

## **Ettevõtlus- ja infotehnoloogiainistri 4. aprilli 2019. a määruse nr 24 „Korterelamute rekonstrueerimise toetuse andmise tingimused ja kord“ muutmise määruse eelnõu seletuskiri**

### **1. Sissejuhatus**

Määrus kehtestatakse perioodi 2014–2020 struktuuritoetuse seaduse § 14 alusel.

Määrus on koostatud majandus- ja taristuministri määrusena, kelle vastutusvaldkonda kuulub vastavalt peaministri 1. mai 2019. a korraldusele nr 33 „Ministrite pädevus ministeeriumi juhtimisel ja ministrite vastutusvaldkonnad“ elamumajandus.

Muudatused puudutavad toetuse taotlemise korda – sätestatakse toetuse vooruline taotlemine ja taotlusvoorude rahastamise eelarve piirkonna eelarveteks jaotumine, täpsustatakse taotleja kohustusi ning parandatakse määruse rakendamise käigus ilmnunud ebatäpsusi.

Eelnõu ja seletuskirja koostasid Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumi ehitus- ja elamuosakonna peaspetsialist Kaie Kunst (tel: 625 6366, e-post: [kaie.kunst@mkm.ee](mailto:kaie.kunst@mkm.ee)), SA KredEx eluaseme ja energiatõhususe osakonna juht Triin Reinsalu (tel: 667 4100, e-post: [triin.reinsalu@kredex.ee](mailto:triin.reinsalu@kredex.ee)), eluaseme ja energiatõhususe osakonna hoonete energiatõhususe projektijuht Kalle Kuusk ja riskiosakonna jurist Ingrid Ajangu. Õiguslikke ettepanekuid tegi eelnõule Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumi õigusosakonna õigusnõunik Hendrick Rang (tel: 625 6351, e-post: [hendrick.rang@mkm.ee](mailto:hendrick.rang@mkm.ee)).

### **2. Eelnõu sisu ja võrdlev analüüs**

Eelnõu koosneb 23 punktist.

Punktidega 1 ja 2 täiendatakse määrust eelnõus kasutusele võetavate terminitega.

Punkti 1 kohane mõiste „energiasäästu maht“ tuleneb Eesti õigusesse ehitusseadustiku, ehitusseadustiku ja planeerimiseseaduse rakendamise seaduse ning energiamajanduse korralduse seaduse muutmise seaduse eelnõuga üle võetavast Euroopa Parlamendi ja nõukogu direktiivist (EL) 2018/844, millega muudetakse direktiivi 2010/31/EL hoonete energiatõhususe kohta ja direktiivi 2012/27/EL energiatõhususe kohta (edaspidi *direktiiv 2018/844*). Direktiiv 2018/844 on välja töötatud osana Euroopa Komisjoni puhta energeetika meetmepaketist, mille üheks eesmärgiks on energiatõhususe esikohale seadmine.

Direktiiv 2018/844 sätestab kohustuse siduda rekonstrueerimise teel hoonete energiatõhusustamiseks ette nähtud toetusmeetmed saavutatava energiasäästuga. Energiasäästu maht määratakse kindlaks energiatarbimise ja –arvutuse vahena. Ehk muudetava määruse kohase taotlusega esitatava mõõdetud energiakasutuse andmetel põhineva energiamärgise ja ehitusprojektis kajastuva projekteeritava energiavajaduse suhtena. Mida suurem on hoone tegeliku energiatarbimise (elekter, kaugküte, kütused) ja projekteeritava energiavajaduse vahe, seda suurem on energiasäästu maht. Võrreldakse kaalumisteguritega läbi korrutatud energiat. Energiamärgistel toodud energiatõhususarv on kaalumisteguritega läbi korrutatud energiakasutus (primaarenergia). Kuna korteriühistu ei saa mõjutada seda, et kas hoonel on kaugküte (kaalumistegur 0,9) või tõhus kaugküte (kaalumistegur 0,65), siis oleks õiglasem

võrrelda kaalumisteguritega läbi korrutatamata energiakasutust (tarnitud energia), seega võrreldakse tarnitud energiat, mitte kaalutud energiakasutust.

Punktis 2 toodud termini „piirkond“ sisustamisel tuginetakse Euroopa Liidu ühisele piirkondlike üksuste statistilisele klassifikaatorile NUTS<sup>1</sup> ja selle kasutusele võtmine on seotud toetuse regionaalse jaotumise põhimõtete muutmisega.

Eesti jaotub NUTS 3 alusel väiksemateks gruppideks järgmiselt:

- Põhja-Eesti (Harju maakond)
- Lääne-Eesti (Hiiu, Lääne, Pärnu ja Saare maakond)
- Kesk-Eesti (Järva, Lääne-Viru ja Rapla maakond)
- Kirde-Eesti (Ida-Viru maakond)
- Lõuna-Eesti (Jõgeva, Põlva, Tartu, Valga, Viljandi ja Võru maakond).

Punktiga 3 tehtav muudatus puudutab puhastulu arvestamist, mille kohaselt täpsustatakse tulu teenimise viiteid ühendmäärukses. Muudatusega tehakse viide ühendmääruse §-le 5 tervikuna, mitte sätetele 1–5. Reeglina puhastulu ei teenita, kuid juhul, kui projekt tulu teenib, mis ei ole eelnevalt hinnatav, siis kuulub puhastulu maha arvestamisele, arvestades ka § 5 lõiget 6. Seega kohaldub läbi projekti eluea ühendmääruse § 5 tervikuna.

Punktidega 4–6 tehtav muudatus puudutab tehnilise konsultandi teenust.

Abikõlbliku tehnilise konsultandi teenuse osutamiseks õigustatud isikud on avaldatud rakendusüksuse kodulehel olevas nimekirjas. Arvestades, et tehnilise konsultandi funktsioon on meetme algusest alates olnud ettenähtud toetuse saajat maksimaalselt abistava funktsioonina, on määrukses nähtud ette, et tehnilise konsultandi teenuse kulu võib olla abikõlblik ka enne rakendusüksusele taotluse esitamise kuupäeva. Eeltoodu all on silmas peetud, et tehniline konsultant osutab tulevasele toetuse taotlejale kvaliteetset abi ka vajalike eeltegevuste elluviimiseks. Samas aga ei ole ette nähtud erisust, et tehniline konsultant, kes on rakendusüksuse kodulehel olevast nimekirjast eemaldatud, ei saa osutada enam abikõlblikku teenust. Kuna tehnilise konsultandi teenus on ajas jätkuv ning toetuse taotleja ning toetuse saamisel toetuse saajaks kvalifitseeruja kasutab tehnilise konsultandi teenust nii toetuse taotluse ettevalmistamisel kui ka pärast toetuse taotluse rahuldamist, nähakse muudatusega ette, et abikõlblik on vaid sellise tehnilise konsultandi teenuse osutamise kulu, kes on taotlusvooru alguskuupäevast teavitamise ajaks kantud rakendusüksuse kodulehel avaldatud nimekirja. Toetatava projekti elluviimisel tuleb kasutada ainult sellist tehnilist konsultanti, kes on vastavasse nimekirja kantud. Taotleja ning toetuse saamisel toetuse saajaks kvalifitseeruja peab arvestama, et määrukses toodud kohustuste täitmiseks, sealjuures abikõlbliku tehnilise konsultandi teenuse kasutamiseks, tuleb kontrollida tehnilise konsultandi nimekirjas olekut. Ka rakendusüksus teavitab tehnilise konsultandi nimekirjast eemaldamisel talle teadaolevaid nimetatud isikuga seotud ühistuid. Juhul, kui tehniline konsultant ei ole enam rakendusüksuse nimekirja kantud, peab toetuse saaja tagama määruöse paragrahv 10 lõikes 1 toodud kohustuse täitmiseks vajaliku õigussuhte rakendusüksuse nimekirja kantud tehnilise konsultandiga.

---

<sup>1</sup> NUTSi piirkondade aluseks olevad Eesti haldus- ja asustusüksuste andmed pärinevad Maa-ametist ning on liigitatud Eurostati kehtestatud klassifikaatori (NUTS - Nomenclature des Unités Territoriales Statistiques) alusel. Statistikaamet on ametlik NUTSi piirkondade hoidja ja haldaja Eestis.

Punktiga 7 täpsustatakse projekti abikõlblikkuse perioodi. Projekti abikõlblikkuse periood jääb ajavahemikku 1. jaanuarist 2014. a kuni 31. augustini 2023. a ja selle igakordne kestus sõltub tehnilise konsultandiga sõlmitud lepingust ja ehitusprojekti koostamisest ning ehitusprojekti aluseks oleva ehitusuuringu ja ehitise auditi tegemisest tuleneva kulu tekkimise hetkest. Nimetatud kulu on abikõlblik enne taotluse rakendusüksusele esitamise kuupäeva ehk alates 1. jaanuarist 2014. a. Projekti tegevusi ja meetme praktikat arvestades on nii rekonstrueerimistööde kui eelpool nimetatud tegevuste teostamine kuni 24-kuuga pigem ebareaalne ning säte praeguses sõnastuses võimalikus vastuolus perioodi 2014–2020 struktuuritoetuse seaduses sätestatuga.

Punktiga 8 sätestatav muudatus tuleneb otseselt punktides 2 ja 9 tehtavatest muudatustest.

Punktiga 9 muudetakse toetuse taotlemise korda. Sätestatakse toetuse vooruline taotlemine ja taotlusvoorude rahastamise eelarve piirkonna eelarveteks jaotumine.

Piirkonna toetussumma aluseks on enne 1990. aastat (Statistikaamet annab korterelamute arvu 10-aastaste vahemikena. Selle tõttu on Statistikaameti andmebaasist võetud 1990. aastal ja enne seda kasutusele võetud korterelamutes asuvate korteriomandite arv ja Maa-ameti tehingute andmebaasi alusel piirkonna keskmine korteriomandite tehingute väärtus korteri m<sup>2</sup> kohta. Muudatuste eesmärgiks on toetuste ühtlasem regionaalne jaotumine ning meetme praktikat arvestades võrdsemate võimaluste andmine toetuse taotlemisel.

Lõike 1 kohaselt asendatakse taotluste esitamine jooksvalt kuni taotluste rahastamise eelarve ammendumiseni voorupõhise taotlemisega.

Lõike 2 kohaselt on rakendusüksusel kohustus teavitada üleriigilise levikuga päevalehes ja oma kodulehel taotluste vastuvõtmisega alustamise kuupäevast, taotlusvoorude kestusest ja rahastamise eelarvest.

Lõige 3 sätestab taotlusvoorude minimaalseks kestuseks 30 kalendripäeva.

Lõige 4 sätestab, et taotluse peab esitama taotleja esindusõiguslik isik, näiteks korteriühistu juhataja. Taotlusvorm on kättesaadav KredExi kodulehel ning see tuleb esitada sellel kirjeldatud viisil. Toetuse andmisega seotud dokumentide edastamine võib toimuda kas e-kirja teel või läbi struktuuritoetuse registri.

Lõike 5 kohaselt kooskõlastatakse vastava aasta taotlusvoorude eelarve enne taotluste vastuvõtmisega alustamist lähtudes perioodi 2014–2020 struktuuritoetuse seaduses § 12 lõike 3 alusel Vabariigi Valitsuse kinnitatud meetmete nimekirjas kajastuvast toetuse kogueelarvest. Eelarve vastavaks aastaks kinnitab KredExi juht.

Lõikes 6 sätestatu kohaselt kujuneb piirkonna eelarve. Piirkonna toetuse kogusumma määramise aluseks võetakse piirkonna enne aastat 1990 kasutusele võetud korterelamutes asuvate korterite arv Statistikaameti (Tabel RL0202) ja korteriomandite keskmine taotluse esitamisele eelneva aasta tehingute väärtus Maa-ameti andmetel (Tabel 1).

Hindamispunktid (kategooriad korteriomandite arv ja kinnisvara väärtus) arvutatakse suhtarvuna kategooria kõige suurema väärtusega maakonna väärtusest (kas siis suurim korterite arv või suurim korterite väärtus).

Korterite arvu hindamispunktid leitakse valemiga „piirkonna korterite arv“ / „suurim korterite arv“ \* „hindamispunkti osakaal“.

Kinnisvara väärtuse hindamispunktid leitakse valemiga „madalaim piirkondlik mediaan keskmine korterite m<sup>2</sup> maksumus“ / „piirkonna mediaan keskmine korterite m<sup>2</sup> maksumus“ \* „hindamispunkti osakaal“.

Maksimaalne punktide arv on 1. Korterite arvu ja kinnisvara väärtuse hindamispunktide osakaal on 50%. Maksimaalne ühe kategooria punktide arv on 0,5.

Arvutusnäide:

Ida-Virumaa: Kinnisvara väärtus  $(125/195)*50%=0,32$  ja korterite arv  $(66\ 537/184\ 107)*50%=0,18$ . Kokku  $0,32+0,18=0,50$ .

Tabel 1. Kinnisvara väärtus ja korterite arv.

	Korterite keskmine maksumus, €/m <sup>2</sup>	Korterite arv	Korterite keskmine maksumus, €/m <sup>2</sup>	Korterite arv	Punktide summa
<b>Harjumaa</b>	1 794	<b>184 107</b>	0,035	0,500	<b>0,53</b>
<b>Hiiumaa</b>	377	1 517	0,166	0,004	<b>0,17</b>
<b>Ida-Virumaa</b>	195	66 537	0,321	0,181	<b>0,50</b>
<b>Jõgevamaa</b>	224	7 263	0,280	0,020	<b>0,30</b>
<b>Järvamaa</b>	253	8 888	0,247	0,024	<b>0,27</b>
<b>Läänemaa</b>	581	7 157	0,108	0,019	<b>0,13</b>
<b>Lääne-Virumaa</b>	222	17 332	0,282	0,047	<b>0,33</b>
<b>Pölvamaa</b>	281	5 683	0,223	0,015	<b>0,24</b>
<b>Pärnumaa</b>	1 028	21 441	0,061	0,058	<b>0,12</b>
<b>Raplamaa</b>	383	7 616	0,164	0,021	<b>0,18</b>
<b>Saaremaa</b>	792	5 827	0,079	0,016	<b>0,09</b>
<b>Tartumaa</b>	1 375	41 506	0,046	0,113	<b>0,16</b>
<b>Valgamaa</b>	<b>125</b>	8 016	0,500	0,022	<b>0,52</b>
<b>Viljandimaa</b>	352	11 813	0,178	0,032	<b>0,21</b>
<b>Võrumaa</b>	378	8 249	0,166	0,022	<b>0,19</b>
		<b>402 952</b>			<b>3,95</b>

Piirkonna toetuse summa arvutatakse valemiga: (maakonna punktid / kõikide maakondade punktide kogusumma) x toetusvooru kogumaht €.

Arvutusnäide, kui toetuse maht on näiteks 28 mln €:

Ida-Virumaa:  $(0,50/3,95)*28=3,5$  mln €

Punktiga 10 muudetakse tehnosüsteemide hoolduse teenuse tellimise regulatsiooni. Muudatuse kohaselt ei pea taotleja teenuse tellimisel järgima määruse nõudeid hinnapakumiste võtmisele. Kuna teenuse kulu ei ole abikõlblik, ei ole rakendusüksusel kohustust tuvastada, kes on pakkumuse tegija, millal on pakkumine tehtud ja kas pakkumus on sellisel kujul tehtud.

Punktiga 11 täpsustatakse taotlusega esitatavaid lisadokumente.

Tehnilise konsultandiga sõlmitud lepinguga tuleb rakendusüksusele esitada ka asjakohane pakkumuskutse ja saadud hinnapakumised. Kuna teenuse kulu on abikõlblik, peab rakendusüksus tuvastama, kas teenuse tellimisel on järgitud määruse nõudeid.

Määruse kohaselt peab korteriühistust taotleja esitama korteriühistu liikmete nimekirja taotluse esitamise kuupäeva seisuga. Nõue sellisel kujul ei ole realselt täidetav. Muudatuse kohaselt tuleb esitada nimekiri, mis ei ole varasem kui 30 kalendripäeva enne taotluse esitamist.

Punktiga 12 täiendatakse taotluse lisadokumentide loetelu.

Juhul, kui tellitud on ehitusuuringu ja ehitise auditi teenus, tuleb esitada pakkumiskutse, hinnapakumised ja teenuse osutamise leping. Esitada tuleb samuti dokumendid, mis on seotud projekteerimistööde tellimisega. Kuna teenuse kulu on abikõlblik, peab rakendusüksus tuvastama, kas teenuse tellimisel on järgitud määruse nõudeid.

Punktidega 13–16 tehtav muudatus tuleneb otseselt punktiga 9 tehtavast muudatusest toetuse taotlemise korras.

Punktiga 14 sätestatakse kriteeriumid korterelamute järjestamiseks piirkonna sees. Taotlejate pingerida tekib hoone energiasäästu mahu alusel lähtudes olemasolevast ja kavandatavast energiakasutusest. Energiasäästu maht määratakse kindlaks energiatarbimise ja –arvutuse vahena ehk mõõdetud energiakasutuse andmetel põhineva energiamärgise ja projekteeritava energiavajaduse suhtena. Energiakasutust väljendatakse kilovatt-tundides hoone kõetava pinna ruutmeetri kohta [kWh/(m<sup>2</sup>·a)]. Mida suurem on hoone tegeliku energiatarbimise ja projekteeritava energiavajaduse vahe, seda suurem on energiasäästu maht. Mida suurem on energiasäästu maht, seda kõrgem on taotleja koht pingereas. Võrdse energiasäästu mahu puhul annab kõrgema koha pingereas hoone suurem suletud netopinna m<sup>2</sup> arv.

Punktide 15 ja 16 kohaselt juhul, kui mõnes piirkonnas esitatakse taotlusi vähem kui piirkonna eelarve rahuldada võimaldaks, kuulub eelarve ülejääk jagamisele taotlejate vahel piirkondadest, kus taotlusi esitati enam kui eelarve võimaldab.

Punktiga 17 täpsustatakse taotleja kohustusi taotluse rahuldamise otsuses märgitud kõrvaltingimuse täitmisel. Selleks, et rakendusüksus saaks lugeda kõrvaltingimuse täidetuks, sätestatakse sõnaselgelt taotleja kohustus teavitada rakendusüksust kõrvaltingimuse täitmisest.

Punktiga 18 täpsustatakse toetuse saaja kohustusi rekonstrueerimistööde tellimisel. Sätestatakse sõnaselgelt toetuse saaja kohustus kasutada ainult neid rekonstrueerimistööde hangete juhendmaterjale, mille rakendusüksus on ette näinud.

Punktiga 19 tehtav muudatus tuleneb otseselt punktiga 10 tehtavast muudatusest tehnosüsteemide hoolduse teenuse tellimise korras. Lisaks sätestatakse üheselt ja selgelt, et tehnilise konsultandi ja omanikujärelevalve teenuse tellimisel tuleb vastavad hinnapakumised võtta eraldi lähtudes määruse § 10 lõikes 4 sätestatud tehnilise konsultandi sõltumatuse põhimõttest.

Punktiga 20 täpsustatakse projekteerimistööde ja teenuste hangete regulatsiooni.

Riigikogus esimese lugemise läbinud perioodi 2014–2020 struktuuritoetuse seaduse ja välissuhtlemisseaduse muutmise seaduse eelnõu (129 SE) punkti 7 kohaselt tõstetakse perioodi 2014–2020 struktuuritoetuse seaduse § 26 lõikes 6 toodud teenuse, asja või ehitustöö eeldatava maksumuse piirmäära taotlejale, kes ei ole riigihankekohuslane, 20 000 eurole.

Juhul kui nimetatud muudatus vastu võetakse ja see jõustub, siis teenuse või töö, mille maksumus jääb alla 20 000 euro, puhul võiks toetuse saajal olla võimalus loobuda pakkumuskutses hindamiskriteeriumite kajastamisest. Muudatusega vähendatakse taotleja koormust väiksemasummaliste hangete läbiviimisel, samas jääb tagatuks riigihangete seaduse § 3 põhimõtete arvestamine.

Punktiga 21 täiendatakse maksetaotlusega esitatavate dokumentide loetelu.

Esitada tuleb dokumendid, mis on seotud omanikujärelevalve teenuse tellimisega. Kuna teenuse kulu on abikõlblik, peab rakendusüksus tuvastama, kas teenuse tellimisel on järgitud määruse nõudeid.

Punktidega 22 ja 23 täpsustatakse mõõdetud energiakasutuse andmetel põhineva energiamärgise esitamise korda.

Kehtiva regulatsiooni kohaselt peab toetuse saaja kahe kalendriaasta möödudes pärast projekti lõppemist tellima teise kalendriaasta mõõdetud tarbimisandmete baasil koostatud energiamärgise. Täienduse kohaselt tuleb juhul, kui toetuse lõppmakse teostatakse 2022. aastal, tellida mõõdetud tarbimisandmete baasil koostatud energiamärgis lõppmakse teostamisele järgneva, s.o 2023. aasta kohta. Arvestades meetme abikõlblikkuse perioodi kestust, on oluline, et projekti elluviimise aruandlus jõuaks rakendusüksuseni perioodi sulgemise ajaks. Kuigi meetme tegevuse abikõlblikkuse periood võib lõppeda hiljem, võib tööde teostamise aeg olla 24 kuud ja seega lõpetavad kõik majad ehitamise hiljemalt 2022. aastal. Tähtaega pikendada nendel majadel ei ole võimalik kuna neile peab jääma seireks aasta 2023, mille kohta esitataksegi hiljemalt 17.01.2024 energiamärgis.

### **3. Eelnõu vastavus Euroopa Liidu õigusele**

Eelnõu aluseks on perioodi 2014–2020 struktuuritoetuse seadus.

### **4. Määruse mõjud**

Toetusteks eraldatud algsed 102 mln eurot oli taotlustega kaetud 2017. aasta septembriks. 2019. aastal lisandus 17,5 mln eurot. Toetuse abil rekonstrueeritakse ligikaudu 450 korterelamut ning peaaegu 90% nendest terviklikult, mis tähendab peale seinte ja katuse soojustamise ka küttesüsteemi rekonstrueerimist, akende vahetust ning soojustagastusega ventilatsiooni väljaehitamist. Samuti paigaldatakse paljudele elamutele päikesepaneelid, mis suurendab nende energiatõhusust veelgi.

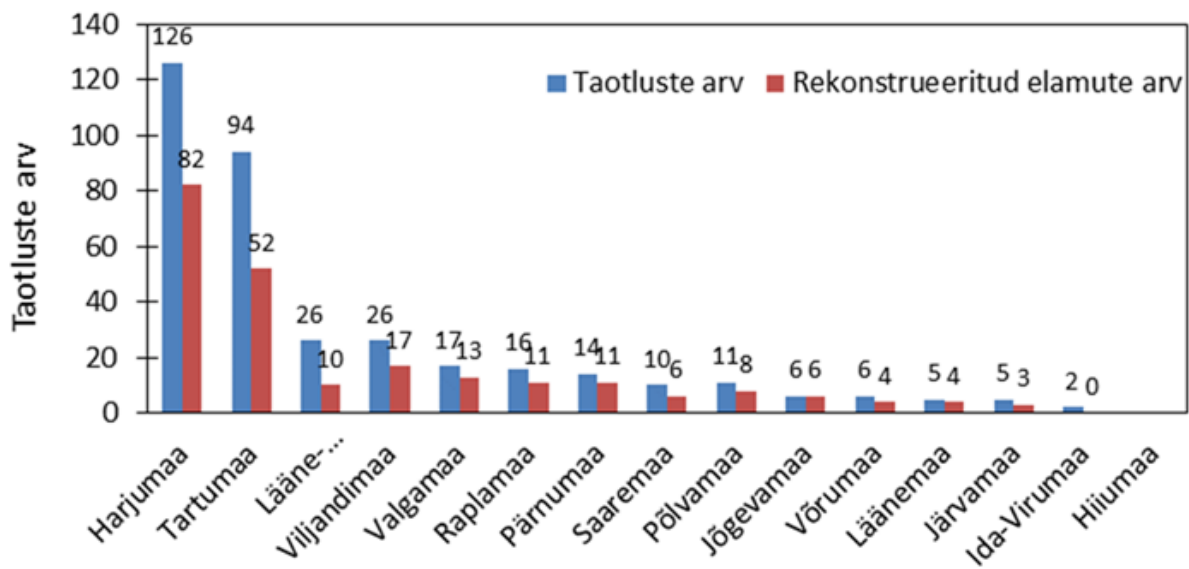
2019. aastal rahuldati 51 taotlust, sealjuures tehti lõplik rahastamisotsus 22 taotlejale summas 6,12 mln eurot. Väljamakseid tehti summas 30,15 mln ja 2019. aastal lõpetati 116 korterelamu rekonstrueerimine. Kokku oli aasta lõpu seisuga rahastamisotsuse saanud 391 korterelamut summas ligikaudu 102,56 mln eurot. Tööd olid lõpule jõudnud 373 elamus ja väljamakseid on tehtud 97,96 mln euro väärtuses. Hinnanguliselt rekonstrueeritakse 2020.

aasta jooksul enamik positiivse otsuse saanud korterelamuid, mis tähendab, et keskmiselt rekonstrueeritakse selle meetme toel ligikaudu 100 korterelamut aastas.

Enamik rekonstrueeritavaid korterelamuid asub suurema rahvaarvuga maakondades (Harju- ja Tartumaa), kuid oma korterelamutest rekonstrueerivad olulise osa ka Lääne-Virumaa elanikud, eriti tähelepanuväärsena Rakveres.

Umbes 400 rekonstrueeritavas elamus on kokku 15 500 korterit ja suletud netopind nende majade peale kokku on 1,03 mln m<sup>2</sup>. Keskmise rekonstrueerimise maksumus on u 250–300 eurot m<sup>2</sup> kohta, mis koos 40% toetusega tähendab 50-ruutmeetrise korteri puhul ligikaudu 10 000 eurot. See summa tasutakse üldjuhul laenumaksetena pikema ajavahemiku jooksul.

Joonisel on näidatud nii taotluste kui ka rekonstrueeritud hoonete arv maakonniti. Võrdlusest selgub ilmekalt, et kõikides maakondades on ees veel suures mahus rekonstrueerimistööd.



Joonis 1. Taotluste arv ja rekonstrueerimistööd lõpetanud korterelamute arv maakonniti

Arvestades rekonstrueerimist vajavate korterelamute väga suurt hulka ja aastatega tekkinud püsivat nõudlust toetuse järele on vajalik jätkata korterelamute järjepidevat toetamist. Kohustustega katmata on seni vaid tulemusreservi osa ja taotlusvoor kuulutatakse välja esimesel võimalusel määruse jõustumisest arvates.

Eelnõuga sätestatakse toetuse vooruline taotlemine, taotlusvooru rahastamise eelarve piirkonna eelarveteks jaotumine ja kriteeriumid korterelamute järjestamiseks piirkonna sees. Piirkonna toetussumma aluseks on regiooni korterelamute arv ja kinnisvara väärtus, st suurima arvu punkte saab vastavalt nii suurima korterelamute arvuga piirkond kui ka madalaima korteriomandite turuväärtusega piirkond. Taotlejate pingerida tekib hoone energiasäästu mahu alusel lähtudes olemasolevast ja kavandatavast energiakasutusest.

Muudatuste eesmärgiks on toetuste ühtlasem regionaalne jaotumine ja võrdsemate võimaluste andmine toetuse taotlemisel. Toetuse eelarve diferentseerimisel parema ja halvema konjunktuuriga piirkondades on positiivne mõju ühtlasema regionaalse arengu tagamisel.

Madalama kinnisvara väärtusega piirkondades aitavad rekonstrueerimise kiirendamisele kaasa nii olemasolev korterelamulaenu käendus kui ka alles kavandamisel olevad täiendavad meetmed nagu tehnosüsteemide ja kandekonstruktsioonide rekonstrueerimist toetav meede, regionaallaen korteriühistutele ja täiendav teavitustöö. Tehnosüsteemide ja kandekonstruktsiooni rekonstrueerimisele suunatud toetusmeede on vajalik, kuna nendes piirkondades pole enamasti piisavat finantsilist ja organisatoorset võimekust, et ellu viia tervikrenoveerimisi. Regionaallaen on vajalik korteriühistutele, kes on saanud pangast renoveerimislaenu taotlusele eitava vastuse või on pakutavad tingimused oluliselt ebasoodsamad turu keskmisest. Täiendav teavitustöö kaasneb paratamatult kõigi uute meetmete juurutamisega.

Lisaks on Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium ette valmistamas eraldi toetusmeedet – pilootprojekti. Eesmärgiga tuua rekonstrueerimisturule komplekssete tehasealiste lahenduste kasutamine (nt ehitustoodetest tehases kokku pandud ehitise osad), millega tekitame võimaluse ehitamise aega (hiljem ka kulu) vähendada.

Mõju elu- ja looduskeskkonnale ning majandusele tuleneb otseselt läbi toetusmeetme, mitte läbi eelnõu, mille mõju on kaudne tagades toetusmeetme rakendamise.

Määruse rakendamisega ei kaasne olulist mõju riigi julgeolekule ja välissuhetele, sotsiaalvaldkonnale ega riigiasutuste ja kohaliku omavalitsuse üksuste korraldusele. Määruse muudatusega täpsustatakse ühtlasi määruse regulatsiooni suurendamiseks õigusselgust.

## **5. Määruse rakendamisega seotud tegevused, vajalikud kulud ja eeldatavad tulud**

Määruse rakendamisega ei kaasne otseseid tulusid, kulusid ega täiendavaid tegevusi kohaliku omavalitsuse üksustele ega riigile.

Aastast 2015 on korterelamute rekonstrueerimise toetuseks eraldatud 148 mln eurot, sellest 28,5 mln eurot 2020. aastal. Viimati nimetatud summast saab toetada ligikaudu 80 korterelamu rekonstrueerimist.

## **6. Määruse rakendamine ja jõustumine**

Määrus jõustub üldises korras.

## **7. Eelnõu kooskõlastamine ja huvigruppide kaasamine**

Eelnõu esitati EIS-i vahendusel Rahandusministeeriumile, Riigi Tugiteenuste Keskusele ja Eesti Linnade ja Valdade Liidule kooskõlastamiseks ning Eesti Korteriühistute Liidule arvamuse avaldamiseks ja ettepanekute esitamiseks.

Riigi Tugiteenuste Keskus kooskõlastas eelnõu vaikimisi, Rahandusministeerium ja Eesti Linnade ja Valdade Liit märkustega. Oma arvamuse ja ettepanekud esitasid Balti Vara Fassaadid OÜ ja Eesti Korteriühistute Liit.

Esitatud märkused ja ettepanekud ning nendega arvestamine või arvestamata jätmise põhjendus on seletuskirja lisas.



Lisa: Arvestatud ja arvestamata jäetud märkuste ja ettepanekute tabel

Ettevõtlus- ja infotehnoloogiainistri 4. aprilli 2019. a määruse nr 24  
 „Korterelamute rekonstrueerimise toetuse andmise tingimused ja kord“  
 muutmise määruse eelnõu seletuskirja  
 Lisa

### Arvestatud ja arvestamata jäetud märkuste ja ettepanekute tabel

Märkuste ja ettepanekute esitaja	Märkuste ja ettepanekute sisu	Arvestatud või arvestamata jätmise põhjendus
<b>Rahandusministeerium</b>	<p>1. Kooskõlastamiseks esitatud eelnõu punktidega 1, 6 ja 7 sätestatav muudatus arwab toetuse saajate ringist välja Tallinnas ja Tartu linnas asustusüksustena asuvad korterelamud. Seletuskirja kohaselt tehakse seda eesmärgiga suunata toetusi senisest enam just suurtest keskustest väljapoole, kuhu seni ei ole toetusi Tallinna ja Tartu linnaga võrreldes erinevatel põhjustel nii palju jõudnud, toetades sellega üldiseid riigi regionaalarengu eesmärke. Alternatiivina näete Tallinna linnale ja Tartu linnale asustusüksusena, ette eraldi toetusmeetme (pilotprojekti) välja töötamist, eesmärgiga tuua rekonstrueerimisturule komplekssete tehasealiste lahenduste kasutamine (nt ehitustoodetest tehases kokku pandud ehitise osad), millega tekitatakse võimalus ehitamise aega (hiljem ka kulu) vähendada.</p> <p>Rahandusministeeriumil ei ole ühtlase regionaalarengu seisukohalt vastuväiteid ka Tallinna ja Tartu linna korteriühistute toetamisele eelnõus käsitletavast toetusmeetmest, kui toetusvahendite piirkondliku eeljaotuse põhimõte säilib ning kasutatakse toetuste ühtlasemat regionaalset jagunemist soodustavat mõjusat diferentseeritud toetusmäära. Samuti ei peaks kavandatavas pilotprojekti, kui see objektiivsetel põhjustel on võimalik, piiritlema toetuste saajaid vaid Tallinna ja Tartu linnaga.</p>	<p>Arvestatud.                      Tallinn ja Tartu linn toetuse saajate ringi ennistatud.</p>
	<p>2. 2019. aasta 29. septembri valitsuskabineti nõupidamisel on Majandus- ja</p>	<p>Arvestatud.                      Oleme toetuse osakaalu mõju kaalunud.</p>

	<p>Kommunikatsiooniministeeriumile koostöös Rahandusministeeriumiga tehtud ülesandeks analüüsida ettevõtlus- ning elumajanduse valdkonna toetusvõimaluste, sh finantsinstrumentide kasutust ja kättesaadavust Ida-Virumaal ning näha ette täiendavad tegevused nende kättesaadavuse parandamiseks. Palume tulenevalt valitsuskabineti ülesandest ja toetusmeetme senise kasutamise kogemustest Ida-Virumaal kaaluda toetuse osakaalu tõstmise mõju toetuse kasutamisele Ida-Virumaal ja vajadusel teha muudatused toetusmäärades.</p>	<p>Teadaolevalt on renoveerimistakistused Ida-Virumaal muu Eestiga võrreldes erinevad - keelebarjäär mõistmaks tehnilisi, majanduslikke ja õiguslikke nüansse, vene keelt mõistvate inseneride puudus, puudub usaldus renoveerimise põhjuste ning tulemuste üle, rahulolu senise olukorraga, eestvedaja puudumine, tööturu ebastabiilsus ehk ebakindlus tuleviku osas, soodne küte, naaberriigi infoväljas olemine. Sellest nähtub taaskord, et toetuse osakaal ei ole määrav. Oleme pigem keskendumas alternatiivsetele toetusmeetmetele. Nt alustada Ida-Virumaal tehnosüsteemide ja kandekonstruktsioonide rekonstrueerimist toetava meetmega, mis on võrreldes tervikrekonstrueerimise meetmega rahaliselt soodsam ja võiks olla elanike jaoks vastuvõetavam. Pärast rekonstrueerimise hoogustumist, oleks mõistlik töötada välja erimeede Ida-Virumaa korterelamute tervikrekonstrueerimiseks.</p>
	<p>3. Palume selguse huvides täiendada eelnõu seletuskirja mõjude peatükki informatsiooniga teiste tänaseks teada olevate Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumi poolt kavandatavate meetmete kohta, mis aitavad kaasa rekonstrueerimise kiirendamisele madalama kinnisvaraväärtusega piirkondades.</p>	<p>Arvestatud</p>

	<p>4. Soovitame näha ette täiendavad teavitustegevused toetusmeetme avamisest ja meetme tingimuste muudatustest piirkondades, kus toetusmeetme senine kasutamine on olnud keskmisest madalam.</p>	<p>Teadmiseks võetud</p>
	<p>5. Palume seletuskirjas anda ülevaade viimase 2-3 aasta rakendamisest, tuues välja, millal ja mis mahus toimusid taotlusvoorud, kui palju ja mis piirkondades olevad korteriühistud said toetust, kui palju neist on veel töös ja kui suur on nõudlus toetuse järele turul praegu. Samuti palume välja tuua informatsioon edasiste plaanide kohta, kui palju on meetmes veel kohustustega katmata vahendeid ning millal on plaanis välja kuulutada uued voorud. Vajadusel lisada muu informatsioon, mis täiendaks antud ülevaadet.</p>	<p>Arvestatud</p>
	<p>6. Palume veel kord kaaluda, kas taotlusvooru avamisest teavitamise aeg (30 päeva) ja taotlusvooru kestus (minimaalselt 30 päeva) on piisavad taotluse nõuetekohaseks ette valmistamiseks juhul, kui kasutatakse minimaalset lubatud taotlusvooru kestuse aega. Kui 60 päeva ei ole taotluse nõuetekohaseks ettevalmistamiseks tavapäraselt piisav aeg, seab lühike taotlusvooru avatud oleku aeg ebavõrdsesse olukorda esmakordselt taotlema tulevad korteriühistud. See omakorda ei võimalda ära kasutada toetusvahendite piirkondliku eeljaotuse põhimõtte rakendamisest oodatavat efekti.</p>	<p>Arvestatud. KredExile on antud õigus taotlusvooru tähtaega pikendada. Seoses 2020.a lisaelarve eraldisega korterelamute rekonstrueerimise toetamiseks on väljatöötamisel täiendav toetusmeede, mis võimaldab ka varasema ettevalmistuseta ühistutel toetust taotleda.</p>
	<p>7. Võttes arvesse, et tulemusreservi vahendite lisamisega antud meetme tegevusse muutub ka antud õigusakti eelarveline maht, siis palume seletuskirjas tuua välja uus eelarve (Euroopa Liidu toetus, omafinantseering ja kogumaksumus) ja toetuse osakaal abikõlblikest kuludest.</p>	<p>Arvestatud osaliselt. Omafinantseering ja rekonstrueerimise kogumaksumus on korterelamu põhine, sõltudes teostatavate tööde mahust, toetuse piirkondlikust osakaalust ja omafinantseeringu osakaalust. Samuti on ette</p>

		ennustamatu toetuse tegelik jaotumine piirkondade vahel.
	8. Peame ühtlase regionaalarengu tagamise seisukohalt positiivseks eelnõuga kavandatavat muudatust, millega rakendatakse toetusmeetmes toetusvahendite piirkondliku eeljaotuse põhimõtet.	Teadmiseks võetud
<b>Eesti Linnade ja Valdade Liit</b>	1. ELVL ei nõustu eelnõu muudatusega, millega arvatakse toetuse saajate ringist välja Tallinnas ja Tartus asuvad korterelamud ning leiame, et eelnõu punkt 1, millega kavandatakse § 1 täiendamist lõikega 5 („Toetust ei anta korterelamule, mis asub Tallinnas ja Tartu linnas asustusüksusena“) tuleb eelnõust välja jätta ja vastavalt muuta eelnõu teisi sätteid.	Arvestatud
	2. Leiame, et määruses saab arvestada regionaalarengu põhimõtetega ka juhul kui seada piirid Tallinnale ja Tartule eraldatava toetuse osas. Eeltoodule tuginedes leiame, et Tallinna ja Tartu toetus ei tohi jääda alla 50% üldisest toetuse mahust. Muuta eelnõu punkti 7) ja sõnastada see järgmiselt „(3) Paragrahvi 13 lõike 1 punktis 1 nimetatud korterelamu rekonstrueerimise projektidele eraldatakse toetuseks taotluste rahastamise iga-aastasest eelarvest kuni 50 protsenti.“	Arvestamata jäetud. Ettepanek ei haaku eelnõus toodud piirkondlike eelarvete kujunemise põhimõtete ja riigi üldiste regionaalarengu eesmärkidega suunata enam toetusvahendeid suurtest keskustest väljapoole. Kolmandik seni toetust saanud korterelamutest asub Tallinnas, samuti kolmandik Harjumaal, Tartumaal ja Tartu linnas. Toetusmeetme rahalisest mahust on ca 60% juba eraldatud Tallinnas ja Tartu linnas asuvate korterelamute toetuseks.
	3. Lisame, et tulenevalt ülaltoodust, ei saa toetada ka määruse § 13 lõige 1 muutmist ning jätta Tallinnas ja Tartus (asustusüksusena) asuva korterelamu rekonstrueerimisel toetuse maksimaalne osakaal (30% abikõlblikest kuludest) muutmata.	Arvestatud
<b>Balti Vara Fassaadid OÜ</b>	1. Ei ole põhjendatud Tallinna ja Tartu korterelamute väljajätmine	Arvestatud

	<p>toetusmeetmest pilootprojekti raames tehtavate piirangutega, kuna nendes linnades elab ca 40% Eesti rahvastikust ja suurem osa elanikkonnast elab korterelamutes, mis on ehitatud enne 1990. a. Hetkel kehtiv määruse versioon juba sätestab täiendavad piirangud toetuse suurusele. Maksimaalselt on võimalik eraldada Tallinna ja Tartu korterelamute rekonstrueerimiseks 30% kogu toetusmeetme summast ja toetuse osakaal on väiksem kui teistel piirkondadel ja selline erisus on regionaalpoliitiliselt ka mõistetav. Tuleb arvestada, et märkimisväärne osa nende kahe linna korterelamutest on alustanud juba senisele määrusele tuginedes projekteerimis- ja muude ettevalmistustöödega rekonstrueerimise läbiviimiseks. Väga paljudel korteriühistel on kõik ettevalmistustööd juba tehtud. Summad, mis ettevalmistustöödeks kuluvad, küündivad väiksmate majade puhul 20 000.- eurost suuremate majade puhul 40 000.- euron. Hetkel lõigatakse läbi isegi võimalus eelneva meetme raames tehtud tööde ja loogikatega jätkata.</p>	
	<p>2. Uue toetusmeetme väljatöötamine tehaselementidena ei ole antud hetkel mõistlik, kuna reaalselt praktikat ja võimalikku ehitushinna analüüsi selles osas ei ole piisavalt tehtud. Turuosalistega (finantsasutused, korteriühistud, ehitajad selles turusektoris) ei ole suheldud. Tegelikult ei ole teada, kas selline lahendus on kõikidele majatüüpidele vastuvõetav, sobiv ja teostatav. Selline mõte ja algatus on tervitatav, aga olles korterelamute rekonstrueerimistöid teostanud üle 15 aasta (ca 200 korterelamut), siis meie hinnangul ei ole see projekt täiemahulise meetmena teostatav enne 2-3 aastat. Kindlasti mitte nii, et teatame sellest 2 kuud ette. Antud olukorras on selline tegevus</p>	<p>Teadmiseks võetud</p>

	ilmselgelt kiirustatud.	
<b>Eesti Korteriühistute Liit</b>	1. 4. aprilli 2019. a määrus nr 24 „Korterelamute rekonstrueerimise toetuse andmise tingimused ja kord“ muutmine tuleb kiiremas korras tervikuna üle vaadata, lähtudes muutunud majandusolukorrast Eesti ja maailmas.	Arvestatud
	2. Luua esimesel võimalusel Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumi juhitud töökomisjon, et vaadata üle määruse muutmise tingimused vastavalt kujunenud olukorrale.	Teadmiseks võetud
	3. Suurendada 4. aprilli 2019. a määruse nr 24 „Korterelamute rekonstrueerimise toetuse andmise tingimused ja kord“ muutmine rakendamiseks vajalikku rahasummat 100 miljoni euro võrra, jagades summa proportsionaalselt Eesti eri piirkondade ning Tallinna ja Tartu vahel.	Arvestamata jäetud. Käesolevat meetet rahastatakse Euroopa Liidu toetuse tulemusreservi vahenditest.
	4. Kiire korterelamute rekonstrueerimisprotsessi käivitamine, soovitud rekonstrueerimise maht ja tuntav majandusmõju suudetakse tänastes oludes saavutada ainult siis, kui meetmesse kaasatakse ka Tartu ja Tallinna korteriühistud. Nende piirkondade lisamine aitab luua toimiva turu rekonstrueerimise läbiviimiseks, tagab arvestatava tööhõive ning töö riigisisesele ehitussektorile.	Arvestatud
	5. Kaasata Eesti Korteriühistute Liit ministeeriumi strateegiliseks partneriks korterelamute rekonstrueerimise alase teavitus- ja selgitustöö läbiviimisel ning korteriühistute nõustamise küsimustes, nähes selleks ette vastavad ressursid riigieelarvest.	Teadmiseks võetud