



EUROOPA ÜHENDUSTE KOMISJON

Brüssel 5.9.2007
KOM(2007) 501 lõplik

**KOMISJONI TEATIS EUROOPA PARLAMENDILE, NÕUKOGULE, EUROOPA
MAJANDUS- JA SOTSIAALKOMITEELE JA REGIOONIDE KOMITEELE**

**MIS KÄSITLEB KOMISJONI KINNISVARAPOLIITIKAT BRÜSSELIS JA
LUXEMBOURGIS**

KOMISJONI TEATIS EUROOPA PARLAMENDILE, NÕUKOGULE, EUROOPA MAJANDUS- JA SOTSIAALKOMITEELE JA REGIOONIDE KOMITEELE

MIS KÄSITLEB KOMISJONI KINNISVARAPOLIITIKAT BRÜSSELIS JA LUXEMBOURGIS

1. SISSEJUHATUS

1997. aastal otsustasid liikmesriigid Amsterdavis, et Euroopa Komisjoni peakorter hakkab asuma Brüsselis, ja kinnitasid 8. aprilli 1965. aasta otsuse, millega määrati kindlaks konkreetsed valdkonnad, millega hakatakse tegelema Luxembourgis.

Sellest ajast alates on komisjon määratlenud oma kinnisvarapoliitika eesmäärke kolmel korral. Oma 1996. aasta teatises, milles käsitletakse kinnisvarapoliitikat Brüsselis ja Luxembourgis, 1999. aasta teatises, milles käsitletakse omandipoliitikat Brüsselis, ning 2003. aasta teatises, milles käsitletakse kinnisvarapoliitikat ja infrastruktuure Brüsselis¹, rõhutas ja kinnitas komisjon kolme järgnevat eesmärki:

- paigutada talitused otstarbekalt erinevatesse asukohtadesse ja parandada personali töötingimusi;
- tugevdada hoonete soetamise poliitikat;
- kajastada Belgia ametiasutustega peetava dialoogi tugevdamise kaudu komisjoni kinnisvarapoliitika mõju Brüsseli linnakeskkonnale.

Alates 2003. aastast on olukord Brüsselis ja Luxembourgis muutunud sel määral, et kõnealuse valdkonna kehtivat poliitikat tuleb kehtivate eesmärkide ja turu arengu arvestamiseks kohandada. Samuti soovib komisjon veelgi rohkem ühtlustada Brüsselis ja Luxembourgis rakendatavat poliitikat, arvestades nende kahe asukoha eripärasid.

Kõige suuremal määral on muutunud keskmine turuhind, kasutatava üldpinna maht mõlemas asukohas ja suhted asukohariigi ametiasutustega. Samuti pööratakse suuremat tähelepanu keskkonnale ja vajadusele vähendada komisjoni süsinikdioksiidiheidete kogust ning samuti turvalisusele ja ohutusele.

¹ SEK(1996) 1095, KOM(1999) 713, KOM(2003) 755.

Sellest tulenevalt määratleb komisjon käesolevas teatises oma peamised poliitikasuunad ja tulevased vajadused, keskendudes eelkõige järgmistele aspektidele:

- määratleda ruumivajadust käsitlev pikaajaline strateegiline kava. See kava oleks aluseks komisjoni peamistele võimalustele ja vajadustele, mis on seotud tulevaste asukohtade ja kinnisvara arenguga.
- jätkata olemasoleva kinnisvara otstarbekamaks muutmist, eelkõige komisjoni talituste koondamise kaudu suurematesse hoonetesse, nii et arvuliselt oleks hooned vähem. See võimaldab kaasaegsetes eesmärgipärastes hoonetes kasutada ruumi senisest tõhusamalt;
- toetada Brüsselis Belgia ametiasutuste teostatavat Euroopa kvartali ümberarendamist. Praeguses etapis on tehtud ettepanek jätta see piirkond komisjoni tegutsemiskeskuseks. Lisaks sellele tuleks väljaspool Euroopa kvartalit välja arendada üksikuid hoonekomplekse, et laiendada seeläbi komisjoni paiknemist ja avaldada survet kinnisvarahindade alanemiseks;
- kinnitada Luxembourgis komisjoni peamiseks tegutsemispiirkonnaks Kirchbergi linnaosa;
- vaadata läbi 1. jaanuarist 2008 rakendatav kinnisvarahanke meetodika, et tagada maksimaalne hinna ja kvaliteedi suhe (kasutades parimal viisil oma positsiooni läbirääkimistel) ning turu võimalikult suur läbipaistvus;
- eespool nimetatud aspektid peaksid koos andma piisava sisendi mitmete poliitikapõhimõtete rakendamiseks – eelkõige selleks, et saada keskkonnasäästlikke ja kvaliteetseid hooned ning parandada personali tööruumide tingimusi.

Nimetatud aspektid täiendavad üksteist vastastikku. Praegu kohalike ametiasutustega (eelkõige ametiasutustega Belgias Brüsseli piirkonnas) tehtava koostöö raames, mille eesmärk on rakendada kirjeldatud strateegilist lähenemisviisi, on komisjonil ainulaadne võimalus olulisel määral ja kestvalt täiustada oma kinnisvarapoliitikat nii, et see tooks kasu institutsioonile, selle personalile ja asukohariigile.

2. PRAEGUNE OLUKORD

2.1. Hetkeolukord

2.1.1. Brüssel

2007. aasta juuni lõpus oli komisjoni käsutuses Brüsselis umbes 865 000 m² pinda rohkem kui 61 hoones², kus töötas kokku umbes 22 000 töötajat (ametnikud ja ajutised töötajad). Enamik hooneid on väikesed või väga väikesed (alla 15 000 m², moodustades kõikidest hoonetest kaks kolmandikku) ja ainult kaheksa hoonet on suuremad kui 20 000 m². Brüsselis on komisjoni tööruumid³ koondunud peamiselt kolme piirkonda⁴:

- Euroopa kvartal⁵ (710 000 m², peaaegu 19 000 töötajat);
- Beaulieu piirkond (80 000 m², 2 000 töötajat);
- Rue de Genève / Da Vinci piirkond (56 500 m², 1 250 töötajat).

2.1.2. Luxembourg

2007. aasta juuni lõpus oli komisjoni käsutuses Luxembourgis umbes 125 000 m² büroopinda rohkem kui viies büroohoones, kus töötas üle 3 740 töötaja (ametnikud ja ajutised töötajad). Komisjoni tööruumid Luxembourgis on koondunud peamiselt kahte piirkonda – Kirchbergi ja Gasperichi linnaosasse.

2.1.3. Üldine areng

Viimase kümne aasta jooksul on komisjon järginud hoonete soetamise poliitikat, mille puhul on hooneid omandatud harilikult 27 aastaks sõlmitud kasutusvalduse lepingute alusel. Praegust olukorda iseloomustavad siiski mitmed puudused, millest suur osa on ära märgitud Euroopa Kontrollikoja aruannetes ja mille olemasolu kinnitavad ka siseauditi talituse 2007. aasta töö tulemused. Hoolimata sellest, et vastu on võetud mitmeid kinnisvarapoliitikat käsitlevaid teatisi, on nende dokumentide aluspõhimõtete rakendamine (käesolev dokument kajastab neist mitmeid) takerdunud praktikas selle taha, et hooneid on palju ja suur hulk hooneid on muudatuste tegemiseks kas liiga väikesed või neid ei ole võimalik vastavalt kohandada. Märkimisväärseid muutusi oleks saanud edukalt teha ainult juhul, kui asjaomase asukohariigi ametiasutustega oleks arendatud aktiivset koostööd ja partnerlust, kuid sellele ei pööratud varem piisavalt tähelepanu.

² Sealhulgas muud hooned, näiteks konverentsikeskus, ajalooarhiivid, logistilised ja sotsiaalhooned. Komisjoni personali käsutuses oli 804 000 m² büroopinda 51 büroohoones.

³ Sealhulgas bürood ja muud hooned.

⁴ Mõned hooned nagu ajalooarhiivid ja IT ruumid asuvad muudes piirkondades ja nende käsutuses on kogupinda umbes 18 500 m².

⁵ Euroopa kvartal hõlmab Cour St Michel'i ja Madou torni ning Boulevard Clovis' ja Square de Meeüs'i vahele jäävat piirkonda.

Praegu kehtivat lähenemisviisi, mis on esitatud varasemates teatistes kinnisvarapoliitika kohta, tuleb tugevdada ja ratsionaliseerida järgmiselt:

- koostada piisavalt pikaajaline ruumivajaduse kava, et vältida hoonete juhuslikke soetusi või rentimist. Seda ülesannet täidavad peamiselt infrastruktuuri- ja logistikaametid Brüsselis ja Luxembourgis (OIB ja OIL) mitmeaastase poliitilise raamistiku alusel, mille kinnitavad ametite asjaomased korralduskomiteed⁶;
- korraldada hoonete hankimisel senisest ulatuslikumaid turu-uuringuid ning suurendada läbipaistvust ja konkurentsi⁷;
- piirata Brüsselis hoonete liigset koondumist Euroopa kvartalis, et vältida kulude suurenemist;
- võtta arvesse soetatud hoonete kogu eluea kulusid, see tähendab näha ette tulevasi kõrgeid renoveerimiskulusid, mis paljudel juhtudel tekivad enne ostu-müügi- või kasutusvalduslepingu tähtaja lõppemist. Sellega seoses korraldatakse uuring, mis valmib enne 2008. aasta lõppu;
- tugevdada praeguseid jõupingutusi vähendada komisjoni killustumist väga suure hulga hoonete vahel, sest see toob endaga kaasa info- ja sidetehnoloogia infrastruktuuri ning sellega seotud teenuste halduskulude suurenemise, nõuab tarbetut täiendavat ruumi, takistab komisjonil saavutada mastaabisäästu, mis vastaks komisjoni suuruse organisatsiooni puhul oodatavale säästule, vähendab institutsiooni füüsilist sümboolset mõju asukohariigis ja muudab linnaplaneerimise asukohariigile keeruliseks;
- luua uusi sidemeid asukohariigi ametiasutustega, eelkõige ametiasutustega Brüsselis, ja tugevdada varasemat partnerlust. Selles valdkonnas on ELi - Belgia töökonnast⁸ olnud viimasel ajal palju kasu,
- täiendavalt tugevdada seni tehtud jõupingutusi energiatarbimise tõhususe suurendamiseks, et kajastada kliimamuutusevastaste meetmete aina suurenevat tähtsust viimastel aastatel.

Sellise lähenemisviisiga peaks kaasnema olukorra tegelik paranemine. Konkurentsialaste vajalike aspektide tugevdamine erinevatel tasanditel, sealhulgas paremate turu-uuringute korraldamine, aitab kaasa suuremate ja tõhusamate hoonete arendamisele ning annab komisjonile võimaluse saada oma positsioonist kinnisvaraturul täielikku kasu. Tänu sellele on võimalik parandada hoonete olukorda ning tagada nende vastavus komisjoni ja tema personali vajadustele ning poliitikale, mida Euroopa Liit laiemalt toetab.

⁶ Ette nähtud komisjoni 22. juuli 2003. aasta otsusega K(2003)570/5, millega määratletakse OIB suhtes kohaldatavad halduseeskirjad. Arvestades seda liiki otsuste mõju eelarvele, on tehtud lisaks ettepanek, et mõlema ameti puhul esitavad korralduskomiteed oma seisukoha pärast seda, kui eelarve peadirektoraat on mitmeaastasele poliitilisele raamistikule eraldatavad koguvahendid heaks kiitnud.

⁷ Vt punkt 4.1.

⁸ Vt punkt 7.1.1.

2.2. Tulevane ruumivajadus Brüsselis ja Luxembourgis

Komisjoni ruumivajadust lühema, keskmise pikkusega ja pikema aja jooksul käsitletakse alates 2003. aastast ulatuslikus mitmeaastases kavas (mitmeaastane poliitiline raamistik)⁹, mida ajakohastatakse igal aastal vastavalt komisjoni strateegilise planeerimise ja programmitöö tsüklile. Selles näidatakse igal aastal vajaminevat pinda ruutmeetrites ning osutatakse ostu-müügi- ja üürilepingute ning muude korralduste¹⁰ kehtivuse lõppemisele. Kõnealune pikaajaline kava, mis hõlmab 15-aastast ajavahemikku, on komisjonile strateegiliste otsuste tegemisel aina tähtsamaks vahendiks. Kõik tulevased otsused, mis käsitlevad asukohta, uusi keskmise tähtajaga projekte ja uue võimaliku hoonekompleksi / uute võimalike hoonekomplekside väljaarendamist, peavad tuginema nimetatud kavale ja olema sellega kooskõlas.

Brüssel

Seoses kümne liikmesriigi ühinemisega Euroopa Liiduga 2004. aastal on ajavahemikul 2004–2008 üle 2 500 töötaja asunud või asumas tööle komisjoni Brüsselis ning pärast Bulgaaria ja Rumeenia ühinemist 2007. aastal asuvad sinna tööle tõenäoliselt veel 850 töötajat. Töötajate arvu prognoositud suurenemine toob kaasa täiendava nõudluse büroopinna järele; nõudlus suureneb võrreldes praegusega¹¹ järgmise kolme aasta jooksul hinnanguliselt 35 000 m² võrra. Erilist tähelepanu pööratakse sellega seoses uute konverentsihoonete arendamisele.

Luxembourg

Luxembourgis on lisaks nendele töötajatele, kes on seoses 10 uue liikmesriigi ühinemisega asunud või asumas komisjoni tööle ajavahemikul 2004–2008, tööle asumas veel 200 töötajat, kellest suur osa saabub seoses EL 2 laienemisega. Arvestades uute töötajate lisandumist ja vajaoleva pinna tagastamist, suureneb vajadus büroopinna järele 12 000 m² võrra.

Seoses IT infrastruktuuri tugevdamisega ja mitmete peadirektoraatide üldiste infosüsteemide majutamiseks andmekeskusesse tuleb viimase puhul arvestada võimalusega, et nii kõnealust keskust kui ka uut, mujal asuvat varukeskust, mis tagab täielikult turvalise kõrge andmevooga side, võidakse laiendada. Laiendused majutatakse komisjoni uutesse hoonetesse, eelkõige hoonesse Jean Monnet 2. Üksikasjalikku uuringut, milles on hinnatud sellise lähenemisviisi kulutasuvust, ajakohastatakse 2007. aastal. Komisjon kaalub siiski eriliste IT ruumide rentimist, et vältida turvalisusega seotud riskide võtmist.

⁹ Esialgu arvestatakse kavas ainult komisjoni ruumivajadust (rakendusametid välja arvatud).

¹⁰ Sealhulgas renoveerimised, kui hoone majanduslik eluiga on juba ületatud.

¹¹ Vt punkt 2.1.

3. KOMISJONI TALITUSTE KOONDUMISEGA VÄIKSEMAL ARVUL SUUREMATESSE HOONETESSE SAAVUTATAKSE SUUREM TÕHUSUS JA SIDUSUS

Praegust kinnisvara ratsionaliseeritakse märkimisväärselt talituste koondamisega suurtesse hoonetesse (üldjuhul vähemalt 50–100 000 m² igas hoones või hoonekompleksis), mida on arvuliselt vähem. Praegu erineb tõhusus hooneti märkimisväärselt (eelkõige selle alusel, kui suure osa moodustab kasutatav pind üldpinnast) ja paljudel juhtudel piirab tõhususe saavutamist hoonete väiksus. Peadirektoraatide hajumist mitme hoone vahel tuleks vältida selle kaudu, et üks peadirektoraat oleks koondunud samasse hoonesse. Uues hoones ruumi jagamisel tuleks eelistada neid peadirektoraate, mis asuvad vähemtõhusates hoonetes. See võimaldab personalile avalduva negatiivse mõjuta märkimisväärselt suurendada tõhusust (pinna, ühiste rajatiste, tugevdatud ühise info- ja sidetehnoloogia infrastruktuuri ning sellega seotud teenuste tõhusam kasutamine ning juurdepääsu ja turvalisuse kontrolliga seotud kulude, kinnisvarahaldus-, vee-, kütte- ja jahutus- ning valgustus-, lifti- ja muude kulude kokkuvõtte) ja annab võimaluse saavutada mastaabisäästu.

4. KOMISJONI TEGUTSEMISVÕIME SUURENDAMINE KINNISVARATURUL

Komisjon saab läbirääkimistel soodsate hanke- ja rahastamistingimuste üle suurendada oma tegutsemisvõimet ning kasutada oma suhtelist tugevust kinnisvaraturul täielikult ära kahel olulisel viisil.

4.1. Suurenenud konkurents turul: hoonete ostmise ja rentimise läbivaadatud meetodika

Kehtivad hankemenetlused vastavad täielikult finantsmääruse nõuetele (finantsmääruse artikkel 91¹² ning selle rakenduseeskirjade artikli 116 lõige 1 ja artikli 126 lõike 1 punkt h). Menetlused ei ole vastavalt siseauditi talitusele siiski koostatud nii, et need tagaksid piisava läbipaistvuse ja täieliku konkurentsi kõik vajalikud aspektid, mis omakorda tagaksid maksimaalse hinna ja kvaliteedi suhte. Seetõttu on komisjon seisukohal, et hoonete rentimise ja ostmise menetlustes on vaja suurendada nii läbipaistvust kui ka konkurentsi. Seega tehakse ettepanek välja töötada uus meetodika, et täiustada seadusandja kehtestatud ja praegu kehtivaid ehituslepingu sõlmimise menetlusi ühelt poolt hoonete hankimise eelteatise avalikustamise kui korrapärase turu-uuringu aspekti lisamisega ning teisalt komisjoni menetluste täiendava struktureerimise ja täpsustamisega.

Käesolevas teatises kirjeldatud kavandatava meetodika eesmärk on säilitada kinnisvarahanges komisjonile vajalik kaalutusõigus ning samas püüda saavutada soodsaimat hinna ja kvaliteedi suhet. Ehkki kavandatav meetodika hõlmab finantsmääruse ja selle rakendamiseeskirjadega ette nähtud menetlusi, täpsustab ja arendab see menetluse turu-uuringu ja läbirääkimise etappi. Kõnealuse lähenemise eeliseks on, et see järgib kehtivat reguleerivat raamistikku ja suurendab läbipaistvust.

Samuti on tehtud ettepanek vaadata kolme aasta pärast läbi kõnealune uus meetodika, pöörates tähelepanu eelkõige selle tõhususele.

¹² Nimetatud artiklis määratakse kindlaks hangete valdkonna põhimõtted ja menetlused.

Kavandatav metoodika tugineb neljale põhimõttele:

- parem teave turu kohta. Selline teave saadakse komisjoni käesoleva aasta ja järgmise nelja aasta hinnangulise ruumivajaduse iga-aastase avaldamise kaudu. Hinnanguline ruumivajadus avaldatakse iga aasta alguses *Euroopa Liidu Teatajas* ja komisjoni asjakohastel veebilehtedel. Kõnealust täiendavat teavet turuolukorra kohta hangitakse lisaks OIB ja OILi korraldatavatele korrapärastele turu-uuringutele pakutava kinnisvara kohta;
- suurem konkurents turuosaliste vahel, mis saavutatakse iga uue kinnisvaraprojekti erivajaduste korrapärase avaldamise kaudu *Euroopa Liidu Teatajas* ja asjakohastel komisjoni veebilehtedel ning samaaegselt mitme pakkujaga rahastamistingimuste üle süsteemsete läbirääkimiste pidamise aspekti lisamise kaudu;
- menetluse suurem läbipaistvus nii komisjoni kui ka välisosalejate jaoks, mis saavutatakse eelkõige järgmise teabe korrapärase avaldamise kaudu:
 - iga konkreetse kinnisvaraprojekti miinimumnõuded,
 - välistamiskriteeriumid,
 - menetluse tulemus;
- komisjoni asjaomaste osakondade vahelise koostöö ja suhtluse tihendamise, mis saavutatakse erinevaid valdkondi hõlmava komitee (kinnisvarakomitee) moodustamise kaudu. Komiteed kutsutakse metoodika rakendamise igas etapis üles esitama volitatud eelarvevahendite käsutajale¹³ oma arvamus eelkõige järgmiste aspektide kohta
 - iga projekti spetsifikatsioon ja funktsionaalsus enne selle avaldamist;
 - konkreetsete pakkumiste hindamise kriteeriumid;
 - nende pakkumiste hindamine ja väljavalimine, mille üle hakatakse pidama läbirääkimisi;
 - lõpliku pakkumise väljavalimine.

Komiteel on õigus igal ajal (eelkõige menetluse olulistel etappidel) taotleda sise- ja/või välisekspertide¹⁴ arvamust mis tahes tehniliste ja/või finantsküsimumuste kohta.

Kavandatavas metoodikas nähakse ette kuus etappi:

- algetapp: mitmeaastaste vajaduste määratlemine ja nende avaldamine *Euroopa Liidu Teatajas* ning komisjoni asjakohastel veebilehtedel;
- I etapp: algetapile tuginedes iga-aastaste vajaduste väljaselgitamine;
- II etapp: erivajaduste avaldamine;
- III etapp: kõikide saadud pakkumiste analüüsimine, pakkumiste tunnistamine tingimustele vastavaks või nende tagasilükkamine, kõikide tingimustele vastavate pakkumiste võrdlev finantsanalüüs ja kolme pakkumise eelvalimine;

¹³

OIB ja OILi direktor.

¹⁴

Selleks sõlmivad OIB ja OIL raamlepingu erikonsultantidega.

- IV etapp: välja valitud kolme pakkumise tehniline analüüs ja finantsalaste küsimuste üle läbirääkimiste pidamine ning selle pakkumise kindlaks määramine, millega liigutakse edasi V etappi;
- V etapp: tehniline uuring ning eelarveliste vajaduste analüüs, lepingu koostamine IV etapis välja valitud pakkumisele;
- VI etapp: talitustevaheline konsultatsioon V etapi lõpuleviimiseks ja lepingu sõlmimine.

I, III, IV ja V etapi lõpus esitab kinnisvarakomitee oma nõuandva arvamuse.

Komisjon jätab endale õiguse igal hetkel nõuetekohase põhjendusega otsustada, et kõnealust uut meetodikat ei kasutata üldse või kasutatakse osaliselt, eesmärgiga tagada võimalikult soodne hinna ja kvaliteedi suhe.

Lisaks avaldab komisjon 2008. aastal teatmiku hoonete rentimise ja ostmise suhtes kohaldatavate menetluste ja tingimuste kohta, et selgitada uut meetodikat ning suurendada veelgi läbipaistvust ja anda turul osalejatele täielikku teavet komisjoni menetluste kohta. Sellisel teatmikul on kaks eesmärki:

- (1) see koondab ja selgitab sisemisi menetlusi ja õiguslikku raamistikku, mida tuleb hoonete rentimist või ostmist käsitlevate hankelepingute sõlmimisel järgida ja mis tulenevad finantsmäärustest¹⁵;
- (2) sellega kehtestatakse üldtingimused, mille alusel võib komisjon osta või rentida hooneid, ja kirjeldatakse menetlusi, mida tuleb järgida.

4.2. Paremate rahastamisvõimaluste ja -mehhanismide uurimine

Hoonete üle peetavate läbirääkimiste ajal on oluliseks kriteeriumiks tekkiv kulu. Seega jälgib komisjon pidevalt turusuundumusi ning otsib võimalusi ruumivajaduse ja eelarve tasakaalus hoidmiseks.

Praeguse kogemuse alusel järgib komisjon üldjuhul varasematel aastatel kehtestatud hoonete soetamise poliitikat. Komisjon on saavutanud oma hoonete soetamise poliitika kaudu stabiilsuse ja kehtestanud hoonete soetamise rahastamise uue korra, millega nähakse ette ostutehingute tasumise edasilükkamine¹⁶ ning mida on võrreldes varasemate rendilepingute õiguslike vormidega (kasutusvaldus) nii õiguslikult kui ka rahanduslikult lihtsam järgida. Selleks et säilitada teatavat paindlikkust, näeb komisjon igal juhul ette mitmete hoonete rentimise või kasutusvaldusesse võtmise. Uuring, milles hinnatakse hoonete soetamise ja rentimise või kasutusvalduse vahelist tasakaalu, viiakse lõpule 2008. aastaks. Uuringu tulemusi kasutatakse komisjoni kõnealuse valdkonna üldise lähenemisviisi täiendavaks parandamiseks.

¹⁵ Nõukogu määrus (EÜ) nr 1605/2002.

¹⁶ Ostutehingute tasumise edasilükkamine võimaldab komisjonil soetada hooneid nii, et nende hinda makstakse mitme aasta jooksul (üldiselt 27 aasta jooksul). Omandiõigused antakse komisjonile üle ostumüügilepingu sõlmimise päeval.

Selleks et täielikult kasu saada hoonete soetamise poliitika võimalikest eelistest, on oluline võtta täielikult arvesse hoonete kogu eluea kulusid. Hoonete ostumüügilepingud, mis on sõlmitud näiteks 27 aastaks, ületavad oluliselt büroohoonete eeldatavat kasutusiga, mis on hinnanguliselt umbes 20 aastat, ja hõlmavad seega hoone põhjalikku renoveerimist. Selline hoonete soetamise poliitika mõjutab tulevasi käitus- ja remondikulusid, sest komisjon peab lisama oma üldisesse mitmeaastasesse planeerimisse tema omanduses olevate hoonete tulevased renoveerimiskulud ja renoveerimisest tingitud ajutised ruumilahendused. Vajadus kolida renoveeritavatest hoonetest välja (kas või ainult ajutiselt) mõjutab kinnisvarapoliitikat, mistõttu võib olla vajalik või soovitatav hoonete lühiajaline rentimine ja/või müük. Sellise olukorra lahendamiseks tuleb leida sobivad mehhanismid ja hoolikalt analüüsida nende halduslikku, õiguslikku ja rahalist teostatavust.

Kui üldiselt jätkatakse hoonete soetamist, siis samaaegselt praegu kasutusel olevate mehhanismide üksikasjaliku uurimisega analüüsitakse rahastamist käsitlevate uute lähenemisviiside teostatavust. Rahastamiseks on kaks võimalust:

- rendi-, sealhulgas teenuste osutamise lepingu sõlmimine, mille kohaselt hoone omanik tagab lepinguperioodil teenuste ja mugavuse teatava taseme, või avaliku ja erasektori partnerlus;
- rahastamiskorra sõlmimine Euroopa Investeeringuspanga kaudu, nagu seda on soovitanud Euroopa Kontrollikoda.

5. HOONETE ASUKOHTA KÄSITLEV STRATEEGILINE LÄHENEMISVIIS

5.1. Komisjon Brüsselis

Teostatavuspiirangute tõttu ja olemasolevaid rahalisi vahendeid arvestades on komisjon mitme aasta jooksul hajutanud oma büroopinda väljapoole Euroopa kvartalit, arendades teistes Brüsseli piirkondades, kus linnaplaneerimine on sama tähtis, välja täiendavaid hoonekomplekse. Selge pikaajalise strateegia raames on nüüd vaja läbivaadatud lähenemisviisi. Võimalik on valida kolme peamise võimaluse vahel:

5.1.1. Säilitada ja arendada Euroopa kvartalit ainsa hoonekompleksina, kuhu koondatakse kogu tegevus, välja arvatud arhiivid ja muud kõrvalteenused

Selle võimaluse eeliseks on Brüsselis asumise tugev sümboolne tähendus, millega kaasneb sidusus ja identiteet ning mis annab maksimaalse mastaabisäästu. See vähendaks vajadust liikuda Brüsseli eri piirkondades asuvate hoonete vahel ja meeldiks personalile, kes valdavalt soovib töötada Euroopa kvartalis¹⁷. Kõnealune lähenemisviis nõuaks olemasolevate hoonete põhjalikku ümberkorraldamist ja mitmete oluliste hoonete ehitamist. Selleks et ulatuslikud muutused oleksid teostatavad, peaks komisjon vastu võtma ruumide kasutamist käsitleva uue lähenemisviisi, mis võimaldaks ruumi koguvajadust märkimisväärselt vähendada. Oluline on silmas pidada, et ühte hoonekompleksi koondumine vähendaks komisjoni paindlikkust rahuldada tulevast ruumivajadust, piiraks mõnevõrra tema laienemisvõimalusi ja annaks tõuke kinnisvarahindade tõusuks. Lisaks võib see muuta integreerumise kohalikku keskkonda keerulisemaks.

¹⁷ Töötajate hulgas 17. jaanuarist 2. veebruarini 2007 korraldatud küsitlus „Komisjoni kinnisvara asukohta poliitika Brüsselis”.

5.1.2. *Mitme hoonekompleksiga lähenemisviis, mis hõlmab Euroopa kvartali kui komisjoni tegevuse peamise asukoha ümberkujundamist ja kuni kolme suure hoonekompleksi loomist väljapoole Euroopa kvartalit*

Kõnealuse lähenemisviisi raames jääks Euroopa kvartal komisjoni peamiseks asukohaks Brüsselis, kuid see nõuaks punktis 5.1.1. kirjeldatud olulisi ümberkorraldusi ja ehitusi. Lisaks arendataks (kooskõlas punktis 6 nimetatud poliitikapõhimõtetega) järk-järgult välja kuni kolm uut hoonekompleksi. Selleks et kompleksid oleksid elujõulised ja annaksid vajaliku mastaabisäästu, peaks igas kompleksis olema üldiselt piisav hulk büroopinda (100 000–250 000 m² iga kompleksi kohta).

Sobiva asukoha kindlaks määramiseks oleks vaja teha tihedat koostööd piirkondlike ja kohalike ametiasutustega, kuid esialgne uuring näitab mitme sellise võimaliku elujõulise asukoha olemasolu, mida oleks võimalik järgmise 5–10 aasta jooksul välja arendada. Kuigi kõnealusel lähenemisviisil on mõningaid puuduseid (täiendav transpordivajadus, personali geograafiline hajutatus ning täiendavad kulud, mis tekivad vajadusest luua nendesse asukohtadesse sotsiaalne infrastruktuur (näiteks tootlustusvõimalused)), tooks see kaasa märkimisväärsed eeliseid: see vastaks kontrollikoja ettepanekule, mille kohaselt on Euroopa kvartali kinnisvaraturul kulude suurendamise pidurdamiseks vaja hooneid hajutada, et kehtestada tugev konkurents, ning asukohariigi ametiasutused tervitaksid võimalust paremini tagada maa segakasutamine Euroopa kvartalis.

5.1.3. *Komisjoni tegevust hõlmava üheainsa uue hoonekompleksi loomine väljapoole Euroopa kvartalit*

Kõnealune lähenemisviis hõlmab uue Euroopa linnaku ehitamist väljaspool Euroopa kvartalit asuvatele endistele tööstusaladele / rohealadele. Lähenemisviisi eeliseks on kõikide osakondade ja personali ümberasustamine eriotstarbelistesse ajakohastesse hoonetesse ning sellest tulenev paindlikkus ja võimalus talitusi laiendada ja/või ümber korraldada. Eeluuring on kinnitanud mitmete võimalike elujõuliste asukohtade olemasolu. Kõnealusel lähenemisviisil on siiski mitmeid olulisi puudusi: aeg, mis kulub asukoha leidmisele, planeerimisele ja ehitusele, on väga pikk ning asukoha ettevalmistamine ei toimuks mõistliku aja jooksul. Samuti tekiks komisjoni ja teiste institutsioonide vahele märkimisväärne vahemaa.

* * *

Praeguses etapis eelistatakse kõnealusest kolmest valikuvõimalusest kõige enam punktis 5.1.2. kirjeldatud.

5.2. **Komisjon Luxembourgis**

1990ndatel aastatel sundis töötajate arvu kasv ja vajadus lahkuda teatavatest hoonetest, mis olid komisjoni käsutuses Plateau du Kirchbergi linnaosas, komisjoni siirduma linna lõunapoolsesse, Gasperichi piirkonda. Selles piirkonnas asuv hoonekompleks valmis lõplikult pärast seda, kui soetati hoone EUROFORUM, mis on kavandatud peamiselt transpordi ja energeetika peadirektoraadile ning teistele komisjoni osakondadele, mis vajavad väga suurt kaitset. Keskmise pikkusega ajavahemiku jooksul, mil ehitatakse uus Jean Monnet hoone (JMO2) Plateau du Kirchbergi linnaosasse, planeerib komisjon Gasperichi linnaosas asuvatest väikestest hoonetest loobuda.

Praeguse hoone JMO1 kasutusluba kehtib kuni detsembrini 2014. Rendileping aastateks 2007–2014, millega kinnitatakse komisjoni asumine selles majas, on kavas sõlmida ettevõttega Fonds d'urbanisation du Kirchberg.

Hoone JMO1 asendatakse praeguste kavade kohaselt hoonega JMO2, kus on kogupinda 120 000 m². JMO2 peaks asuma Kirchbergi platool maa-alal, mida Luksemburgi riik tõenäoliselt pakub komisjonile sümboolse hinnaga 1 euro. Vastastikuse mõistmise memorandumiga määratakse kindlaks Luksemburgi riigi ja komisjoni vaheline töökorraldus.

Plateau du Kirchbergi linnaosa sotsiaalne infrastruktuur on rajatud 1980ndatel aastatel ja selle eluiga saab läbi pärast 2010. aastat. Seetõttu valmib 2007. aasta lõpuks komisjoni eeluuring, milles käsitletakse järgmise paari aasta vajaduste kindlaksmääramist ja võimalikke asukohti. Seni pakutakse ajutisi lahendusi, näiteks praeguse lastekeskuse Centres de la Petite Enfance laiendamine. Samuti peaks komisjon koos teiste institutsioonidega kaaluma võimalust luua institutsioonidevaheline ühiskondliku tegevuse keskus.

5.3. Ametid

Alanud on üldine sisemine arutelu ametite, täitevametite ja muu ruumivajaduse kohta (näiteks personalile, kes on seotud uurimisprogrammidega). Nimetatud arutelule tuginedes on vaja kindlaks määrata kinnisvarapoliitika kõik aspektid, OIB ja OILi ning asjaomaste talituste pädevus. Arvestades OIB ja OILi ekspertteadmisi, võib eeldada, et nemad hakkavad vastutama täitevametite büroopinna hankimise ja haldamise eest teenustaseme lepingute alusel, millega määratakse muu hulgas kindlaks tasu pakutavate teenuste eest.

6. ARHITEKTUUR JA KINNISVARAPOLIITIKA PÕHIMÕTTED

Kinnisvarapoliitika strateegiat, mis on üles ehitatud mitmetele põimuvatele poliitika- ja juhtimis põhimõtetele, on võimalik rakendada tänu komisjoni kinnisvarahalduse suuremast tõhususest tulenevatele eelistele ja tema kasutuses olevate hoonete hulga vähendamisele. Koos moodustavad need tervikliku ja jätkusuutliku lähenemisviisi, mis peaks märkimisväärselt hõlbustama hoonete kvaliteedi ja otstarbe parandamist ning parandama seeläbi seal töötava personali töökeskkonda. Need põhimõtted on peamisteks kriteeriumiteks uute hoonete ehitamisel ja soetamisel ning on aluseks konkurentsile komisjoni tegevuse võimalike asukohtade vahel.

Komisjoni põhieesmärk on eelkõige tagada nii olemasoleva kui ka tulevase kinnisvara hea hinna ja kvaliteedi suhe. Käesolevas teatises kirjeldatud poliitikapõhimõtete rakendamisel on komisjoni eesmärk tagada tulevikus oma personalile tõhusamad hooned, kus sõltumata hoone asukohast on sama mugavad tingimused, arvestades samal ajal piiranguid, mis on kehtestatud finantsperspektiivi raames liikmesriikide vahel saavutatud kokkuleppega.

Nende meetmete pikemaajaline eesmärk on võimaldada komisjonil parandada oma hoonete kvaliteeti ja suurendada oma varade väärtust, valides asjakohaste menetluste ja läbirääkimiste raames eelarvelisi piiranguid arvesse võttes välja ainult strateegilises asukohas paiknevad kvaliteetsed, suure tõhususega hooned.

6.1. Inimsõbralikkus ja funktsionaalsus

Komisjoni kasutuses olevatel hoonetel on institutsiooni sümbolina oluline mõju selle linna keskkonnale, kus nad asuvad. Seega ei tohiks komisjoni hooned olla häbiplekiks, vaid peaksid andma linnaelusse positiivse panuse. Olulise osalejana kinnisvaraturul seab komisjon oma arengule väga kõrged standardid, et selle kaudu parandada ümbruskonna kvaliteeti, hoida Euroopa positiivset mainet kodanike silmis ning tagada töötajatele ja külalistele ajakohane ja sobiv töökeskkond. Komisjoni tulevane kinnisvarapoliitika peaks seega tuginema alljärgnevatele põhimõtetele.

6.1.1. Hoonete kvaliteet

Komisjoni hoonete (eelkõige suurprojektide) projekteerimine peaks vastama väga kõrgele arhitektuuristandardile, mis rõhutaks asjakohaselt ja positiivselt institutsiooni kui sümboli kohalolekut ning mis tagaks hoonete võimalikult suure tõhususe. Komisjon on seisukohal, et kõikide oluliste projektide puhul tuleks välja kuulutada arhitektuurikonkursid ja/või osaleda arhitektuurikonkursside valimiskomisjonis, et saavutada seeläbi nimetatud valdkonnas kvaliteetseid tulemusi. Sellise konkursi kasutamine ei tohiks pikaajalises perspektiivis täiendavaid kulusid tekitada ja peaks eelarve seisukohast olema neutraalne. Kulusid hinnatakse koos võimalike eelistega, mis tulenevad kvaliteedi ja funktsionaalsuse paranemisest ning tõhususe suurenemisest.

6.1.2. Sobivus linnakeskkonda

Hooned peaksid täielikult sobima linnakeskkonda, kus nad asuvad, ning soodustama asjakohast tasakaalu büroo-, elu- ja kaubandushoonete vahel, võimaldama avalikku ruumi ja andma komisjoni personalile sotsiaalse integratsiooni võimaluse asukohariigis. Selleks et tagada hoonete võimalikult mitmekülgne kasutamine, tuleb teha tihedat koostööd kohalike ametiasutuste ja linnaplaneerijatega ning võtta täielikult arvesse väärtuseid, mida Euroopa institutsioonid esindavad ja kannavad, komisjoni mainet ja julgeolekukaalutlusi.

6.1.3. Töökeskkonna mugavus

Eelarve tingimustega kooskõlas tuleb asjakohast tähelepanu pöörata füüsilisele keskkonnale, kus personal töötab. Selleks kehtestatakse vajaduse korral paindlikumad tingimused ning töötajatele pakutakse meelepärast, tervisele ohutut ja ajakohast töökeskkonda, mis on meeldiv ja motiveeriv. Igal juhul, ning eriti siis, kui rakendatakse punktis 5.1.2. kirjeldatud, praegu eelistatuimat võimalust, tuleks vajaduse korral pöörata tähelepanu ruumijaotuse ja möbleerimise uutele lahendustele, eelkõige nende töökohtade puhul, mis on kavandatud avatud büroodesse. Sellised laialt levinud lahendused nagu kaugtöö, paindlik tööaeg ja osaline tööaeg mõjutavad tõenäoliselt komisjoni vajadust büroorumide järele. Asjaomased talitused analüüsivad kõnealuste uute lahenduste mõju nii tööelu kvaliteedi kui ka võimaliku säästu aspektist. Analüüsi tulemused avaldatakse.

Osa saavutatud tõhususest tuleks investeerida töökeskkonna kvaliteedi ja töötajate heaolu parandamisse – alates materjalidest ja sisustusest kuni bürooseadmeteni.

6.1.4. Puuetega inimeste juurdepääs

Väga oluliseks küsimuseks on puuetega inimeste juurdepääs hoonetele. Puuetega inimestel on peab olema võimalik juurde pääseda kõikidele hiljuti soetatud hoonetele ning võimaluse korral kohandatakse järk-järgult sobivaks ka olemasolevaid hooneid.

6.1.5. Sotsiaalne infrastruktuur

Arvestades muutuvaid hoiakuid töö ja tööviiside suhtes ning muutusi naiste ja meeste rollides, on komisjoni personalipoliitika „heaolu töö juures”¹⁸ üks eesmärk paremini ühitada isiklikku elu ja tööd.

Komisjoni heaolupoliitikas on oluline osa kvaliteetsete lastehoiuteenuste osutamisel. Selleks et rahuldada kiiresti kasvavat nõudlust lastesõime- ja pikapäevarühmakohtade ning koolivaheaja tegevuse järele, on selge, et komisjon peab jätkama praeguste lastehoiuteenuste toetamist ning looma uusi võimalusi.

Kuigi praeguse lastesõimekohtade puuduse võimalikult ulatuslikuks leevendamiseks on leitud mitmeid ajutisi lahendusi, peab komisjon looma uusi lastesõimekohti Euroopa kvartalisse ja selle lähiümbrusesse ning/või järgima uue hoonekompleksi poliitikat. Esialgse hinnangu kohaselt on vaja kiiresti luua struktuur(id) 450 lapse jaoks. Dokument, milles esitatakse lastesõime tulevaste projektide olukorrajeldus, valmib enne 2007. aasta lõppu ja see edastatakse eelarvepädevale institutsioonile¹⁹.

Komisjon tagab töökoha vahetus läheduses jätkuvalt selliste kohvikute ja selverestoranide kättesaadavuse, mis pakuvad personalile mitmeid kvaliteetseid ja tervislikke suupisteid ning kvaliteetset ja tervislikku toitlustust.

6.1.6. Euroopa koolid ja pikapäevarühmad

On väga oluline, et Brüsselis ja Luxembourgis asuvad Euroopa koolid suudaksid nõudlust täielikult rahuldada. See eeldab asukohariigi ametiasutuste suuremat pühendumist. Tagatud peaks olema uute koolide õigeaegne planeerimine ja avamine ning see, et Euroopa koolid asuksid kõnealusele kinnisvarapoliitikale vastava peamise tegevuskoha läheduses ja/või linnaosades, kuhu on koondunud komisjoni personal. Selline lähenemisviis vastab töötajate ja nende laste õigustatud vajadustele ja aitab kaasa transpordiga seotud keskkonnareostuse vähendamisele (vt punkt 6.2.2. allpool).

Lisaks olemasolevatele pikapäevarühmadele on leitud täiendavaid ajutisi lühiajalisi lahendusi ning pikaajalises perspektiivis on ette nähtud keskse pikapäevarühma ja/või muude teenuste loomine tulevase neljanda Euroopa kooli juurde. Euroopa koolide pikapäevarühmade integreerumise poliitikat jätkatakse. Luxembourgis suurendatakse järgmise paari aasta jooksul praeguseid pikapäevarühmi. Lisaks luuakse ajavahemikul 2007–2010 paralleelselt teise Euroopa kooli ehitamisega uus päevahoiu- ja pikapäevarühma teenustest koosnev ühisteenus.

¹⁸ SEK(2006) 500.

¹⁹ Dokumendis rõhutatakse kahe peamise, oluliselt viibiva projekti (Cornet-Leman, Wagon-Lits) eriolukorda.

6.1.7. Turvalisus, ohutus ja tervishoid

Komisjoni hoonetes töötavate isikute tervishoid ja ohutus on erakordselt tähtis ning selleks peavad hooned vastama asjakohastele riiklikele normidele ja standarditele²⁰, samuti järgitakse komisjoni algatusi tervishoiu valdkonnas, eelkõige neid, mis on seotud tervisliku toitumise, kehalise aktiivsuse ja õigete ergonomikatingimustega tööl. Näiteks on komisjon valmis analüüsima võimalust osaleda spordikeskuste teenuste pakkumises institutsioonidevahelisel tasandil. Erilist tähelepanu pööratakse ka õhusaastega seotud aspektidele.

Arvestades viimastel aastatel turvalisust ohustavate vahejuhtumite ja rünnakute arvu märkimisväärset kasvu nii Euroopas kui ka maailmas laiemalt, on komisjon teadlik vajadusest tagada oma personali ja vara nõuetekohane kaitse. Selle eesmärgi saavutamiseks jäävad hoonete ja talituste ohuhinnangutele vastavad tõhusad ja proportsionaalsed turvameetmed komisjoni praeguste ja tulevaste hoonekomplekside planeerimise ja toimimise lahutamatuks osaks. Nõnda tagatakse, et mis tahes uus hoone projekteeritakse nii, et see vastaks turvanõuetele, eelkõige juurdepääsukontrolliga seotud turvanõuetele.

6.2. Komisjoni süsinikdioksiidiheidete koguse vähendamine

Institutsiooni süsinikdioksiidiheidete koguseid on võimalik kinnisvarapoliitika strateegia abil märkimisväärselt vähendada kolmes valdkonnas: hoonete kütmisest tuleneva heitkoguse vähendamine, ühistranspordi kasutamise optimeerimine ning koosmõju suurendamine kinnisvarahalduses. Nagu on kokku lepitud ühenduse kuuenda keskkonnavalase tegevusprogrammi vahekokkuvõttes²¹, koostab komisjon strateegia komisjoni süsinikdioksiidiheidete koguse vähendamiseks. Strateegias järgitakse käesolevas teatises kirjeldatud kinnisvarapoliitika põhimõtteid.

6.2.1. Heitkoguste vähendamine

On oluline, et komisjoni praegustes hoonetes jätkatakse süsinikdioksiidiheidete koguse vähendamist nii palju kui võimalik ning et uued projektid vastaksid kõrgetele keskkonnastandarditele ja oleksid süsinikdioksiidivabad. See vähendab nii kasvuhoonegaaside heitmeid kui ka pidevaid energiakulusid.

- Olemasolevate hoonete puhul on komisjon pikka aega pühendunud säästva arengu edendamisele nii seadusandlike ja poliitiliste meetmete võtmise kui ka igapäevase haldamise kaudu. Seda tõendavad komisjoni keskkonnajuhtimise alased algatused, näiteks septembris 2001 vastu võetud otsus katseprojekti käivitamise kohta²², millega rakendatakse keskkonnajuhtimis- ja auditeerimissüsteemi (EMAS) käsitlevat määrust²³. Selle tulemusena on seitsmele Brüsselis asuvale hoonele²⁴ antud sertifikaat, mis tõendab nende vastavust EMASile, ning umbes 3 500 komisjoni töötajat ja tööttevõtjat

²⁰ Vastavust kontrollib personali ja halduse peadirektoraat.

²¹ KOM(2007) 225.

²² Komisjoni otsus K(2001)2591, 7. september 2001, milles käsitletakse keskkonnajuhtimis- ja auditeerimissüsteemi (EMAS) käsitleva määruse kohaldamist komisjoni tegevusvaldkonnades.

²³ Euroopa Parlamendi ja nõukogu määrus (EÜ) nr 761/2001, 19. märts 2001, organisatsioonide vabatahtliku osalemise võimaldamise kohta ühenduse keskkonnajuhtimis- ja auditeerimissüsteemis (EMAS).

²⁴ Hooned BERL, BRE2, BU-5/9, GUIM, HTWG, MO34 ja SC11.

on julgustatud tegutsema nii töö kui ka väljaspool tööd nii, et nende käitumine oleks keskkonna suhtes vastutustundlikum. Komisjoni eesmärk on tagada, et komisjoni kõik peamised hooned vastaksid järk-järgult EMASile, samuti pööratakse kõikide renoveerimiste ajal suurt tähelepanu energiatõhususele.

- Uute hoonete ja renoveerimiste puhul järgib komisjon ühtset sünergilist lähenemisviisi, milles käsitletakse hoone elutsükli kõiki etappe alates taaskasutatavate või ringlussevõetavate materjalide kasutamisest ehitamisel kuni loodusvarade (näiteks energia) mõistliku kasutamiseni (nagu see on sätestatud direktiivis 2002/91/EÜ).

6.2.2. *Liiklemine*

Hoonete asukoht ja nende integreerimine ühistranspordi võrgustikku on oluline tegur komisjoni ja selle personali mõju vähendamisel keskkonnale. Komisjoni peamised hooned ja hoonekompleksid peaksid seega asuma ühistranspordisõlmede (raudtee, metroo või kergraudtee) läheduses või neile peaks olema võimalik nimetatud transpordivahenditega hõlpsasti juurde pääseda. See peaks võimaldama kasutada ühistransporti nii töölkäimiseks kui ka komisjoni hoonete, teiste ELi institutsioonide ning Euroopa koolide ja lastesõimede vaheliseks liikumiseks. Et vähendada liiklemist (ja aidata personalil ühitada tööd ja pereelu), rõhutab komisjon oma seisukohta, et mitte ainult lastesõimed, vaid ka Euroopa koolid peaksid asuma tegevuse peamiste asukohtade läheduses või sellistes piirkondades läheduses, kus töötajad peamiselt elavad.

Hoonetele peaks olema võimalik turvaliselt juurde pääseda ka jalgrattaga ja jalgrattateele peaks ideaaljuhul olema osa kohalike jalgrattateede võrgustikust. Seetõttu on oluline, et riigi ametiasutused võtaksid vajalikke meetmeid, et tagada piisava ühistranspordiühenduse ja muude infrastruktuuride kättesaadavus osana komisjoni kehtivast kavast töötajate Brüsselis liikumise kohta (2006-2009)²⁵. Kõnealusel kavas toetatakse ja täiendatakse praeguseid algatusi edendada ühis- ja muude säästlike transpordivahendite kasutamist. Selleks et toetada Brüsselis Eurobussi algatust ning Luxembourg linna ametiasutustega sõlmitud lepingut, milles käsitletakse ühistranspordi kasutamist komisjoni personali poolt, on vaja võtta täiendavaid meetmeid.

6.2.3. *Koosmõju kinnisvarahalduses*

Selleks et hõlbustada komisjoni hoonete ühtset haldamist, tuleks erinevad kinnisvarahaldussüsteemid (alarmseadmed, IT võrgud, juurdepääsukontroll, hooldus ja haldamine jne) omavahel ühendada, kasutades selleks võimaluse korral viimaseid tehnoloogilisi uuendusi, eelkõige internetiprotokolli kaudu toimivaid integreeritud platvorme. Ühiste süsteemide kehtestamine võimaldab vähendada energiatarbimist, kuid hoonete tõhusama haldamise ja toimimise kaudu on samuti võimalik saavutada muud liiki kokkuhoidu.

²⁵ SEK(2006) 344 – 14.3.2006.

7. KOMISJONI KINNISVARAPOLIITIKA RAKENDAMINE

7.1. Koostöö sidusrühmadega

7.1.1. Koostöö Belgia ametiasutustega

Komisjon pöörab suurt tähelepanu nii oma personali kui ka Euroopa piirkonna kohalike elanike elukvaliteedi parandamisele. Selle eesmärgi saavutamiseks püüab komisjon parandada oma Brüsselis asuvate hoonete välimust ja nende sobivust linnakeskkonnaga. Seda saab siiski teha ainult Belgia ametiasutuste toel, mis on oluliseks eduteguriks kõnealuse strateegia rakendamisel.

Seega kutsub komisjon Belgia ametiasutusi üles tugevdama kooskõlastamist kõikidel tasanditel, et tagada Euroopa institutsioonide Belgias asumist käsitleva poliitika erinevate osade vahel suurem kooskõla. Eriti rõhutatakse vajadust kaasata kõnealusesse poliitikasse nii büroode (infrastruktuur ja logistika) kui ka personali mõõde. Viimane hõlmab eelkõige lastesõimesid ja lasteaedu (mille eest vastutab Euroopa Komisjon, kuid mille ehitamises on ka Belgia ametiasutustel oma roll, eelkõige vajalike lubade andmise kaudu) ning Euroopa koole (mille puhul asukohariigil on valitsustevahelise konventsiooni kohased selgelt määratletud kohustused).

Samuti eeldab komisjon Belgia ametiasutustelt vajalike meetmete võtmist, et parandada komisjoni ja tema töötajate transpordivõimalusi üldiselt. Komisjoni pädevuse puudumine ja tema piiratud tegutsemisruum selles valdkonnas muudab Belgia ametiasutuste rolli uute plaanide ja projektide edasisel väljaarendamisel väga oluliseks.

Komisjon jätkab aktiivset osalemist sellistes algatustes nagu ELi - Belgia töökond, mis loodi selleks, et hõlbustada institutsioonide ja asukohariikide ametiasutuste vahelist dialoogi, ning eurokvartali sihtasutus (Fonds Quartier européen, loodi kuningas Baudouin'i fondi egiidi all), mille raames edendatakse koostööd, dialoogi ja mõttevahetust ning suurendatakse läbipaistvust. Seetõttu kutsub komisjon Belgia ametiasutusi üles määrama kindlaks asjakohased asutused, kelle poole saab mitmete operatiivküsimustega pöörduda ja kes aitavad komisjonil jälgida nimetatud küsimuste lahendamist.

7.1.2. Koostöö Luxembourggi ametiasutustega

Suhtlus Luxembourggi ametiasutustega toimub välisministeeriumi kaudu, kes tagab koostöö teiste ministeeriumite ja avalik-õiguslike asutustega. Välisministeeriumi peasekretär osaleb korrapäraselt Luxembourgis asuvate Euroopa institutsioonide ja asutuste haldusjuhtide koosolekutel. See tagab hea kooskõlastuse kinnisvarapoliitikaküsimustes nii institutsioonide vahel kui ka kohalike ametiasutustega. Sellega seoses kutsub komisjon Luxembourggi ametiasutusi üles jätkama praegust koostööd, et leida konstruktiivsed lahendused kõikidele lahendamata küsimustele.

7.1.3. Koostöö teiste Euroopa institutsioonidega

Komisjonil on pikaajaline ja viljakas koostöökogemus teiste institutsioonidega ning ta kavatab sellist praktikat jätkata. Institutsioonidevahelise koostöö raames ollakse komisjoni andmetel väga rahul teenustega, mida ta pakub teistele ELi institutsioonidele. Üldise arvamuse kohaselt tuleks jätkata vastavalt vajadusele siiski institutsioonidevahelist koostööd valdkondades, mida juhivad komisjoni infrastruktuuri- ja logistikaametid Brüsselis ja Luxembourgis. Seejuures ei peaks institutsioonid tundma end koostööks kohustatuna, vaid tegema seda vabatahtlikult juhul, kui nad peavad seda vajalikuks. Teiste institutsioonide arvates ei ole otsest vajadust institutsioonidevahelise iseseisva ameti järele, mis oleks loodud selleks, et hallata komisjoni ametite praegust tegevust. Komisjon on siiski jätkuvalt avatud aruteludeks tulevaste võimalike koostööviiside üle, tuginedes konkreetsetele algatustele, mille eesmärk on suurendada mastaabisäästu. Sellega seoses oleks oluline määrata juhtumipõhiselt kindlaks vastavad rollid ja kohustused, sealhulgas iga asjaomase institutsiooni töökoormus ja eelised.

7.2. Ehitusstandardite ja tööruumide tingimuste läbivaatamine

Selleks et tagada käesolevas teatises esitatud oluliste poliitikapõhimõtete rakendamine, kehtestatakse uues arhitektuuripoliitikat käsitlevas dokumendis, mis koostatakse 2008. aasta lõpuks täiendusena ehitusstandardite käsiraamatule²⁶, komisjoni kinnisvarapoliitika nõuded arhitektuurile. Samuti ajakohastatakse nimetatud käsiraamatut nii, et see võtaks arvesse viimaseid tehnoloogilisi uuendusi ja arengusuundi tervishoiu ja ohutuse valdkonnas. Lisaks võtavad komisjoni talitused vastu tööruumide tingimuste käsiraamatu, milles ühtlustatakse selliseid eeskirju ja tehnilisi kriteeriume, mille alusel jaotatakse komisjoni peadirektoraatidele ja talitustele ruume nii Brüsselis kui ka Luxembourgis. Samuti töötatakse välja uus kava, et hinnata ja vajaduse korral parandada komisjoni hoonete „head seisukorda“. Kavandatavas metoodikas hinnatakse kõiki uusi projekte ehitusstandardite käsiraamatus ja tööruumide tingimuste käsiraamatus määratletud standardite ja normide alusel.

²⁶ Käsiraamat, mida ajakohastati juunis 2004, on viitedokument ja vahend, mille kaudu hinnatakse komisjonile pakutavate hoonete või projektide vastavust mõõdetavatele kriteeriumitele, mis on seotud eelkõige tehniliste nõuete, mugavuse ja ohutusega.