



КОМИСИЯ НА ЕВРОПЕЙСКИТЕ ОБЩНОСТИ

Брюксел, 5.9.2007  
СОМ(2007) 501 окончателен

**СЪОБЩЕНИЕ НА КОМИСИЯТА ДО ЕВРОПЕЙСКИЯ ПАРЛАМЕНТ, СЪВЕТА,  
ЕВРОПЕЙСКИЯ ИКОНОМИЧЕСКИ И СОЦИАЛЕН КОМИТЕТ И КОМИТЕТА  
НА РЕГИОНИТЕ**

**ОТНОСНО ПОЛИТИКАТА НА НАСТАНЯВАНЕ НА СЛУЖБИТЕ НА  
КОМИСИЯТА В БРЮКСЕЛ И ЛЮКСЕМБУРГ**

# СЪОБЩЕНИЕ НА КОМИСИЯТА ДО ЕВРОПЕЙСКИЯ ПАРЛАМЕНТ, СЪВЕТА, ЕВРОПЕЙСКИЯ ИКОНОМИЧЕСКИ И СОЦИАЛЕН КОМИТЕТ И КОМИТЕТА НА РЕГИОНИТЕ

## ОТНОСНО ПОЛИТИКАТА НА НАСТАНЯВАНЕ НА СЛУЖБИТЕ НА КОМИСИЯТА В БРЮКСЕЛ И ЛЮКСЕМБУРГ

### 1. ВЪВЕДЕНИЕ

През 1997 г. в Амстердам държавите-членки решиха седалището на Европейската комисия да бъде в Брюксел и потвърдиха решението от 8 април 1965 г., с което се определят специфичните дейности със седалище в Люксембург.

Оттогава Комисията на три пъти определя целите си в областта на политиката за сградния фонд. В съобщенията си от 1996 г. относно политиката за сградния фонд в Брюксел и Люксембург, от 1999 г. относно политиката в областта на недвижимото имущество в Брюксел и от 2003 г. относно политиката за сградния фонд и инфраструктурите в Брюксел<sup>1</sup> Комисията поставя акцента върху и потвърждава следните три цели:

- рационално разполагане на службите и по-добри условия за работа за персонала;
- по-активна политика на придобиване;
- отражение на въздействието от политика на Комисията за сградния фонд върху градската среда в Брюксел чрез активизиране на диалога с белгийските власти.

От 2003 г. насам ситуацията в Брюксел и Люксембург се разви до степен, при която е необходимо адаптиране на съществуващата политика в тази област, за да се вземат предвид настоящите цели и развитието на пазара. Комисията иска още повече да хармонизира политиките, осъществявани в Брюксел и Люксембург, като вземе предвид особеностите на двете места.

Най-съществените промени са настъпили в средната пазарна цена, общата заемана площ на двете места, засилването на акцента върху околната среда, върху необходимостта от намаляване на въглеродните отпадъци на Комисията и върху сигурността и безопасността, както и в отношенията с властите на страната домакин.

---

<sup>1</sup> SEC(1996) 1095, COM(1999) 713, COM(2003) 755.

В този контекст Комисията посредством настоящото съобщение определя своите основни насоки за политиката и изисквания за в бъдеще, като се спира по-специално на следните елементи:

- определяне на дългосрочен стратегически план за изискванията за пространство. Този план ще подпомага Комисията при вземане на по-важни решения по отношение на бъдещо разположение и недвижими имоти.
- продължаване на усилията за рационализиране на настоящия сграден фонд, по-специално чрез настаняване на персонала на Комисията в по-малък брой по-големи сгради. Това ще позволи по-ефективно използване на пространството в модерни и подходящи за целта сгради.
- принос към планирането на преустройството от белгийските власти на Quartier européen в Брюксел; на този етап се предлага районът да остане център на дейността на Комисията. Това присъствие трябва да бъде допълнено от установяването на ограничен брой значителни комплекси извън Quartier européen, като по този начин Комисията ще разшири присъствието си и ще оказва натиск за намаляване на цените на недвижимите имоти.
- утвърждаване на Kirchberg като основен комплекс на Комисията в Люксембург.
- преразглеждане на методологията за възлагане на обществени поръчки за строителни дейности, която ще се прилага от 1 януари 2008 г., за да се гарантира максимална ефективност (като използва максимално позицията си на преговарящ в своя полза) и прозрачност по отношение на пазара.
- Комбинацията от горепосочените елементи трябва да предостави достатъчно инвестиции за изпълнението на поредица принципи на политиката, по-специално постигане на устойчиви и висококачествени по отношение на околната среда сгради и подобряване на условията за настаняване на персонала.

Тези елементи се допълват взаимно. Заедно със сегашното сътрудничество с местните власти, по-специално с региона на Брюксел в случая на Белгия, който се е ангажирал да улесни прилагането на този стратегически подход, Комисията е в уникалната позиция да постигне значително и трайно подобрене в областта на политиката за сградния фонд, което ще бъде от полза за институцията, нейния персонал и страните домакини.

## 2. НАСТОЯЩА СИТУАЦИЯ

### 2.1. Съществуваща ситуация

#### 2.1.1. Брюксел

В края на юни 2007 г. Комисията в Брюксел заема площ от приблизително 865 000 m<sup>2</sup> в Брюксел в 61 сгради<sup>2</sup>, в които работят около 22 000 служители (длъжностни лица и договорно нает персонал). Повечето сгради са малки или много малки (сградите под 15 000 m<sup>2</sup> представляват две трети от всички сгради) и само осем от тях са по-големи от 20 000 m<sup>2</sup>. Помещенията на Комисията в Брюксел<sup>3</sup> са разположени предимно заедно в три различни района<sup>4</sup>:

- Quartier européen<sup>5</sup> (710 000 m<sup>2</sup> с близо 19 000 служители);
- района Beaulieu (80 000 m<sup>2</sup> с 2 000 служители);
- Rue de Genève/ район Da Vinci (56 500 m<sup>2</sup> с 1 250 служители).

#### 2.1.2. Люксембург

В края на юни 2007 г. в Люксембург Комисията заема офис пространство от около 125 000 m<sup>2</sup> в пет офис сгради, в които работят малко повече от 3 740 служители (длъжностни лица и договорно нает персонал). Помещенията на Комисията са разположени предимно заедно в два различни района в рамките на Люксембург: района Kirchberg и района Gasperich.

#### 2.1.3. Цялостно развитие

През последното десетилетие Комисията води цялостна политика на придобиване на сгради, основно чрез емфитевсис, най-често за период от 27 години. Настоящата ситуация има обаче редица недостатъци, много от които бяха посочени в докладите от Европейската сметна палата, допълнени от заключенията на Службата за вътрешен одит през 2007 г. Въпреки приемането в миналото на съобщения относно политиката за сградния фонд прилагането на принципите, на които те се основават (някои от тези принципи са отразени в настоящия документ), е възпрепятствано от практически детайли, свързани с извършването на промени в толкова много сгради, тъй като повечето сгради са прекалено малки или е невъзможно да бъдат подходящо адаптирани. Освен това, извършването на значителна промяна може да бъде успешно само с активното сътрудничество и партньорство на властите на съответната страна домакин, но в миналото не е било обърнато достатъчно внимание на този аспект.

---

<sup>2</sup> Включително други сгради като конферентен център, исторически архиви, сгради за логистични и социални услуги. Персоналът на Комисията заема офис пространство от 804 000 m<sup>2</sup> в 51 офис сгради.

<sup>3</sup> Включително офиси и други помещения.

<sup>4</sup> Някои сгради като тези на историческите архиви и ИТ оборудването са разположени в други райони и заемат обща площ от около 18 500 m<sup>2</sup>.

<sup>5</sup> Quartier Européen включва района между Cour St Michel, кулата Madou, Boulevard Clovis и Square de Meeûs.

Съществуващият подход, както е определян в предишните съобщения относно политиката за сградния фонд, трябва да бъде утвърден и рационализиран посредством:

- изготвяне на достатъчно дългосрочно планиране на изискванията за пространство, за да се избегне безразборното придобиване или наемане на сгради; с тази задача ще се заемат на първо място Службата за инфраструктура и логистика в Брюксел и Службата за инфраструктура и логистика в Люксембург посредством Многогодишната рамка на политиката (МРП), която се одобрява от съответните управителни комитети на службите<sup>6</sup>;
- по-задълбочено проучване на пазара и по-голяма прозрачност и конкуренция при възлагане на обществени поръчки за предоставянето на сгради<sup>7</sup>;
- ограничаване на сградите в Quartier européen в Брюксел с цел намаляване на натиска за повишаване на цените;
- вземане под внимание на общите разходи за поддръжка на придобитите сгради през целия им полезен живот, което води до големи бъдещи разходи за подновяване, в много случаи преди изтичането на договорите за продажба или узуфрукт. Това ще бъде предмет на проучване, което ще бъде предприето и приключено преди края на 2008 г.;
- увеличаване на сегашните усилия за намаляване на атомизацията на Комисията в множество сгради, която води до увеличаване на разходите за управление на информационната и комуникационна инфраструктура и на свързаните с това услуги, изисква излишно допълнително пространство, не позволява на Комисията да реализира икономии от мащаба, които са постижими за организация с размерите на Комисията, намалява символичното въздействие от физическото присъствие на институцията в страната домакин и затруднява градоустройството в страната домакин;
- необходимостта да се изграждат и засилват партньорства в миналото с властите на страната домакин, по-специално с региона Брюксел-столица. В това отношение е полезна ролята на Работната група „ЕС-Белгия“<sup>8</sup>;
- необходимостта от допълнително увеличаване на досегашните действия, предприети за постигане на по-голяма ефективност по отношение на потреблението на енергия, като това отразява нарастващото значение, което се отдава през последните години на мерките за борба с изменение на климата.

---

<sup>6</sup> Както е предвидено в Решение С(2003)570/5 на Комисията от 22.7.2003 г., с което се определят административните правила, приложими към Службата за инфраструктура и логистика в Брюксел. Имайки предвид въздействието на този тип решения върху бюджета, се предлага и за двете служби становището на управителните комитети да се изготвя въз основа на предварително одобрение, дадено от ГД „Бюджет“ за цялостното съдържание на МРП.

<sup>7</sup> Вж. раздел 4.1.

<sup>8</sup> Вж. раздел 7.1.1.

Въз основа на този подход трябва да се постигнат реални подобрения. Посредством разработването на много по-големи и много по-ефективни сгради и способността да се извлече цялостна полза от позицията на пазара за недвижими имоти чрез засилване на необходимите елементи на конкуренция на различни равнища, включително по-добро пазарно проучване, ще има възможност за осъществяване на така необходимите подобрения на сградите, за да се гарантира, че те отговарят на нуждите на Комисията и нейния персонал и съответстват на политиките, защитавани в по-широк план от ЕС.

## **2.2. Бъдещи нужди от пространство в Брюксел и Люксембург**

От 2003 г. насам нуждите на Комисията от пространство в краткосрочен, средносрочен и дългосрочен план се определят във всеобхватен многогодишен план<sup>9</sup>, който се актуализира всяка година (МРП) в съответствие с цикъла на стратегическо планиране и програмиране на Комисията. В плана се посочват квадратните метри, необходими за всяка година, както и датата на изтичане на споразумения за покупка, договори за наем и други договорености<sup>10</sup>. Това дългосрочно планиране, което обхваща период от 15 години, все повече ще бъде основният инструмент, който ще позволи на Комисията да взема важните решения по отношение на стратегията. Всички бъдещи решения относно местоположението, нови средносрочни проекти и евентуалното изграждане на нов/и комплекс/и трябва да бъдат вземани въз основа на и в съответствие с това планиране.

### Брюксел

Освен 2 500-те служители, които вече започнаха или ще започнат работа в Комисията в Брюксел в периода 2004-2008 г. вследствие на присъединяването на 10 нови държави-членки през 2004 г., други 850 души се очаква да пристигнат след присъединяването на България и Румъния през 2007 г. Планираното нарастване на броя на служителите ще доведе до допълнителни потребности спрямо настоящите<sup>11</sup> по отношение на офис пространството, които се оценяват на около 35 000 m<sup>2</sup> през следващите три години. В този контекст специално внимание ще бъде обърнато на създаването на нови конферентни центрове.

### Люксембург

Що се отнася до Люксембург, освен служителите, които вече са постъпили или ще постъпят на работа в Комисията през периода 2004-2008 г. вследствие на присъединяването на 10 нови държави-членки, още 200 души трябва да започнат работа в Люксембург в рамките на разширяването на ЕС с още 2 държави. Вследствие на това и поради недостига на офис пространство е необходимо това пространство да бъде увеличено с 12 000 m<sup>2</sup>.

---

<sup>9</sup> Понастоящем този план взема предвид само пространствата, от които се нуждае Комисията, без изпълнителните агенции.

<sup>10</sup> Включително обновявания, когато икономическият живот на сградата вече е изтекъл.

<sup>11</sup> Вж. раздел 2.1.

Вследствие на консолидирането на информационната инфраструктура и разполагането на информационните системи на различни генерални дирекции в Центъра за данни ще бъде необходимо да се вземат предвид възможностите за разширяване на бъдещия Център за данни и новия помощен център, разположен другаде, в рамките на определено разстояние, което ще позволи напълно сигурни телекомуникации с много голям поток. Центровете ще бъдат разположени в нови сгради на Комисията, а именно в Jean Monnet 2. През 2007 г. ще бъде актуализирано подробно проучване за разходите и ефективността на този подход. Въпреки това, за да може да реагира на непредвидени ситуации, свързани със сигурността, Комисията обмисля да наеме „помещения за ИТ“.

### **3. ПО-ГОЛЯМА ЕФЕКТИВНОСТ И СЪГЛАСУВАНOST ПОСРЕДСТВОМ КОНЦЕНТРИРАНЕ НА СЛУЖБИТЕ НА КОМИСИЯТА В ПО-МАЛКО И ПО-ГОЛЕМИ СГРАДИ**

Съществуващият сграден фонд трябва да бъде значително рационализиран чрез концентриране на службите в по-малък брой големи сгради (по принцип най-малко 50–100 000 m<sup>2</sup> за всяка сграда или комплекс). Понастоящем има големи различия в ефективността на сградите (съотношението между използваемата нетна площ спрямо общата площ в m<sup>2</sup>) и в много случаи тази ефективност е до голяма степен ограничена от малкия размер на сградата. Разпръсването на генерални дирекции в няколко сгради трябва да се избягва, една генерална дирекция трябва да се помещава само в една сграда и при предоставянето на нова сграда трябва да се даде приоритет на генералните дирекции, които се помещават в по-неефективни сгради. Това създава значителен потенциал за увеличаване на ефективността (по-ефективно използване на пространството, общи помещения, консолидирана и съвместно използвана информационна и телекомуникационна инфраструктура и свързани услуги, разходи за контрол на достъпа и сигурността, управление на сгради, потребление на вода, отопление и охлаждане, осветление, асансьори и други услуги) без никакво отрицателно въздействие върху персонала и с възможност за реализиране на икономии.

### **4. ПОДОБРЯВАНЕ НА КАПАЦИТЕТА ЗА ДЕЙСТВИЕ НА КОМИСИЯТА НА ПАЗАРА НА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ**

Съществуват два основни начина, по които Комисията може да бъде в състояние да подобри капацитета си за действие на пазара на недвижими имоти и да извлече най-голяма полза от относителната тежест, с която разполага, при договарянето на изгодни условия при възлагането и финансирането:

#### **4.1. По-голяма конкуренция на пазара: Преразгледана методология за закупуване и наемане на сгради**

Съществуващите процедури за възлагане на обществени поръчки съответстват изцяло на изискванията на Финансовия регламент (член 91 от Финансовия регламент<sup>12</sup> и член 116, параграф 1 и член 126, параграф 1, буква з) от Правилата за прилагане). Въпреки това, както бе потвърдено и от Службата за вътрешен одит, те не са изготвени по начин, който гарантира достатъчно

---

<sup>12</sup> Този член определя принципите на разпределяне и процедурите при възлагането на обществени поръчки.

голяма прозрачност и всички необходими елементи за наличие на пълна конкуренция, за да се определи най-изгодната оферта. Поради тази причина Комисията смята, че е необходимо да се увеличат прозрачността и конкуренцията при процедурите за наемане и закупуване на сгради. За тази цел се предлага да се разработи нова методология с цел усъвършенстване на съществуващите процедури, разглеждани от законодателя при подписването на договор за сгради, от една страна, чрез добавянето на елемент на системно пазарно проучване посредством публикуването на известие за сгради с цел проучване и, от друга страна, чрез допълнително структуриране и поясняване на процедурите в рамките на Комисията.

Предложената методология, представена в настоящото съобщение, цели запазване на необходимите дискреционни правомощия на Комисията при възлагането на обществени поръчки в областта на недвижимите имоти, като същевременно се цели постигането на най-доброто съотношение между цена и качество. Тя остава в приложното поле на процедурите, предвидени във Финансовия регламент и правилата за неговото прилагане, но също така пояснява и дава допълнителни подробности за етапите на проучване и договаряне на процедурата. Предимството на този избор е, че се съблюдава настоящата регулаторна рамка и се увеличава прозрачността.

Предлага се също така ефектът от новата методология да се разгледа три години след първото ѝ прилагане, като се отдели специално внимание на нейната ефективност.

Предложената методология се основава на четири принципа:

- по-добро информиране на пазара чрез годишно публикуване на прогнозните нужди на Комисията за текущата година и за следващите четири години. Тази информация ще се публикува в Официален вестник на ЕС и на подходящите уебсайтове на Комисията в началото на всяка година; информирането на пазара ще се осъществява в допълнение към системното пазарно проучване на наличните недвижими имоти, извършвано от Службите за инфраструктура и логистика в Брюксел и в Люксембург;
- по-голяма конкуренция сред участниците на пазара посредством системно публикуване в Официален вестник на ЕС и на подходящите уебсайтове на Комисията на специфичните нужди за всеки нов проект в областта на недвижимите имоти и посредством въвеждането на идеята за системно договаряне на финансовите условия паралелно с няколко участници в търга;
- по-голяма прозрачност на процедурата, както във вътрешен, така и във външен план, по-специално посредством системни публикации на:
  - минималните изисквания за всеки конкретен проект;
  - критериите за изключване;
  - резултата от процедурата.



- по-голямо сътрудничество и взаимодействие между съответните отдели на Комисията за създаването на мултидисциплинарен комитет – Комитет по недвижими имоти. Този комитет ще дава становището си на оправомощения разпоредител с бюджетни кредити<sup>13</sup> през всички етапи на методологията и по-специално за:

- спецификациите и функциите на всеки проект преди публикуването;
- критериите, които ще бъдат използвани за оценяването на всеки проект;
- оценката и подбора на проектите, за които ще се водят преговори;
- окончателния избор на проект.

Комитетът ще има възможността във всеки един момент и по-специално в ключовите етапи на процедурата да поиска вътрешна и/или външна<sup>14</sup> експертиза по всеки въпрос от технически и/или финансов характер.

Предложената методология предвижда шест етапа:

- Предварителен етап: установяване на многогодишните нужди и публикуване в Официален вестник на ЕС и на подходящите уебсайтове на Комисията;
- Етап 1: установяване на годишните нужди въз основа на предварителния етап;
- Етап 2: публикуване на специфичните нужди;
- Етап 3: анализиране на всички получени проекти; приемане/отхвърляне на проекти; сравнителен финансов анализ на всички валидни оферти и предварителен подбор на три проекта;
- Етап 4: технически анализ и финансово договаряне по трите избрани проекта и избиране на един проект за стартирането на етап 5;
- Етап 5: техническо проучване и анализ на бюджетните нужди, изготвяне на договор за проекта, избран на етап 4;
- Етап 6: консултации между службите за приключване на етап 5 и подписване на договора.

В края на етапи 1, 3, 4 и 5 Комитетът по недвижими имоти ще дава консултативно становище.

Комисията ще си запази правото да реши във всеки момент и при надлежна обосновка да не използва тази нова методология изцяло или отчасти с цел да се осигури максимална ефективност.

---

<sup>13</sup> Директорът на Службата за инфраструктура и логистика в Брюксел и директорът на Службата за инфраструктура и логистика в Люксембург.

<sup>14</sup> За тази цел Службите за инфраструктура и логистика в Брюксел и в Люксембург ще сключат рамков договор със специализирани консултанти.

В допълнение, с цел подобряване на прозрачността и предоставяне на пълна информация на участниците на пазара за процедурите на Комисията, Комисията ще публикува през 2008 г. информационен наръчник за процедурите и условията, приложими при наемането/закупуването на сгради, в който ще бъде обяснена новата методология. Този наръчник ще има двойна цел:

- (1) Той ще съдържа и обяснява вътрешните процедури и правната рамка, които трябва да бъдат спазвани при обществените поръчки за наемане или закупуване на сгради и които произтичат от финансовите регламенти<sup>15</sup>.
- (2) Той ще определя общите условия, при които Комисията може да закупува или наема сгради, и ще описва процедурите, които трябва да бъдат следвани.

#### **4.2. Проучване на възможностите и механизмите за по-добро финансиране**

Основният критерий при договарянето на сгради са свързаните с тях разходи. Затова Комисията непрестанно следи пазарните тенденции и търси възможности за поддържането на добър баланс между нуждите от пространство и бюджетните перспективи.

Въз основа на опита си Комисията ще продължи политиката си на придобиване, която бе изготвена през изминалите години. Освен стабилността, постигната чрез политиката ѝ на придобиване, Комисията е установила и нов начин за финансиране на придобитите сгради, представляващ „закупуване на разсрочено плащане на придобитите сгради“<sup>16</sup>. Този вид плащане обикновено е по-лесен за прилагане както от законова, така и от финансова гледна точка в сравнение с предишните договори за наем (емфитевсис). Въпреки това, с цел да се запази известна гъвкавост Комисията ще възнамерява да продължи да използва някои сгради по силата на договори за наем или узуфрукт. До 2008 г. ще бъде приключено проучване за оценка на правилния баланс между закупуването и наемането или узуфрукта. Резултатите от него ще бъдат използвани за подобряване на цялостния подход на Комисията в тази област.

За да могат изцяло да се използват потенциалните ползи от политиката на придобиване, важно е да се вземат предвид разходите за сградите през целия им живот. Договорите за придобиване за период от 27 години например значително надхвърлят очаквания полезен живот на офис сградите, който е около 20 години, преди необходимостта от цялостно обновяване. Следователно политиката на придобиване ще повлияе на бъдещите разходи за поддръжка и обновяване, тъй като Комисията трябва да включи в цялостното си многогодишно планиране бъдещото обновяване на сградите, които притежава, и решенията за временно настаняване на персонала, засегнат от ремонтните работи. Необходимостта от дори временно изпразване на сградите, които трябва да се ремонтират, ще се отрази на сградния фонд, като краткосрочното наемане и/или продажба на сгради може да се окажат нужни или

---

<sup>15</sup> Регламент № 1605/2002 на Съвета.

<sup>16</sup> Схемата на разсрочено плащане позволява на Комисията да закупи сграда и да я изплаща в рамките на няколко години (обикновено 27 години). Правата на собственост се прехвърлят на Комисията в деня на закупуването.

препоръчителни. За справянето с тази ситуация трябва да бъдат изготвени адекватни механизми, които да бъдат проучени по отношение на своята оперативна, правна и фискална осъществимост.

Тенденцията на закупуване ще продължи, но подробно ще бъдат разгледани възможностите за нови подходи по отношение на финансирането едновременно с използваните досега механизми. Налице са две възможности:

- сключване на договор за наем, включващ и договор за услуги, като собственикът на сградата гарантира поддържането на определено равнище на услуги и удобства за срока на договора, или на публично-частни партньорства.
- сключване на финансови договорености посредством Европейската инвестиционна банка, както се препоръчва от Европейската сметна палата

## **5. СТРАТЕГИЧЕСКИ ПОДХОД ЗА РАЗПОЛОЖЕНИЕТО НА СГРАДИ**

### **5.1. Комисията в Брюксел**

Поради нуждите от капацитет и в съответствие с наличните финансови ресурси Комисията от няколко години води политика на ограничено разнообразяване и децентрализиране на своето офис пространство извън Quartier européen, създавайки допълнителни комплекси в други райони на Брюксел, в които градското развитие е също толкова важно. В контекста на ясна дългосрочна стратегия понастоящем е необходим преразгледан подход. В този контекст има три основни възможности:

#### *5.1.1. Запазване и развиване на Quartier européen като единствен комплекс, в който е съсредоточена цялата дейност с изключение на архивите и други помощни служби.*

Предимството на това е в създаването на силно символично присъствие в Брюксел, което води до сближаване, изграждане на идентичност и постигане на максимални икономии от мащаба. Това ще намали пътуването из Брюксел и ще бъде добре прието от служителите, които желаят да работят в европейския квартал<sup>17</sup>. Ще се наложи значително прегрупиране на съществуващите сгради и изграждането на нови комплекси от сгради. Въпреки това, истинският мащаб на развитие ще се окаже неосъществим, освен ако Комисията не възприеме новия подход за използване на пространството, който ще позволи значително намаляване на общите нужди. Важно е също така да се отбележи, че съсредоточаването на едно място ще намали още повече малката гъвкавост, с която Комисията разполага при удовлетворяването на бъдещи нужди, ще ограничи до известна степен възможностите за разширяване и ще увеличи натиска върху цените на недвижимите имоти. Освен това, то може да затрудни интегрирането в местната среда.

---

<sup>17</sup> Проучване сред персонала „Политиката на Комисията по отношение на разположението на сгради в Брюксел“, проведено между 17 януари и 2 февруари 2007 г.

5.1.2. *Подход, включващ няколко комплекса и основаващ се на преустрояването на Quartier européen като основен център на дейността на Комисията заедно с още три големи комплекса извън него.*

Този подход ще утвърди Quartier européen като основен център в Брюксел и ще доведе до значително регрупиране и строителство в него, както бе посочено и в точка 5.1.1. Освен него постепенно ще бъдат изградени не повече от още 3 други комплекса в съответствие с принципите на политиката, изложени в раздел 6 долу. Като общо правило всеки комплекс трябва да разполага с достатъчна критична маса, за да бъде осъществим и да предлага необходимите икономии от мащаба - от 100 000-250 000 m<sup>2</sup> на комплекс.

Търсенето на подходящи комплекси трябва да се осъществи в тясно сътрудничество с регионалните и местни власти, но според предварително проучване има няколко осъществими потенциални обекти, които могат да бъдат разработени през следващите 5-10 години. Този подход има известни недостатъци (допълнително пътуване между комплексите, географско разпръсване на персонала и вероятни допълнителни разходи, предизвикани от необходимостта да се предвиди социалната инфраструктура, като места за обществено хранене, в комплексите), но предимствата му са значителни: така ще се отговори на притесненията на Сметната палата относно необходимостта от разнообразяване с цел намаляване на натиска за повишаване на цените на пазара за недвижими имоти в Quartier européen чрез внасянето на силен елемент на конкуренция; властите на страната домакин ще приветстват възможността да се гарантира по-добре смесеното използване на земя в Quartier européen.

5.1.3. *Създаване на един-единствен нов комплекс извън Quartier européen за дейностите на Комисията.*

Този подход е основан на изграждането на нов „европейски град“ на изоставен/неразработен терен извън Quartier européen. Предимствата на този подход са, че всички служби и служители ще работят заедно на изграден по проект модерен комплекс и ще се осигурят гъвкавост и капацитет за разширяване и/или реструктуриране на дейностите. Предварително проучване показва, че съществуват няколко потенциални терени, които биха могли да послужат за целта. Подходът обаче има и някои сериозни недостатъци: първоначалният период за намирането на терен, проектирането и изграждането е много дълъг и в обозримото бъдеще такъв комплекс не може да бъде готов. Освен това, разстоянието между Комисията и останалите институции може да бъде значително.

\* \* \*

На този етап от трите подхода се предпочитат посоченият в точка 5.1.2.

## 5.2. Комисията в Люксембург

През 90-те години увеличаването на броя на служителите и напускането на някои сгради, разположени на Plateau du Kirchberg, принудиха Комисията да се установи в южната част на града в т.нар. район Gasperich. Този втори комплекс на Комисията стана окончателен след придобиването на сградата EUROFORUM, която бе първоначално предназначена за целите на ГД „Енергетика и транспорт“ и за други служби на Комисията, чиято дейност изисква много високо ниво на сигурност. В средносрочен план след изграждането на новата сграда „Жан Моне“ (т. нар. JMO2) на Plateau du Kirchberg Комисията възнамерява да освободи малките сгради, които заема в района Gasperich.

Разрешителното за експлоатация на съществуващата сграда JMO1 е до декември 2014 г. Използването ѝ от Комисията през периода 2007-2014 г. трябва да бъде формализирано посредством подписването на споразумение за наем с Kirchberg Fonds d'Urbanisation.

Сградата JMO2 с обща площ от 120 000 m<sup>2</sup> трябва да замени сградата JMO1. Тя трябва да бъде разположена на платото Kirchberg върху терен, който люксембургската държава може да предложи на Комисията за символичната цена от 1 EUR. Работните договорености между люксембургската държава и Комисията трябва да бъдат уточнени в меморандум за разбирателство.

Социалната инфраструктура на платото Kirchberg бе изградена през 80-те години и ще достигне края на жизнения си цикъл след 2010 г. До края на 2007 г. Комисията ще започне подготвителни проучвания, свързани с местоположението и определянето на нуждите през следващите няколко години. Междувременно се предлагат временни решения като разширяване на сегашните Centres de la Petite Enfance. Освен това, Комисията трябва заедно с другите институции да разгледа възможността за изграждане на междуинституционален център за социални дейности.

## 5.3. Агенции

Започна общ вътрешен дебат за агенциите, изпълнителните агенции и други случаи, за които е необходимо пространство (например за персонал, работещ по научноизследователски програми). Въз основа на резултатите от този анализ ще бъдат определени всички аспекти на политиката за сградния фонд в тези случаи, съответната роля на Службата за инфраструктура и логистика в Брюксел и в Люксембург и засегнатите служби. Имайки предвид опита на Службата за инфраструктура и логистика в Брюксел и в Люксембург, може да се очаква, че те ще отговарят за осигуряването и управлението на офис пространството за изпълнителните агенции въз основа на споразумения за определено ниво на обслужване, в които се посочва и цената на предложените услуги.

## **6. ПРИНЦИПИ, ПРИЛОЖИМИ КЪМ АРХИТЕКТУРАТА И ПОЛИТИКАТА ЗА СГРАДНИЯ ФОНД**

Ползите от по-голяма ефективност от сградния фонд и намаляването на броя на заетите сгради позволяват осъществяването на стратегия в областта на политиката за сградния фонд, която е изградена около съвместни принципи на политиката и на управлението. Взети заедно, те представляват холистичен и устойчив подход, който трябва да улесни внасянето на значителни подобрения в качеството и вида на сградите, а оттам и в работата на персонала, който се помещава в тях. Тези принципи ще бъдат критериите за изграждането или закупуването на нови сгради и ще служат за основа на конкуренцията между потенциалните комплекси на дейност на Комисията.

На първо място основната цел на Комисията е да гарантира висока ефективност както на съществуващия, така и на бъдещия сграден фонд. Чрез прилагането на принципите на политиката, изложени в настоящото съобщение, целта на Комисията е да гарантира за в бъдеще, че ще има по-ефективни сгради за своя персонал при поне същите удобства и независимо от местоположението на сградите, като едновременно с това спазва ограниченията, наложени ѝ от споразумението между държавите-членки съгласно финансовите перспективи.

Целта на тези мерки е в дългосрочен план да се даде възможност на Комисията да подобри качеството на своите сгради и увеличи стойността на своите активи, като избира само сгради с високо качество и висока ефективност и със стратегическо местоположение посредством подходящи процедури и договаряне и при строго спазване на бюджетните ограничения.

### **6.1. Човешко и функционално измерение**

Заеманите от Комисията сгради са в същото време мощен символ на присъствието на институцията и имат значително влияние върху градската среда, в която са разположени. Затова сградите на Комисията не трябва да развалят пейзажа, а да имат положителен принос за живота в града. Като ключов участник на пазара за недвижими имоти Комисията ще определи много високи стандарти за развитието си с цел подобряване на качеството на обкръжаващата среда, изграждането на положителна представа за Европа у гражданите и осигуряването на подходяща работна среда за персонала и посетителите. Следователно бъдещата политика на Комисията за сградния фонд трябва да се основава на следните принципи:

#### *6.1.1. Качество на сградите*

Външният вид на сградите на Комисията (и по-специално важните проекти) трябва да отговаря на много висок архитектурен стандарт, което представлява подходящ и положителен символ, подчертаващ характера на присъствието на институцията, и гарантира също така изграждането на високоефективни сгради. Комисията смята, че ще постигне висококачествени резултати в тази област чрез организирането и/или участието в журитата на архитектурни конкурси за всички значителни проекти. Прибягването до такъв вид конкурси не трябва да води до допълнителни разходи в дългосрочен план и трябва да бъде неутрално от гледна точка на бюджета. Разходите ще бъдат оценявани спрямо възможните ползи по отношение на подобряване на качеството, функционалността и ефикасността.

### 6.1.2. *Интегриране в градската среда*

Сградите трябва да бъдат изцяло интегрирани в градската среда, в която са разположени, като улесняват подходящо градско съчетание на офиси, жилищни и търговски сгради, предлагат публично пространство и позволяват социалното интегриране на персонала на Комисията в страната домакин. Осигуряването на смесеното използване на сградите в най-голяма степен изисква тясно сътрудничество с местните власти и органите по градоустройството, както и да се вземат предвид ценностите, представлявани и защитавани от европейските институции, имиджът на Комисията и сигурността.

### 6.1.3. *Комфорт на работната среда*

В пълно съответствие с бюджетните ограничения трябва да се отдели подходящо внимание на физическата среда, в която работи персоналет, посредством въвеждането на по-голяма гъвкавост, когато това е целесъобразно, и осигуряването на приятна, здравословна и модерна работна среда, която е привлекателна и мотивираща. Ако подходът, предложен в точка 5.1.2., бъде приложен, както е предвидено, непременно трябва да се разгледат в случаите, в които това е уместно, нови методи за разпределение и обзавеждане на пространството, по-специално дизайнът на работното място като офис с възможности за планиране. По-разпространената практика на дейности като работа от разстояние, гъвкаво работно време и работа на непълнен работен ден се очаква да повлияе на нуждите от офис пространство на Комисията. Съответните служби ще анализират ефекта от тези нови методи на работа както по отношение на качеството на живот на работното място, така и по отношение на възможни икономии, и ще докладват резултатите от този анализ.

Част от постигнатата ефективност трябва да бъде вложена в подобряване на качеството на работната среда и доброто състояние на персонала – от материали и инсталации до офис оборудване.

### 6.1.4. *Достъп за хора с увреждания*

Достъпът до сградите за хора с увреждания е много важен. Следователно всички новопридобити сгради трябва да бъдат достъпни за хора с увреждания, а съществуващите сгради ще бъдат постепенно адаптирани, когато това е възможно.

### 6.1.5. *Социални удобства*

Една от целите на политиката на Комисията за „добро състояние на работното място“<sup>18</sup>, насочена към нейния персонал, е по-доброто съчетаване на личния и професионален живот, като се вземат предвид променящото се отношение към работата, начините на работа и промените в съответните роли на жените и мъжете.

---

<sup>18</sup> SEC(2006) 500.

Осигуряването на висококачествени центрове за грижи за децата е основен елемент в политиката на Комисията за добро състояние. За да отговори на търсенето на места в детските градини, следучилищните занимания и дейностите по време на училищните ваканции, е необходимо Комисията да продължи да поддържа сегашните центрове за грижи за децата и да създаде нови.

Бяха намерени няколко временни решения за компенсиране, доколкото е възможно, на недостига на места в детските градини, но Комисията трябва да изготви проекти за нови детски градини в европейския квартал и в непосредствена близост до него и/или в съответствие с политиката за нов комплекс. По първоначални данни е необходимо бързо да бъде осигурена сграда/сгради за 450 деца. Преди края на 2007 г. ще бъде завършен документ, в който се разглежда ситуацията по отношение на бъдещите проекти за детски градини и който ще бъде представен на бюджетния орган<sup>19</sup>.

Комисията ще продължи политиката си на осигуряване на кафенета и ресторанти на самообслужване в непосредствена близост до работното място, предлагайки на персонала разнообразие от висококачествени и здравословни напитки и храни.

#### *6.1.6. Европейски училища и центрове за следучилищни занимания*

От първостепенно значение е Европейските училища в Брюксел и Люксембург да могат изцяло да задоволят търсенето. За това е необходима по-голяма ангажираност от властите на страната домакин, за да се осигури своевременното планиране и откриване на нови училища, както и за да се гарантира, че Европейските училища са разположени близо до основните места на дейност и/или до жилищните райони, в които е съсредоточен персоналят на Комисията, в съответствие с тази политика. Този подход ще удовлетвори нуждите на служителите и техните деца и ще доведе до намаляване на замърсяването на околната среда, свързано с транспорта (вж. параграф 6.2.2 долу).

По отношение на следучилищните занимания съществуващите центрове бяха допълнени от временни решения в краткосрочен план, докато за дългосрочно решаване на въпроса се обсъжда възможността за централизирано място за следучилищни занимания и/или други възможности в бъдещото четвърто Европейско училище. Политиката на включване на центрoвете за следучилищни занимания в Европейските училища ще продължи. В Люксембург сегашните места за следучилищни занимания ще бъдат разширени през следващите няколко години. Освен това в периода от 2007 до 2010 г., едновременно с изграждането на второто Европейско училище, ще бъде създаден нов център, предлагащ дневни грижи и следучилищни занимания.

---

<sup>19</sup> Този документ обръща внимание на специфичната ситуация на два големи проекта (Cornet-Leman, Wagon-Lits), по които има значително закъснение.



### 6.1.7. Сигурност, безопасност и здраве

Здравето и безопасността на персонала, работещ в комплексите на Комисията, ще бъдат приоритет в съответствие<sup>20</sup> с националните норми и стандарти и с инициативите на Комисията в областта на общественото здраве, по-специално по отношение на здравословния режим на хранене, физическата активност и правилната ергономия на работното място. Например, Комисията е съгласна да анализира възможностите за участие в спортен център на междуинституционално равнище. Специално внимание ще бъде обърнато на аспектите, свързани със замърсяването на въздуха.

Поради значителното увеличаване на инцидентите в областта на сигурността и нападенията в европейски и световен мащаб през последните години Комисията съзнава, че е необходимо да осигури подходяща защита за своя персонал и активи. За тази цел ефективните и пропорционални мерки за сигурност, отразяващи оценката на заплахата за сгради и служби, ще продължат да бъдат неразделна част от планирането и функционирането на сегашните и нови комплекси на Комисията. Това ще включва гаранция, че всички новопостроени сгради ще бъдат проектирани така, че да могат да изпълняват изискванията за сигурност и по-специално тези, които се отнасят до контрола на достъпа.

## 6.2. Намаляване на въглеродните отпадъци от Комисията

Налице са значителни възможности за допълнително намаляване на въглеродните отпадъци на институцията в три области посредством нейната стратегия за политиката за сградния фонд: емисии от сгради, оптимизиране на връзките с обществения транспорт и по-голяма синергия при управлението на сгради. Както бе договорено в средносрочния преглед на Шестата програма за действие на Общността за околната среда<sup>21</sup>, Комисията ще изготви стратегия за намаляване на въглеродните си отпадъци. В сектора на сградния фонд тази стратегия ще следва принципите, изложени в настоящото съобщение.

### 6.2.1. Намаляване на емисиите

Важно е съществуващите сгради на Комисията да продължат да намаляват, доколкото е възможно, своите въглеродни емисии, а новите проекти да отговарят на най-високите екологични стандарти с цел да не изхвърлят въглерод във въздуха. Ползите от това са две: намаляване на емисиите на парникови газове и намаляване на разходите за енергия.

---

<sup>20</sup> Проверено от ГД „Персонал и администрация“.

<sup>21</sup> COM(2007) 225.

- По отношение на съществуващите сгради Комисията от дълго време е поела ангажимент за устойчиво развитие, както чрез законодателни и политически действия, така и чрез всекидневното управление, както се вижда от нейните инициативи за екологично управление като решението<sup>22</sup>, взето през септември 2001 г. за започването на пилотен проект за прилагане на Регламента за схемата по управление на околната среда и одитиране (СОУОСО)<sup>23</sup>. Това доведе до сертифицирането на седем сгради в Брюксел<sup>24</sup> като изпълняващи изискванията на СОУОСО и до насърчаването на 3 500 служители и на подизпълнители, работещи за Комисията, да бъдат по-отговорни към околната среда в работата си и във всички аспекти от своя живот. Комисията се стреми постепенно да разшири обхвата на СОУОСО, включвайки основните сгради на Комисията, и всички обновявания ще бъдат съсредоточени върху енергийната ефективност.
- По отношение на изграждането на нови сгради и обновяването Комисията ще следва интегриран и синергичен подход, който обхваща всички етапи от жизнения цикъл на сградата – от използването на годни за повторна употреба или за рециклиране материали при строителството до рационалното използване на природни ресурси като енергията (както е посочено в Директива 2002/91/ЕО).

#### 6.2.2. Мобилност

По отношение на мобилността разположението на сградите и тяхното включване в мрежата на обществения транспорт е важен фактор за намаляване на влиянието на Комисията и нейния персонал върху околната среда. Следователно основните сгради на Комисията и центрове на нейната дейност трябва да бъдат разположени близо до обществения транспорт – влак, метро или теснолинейка – или да имат лесна и удобна връзка с обществения транспорт. Това ще позволи използването на обществения транспорт за ходене и връщане от работа, за пътуване между сградите на Комисията и другите институции на ЕС, както и до Европейските училища и детски градини. В този контекст Комисията подчертава, че не само детските градини, но и Европейските училища трябва да са разположени близо до основните места на дейност и до основните райони, където живеят служителите, за да се намали въздействието върху транспорта (и да се помогне на служителите да съчетават професионалния и семейния живот).

<sup>22</sup> Решение на Комисията С(2001)2591 от 7 септември 2001 г. относно започване на процес за прилагане на Регламента за СОУОСО към нейните дейности.

<sup>23</sup> Регламент (ЕО) № 761/2001 на Европейския парламент и на Съвета от 19 март 2001 г. за допускане на доброволно участие на организации в схема на Общността по управление на околната среда и одитиране (СОУОСО).

<sup>24</sup> BERL, BRE2, BU-5/9, GUIM, HTWG, MO34 и SC11.

Трябва също така да се осигури безопасен достъп до сградите с велосипед, като най-добре е да се използва местната мрежа от платна за велосипедисти. В този контекст е важно властите в страната да предприемат необходимите стъпки, за да осигурят достатъчно връзки с обществения транспорт и друга инфраструктура като част от съществуващия план на Комисията за мобилност на персонала 2006-2009<sup>25</sup> за Брюксел, който поддържа и допълва съществуващите инициативи за насърчаване на използването на обществения транспорт и други устойчиви транспортни средства. Допълнителни действия трябва да бъдат предприети за извличане на полза от инициативата Eurobus в Брюксел и от споразумението с градските власти на Люксембург относно използването на обществения транспорт от персонала на Комисията.

### *6.2.3. Синергии при управлението на сградите*

По възможност трябва да се използват най-новите постижения в технологиите, по-специално чрез използването на интегрирани платформи за интернет протокол, за да могат различните системи за управление на сгради (аларми, информационни мрежи, контрол на достъпа, поддръжка и функциониране и т.н.) да улесняват интегрираното управление на сградите на Комисията. Въвеждането на общи системи може допълнително да намали потреблението на енергия, но да доведе и до други икономии чрез по-ефективно управление и експлоатация на сградите.

## **7. ПРИЛАГАНЕ НА ПОЛИТИКАТА НА КОМИСИЯТА ЗА СГРАДНИЯ ФОНД**

### **7.1. Сътрудничество със заинтересованите страни**

#### *7.1.1. Сътрудничество с белгийските власти*

Комисията отдава голямо значение на подобряването на качеството на живот както на своите служители, така и на местните жители в Европейския квартал. За да осъществи тази амбиция, Комисията се стреми да подобри физическия облик на своите сгради и интегрирането им в градоустройството на Брюксел. Това обаче може да бъде постигнато само с подкрепата на белгийските власти, която представлява важен фактор за прилагането на тази стратегия.

Затова Комисията приканва белгийските власти да засилят координацията си на всички равнища с цел осигуряване на по-голяма съгласуваност между различните компоненти на политиката на приемане на европейските институции в Белгия. Специално внимание се обръща на необходимостта от включване в концепцията за присъствието на европейските институции в Белгия на офис пространството (инфраструктура и логистика) и персонала. Персоналът включва също така детските градини, центровете за извънучилищни занимания (за които Европейската комисия отговаря, но белгийските власти също играят роля по отношение на наличността на сгради, тъй като те трябва да издадат необходимите разрешителни) и Европейските училища (за които страната домакин има ясно определени задължения по силата на междуправителствена конвенция).

---

<sup>25</sup> SEC(2006) 344 – 14.3.2006 г.

Комисията разчита до голяма степен на белгийските власти и за предприемане на необходимите мерки за подобряване на цялостната транспортна мобилност, свързана с Комисията и нейните служители. Липсата на компетенции на Комисията и ограниченото ѝ поле на действие в тази област прехвърля върху белгийските власти необходимостта от по-нататъшното разработване на нови планове и проекти.

Комисията ще продължи да участва активно в инициативи като работната група ЕС-Белгия, която бе създадена за улесняване на диалога между институциите и властите на страната домакин, и Fonds Quartier européen (създаден под егидата на фондация „Крал Бодуан“), който насърчава сътрудничеството, диалога и обмяна и увеличава прозрачността. В този контекст Комисията призовава белгийските власти да посочат подходящите органи, които да се заемат със справянето на редица оперативни въпроси и да помогнат за извършването на мониторинг на напредъка за тяхното решаване.

#### *7.1.2. Сътрудничество с люксембургските власти*

Връзките с люксембургските власти се осъществяват посредством Министерството на външните работи, което осигурява координирането с останалите национални министерства или държавни органи. Генералният секретар на Министерството на външните работи редовно участва в заседанията на административните ръководители на европейските институции и органи, разположени в Люксембург. Това позволява осъществяването на координация в политиката за сградния фонд както между отделните институции, така и с местните власти. Във връзка с последното Комисията приканва люксембургските власти да поддържат съществуващото сътрудничество, за да се намерят конструктивни решения на всички неуредени въпроси.

#### *7.1.3. Сътрудничество с другите европейски институции*

Комисията има дългогодишен и богат опит в сътрудничеството с другите институции и възнамерява да продължи това сътрудничество. По отношение на междуинституционалното сътрудничество от контактите на Комисията е ясно, че институциите на ЕС са удовлетворени от услугите, които тя им предоставя. Но съществува също така и широк консенсус за това, че междуинституционалното сътрудничество в областите от компетенциите на Службите на Комисията за инфраструктура и логистика в Брюксел и Люксембург трябва да действа по начин, съсредоточен върху нуждите, като институциите не се задължават да работят заедно, а правят това по свое желание. Няма непосредствено искане от останалите институции за създаването на пълноправен междуинституционален офис за управление на дейностите, които в момента са от компетенциите на двете служби на Комисията. Въпреки това, Комисията има готовност за организирането на дискусии за бъдещи възможности за сътрудничество, които се основават на конкретни инициативи, целящи увеличаване на икономии от мащаба; в този контекст ще бъде важно за всеки отделен случай да се определят съответните роли и отговорности, включително работната натовареност и предимствата за всяка от засегнатите институции.

## 7.2. Преразглеждане на стандартите за сградите и условията за настаняване

За да се увери, че основните принципи на политиката, представени в настоящото съобщение, се прилагат, архитектурните изисквания на политиката на Комисията за сградния фонд ще бъдат представени в нов документ за архитектурната политика, който ще бъде изготвен до края на 2008 г. и ще допълни Наръчника за стандарти на сградите (MIT)<sup>26</sup>. Наръчникът също ще бъде преразгледан, за да се вземат предвид най-новите постижения и тенденции в технологиите в областта на здравето и безопасността. В допълнение, службите на Комисията ще приемат Наръчник за условията за настаняване (НСМ), който хармонизира правилата и техническите критерии за предоставянето на пространство на генералните дирекции или служби на Комисията в Брюксел и Люксембург, и също така ще изработят нова програма за оценяване и допълнително подобряване, където е необходимо, на „доброто състояние“ на своите сгради. В предложената методология всички нови проекти ще бъдат оценявани по референтните стандарти и норми, посочени в Наръчника за стандарти на сградите и Наръчника за условията за настаняване.

---

<sup>26</sup> Наръчникът, който бе осъвременен през юни 2004 г., е референтният документ и средство за оценяване на степента, до която предложените на Комисията сгради или проекти съответстват на количествено определяеми критерии, свързани по-специално с технически изисквания, комфорт и безопасност.