

Ettevõtlus- ja infotehnoloogiainistri määruse „Kohaliku omavalitsuse üksuse elamufondi arendamiseks juhtumipõhise investeeringutoetuse andmise tingimused ja kord“ seletuskiri

1. Sissejuhatus

Määrus kehtestatakse riigieelarve seaduse § 50 lõike 3 alusel.

Käesoleva määrusega kehtestatakse kohaliku omavalitsuse üksuse (edaspidi *KOV*) elamufondi arendamiseks juhtumipõhise investeeringutoetuse andmise tingimused. Toetuse andmise tingimused on töötatud välja jätkuna „Eesti eluasemevaldkonna arengukavale 2008–2013“ ja „Energiamajanduse arengukava aastani 2030“ (eelnõu) eesmärke arvestades. KOV-i elamufondi arendamise toetus aitab kaasa Vabariigi Valitsuse tegevuskava majanduspoliitika ja regionaalpoliitika eesmärkide saavutamisele. Tegemist on meetmega, mis on suunatud elamufondi investeeringute hoogustamisele piirkondades, kus esinevad turutõrked, seega on sellel oluline panus Eesti regionaalarengu strateegia 2014–2020 eesmärkide saavutamisele, sh Kagu-Eesti tegevuskava ja Ida-Virumaa tegevuskava 2015–2020 elluviimisele.

Vastavalt kohaliku omavalitsuse korraldamise seadusele on elamu- ja kommunaalmajanduse ning sotsiaalteenuste korraldamine omavalitsusüksuse ülesanne. Määrusega sätestatakse Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumi valitsemisala eelarves KOV-i elamufondi arendamise toetuseks ette nähtud vahenditest KOV-ile või tema valitseva mõju all olevale üksusele (edaspidi *taotleja*), kelle põhikirjaliseks tegevuseks on elamumajanduse korraldamine KOV-i territooriumil või kes seaduse alusel antud haldusakti või halduslepingu alusel täidab vastavaid avaliku halduse ülesandeid, juhtumipõhise investeeringutoetuse (edaspidi *toetus*) andmise põhimõtted vastavalt riigieelarve seaduse § 50 lõikes 2 nimetatud tingimustele. Riigieelarve seaduse kohaselt peavad KOV-ile juhtumipõhise investeeringutoetuse andmiseks olema õigusaktiga määratud vähemalt riigieelarve seaduse § 50 lõikes 2 loetletud tingimused. Riigieelarve seaduse sama paragrahvi lõikes 3 on antud ministriile võimalus kehtestada lõikes 2 loetletud tingimustele vastav määrus ministeeriumi valitsemisala eelarves ettenähtud vahenditest KOV-ile juhtumipõhise investeeringutoetuse andmiseks.

Käesoleva määruse alusel eraldatakse KOV-ile elamufondi arendamise investeeringutoetust ainult juhul, kui Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumi valitsemisalale eraldatakse riigieelarvega vahendid elamufondi arendamise toetuse andmiseks. Vahendite olemasolul võib määruse kohaselt elamufondi arendamise toetust eraldada kahel eesmärgil: ehitise püstitamise toetust, mille eesmärk on tagada mobiilsele tööjõule vajalike nüüdisaegsete ürieturuumide parem kättesaadavus piirkondades, kus esinevad turutõrked, ning ehitise ümberehitamise toetust, mille eesmärk on tagada energiatõhususe näitajate parandamiseks ning ülalpidamiskulude vähendamiseks vajalikke investeeringuid ja mobiilsele tööjõule vajalike energiatõhusate ürieturuumide kättesaadavus. Lisaks määruse § 1 lõike 3 punktis 1 sätestatule võib alates 2018. aastast taotleda toetust § 1 lõike 3 punktis 5 toodud eesmärgil sotsiaalteenuste osutamise raames püstitavatele ja ümberehitatavatele ürieturuumidele sotsiaal-majanduslikult vähekindlustatud sihtgruppide majutamiseks. Turutõrge võib väljenduda nii olukorras, mille kohaselt erasektor ei paku teenust piirkondades, kus avalik sektor ja leibkonnad seda ootavad ning ehitise ehitusmaksumus ületab turuväärtust, kui ka olukorras,

mille kohaselt turg pakub teenust hinnaga, mis ei ole suurele hulgale tarbijaskonnast kättesaadav. Turutõrke määramine on seotud konkreetse teenuse ja sellele esitatavate ootuste ning nende täitmisega.

Taotluste menetleja on Sihtasutus KredEx (edaspidi *KredEx*). KredEx on volitatud taotluste menetlejaks, kuna 2017. aasta riigieelarve seadusega on nähtud talle ette meetme jaoks eraldatud rahalised vahendid ja need on KredExile eraldatud riigieelarvelise eraldise lepinguga. Eelnõu on seotud iga-aastase riigieelarve seadusega, millega võidakse eraldada vahendeid Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumi valitsemisalale KOV-i elamufondi arendamise toetuse andmiseks.

Toetuse saamiseks peab KOV esitama taotluse KredExile, kes hindab kõiki laekunud taotluseid käesolevas määruses kehtestatud hindamispõhimõtetest lähtuvalt. Maksimaalne toetussumma kõigi taotlusvoorude lõikes on kuni 2 500 000 eurot KOV-i kohta, sealjuures 2017. aastal saab taotleda maksimaalselt kuni 1 000 000 eurot KOV-i kohta. Tallinn ja Tartu linn saavad taotleda toetust alates 2018. aastast. Abikõlblikest kuludest arvatakse taotleja prognooside alusel eelnevalt maha tegevuskasum ja toetuse summa ei tohi ületada abikõlblike kulude ja investeringu tegevuskasumi vahet.

Eelnõu ja seletuskirja on ette valmistanud Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumi ehitus- ja elamuosakonna nõunik Regina Michaelis (tel: 625 6483, e-post: regina.michaelis@mkm.ee) koostöös Rahandusministeeriumi riigivara osakonna nõuniku Eve Murumaaga, Rahandusministeeriumi riigihangete ja riigiabi osakonna riigiabi juhtivspetsialisti Maris Kaldaga ja Sotsiaalministeeriumi hoolekande osakonna nõunik Kaili Hendlaga. Õiguslikke ettepanekuid tegi eelnõule Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumi õigusosakonna õigusnõunik Hendrick Rang (e-post: hendrick.rang@mkm.ee, tel: 625 6351) ja keeleliselt toimetab Kristiane Liivoja (e-post: kristiane.liivoja@mkm.ee, tel: 625 6370).

2. Määruse sisu ja võrdlev analüüs

Määruse eelnõu koosneb 6 peatükist ja 22 paragrahvist.

Paragrahviga 1 kehtestatakse määruse reguleerimisala ja toetuse andmise eesmärk.

Lõike 1 kohaselt sätestab määrus KOV-i elamufondi arendamise toetamiseks ette nähtud vahenditest juhtumipõhise investeringutoetuse andmise põhimõtted vastavalt riigieelarve seaduse § 50 lõikes 2 nimetatud tingimustele. Vahendid toetuse eraldamiseks nähakse ette Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumi valitsemisala eelarves.

Lõike 2 kohaselt antakse paragrahvi lõikes 1 nimetatud vahenditest toetust KOV-ile, kelle kohaliku omavalitsuse korralduse seaduses määratud ülesandeks on elamumajanduse korraldamine, või tema valitseva mõju all olevale üksusele, kelle põhikirjaliseks tegevuseks on elamumajanduse korraldamine KOV-i territooriumil või kes seaduse alusel antud haldusakti või halduslepingu alusel täidab vastavaid avaliku halduse ülesandeid. Seejuures toetatakse KOV-i või tema valitseva mõju all olevat üksust, kelle õigusaktist tulenevaks ülesandeks on elamumajanduse korraldamine. Kuna kohalik omavalitsus võib korraldada oma ülesannete täitmist näiteks asutuse, ameti või KOV-i enamusosalusega äriühingu kaudu, näeb käesolev määrus ette toetuse andmist KOV-ile, kes seaduse alusel antud haldusakti või halduslepingu alusel täidab vastavaid avaliku halduse ülesandeid. Vastavaks üksuseks võib

olla KOV-i valitseva mõju all olev eraõiguslik juriidiline isik, näiteks Varahaldus OÜ. Määrus ei reguleeri KOV-i tegevuskulude juhtumipõhist toetamist.

Lõikes 3 kehtestatakse toetuse andmise eesmärgid. Toetuse andmisel soovitakse suunata kohalikke omavalitsusi suurendama üürielarumufondi läbi olemasolevate hoonete ümberehitamise ja ka uute üürielaruumide püstitamise selliselt, et lisaks olemasolevatele eluruumidele võetakse kasutusele ka täiendavaid eluruumi. Lõike 3 kohaselt on toetuse andmise eesmärgiks tagada mobiilse töötaja sihtgrupile vajalike nüüdisaegsete üürielaruumide parem kättesaadavus piirkondades, kus esinevad turutõrked, ning seeläbi avaldada positiivset mõju piirkondade ettevõtluskeskkonnale ja majandusele. Samuti on alates 2018. aastast võimalik taotleda toetust eesmärgiga tagada sotsiaalteenuse osutamise raames või tühjenevate haldamata korterelamute probleemi lahendamiseks vajalike eluruumide parem kättesaadavus sotsiaal-majanduslikult vähekindlustatud sihtgrupile. Need on toetuse andmise põhieesmärgid.

Üürielaruum käesoleva määruse kohaselt on kaheksa või enama korteriga KOV-i omandis olev või KOV-i poolt rajatav korterelamu, kus kõiki kortereid üüritakse KOV-i defineeritud sihtgruppidele. Vähemalt kaheksa korteri nõue on seotud sellega, et suurema korterite arvuga korterelamute rajamine on kokkuvõttes soodsam, seega eelarvevahendite efektiivse kasutamise aspektist 3–7 korteriga elamute projekte antud toetusmeetmest ei toetata.

Prioriteetseks üürielarumute sihtgrupiks on mobiilsed töötajad, kelleks on käesoleva määruse kohaselt isikud, kes vahetavad elukohta tulenevalt töökoha asukohast või selle muutumisest. Mobiilse töötaja sihtgrupi hulka kuuluvad näiteks iseseisvat elu alustavad noored, kellest suur osa puutub kokku raskustega eluasemeturult kvaliteetse ja taskukohase eluaseme leidmisel tingituna ebapiisavast nüüdisaegsete üürielaruumide pakkumisest, kõrge eluruumide hinnast või muudest asjaoludest, nagu näiteks elamispinna soetamiseks vajaliku omafinantseeringu puudumine.

Käesoleva määruse raames ei toetata eraldiseisvate korteriomandite soetamist ega ümberehitamist. Lõike 3 kohaselt kaasneb toetuse andmisega positiivne mõju KOV-i võimekusele investeerida tegevustesse, mis hoogustavad piirkonna elumufondi uuendamist, avaliku ruumi ja elukeskkonna parandamist, kasutades ruumilahenduse planeerimisel valdkondlike eksperte; energiatõhususe näitajate parandamist, kavandades energiatõhusaid üürielarumuid; ning soodustavad seeläbi eluruumide ülalpidamiskulude vähendamist. Üürielarumuarendus peab olema terviklik ning läbimõeldud, arvestada tuleb nii majanduslike, sotsiaalsete kui ka ruumiplaneerimise aspektidega ning tagada tuleb positiivne mõju KOV-i ja piirkonna arengule, sotsiaalsele ja tehnilisele taristule, elukeskkonna kvaliteedile, inimeste liikuvuskäitumisele, sh üürielarumuarendusega loodava avaliku ruumi kvaliteedile. Üürielarumud peavad olema avatud juurdepääsuga kõigile huvitatud isikutele. Soodustada tuleb kvaliteetse elukeskkonna terviklikku väljaarendamist, vältides valg- või äärelinnastumist ning järgides tänapäevaseid asustuse suunamise põhimõtteid. Kavandatava üürielarumuarenduse ruumimõju tuleks seetõttu hinnata terviklikult.

Kuna alates 2018. aastast suureneb programmi eelarve maht, võimaldatakse alates 2018. aasta taotlusvoorudest KOV-il taotleda toetust ka sotsiaalteenuste osutamiseks vajalike üürielaruumide pakkumiseks ehk siis terviklike üürielarumute püstitamiseks või üürielarumuna kasutusele võetavate hoonete ümberehitamiseks, eesmärgiga üürida kortereid sotsiaal-majanduslikult vähekindlustatud sihtgruppidele. Sotsiaal-majanduslikult vähekindlustatud sihtgrupiks loetakse isikuid, kelle omandis ei ole KOV-i halduspiirides

elamiskõlblikku eluruumi ning kellel ei ole sissetuleku puudumise, madala sissetuleku või muu objektiivse asjaolu tõttu võimalik eluruumi turutingimustel üürida. Sotsiaal-majanduslikult vähekindlustatud sihtgruppideks on käesoleva määruse kohaselt näiteks asenduskoduteenuselt ellu astunud noored, puudega või erivajadusega isikud, töövõimekaotusega isikud, lasterikkad pered, üksikvanemaga pered, kinnipidamisasutusest vabanenud isikud, õnnetusjuhtumi tagajärjel eluaseme kaotanud isikud, eakad, tühjenevatest haldamata korterelamutest KOV-i üürikorterisse ümber kolida soovivad isikud ning madala sissetulekuga isikud. Madala sissetuleku piiri määramisel võetakse eelnõu kohaselt aluseks Statistikaameti viimati avaldatud suhtelise vaesuse piir enne taotlusvooru avanemist. KOV saab pakkuda eluruumi tagamise teenust üürikorterina ka sellistele inimestele, kelle sissetulekud ületavad viimati avaldatud suhtelise vaesuse piiri, kuid kes siiski objektiivse asjaolu tõttu ei suuda enda ja oma perekonna vajadustele vastavat eluruumi üüritingimustel üürida näiteks olukorras, kus sissetulek on üle suhtelise vaesuse piiri, kuid isik on oma eluaseme kaotanud õnnetusjuhtumi tagajärjel, samuti isik, kellel on erivajadused ja kes seetõttu vajab just enda vajadustele vastavat eluruumi. Tühjenevate haldamata korterelamute all on mõeldud elamuid, kus asustamata korterite maht ületab 50% ja mis asuvad kahaneva ja vananeva rahvastikuga ning ulatusliku väljarände tendentsiga piirkondades ning KOV on alustanud elukeskkonna planeeringu kohandamist elanikkonna vajadustele vastavaks, mille raames nähakse ette ka kasutusest välja langenud elamute lammutamist. Sotsiaalteenuse osutamise raames rajatavad üürielamud kui osa elukeskkonnast peavad sobituma keskkonda.

Paragrahviga 2 kehtestatakse käesolevas määruses toetatavatele tegevustele riigiabi kohaldumine. Sõltuvalt riigiabi olemusest kohaldatakse toetatavatele tegevustele erinevaid riigiabi reegleid.

Lõikes 1 kehtestatakse määruse § 1 lõike 3 punktis 1 nimetatud tulemuste saavutamiseks elluviidavatele tegevustele kohalduv riigiabi erisus, mille kohaselt kvalifitseerub antav toetus siseturuga kokkusobivaks kohalikele taristule antavaks investeringuteks ettenähtud abiks Euroopa Komisjoni määruse nr 651/2014 üldise grupierandi määruse artikli 56 mõistes ja sellele kohaldatakse nimetatud määruses ja konkurentsiseaduse §-s 34² sätestatud. Tegemist on kohaliku taristu rajamise või uuendamise rahastamiseks antava abiga, millega aidatakse kohalikul tasandil kaasa ettevõtlus- ja tarbimiskeskonna parandamisele ja tööstusliku baasi ajakohastamisele ja väljaarendamisele. Seejuures peavad huvitatud kasutajad taristule juurde pääsena avatud, läbipaistval ja mittediskrimineerival alusel. Taristu kasutamise tasu või müügihind peab vastama turuhindadele.

Lõikes 2 kehtestatakse, et määruse § 1 lõike 3 punktis 5 nimetatud eesmärgi saavutamiseks elluviidavatele tegevustele kohaldub üldist majandushuvi pakkuva teenuse riigiabi regulatsioon Euroopa Komisjoni 20. detsembri 2011. a otsuse „Euroopa Liidu toimimise lepingu artikli 106 lõike 2 kohaldamise kohta üldist majandushuvi pakkuvaid teenuseid osutavatele ettevõtjatele avalike teenuste eest makstava hüvitisena antava riigiabi suhtes“ (ELT L 7, 11.01.2012, lk 3–10) artikli 2 lõike 1 punktide a või c mõistes. Tegemist on riigiabiga üldist majandushuvi pakkuva teenuse osutamise tagamiseks. Eesmärk on eluruumi kasutamise võimaluse kindlustamine isikutele, kes ei ole sotsiaal-majanduslikust olukorrast tulenevalt võimelised enda ja oma perekonna vajadustele vastavat eluruumi tagama. Antud turutõrke likvideerimisel peavad taotlejad hindama konkreetse turupiirkonna olukorda ning üürielamute rajamisel ei tohi tekkida olukorda, kus leibkonnad ei üüri enam üüriturult turutingimustes kortereid, kuigi nad suudaksid üürida.

Lõikes 3 kehtestatakse, et määrust ei kohaldata riigiabi saajale, kellele Euroopa Komisjoni eelneva otsuse alusel, millega abi on tunnistatud ebaseaduslikuks ja siseturuga kokkusobimatuks, esitatud korraldus abi tagasimaksmiseks on seni täitmata.

Lõikes 4 kehtestatakse, et määrust ei kohaldata lisaks lõikes 3 nimetatule ka muudel üldise grupierandi määruse artikli 1 lõigetes 2–5 nimetatud juhtudel.

Paragrahvis 3 on defineeritud olulisemad mõisted.

Paragrahviga 4 kehtestatakse taotluste menetleja. Meetme elluviija, taotluste menetleja, väljamaksete teostaja ja järelevalve teostajaks on valitud KredEx. KredExil on olemas eeltoodud tegevusteks vajalik kogemus ja kompetentsus.

Paragrahviga 5 kehtestatakse tulenevalt riigieelarve seaduse § 50 lõike 2 punktist 2 toetatavad tegevused, abikõlblikud ja mitteabikõlblikud kulud.

Lõike 1 kohaselt toetatakse toetuse andmise kahe põhieesmärgi saavutamisele suunatud tegevusi, milleks on nüüdisaegsete energiatõhusate üürielarumide parema kättesaadavuse tagamine 1) mobiilse töötaja või 2) sotsiaal-majanduslikult vähekindlustatud sihtgrupi jaoks piirkondades, kus esinevad turutõrked. Lisaks põhieesmärkidele avaldatakse toetuse abil positiivset mõju piirkondade ettevõtluskeskkonnale, elukeskkonnale ja avalikule ruumile ning majandusele tervikuna. Toetuse andmisega kaasneb parem võimekus tagada elamufondi jätkusuutlikku uuendamist, energiatõhususe näitajate parandamist ning ülalpidamiskulude vähendamist. Samuti paraneb avaliku ruumi sidusus. Sellest tulenevalt võib toetuse vahendeid kasutada järgmisteks tegevusteks: uue üürielamu püstitamine või olemasoleva hoone ümberehitamine eesmärgiga võtta see kasutusele üürielamuna või jätkata selle kasutamist üürielamuna.

Lõike 2 kohaselt on abikõlblikud järgmised kulud: üürielamu ehitamise ja ümberehitamise, projekteerimise ning omanikujärelevalve kulud, seejuures projekteerimise kulu on abikõlblik juhul, kui projekteerimisele järgneb koostatud projekti alusel ehitamine ning abikõlblikud on pärast taotluse esitamist teostatud projekteerimistööd, mitte taotluse esitamisele eelnev eelprojekti koostamise kulu, seega peavad projekteerimise kulud olema etappide viisi eristatavad; energiatarbimise vähendamiseks tehtavad ehitustööd, mille tulemusena uuendatakse olemasolevate hoonete tehnosüsteeme või võetakse kasutusele uusi energiasäästlikke tehnosüsteeme; üürielamu korterite sisustamise kulud, mis on seotud esmase vajaliku köögimööbli ja sanitaartechnika soetamise ja paigaldamisega; üürielamu teenindamiseks vajalike ehitiste püstitamise ja tehnosüsteemide ehitamise kulud, sh kõnnitee, parkla, kergliiklustee, prügihooldla, katlamaja ja kinnistu siseste kommunikatsioonitrasside kulud; olemasoleva ja ümberehitamisele kuuluva ehitise insenertehniliste mõõdistuste kulud; ligipääsetavuse tagamiseks vajalike ehitise osade, nagu näiteks lift, trepironija, kaldtee vms kulud ja nende paigaldamise kulud; kinnistu haljastamise kulud kuni 10% ulatuses projekti kogumaksumusest.

Lõike 3 kohaselt peavad toetuse saamise aluseks olevad tegevused olema kehtivate õigusaktidega kooskõlas. Projekteerimist ja ehitamist teostav ettevõtja peab olema pädev vastava teenuse osutamiseks ja vastama ehitusseadustiku §-de 21–24 nõuetele.

Lõikes 4 kehtestatakse, et kõik kulud peavad olema põhjendatud, dokumenteeritud ja taotluses kirjeldatud. Abikõlblikke kulusid tuleb tõendada vastavate taotleja tasutud arvete

maksekorralduste või arvelduskonto või krediitkaardi väljavõtetega. Sularahatehingud ei ole toetuse andmise raames lubatud.

Lõikes 5 sätestatakse kulu arvestamise põhimõtted. Kulu tekkimise päevaks loetakse kuludokumendi koostamise kuupäeva.

Lõikes 6 loetletakse mitteabikõlblikud kulud. Määruse kohaselt ei toetata ainult ehitusprojekti koostamist ja vahendeid ei eraldata üksikute tegevuste elluviimiseks, toetatakse vaid üürielamu püstitamiseks või ümberehitamiseks elluviidavat kompleksset tegevust. Mitteabikõlblikud on kulud, mis ei ole seotud toetatavate tegevustega, või kulud, mis on projekti elluviimise seisukohast põhjendamatud ja ebaolulised; omandiküsimuste lahendamise seotud kulud; taotleja projektijuhtimisega seotud kulud; ettevalmistavate tegevuste kulud, nagu näiteks detailplaneeringu, alusuuringute, majandusliku analüüsi, eelprojekti koostamise, energiaauditi või muude ettevalmistavate tegevuste kulud ja riigihanke läbiviimisega seotud kulud; ülemäärased, toreduslikud või tahtlikult vääralt arvestatud kulud ning kulud, mille finantseerimisallikaks on mõni muu riigieelarvelistest, Euroopa Liidu või muu välisabi vahenditest rahastatav toetusmeede.

Paragrahviga 6 kehtestatakse toetatavate tegevuste abikõlblikkuse periood. Arvestades ehitustegevuse hooajalisust ja vajalike ettevalmistustööde mahtu, on taotlejal kohustus teostada elluviidavad toetatavad tegevused 30 kuu jooksul toetuse taotluse rahuldamise otsuse tegemisest arvates. Seejuures ei tohi taotleja alustada projektiga seotud tegevusi ega võtta kohustusi nimetatud tegevuste elluviimiseks enne taotluse esitamist KredExile. Toetatavate tegevuste teostamisaja pikendamine on võimalik ühekordselt kuni 12 kuu võrra põhjendatud juhtudel taotleja avalduse alusel ja tingimusel, et projekti elluviimisel saavutatav tulemus ei halvene. Projekti all ei ole mõeldud ehitusprojekti ehitusseadustiku tähenduses.

Paragrahviga 7 kehtestatakse toetuse andmise tingimused.

Lõige 1 sätestab üürielamute reeglistiku. Uued püstitatavad üürielamud ja ümberehitatavad üürielamud ja ümberehitamise järel üürielamutena kasutusele võetavad hooned peavad olema terviklikud ehk tervikuna üürielamuna kasutusel olevad. Üürielamute eluruumid peavad vastama ehitusseadustiku § 11 lõike 4 alusel kehtestatud eluruumidele esitatavatele nõuetele. Uut püstitatavat üürielamut on kohustus kasutada üürielamuna 20 aasta jooksul üürielamu püstitamisest alates ja ümberehitatavat hoonet on kohustus kasutada üürielamuna 15 aasta jooksul alates hoone ümberehitamisest.

Lõike 2 kohaselt peab projekti läbiviimiseks vajalikud tööd tellima kooskõlas riigihangete seadusega. Hanked tuleb viia läbi riigihangete registris. Ehitushanke lähteülesande tüüpnaidise valmistab ette KredEx. Välistatud ei ole ka arhitektuurivõistluse võimalus. Lähteülesande väljatöötamisse kaasatakse vajadusel erialaeksperte või ulatuslikku ehitusvaldkonna riigihangete läbiviimise kogemust omavaid eksperte, näiteks Riigi Kinnisvara AS.

Lõikes 3 kehtestatakse, et käesoleva määruse § 1 lõike 3 punktis 1 nimetatud eesmärgi saavutamisel tuleb tagada huvitatud kasutajatele juurdepääs üürielamutele läbipaistvatel, avatud, objektiivsetel ja mittediskrimineerivatel alustel ning lubatud on teiste sihtgruppide majutamine üürielamus.

Lõikes 4 kehtestatakse, et käesoleva määruse § 1 lõike 3 punktis 5 nimetatud eesmärgi saavutamisel võivad üürielamu eluruumide üürnikeks olla vaid sotsiaal-majanduslikult vähekindlustatud sihtgruppi kuuluvad isikud.

Lõikes 5 kehtestatakse, et programmi raames püstitatavate ja ümberehitatavate üürielamute eluruumide üürihinna kehtestab KOV ja üürihind peab vastama turuhinnale. Näiteks piirkonnas, kus probleemiks on üürikorterite ebapiisav pakkumine, aga üüripakkumine on olemas ja turuinformatsiooni turuhinna defineerimiseks piisavalt, on võimalik kehtestada turupõhised üüritasemed. Selliseks piirkonnaks on näiteks Pärnu linn või Viljandi linn, kus üüriturul on pakkumine olemas. Piirkondades, kus nõudlus üürikorterite vastu on olemas, aga pakkumine puudub või on turuhinna defineerimiseks ebapiisav, tuleb kehtestada üürihinnad sõltuvalt piirkonna tööandjate poolt pakutavatest keskmistest palgatasemetest selliselt, et üürihind koos kõrvalkuludega moodustaks kuni 40% leibkonna sissetulekust. Selliseid olukordi võib esineda näiteks väiksemate linnade ja linnaosade või osavaldade turuülevaate koostamisel ja üürihindade leidmisel.

Lõike 6 kohaselt kehtestab määruse § 1 lõike 1 punktis 5 nimetatud juhul püstitatavate ja ümberehitatavate üürielamute eluruumide üürihinna kohalik omavalitsus. Kalkulatsioonid võivad põhineda kulumeetodil ja üürnike sihtgrupi sotsiaal-majanduslikust olukorrast tulenevatel põhjustel võib hinnaklass olla madalam kui vastava hinnaklassiga üürikorterite turupõhine üürihind antud piirkonnas. Hinnaklassi põhine lähenemine on toodud põhjusel, kuna paljudes piirkondades ei ole sarnase kvaliteediklassiga kortereid. Kulumeetodil üüri arvestamine on asjakohane eelkõige juhul, kui üürniku sihtgrupiks on sotsiaal-majanduslikult vähekindlustatud isikud. Kulumeetodil arvestatakse üürihinna arvutamisel kõiki otseseid kulukomponente, sh ehituskulu, halduskulu, hoolduskulu jm üürielamu teenindamisega seotud kulusid.

Lõike 7 kehtestatakse, et eluruumi allüürile andmine ei ole lubatud.

Lõikes 8 kehtestatakse, et projekti jätkusuutlikkust arvestades on keelatud tervikliku üürielamu või selle osa võõrandamine uusehitisena valminud üürielamu puhul 20 aasta jooksul ja ümberehitatud üürielamu puhul 15 aasta jooksul alates üürielamu kasutusele võtmisest. Määruse raames toetatud projektide puhul ei ole üürielamut lubatud võõrandada ei tervikuna ega ka eraldi korteriomandite kaupa, kuna eesmärk on aidata turule tuua uus eluruumide pakkumise teenuse nišš, mis oleks üürnike jaoks stabiilsem olemasolevast kaootilisest üksikute üürikorterite pakkumise tendentsist, mille puhul võib üürileandja ootamatult otsustada, et ei soovi enam korterit välja üürida ning mis on üürniku jaoks ebastabiilne. Selle kohustuse täitmine on hõlmatud toetuse tagasimaksmise sanktsiooniga.

Lõikes 9 kehtestatakse, et hüpoteegi seadmine on lubatud vaid juhul, kui hüpoteek seatakse üürielamu püstitamise ja ümberehitamise omafinantseeringuks võetava pangalaenu tagamiseks enne projekti elluviimisega alustamist või projektiga alustamise ajal. Hiljem, ehitustööde lõpufaasis või üürielamute kasutamise ajal, on üürielamu ja selle osa koormamine uue hüpoteegiga keelatud uusehitisena valminud üürielamu puhul 20 aasta jooksul ja ümberehitatud üürielamu puhul 15 aasta jooksul. Selle kohustuse täitmine on hõlmatud toetuse tagasimaksmise sanktsiooniga.

Paragrahviga 8 kehtestatakse tulenevalt riigieelarve seaduse § 50 lõike 2 punktist 3 toetuse ja omafinantseeringu määrad ja maksimaalne toetussumma. Omafinantseeringu määr ja

maksimaalne toetussumma kehtestatakse, kuna see aitab projekti muuta KOV-i jaoks n-ö enda omaks ning seega ollakse hoolikam ka projekti realiseerimisel.

Lõike 1 kohaselt on toetuse maksimaalne määr 50% projekti abikõlblikest kuludest. Omafinantseeringu määr on vähemalt 50% ning selle võib tagada ka pangalaenuga või erainvestori investeeringute kaasamise kaudu. KOV võib ette näha ka suurema omafinantseeringu määra kui 50%. Taotleja peab hindama, kas omafinantseering on samuti riigiabi või mitte, lähtudes Euroopa Komisjoni riigiabi põhimõtetest. Järgida tuleb Euroopa Komisjoni sätestatud riigiabi reegleid.

Lõike 2 kohaselt ei tohi § 1 lõike 3 punktis 1 nimetatud juhul toetuse summa ületada abikõlblike kulude ja investeeringu tegevuskasumi vahet. Tegevuskasum on erinevus diskonteeritud tulude ja diskonteeritud tegevuskulude vahel investeeringu majandusliku eluea jooksul, kui see vahe on positiivne. Tegevuskasum arvatakse taotleja realistlike prognooside alusel eelnevalt maha abikõlblikest kuludest ning toetuse summa ei tohi ületada abikõlblike kulude ja investeeringu tegevuskasumi vahet. Diskontomäära leidmisel lähtutakse Euroopa Komisjoni kodulehel avaldatud diskontomääradest ja Euroopa Komisjoni teatisest viite- ja diskontomäärade kindlaksmääramise meetodi läbivaatamise kohta.

Lõike 3 kohaselt on maksimaalne toetussumma kõigi taotlusvoorude lõikes kuni 2 500 000 eurot KOV-i kohta. Sealjuures rakendussättes, käesoleva määruse §-s 22, on sätestatud, et 2017. aastal saab toetust taotleda maksimaalselt kuni 1 000 000 eurot KOV-i kohta. Tallinna ja Tartu linn saavad taotleda toetust alates 2018. aastast, kuna alates sellest perioodist on toetusmeetme eelarve maht suurem.

Lõikes 4 kehtestatakse, et Euroopa Komisjoni 2011. aasta otsuse artikli 2 lõike 1 punkti a alusel üldist majandushuvi pakkuvate teenuste osutamiseks käesoleva määruse alusel ja muudest avalikest vahenditest antav riigiabi kokku ei tohi ületada 15 miljonit eurot aastas konkreetse üldist majandushuvi pakkuva teenuse kohta.

Paragrahviga 9 kehtestatakse toetuse taotlemise kord.

Lõikes 1 sätestatakse, et taotlus toetuse saamiseks ja projekti kirjeldus esitatakse KredExi kinnitatud vormil. Projekti kirjeldus on taotleja tegevuste kirjeldus, mis koosneb kavandatava üürielamu ehitus- ja ümberehitustööde kirjeldusest (sh projekteerimise lähteülesanne) ning milles on toodud üürielamu ehitamise seos KOV-i arengukava strateegiliste eesmärkidega, üürielamu arendusprojekti majanduslik analüüs, ülevaade üürielamu potentsiaalsete üürnike struktuurist ja üüritasemest jm. Taotlusvorm koos lisade ja lisadokumentidega esitatakse eelistatult KredExi e-keskkonna kaudu. Põhjendatud juhtudel on lubatud ka taotluse esitamine KredExile digitaalselt allkirjastatuna e-kirjaga. Taotluse esitamise kuupäev ei tohi olla varasem kui voo avamise tähtpäev.

Lõike 2 kohaselt informeerib KredEx taotlejaid taotlusvooru alguskuupäevast ja toetuse andmise üldtingimuste kättesaadavusest oma veebilehel ja vähemalt ühes üleriigilise levikuga päevalehes vähemalt 60 kalendripäeva enne taotlusvooru alguskuupäeva. Taotlusvoor on avatud vähemalt 60 kalendripäeva.

Lõike 3 kohaselt määratakse toetuse eelarve ühe taotlusvooru kohta Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumi ja KredExi vahelise riigieelarvelise eraldise kasutamise lepinguga. Taotluse rahuldamise otsused tehakse taotlusvooru eelarvevahendite mahus.

Sõltuvalt esitatud ja abikõlblike taotluste kogumahust ei ole välistatud otsuste tegemine vooru eelarvevahendite kogumahust väiksemale toetussummale.

Paragrahviga 10 kehtestatakse nõuded taotlejale. Toetuse taotlejaks on KOV või tema valitseva mõju all olev üksus, kelle õigusaktist tulenevaks ülesandeks on elamumajanduse korraldamine KOV-i territooriumil. KOV-il, kelle ühinemise on Vabariigi Valitsus kinnitanud, on õigus taotlus esitada, kui ta on kuulunud taotluse esitamisele eelnenud aastal ja taotluse esitamise aastal ühineva KOV-i arvestusüksusesse ning tal on ühinevate KOV-ide volikogude nõusolek käesoleva määruse alusel taotluse esitamiseks. Taotlust ei või esitada taotlejad, kes on eelneva viie aasta jooksul rikkunud KredExiga sõlmitud lepingu tingimusi.

Paragrahviga 11 kehtestatakse taotleja kohustused.

Paragrahv 12 sätestab üksikasjalikud nõuded taotlusele ja taotluse lisadokumendid.

Paragrahvis 13 kehtestatakse taotluse menetlemise kord.

Paragrahviga 14 kehtestatakse tulenevalt riigieelarve seaduse § 50 lõike 2 punktist 4 taotluse hindamise põhimõtted. Kuna riigieelarvest on eraldatud sihtotstarbeline toetus KOV-i elamufondi arendamiseks, siis KOV-i omandis mitteolevate üürielanute püstitamiseks ja ümberehitamiseks toetust ei eraldata ja vastavaid taotlusi ei hinnata. Tulenevalt riigieelarve seadusest ei ole võimalik toetust muudel eesmärkidel eraldada. Taotlus ei kuulu hindamisele ka siis, kui esitatud projekt ei vasta toetuse andmise eesmärgile. Peale selle ei ole võimalik toetust eraldada, kui KOV ei ole taganud määruses kehtestatud omafinantseeringu määra või soovitud toetus ületab kehtestatud piirmäära. Samuti ei eraldata KOV toetust siis, kui KOV ei ole kinni pidanud KOV-i finantsjuhtimise seaduse nõuetest või toetatav investeering ei tulene KOV-i arengukavast või muudest riigieelarve seaduse § 50 lõike 4 nõuetest. Seejuures ei pea arengukavas olema välja toodud konkreetse üürielanu arendusprojekt eraldi eesmärgina. Projektile võib toetust eraldada ka näiteks siis, kui KOV-i arengukavas on mainitud elamumajanduse olukorra parandamisega seotud eesmärki või ettevõtluse arendamisega seotud eesmärki.

Lõikes 1 kehtestatakse, et KredEx hindab kõiki nõuetele vastavaks tunnistatud taotlusi, võttes aluseks käesoleva paragrahvi lõikes 2 ja 3 sätestatud aluspõhimõtted ja käesoleva määruse lisas sätestatud taotluse hindamise juhendmaterjalis toodud hindamiskriteeriumid ja võrreldes voorus esitatud taotlusi. KredExil on õigus kaasata taotluse sisuliseks hindamiseks valdkondlikke eksperte, kelleks võivad olla näiteks Rahandusministeeriumi, Sotsiaalministeeriumi, Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumi või valdkonnas tegutsevate erialaliitute spetsialistid. Alates 2018. aasta taotlusvoorst esitatakse toetuse taotlusi kahel põhieesmärgil ja neid hinnatakse ka vastavalt kahes kategoorias vastavalt määruse lisas toodud hindamiskriteeriumitele ja hindepunktidele. Mõlemal eesmärgil esitatud taotluste rahuldamiseks on taotlusvooru eelarve piires oma eelarve, mille suurused kehtestab valdkonna eest vastutav minister. Seejuures käesoleva määruse § 1 lõike 3 punktis 1 sätestatud eesmärgil esitatud taotlusi hinnatakse lisas 1 tabelis 1 toodud hindamiskriteeriumite alusel ja käesoleva määruse § 1 lõike 3 punktis 5 sätestatud eesmärgil esitatud taotlusi hinnatakse lisas 1 tabelis 2 toodud hindamiskriteeriumite alusel. KredExil on õigus kaasata taotluse sisuliseks hindamiseks valdkondlikke eksperte, nagu majandusanalüütikuid, kinnisvara hindajaid, sotsiaalvaldkonna spetsialiste ning avaliku ruumi planeerimise alaste erialade esindajaid.

Lõikes 2 kehtestatakse järgmised taotluste hindamise aluspõhimõtted: projekti majanduslik analüüs, mille hindamisel on olulisel kohal pikaajaliste kulude läbimõeldus ja põhjendatus; sihtgrupi eluruumide vajadus, mille puhul hinnatakse määruse § 1 lõike 3 punktis 1 toodud juhul mobiilse tööjõu sihtgrupile planeeritud eluruumide osakaalu ja § 1 lõike 3 punktis 5 toodud juhul sotsiaalteenuse osutamise raames sotsiaal-majanduslikult vähekindlustatud sihtgruppidele planeeritud eluruumide arvu; üürielamu energiatõhususarvu klass, mida hinnatakse kõigi projektide puhul vastavalt määruse lisas toodud hindamiskriteeriumitele ja hindepunktidele, v.a ehitusseadustiku § 62 lõike 2 punktis 1 nimetatud hoonete ümberehitamisel olukorras, kus C energiatõhususarvu klassi nõuete täitmine ei ole piirangutest tulenevalt võimalik; üürielamu ruumimõju ümbritsevale keskkonnale ja piirkonnale tervikuna, mille puhul on oluline, et tegevuste elluviimine avaldaks positiivset mõju piirkonna avaliku ruumi terviklikkusele ja majandus- ja sotsiaalkeskkonnale; regionaalne erisus, mille alusel antakse punkte käesoleva määruse § 1 lõike 3 punktis 1 esitatud juhul Ida-Virumaa ja Kagu Eesti KOV-ile ning § 1 lõike 3 punktis 5 esitatud eesmärgi saavutamist hinnatakse KOV-i eluruumi tagamise teenust vajavate inimeste arvu alusel. Ida-Virumaa ja Kagu-Eesti (Põlva, Võru ja Valga maakonna) KOV-idele regionaalse erisuse loomisel on arvestatud regionaalarengu strateegia 2014–2020 prioriteete ja vastavate piirkondade tegevuskavade sisu. Sotsiaalse teenuse osutamise raames määratletakse eluruumi tagamise teenuse regionaalne vajadus vastavalt taotlustes toodud mahtudele ning võrreldakse tulemusi iga-aastaste Sotsiaalministeeriumi koostatavate ülevaadetega eluruumiteenuse vajaduse kohta.

Lõikes 3 kehtestatakse, et määruse lisas sätestatud hindamiskriteeriumite alusel moodustuvad taotlejate koondhinded, mille alusel koostab KredEx paremusjärjestuse ja rahuldab taotlused alates kõrgeima koondhindega taotlusest kuni madalaima koondhindega taotluseni, mille rahuldamiseks jätkub asjakohases voorus eraldatud rahalisi vahendeid, arvestades käesoleva määruse § 15 lõike 6 punktis 5 sätestatud, mille kohaselt on KredExil õigus jätta taotlus rahuldamata juhul, kui hindamise tulemusena on taotlusele antud hindepunktid madalamad kui 20 punkti.

Paragrahvis 15 kehtestatakse taotluse rahuldamise, osalise rahuldamise või rahuldamata jätmise tingimused ja kord.

Paragrahviga 16 kehtestatakse taotluse rahuldamise otsuse muutmise ja kehtetuks tunnistamise tingimused ja kord.

Paragrahvis 17 kehtestatakse toetuse väljamaksmise tingimused.

Paragrahvis 18 kehtestatakse aruannete esitamise tähtajad ja kord.

Paragrahvis 19 kehtestatakse toetuse tagasinõudmise alused ja kord tulenevalt riigieelarve seaduse § 50 lõike 2 punktist 6.

Paragrahvis 20 kehtestatakse toetuse saaja õigused ja kohustused lähtuvalt määrusega kinnitatud nõuetest.

Paragrahvis 21 kehtestatakse KredExi kui meetme elluviija õigused ja kohustused.

Paragrahvis 22 kehtestatakse rakendussätted. 2017. aastal saab toetust taotleda kuni 1 000 000 eurot KOV-i kohta. Käesoleva määruse kohaselt saab § 1 lõike 3 punktis 5 toodud juhul

taotleda toetust alates 2018. aasta taotlusvooru avamisest. Tallinna linn ja Tartu linn saavad taotleda toetust alates 2018. aasta taotlusvooru avamisest.

3. Määruse vastavus Euroopa Liidu õigusele

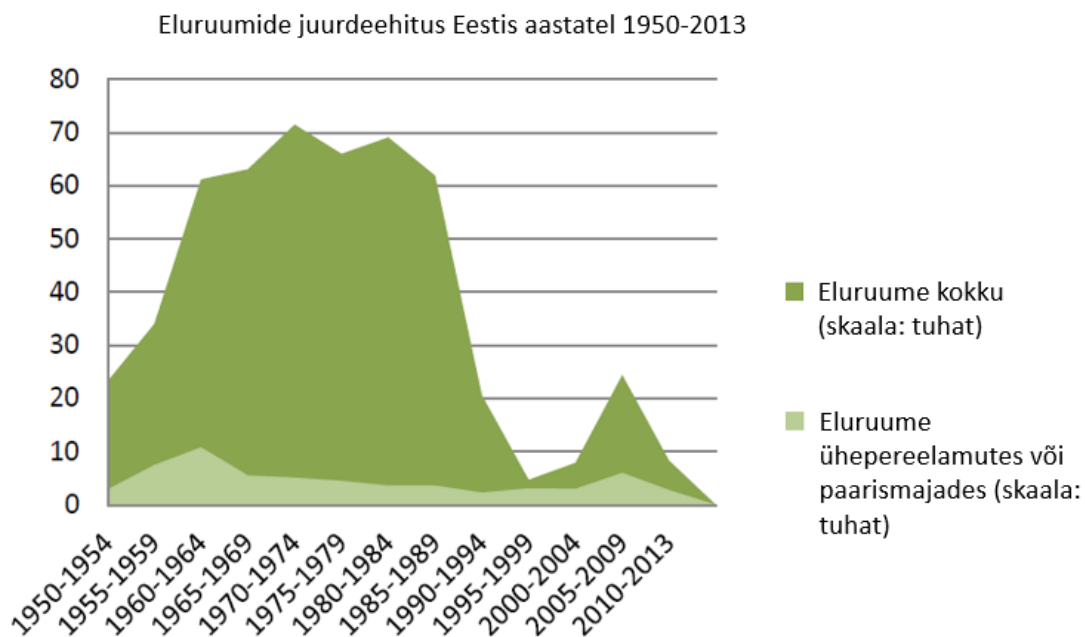
Eelnõu riigiabi puudutavad sätted on Euroopa Liidu vastava regulatsiooniga kooskõlas.

4. Määruse mõju

Riigieelarveliste investeeringute kontekstis on oluline vaadelda elamumajanduse meetmetesse suunatud investeeringuid eelkõige mõjutatavate valdkondade lõikes. Kaasnevat mõju on analüüsitud järgmiste valdkondade aspektist: mõju KOV-i eluasemeturule, regionaalarengule tervikuna, majandusarengule ja ettevõtlusele ning hoonefondi jätkusuutlikkusele ja energiasäästule. KOV-i elamufondi arendamise toetamine mõjutab Eesti arengut mitmel tasandil – esiteks mõjutab see konkreetseid elamurajoone ja elukeskkonda ning seal elada ja töötada soovivaid leibkondi ning teiseks KOV-ide ja regioonide ehk tervikliku Eesti globaalset konkurentsivõimet.

Eluasemeturg ja eluasemeteenuste mitmekesistamine

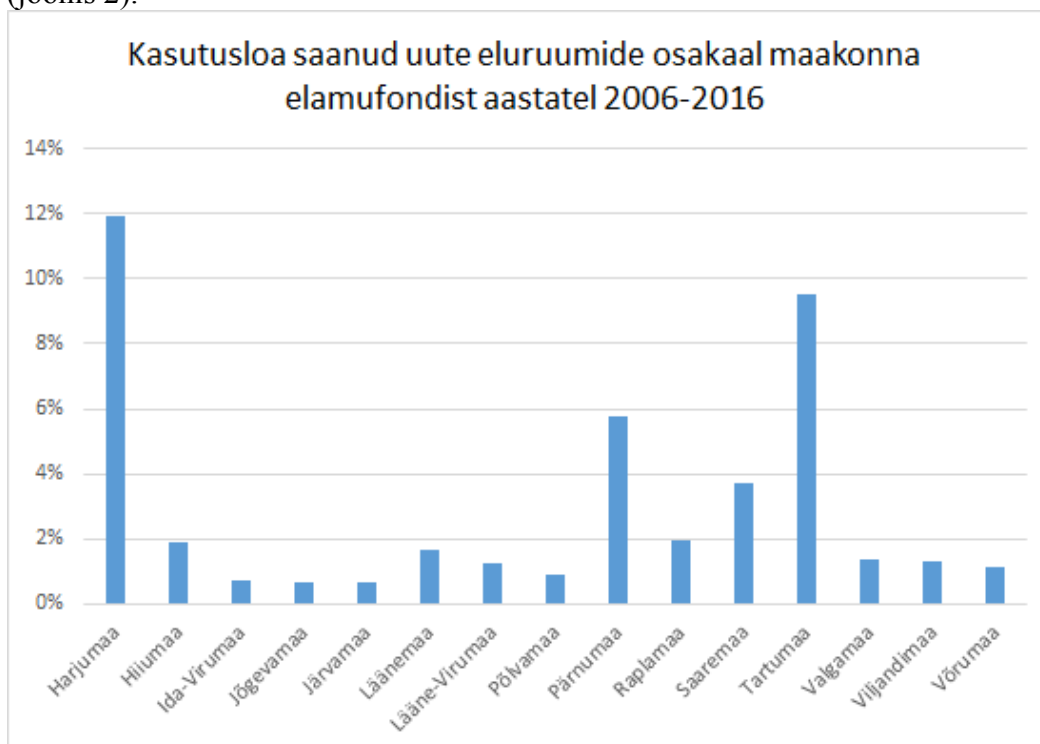
Eluasemepoliitika peamine roll on tagada igapäevase eluase, mis vastaks leibkonna vajadustele. Varasemates Eesti eluasemevaldkonna arengukavades on pööratud suurt tähelepanu eluasemete kättesaadavusele, kuid sellele suunatud meetmed ei ole taganud elamispinna paremat kättesaadavust kõigile olulistele sihtgruppidele ega ka ääremaastuvatele regioonidele. Käesoleva toetusmeetme rakendamisel luuakse eeldused elamispinna kättesaadavuse probleemi lahendamiseks ja tagatakse paremad elamispinna valikuvõimalused mitme piirkonna eluasemeturul, et parandada nüüdisaegsetele nõuetele vastavate energiatõhusate elamispiindade osakaalu elukondliku kinnisvara pakkumises erinevates Eesti piirkondades, eeskätt nendes, kus elamufondi uuenemise tempo on nullilähedane. Eesti elamufondi moodustavad valdavalt 1960.–1990. aastatel ehitatud enamjaolt korterelamutes paiknevad eluruumid, mis on projekteerimisjärgse elukaare lõpusirgel (joonis 1).



Joonis 1. Eluruumide juurdeehitus Eestis aastatel 1950–2013

Allikas: Hussar, A. (2014) National Report for Estonia.

Eluasemete teoreetiliseks taastuvvajaduseks loetakse ca 1% uusehitisi ja kuni 2% rekonstrueerimistegevust aastas. Eestis on uusehituse maht püsinud keskmiselt 0,5% elamufondist aastas, väljaspool Harju, Tartu ja Pärnu maakonda on see nullilähedane (joonis 2).



Joonis 2. Maakondade elamufondi uuenemine uusehituse kaudu aastatel 2006–2016
Allikas: Statistikaamet

Olemasolevad korterid väiksema turuaktiivsusega piirkonnas ei ole ostjate jaoks atraktiivsed, kuna edaspidi võib elamispinna realiseerimisega probleeme tekkida (madal tehingute arv, halb seisukord, korteri kõrged kommunaalkulud jms). Seoses sellega on turutõrgetega piirkondades pärsitud nii elamufondi uuenemisele suunatud rekonstrueerimistegevused kui ka uusehitised, kuna investeeringud on kõrgemad kui kinnisvara turuväärtus. Erasektori investeeringud on suunatud ülekaalukalt Tallinna ja Tartu mõjupiirkondade uusehitistesse ja eelkõige müügi eesmärgil, kuna pangad finantseerivad elukondliku kinnisvara arendamist lühiajaliselt.

Kui Tallinnas on keskmine üürikorterite pinnauhiku hind 9,5 €/m² ning Tartus 7,5 €/m², siis teistes maakonnakeskustes jääb keskmine m² hind alla 6 €/m², olles kõige madalam Põlvas ja Jõgeval (2 €/m²). Seega ei ole väiksematesse maakonnakeskustesse elamute ehitamine perspektiivikas ning samas puudub turul piisav hulk sobiva kvaliteediga eluruumi üüripakkumisi. Tegemist on turutõrkega, mistõttu nende piirkondade elukondlikku kinnisvarasse ei investeerita. Tallinna ja Tartu mõjupiirkonnas väljendub turutõrge sageli kõrgetes hindades, mis pärsib kvaliteetsete elamispindade kättesaadavust majanduslikult vähem võimekatele töötajatele.

Vastavalt PWC poolt 2016. aastal koostatud analüüsi lõpparuandele ei ole erasektori arendajate hinnangul üürielamute arendamisega tegelemine piisavalt kasumlik ja pankade hinnangul on üürielamute arendamise finantseerimine riskantne mitmel põhjusel. Elamuarenduses on keskendunud ülekaalukalt müügi eesmärgile ja valdav osa ehitustegevusest on kontsentreerunud Tallinna ja Tartu mõjupiirkonda. Elamumajanduse

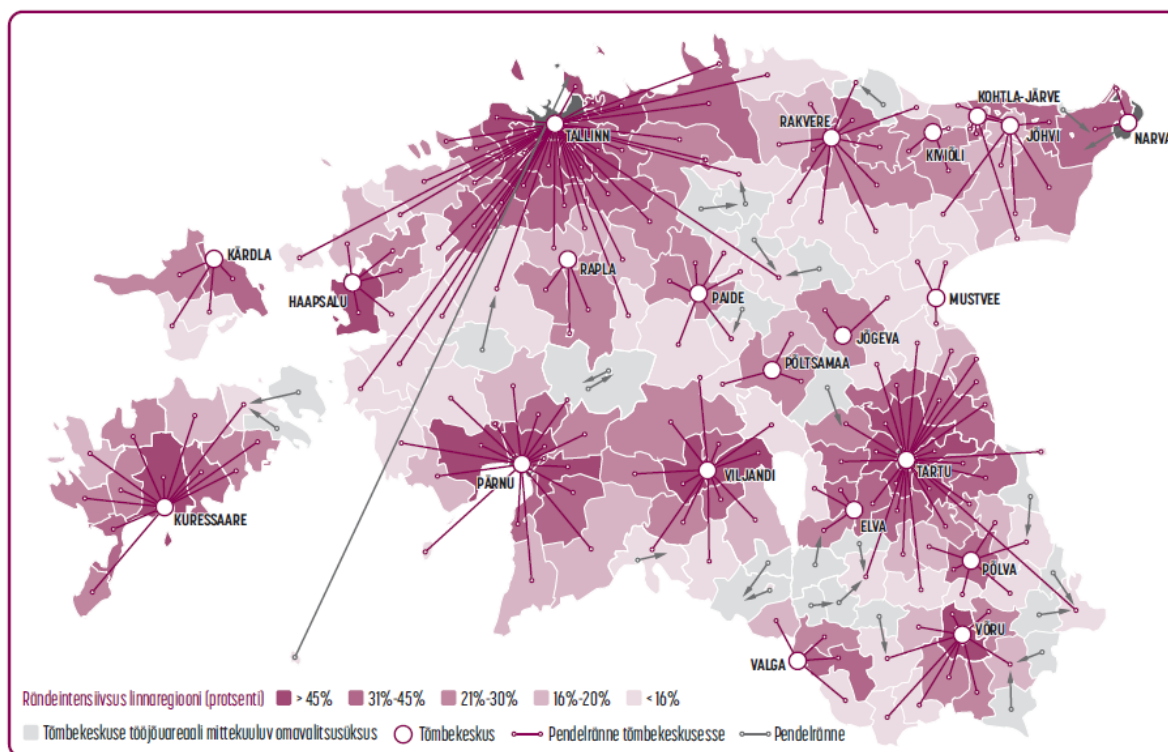
kontekstis toovad turumajanduslikud võtted kaasa suureneva segregatsiooni ja piirkondade ääremaastumise, mis võib piirkonna majanduslikule toimimisele pikemas perspektiivis tuua kaasa veel suuremad kulutused kui õigeaegsed investeeringud. Samal ajal on paljudes Eesti piirkondades arenenud infrastruktuuriga tõmbekeskusi, kuhu tekib uusi töökohti, aga ei ole kvaliteetseid nüüdisaegseid elamispindu. Uute või rekonstrueeritud kvaliteetsete üürielarumute loomine olemasolevatesse ja veel toimivatesse tõmbekeskustesse on nende piirkondade tõmbekeskuse staatuse säilimise ja ääremaastumise vähenemise aspektist väga vajalik, kuna tugevdab olemasolevat infrastruktuuri ja võimaldab säilitada ja tuua piirkonda kvalifitseeritud tööjõudu, kelle jaoks elamispindade kvaliteet ja mugavused on väga oluliseks elukvaliteeti mõjutavaks komponendiks. Seega üksikisiku perspektiivist on meetmed suunatud eluasemete kättesaadavusele, taskukohasusele ja parema mobiilsuse võimaldamisele.

Kuna üürielarumute rajamist toetatakse üle Eesti ja toetuse piirmäärasid arvestades on suurem osa toetusmeetme rahalisest mahust suunatud piirkondadesse, mis ei ole erasektori jaoks aktiivsed ja turule tuuakse sisuliselt uus teenus, mida praegu turg ei paku, ei kaasne programmi elluviimisega eluasemeturu olukorrale negatiivset mõju. Tegemist on üüriturul täiesti uue juurutatava nišiga. Programm on suunatud sihtgruppidele, kes üürikorterite puudumisel suunduks suure tõenäosusega parema elukvaliteedi otsingutele Eestist väljapoole. Seega piirkondades, kus üüriturg ei toimi, on programmi elluviimisel positiivne mõju. Tulemusena luuakse tänapäeva mobiilsete inimeste jaoks vajalik elamutaristu, parandatakse üürieluasemete kvaliteeti, suurendatakse nüüdisaegsete üürieluasemete kättesaadavust ja soositakse tööjõu sisenemist kohalikule tööturule. Pikemas perspektiivis on eesmärk aidata kaasa nõudluse suurenemisele piirkondade eluasemeturul ja piirkondlike erinevuste vähenemisele Tallinna ja teiste regioonide hinnatasemetes.

Kaudne mõju, mis kaasneb üürituru korrastamisega, on riigivalitsemise aspektist vaadatuna samuti positiivne. Lisandväärtusena luuakse üürituru korrastamiseks vajalikud eeldused stabiilsete lepingute pakkumise ning parema maksulaekumise kaudu.

Regionaalareng ja ääremaastumise pidurdamine

Eesti konkureerib välisinvesteeringute nimel nii ettevõtluskeskkonna kui ka elukeskkonna näitajate osas. Välisinvestorid hindavad võimalikke ettevõtte asukohti tervikpaketina, millesse kuuluvad taristu, tootmissisendite ja elektri hind, palgatase ning spetsialistide olemasolu. Välisinvestor ei mõtle investeeringut tehes regionaalarengu tähtsusele, kuid keskustest väljapoole võib teda suunata tootmissisendite kättesaadavus või madalam palgatase. Samas on ääremaa probleemiks sageli spetsialistide puudus.



Joonis 3. Tõmbekeskused ja tööarealid

Allikas: Eesti Koostöö Kogu 2015, Eesti inimarengu aruanne 2014/2015, Rahva ja eluruumide loendus 2011

Igapäevast pendelrännet ilmestab tõmbekeskuste tööarealide kaart. Ka avaliku sektori asutuste Tallinnast teistesse maakondadesse viimisel on tõstatatud spetsialistide küsimus ja elamispindade olemasolu või puudumise probleem asutuse potentsiaalses uues asukohas. Eestis on veel piisavalt maakonnakeskusi, kus on heal tasemel taristu ja toimivad sotsiaaling teenindusasutused, kuid Tallinna ja Tartu kõrval on teiste linnade peamiseks probleemiks elukeskkond ja olukord piirkondade eluasemeturul.

Kvalifitseeritud tööjõu jaoks ei ole sageli piirkondades vastuvõetavaid nüüdisaegseid ja energiatõhusaid eluruumi. See on ühtlasi peamiseks tööjõu mobiilsust pärssivaks teguriks nii avaliku kui ka erasektori tööandjate jaoks. Samas uuringute tulemused näitavad, et elanikud oleks valmis kolima, kui oleks tagatud sobivad elamistingimused ja riik toetaks stabiilsete pikaajaliste lepingutega kaetud eluruumide pakkumist.

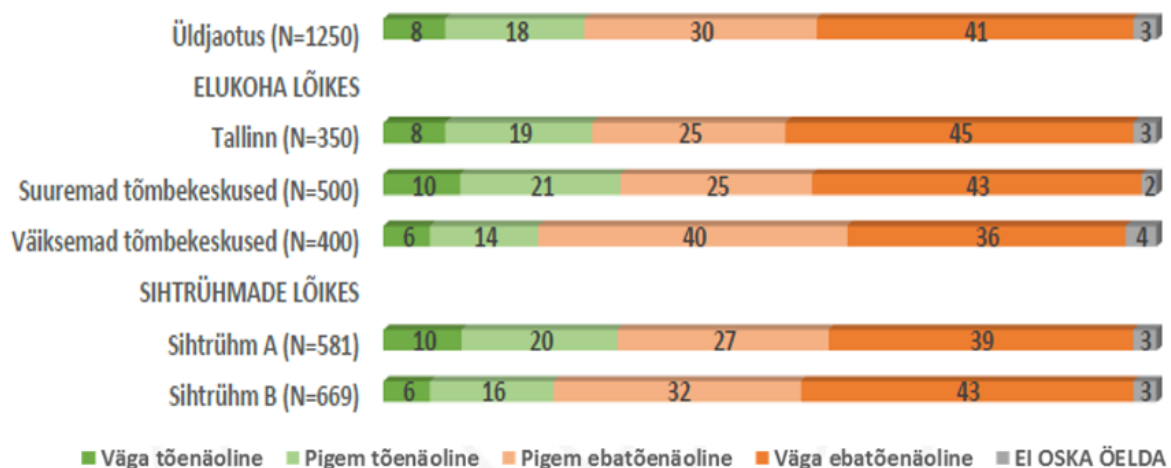
Seni on elamumajanduses kavandatavad meetmed olnud valdavalt üle-eestilised. Üürielamute ehitamise riikliku toetamise puhul on olulisel kohal „Eesti Regionaalarengu strateegia“ prioriteetsed piirkonnad, milleks on Ida-Virumaa ja Kagu-Eesti. Üürikorterite laialdasem valik parandaks mobiilsust ja looks olulised eeldused leibkondade edasiseks sisenemiseks eluasemeturule. Sobiva eluaseme kättesaadavus oleks põhieelduseks noorte sisenemisel ühe või teise piirkonna tööturule, mis omakorda parandaks väljakujunenud KOV-ide majanduslikke ja demograafilisi trende. KOV-i üürikorterite pakkumine soosib leibkondade mobiilsust ja Eestisse jäämist.

Üürielamute olemasolu soodustaks nii noorte kui ka pere loonud leibkondade elama asumist tõmbekeskustesse, kus oleks tagatud sobivad töökohad. Nüüdisaegsete ja energiatõhusate üürikorterite pakkumine sisendaks turvatunnet ja tagaks stabiilsust. Seega võimaldaks KOV-i elamufondi investeeringute toetamise pikemaajaline mõju arendada ettevõtlus- ja elukeskkonda eeskätt ääremaastumise ohus KOV-ides, parandades nende võimekust tagada

eluasemeturul puuduva nüüdisaegse ja energiatõhusa üürielamufondi pakkumist leibkondadele, kes eluruumi puudumisel eelistataks kolida näiteks Tartusse, Tallinnasse või välismaale. Üürielamu rajamine Tallinna ja Tartu mõjupiirkonnast väljapoole võimaldab aidata piirkonna ettevõtete ja uute investeeringute jaoks vajalike spetsialistide meelitamisel ja ettevõtja jaoks leevendada kohapealse tööjõu puuduse või vajadustele mittevastavuse probleeme. Tõmbekeskuste ja neis rakendatavate meetmete valikul arvestatakse nii olemasolevat eluasemeteenuste pakkumist kui ka nõudlust.

Riigieelarve, majandusareng ja ettevõtlus

Käesoleva elamuprogrammi eesmärk on leevendada turutõrkeid ning suurendada KOV-i võimekust tagada mobiilsete sihtgruppide vajadustele vastavate nüüdisaegsete eluruumide parem kättesaadavus. Avalik sektor on investeerinud haridusse, innovatsiooni ja ettevõtlusse ka Tallinnast väljaspool. Tulemusena on soodustatud töökohtade loomist ja tekkinud on vajadus kvalifitseeritud tööjõu järele, kes sageli peaks tulema teisest elukohast. Tagada tuleb ka investeeringud leibkondadele vajaliku elukeskkonna loomiseks. 2016. aastal Faktum&Ariko poolt läbi viidud uuringu alusel võib eeldada, et elanikud eelistaks sagedase ja pika vahemaaga töörande alternatiivina kolimist töökohale lähemale. Seejuures neljandik vastanutest oleks valmis kolima avaliku sektori poolt pakutavale üüripinnale.



Joonis 4. Küsitletute meelestatust avaliku sektori poolt pakutavasse eluruumi kolimise suhtes
Allikas: Faktum&Ariko uuringu lõpparuanne 2016

Investeeringud ja toetused on riigieelarvele koormavad ja eelarve tasakaalu saavutamiseks on oluline otsustada valiku tegemisel, millega investeeringud kompenseerida. Riiklikke toetusmeetmeid elamumajanduse arendamiseks ei saa käsitleda pelgalt eelarvelise kuluna. Riigi poolt vaadatuna on see parim võimalik investeering tulevikku, kuna seeläbi on võimalik kujundada uutele põlvkondadele parem ning kvaliteetsem eluasemeturg, kujundada ühiskondlikke norme, parandada eluruumide kvaliteeti ja sisekliimat ning inimeste tervist ka piirkondades, kus turutingimustel vajalikke investeeringuid ei tehta ning esinevad turutõrked. Kaudselt aitab see parandada sotsiaal-majanduslikku keskkonda, suunata töö- ja elukohavalikuid ning soodustab leibkondade Eestisse tagasipöördumist.

Keskmise palgaga (2016. aasta IV kvartalis 1105 €/kuus) spetsialist toob KOV-ile tulumaksulaekumise 1538 €/aastas. Välja rändamata keskmise palgaga spetsialist toob riigile maksutulu 4376 €/aastas sotsiaalmaksu näol, ülejäänud tulumaksu osa 1114 €/aastas. Välja rändamata keskmise palgaga spetsialisti kasutada jääb 10 634 €/aastas, mis tarbimise tulemusena laekub vähemalt osaliselt tagasi Eesti majandusse. 35 spetsialisti väljarände

peatumisel teenib ühe korterelamu rajamiseks välja makstud toetuse tagasi 3–5 aasta maksutuluga. Juhul kui 35 korteriga näidismajasse kolib 35 keskmise palgaga spetsialisti (leibkonnas saab ka olla rohkem kui üks spetsialist), on aastased maksulaekumised üürimaja kohta järgmised:

- 53 836 € tulumaksu KOV-ile;
- 153 160 € sotsiaalmaksu riigile;
- 38 990 € tulumaksu riigile;
- 372 190 € spetsialistide netopalkade summa tarbimiseks.

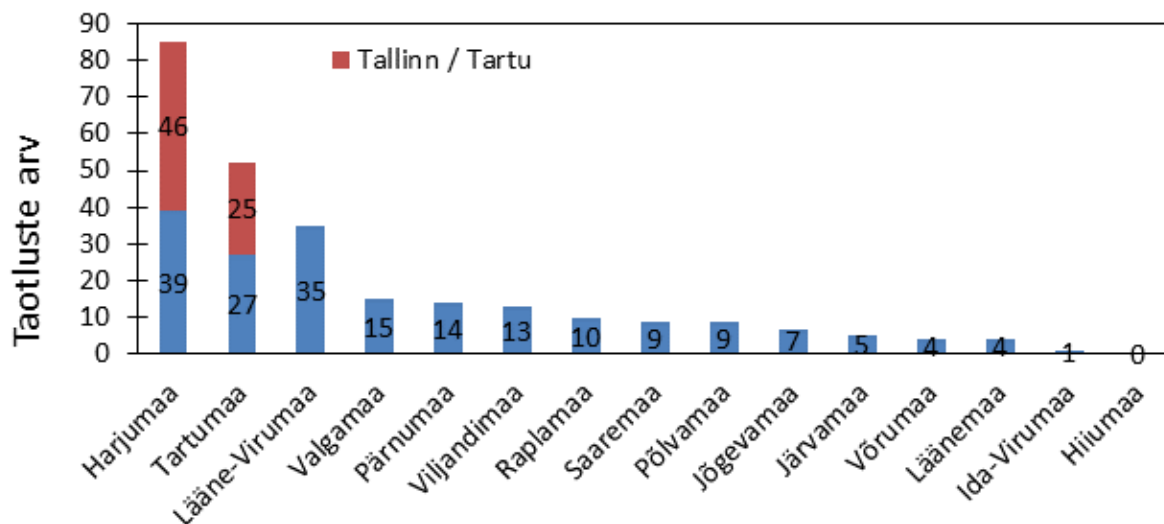
Näiteks 33% riigipoolse toetuse korral vajab KOV mobiilse töötaja sihtgrupi jaoks 35 korteriga näidisüürimaja:

- vähemalt 45% täitumust KOV-i võetava laenu korral Tallinnas, Tartus ja suures linnas;
- vähemalt 60% täitumust KOV-i võetava laenu korral väikelinnas ja maapiirkonnas;
- vähemalt 80% täitumust arendaja rahastamise puhul Tallinnas, Tartus ja suures linnas;
- sisuliselt 100% täitumust arendaja rahastamise puhul väikelinnas ja maapiirkonnas.

Madalama sissetulekuga sihtgruppidele suunatud hoolekandelist toetuste puhul kompenseerivad investeeringuid maksuvõimelised tarbijad. Samas demograafiliste tendentsiga tundlike sihtgruppide suurenemise suunas arvestades on oht, et teatud piirkondades suureneb sotsiaalsete toetuste vajajate ring. Probleemi eiramine ja üürielanute programmi mitterakendamine halvendab pikemas perspektiivis sihtgruppide olukorda ning eluasemeturul puuduv üürielanute nišš pärsib leibkondade tagasipöördumist eluasemeturule, jättes üha enam leibkondi vaesuslõksu. Jätkuvaks eluasemenõudluse tagamiseks on vajalikud efektiivsemad pikaajalise mõjuga instrumendid. Tuhande leibkonna eluasemekulude katmine kahekümne aasta jooksul nõuaks kordades suuremat investeeringut kui tuhande leibkonna majutamine üürielanus samal perioodil. Seega pikemas perspektiivis on investeering elamufondi praeguses etapis majanduslikult mõistlikum.

Elamufondi jätkusuutlikkus ja energiasääst

Eluasemesektori madal toimimiseefektiivsus pärsib mitte ainult piirkonna, vaid kogu riigi sotsiaalset arengut ja mõjutab majanduslikke näitajaid. Eesti eluasemete kvaliteet on madalam kui paljudes teistes Euroopa riikides. Elamufondi uuendamine ei ole jätkusuutlik ja väiksemate maakondade tõmbekeskustes süveneb korterelamute amortiseerumine. Sellest tulenevalt on oluline riiklik toetus väiksema finantsvõimekusega KOV-idele, kus esinevad probleemid tänapäevaste kvaliteetsete eluasemeteenuste pakkumisega tööarealina atraktiivsetes piirkondades. Eeltoodud elamufondi uuendamise taset peegeldavad joonised (joonised 1 ja 2) näitavad, et suures osas maakonnakeskustest eluasemeturg ei toimi. Eluruumide rekonstrueerimise regionaalne jaotumine näitab maakondade vahel suuri erisusi.



Joonis 5. Korterelamute rekonstrueerimise toetuse taotluste maht maakondade lõikes perioodil 2015–2017
Allikas: KredEx

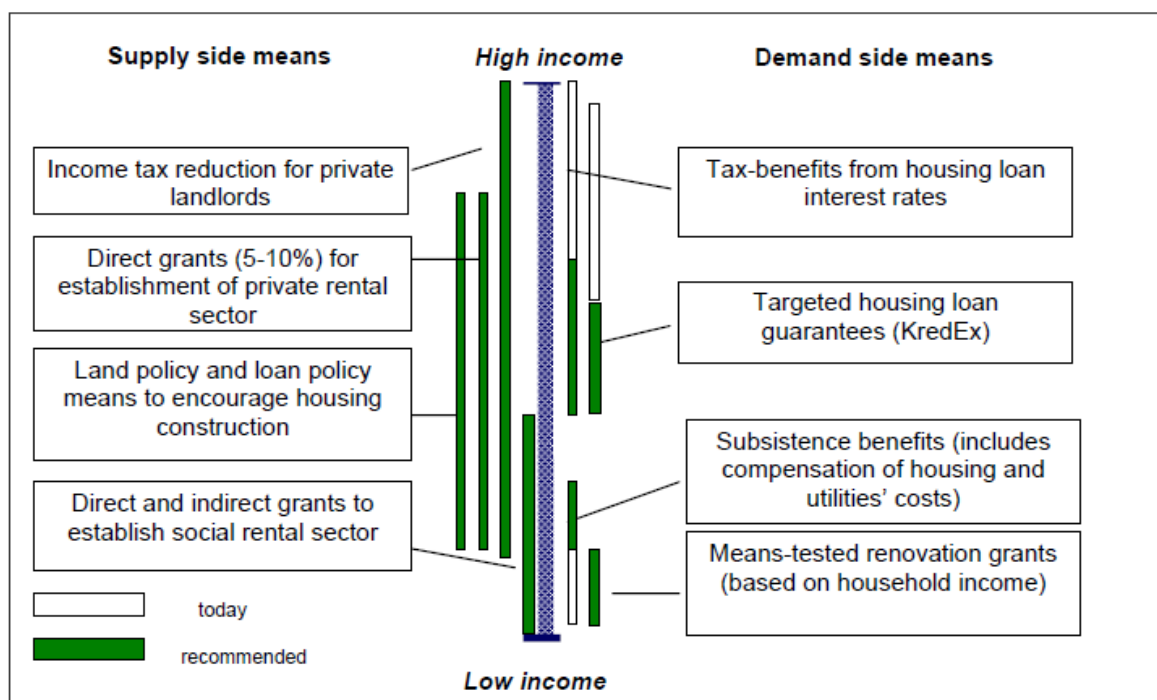
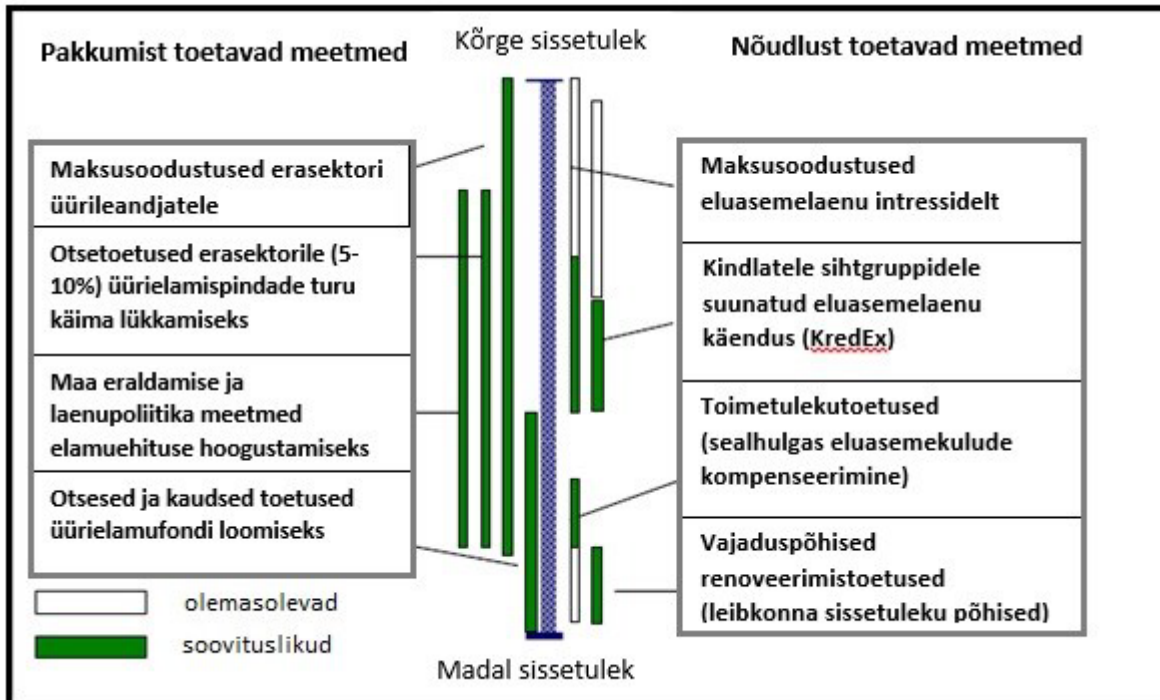


Figure 3. Housing policy incentives today and as recommended

Joonis 6. Võimalikud elamupoliitika meetmed 2003. aasta seisuga

Allikas: Kährik, A., Tiit E-M., Kõre J., Ruoppila S. (2003) Praxis Working Paper No 10.

Tõlgituna eesti keelde:



Juba 2003. aastal defineeriti võimalikud meetmed, mida saaks eluasemepakkumise ja nõudluse hoogustamiseks pakkuda. Kuna elamufondi uuenemise tempo ei ole jätkusuutlik, vajab eluasemesektor nii uusehituse kui ka energiasäästule suunatud meetmete rakendamise osas hoogustamist ja riiklikku eeskuju. Eluasemete tarbimine moodustab ligi 40% kogu energiatarbest ja selle vähendamine on kompleksne probleem, mis eeldab erinevate meetmete kombineerimist. Olukorras, kus turg ei toimi, peaks kohalikud ja riiklikud institutsioonid lisaks õigusloome korrastamisele ja rahaliste vahendite tagamisele algatama ka sotsiaalselt olulise kaasamisprotsessi ja hoogustama eluruumide rekonstrueerimist ning uusehitust ka teistes tööjõuareaali ning elukohana olulistes tõmbekeskustes. Käesoleva toetuse abil on võimalik käivitada Eesti eluasemeturult puuduv üürialamute nišš.

Olukorras, kus riik on püüdnud Põhjamaade arengutasel ja heaoluriigi staatust, peab suunama ka tõmbekeskuste piirkondi, kus meetmete elluviimine ei ole vajalikul määral käivitunud. KOV-id ja elanikud üle Eesti peavad tundma end protsessi osalistena ja tulema programmide elluviimisega kaasa. Riiklikud toetused energiatõhususarvu klassile A vastavate uute üürialamute rajamiseks aitaks hoogustada nüüdisaegsete liginullenergiahoonete vastavate hoonete ehitamist, millega näidatakse eeskuju nii ehitussektorile kui ka tarbijatele ning jõutakse lähemale ENMAK 2030 eesmärkide saavutamisele. Hoonete terviklik ümberehitamine vähemalt energiatõhususarvu klassi C nõuetele vastavalt aitaks kaasa ääremaastuvate piirkondade elukeskkonna arengule ning mõjuks innustavalt ka korteriühistute rekonstrueerimisvajaduse alase teadlikkuse tõstmisele üle Eesti. Tulemusena suureneks sihtgruppide teadlikkus ja pikemas perspektiivis paraneks elamufondi seisukord ja energiatõhusus üle Eesti, mille kaudseks mõjuks on eluasemekulude vähenemine ja elanikkonna parem majanduslik olukord ning tarbimisaktiivsus.

Eeltoodu alusel võib tõdeda, et määruse rakendamisega kaasneb positiivne mõju majandusele, elukeskkonnale, regionaalarengule ja sotsiaalvaldkonnale. Määruse rakendamisega ei kaasne olulist mõju riigi julgeolekule ja välissuhetele, looduseskeskkonnale, riigiasutuste ja kohaliku omavalitsuse üksuse korraldusele.

5. Määruse rakendamiseks vajalikud kulutused

Meetme eelarve sõltub riigieelarvest selleks sihtotstarbeks suunatavast mahust. Riigi eelarvestrateegia kohaselt kavandatakse perioodil 2017–2020 riigieelarvest rahastada KOV-i elamufondi arendamise toetust 2017.–2020. aastal kogumahus 60,0 miljonit eurot, millest 2,5 miljonit eurot 2017. aastal.

6. Määruse rakendamine ja jõustumine

Määrus jõustub üldises korras.

7. Eelnõu koostööstamine ja huvigruppide kaasamine

Eelnõu töötati välja koos Rahandusministeeriumi, Justiitsministeeriumi, Sotsiaalministeeriumi, Kultuuriministeeriumi ja SA KredExi spetsialistidega. Eelnõu esitati EIS-i vahendusel ministeeriumitele ja KOV-i ühendustele koostööstamiseks. Käesolevale seletuskirjale on lisatud koostööstustabel.