoolne ehitus – 2022. aasta) oli peamiselt tingitud ehitustööde esimese hankemenetluse ebaõnnestumisest. Parlamendil majanduslik kaalutus on lugeda projekti eelarvest kinnipidamist viivituste ärahoidmisest olulisemaks.

Kuni uue hoone valmimiseni kannab parlament aastas rendikulusid (soodustingimustel) 14,4 miljonit eurot, millele lisanduvad ehitusprojekti rahastamiskulud. Raamatupidamisarvestuses tasakaalustatakse see kulu suures osas sellega, et uude hoonesse tehtava investeeringu amortiseerimine (17,3 miljonit eurot aastas) algab hiljem. Uude ADENAUERi hoonesse kolimise järel kompenseeritakse selle uue hoone kulumi mahaarvamine suurel määral parlamendile kuuluva tipptasemel hoone pikaajalise kasutamisega, millega kaasnevad madalad energiakulud, võrdsed töötingimused kõigile töötajatele ja tõhususe kasv (kõik töötajad on kuue asukoha asemel koos ühes hoones).

**58.** Parlament kasutab eriotstarbelistest andmearuannetest hangitud teavet oma kontoripindade haldamise kava jaoks. Tulevikus minnakse üle nn ehitusteabe modelleerimisele (BIM). See on IT-vahend, mida mõnes liikmesriigis juba kasutatakse ja millest saab lähiaastatel Euroopa ehitussektoris standardlahendus.

**60.** Euroopa Parlamendi viimane keskse tähtsusega dokument – 2019. aasta järgne kinnisvarastrateegia –, mille juhatus võttis vastu 16. aprillil 2018, sisaldab töötaja kohta arvutatava keskmise kontoripinna näitajat. Täpsemalt seisneb oluline uuendus kinnisvarastrateegias selles, et parlament kavandab ja kasutab nüüd kontoripinda kasutajate konkreetseid vajadusi arvestavate kaasavate ja kliendile orienteeritud konsultatsioonide põhjal: tulemuseks on kontoripinna kaasaegne, koostööpõhine ja sotsiaalselt vastutustundlik kasutamine. Halduse seisukohalt on ajakohastatud strateegias loobutud kategooriapõhisest kontoripinna arvestamisest igas peadirektoraadis ja püütakse tagada keskmine kontoripind töötaja kohta (umbes 10 m<sup>2</sup>). Selline uus lähenemisviis võimaldab igal peadirektoraadil mõjutada oma konkreetseid töötingimusi, nt võtta kasutusele rohkem ühiskasutatavaid alasid või minna üle koostööpõhisematele tööviisidele. Seda põhinäitajat käsitlevaid mõõtmisi ja aruandeid tehakse korrapäraselt.

## **JÄRELDUSED JA SOOVITUSED**

**90.** Parlament võttis 2010. aastal esmakordselt ametlikult kasutusele mitmeaastase kinnisvarastrateegia, mida ajakohastati oluliselt 2018. aastal.

Vt vastuseid punktide 40 ja 42 (rahastamismehhanismi eelarvealane läbipaistvus), 50 (viivitused ja kulud) ning 58 ja 60(järelevalve ja aruandlus) kohta.

Viitame ka oma vastustele kommenteeritud kokkuvõtte punktide IV, V ja VI kohta.

**91.** Aprillis 2018 kiitis parlamendi juhatus heaks uue 2019. aasta järgse kinnisvarastrateegia. Juhatus teavitatakse korrapäraselt strateegia eri osade edenemisest (vt ka vastust punkti 13 ja soovitus nr 2 kohta).

### **1. soovitus**

Soovitusena ollakse nõus.

Parlamendi juhatus võttis 2010. aastal vastu ambitsioonika Euroopa Parlamendi kinnisvarapoliitika strateegia. Selle strateegia alusel etapiiisiliselt võetud juhatuse otsused aitasid tagada parlamendi kinnisvara ja rajatiste eduka konsolideerimise ning strateegias algselt kindlaks määratud eesmärkide täitmise. Parlamendi juhatus kiitis aprillis 2018 heaks 2019. aasta järgse kinnisvarastrateegia. Juhatus teavitatakse korrapäraselt strateegia eri osade edenemisest, nagu seda on tehtud alates kinnisvarastrateegia esmakordsest vastuvõtmisest.

Vastavalt finantsmääruse artikli 203 lõikele 3 annab parlamendi kinnisvarapoliitikat käsitlev iga-aastane töödokument eelarvepädevatele institutsioonidele ühtlasi teavet eelolevate aastate pindala ja asukohtade üldise kavandamise eeldatava seisuga kohta, hõlmates muu hulgas ka juba kindlaks määratud ja kavandamisetapis olevate kinnisvaraprojektide kirjeldust.

**94.** Viitame punkti 27 kohta antud vastusele.

### **2. soovitus**

Soovitusena ollakse nõus.

Uute tööviiside (NWoW) projekti kohta on juba mõned hindamised tehtud. Nendel hindamistel oli positiivne mõju Martensi ja KAD II ehitusprojektidele ning need on kajastatud ka uues 2019. aasta järgses kinnisvarastrateegias (näiteks konsulteerimisprotsess kontoriruumide eraldamiseks, ühiskasutuseks kohandatud kontoripindade suurem kasutus ja ruutmeetrite arvu kindlaksmääramine töötaja kohta).

**97.** Parlament soovib rõhutada, et tal on KAD II projekti finantsaspektide üle täielik kontroll (vt vastust punkti 38 kohta). Rahastamismehhanismi keerukus peegeldab projekti keerukust ja mitmeaastast olemust ning sellest tulenevaid finantsvajadusi. Samuti peegeldab see parlamendi keerulist õiguslikku keskkonda (vt vastust punkti 39 kohta). Viitame ka oma vastustele punktide 40 ja 42 (seoses eelarve läbipaistvusega) ning soovitus nr 3 kohta.

### **3. soovitus**

Soovitusena ollakse nõus.

Parlament on täiesti nõus üldise eesmärgiga, et ehitusprojektide rahastamismehhanismid peavad olema eelarve osas läbipaistvad (vt ka vastuseid punktide 40, 42 ja 97 kohta).

Parlament esitab läbipaistvuse suurendamiseks KAD II ehitusprojekti rahastamise üksikasjaliku ülevaate oma finantsjuhtimise aastaaruandes, mis esitatakse eelarvekomisjonile, eelarvekontrollikomisjonile ja juhatusele ning mis avaldatakse *Euroopa Liidu Teatajas*.

#### **4. soovitus**

Soovitusega ollakse nõus.

Parlament on analüüsinud varasematest projektidest saadud eri kogemusi ja seab alati eesmärgiks luua suuremahuliste ehitus- ja renoveerimisprojektide jaoks kõige asjakohasemad juhtimismenetlused. Martensi, Haveli ja Euroopa Ajaloo Maja hoonete projektid viidi lõpule edukalt. KAD II projekti raames võetavad meetmed hõlmavad kulusäästliku juhtimise kasutuselevõtmist ja tugevdatud partnerlust Luksemburgi ametiasutustega. See partnerlus, täiendavad sisemised ressursid ja tõhus finantsstruktuur hoidsid ära olukorra, et projekti viivitused oleksid põhjustanud lisakulusid (vt vastust punkti 50 kohta).

**99.** Vt vastuseid punktide 58 ja 60 kohta.

#### **5. soovitus**

Soovitusega ollakse nõus.

Kavandatud on ka täiendused, sealhulgas konkreetsete IT-vahendite kasutuselevõtt. Töötati välja kontoriruumide haldamise üldkava aastaks 2019.

Parlament töötab praegu välja juhtivate näitajate süsteemi.

Parlament tunneb heameelt soovituse üle, mille eesmärk on jälgida kõikide institutsioonide kinnisvaraportfelli tõhusust ühtlustatud alusel, võttes arvesse iga institutsiooni eripära ja aluslepingutest tulevaid piiranguid.

## Euroopa Liidu Nõukogu vastus

### **Institutsioonid teevad tihedalt koostööd**

**21.** Nõukogu on teadlik institutsioonidevahelise hankemenetluse võimalikust mõjust VKE-de osalemisele. Otsus enda pakkumiseks institutsioonidevahelisse projekti või sellega sidumiseks arvestab sellist mõju ning võimaluse korral julgustab nõukogu VKE-de osalemist hankemenetlustes.

### **Suurte ehitusprojektide finantseerimismehhanismid on sageli keerulised ning seega mõjutavad eelarve läbipaistvust**

**38.** Viimane nõukogu läbi viidud ehitusprojekt oli Europa hoone ehitus, mille puhul oli ette nähtud lihtne finantseerimismeetod. Belgia riik juhtis projekti ja tasus selle eest ning nõukogu maksis selle summa riigile tagasi osamaksetena.

**42.** Nõukogu nõustub osaliselt kontrollikoja tähelepanekuga; siiski säästeti sellise tegevuse tagajärjel oluliselt intresside arvelt, Europa ehitamise projekti puhul hinnanguliselt 23 miljonit eurot (osamaksete kasutamise puhul tasutava kogusumma ja tegelikult tasumisele kuuluva summa erinevusest tulenev summa).

Selline tegevus on kooskõlas finantsmäärusega.

### **Nõukogu Europa projekt: eelarve piirides, kuid viibis**

**46.** Nõukogu reageeris nendele puudustele, pannes kokku spetsialistide ja projektijuhtide meeskonna, kellel õnnestus hoida riske, tähtaegu ja eelarvet kontrolli all.

### **Järeldused ja soovitused**

**1. soovitus** Nõukogu on soovitusel nõus. Kinnisvarastrateegiad vormistatakse ametlikult ning planeerimisdokumente hakatakse uuendama regulaarselt.

**2. soovitus** Nõukogu on soovitusel nõus. Nõukogu rakendab seda tulevase uute tööviiside projekti puhul. Katsefaas on kavandatud 2019. aastaks ning määratud on juhtkomitee, kellele on antud volitus hinnata nõukogus programmi rakendamise kulusid, riske ja kasu ning teha soovitusi peasekretärile tulevase rakendamise kohta.

**3. soovitus** Nõukogu on soovituslega nõus. Tulevaste ehitusprojektide finantseerimismehhanismi hinnatakse iga juhtumi puhul eraldi. Võrreldes teiste institutsioonide projektidega finantseeriti Europa hoone ehitust siiski lihtsa mehhanismi abil.

#### **4. soovitus**

Nõukogu on soovituslega nõus ning on juba võtnud meetmed projekti juhtimismenetluste ametlikuks vormistamiseks.

#### **5. soovitus**

Nõukogu on soovituslega nõus.

Seoses punktiga (a) viiakse läbi hindamine, et teha kindlaks võimalikud näitajad ja nende rakendamise võimalused.

Seoses punktidega (b) ja (c) osaleb nõukogu kõigis algatustes, et rakendada ühist metoodikat. Nõukogu on nõus seda küsimust arutama institutsioonidevahelises infrastruktuuri, logistika ja sisetalitluste töörühmas.

## Euroopa Komisjoni vastus

### TÄHELEPANEKUD

13. Komisjon kohaneb igal aastal muutuvate tingimustega, nt eelarvepiirangute, personalipoliitika ja muude poliitiliste otsustega, kasutades selleks mitmeaastast poliitilist raamistikku.

Selle vahendi puhul võetakse arvesse kõiki tõenäolisi otsuseid ja piiranguid, mis mõjutavad kinnisvaranõuete kavandamist kümneaastase perioodi jooksul.

Seda silmas pidades puudub eri stsenaariumide väljatöötamise vajadus.

27. Komisjon soovib rõhutada, et tema peamine ajend uute töömeetodite väljatöötamiseks ja nende kasutamiseks on eelkõige optimaalse töökeskkonna loomine.

Kuigi asutuseväline võrdlemine näitab, et uued töömeetodid võivad teatud ulatuses kaasa tuua kulude kokkuhoiu, käsitletakse neid kõrvalmõjuna ning kavas on need suuresti ümber investeerida töötajate heaolusse, parandades selleks kontoriruumide ja IT-seadmete kvaliteeti.

Selles osas on käimas ettevalmistav töö ja rakendatakse katseprojekte.

37.

b) Mis puutub rahastamisvõimalustesse, siis peab komisjon JMO II hoone omandamiseks turult laenu võtma. Selleks töötati 2012. aastal välja erinevad stsenaariumid lähtuvalt laenu suuruselt, intressimääradest ja laenu kestusest.

42. Komisjon on seisukohal, et tema eelarvemenetlus on läbipaistev, ja soovib märkida, et:

1. Sihtotstarbelisuse põhimõtte tähendab, et assigneeringuid võib kasutada ainult sel eesmärgil, milleks need on esitatud. See nõue on eelarve peatükkidesse jagamisega põhimõtteliselt täidetud, kasutatud eelarveassigneeringud olid samuti ette nähtud halduskuludeks;

2. Need ümberpaigutused on sõnaselgelt lubatud Euroopa Liidu toimimise lepinguga (artikkel 317) finantsmääruses sätestatud tingimustel. See võimaldab eeldatavaid eelarveülejäätke kasutada konkreetseteks vajadusteks, et saavutada optimaalne eelarve täitmine. Komisjon on seisukohal, et nende ümberpaigutuste heakskiitmisega tunnistab eelarvepädev institutsioon ettemaksete rahalist eelist.

53. Komisjon peab Luksemburgi ametiasutustega läbirääkimisi selle üle, kuidas lisakulud jagatakse. Selle põhjuseks on muudatused projekti ajakavas võrreldes 2015. aasta detsembris sõlmitud Georgieva-Asselborni lepinguga ning arvesse võetakse mõlema osapoole rolli viivituste tekkes.

54. Komisjon ei nõustu selle tähelepanekuga.

Komisjon leiab, et rendikuludel, mis tekkisid JMO hoonest asendushoonetesse (T2, Ariane ja Laccolith) kolimise tõttu, ei ole seost JMO II ehitamise ajakava muudatustega, sest kolimine oli tingitud asbestist JMO hoones.

Kui komisjon oleks saanud jääda JMO hoonesse, oleks ta jätkanud selle üürimist Luksemburgi ametiasutustelt väga väikese summa eest (1 euro), mistõttu oleksid rendikulud olnud 90 miljonit eurot väiksemad.

69. Komisjon soovib rõhutada, et kinnisvaraküsimuste puhul toovad iga institutsiooni erinev suurus, vajadused ja asukoht kaasa konkreetset erisused, mis võivad tulemuste võrreldavust olulisel määral mõjutada.

86. Komisjon soovib selgitada, et teatatud rendi dispersioon inimese kohta on tingitud mitmest tegurist, näiteks ostetud hoonete hindamiseetodist, sisustamistööde võimalikust maksumusest, puhverruumide arvessevõtmisest jne.

## **JÄRELDUSED JA SOOVITUSED**

### **1. soovitus. Institutsioonid<sup>1</sup> peaksid kinnisvarastrateegiaid ajakohastama ja need ametlikult vormistama ning uuendama korrapäraselt planeerimisdokumente**

Komisjon nõustub soovitusel osaliselt.

Kinnisvarastrateegiaga seoses on komisjoni kinnisvarapoliitika peamised põhimõtted, mis on esitatud teatistes KOM(2007) 501, suuremas osas endiselt asjakohased. See poliitika võidakse läbi vaadata, võttes arvesse uute tööviiside rakendamisega seotud arengut ja mitmeaastase finantsraamistiku (2021–2027) üle peetavate läbirääkimiste tulemusi.

Planeerimisdokumentide osas leiab komisjon, et neid dokumente (eelarveprojekti lisatud mitmeaastane poliitiline raamistik ja hoonetega seotud töödokument) juba ajakohastatakse igal aastal. Seetõttu ei puuduta soovitus see osa komisjoni. Vt ka vastus punktile 13.

### **2. soovitus. Institutsioonid peaksid hindama uute tööviiside projekte**

Komisjon nõustub soovitusel.

97. Komisjon tunnustab finantseeskirjade keerukust, kuid ei nõustu väitega, et mehhanismid ei ole läbipaistvad (vt vastused punktile 42).

### **3. soovitus. Institutsioonid peaksid parandama ehitusprojektide rahastamismehhanismide läbipaistvust**

Komisjon ei nõustu soovitusel.

Eelarve läbipaistvuse asjus viitab komisjon oma vastusele punktis 42.

Kuid arenguvõimalusi kaalutakse.

Lisaks sellele võiks komisjon esitada igal aastal eelarveprojektile lisatud hoonetega seotud töödokumendis teavet eri projektide ettemaksete kohta.

Näiteks lisatakse 2018. aastal tehtud ettemaksed 2020. aasta töödokumendile.

### **4. soovitus. Institutsioonid peaksid looma suurte ehitus- ja renoveerimisprojektide jaoks asjakohased juhtimismenetlused**

Komisjon nõustub soovitusel osaliselt.

Komisjon on seisukohal, et nõutav hoonete haldamise kord on kehtestatud.

Seda võib vahehindamise käigus uuesti hinnata, eriti seoses selliste ehitus- ja renoveerimisprojektidega nagu Loi 130.

### **5. soovitus. Institutsioonid peaksid parandama andmete ühtsust ja kinnisvaraportfelli jälgimist**

Komisjon nõustub soovitusel.

Komisjon soovib rõhutada, et kinnisvaraküsimuste puhul toovad iga institutsiooni erinev suurus, vajadused ja asukoht kaasa konkreetset erisused, mis võivad tulemuste võrreldavust oluliselt mõjutada.

---

<sup>1</sup> Euroopa Parlament, nõukogu, komisjon, Euroopa Kohus ja Euroopa Keskpang.

## Euroopa Kohtu vastus

### SISSEJUHATUS

Üldises plaanis väljendab Euroopa Liidu Kohus (edaspidi „Euroopa Kohus“) rahulolu Euroopa Kontrollikoja (edaspidi „kontrollikoda“) väga positiivsete tähelepanekute suhtes, mis puudutavad tema kinnisvarapoliitika tõhusust, edukat koostööd teiste institutsioonide ja Luksemburgi ametivõimudega ning samuti eeskujulikke tulemusi, mille ta sai kolme auditeeritud kinnisvaraprojekti raames.

Euroopa Kohtu kinnisvarapoliitikal on kaks suurt eesmärki:

- esiteks, olles kõigepealt juhitud üürimispoliitikast, on Euroopa Kohus alates hetkest, mil tema lõplikult asukohaks kinnitati Luxembourg (otsustatud 1992. aasta Euroopa Ülemkogul Edinburghis), seadnud eesmärgiks saada tema kasutuses olevate hoonete omanikuks sarnaselt teiste institutsioonidega ja vastavalt kontrollikoja soovitudele eriraportis (nr 2/2007), mis rõhutab sellise poliitika eelarvesäästu;

- teiseks soovib Euroopa Kohus omada ruume, mis on sobilikud kohtupidamiseks, ja koondada kõik oma teenistused ühele alale, et optimeerida oma toimimist.

Tänu rangele ja tõhusale sisekontrolli süsteemile on Euroopa kohus piiratud inim- ja finantsressurssidega viinud kolm auditeeritud projekti ellu, järgides rangelt tehnilisi nõudeid ning kindlaksmääratud tähtaegu ja eelarveid.

Euroopa Kohus rõhutab, et tema majadekompleksi ülesehitust on tulnud kohandada institutsiooni ülesandele ja kohtupidamisega seotud tegevustele ning tema töötajate vajadustele, kes on peamiselt juristid.

Euroopa Kohtu kinnisvarastrateegia järgib läbipaistvuse ja vastutustundlikkuse eesmärki, mille täitmise kohta esitatakse Euroopa Parlamendile ja Euroopa Liidu Nõukogule iga-aastaselt teavet raportites, mis on samuti tehtud avalikult kättesaadavaks Euroopa Kohtu kodulehel.

Euroopa Kohtu kinnisvarastrateegia väljatöötamisel on samuti arvestatud keskkonnanorme, mis on teinud võimalikuks saada EMAS registreering.

### TÄHELEPANEKUD

#### **Vastus raporti punktidele 38–41:**

Euroopa Kohtu kolme auditeeritud hooneprojekti rahastamine on tõepoolest olnud keeruline, ent samal ajal hästi kontrollitud ja see on toimunud täiesti läbipaistvalt.

Finantseerimisraamistiku aluseks olnud dokumendid olid koostatud võõrustajariigi pädevate ametiasutuste poolt vastavalt kohaldatavatele õigusnormidele ja need avaldati või tehti kättesaadavaks auditiesutustele ja eelarve eest vastutavatele asutustele.

Nagu nähtub raporti punktist 44, ei tuvastatud Euroopa Kohtu kahe viimase hooneprojekti teostamisel ühtegi eelarve ja ettenähtud tähtaegade ületamist. Sama kehtib praegusel hetkel ka kõige viimase projekti kohta, mis on veel pooleli.

Selline saavutus on olnud võimalik täna sellele, et Euroopa Kohus on koostöös Luksemburgi ametivõimudega kehtestanud range ja tõhusa sisekontrolli süsteemi, mis puudutab iga projekti läbiviimist, selle tehnilisi ja rahalisi aspekte, täitmise tähtaegu ja üldise finantseerimisportfelli juhtimist.

**60.** Lähtudes Euroopa Parlamendi ja Euroopa Liidu Nõukogu nõudest, mis esitati 17. detsembril 2009. aasta dokumendis „Ühisdeklaratsioon Euroopa Liidu institutsioonide ja organite kinnisvarapoliitika kohta“, võtsid Euroopa Liidu institutsioonid vastu ühise metodoloogia, mis põhineb eelnevalt kehtestatud standarditel (DIN 277 standard) ning konkreetsetel, objektiivsetel ja kontrollitavatel andmetel.

See metodoloogia võimaldab kasutajatel tuua välja pindade kasutustõhususe kõige olulisemad näitajad.

Euroopa Kohtu aastaaruanne, mis on kättesaadav kohtu kodulehel, sisaldab olulisel hulgal teavet, mis võimaldab tuvastada tema kinnisvarapoliitika tõhusust.

**64.** Euroopa Kohtu juhtkond kasutab standardit DIN 277 ilma ühegi kõrvalekalde või muudatuseta. Ruumihalduseks kasutatava lahenduse kohandamine vastavalt vajadustele ja eelkõige hoonetekompleksi arhitektuurilisele ja ruumijaotuslikule ülesehitusele on sobilik ega mõjuta andmete võrreldavust.

**85.** Hoone, mida Euroopa Kohus üürib (T/Tbis), maksab 270 eurot/m<sup>2</sup> aastas, mis on võõrustajariigi pakutud soodushind ja Luxembourgis linna turuhinnast oluliselt odavam (564 eurot/m<sup>2</sup> - vt joonis 12).



Tuleb meeles pidada, et Euroopa Kohus on otsustanud jätkuvalt üürida kogu hoonet T/Tbis, vaatamata sellele, et hoone pindala on tema vajadustest suurem, selle asemel, et üürida väiksemat, kuid kallimat hoonet. Lisaks sellele oli hoonet T/Tbis võimalik üürida vaid tervikuna.

Seega ei saanud Euroopa Kohus üürida üksnes üht osa selle hoone pinnast ja tähtajaliselt.

Hoone üürimine tervikuna võimaldas Euroopa Kohtul kasutada lisapinnaga kaasnevat paindlikkust täiel määral. See võimalik on olnud kasulik teistele institutsioonidele, kes on vastavalt oma spetsiifilistele vajadustele sõlminud Euroopa Kohtuga kokkuleppe seada nende vajaduste rahuldamiseks hoone ühte ossa sisse oma kontoriruumid. Nii on see kontrollikoja, tõlkekeskuse, EPSO ja Euroopa Investeerimispanka puhul.

Lisaks ei ole Euroopa Kohtu konfidentsiaalsus- ja turvanõuded võimaldanud tal kasutamata pinda eraettevõtjatele allüürile anda.

Tähtsusetu ei ole asjaolu, et Euroopa Kohtul ei ole olnud võimalik jätkata hoone kasutamata pinna allüürimist kahel viimasel aastal tulenevalt hoone vabastamisest, mis on ette nähtud 2019. aasta augusti lõpus.

## **JÄRELDUSED JA SOOVITUSED**

### **1. soovitus**

Euroopa Kohus nõustub selle soovitusel ja rõhutab, et tal on juba pikka aega olnud hästi väljatöötatud ning järjekindlalt rakendatud kinnisvarastrateegia, mis on aastate jooksul olnud edukas.

Euroopa Kohus kavandab oma kinnisvaraarendust hoolikalt ja kooskõlas Luksemburgi ametivõimudega, lähtuvalt oma vajadustest keskmises ja pikas perspektiivis, analüüsides erinevaid võimalikke valikuid. Selle tulemused vormistatakse nii aastaaruannetes kui ka muudes institutsiooni strateegilistes dokumentides.

### **2. soovitus**

Euroopa Kohus nõustub selle soovitusel, seda enam, et ta hindab regulaarselt töötingimusi ja ruumijaotust, jälgides pidevalt selles valdkonnas toimuvaid arenguid ja muutusi nii erasektoris kui ka teistes riigisisestest või rahvusvahelistes avaliku sektori institutsioonides või organites.

### **3. soovitus**

Euroopa Kohus nõustub selle soovitusel osas, milles see puudutab nõuet muuta kinnisvaraprojektide rahastamine lihtsamaks. Sellega seoses on Euroopa Kohus, tuginedes finantsmääruse asjakohastele sätetele, otsustanud rahastada oma hoonete turvalisemaks muutmise ehitustöid, mida järgmisena tegema hakatakse, laenu abil, mille leping sõlmitakse otse finantseerimisasutusega.

### **4. soovitus**

Euroopa Kohus nõustub selle soovitusel, kuna keeruliste kinnisvaraprojektide juhtimiseks kehtestatud majasisesed menetlused on kinnitanud nende põhjendatust igal korral (eeskätt seoses kinnisvaraprojektidega CJ4, CJ8 ja jooksvalt CJ9).

Need menetlused tulenevad edukast koostööst Luksemburgi ametivõimudega ja võõrustajariigi tõhusast seotusest nende projektide sujuvas teostamises. Võõrustajariigi ametivõimudelt saadud ekspertteadmised, inimressurss ja moraalne autoriteet ei ole mitte üksnes võimaldanud ettenähtud eelarve piires neid projekte tähtaegselt teostada, vaid sellega on saavutatud ka märkimisväärne eelarvesääst institutsioonis.

Lepingulist kokkulepet võõrustajariigi ja Euroopa Kohtu vahel on aja jooksul pidevalt parendatud. Käesoleval ajal on see tasakaalus, tagades Euroopa Kohtule tegeliku seotuse, mis on võimaldanud tal enda kätte saada oma kinnisvaraprojektide „kogu halduslik, tehniline ja rahaline juhtimine“, nagu kontrollikoda oma eriraportis nr 2/2007 (punkt 45) on soovitanud.

Euroopa Kohtul on olnud ja on jätkuvalt nendes protsessides väline nõustaja, kelle ülesanne on kontrollida lepingu nõuetekohast täitmist ja rakendamist määratletud raamistikus.

### **5. soovitus**

Euroopa Kohus nõustub selle soovitusel ja rõhutab vajadust tihedaks institutsioonidevaheliseks koostööks, olles ühtlasi valmis selles osalema ja oma kogemusi jagama.

Luksemburgis toimub käsitletavas valdkonnas teabe jagamine foorumis Groupe Interinstitutionnel de Coordination Immobilière (GICIL, kinnisvara haldamise institutsioonidevaheline töörühm). Lisaks sellele on see juba alustanud mõõtmist, klassifitseerimist ja kinnisvara puudutavate andmete esitamist puudutava metodoloogia, mille töötas nõukogu 2009. aasta eesistumise ajal välja Rootsi, ajakohastamist ja täpsustamist, nii et institutsioonide aastaaruannetest ja nende kinnisvaravaldkonda käsitlevast lisast nähtuksid asjakohased ja ühised näitajad, mis võimaldavad institutsioone lihtsamalt võrrelda.

## Euroopa Keskpanga vastus

### KOMMENTEERITUD KOKKUVÕTE

**III.** EKP soovib märkida, et i) EKP-l on ametlikult vormistatud ja korrapäraselt läbivaadatav kinnisvarastrateegia (vt ka EKP vastus 1. soovitusel), sealhulgas kontoriruumidega seotud planeerimine; ii) EKP ei kuulunud nende institutsioonide hulka, mida analüüsiti seoses suurte ehitusprojektidega (vt punkt 43); iii) Euroopa Kontrollikoja hinnangul on EKP lähenemisviis kinnisvaraportfelli jälgimisel ja selle kohta aru andmisel „hoolikalt läbi mõeldud“ (vt punkt 62).

**IV.** EKP kaalub oma kinnisvaranõuete kavandamisel erinevaid stsenaariumeid, sealhulgas kaugtöö võimalust ja ühiseid tööruume. Peale selle viib EKP praegu läbi uute tööviiside katseprojekti, mis hõlmab uusi töökohtade planeerimise ja tegevuspõhiste tööviiside põhimõtteid. Katseprojektiga tehti algust jaanuaris 2018 selleks eraldatud korrusel EKP peahoones; peatselt seatakse projekti tarvis korrused sisse ka ülejäänud hoonetes. Projekti kaasatud eri tegevusharude tagasisidet jälgitakse ja hinnatakse pidevalt tagasiside andmise süsteemi abil. Täiustamisvõimaluste kohta tehtud ettepanekud salvestatakse, et viia need ellu hiljem, või neid rakendatakse võimaluse korral kohe. Lõpliku hinnangu saab anda alles projekti lõppjärgus (eeldatavasti 2020. aastal), kui suuremal osal tegevusharudest on olnud võimalus uusi tööviise katseprojekti käigus selleks eraldatud korrusel proovida.

**V.**Vt alapunkti ii EKP vastuses kokkuvõtte III punkti kohta.

**VIII.** Käesolevas aruandes kajastuvate auditi tähelepanekute ja järelduste põhjal leiab EKP, et teda puudutavad üksnes soovitusel alapunktid a ja b. Vt ka vastuseid allpool esitatud konkreetsete soovitusel kohta.

EKP märgib soovitusel alapunktide c ja d kohta, et EKP ei kuulunud nende institutsioonide hulka, mida analüüsiti seoses suurte ehitusprojektide rahastamismehhanismide ja juhtimismenetlustega (vt punkt 43). Mis puutub soovitusel alapunkti e, siis Euroopa Kontrollikoja hinnangul on EKP lähenemisviis kinnisvaraportfelli jälgimisel ja selle kohta aru andmisel „hoolikalt läbi mõeldud“ (vt punkt 62).

### TÄHELEPANEKUD

**14.** EKP on ainus auditis käsitletud Euroopa Liidu institutsioon, mille kontorid on Frankfurdis. See seab piirid võimalustele teha teiste aruandes nimetatud ELi institutsioonidega tihedamat koostööd.

**27.** Vt vastust kokkuvõtte IV punkti kohta.

EKP uute tööviiside katseprojekti pideva jälgimise (alates 2018. aasta jaanuarist) käigus tehtud hinnang näitas, et ühisel tööruumil on EKP tavapärase kontoriplaneeringu ees eeliseid: see võimaldab luua ligikaudu 20% rohkem töökohti ning esialgse hinnangu kohaselt vähendada üldiseid kulusid töökohta kohta. Kuna projekt on alles käimas (lõpeb eeldatavasti 2020. aastal), siis ei ole veel võimalik täpselt hinnata uutest tööviisidest saadavat võimalikku majanduslikku ja muud kasu.

**31.** Lisaks Euroopa Liidu privileegide ja immunitetide protokollis sätestatule ei sisalda Saksamaa Liitvabariigi valitsuse ja EKP vaheline peakorterileping muid maksuvabastusega seotud privileege.

### JÄRELDUSED JA SOOVITUSED

#### **1. soovitus**

EKP tervitab seda soovitusel. EKP-l on kinnisvarastrateegia, mille juhatus kiitis heaks 2017. aasta juulis. Strateegia vaadati läbi 2018. aasta teises kvartalis (sealhulgas kaasajastati erinevaid arendusvõimalusi) ja juhatus kiitis selle heaks 2018. aasta augustis.

## **2. soovitus**

EKP tervitab seda soovitust. EKP hindab uute tööviiside katseprojekti (mis algas jaanuaris 2018 ja lõpeb eelduste kohaselt 2020. aastal) majandusliku tasuvuse seisukohast ning kaalub selle tulemuste kasutamist asjaomase poliitika väljatöötamist käsitlevates strateegilistes aruteludes.

## **3. soovitus**

EKP leiab, et 3. soovitus teda ei puuduta. Vt vastust kokkuvõtte VIII punkti kohta.

## **4. soovitus**

EKP leiab, et 4. soovitus teda ei puuduta. Vt vastust kokkuvõtte VIII punkti kohta.

## **5. soovitus**

EKP leiab, et 5. soovitus teda ei puuduta. Vt vastust kokkuvõtte VIII punkti kohta.

<b>Sündmus</b>	<b>Kuupäev</b>
Auditiplaani vastuvõtmine / auditi algus	6.6.2017
Aruande projekti ametlik saatmine auditeeritavatele	19.7.2018
Aruande lõplik vastuvõtmine pärast ärakuulamismenetlust	5.12.2018
Ametlike vastuste laekumine kõigis keeltes	Parlament: 23.11.2018 Nõukogu: 15.11.2018 Komisjon: 30.11.2018 Euroopa Kohus: 18.12.2018 Keskpank: 27.11.2018

PDF ISBN 978-92-847-1582-4 1977-5652 doi:10.2865/618704 QJ-AB-18-033-ET-N

HTML ISBN 978-92-847-1615-9 1977-5652 doi:10.2865/364445 QJ-AB-18-033-ET-Q

Institutsioonid kulutavad hoonetega seotud halduskuludele oma eelarvest umbes 11%. Kinnisvaraportfellide koosseis on erinev ning sõltub institutsiooni mandaadist ja organisatsioonilisest struktuurist, kuid märkimisväärset osa olemasolevast pinnast kasutatakse kontoriruumideks. Kõige suurem on komisjoni kinnisvaraportfell, millest enam kui 80% moodustavad kontoriruumid.

Uurisime, kuidas haldavad kontoriruumide kulusid need viis institutsiooni, kellel on kontoriruumide kõige rohkem – parlament, nõukogu, komisjon, Euroopa Kohus ja EKP. Audit hõlmas nende hooneid Brüsselis, Luxembourgis ja Frankfurdis. Võrdlesime nende andmeid ja halduskorda teiste ELi institutsioonide ja asutustega.

Üldiselt leidsime, et institutsioonid haldavad kontoriruumide kulutusi tõhusalt ja kontoriruumide puudutavad otsused on korralikult põhjendatud. Institutsioonid teevad koostööd ja rakendavad sarnaseid otsustuspõhimõtteid. Nende kinnisvarastrateegiad ei ole aga alati ametlikult kinnitatud ja ajakohastatud.

Analüüsitud suurte ehitusprojektide rahastamismehhanismid olid sageli keerulised ja mõnel juhul mõjutas see eelarve läbipaistvust. Suurema osa kõnealuste projektide elluviimine viibis, mis tõi mõnel juhul kaasa lisakulusid. Enamik institutsioone ei tee oma kinnisvaraportfelli üle asjakohast järelevalvet.

Institutsioonid peavad välja töötama ühised näitajad ja parandama eelarvapädevatele institutsioonidele esitatava teabe järjepidevust.



EUROOPA  
KONTROLLIKODA



Väljaannete talitus

**EUROOPA KONTROLLIKODA**  
12, rue Alcide De Gasperi  
1615 Luxembourg  
LUKSEMBURG

Tel +352 4398-1

Päringud: [eca.europa.eu/et/Pages/ContactForm.aspx](https://eca.europa.eu/et/Pages/ContactForm.aspx)  
Veebisait: [eca.europa.eu](https://eca.europa.eu)  
Twitter: @EUAuditors

©Euroopa Liit, 2018

Euroopa Liidu autoriõiguste alla mittekuuluvate fotode või muu materjali kasutamiseks või reprodutseerimiseks tuleb taotleda luba otse autoriõiguste valdajalt.