

Taristuministri määruse „Majandus- ja taristuministri 3. märtsi 2023. a määruse nr 13 „Korterelamute energiatõhususe toetuse tingimused“ muutmise“ eelnõu seletuskiri

1. Sissejuhatus

1.1. Sisukokkuvõte

Määrus kehtestatakse perioodi 2021–2027 Euroopa Liidu ühtekuuluvus- ja siseturvalisuspoliitika fondide rakendamise seaduse § 10 lõike 2 alusel.

Määrus on koostatud taristuministri määrusena, kuna peaministri 12.08.2024. a korralduse nr 88 „Ministrite pädevus ministeeriumi juhtimisel ja ministrite vastutusvaldkonnad“ punkti 11 kohaselt kuulub elamumajandus taristuministri vastutusvaldkonda.

Määruse alusel antav toetus on suunatud korterelamute energiatõhususe suurendamisele. Toetuse andmisega panustatakse ühtlasi korterelamute ohutuse tagamise, parema sisekliima saavutamisse, energiakulude vähendamisse ja soodustatakse taastuvenergia kasutuselevõttu.

Muudatused puudutavad meetme rakendamist, taotluste menetlemist ja nõudeid taotlejale. Muudatused toetavad õigusselguse ja toetuse eesmärkide saavutamise tagamist.

Määrus on koostatud taristuministri määrusena, kuna peaministri 12.08.2024. a korralduse nr 88 „Ministrite pädevus ministeeriumi juhtimisel ja ministrite vastutusvaldkonnad“ punkti 11 kohaselt kuulub elamumajandus taristuministri vastutusvaldkonda.

1.2. Eelnõu ettevalmistaja

Eelnõu ja seletuskirja koostasid Kliimaministeeriumi ehituse ja elukeskkonna osakonna peaspetsialist Kaie Kunst (tel: 625 6366, e-post: kaie.kunst@kliimaministeerium.ee), Ettevõtluse ja Innovatsiooni Sihtasutuse eluaseme- ja energiatõhususe osakonna juht Triin Reinsalu (tel: 667 4100, e-post triin.reinsalu@kredex.ee), õigusosakonna peajurist Ingrid Ajangu, välisvahendite juht Annelii Ausmees ja hoonete energiatõhususe projektijuht Kalle Kuusk. Eelnõu õigusekspertiisi tegi Kliimaministeeriumi õigusosakonna jurist Rene Lauk (tel: 626 2948, e-post: rene.lauk@kliimaministeerium.ee).

2. Eelnõu sisu ja võrdlev analüüs

Eelnõu koosneb 56 punktist.

Punkti 1 lisatakse toetuse andmise eesmärgina elukeskkonna parendamine. Toetus panustab korterelamute võimekusse investeerida tegevustesse, mis soodustavad elukeskkonna parendamist läbi hoonete rekonstrueerimise. Hoonete rekonstrueerimisel parendatakse eluaset ja selle olukorda, turvalisust ning ligipääsetavust. Samuti paraneb naabruskonna tajutav keskkond nii üksiku hoone rekonstrueerimisel kui ka naabruskonnapõhisel rekonstrueerimisel.

Punktidega 2, 9 ja 40 muudetakse ekspertiisi korraldust. Toetuse andja põhiprojekti ja energiaarvutuste ekspertiisi ei korralda, taotleja asjakohase ekspertiisi tellimise õigus ja seotud kulude abikõlblikkus sätestatakse üheselt.

Punktidega 3 ja 5 defineeritakse arusaadavuse ja õigusselguse eesmärgil muinsus- ja miljöväärtuslike korterelamute, suurte korterelamute ja elemendipõhise rekonstrueerimise mõisted. Täiendus on vajalik kavandatava projektide rahastamise skeemi rakendamiseks.

Punktiga 4 täiendatakse terminite loetelu ning käsitletakse uut mõistet „naabruskonnapõhine rekonstrueerimine“, mis on kahe või enama korterelamu rekonstrueerimine, mille ehitusprojekti koostaja ja tööde tegija on leitud ühiste ostumenetluste tulemusel. Naabruskonnapõhist rekonstrueerimist võib teha toetuse saaja, kes soovib samal ajal rekonstrueerida mitut enda korterelamut, või kaks või enam toetuse saajat koos. Kortereelamud, mida käsitatakse ruumiliselt seotuna ehk naabruskonnas olevatena, peavad paiknema samal õuealal või nendele juurdepääsuks on võimalik kasutada sama juurdepääsuteed või tänavat. Samal õuealal paiknemiseks loetakse ka seda, kui hoonete vahele jääv õueala kuulub nt kohaliku omavalitsuse üksusele. Naabruskonnapõhisel rekonstrueerimisel on suurem potentsiaal panustada elukeskkonna parandamisse ning luua naabruskonnas terviklikke ja läbimõeldud lahendusi.

Punktidega 6 ja 7 kavandatava muudatusega täpsustatakse vee- ja kanalisatsioonisüsteemi ning üldkasutatavatel pindadel asuva elektrisüsteemi tööde mahtu.

Punktidega 8, 11 ja 31 muudatused on seotud Euroopa uue Bauhausi algatusega.

Kooskõlas Euroopa uue Bauhausi põhimõtetega käsitletakse korterelamute rekonstrueerimisel energiasäästlikkuse aspekte üheskoos muude majanduslike, sotsiaalsete ja kultuuriliste aspektidega. Kortereelamute rekonstrueerimine ühtib otseselt Euroopa uue Bauhausi ühe peamise põhimõttega, et olemasolevate hoonete korduskasutamist, nende kasutusea pikendamist ja ümberehitamist tuleks eelistada uute hoonete ehitamisele. Kortereelamute rekonstrueerimise toetamine panustab algatuse põhimõttesse ning kõik kortereelamute rekonstrueerimistoetuse tingimustele vastavad projektid on Euroopa uue Bauhausi põhimõtetega kooskõlas vähemalt alakategooriate ambitsiooni 1. tasandil.

Lähtuvalt SOFTacademy projektist¹ ja avaldatud uurimusest on Euroopa uus Bauhaus algatus, mis rõhutab vajadust tasakaalustada tehnilisi energiainvesteeringuid kultuuriliste ja esteetiliste kaalutlustega. See toob esile laiemalt ruumikvaliteedi ka renoveerimisprojektide puhul. Euroopa renoveerimislaine strateegia ja tulevased energiatõhususe nõuded on katalüsaatorid naabruskonna taaselustamiseks ning ümberkujundamiseks, muutes naabruskonnad elamiskõlblikeks ja funktsionaalseteks ruumideks.

Seetõttu toetatakse lähtuvalt Euroopa uue Bauhausi põhimõtetest ka kortermaja funktsionaalsust ja terviklikku lahendust toetatavaid tegevusi, nagu korteriühistu poolt ühiseks kasutuseks mõeldud jalgratta parklaid, pinke, mänguväljakuid, samuti välimööblit ning haljastuse uuendamist. See võimaldab lisaks energiatõhususe eesmärgile ka eluruumi kasutatavust suurendada, pakkudes võimalusi nii õues viibimiseks kui ka suurendamaks haljastuse rajamise ja mitmekesistamise kaudu kohalikku elurikkust. Samuti loob see võimaluse naabruskonna põhise kaasamise kaudu kujundada eluruumi terviklikkust.

¹ <https://www.tallinn.ee/et/valisprojektid/softacademy>, kättesaadav seisuga 09.08.2024

Euroopa uue Bauhausi kohased ruumilahendused peaksid olema samaaegselt kaunid (esteetika), kaasavad (ligipääsetavus, taskukohasus) ja kestlikud (kliimaeesmärgid). Euroopa uue Bauhausi kompassi² alusel on ambitsioonide võimalused ja vajadused kohandatud vastavalt Eesti korterelamute rekonstrueerimise otsustusprotsesside ja tegevustega³. Kortereelamute rekonstrueerimistoetuse meetmes on rekonstrueerimistegevuste võimalused ja vajadused ning tegevuste otstarbekus lahendatud järgmiselt:

KAUNIS rekonstrueerimislahendus...

...aktiveerib	Rekonstrueerimisega seotud tegevused
... on loodud koostöös elanike ja kvalifitseeritud arhitektiga. Rekonstrueerimisprojekti seletuskirja arhitektuurne osa kirjeldab asjakohaselt Euroopa uue Bauhausi põhimõtete rakendamist.	Projekteerimisse on kaasatud või varasemalt koostatud ehitusprojekti on üle vaadanud volitatud arhitekt, tase 7, kes projekti seletuskirjas kirjeldab Euroopa uue Bauhausi põhimõtetele rakendamist.
... sobitub piirkondliku miljööga, kaalutud on läbi materjalide sobivus ja värvilahendus	Piirkondliku miljööga sobivust hindab kohalik omavalitsus rekonstrueerimiseks vajaliku ehitusteatisel või -loa väljastamisel. Arhitekt selgitab rekonstrueerimisprojekti vastavaid valikuid.
... tõstab võimalusel ja vajadusel (krundi suurus, ümbritsevate hoonete tihedus) hoonet ümbritseva hooviala kvaliteeti (nt välimööbel, mänguväljak, rattahoidjad jms)	Toetuse tingimustesse on lisatud abikõlblikke töid, mis toetavad ka õueala uuendamist (mänguväljakud, välimööbel jms). Arhitekt selgitab rekonstrueerimisprojekti vastavaid valikuid.
...ühendab	
... tõstab võimalusel ja vajadusel (krundi suurus, ümbritsevate hoonete tihedus) hoonet ümbritseva hooviala kvaliteeti (nt välimööbel, mänguväljak, rattahoidjad jms)	Toetuse tingimustesse on lisatud abikõlblikke töid, mis toetavad ka õueala uuendamist (mänguväljakud, välimööbel jms). Arhitekt selgitab rekonstrueerimisprojekti vastavaid valikuid.
...seostab	
... lähtub ühistu soovidest ja on töötatud välja koosloomeprotsessis, mille väljendus on üldkoosoleku otsus.	Rekonstrueerimisprojekt on kinnitatud korteriühistu juhatause poolt või üldkoosolekul.
... toetab paiga pikaajalist kestlikku arengut ja seoseid linnaosa piirkondlike arengutega.	Seoseid piirkondliku arenguga hindab kohalik omavalitsus rekonstrueerimiseks vajaliku ehitusteatisel või -loa väljastamisel.

KAASAV rekonstrueerimislahendus...

...võimaldab	Rekonstrueerimisega seotud tegevused
... parandab ligipääsetavust (hoonesse ja hoone lähedale ligipääs) ja sotsiaalsete teenuste kättesaadavust (nt ühisalad/ruumid)	Toetuse tingimustesse on lisatud kohustuslikke ligipääsetavust parandavaid töid (käsipuud, kaldteed jms) Arhitekt selgitab rekonstrueerimisprojekti vastavaid valikuid.

² https://new-european-bauhaus.europa.eu/get-involved/use-compass_en

³ Truu, Murel; Lihtmaa, Lauri; Niinemägi, Mariliis (2024). Revitalizing Modernist Districts: Neighbourhood Level Mass-Renovation with SOFTAcademy Project. Journal of Sustainable Architecture and Civil Engineering, 34 (1), 8–21. DOI: 10.5755/j01.sace.34.1.35646.

...säilitab naabusõnna elamise taskukohasuse, väldib elamiskulude hüppelist suurenemist (lahenduste maksumus ei tõsta märkimisväärselt igakuiseid kulusid)	Üldkoosoleku otsuses on laenu võtmise otsus (kui ei kasutata üksnes omavahendeid) ja pank on teinud laenuotsuse lähtudes korteriühistu maksevõimest.
...seob	
... arvestab haavatavate rühmade vajadustega (noored pered, vanemaealised inimesed, erivajadustega inimesed)	Toetuse tingimustesse on lisatud kohustuslikke ligipääsetavust parandavaid töid (käsipuud, kaldteed jms)
... tõstab hoone ja ümbritseva ala turvalisust (nt valgustus, vandalismi ja muu kuritegevuse vältimine)	Arhitekt selgitab rekonstrueerimisprojekti vastavaid valikuid.
...toob muutusi	
... parandab elanike elutingimusi (parem sisekliima, paranenud energiatõhusus, paranenud hoone funktsionaalsus)	Toetuse määruse tingimused sätestavad nõuded hoone energiatõhususele ja sisekliima parameetritele. Toetatavate tegevuste hulgas on ka hoone funktsionaalsust parandavad meetmed (nt uute rõdud rajamine, liftide paigaldamine, rattamajade ehitamine).

KESTLIK rekonstrueerimislahendus...

...säilitav	Rekonstrueerimisega seotud tegevused
... tagab olemasoleva hoone kestmise, tõstab energiatõhusust ja on kooskõlas riiklike kliimaeesmärkidega	Rekonstrueerimise toetus on suunatud peamiselt terviklikule rekonstrueerimisele, mille tulemusena paraneb hoonete energiatõhusus ja pikeneb olemasolevate hoonete kasutusiga.
... integreerib taastuenergia lahendused	Rekonstrueerimisprojekti on selgitatud vastavaid valikuid.
... ringkasutav	
...rakendab rekonstrueerimise tehnoloogiaid ja protsesse, mis soodustavad ressursitõhusust.	Suurema materjalide taaskasutuse potentsiaaliga tehasealine rekonstrueerimine on toetatud kõrgema toetusemääraga.
... loodussõbralik	
... toetab linnalist elurikkust (nt renoveerimise tulemusena ei eemaldata elujõulist kõrghaljastust)	Arhitekt selgitab rekonstrueerimisprojekti vastavaid valikuid.
... lävepakuruumi korrastamisel lahendatakse hoone ümbruse haljasalad (võimalustest tulenevalt nt krundi suurusest jms)	Arhitekt selgitab rekonstrueerimisprojekti vastavaid valikuid.

Toetatavate tegevustega võib rajada ja korrastada varjumiskohti. Varjumiskoht on kohandatud või selleks rajatud rajatis või selle osa, mille konstruktsioonid kaitsevad inimese elu ja tervist rünnaku ajal tolmu, lööklaine ja lendavate osade eest, samuti kliimamuutustest tulenevate üleujutuste, tormide ja muude ekstreemsete ilmastikunähtuste eest. Varjumiskoht on mõeldud lühiajaliseks kasutamiseks. Varjumise eesmärk on ohustatud alal elanike ajutiselt vajalikku ruumi, ehitisse või maa-alale ümberpaigutamine või seal püsimine elu ja tervise kaitsmiseks väliskeskkonna ohtude eest.

Toetatavate tegevuste hulgas on mitmeid abikõlblikke kulusid, mille abil saab rajada või korrastada varjumiskohti, nt akende ning välis- ja tuletõkkeuste vahetamine, keldri rekonstrueerimine, vee- ja kanalisatsioonisüsteemi paigaldamine, ventilatsioonisüsteemi rekonstrueerimine, kütte-, ventilatsioon-, vee- ja kanalisatsioonisüsteemi väljaehitamisel siseviimistluse taastamine, üldkasutatavatel pindadel asuva elektrisüsteemi asendamine või rekonstrueerimine, energia varustuskindluse ja tuleohutuse tagamiseks vajalike seadmete soetamine ja paigaldamine. Korterealamute keldrite varjumiskohtadeks kohandamisel on

asjakohaseks juhiseks Päästeameti „Soovitused korterelamute keldrite varjumiskohtadeks kohandamisel“⁴.

Punktis 10 asendatakse sõna „ettevõtja“ sõnaga „juriidiline isik“ kuivõrd toetuse raames ei ole oluline ega põhjendatud piirata isikute tegevuse vormi ainult ettevõtlusega.

Punktiga 12 täpsustatakse naabruskonnapõhise rekonstrueerimise korral taotleja ja taotluse toetatavuse põhimõtteid. Naabruskonnapõhise rekonstrueerimisega hõlmatud taotlejad on nõuetele vastavad juhul, kui vähemalt kahe korterelamu projektide kulu loetakse abikõlblikuks ning rekonstrueeritakse vähemalt kaks korterelamut. Kui taotluse esitavad nt neli korterelamut ning neist vähemalt kaks rekonstrueeritakse, on tegemist naabruskonnapõhise rekonstrueerimisega. Kui projekt jääb hõlmama vaid ühe korterelamu rekonstrueerimist, ei ole tegemist naabruskonnapõhise rekonstrueerimisega ja vastav toetuse taotlus jäetakse rahuldamata.

Punktidega 13–16 täpsustatakse nõudeid tehnilisele konsultandile.

Tehnilise konsultandi pädevusnõuetele sätestatakse kavandatava muudatusega erisus, st tehnilise konsultandi pädevust toetuse saaja ostumenetluse läbiviimisel nõutakse ja tõendatakse vaid juhul, kui ostumenetluse läbiviimine on taotluse rahuldamise otsuse kohaselt või toetuse saaja tellimuse alusel tehnilise konsultandi ülesandeks.

Tehnilise konsultandi teenuse osutamiseks on edaspidi õigustatud isikud, kes omavad konkreetset ehitusalast kutset või korteriühistu juhi/kinnisvarahalduri/kinnisvara haldusjuhi kutset. Muudatuse eesmärk on parandada nii projektide ettevalmistamise taset kui ka lõppresultaati.

Ühtlasi täiendatakse tehnilise konsultandi vastavusnõudeid ehitusala kutsega „ehituse tööjuht, tase 5“. Kuna projektijuhilt nõutakse tase 6 kompetentsi, siis ei ole otstarbekas nõuda obligatoorselt täpselt samal tasemel kvalifitseeruvat alluvat vaid järgida kutseregistris kasutusel olevat hierarhiat.

Punktiga 17 täpsustatakse tehnilise konsultandi sõltumatuse põhimõtet. Praktikas on ilmnenu, et tehnilised konsultandid, kes tegutsevad korteriühistute juures haldusfirmade esindajatena, kuid need haldusfirmad ei ole juriidiliselt valitsejad, harrastavad praktikat võtta pakkumusi endaga seotud ettevõtetelt. Selguse ja tehnilise konsultandi teenuse ostumenetluse läbipaistvuse ja konkurentsi tagamise eesmärgil sätestatakse sõnaselgelt, et endaga seotud ettevõtetelt ei tohi pakkumusi küsida, isegi kui konsultandi teenuse osutamise õigust omav isik tegutseb korteriühistu juures mingil viisil juhatuse volitatud isikuna ja saab valida kellelt pakkumusi võtta.

Punktiga 18 täpsustatakse tehnilise konsultandi ülesandeid. Tehnilise konsultandi ülesandeks on koostööis taotleja ja toetuse saajaga hoone rekonstrueerimise ehitusprojekti koostamise ja asjakohaste tööde ja teenuste hankimise korraldamise ettevalmistavate tegevuste tegemine ning rekonstrueerimistööde tegemise koordineerimine.

⁴ <https://www.rescue.ee/files/dokumendid/2023-paa-soovitused-kortermajade-keldrite-varjumiseks-kohaldamisele.pdf?6b9593a19c>, kättesaadav seisuga 09.08.2024.

Punktiga 19 täiendatakse abikõlbmatute kulude loetelu. Muudatuse kohaselt ei ole abikõlblik tehnilise konsultandi osutatav omanikujärelevalve kulu. Arvestades projektide mahtu ja keerukust, on põhjendatud tehnilise konsultandi ülesannete piiritlemine projekti elluviimise korraldamise ja juhtimisega. Ühtlasi tuleb sõlmitud lepingute muutmise kokkulepped sõlmida vähemalt lepinguga samas vormis. Vorminõude mittejärgimisel on vastavast kokkuleppest tulenev kulu abikõlbmatu. Samuti loetakse abikõlbmatuks sellise projekti kulu, kus toetuse taotlus on kuulunud rahuldamisele naabruskonnapõhise rekonstrueerimise raames, kuid sellise projekti ebaõnnestumise korral rekonstrueeritakse ainult üks korterelamu.

Punktidega 20 ja 21 pikendatakse projekti abikõlblikkuse perioodi 31. detsembrini 2027. a. Kavandatav muudatus on otstarbekas ja põhjendatud arvestades toetatavate tegevuste mahtu, eeldatavat taotlejate hulka, projektide rahastamise eelarvet ja rekonstrueerimisturu võimekust. Abikõlblikkuse perioodi pikendamise võimalus ei ole muudatuse kohaselt enam vajalik. Ühtlasi sätestatakse sõnaselgelt põhimõte, mille kohaselt on toetuse saajal õigus rekonstrueerimistöödega alustada pärast kõrvaltingimuse täitmist, misjärel tekib toetuse saajal õigus toetuse saamiseks.

Punktiga 22 kavandatav muudatus tuleneb otseselt punkti 19 muudatusest, mille kohaselt ei ole tehnilise konsultandi osutatav omanikujärelevalve kulu abikõlblik.

Punktidega 23 ja 27 kavandatavate muudatuste kohaselt luuakse senisest täpsem erisus korterelamutele, millele on kehtestatud piirangud, nt muinsuskaitse eritingimused, mis võivad oluliselt tõsta rekonstrueerimise maksumust. Toetuse osakaal on olenevalt piirkonnast ning korterelamu eritingimustest sõltuvalt 40-70%. Miljööväärtuslikus piirkonnas, muinsuskaitsealal asuvatel ja/või kultuurimälestiseks tunnistatud korterelamutel on suhteliselt suuremad takistused ka rekonstrueerimistööde rahastamisel ehituslike ja muinsuskaitseliste piirangute tõttu.

„Ehitismälestised“ ja „hooned muinsuskaitsealadel“ on muinsuskaitseaduse (edaspidi *MuKS*) alusel riigi kaitse alla võetud hooned. Riiklik kaitse toob kaasa rangemad nõuded nii ehitusmaterjalidele, töödele kui töö tegijale (projekteerimine, ehitamine, järelevalve).

„Kultuuriväärtuslikud hooned muinsuskaitsealadel“ on 2019. aastal uuendatud *MuKS* alusel riikliku kaitse kriteeriumite ja väärtusklasside kohased A- ja B-kaitsekategooria hooned. Varasem *MuKS* hooned muinsuskaitsealadel ei eristanud.

Kultuuriväärtuslikel hoonetel on tuvastatud kultuuriväärtus interjööris ja eksterjööris (A-kategooria hooned) või ainult eksterjööris (B-kaitsekategooria hooned) ning nõutav on hoone autentsuse säilitamine.

C-kaitsekategooria hooned on muinsuskaitsealadel asuvad hooned, need ei ole muinsuskaitsealale iseloomulikud ning nende puhul ei nõuta hoone autentsuse säilitamist. Küll aga tuleb ümberehitamisel kasutada ajaloolisse keskkonda sobivaid ehitus- ja viimistlusmaterjale. St C-kaitsekategooria hoonete muinsuskaitsealal on ümberehitamisel sarnased tingimused kui on miljööaladel asuvatel hoonetel.

Muinsuskaitsealadel kehtestatakse hoonete väärtusklassid kaitsekordade kehtestamisega. Täna on enamik muinsuskaitsealade kaitsekordadest vabariigi valitsuse poolt kehtestatud: Haapsalu, Kuressaare, Lihula, Paide, Pärnu, Rakvere, Tartu.

Rebala, Tallinna, Viljandi ja Võru muinsuskaitsealade kaitsekorrad, sh hoonetele antavad kaitsekategooriad on läbinud avaliku väljapaneku, kuid ei ole veel vabariigi valituse poolt kehtestatud. Valga muinsuskaitseala osas on alustatud muinsuskaitseala lõpetamise menetlus, mis on alles algusjärgus. Seni tuleb lähtuda kehtivast reguatsioonist, et hooned Valga muinsuskaitsealal on riikliku kaitse all.

Nendel muinsuskaitsealadel on kultuuriväärtuslikud hooned need, mis vastavad MukS § 91 lõikele 3 ja MukS § 10 lõike 2 alusel kehtestatud määruse A- ja B-kaitsekategooria nõuetele.

„Väärtuslik üksikobjekt“ ja „miljööväärtusega ala“ on planeerimisseaduse alusel üld- või detailplaneeringuga määratud kohalik kultuuripärand, millele seatakse tavahoonetest rangemad tingimused hoonete ümberehitamiseks üld- või detailplaneeringuga.

Tingimused seatakse välisilmele, sh hoone ja selle osade proportsioonide säilimisele ja ajaloolisse keskkonda sobivate materjalide kasutamisele. Täiendavaid nõudeid töödele (projekteerimine, ehitamine, järelevalve) ja nende läbiviijatele ei ole.

10% piirkondlikust osakaalust kõrgem toetuse osakaal kohaldub korterelamule, mis asub miljööväärtuslikul alal või on määratud väärtuslikuks üksikobjektiks, Tallinna ja Tartu muinsuskaitsealal asuvale korterelamule või C-kaitsekategooriaga korterelamule Haapsalu, Kuressaare, Lihula, Paide, Pärnu, Rakvere, Valga, Viljandi, Võru muinsuskaitsealal.

Miljööväärtusega alal asuva ning väärtusliku üksikobjektina määratletud hoonele on planeeringuga seatud täiendavad tingimused ajaloolisse keskkonda sobivate ehitus- ja viimistlusmaterjalide ning piirkonda sobiva lahenduse osas, kuid täiendavaid nõudeid töödele või tööde läbiviijatele ei ole seatud. Samas, nii suurem asjaajamiskoormus (jõudmaks piirkonda sobiva lahenduseni) kui piirangud materjalide valikule tõstavad, võrreldes tavaliste korterelamutega, rekonstrueerimise hinda.

Tallinnas ja Tartu linnas asuva ehitismälestise ning muinsuskaitsealal asuva hoone ümberehitusele on seatud kõrgemad tingimused nii olemasolevate autentsete materjalide ja detailide säilitamiseks kui ajalooliste materjalide valikuga kui pädeva isiku nõuete seadmisega tööde tegemisele ning töödele endile (projekteerimine, ehitamine, järelevalve).

Haapsalu, Kuressaare, Lihula, Paide, Pärnu, Rakvere, Valga, Viljandi, Võru muinsuskaitsealal asuva, kuid C-kaitsekategooria korterelamu puhul ei nõuta hoone autentsuse säilitamist. Küll aga tuleb ümberehitamisel kasutada ajaloolisse keskkonda sobivaid ehitus- ja viimistlusmaterjale. St C-kaitsekategooria hoonele muinsuskaitsealal on ümberehitamisel sarnased tingimused kui on miljööaladel asuvatel hoonetel.

Miljööalad on linnakeskuste tuumikalad, enamasti paiknevad riiklikult kaitstava muinsuskaitseala vahetusläheduses. Need on alad, mis loovad koha identiteeti, kannavad kultuuriväärtusi kohalikul tasanditel. Ka neil hoonetel on määrav tähtsus tõmbekeskuste tugevdamisel ja regionaalsel arendamisel. Vaata lisaks ka +20% põhjendusi. Smauti kehtivad siin väikese maja ja tehnilise seisukorra punktid, mis allpool lahti kirjutatud.

20% piirkondlikust osakaalust kõrgem toetuse osakaal kohaldub riikliku kaitse alla võetud korterelamule: ehitismälestisele ja kultuuriväärtuslikule korterelamule muinsuskaitsealal, v.a. Tallinna, Tartu ja Rebala muinsuskaitsealal.

Riiklikule kultuuripärandile (ehitismälestised ja hooned muinsuskaitsealadel) seab riik muinsuskaitsealade alusel kõrgemad nõuded nende hoonete kaasaajastamisele ja terviklikule rekonstrueerimisele. Nõuded on seotud nii materjalide valikuga kui pädeva isiku nõuete seadmisega tööde tegemisele. Riigi kaitse all olevatel hoonetele tuleb kaasaajastamisel säilitada nii säilinud autentseid materjale kui ehitusdetailid. Nende restaureerimine on aja- ja ressursi mahukam kui tavalise elamu terviklik rekonstrueerimine. Samuti võib restaureerimis- ja ümberehitustöid, sh vajalike uuringuid ning muinsuskaitse järelevalvet, ehitismälestiste puhul ka projekteerimist, läbi viia muinsuskaitse pädevustunnistusega isik. Pädevate isikute ring on piiratud ja teenus seepärast tavatöödest kallim. Sellest johtuvalt on õiglane, et riigi kaitse all olevate korterelamute kõrgematest nõudmistest tulenev kallim tööde maksumus saab riigi poolt ka suurema toetusmääraga hüvitatud. Nii panustab riik solidaarsemalt omanikega ühiskonna ühise hüve – kultuuripärandi säilitamise, mis seni on valdavalt siiski ainult omanike õlule jäetud kohustus.

Muinsuskaitsealad on ajaloolised maakondlike keskuste linnasüdamed. Nendel aladel asuvate elamute korrastamine tugevdab piirkondlike keskuste elujõulisust. Linnasüdametes on hõlpsasti ligipääsetavad erinevad teenused ja rekreatsioonialad. Hoonete korda tegemine linnakeskustes tõstab sealse elukeskkonna mainet ja kvaliteeti ning elanike arvu. Täna on, eriti tõmbekeskustest väljaspool olevatel muinsuskaitsealadel palju ka tühjalt või osaliselt tühjade korteritega elamuid, sest hoonete renoveerimine on kulukas, kuid kaasaegsete elamistingimusteta korterites elamise vastu on huvi madal. Korras ja hea elukeskkonnaga linnasüda väheneb vajadus laiendada elamualasid linna piiri taha (väärtuslikele põllu- või metsamaadele). Elamualade laiendamine keskustest eemale soodustab valglinnastumist ja tekitab liikuvuse jm probleeme ning muudab teenuste osutamise kallimaks nii riigile kui omavalitsustele.

Korterelamud muinsuskaitsealadel on enamasti väikesed (tavaliselt alla 14 korteriga), nende tehniline seisukord on enamasti halb, sh elamistingimuste mõttes ning tervikrenoveerimise maksumus iga korteri omaniku kohta on väga suur. Muinsuskaitsealadel asuvates elamutes võib puududa nii tsentraalne küte kui soe vesi ning pesemisruumid oma korteris. Uuringud on näidanud, et aastate pikku kuhjunud remondivõla tõttu vajavad ajaloolised väikesed kortermajad linnasüdametes oluliselt rohkem investeringuid kui omanike võimekus lubab.

+ 20% toetusmäär ei laiene Tallinna ja Tartu muinsuskaitsealadel asuvale korterelamule, sest tõmbekeskustes on nii kinnisvara hind kui korteriomanike leibkonna sissetulekud suuremad. Toimib nii kinnisvara- kui tööjõu- ja ehitusturg ning seega on nendes piirkondades asuvatel korteriühistutel ka suurem laenuvõimekus. Pangad pakuvad neile ühistutele nii pikemat renoveerimislenu kui suuremat summat. Samuti on tõmbekeskustes ehitustööde pakkujaid rohkem, mis toob üldjuhul allapoole ka ehituse maksumuse.

Nii tagab +20% toetusmäärade sihtimine tõmbekeskustest väljapoole riigi sekkumine ka parema regionaalpoliitika elluviimise ning võimaldab kaasaajastada ja energiatõhusamaks muuta elamufond nendes piirkondades, kus esineb rohkem turutõrkeid ning omanikud ja ühistud on haavatavamas sihtrühmas.

Kuna +20% toetusmääraga soovitakse paremini sihtida ajalooliste linnasüdamete tugevdamist ja korda tegemist, on mõistlik välja jätta Rebala muinsuskaitseala korterelamud, sest Rebalas on kaitseala eesmärk tagada kultuurimaastiku, mitte piirkondliku asustuskeskuse säilimine. Rebala on võetud riikliku kaitse alla eesmärgiga tagada kultuurimaastiku - ajalooliselt

väljakujunenud asustusstruktuuriga põllumajandusmaastiku - terviklik säilimine (Rebala muinsuskaitseala põhimäärus, § 2).

Samas peame vajalikuks esile tuua, et kõrgem toetuse osakaal eeltoodetud elementide kasutamisel on kavandatud olema ajutise iseloomuga innovatiivsete tehnoloogiliste lahenduste kasutuselevõtu soodustamiseks.

Punktidega 24 ja 25 tõstetakse toetuse maksimaalne osakaal rekonstrueerimistööde abikõlblikest kuludest maapiirkonna korterelamu rekonstrueerimisel eeltoodetud elementide kasutamisega 55 protsendini. Arvestades senist taotlemisaktiivsust ja projektide rahastamise eelarvet on kavandatud muudatus põhjendatud ja otstarbekas innovatiivsete tehnoloogiliste lahenduste kasutuselevõtu soodustamiseks. 2023. aastal esitati vaid 2 taotlust korterelamu rekonstrueerimiseks eeltoodetud elementide kasutamisega.

Punkti 26 kohaselt tõstetakse kuni 17 (kaasa arvatud) korteriga korterelamu rekonstrueerimise toetuse maksimaalset osakaalu nn maapiirkondades 10% sarnaselt Tallinna, Tartu linna ja nendega külgnevates piirkondades. Eesmärk on suunata väikeste korterelamute elanikke oma hoonet rekonstrueerima. Selliste elamute rekonstrueerimine on väga erandlik, kuna selle suhteline maksumus on väikestel elamutel kõrge. Väikese arvuga korteritega korterelamute renoveerimise hind ruutmeetri kohta on kõrgem. Väikeasulate hoonete või nende kompleksi arhitektuurse ja ruumiloova tähtsuse arvestamine võiks olla üks kriteerium rekonstrueerimistoetuste määramisel asulate elujõulisuse tagamiseks.

Punktidega 28–30 kavandatud muudatus seondub standardiseeritud ühikuhinna määramisega tehnilise konsultandi teenusele. Standardiseeritud ühikuhinna analüüs ning rakendamise meetodika korterelamute rekonstrueerimisel tehnilise konsultandi teenuse toetamiseks on esitatud seletuskirja lisas. Toetusest hüvitatakse tehnilise konsultandi teenusest 50% (3600€) ning ülejäänud kulu tuleb katta taotleja omafinantseeringuga.

Punkti 32 muudatus on tehniline ja tuleneb otseselt punkti 3 muudatusest.

Punkti 33 muudatusega täpsustatakse toetuse taotlemisest teavitamise korda.

Punkti 34 kohaselt kinnitab rakendusametuse juht käskkirjaga projektide rahastamise eelarve regionaalse, toetatavate tegevuste või korterelamute põhise jagunemise.

Eelarve on jaotatud osadeks eesmärgiga leevendada piirkondlikke turutõrkeid ning toetada rekonstrueerimise tehnoloogilist ja protsessilist innovatsiooni.

- Eeltoodetud elementide kasutamisega rekonstrueerimine: Eelarve jaotuse eesmärk on edendada eeltoodetud elementide laiemat kasutuselevõttu hoonete rekonstrueerimisel, pakkudes sellele meetodile suuremat toetust.
- Suured majad: Eelarve jaotuse eesmärk on tagada toetuse proportsionaalne jaotumine vastavalt kortermajade suurusele. Üle 100 korteriga hoonete rekonstrueerimine riiklikul tasandil ja üle 200 korteriga hoonete rekonstrueerimine Tallinnas on olnud ebaproportsionaalselt aeglane. Suuremate kortermajade jaoks eraldatud eelarve toetab rohkemate leibkondade kaasamist ja riiklike energiasäästu eesmärkide saavutamist.
- Naabruskonna-põhine rekonstrueerimine: Eelarve jaotuse eesmärk on toetada naabruskonna-põhist rekonstrueerimist ja edendada koostööd korteriühistute vahel.

See aitab lahendada piirkonna avaliku ruumi probleeme ning saavutada mastaabiefekti rekonstrueerimisprojektides.

- Muinsuskaitse eelarve: Eelarve jaotuse eesmärk on tagada rahastus muinsus- ja miljööväärusel aladel paiknevatele korterelamutele, mille rekonstrueerimine on kehtivate nõuete tõttu keerulisem ja kulukam.
- Maakondlik jaotus: Maakondliku eelarve jaotuse eesmärk on tagada, et toetusvooru vahendid jõuaksid igasse Eesti maakonda. Jaotus põhineb maakondades kortermajades paiknevate eluruumide arvul, maakonna keskmisel sissetulekul ja kinnisvara väärtusel. Tallinna ja Tartu linnade jaoks on eraldatud eraldi eelarved, et vältida nende kahe keskuse konkureerimist ülejäänud maakondadega.

Lõikes 8 sätestatakse eelarvejaotuse prioriteetsus. Toetuse kogueelarve on jaotatud erineva eesmärkidega eelarveridadeks. Toetuse taotleja võib kvalifitseeruda toetuse saamiseks mitmele eelarvejaotisele. Näiteks võib Tartu linnas paiknev rohkem kui 100 korteriga elamu saada toetust maakondlikust eelarvest, elemendipõhise rekonstrueerimise eelarvest või suurte majade rekonstrueerimise eelarvest. Prioriteetsuse seadmise eesmärk on anda rakendusüksusele juhised, millisel eelarvejaotisest peaks korterelamu toetust saama. Prioriteetsuse järjekord on seotud suunaga kitsamalt laiemale, tagada toetuste jagunemine maksimaalselt kõikidele eelarveridadele. See tähendab järjekorda:

- Suurte korterelamute eelarve
- Naabruskonnapõhine rekonstrueerimise eelarve
- Elemendipõhise rekonstrueerimise eelarve
- Kultuurivääruslike hoonete rekonstrueerimise eelarve
- Maakondlikud eelarved

Lõike 9 kohaselt on naabruskonnapõhise rekonstrueerimise korral taotlejatel õigus esitada taotlus ühiselt, ning see tähendab, et naabruskonnapõhiste taotlejate taotlused loetakse esitatuks esimese taotleja vastava taotluse esitamiseks. Kõik taotlejad peavad siiski eraldi oma taotluse ja lisadokumendid esitama. Esimesena esitatavas taotluses tuleb märkida, et tegemist on naabruskonnapõhise rekonstrueerimisega hõlmatud taotlejatega ning taotlejate korterelamute andmed - aadress, ehitisregistri kood ja ühine eelarve, mida hiljem muudetakse konkreetse ühistu projekti põhiseks.

Sätte eesmärk on fikseerida naabruskonnapõhise rekonstrueerimise võimaluse kasutamisel asjaolud, kuidas korteriühistud või korteriühistu, kes rekonstrueerib naabruskonnapõhise rekonstrueerimise raames mitu korterelamut, kajastavad taotlemisel teiste kaasatud korterelamute andmeid ning millal loeb rakendusüksus naabruskonnapõhise rekonstrueerimise toetuse taotlused esitatuks. Arvestades, et konkreetse projektina käsitletakse eraldiseisvalt iga korterelamut, mille kohta tuleb esitada ka eraldi toetuse taotlus ja asjakohased taotluse lisadokumendid, on vajalik tagada õigusselgus, millal on sellised taotlused esitatud. Naabruskonnapõhise rekonstrueerimise jaoks on ette nähtud eraldi eelarve ning olukorras, kus esimese kaasatud korterelamu taotlusega ei oleks teised kaasatud korterelamute taotlused esitatuks loetud, esineb risk, et naabruskonnapõhist rekonstrueerimist ei oleks seda planeerinud taotlejal või taotlejatel võimalik enam ühiselt teostada, kuna eelarvelised vahendid on toetusvoorus enne ammendunud kui jõutakse esitada kõigi kaasatud korterelamute taotlused. Eeltoodust tulenevalt loetakse taotluste esitamise ajaks esimese kaasatud korterelamu kohta taotluse esitamise aeg.

Punktiga 35 täpsustatakse nõudeid taotlejale.

Toetuse taotlejaks saab olla üksnes korteriühistu. Tagamaks taotlejate võrdne kohtlemine ja võimalikult tõhus haldusmenetlus, on toetuse taotluse esitamiseks õigustatud üksnes sellised korteriühistud, mis on vastu võtnud korteriomandi- ja korteriühistuseaduse nõuetele vastava üldkoosoleku otsuse ning saavad vastava otsuse koos toetuse taotlusega toetuse taotlemise tahte tõendamiseks esitada. Korteriühistu üldkoosoleku otsusest peab olema selgelt tuletatav otsustus teostada rekonstrueerimistööd, taotleda toetust rakendusüksuselt ning võtta otsustamise hetkel teadaolevalt vajalikus mahus renoveerimislaenu. Arvestades, et ehitustööde tegelik maksumus ja seega ka vajaliku omafinantseeringu täpne suurus selgub peale toetuse taotluse rahuldamisest, on võimalik, et esineb vajadus täiendava korteriühistu üldkoosoleku läbiviimiseks, otsustamiseks täpne renoveerimislaenu suurus. Eeltoodud arvestades on võimalik, et korteriühistul on vaja viia läbi korduvaid üldkoosolekuid, kuid taotlemise õigus tekib üksnes juhul, kui koos taotlusega on võimalik tõendada, et rekonstrueerimistööde teostamine, toetuse taotlemine ning vajadusel laenu võtmine on otsustatud.

Sätte eesmärk on tagada vaid selliste taotlejate konkurentsiosalemine, kes on teinud vajalikud ettevalmistused enne taotluse esitamist ja omavad taotluse esitamiseks vajalikke lisadokumente. Lühike puuduste kõrvaldamise tähtaeg aitab vältida olukorda, kus taotluse esitanud taotleja alles alustab eeltegevustega ja vajalike tahteavalduste organiseerimisega toetuse saamiseks.

Kui korteriühistu ei ole taotluse esitamise hetkeks korraldanud üldkoosolekut eelnimetatud nõuete täitmiseks ega esita nõutud dokumente kolme tööpäeva jooksul, kuulub selline toetuse taotlus rahuldamata jätmisele ning rakendusüksus ei pea andma korteriühistule puuduste kõrvaldamise lisaaega, mille jooksul alles hakatakse rekonstrueerimistööd käsitlevat üldkoosolekut korraldama. Kolm tööpäeva nimetatud dokumentide esitamiseks on mõistlik aeg arvestades, et toetuse taotlejat peab e-toetuste keskkonna kasutamisel abistama selleks pädev tehniline konsultant.

Toetuse saajaks saab olla üksnes korteriühistu, mille korterelamu on elamuna kasutuses nii ehtisregistri andmete kui ka faktiliselt tuvastatavate asjaolude põhjal, nt korterelamu kasutamist tõendavad energiatarbimise andmed. Tagamaks toetuse taotlemise võimalus ka sellistele korteriühistutele, milles on kortereid, mis kuuluvad kas Eesti Vabariigile või kohaliku omavalitsuse üksusele, on vastavat sätet täpsustatud.

80% nõue täidab varasemate meetmete kogemuste põhjal muuhulgas tingimuse, et toetuse abil rekonstrueeritud korterelamu ei muutu tulu teenivaks projektiks, millele võivad hakata kohalduma riigiabiga seotud reeglid. Kortereid rekonstrueerimise toetamise raames korteriühistutele antav toetus ei täida kõiki riigiabi kriteeriume ning ka seetõttu ei saa väita, et tegemist on riigiabiga. Kõnealune abimeede ei moonuta ega oma ka potentsiaali moonutada konkurentsi ja kaubandust Euroopa Liidu riikide vahel. Avaliku sektori toetus on ELi toimimise lepingu artikli 107 lõike 1 alusel riigiabi üksnes siis, kui see „kahjustab või ähvardab kahjustada konkurentsi, soodustades teatud ettevõtjaid või teatud kaupade tootmist“, ja ainult niivõrd, kui võrd see „kahjustab liikmesriikide vahelist kaubandust“. Kaubanduse mõjutamise kriteerium ei ole täidetud kuna meetmel on puhtalt lokaalne mõju - toetus antakse otse lõppkasusaajale ja lõplik kasusaaja kasutab hoonet teenuste osutamiseks piiratud alal liikmesriigis ja tõenäoliselt ei meelita see ligi kliente teistest liikmesriikidest ega pole võimalik ette näha, et meetmel on rohkem kui marginaalne mõju piiriülestele investeerimis- või asutamistingimustele (st on ebatõenäoline, et meede omaks olulist mõju investoreile

otsusele tulla vastavasse piirkonda/liikmesriigi turule). Senistes sarnastes meetmetes riigiabi või vähese tähtsusega abi ei ole antud, ka käesolevas meetmes abi andmist ei kavandata. Korterühistu taotlejana/toetuse saajana ei ole üldist majandushuvi pakkuva teenuse osutaja.

Ühtlasi tagatakse, et korterelamu ei ole ühegi juriidilise isiku ettevõtluse objekt vaid isikute elumaja. Eesmärk ei ole ärieesmärkidele suunatud projektide toetamine. Nõue taotlejale on kehtestatud, et vältida olukorda, kus mitme korteri omanikul on rekonstrueerimise ja laenu otsuste tegemiseks üksinda moodustada kvoorum ilma teiste korteriomanike arvamust arvesse võtmata. Kui üks kuni viiest korterist ei kuulu füüsilisele isikule, siis on oht, et kortermaja ei kvalifitseeru toetuse saamisele. Erand on sisse toodud, kuna riigi ja kohaliku omavalitsuse üksuse huvides on kortermajade rekonstrueerimine ning mõlemad tasemed ei sekku otsustusprotsessi vaid tegutsevad rekonstrueerimisel vastavalt korterühistu enamuse otsusele.

Projekti topeltrahastamise vältimiseks tuleb kõikide projekti tegevuste ja kulude kajastamisel tagada nende selge eristamine teistest samalaadsetest tegevustest ja rahastamisallikatest. Toetuse taotlejal ja toetuse saajal on kohustus esitada toetuse andjale vajalikud andmed ja dokumendid, mis kinnitavad rahastuse läbipaistvust ja kulude lahusust.

Juhul, kui identsed või sarnase iseloomuga kulud (tegevused) saavad raha mitmed allikast, siis esineb risk, et kulude osas võib esineda topelt rahastamine, millega võivad kaasuda mitteabikõlblikud kulud. Selleks, et seda välistada, on toetuse saaja kohutuseks taotluse juures võimalik kaasuv info välja tuua ja kinnitada, et kulusid ei rahastata topelt, ning esitada vastav info rakendusüksusele. Juhul, kui on vajalikud täiendavad tegevused välistamiseks kulude topeltfinantseerimist, siis rakendusüksus annab vastavad suunised.

Punktide 36 ja 39 kohaselt täpsustatakse nõudeid taotlusele. Toetuse taotlemisel esitatakse rakendusüksuse kinnitatud vormil või simulatsioonarvutusena esitatava energiatõhususe tõendamise energiaarvutuse asemel energiaarvutusel põhinev energiamärgis vastavalt ehitusseadustiku § 66 lõike 6 alusel kehtestatud nõuetele.

Punktiga 37 tehakse määruses tehniline täpsustus - rakendusüksus taotluseid ei registreeri, need esitatakse ainult e-toetuse keskkonnas.

Punktiga 38 täpsustatakse nõudeid taotlusele. Ühikuhinna rakendamisel puudub tehnilise konsultandi teenuse tellimisel hinnapakumuste võtmise kohustus ja rakendusüksusel vastav kontrollkohustus.

Punkti 41 muudatusega kaotatakse asjakohatu kalendriaasta piirang. Toetuse taotluste vastuvõtt ei ole tegelikkuses kalendriaastaga seotud.

Punktiga 42 pikendatakse taotluste menetlemise tähtaega. 2023. aastal oli projektide rahastamise eelarve 80 mln eurot, esitati ca 210 taotlust, millest rahastusotsus oli võimalik vormistada ca 160-le taotlusele. Taotlused oli võimalik menetleda menetlemiseks ettenähtud tähtaja piires, kuid ajalist varu ei jäänud. Arvestades, et 2024. aastal on vastav eelarve kaks korda suurem, võib eeldada, et taotluseid esitatakse kaks korda rohkem, mistõttu ei ole realistlik üle 400 taotluse menetlemine 60 tööpäeva jooksul.

Ühtlasi täpsustatakse puuduste kõrvaldamise tähtaega. Ehkki haldusmenetluses on ette nähtud puuduste kõrvaldamise tähtaeg, ei ole selle eesmärk tagada taotluse esitanud taotlejale alles eeltegevustega alustamine, vajalike tahteavalduste organiseerimine ja vajalike dokumentide

koostamine toetuse saamiseks. Dokumentides olevate puuduste kõrvaldamiseks on 20 tööpäeva toetuse andmise tingimuste koostajate hinnangul piisav. Sätte eesmärk on tagada selliste taotlejate konkurentsiosalemine, kes on teinud vajalikud ettevalmistused enne taotluse esitamist ja omavad taotluse esitamiseks vajalikke dokumente.

Punktiga 43 kavandatava muudatuste kohaselt ei ole juhul, kui projekteerimine tellitakse koos rekonstrueerimistöödega, hoone rekonstrueerimise põhiprojekti esitamine enam taotluse rahuldamise kõrvaltingimus, vaid see esitatakse enne ehitustöödega alustamist vastavalt määruse § 34 punktile 1. Muudatuse ajendiks on asjaolu, et üldjuhul ei ole võimalik projekteerimistööd teostada enne ehitus- ja projekteerimistööde lepingu sõlmimist. Seda ka kõrvaltingimuse täitmiseks ettenähtud tähtaja pikendamise korral. Rakendusüksusele esitatakse omanikujärelevalve teenuse tellimisel võetud pakkumused koos pakkumuskutsega.

Punktiga 44 parandatakse viga määruse tekstis. Viidatud standard ei ole asjakohane.

Punktidega 45 ja 46 sätestatakse taotluse rahuldamise ja rahuldamata jätmise otsuste taotlejale kättetoimetamise tähtaeg.

Punktiga 47 täpsustatakse rekonstrueerimistööde ja teenuste hankimise korda. Määruses ja selle lisas kehtestatakse ostumenetluse tingimused järgivad Vabariigi Valitsuse 12. mai 2022. a määruses nr 55 „Perioodi 2021–2027 Euroopa Liidu ühtekuuluvus- ja siseturvalisuspoliitika fondide rakenduskavade vahendite andmise ja kasutamise üldised tingimused“ (edaspidi *ühendmäärus*) kehtestatud ostumenetluse läbiviimise põhimõtteid ja tingimusi. Õigusselguse ja arusaadavuse huvides esitatakse paragrahvi tekst tervikuna.

Lõigete 1 ja 2 kohaselt on ostumenetluse läbiviijal kohustus lähtuda registris ostumenetluse läbiviimisel määruse lisas „Toetuse saaja ostumenetluse tingimused“ kehtestatud tingimustest.

Toetuse saajal on võimalus viia rekonstrueerimistööde ostumenetlus läbi registris ise või volitada selleks teisi pädevaid isikuid. Üldjuhul viib ostumenetluse toetuse saaja nimel läbi tehniline konsultant, kuid alates 2024. aasta taotlusvoorst saab toetuse saaja volitada ostumenetlust läbi viima ka Ettevõtluse ja Innovatsiooni Sihtasutuse (edaspidi *EIS*). EIS viib toetuse saaja soovil läbi tehnilise menetluse ehk sisestab ostu registrisse ning viib läbi hindamise. Toetuse saaja sõlmib ehituslepingu edukaks osutunud pakkujaga. Ostumenetluse läbiviimisel kasutatakse määruse lisas toodud tingimusi. EIS tagab ostumenetluse läbiviimisel asutusesiseste funktsioonide lahususe.

Toetuse saaja ostu nõuetekohane läbiviimine omab väga suurt mõju toetatava projekti abikõlblikkusele. Praktikas on ilmnenu, et toetuse saaja oste avaldatakse registris juba enne toetuse taotluse kõrvaltingimustega rahuldamist ning see tähendab, et rakendusüksusel ei ole olnud vajadusel mõistlikult võimalik vastava ostu tingimusi üle vaadata. Lisaks puudub kindlus, et toetus eraldatakse ning seega ei ole selliste ostumenetluste läbiviimine enne toetuse taotluse rahuldamise otsuse tegemist otstarbekas ka potentsiaalsete pakkujate vaates. Eeltoodust tulenevalt peavad toetuse taotlejad ja neid nõustavad tehnilised konsultandid arvates muudatuse jõustumisest arvestama, et nõuetekohase ostumenetluse läbiviimine on toetuse taotluse rahuldamise otsusega seatud kõrvaltingimus ning ostu viiakse läbi, sh teavitatakse rakendusüksust enne ostu avaldamist registris, pärast taotluse rahuldamise otsuse saamist, kõrvaltingimuste täitmiseks ettenähtud tähtaja jooksul.

Lõike 3 kohaselt on meetme raames lubatud ühise ostumenetluse läbiviimine. Sel juhul korraldatakse ühine ost (nt volitades ühe enda hulgast registris vastavat protseduuri toetuse saaja ostuna läbi viima), lähtudes üksnes eelnimetatud, toetuse määruse lisas toodud kõrvaldamise alustest, kvalifitseerimise- ja vastavustingimustest ja hindamiskriteeriumitest. Pakkumusest peab olema üheselt tuletatav iga korterelamu tööde ja teenuste maksumus.

Ühisostu ja ehitus- ja projekteerimisostu lubamine meetme raames võimaldab eeldatavalt toetuse saajatel asjakohaseid kulusid optimeerida ja suurematel ehitusettevõtjatel rekonstrueerimisturule siseneda.

Lõikes 4 sätestatakse nõuded projekteerimistöode ja omanikujärelevalve teenuse tellimisel. Regulaatsioon on kooskõlas ühendmääruse asjakohaste sätetega.

Kui ostu eeldatav abikõlblik maksumus ilma käibemaksuta on 60 000 eurost väiksem, ei ole toetuse saajal registri kasutamise kohustust. Sellisel juhul tuleb toetuse saajal tagada, et hinnapäringud ja saadud pakkumused on tehtud vähemalt kirjalikku taasesitamist võimaldavas vormis ning kogu ostumenetlust puudutav teabevahetus on säilitatud dokumentide säilitamistähtaja lõpuni. Pakkumuse esitamise ettepanek tuleb esitada võimalikult paljudele, arvestades võimalike pakkujate rohkust, kuid vähemalt kahele, välja arvatud juhul, kui kavandatava ostu turul ei ole samas valdkonnas ettevõtjate paljusust. Võimalikult paljude pakkumuskutsete saatmine aitab tagada võimalikult paljude pakkumuste saamist. Mitme nõuetekohase võrreldava pakkumuse saamise puhul kohaldatakse teatud ostumenetluse rikkumiste korral soodsamat finantskorrektsiooni määra.

Lõike 5 kohaselt tuleb projekteerimistöode ja omanikujärelevalve teenuse tellimisel kajastada asjakohased nõuded kindlasti pakkumuskutses. Nõude eesmärk on muuhulgas võimalike finantskorrektsioonide vältimine tulevikus.

Lõike 6 kohaselt peab ehitusteatis olema esitatud enne ostu väljakuulutamist, vastasel juhul ei pruugi tegelikult ehitatav maht ja lahendused kokku minna hangitud mahu ja lahendustega, st toimub pakkujate ebavõrdne kohtlemine.

Lõikes 7 sätestatakse hinnapakumuste võtmise ja registri kasutamise erisus gaasi-, elektri- või ahikütteil korterelamu küttesüsteemis kütteseadme asendamisel lokaalset taastuenergiat kasutava kütteseadmega ning korterelamu ühendamisel kaugküttevõrguga. Sätte eesmärk on tagada üksikute toetatavate tegevuste puhul, millele eraldatakse toetust lihtsustatud kuluhüvitisviisi alusel, võimalus registrit ja toetuse määruse lisas ettenähtud toetuse saaja ostumenetluse tingimusi järgimata leida lihtsustatud korras asjakohane teenuseosutaja. Näiteks kaugküttega liitumist pakub piirkondlikult vaid üks ettevõtja, millest tulenevalt peab toetuse saajal olema võimalik talle sobival kirjalikku taasesitamist võimaldaval viisil saada ettevõtjalt vastav pakkumus.

Punktidega 48, 49 ja 52 täpsustatakse toetuse maksmise tingimusi. Õigusselguse ja arusaadavuse huvides esitatakse määruse § 29 tekst tervikuna.

Punktiga 48 muudetava § 29 lõigete 1–3 kohaselt ühtlustatakse maksetaotluse menetlus ühendmääruse üldise maksete regulaatsiooniga. Olemasolev regulaatsioon, mille kohaselt võib toetuse saaja toetuse maksmist taotleda näiteks kuni neljas osas, ei ole end siiski praktikas õigustanud ning investeringu suurust ja ettevõtja rahavoogude sujuvust arvestades põhjendatud.

Lõikega 4 reguleeritakse ettemakse saamise võimalust. Tegemist kehtiva regulatsiooniga.

Ettemakse on võimalik rekonstrueerimisel eeltoodetud elementide kasutamisega, kus krediidi- või finantseerimisasutus ei pruugi ehitustöid finantseerida olukorras, kus fassaadielemendid on toodetud, kuid neid ei ole veel hoonele paigaldatud. Tehnoloogilise lahenduse kiireks turule toomiseks on vajalik toetuse väljamaksmise paindlikkus selliselt, et kuni 40% toetuse summast väljastatakse ehitusprotsessi alguses ning ülejäänud osa pärast omafinantseeringu kasutamist. Ettemakse tegemise otsuse võib teha jooksvalt projekti elluviimise käigus. Toetuse saajal tuleb tõendada 90 kalendripäeva sees arvates ettemakse tegemisest, ettemakse edasikandmist teenuseosutajale, esitades selleks asjakohase maksekorralduse.

Punkti 49 muudatus tuleneb otseselt punkti 48 muudatusest ja on seotud § 29 muutmisega.

Punktidega 50 ja 51 täpsustatakse maksetaotluse lisadokumentide loetelu.

Punkti 52 kohaselt lisatakse maksetaotlusele ühtlasi teave toetatava projekti raames sõlmitud lepingute muudatustest. Rakendusüksusel peab olema võimalik hinnata toetuse saaja projekti nõuetekohast elluviimist.

Punktidega 53 ja 54 täpsustatakse toetuse saaja kohustust kooskõlastada ehitusprojekt rakendusüksusega enne rekonstrueerimistöödega alustamist, kui projekteerimine tellitakse koos rekonstrueerimistöödega. Lisatakse sõnaselgelt ehitusteatise esitamise kohustus.

Punktiga 55 täiendatakse määrust rakendussätetega.

Kavandatava § 36 lõike 2 kohaselt kohaldatakse § 28 lõike 4 punktis 3 sätestatud nõudeid projekteerimistööde tellimise pakkumuskutsele projekteerimistööde tellimisel, mida alustatakse pärast nimetatud redaktsiooni jõustumist. Määruse § 11 kohaselt on ehitusprojekti koostamise kulu abikõlblik 1. jaanuarist 2021. a.

Lõike 3 kohaselt loetakse tagasiulatuvalt kehtetuks määruse § 29 lõige 4 - toetuse makse ei või olla väiksem kui 10% projekti abikõlblikest kuludest vastavalt mitteametliku kooskõlastamise käigus kokku lepitule. Praktikast on olnud vajadus teha makseid väiksemas summas.

Lõikega 4 täpsustatakse enne määruse jõustumist koostatud ehitusprojekti Euroopa uue Bauhausi nõuetele vastavust. Vastavuspõhimõte on kajastatud määruse seletuskirjas, kuid määruse andja tahe on ekslikult välja jäänud toetuse andmise tingimustest endist. Muudatusega viga parandatakse ja tagatakse õigusselgus volitatud arhitekti tase 7 kutset omava isiku rollis ehitusprojekti Euroopa uue Bauhausi nõuetele vastavuse tagamisel.

Lõikega 5 täpsustatakse ehitusprojekti Euroopa uue Bauhausi nõuetele vastavust alates 2024. aastast.

Lõikega 6 lisatakse rakendussäte, mille kohaselt on tehnilise konsultandi teenuse kulu abikõlblik, kui teenuse osutaja omandab vajaliku kvalifikatsiooni määruse § 25 lõikes 3 sätestatud tähtaja jooksul.

Punktiga 56 kavandatakse muudatused määruse lisas.

Lisa punkti 1.11 kohaselt on toetuse saajal õigus juhul, kui ta seda vajalikuks peab, teostada kõigepealt pakkujate hindamine, selgitamaks välja potentsiaalne edukas pakkuja (või ühispakkujad). Peale vastava eduka pakkuja või edukate ühispakkujate väljaselgitamist, on toetuse saajal õigus kontrollida kõrvaldamise aluste puudumist ning teostada kvalifitseerimistingimuste ja vastavustingimuste kontrolli üksnes eduka pakkumuse esitanud pakkuja või ühispakkujate osas.

Punkti 1 täiendatakse punktiga 1.13, mille kohaselt lepingu täitmise tähtaeg peab hõlmama lisaks ehitustööde eeldatavale kestusele ka ettevalmistusaega. Nt kui toetuse saaja eeldab, et reaalne ehitusaeg on 8 kalendrikuud, märgitakse registris lepingu täitmise ajaks 14 kalendrikuud (8 kuud + 6 kuud).

Punkti 2 täiendatakse punktiga 2.3.4. Sätestatakse sõnaselgelt, et rekonstrueerimistööde teostaja ei tohi olla tehnilise konsultandiga seotud isik. Pakkumust esitades kinnitatakse vastava seoses puudumist.

Punkti 2 täiendatakse punktiga 2.4. Auditite praktikas on ilmnenu, et finantsmõju ei oma selline rikkumine, kus kõrvaldamise alust ei ole kontrollitud tähtaegselt, kuid seda on siiski tagantjärele tehtud. Kõrvaldamise aluste puudumist tõendavad andmed ja dokumendid, mida pakkuja ei ole esitanud pakkumuse koosseisus ja mida toetuse saaja ei saa ise avalikest registritest kontrollida, tuleb esitada selliselt, et neis kajastuks asjakohane info vähemalt pakkumuse esitamise tähtajani.

Punktis 3.1 kavandatava muudatuse kohaselt asendatakse pakkuja pakkumuse esitamisele eelneva kuni kolme aasta netokäibe nõue aastase käibenõudega. Ühispakkumuse esitamise võimalust muudatus ei puuduta ning sellisel juhul piisab kui üks ühispakkujatest on nõude täitnud.

Punktis 3.7 sätestatavaks samaväärseks dokumendiks loetakse sõltumatu audiitorbüroo või akrediteeritud sertifitseerija kinnitust selle kohta, et pakkuja ettevõttes on ehitustööde tegevusvaldkonnas rakendatud kvaliteedijuhtimissüsteem, mis vastab vähemalt EVS-EN ISO 9001 standardis ja keskkonnajuhtimissüsteem, mis vastab vähemalt EVS-EN ISO 14001 standardis, või samaväärsetes dokumentides sätestatud tingimustele. Nimetatud nõude sätestamisel tuleb arvestada, et akrediteeritud juhtimissertifikaate uuendatakse ajas, sh lisandub turule ettevõtjaid, kes neid omavad.

ISO sertifikaatide olemasolu annab täiendava kindluse ehitustööde teostaja võimekusest tagada kvaliteetne teenus. Nõudele vastavust kinnitab pakkuja asjakohasel juhul pakkumuse koosseisus.

Punkti 6 kohaselt on ainus hindamiskriteerium pakkumuse maksumus andes 100% punktisummast. Kvalifitseerimistingimused on piisavalt pädevad, et tagada asjakohane ehitaja.

Lisaks on arusaadavuse huvides muudetud numeratsiooni.

3. Eelnõu vastavus Euroopa Liidu õigusele

Eelnõu on kooskõlas Euroopa Parlamendi ja nõukogu määruse (EL) nr 2021/1060, millega kehtestatakse ühissätted Euroopa Regionaalarengu Fondi, Euroopa Sotsiaalfond+, Ühtekuuluvusfondi, Õiglase Ülemineku Fondi ja Euroopa Merendus-, Kalandus- ja Vesiviljelusfondi kohta ning nende ja Varjupaiga-, Rände- ja Integreerimisfondi, Sisejulgeolekufondi ning piirihalduse ja viisapoliitika rahastu suhtes kohaldatavad finantsreeglid (ELT L 231, 30.06.2021, lk 159–706) (edaspidi *ÜSM*), Euroopa Parlamendi ja nõukogu määrusega (EL) 2020/852, millega kehtestatakse kestlike investeeringute hõlbustamise raamistik ja muudetakse määrust (EL) 2019/2088 (ELT L 198, 22.06.2020, lk 13–43) ja määrusega (EL) 2021/1058, mis käsitleb Euroopa Regionaalarengu Fondi ja Ühtekuuluvusfondi (ELT L 231, 30.06.2021, lk 60–93).

4. Määruse mõjud

Otsene mõju elu- ja looduskeskkonnale, regionaalarengule ning laiemalt majandusele tuleneb toetuse kaudu, mitte eelnõust, mille mõju on pigem kaudne aidates kaasa toetuse andmise eesmärkide saavutamisele.

Määruse rakendamise ees ei kaasne olulist mõju riigi julgeolekule ja välissuhetele, sotsiaalvaldkonnale, riigiasutuste ja kohaliku omavalitsuse korraldusele või muud otsest või kaudset olulist mõju.

5. Määruse rakendamise seotud tegevused, vajalikud kulud ja määruse rakendamise eeldatavad tulud

Määruse rakendamise ees ei kaasne lisakulusid ega -tulusid ega täiendavaid tegevusi kohaliku omavalitsuse üksustele ega riigile.

Meedet rakendatakse *ÜSM* artikli 95 kuludest sõltumatu rahastamise põhimõttel ja ühendmääruse § 47 lõike 1 alusel. Nimetatud rahastamisskeem puudutab toetuse maksmist liikmesriigile, toetuse saaja vaates rahastamisskeem ja toetuse maksmise viis ei muutu.

Meetme rahastamiseks on ette nähtud ühtekuuluvuspoliitika fondide vahenditest perioodiks 2021–2027 EL toetust 330,9 mln eurot. Euroopa Liidu toetuse osakaal on 40% ja toetusele lisandub toetuse saaja omafinantseering. 2024. aastaks kavandatud Euroopa Liidu toetuse eelarve on kuni 170 mln eurot, millele lisandub riiklik kaasfinantseering 0 eurot ning toetuse saaja omafinantseering.

6. Määruse jõustumine

Määrus jõustub üldises korras.

7. Eelnõu kooskõlastamine ja huvigruppide kaasamine ning avalik konsultatsioon

Eelnõu esitati eelnõude infosüsteemi vahendusel Rahandusministeeriumile, Riigi Tugiteenuste Keskusele ja Eesti Linnade ja Valdade Liidule kooskõlastamiseks ning Eesti Korteriühistute Liidule, Eesti Omanike Keskliidule, Eesti Kinnisvara Korrashoiu Liidule, Eesti Kinnisvarafirmade Liidule, Eesti Ehitusettevõtjate Liidule, Eesti Ehituskonsultatsiooniettevõtete Liidule, Eesti Arhitektide Liidule, Eesti Kütte- ja

Ventilatsiooniinseneride Ühendusele, Eesti Jõujaamade ja Kaugkütte Ühingule, Eesti Ehitusmaterjalide Tootjate Liidule ja Eesti Puitmajaliidule arvamuse avaldamiseks.

Rahandusministeerium, Regionaal- ja Põllumajandusministeerium, Riigi Tugiteenuste Keskus ja Eesti Linnade ja Valdade Liit kooskõlastasid eelnõu märkustega.

Eelnõule esitasid oma arvamuse Eesti Ehitusettevõtjate Liit, Ehitusagentuur OÜ, Eesti Kinnisvarafirmade Liit, Eesti Kinnisvara Korrashoiu Liit, Eesti Korterühistute Liit, Eesti Omanike Keskliit, Swedbank AS, Eesti Korterelamute Rekonstrueerimise Tehniliste Konsultantide Liit (asutamisel), Woodhouse Estonia, Jaan Mehik, Jüri Kodasma, Raigo Pert, Rene Kintsiraud ja Ardo Siemer.

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

Lisa Standardiseeritud ühikuhinna analüüs ning rakendamise meetodika korterelamute rekonstrueerimisel tehnilise konsultandi teenuse toetamiseks

Taristuministri määruse „Majandus- ja taristuministri 3. märtsi 2023. a määruse nr 13 „Korterelamute energiatõhususe toetuse tingimused“ muutmise“ eelnõu seletuskiri
Lisa

Arvestatud ja arvestamata jäetud märkuste ja ettepanekute tabel

Märkuste ja ettepanekute esitaja	Märkuste ja ettepanekute sisu	Arvestatud või arvestamata jätmise põhjendus
Rahandusministeerium	1. Palume eelnõus ja seletuskirjas selgelt välja tuua, kas toetatakse varjumiskohtade rajamist ja korrastamist. Näiteks sarnaselt Kliimaministri määruse „Ida-Virumaa korterelamute energiatõhususe toetuse tingimused“ eelnõule, kus on seletuskirjas toetatava tegevuse „keldri rekonstrueerimine ja soojustamine ning nendega kaasnevad tööd“ all välja toodud varjumiskohtade rajamise ja korrastamise toetamine koos selgituste, juhise ja abikõlblike kulude näidetega.	Arvestatud
Riigi Tugiteenuste Keskus	1. Euroopa Komisjoniga on alustatud läbirääkimisi ÜSM art 95 alusel kuludest sõltumatu rahastamisviisi kasutamiseks. Teeme ettepaneku seda juba käesoleva muudatusega arvestada. Määruse seletuskirja tuleb lisada viide, et meetet rakendatakse Euroopa Parlamendi ja nõukogu määruse (EL) nr 2021/1060 (edaspidi ÜSM) artikli 95 kuludest sõltumatu rahastamise põhimõttel ja Vabariigi Valitsuse 12.05.2022 määrus nr 55 „Perioodi 2021–2027 Euroopa Liidu ühtekuuluvus- ja siseturvalisuspoliitika fondide rakenduskavade vahendite andmise ja kasutamise üldised tingimused“ (edaspidi ühendmäärus) § 47 lg 1 alusel. Samuti palun seletuskirjas selgitada Euroopa Komisjoni ja liikmesriigi vahelist rakenduskava kokkulepet ja toetuse maksmist liikmesriigile.	Arvestatud

	Toetuse saaja vaates jääb rahastamisskeem ja toetuse maksmise viis samaks.	
	2. Ettepanek kaaluda lähtuvalt Euroopa Uuest Bauhausist (NEB) eesmärkide täiendamist § 2 lg 1, lisades eesmärgiks ka elukeskkonna parandamine.	Arvestatud
	3. Ettepanek täpsustada eelnõu punktis 2 toodud muudatusi lähtuvalt seletuskirjas toodud NEB kompassist: 18 ¹) mänguväljaku ehitamine või rekonstrueerimine; 18 ²) pinkide, välimööbli soetamine ja paigaldamine; 18 ³) haljastuse rajamine;". Rekonstrueerimine toob kaasa maja ümbruses olemasoleva haljastuse eemaldamise. Seetõttu on vajalik, et taastataks haljastus ning oleks võimalik seda ka elurikkuse eesmärki silmas pidades asendada erinevate põõsasvormide, taimede, lillede või kõrghaljastusega. Samuti palun lisada seletuskirja eelnõu punktide 2, 14 ja 18 selgituste juurde täpsustus lähtuvalt SOFTacademy projektist ja avaldatud uurimusest Euroopa Uus Bauhaus kohta.	Arvestatud
	4. Ettepanek täiendada § 6 toetatavaid tegevusi, tuues välja ka kliimakindluse tagamiseks vajalikud lahendused. Seda lähtuvalt sotsiaalse kliimafondi raames välja pakutud „ei kahjusta oluliselt“ põhimõtte kriteeriumidest elamute rekonstrueerimiseks, mille kaudu saaks ühtlustada ka käesoleva toetusmeetme tingimusi. Samuti võimaldab see lisaks aktiivsetele jahutusvõimalustele pöörata suuremat tähelepanu ka passiivsetele lahendustele. Seega soovitan täiendada § 6 lg 1 p 10 toodud jahutusüsteeme ka passiivsete lahenduste osas.	Selgitus: olemasoleva sõnastusega on hõlmatud nii passiiv- kui ka aktiivjahutusüsteemide ehitamine.

	<p>5. Seoses eelnõu punktis 2 toodud täiendavate toetatavate tegevuste lisamisega tuleb täpsustada ka § 10 toodud erandeid, mida loetakse abikõlblikuks tööks.</p>	<p>Arvestatud</p>
	<p>6. Ettepanek muuta seletuskirja eelnõu punkti 29 kohta käivas osas. 2021-2027 perioodil reguleerib toetuse saajate ostumenetlust ühendmääruse § 11 lg-d 3-7, mis annavad ostumenetluste korraldamiseks ette põhimõtted ja üldreeglid. Seosed riigihangete seadusega seega puuduvad ja ei ole kohased ka käesoleval juhul. Palun edaspidiste segaduste vältimiseks muuta vastavat seletuskirja ja selgitada, et TAT-is ja selle lisas kehtestatavad ostumenetluse tingimused järgivad ühendmääruses kehtestatud ostumenetluse läbiviimise põhimõtteid ja tingimusi.</p>	<p>Arvestatud</p>
	<p>7. Eelnõu punktiga 29 täpsustatakse ostumenetluse korda ning lisas on toodud täiendatud ostumenetluse tingimused. Palun täpsustada, kas lisa rakendatakse ainult rekonstrueerimistöodele (st ehitustegevusele) või rekonstrueerimis- ja projekteerimistöodele (st projekti koostamist). Oluline on see, et korteriühistu saab valida endale sobiva projekteerija ja arhitekti, mis võimaldab kaasata laiemas ulatuses eksperte ning võimaldab läheneda rekonstrueerimisel viisil, et elanike kaasamine omaks tehnilistes ja sisulistes küsimustes suuremat rolli.</p>	<p>Selgitus: määruse lisas sätestatud tingimusi ja kriteeriume kasutatakse rekonstrueerimistöode ostumenetluses.</p>

	<p>8. Eelnõu punktis 29, millega muudetakse mh toetuse andmise tingimuste § 28 lg 4 punkti 6, ja eelnõu punktis 33, millega muudetakse mh TAT-i § 36 lg 4, on nõutud volitatud arhitekti tasemega 7 kaasamist. Juhime tähelepanu, et tingimus võib ostumenetlustes osutada piiravaks, kuna välistatud on välisriigi samaväärsete kutsetega arhitektidega kaasamine projekteerimisse. Palun täiendada eelnõud selliselt, et ostumenetluste läbiviimisel võib pakkuja meeskonnas pakkuda ka välisriigi samaväärsete kutsega arhitekti.</p>	Arvestatud
	<p>9. 8. Eelnõu punktiga 33 kehtestatakse rakendussätted. Palume täpsustada lõikes 4 toodud ehitusprojekti tingimust selliselt, et oleks erisus § 4 p 10 põhiprojektis toodud tingimusest, et põhiprojekti arhitektuurse osa koostaja peab olema arhitekt tase 7. Palume täiendada selliselt, et kui ehituprojekt oli koostatud varem kui määrus jõustus, siis NEB tingimuse täitmiseks tuleb ehitusprojekti täiendada arhitektuurses osas NEB-i nõuetest lähtuvalt. Sellisel juhul ei teki probleeme neil ühistutel, kes algselt põhiprojekti koostamisse arhitekti ei ole kaasanud ning arhitektuurne osa on tervikuna lahendatud projekteerija poolt.</p>	Arvestatud

<p>Regionaal- ja Põllumajandusministeerium</p>	<p>1. Eelnõu punktiga 20 lisatakse määrusesse sätte, mille kohaselt projektide rahastamise eelarve kinnitab rakendusametuse juht. Seletuskirja kohaselt on täiendus mõeldud selleks, et projektide rahastamise eelarve jagunemine oleks võimalik kinnitada regionaalse ja toetatavate tegevuste põhisel. Leiame, et sedavõrd üldsõnaline täiendus ei anna üheselt mõistetavat alust eelarve kehtestamiseks maakondade lõikes. Lisaks soovime kohendada ka sätte sõnastust, et sellest kui volitusnormist selguks täpsemalt akti andev tasand, kelleks tõenäoliselt on minister ning akti liik – käskkiri või määrus. Seega teeme ettepaneku sõnastada paragrahvi 18 lõige 4 järgmiselt: „(4) Projektide rahastamise eelarve kalendriaastaks maakondade lõikes kinnitab valdkonna eest vastutav minister käskkirjaga.“. Täiendavalt peame vajalikuks lõike 3 sõnastamist järgmiselt: „(3) Kui esitatud taotluste maht maakonnas ületab kalendriaasta projektide rahastamise eelarve, peatab või lõpetab rakendusüksus taotluste vastuvõtmise vastavas maakonnas ja teatab peatamisest või lõpetamisest oma kodulehel. Taotluse rahuldamise otsused tehakse kalendriaasta projektide rahastamise eelarve mahus.</p>	<p>Arvestatud</p>
	<p>2. Eelnõu punkti 20 kohta on seletuskirjas välja toodud ka soov eelarve määramiseks toetatud tegevuste põhisel. Palume eelnõus ja seletuskirjas täpsustada, kas silmas on peetud paragrahvi 6 lõikes 1 nimetatud toetatavaid tegevusi või mingit muud jaotust. Kui silmas on peetud § 6 lg 1 jaotust, tuleks lisada vastav viide eelnõu punkti 20 sõnastusse, muu</p>	<p>Arvestatud</p>

	<p>jaotuse korral tuleks samuti täpsustada, milliste tegevuste lõikes on soov anda ministrile õigus käskkirjaga eelarvet kehtestada.</p>	
	<p>3. Eelnõu punktiga 30 uuendatakse toetuse maksmise tingimusi käsitlevat paragrahvi 29 terviklikul kujul. Ettemakse võimalust on võimalik kasutada üksnes rekonstrueerimisel eeltoodetud elementide kasutamise, kus seletuskirja kohaselt krediidi- või finantseerimisasutus ei pruugi ehitustöid finantseerida olukorras, kus fassaadielemendid on toodetud, kuid neid ei ole veel hoonele paigaldatud. Palume seletuskirjas täiendavalt analüüsida, mil määral ettemakse võimaldamine omaks positiivset mõju toetusele ligipääsul madalama kinnisvara väärtusega piirkondades asuvatele või ka väiksema korterite arvuga korteriühistutele ning võimalusel laiendada ettemakse võimalust ka teistele taotlejatele. Juhul, kui Te ei pea ettemakse võimaluse laiendamist võimalikuks, palume selgitada seletuskirjas vajaduse puudumise põhjuseid, ettemaksega kaasnevaid olulisi riske või eeldatavaid negatiivseid tagajärgi.</p>	<p>Selgitus: Korterelementide rekonstrueerimise finantseerimine toimub selliselt, et toetusest ülejäänud osa kaetakse laenuvahenditega. Riskide maandamiseks teostatakse kõigepealt tööd omafinantseeringust (laen) ning seejärel toetuse abil. Ettemakse on vajalik eeskätt uue tehnilise lahenduse toimimiseks, st krediidiasutused ei ole valmis esimeses järgus tegema laenumakseid olukorras, kus eeltoodud soojustuselemendid ei ole veel kortermajale paigaldatud., kuid tootja kulud on tekkinud. Ettemakse vajadus on olemas tehnilise rekonstrueerimisega seotud projektides, teistel juhtudel vastav vajadus puudub.</p>
	<p>4. Palume selguse huvides täiendada seletuskirja eelnõu punktide 15-16 kirjeldust. Eelnõu punktide 15 ja 16 kohaselt on tehnilise konsultandi teenuse ühikuhinna kogumaksumus 7200 eurot ning toetuse osakaal on 50 protsenti tehnilise konsultandi teenuse kasutamise kulust. Palume seletuskirjas selgelt välja tuua, et toetusest hüvitatakse tehnilise konsultandi teenusest 50% (3600€) ning ülejäänud kulu tuleb katta taotleja omafinantseeringuga.</p>	<p>Arvestatud</p>
<p>Eesti Ehitusettevõtjate Liit</p>	<p>1. § 10 lg 5 puhul jääb arusaamatuks, millist probleemi</p>	<p>Selgitus: kirjalikus st allkirjastatud vormis ja</p>

	<p>lahendatakse. Kui muudetakse nt lepingu maksumust (tulenevalt ettenägematutest lisatöödest) või lepingu täitmise tähtaega. Millised lisanduvad kulud siis on abikõlblikud kui nad on vormistatud õiges vormis?</p> <p>Soovitame kohustuslikuna kasutusele võtta ETÜ 2013 lepingu vormi, et mitte panna pakkujatele kohustust 14 tööpäevase hanketähtajaga hakata igale pakkumisele kaasama juristi ja igakordselt hakata lepingu tingimusi läbi menetlema.</p>	<p>digitaalsena sõlmitud lepingu muutmise käsikirjas ei ole aktsepteeritav, v.a kui selleks esineb objektiivne põhjus, mida tuleb toetuse saajal eraldi selgitada ja tõendada. Säte annab selge aluse tagamaks sõlmitud lepingute muutmise korrektsus ja välistamiseks meelevaldseid muudatusi, kuna kirjalikus vormis ja digitaalselt sõlmitud lepingu muutmisel vähemalt samas vormis on võimalik järgida muutmise aega ning tuvastada asjakohasel juhul muud asjaolud, mis on sellise lepingu muudatuse aluseks olnud.</p>
	<p>2. Paragrahv 18 lõikes 4 ei selgu rahastuse jaotus piirkonniti. Palun lisada määruse eelnõule või EIS kodulehele ka vähemalt esialgne kava toetusrahade planeeritavast jaotusest.</p>	<p>Arvestatud</p>
	<p>3. Viia paragrahvi 21 sisse nõuded, et põhiprojekt peab sisaldama geodeetilist alusplaani ja nõue, et kui ehitust hangitakse põhiprojekti alusel (mitte koos projekteerimisega), peab ehitushanke välja kuulutamise hetkel ja ehituslepingu sõlmimise hetkel olema kehtiv ehitusteatis.</p>	<p>Arvestatud osaliselt. Nõuded ehitusprojektile on kirjeldatud ehitusseadustikus ja selle alusel. Nõuete dubleerimine toetuse andmise tingimustes ei ole põhjendatud ega vajalik.</p>

	<p>4. Määruse lisa punkt 1.5 - käibe-, referentsi-, registreeringute- ja sertifitseerimise nõuded peavad olema täidetud pakkujal või ühispakkujatel, nende nõuete täitmisel ei saa tugineda teiste ettevõtete pädevusele ilma reaalse ühise vastutusega. Ettevõtte, kelle andmetele tuginetakse, peab osalema hankes ja lepingus ühispakkujana ning solidaarse vastutajana, selleks annab õiguse ja lahendus Riigihangete seadus (vastavalt RHS §103 lg 3).</p> <p>Teise ettevõtte majanduslikele ja finantsnäitajatele tuginedes, ilma hankes ühispakkujana osaledes, tekitatakse olukord, kus võimekas ettevõtte annab oma näitajad (nt käibe või referentsi) teisele ettevõttele kasutada, aga hanke täitmisel ise ei osale. Selline olukord moonutab turgu ja tekitab hankijale olukorra, kus pakkumine vastab esitatud nõuetele, aga pakkuja ei vasta ja ettevõtte, kelle andmetele tugineti ei vastuta kuidagi hanke eduka täitmise eest.</p>	Arvestatud
	<p>5. Määruse lisa punkt 1.9 - muuta olemasolevat sõnastust selliselt, et ühispakkujatel on õigus tugineda teineteise näitajatele, kusjuures iga nõue peab olema täidetud konkreetse ühispakkuja poolt.</p>	Arvestatud
	<p>6. Määruse lisa punkt 2.3.2 - eemaldada vastavad viited hankes sisuliselt mitteosalevate ettevõtete kohta.</p> <p>On toodud sisse viide teise ettevõtja andmetele tuginemise kohta kui see ettevõtja ei osale hankes ühispakkuja ega alltöövõtjana. Sellist ettevõtet ei tohiks hankesse kaasata.</p>	Arvestatud

	<p>7. Määruse lisa punkt 3.1 - täiendada sõnastust selliselt, et pakkuja pakkumise esitamisele eelneva kolme majandusaasta keskmine netokäive peab olema minimaalselt võrdne sõlmitava lepingu kahekordse eeldatava maksumusega. Eemaldada viide teise isiku käibenõudele tuginemise kohta kuna see saab kehtida vaid ühispakkumise korral ja seda pole vaja täiendavalt reguleerida.</p>	<p>Arvestatud osaliselt. Kui ettevõtja on tegutsenud vähemalt aasta, siis näitabki selle aja kohta oma käibenõuet. Ei saa seada kohustust, et ettevõtja peab olema tegutsenud vähemalt 3 aastat, see on konkurentsi piiramine ega ole ka vajalik.</p>
	<p>8. Määruse lisa punkt 3.2 - muuta referentsi nõude sõnastust selliselt, et Pakkuja peab olema ostumenetluse algamisele eelneva 60 kuu jooksul teostanud vähemalt ühe pakkumuses esitatuga samaväärse ehitustöö maksumusega määras, mis on võrdne vähemalt sõlmitava lepingu eeldatava maksumusega kuid mitte rohkem kui 2 000 000 €.</p> <p>Mitme hoone ühisel hankimisel lähtuda hoonete eeldatavate maksumuste summast kusjuures pakkuja viimase kolme majandusaasta keskmine netokäive peab olema võrdne vähemalt hoonete eeldatavate maksumuste summaga, aga mitte rohkem kui 10 000 000 € ja pakkuja peab olema teinud vähemalt ühe ehitustöö, mis on võrdne hoonete eeldatavate maksumuste summaga, aga mitte rohkem kui 2 000 000 €.</p>	<p>Arvestamata jäetud. Referentsi piiramine konkreetse rahalise summaga ei ole proportsionaalne, sama ka netokäibe puhul.</p>
	<p>9. Määruse lisa punkt 6 - Jätta alles varasemalt kasutatud hindamiskriteeriumid 90% maksumus, 10% töökorralduskava.</p>	<p>Arvestamata jäetud. kvalifitseerimistingimused on piisavalt pädevad, et tagada asjakohane ehitaja.</p>
<p>Eesti Kinnisvara Korrashoiu Liit</p>	<p>1. Eelnõu punktis 7 kehtestatav isiklikult teenuse osutamise nõue. Seletuskirjas võiks täpsustada, et isiklikult teenuse osutamise nõue ei välista tehnilisel konsultandil teiste isikute abi kasutamise</p>	<p>Selgitus: Tehnilise konsultandi teenus on isikupõhine ning teiste isikute kaasamine ei ole formaalselt selle teenuse osa. Praktikas ei ole</p>

	õigust.	välistatud, et konsultant kaasab nt assistendi, kuid teenuse osutamine on juriidiliselt konsultandi ülesanne ning tema vastutab isiklikult selle teenuse nõuetekohasuse eest.
	2. Eelnõu punktis 7 kehtestatav pakkumuse esitajatest ja tööde tegijatest sõltumatus nõue. Projekteerimise ja omanikujärelevalve teenuse osutamisel kehtib sõltumatus nõue nii pakkumuste esitajate kui tööde teostajate osas, aga rekonstrueerimistööde puhul piirdub eelnõu sõnastuse kohaselt sõltumatus nõue ainult tööde teostaja suhtes.	Arvestamata jäetud. Rekonstrueerimistööde pakkumused esitatakse läbi riigihangete registri, mis on avalik register ja kõigil on võimalik võrdselt pakkuda, projekteerimise ja omanikujärelevalve puhul valib toetuse saaja/tema esindaja ise, kellelt pakkumusi küsib ning eelnõus välistatakse konkurentsi piiramise võimalus selliselt, et küsitakse pakkumusi vaid endaga seotud ettevõtjatelt.
	3. Eelnõu punktis 7 kehtestatav pakkumuse esitajatest ja tööde tegijatest sõltumatus nõue. Sõnastus osas, et tehniline konsultant peab olema sõltumatu rekonstrueerimistööde teostajast ning ettevõtjatest, kes teostavad töid on liialt lai või siis ebaselge. Kui sellega mõeldakse isikuid, kellega korteriühistu sõlmib vastavate teenuste osutamise lepingud, peaks see selliselt üheselt mõistetavalt ka sõnastusest välja tulema. Sõnastada näiteks järgnevalt: isikud, kellega korteriühistu sõlmib projekteerimise, omanikujärelevalve või rekonstrueerimistööde teostamise lepingu. Kui eelnõuga on mõeldud tegevuskeelu laiendamist peatöövõtjatest nõ edasi kõigile tööde tegijatele (mh hõlmates ka kõiki peatöövõtja poolt kasutatavaid pisiidid tegevaid	Selgitus: kõiki (ja ajas vajaduspõhiselt vahetuvaid) alltöövõtjaid ei saa kontrollida ja ei ole ka vajadust, kuna nende põhjal ei tehta pakkuja valikut.

	alltöövõtjaid), siis niivõrd laiaulatuslikuks piiranguks.	
	4. Eelnõu punktis 7 kehtestatav pakkumuse esitajatest ja tööde tegijatest sõltumatuse nõue. Eelnõu sõnastusest ei nähtu üheselt, mis aja jooksul sõltumatuse nõue kehtib.	Selgitus: sõltumatuse nõue kehtib senikaua kuni osutatakse konkreetsele tellijale tehnilise konsultandi teenust (lg 4).
	5. Eelnõu punktis 7 kehtestatav pakkumuse esitajatest ja tööde tegijatest sõltumatuse nõue. Ebaselgeks jääb eelnõuga lisatud täiendav nõue, et tehnilisel konsultandil ei tohi olla rekonstrueerimistööde teostajaga esindatavaga seonduvaid muid lepingulisi suhteid. Praktikas on kindlam teha koostööd ettevõtjaga, kellelt on korteriühistu juba varasemalt teenust tellitud ning sellega rahule jäänud. See aitaks nii kindlama kvaliteedi kui ka ajalise efektiivsuse/kokkuhoiu kaudu kaasa toetuse taotlemise ja toetuse eesmärgi saavutamisele.	Selgitus: Tehniline konsultant peab olema sõltumatu ja tal ei saa olla õigussuhteid pakkujatega.
	6. Eelnõu punktis 7 kehtestatav pakkumuse esitajatest ja tööde tegijatest sõltumatuse nõue. Eksitav on eelnõus kasutatav sõnastus, mille kohaselt tehniline konsultant peab olema toetuse saajale teenuse osutamisel sõltumatu. Sellest võib muu hulgas jääda ekslik mulje, justkui nõutaks sõltumatust korteriühistust kui toetuse saajast. Teenust osutatakse korteriühistu huvidest lähtuvalt ehk siis korteriühistust ei saa tehniline konsultant mingi juhul sõltumatu ning teenuse osutamise sisust tulenevalt peab konsultant lähtuma teenuse osutamisel korteriühistu (kui tema jaoks kliendi) huvidest. Ei nähtu piisavalt selgelt, mida eelnõu väljatöötaja sõltumatuse nõude all täpsemalt silmas peab, kas pakkumuste esitajate ja tööde tegijatega majandusliku huvi puudumist, nendega seotuse	Selgitus: Teenust osutatakse korteriühistu huvidest lähtuvalt ehk siis korteriühistust ei saa tehniline konsultant mingi juhul sõltumatu ning teenuse osutamise sisust tulenevalt peab konsultant lähtuma teenuse osutamisel korteriühistu (kui tema jaoks kliendi) huvidest.

	<p>puudumist ja/või lepinguliste suhete puudumist.</p> <p>Seletuskirja võiks lisada selgituse selle kohta, et sõltumatuse nõude rikkumiseks ei loeta asjaolu, kui pakkumuse esitaja või töö tegija on või teeb pakkumuse ja/või tööd ka mõnele teisele korteriühistule, millele tehniline konsultant osutab samuti tehnilise konsultandi teenust.</p>	
	<p>7. Eelnõu punktis 7 kehtestatav korteriühistu ja tehnilise konsultandi õigussuhte puudumise nõue.</p> <p>Keelu kehtestamine ei ole abiks eelnõu seletuskirjas kajastatud eesmärkide saavutamisele; keeld kahjustaks põhjendamatult konkurentsi, suurendaks korteriühistute probleemi tehnilise konsultandi teenuse osutaja leidmiseks veelgi ning tõstaks vastava teenuse hinda korteriühistute jaoks; nõude kehtestamiseks puudub eluline vajadus; nõude kehtestamisega rikutaks lubamatutult Põhiseaduse §-dest 29 ja 31 tulenevaid tegevusala valimise ja ettevõtlusvabaduse põhiõigusi.</p>	<p>Selgitus: Tehnilise konsultandi teenuse eesmärgiks on olla korteriühistule tehniline nõustaja, kes saab oma teenuse eest tasu.</p>
	<p>8. Teeme ettepaneku sõnastada § 8 lg 4 järgnevalt: tehnilise konsultandi teenuse osutamisel olema majanduslikult sõltumatu isikutest, kellelt ta küsib toetuse saajale toetuse taotlemisega seoses projekteerimiseks, omanikujärelevalveks või rekonstrueerimistööde tegemiseks pakkumusi. Samuti isikutest, kes selliseid pakkumusi esitavad või kes sõlmivad toetuse saajaga selliste tööde tegemiseks lepingu.</p>	<p>Selgitus: regulatsioon säte teises lauses.</p>
	<p>9. Teeme ettepaneku riigihangete registri kasutamise nõude laiendamiseks suurendamiseks seeläbi läbipaistvust. Kui kohustada tehnilist konsultandi</p>	<p>Arvestamata jäetud. Tehnilise konsultandi teenus muutub ühikuhinna põhiseks ning seega ei ole seal kohustust võtta</p>

	<p>teenuse ostumenetlust ning sellega seonduvaid tegevusi läbi viima riigihangete registri vahendusel suuremas mahus, oleks vastav protsess avalikkusele nähtavuse kaudu rohkem läbipaistev.</p>	<p>võrdlevaid pakkumusi.</p>
<p>Eesti Korterelamute Rekonstrueerimise Tehniliste Konsultantide Liit (asutamisel)</p>	<p>1. Ettepanek: paragrahvi 8 lõike 2 punktid 1 ja 2 tunnistatakse kehtetuks. Kuni määruse jõustumiseni sõlmitud lepingute puhul jäetakse käesolevad muudatusnõuded arvestamata ning 2 antud nõue kehtib lepingutele, mis on sõlmitud peale/alates käesoleva määruse muudatuste jõustumist.</p> <p>Antud punkti kehtima hakkamisega ei ole arvestatud õigustatud ootuse põhimõttega, kuivõrd väga paljud korteriühistud on määruse jõustumise ajaks juba sõlminud lepingud tehniliste konsultantidega, kes ei kvalifitseeru teenust osutama muudetud versiooni kohaselt ning seetõttu ei ole tagatud tehtud kulutuste abikõlblikkus. Siiski on teenust osutanud tehniline konsultant õigustatud tehtud töö eest tasu saama, samuti on ka temal vastavalt sõlmitud teenuse osutamise lepingule õigustatud ootus teenust osutada vastavalt lepingus sätestatule. Tekib ebamõistlik olukord, kus korteriühistud on sunnitud üles ütleva olemasolevaid lepinguid, mis võib potentsiaalselt tuua kaasa õigusvaidlusi ning selle tulemusena ka rekonstrueerimisprotsessi takerdumise.</p>	<p>Arvestamata jäetud. Muudatuse eesmärk on parandada nii projektide ettevalmistamise taset kui ka lõppresultaati. Lisatud rakendussäte, mille kohaselt on tehnilise konsultandi teenuse kulu abikõlblik, kui teenuse osutaja omandab vajaliku kvalifikatsiooni määruse § 25 lõikes 3 sätestatud tähtaja jooksul.</p>
	<p>2. Lisaettepanek: lisada loetelusse "Tööjuht, tase 5 spetsialiseerumisega üldehitustööde tegemine". Vastavalt kutsestandardile töötab 5. taseme tööjuht vastutava spetsialistina ehitusobjektidel. Tööjuhina tegutsedes on lisaks</p>	<p>Arvestatud</p>

	<p>ehituse kutsealastele teadmistele ja oskustele oluline juhtimisoskus. Tööjuht on oma töövõtu ulatuses vastutav tehnilise ja majandusliku tegevuse ning tööohutuse eest objektil. Ta juhib ehitustöid ja tagab tehtud tööde vastavuse projektdokumentatsioonile ning ehitusnormidele. Keerukamate objektide ehitamisel on 5. taseme tööjuhil õigus tegutseda ainult alltöövõtu korras. Muudatuse tulemusena on võimalik suurendada TK teenust pakkuvate isikute ringi ning seeläbi on võimalik tagada suuremal määral eriti maapiirkonna KÜ-dele teenuse kättesaadavus.</p>	
	<p>3. Eelnõu punktis sõnastatakse paragrahvi 9 tekst. Kuivõrd TK teenuse osutamise kohustuslik maht suureneb hüppeliselt (eelnevalt oli KÜ kohustuseks TK teenust obligatoorselt kasutada vähemalt projekteerimise ostumenetluse ettevalmistusest kuni vastava menetluse lõpuni ning ehitusprojekti koostamise koordineerimisse) tuleks seda asjaolu arvestada ka TK teenuse ühikuhindade kujundamisel. Seoses asjaoluga, et TK kohustusliku teenuse osutamise maht tõuseb poole võrra, on loogiline ka teenuse ühikuhinna tõstmine 14 400 euronni (arvestuse aluseks on võetud määruse lisas toodud meetoodika tulemusel väljakujunenud summa).</p>	<p>Selgitus: Senine praktika on näidanud, et tehnilise konsultandi tegevused on kestnud kogu rekonstrueerimise projekti lõpuni. Teenuse hinnastamine on teenuslepingu küsimus, toetuse andmise tingimused seda ei reguleeri. Ühikuhind on määratud Standardiseeritud ühikuhinna analüüsi ning rakendamise meetoodika alusel.</p>
	<p>4. Ettepanek: paragrahvi 12 lõike 1 punktis 6 asendatakse arv „50“ arvuga „55“ ja maapiirkondades „65“.</p> <p>Tagada võrdne kohtlemine maapiirkonnas ka nendele hoonetele, mida soovitakse rekonstrueerida tehaseliste elementidega. Linnapiirkondades asuvatele hoonetele on tehaseliste elementidega rekonstrueerimisel</p>	<p>Arvestatud sisuliselt. Osakaale täpsustatud.</p>

	<p>lisatud toetuse määrale 15-25%, samas maapiirkondades asuvatele hoonetele suureneks toetus kõigest 5%, mis ei taga võrdset kohtlemist. Juhime tähelepanu, et rekonstrueerimistööd erinevad nn tavalise vs tehaselementidega rekonstrueerimisel ca 30-40% ulatuses, sest eriosade tööd (vee- ja kanalisatsiooni, küttesüsteemi jms) teostatakse tavapärasel viisil.</p>	
	<p>5. Ettepanek: Ühikuhinna kogumaksumus on 14 400 eurot. On oluline märkida, et ühikuhinna kujundamise arvestuses ei ole välja selgitatud konkreetsete lepingute mahtu ning nende seost teenuse hindadega ning seeläbi ei ole saadud tegelikku olukorda (loe: turuhinda) kajastavat tulemust. Potentsiaalselt võib tekitada antud muudatuse sisseviimine olukorra, kus maapiirkondade korteriühistutel on veelgi raskem saada teenust ning nad on sunnitud tasuma teenuse eest oluliselt rohkem kui suurema rahvaarvuga piirkonnad. Teenusest üldse ilma jäämine võib tekitada olukorra, kus hilisema aruandluse/kontrolli etapis võib potentsiaalselt kogu toetus muutuda abikõlbmatuks põhjusel, et KÜ ise ei ole aru saanud toetuse nõuetest ning suutnud tagada nende täitmist viisil, mis võimaldaks rakendusüksusel langetada positiivne otsus väljamakseteks.</p>	<p>Arvestamata jäetud. Ühikuhind on määratud Standardiseeritud ühikuhinna analüüsi ning rakendamise meetodika alusel.</p>

	<p>6. Eelnõu punktis 22 viia sisse nõue, et põhiprojekt peab sisaldama geodeetilist alusplaani. Samuti lisada nõue, et kui ehitust hangitakse põhiprojekti alusel (mitte koos projekteerimisega), peab ehitushanke väljakuulutamise hetkel ja ehituslepingu sõlmimise hetkel olema kehtiv ehitusteatis. Tihti esitatakse taotluse menetlusse ja ka ehitushanke läbiviimiseks põhiprojektid, millel ei ole kehtivat ehitusteatis, samuti paljud projektid ei sisalda geodeetilist alusplaani. Ehitusteatis kehtivusaeg (2 aastat) on selgelt problemaatiline, aga samuti on problemaatiline lähtuda toetuse andmisel ja ehituse hankimisel projektidest, mille alusel puudub õigus ehitada. Kehtiv ehitusteatis peaks olema kohustuslik hanke väljakuulutamise ja ehituslepingu sõlmimise hetkel, vastasel juhul ei pruugi tegelikult ehitatav maht ja lahendused kokku minna hangitud mahu ja lahendustega, st toimub pakkujate ebavõrdne kohtlemine. Lisaks on selgelt problemaatilised projektid, mis ei sisalda geodeetilisi alusplaanide, isegi kui hankija soovib ja projekteerija näitab lahendusi, kus maa-aluseid tehnosüsteeme ei muudeta ja kaevetegevust ei teostata, siis praktikas esineb enamasti vajadus osaliste kaevetegevuste järgi. Samuti vajavad täpsustamist ehitustegevuseks antava maa-ala piirid, kinnistul ja naaberkinnistutel asuvad hooned ja rajatised, haljastuse olemasolu jne.</p>	<p>Arvestud osaliselt. Nõuded ehitusprojektile on kirjeldatud ehitusseadustikus ja selle alusel. Nõuete dubleerimine toetuse andmise tingimustes ei ole põhjendatud ega vajalik. Majandus- ja taristuministri määruse „Nõuded ehitusprojektile“ kohaselt peab ehitusprojektis esitatav asendiplaan olema esitatud nii plaaniliselt kui ka kõrguslikult ja seotult geodeetilise süsteemiga (§ 11 lg 1).</p>
--	---	--

	<p>7. Ettepanek: pakkumusele kehtestatud nõuded peavad kajastuma täiel määral ka pakkumuskutses.</p> <p>Antud nõudega välistatakse võimalikke õigusvaidlusi ning tagatakse esitatud pakkumuste asjakohane hindamine. Ettepanek: eemaldada punkt: "... kui edukaks ei osutu odavaima pakkumuse tegija, peab pakkumuskutses olema kajastatud hindamiskriteerium, mille alusel toetuse saaja eduka pakkuja välja selgitab; " Põhjendus: Hindamiskriteeriumid, mille alusel toetuse saaja pakkumusi hindab peavad obligatoorselt olema sellised, mis tagavad, et peale hindamist moodustub pakkujatest pingerida, mille alusel võitja välja selgitatakse (parim tulemus). Kui ainukeseks kriteeriumiks on hind, siis ei saa tekkida olukorda, kus kvalifitseeruv pakkumine kõrvale jäetakse. Kui pingerida moodustatakse lisaks hinnale ka muude kriteeriumide alusel, siis ei saa ka algusest peale olla olukorda, kus kogumaksumust võetakse arvesse ainsa kriteeriumina. Praegune eelnõu sõnastus tekitab segadust ning võimaldab mitmeti tõlgendamist.</p>	Arvestatud
	<p>8. Määruse lisa punkt 3.1 - ettepanek täiendada sõnastust selliselt, et pakkuja pakkumise esitamisele eelneva kolme majandusaasta või eelneva majandusaasta keskmine netokäive peab olema minimaalselt võrdne sõlmitava lepingu kahekordse eeldatava maksumusega.</p> <p>Pakkuja peaks tõendama käivet ja tegevust vajadusel pikemal perioodil kui üks aasta. Kui võtame arvesse senist toetuste eraldamise korda ja konkreetselt selles sektoris tegutsevaid</p>	Arvestatud

	<p>ettevõtteid, siis võib tekkida olukord (on ka korduvalt tekkinud), kus mitu aastat ei eraldata toetust ja seetõttu võib rekonstrueerimise sektoris tegutsevate ettevõtete käive oluliselt 5 langeda. Toetuste mitteandmine võib tekitada olukorra kus toetusmeetme avamise järel ei saa osad ettevõtted hankel osaleda kuna eelmisel aastal puudusid hanked.</p>	
	<p>9. Määruse lisa punkt 3.3.2. - ettepanek täiendada punkti: ... või ehitusjuhi kutse, tase 5, spetsialiseerumisega üldehituslikule ehitamisele. Kuna projektjuhilt nõutakse tase 6 kompetentsi, siis ei ole mõistlik nõuda obligatoorselt täpselt samal tasemel kvalifitseeruvat alluvat vaid järgida ka kutseregistris kasutusel olevat hierarhiat. Ehituse tööjuht on oma töövõtu ulatuses vastutav tehnilise ja majandusliku tegevuse ning tööohutuse eest objektil. Ta juhib ehitustöid ja tagab tehtud tööde vastavuse projektdokumentatsioonile ning ehitusnormidele. Ehituse tööjuhina tegutsedes on lisaks ehituse kutsealastele teadmiste ja oskuste oluline juhtimisoskus. Antud muudatusega suureneb teenust alltöövõtu vms korras osutavate isikute ring ning väheneb nn ainult pakkumuses ja hilisemas dokumentatsioonis (loe: paberil allkirjana) eksisteerivate spetsialistide hulk, kes tegelikkuses füüsiliselt objektile pahatihti ei jõuagi.</p>	Arvestatud
	<p>10. Määruse lisa punkt 3.8. sätestab, et pakkuja kinnitab pakkumuse esitamisega, et hiljemalt ehituslepingu sõlmimise kuupäevaks /.../. Ettepanek: muuta sõnastust järgmiselt: ... et hiljemalt 10 tööpäeva peale ehituslepingu sõlmimise</p>	Arvestatud

	<p>kuupäeva... Pakkujal puudub võimalus saada krediidi- või finantseerimisasutuselt kinnitatud ehitusaegse tagatist kuivõrd antud kinnituse saamise obligatoorseks eelduseks on vajalik esitada sõlmitud ehitusleping. Krediidiasutus ei pea sageli mõistlikuks anda tagatist potentsiaalselt tulevikus sõlmitava lepingu info alustel, kuivõrd puudub kindlus, kas ja millistel täpsetel tingimustel tegelikkuses leping sõlmitakse.</p>	
	<p>11. Määruse lisa punktis 4.2. sõnastada nõue ümber: „ Punktis 5.4. nimetatud tootja peab olema ostumenetluse algamisele eelneva 60 kuu jooksul tootnud vähemalt kolmele ostu objektiks oleva korterelamuga samaväärsele olemasolevale või uuele hoonele fassaadi või katuse rekonstrueerimise elemendid ning peab omama viimasel 6 kolmel järjestikusel kalendriaastal enne ostumenetluse teate avaldamist keskmist netokäivet summas, mis on võrdne vähemalt poolega ostu objektiks oleva korterelamu eeldatav rekonstrueerimise maksumust.“ Hoone fassaadi- või katuseelemendi tootjale seatud nõuded on ebaproportsionaalselt kõrged. Tegemist ei ole üldjuhul ehitustöid teostava ettevõttega vaid tootmisettevõttega. Referentsi ja käibenõuded seada on mõistlik, aga need peavad olema asjakohased.</p>	Arvestatud

	<p>12. Määruse lisa punktis 5.4. teeme ettepaneku käsitleda elemenditootjat kui lepingu täitmises osalevat alltöövõtjat, kelle pädevusele tuginetakse, kes peab andma vastaval vormil kinnituse hankes osalemise kohta, peab esitama oma käibe- ja referentsi nõuete täitmise kinnituse ning esitama ka kinnitused maksuvõlgade puudumise ja vähemalt sektori keskmisest 70%-lise töötasu olemasolu.</p> <p>Lepingu sõlmimine pakkumuse esitamise ajaks ei ole põhjendatud. Samuti ei ole põhjendatud pakkumuses esitada ühe alltöövõtja või tarnija hinnapakumist – seda saaks kasutada juhul kui lepitaakse kokku avatud eelarve ja kasumimarginaal, seda aga selline hankevorm ei võimalda. Hinnapakumine või sõlmitud leping ei võimalda pakkujal ka hinnata esitatud nõuete täitmist kuna ei pakkumine ega leping pea ega ka saa sisaldada nõutud infot.</p>	<p>Arvestamata jäetud. Regulatsioonis on see piisavalt kaetud.</p>
	<p>13. Määruse lisa punktis 6 teeme ettepaneku jätta alles varasemalt kasutatud hindamiskriteeriumid 90% maksumus, 10% töökorralduskava.</p>	<p>Arvestamata jäetud. kvalifitseerimistingimused on piisavalt pädevad, et tagada asjakohane ehitaja.</p>
<p>Eesti Korteriühistute Liit</p>	<p>1. Ettepanek eemaldada nõue, et konsultandiks ei või olla isik, kes on õiguslikus suhtes korteriühistuga, näiteks korteriühistu juht, haldur(§ 8 lg.5).</p>	<p>Arvestamata jäetud. Iseendalt pakkumuse võtmine ei ole ühelgi juhul aktsepteeritav.</p>

	<p>2. Tehnilise konsultandi teenuse osutamiseks on edaspidi õigustatud isikud, kes omavad konkreetset ehitusalast kutset või korteriühistu juhi/kinnisvarahalduri/kinnisvara haldusjuhi kutset. Siin jääb segaseks, kas ülal mainitud isikud kvalifitseeruvad automaatselt tehnilise konsultandi pädevusele ja ei pea läbima vastavat koolitust? Mida tähendab määruses mõiste „konkreetne ehitusalane kutse“? Muudatuses loetletud kutsete detailsus vajab selgitamist - osadel nimetatud kutsetest on kutsestandardis mitu taset ja jääb selgusetuks, millisele kutsestandardi tasemele peavad isikud vastama.</p>	<p>Selgitus: Pädevuse tõendamise kohustus jääb. Vastama peab nimetatud tasemele.</p>
	<p>3. Palun selgitada, millega on põhjendatud tasu piirang just 7200 eurot ning teeb ka ettepaneku muuta standardiseeritud ühikhinna määr hoonepõhiseks.</p>	<p>Arvestamata jäetud. Ühikuhind on perioodi 2021-2027 struktuurivahendite õigusraamistikus üks lihtsustatud kuluhüvitisviisidest ning selle aluseks on ühikhinna analüüs - antud juhul seniste tehnilise konsultandi teenuste maksumuse keskmine.</p>
	<p>4. Jääb segaseks, kas korteriühistu juhatuse liige (omades vastavaid pädevusi, kutsestandardite järgi) saab ise olla tehniline konsultant oma korteriühistule ehk Tellijale?</p>	<p>Selgitus: Iseendaga tehingut teha ei saa. Hetkel on see õigussuhe eelnõus välistatud.</p>
	<p>5. Kas ühel objektil saab olla 2 tehnilist konsultanti? Korteriühistute hinnangul vajadus selleks eksisteerib.</p>	<p>Selgitus: Võib olla mitu, kuid toetust saab ühikhinna põhiselt ühe konsultandi teenuse eest.</p>
	<p>6. Määruse tingimuste juures jääb selgusetuks, millisel ajahetkel peab ühistu arhitekti palkama? Samuti pole selge, kas arhitekt peab olema ühistuga suhtes rekonstrueerimistöõde lõpuni ning milline on arhitekti vastutus? Määrusest ei selgu ka, kui suur on arhitekti tasu ja kas seda ka</p>	<p>Selgitus: Arhitekt kaastakse ehitusprojekti koostamisse. Rakenduvad üldised ehitusprojektile esitatavad nõuded.</p>

	<p>kompanseeritakse, kas arhitekti töötasul on piirmäär sarnaselt tehnilise konsultandi teenusele ning kas arhitekti töötasu on abikõlbulik samadel alustel tehnilise konsultandi omaga. Arvestades eelpool esitatud küsimusi, palub Eesti Korterühistute Liit täpsustada määruses arhitekti rolli, vastutust, palkamise tingimusi ja tasu.</p>	
	<p>7. Jääb selgusetuks, millega on põhjendatud piirang, et neis majades peavad olema kõigil korteritel erinevad omanikud?</p>	<p>Selgitus: Toetust ei anta ärieesmärkide soodustamiseks (sh arendusprojektid, kus väike kortermaja on sisuliselt ühe isiku omandis).</p>
	<p>8. Korterühistul võiks olla ehitaja valikul suurem paindlikkus, seega palume määrust vastavalt kohandada.</p>	<p>Selgitus: Toetuse andmine toimub perioodi 2021-2027 struktuurivahendite õigusraamistikus ning toetuse saaja ei saa ise otsustada, kelle valib.</p>
	<p>9. Tuginedes määrusele jääb segaseks omanikujärelevalve roll, mainitud on vaid lahususe põhimõtte tehnilisest konsultandist. Jääb selgusetuks, kas ühistu peab palkama omanikujärelevalve ning juhul kui peab, siis millisest ajahetkest ja millise tähtajani? Samuti pole selge, milline on omanikujärelevalve vastutus ning kas omanikujärelevalve tasu ka kompanseeritakse?</p>	<p>Selgitus: Omanikujärelevalve on selgelt toetatav kulu, v.a juhul kui seda teenust osutab tehnilise konsultandiga sama isik. Omanikujärelevalve tuleb palgata vastavalt kehtivas õiguses ettenähtule, st kokkuvõtlikult et ehituse alguseks hiljemalt peaks vastav teenuseosutaja olemas olema.</p>
	<p>10. Ettepanek muuta nõuded panduse, trepi pinnakatte, fonosüsteemi ja välisukse kohta kohustuslikuks veel algusfaasis olevate ja lõpetamata projektide osas.</p>	<p>Arvestamata jäetud. Rahastatav projekt peab arvestama Euroopa uue Bauhausi põhimõtetega.</p>
	<p>11. Ettepanek määruse tingimusi muuta alljärgnevalt: ettevõtte, kes osaleb hankes, peab seda tegema ühispakkujana ja ühtlasi solidaarse vastutajana.</p>	<p>Arvestatud</p>

	12. P 1.9. Ettepanek muuta sõnastust nii, et iga (ühis)pakkuja peab täitma kvalifitseerimistingimused ka iseseisvalt.	Arvestatud
	13. P 2.3.2. Ettepanek välistada hankes sisuliselt mitteosalevad ettevõtted.	Arvestatud
	14. P 3.2 ja 4.2. referentsid Ettepanek leevendada elemenditootja nõudeid ja tõsta maksumuse nõuet vähemalt samaväärse ehitustöö maksumuseni ning ühtlustada tavarekonstrueerimise ja elemendipõhise rekonstrueerimise referentside nõuded.	Arvestatud
Eesti Linnade ja Valdade Liit	1. Määruse eelnõu punkt 9 - seoses § 10 lisatud punktiga 5 ei ole aru saada ei eelnõust ega seletuskirjast, mida on täpsemalt silmas peetud „rangema vormi“ all. Sellest tulenevalt ei ole selge, millised lepingu muudatused on lubatud ja millised mitte. Ettepanek: Palume seletuskirjas lahti kirjutada, millistes osades ei tohi lepingus leebemaid tingimusi määrata.	Selgitus: kirjalikus st allkirjastatud vormis ja digitaalsena sõlmitud lepingu muutmise käsikirjas ei ole aktsepteeritav, v.a kui selleks esineb objektiivne põhjus, mida tuleb toetuse saajal eraldi selgitada ja tõendada. Säte annab selge aluse tagamaks sõlmitud lepingute muutmise korrektsus ja välistamaks meelevaldseid muudatusi, kuna kirjalikus vormis ja digitaalselt sõlmitud lepingu muutmisel vähemalt samas vormis on võimalik järgida muutmise aega ning tuvastada asjakohasel juhul muud asjaolud, mis on sellise lepingu muudatuse aluseks olnud.

	<p>2. Määruse eelnõu punkt 15 - § 12 lõike 3 kohaselt piiratakse tehnilise konsultandi teenuse pakkumist 7200 euroga. Ei ole üheselt arusaadav, kas tehnilise konsultandi teenuse ostmisel on 50% toetusmäär korral toetussumma 7200 eur või toetussumma on 50% 7200-st eurost. Samuti jääb ebaselgeks, kas hanke nõuetele vastavaks saab lugeda pakkumust, kus tehnilise konsultandi hind on kõrgem kui standardiseeritud hind. Juhul, kui hind võib olla standardist suurem, siis tähendaks see eeldavalt teatud piirkonnades (sh Tallinn) konkurentsist lähtuvalt kõrgemat teenuse hinda ja suuremat omaosalust (kõik mis üle 7200 jääks 100 % majaomanike kanda) või siis alternatiivina ohtu, et standardiseeritud hinnaga pakkumist ei esitata ja hange kukub läbi.</p> <p>Ettepanek: Palume standardiseeritud hinna mõtte selgemalt lahti kirjutada ja selgitada, kuidas on arvestatud kaasnevate riskidega.</p>	<p>Selgitus: toetusest hüvitatakse tehnilise konsultandi teenusest 50% (3600€) ning ülejäänud kulu tuleb katta taotleja omafinantseeringuga.</p>
	<p>3. Eelnõu kohaselt pikendatakse projekti ellu viimise aega kuue kuu võrra, ning abikõlblikkuse perioodi võib pikendada veel 12 kuud. Võib eeldada, et sellega pikeneb ka tehnilise konsultandi tööperiood ja ka sellel on mõju tehnilise konsultandi töö maksumusele, mille tulemusel tõuseb eeldatavalt oluliselt konsultandi palkamise kulu koduomanike jaoks.</p> <p>Ettepanek: Eelnevalt tulenevalt palume kaaluda tehnilise konsultandi toetuse määramisel erisuse kehtestamist, mis arvestab piirkonna kõrgemate teenuse hindadega.</p>	<p>Arvestamata jäetud. Teenuse ühikuhinnale ei kehtestata erisusi. Ühikuhinna alusel toetuse saamine ei piira seda, milliseks kujuneb lõplik kulu korteriühistule tehnilise konsultandi teenuse kasutamise eest, sh kui tööd tuleb ettenägematute asjaolude tõttu juurde, siis on see poolte kokkulepe, mis mahus lepingut pikendatakse ja tasu suurendatakse.</p>
	<p>4. Kogu riigis vajab renoveerimist märkimisväärselt suur hulk korterelamuid, milles ainuüksi Tallinnas on üle 5000 suure või</p>	<p>Arvestatud sisuliselt. Suurematele hoonetele avatakse eraldi eelarvejaotis.</p>

	<p>väga suure kortermaja, mis moodustab pea kolmandiku kogu elamufondist ja seega on suuremate korterühistute võimekus ka suurem. See aga võib luua ebavõrdse konkurentsi taotluste esitamisele, mille tulemusel võivad väiksemad korterühistud jääda toetustest ilma või üldse loobuda renoveerimisest.</p> <p>Ettepanek: Kaaluda täiendavate kriteeriumite väljatöötamist projektide hindamisel, andes eelistused väiksemaitele ning majanduslikult nõrgematele korterühistutele projektitaotluste järjestamisel.</p>	
<p>Eesti Omanike Keskliit</p>	<p>1. Täiendada § 24 „Projektide valikukriteeriumid ja -metoodika ning taotluse rahuldamine“ järgmise sättega:</p> <p>Esimese 60 päeva jooksul laekunud, nõuetele ning valikukriteeriumidele vastavaks tunnistatud taotlused reastab rakendusüksus asjakohasesse pingeritta korterelamu korteriomandite kaasomandi suuruse järgi, väiksemast suuremani. Rakendusüksus rahuldab taotlused eeltoodud pingerea alusel kuni taotlusvooru eelarve ammendumiseni. Juhul, kui esimese 60 päeva jooksul laekunud avalduste rahuldamise järgselt on taotlusvoorus vabu vahendeid, siis rahuldatakse taotlused vastavalt esitamise järjekorrale.</p> <p>Ettepaneku selgitus: EOKL poolt kevadel läbi viidud korterelamute renoveerimiskulude uuring näitas, et renoveerimine on m² kohta seda kallim, mida väiksem on kortermaja. Seetõttu soovime, et määruse eelnõu võtaks vastavat ebavõrdust arvesse. Peame kõige paremaks lahenduseks regulatsiooni, mis tagab väiksemate kortermajade omanikele toetuse eelisjärjekorras.</p>	<p>Arvestatud sisuliselt. Toetuse kogueelarve jagatakse erinevateks eelarveteks.</p>

	<p>Kortermajade pingerea koostamisel on kõige täpsemaks mõõdikuks korteriomandite kinnistusregistri väljavõtte I jakku kantud korteriomandite kaasomandi suurus, mis näitab ka renoveeritava korterelamu suurust.</p>	
	<p>2. Tunnistada kehtetuks § 6 lg 3. Ettepaneku selgitus: Määruse § 6 lg 3 laiendab § 4 punktis 6 sätestatud abikõlbliku korterelamu definitsiooni, avades võimaluse toetada peale 2000 aastat ehitatud korterelamuid gaasi-, elektri- või ahiküttel korterelamu kütteseadme asendamisel. Samuti korterelamu ühendamiseks kaugküttevõrguga. Leiame, et piiratud ressursi tingimustes ei ole peale 2000 aastat ehitatud korterelamute toetamine põhjendatud kolmel põhjusel. Esiteks on korterelamutel omanikud keskmiselt paremas majanduslikus olukorras, teiseks puuduvad korterelamutel renoveerimisotsuste langetamist takistavad turutõrked, ning kolmandaks ei jätku renoveerimistoetust ka kõigile enne 2000 aastat ehitatud korterelamutele. Viimaste abivajadus ja renoveerimistempo on seejuures uuselamurajoonides asuvate korterelamutega võrreldes olulisem.</p>	<p>Arvestamata jäetud. Küttesüsteemi panustab parendamine energiakindluse suurenemise ja hindade stabiilsusse. Hoone kaugküttega liitumine vähendab hoone energiatarbimisest põhjustatud CO₂ heidet ja suurendab varustuskindlust. Erisuse sätestamist toetab lisaks majanduslikele ja energeetikaalastele põhjustele Vabariigi Valitsuse tegevusprogramm 2022–2023, mille punkti 4.9. kohaselt tuleb soodustada gaasikütte vahetamist taastuvenergia lahenduste vastu.</p>
<p>Ehitusagentuur OÜ</p>	<p>1. Täiendada ja sisustada TK roll ning tööülesanded toetuse määruse mõistes lähtudes TK koolitusmooduli alusel läbiviidud korterelamute rekonstrueerimise pädevuskoolituse eksamist ja täiendkoolitustest.</p>	<p>Selgitus: Tööülesanded on sätestatud, eraldi koolitusmoodulit määruse eelnõu ette ei näe.</p>

	<p>2. Ettepanek taastada (täiendada) § 8 lg 1¹ sõnastus</p> <p>Tehnilise konsultandina võib tegutseda lõikes 1 sätestatud nimekirja kantud füüsiline isik, kes on sooritanud nõutaval tasemel Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumi poolt heaks kiidetud koolitusmooduli alusel läbiviidud korterelamute rekonstrueerimise pädevuskoolituse eksami ning on rakendusüksuse poolt kantud TK nimekirja.</p>	<p>Arvestamata jäetud. Määrus reguleerib toetuse saamise tingimusi ja korda, mitte seda, kes võib tegutseda mingis valdkonnas.</p> <p>Selline koolitus ja eksam on täienduskoolitus täiskasvanute koolituse seaduse tähenduses ja seda reguleerib viimati nimetatud seadus. Selleks, et seada mingeid lisanõudeid, peaks alus tulema vastava valdkonna seadusest. Kindlasti ei saa piirata isikute õigust osutada täienduskoolitust MKM-i lepingu sõlmimisega või sõlmimata jätmisega. Ja kui seadus ei esita selle valdkonna täienduskoolitusele täiendavaid nõudeid, siis peame aktsepteerima kõiki neid täienduskoolitusi, mis on läbi viidud kooskõlas täiskasvanute koolituse seadusega. Saame esitada nõudeid tehnilisele konsultandile, mitte aga reguleerida eraldi kutsevaldkonda.</p>
	<p>3. Täiendada pädevuse kirjelduse nõuet lähtudes MuKS reguleeritud ehitiste rekonstrueerimisel.</p>	<p>Selgitus: Pädevusnõuded projekteerijale ja omanikujärelevalvele on kirjeldatud asjakohastes õigusaktides. Nõuete dubleerimine toetuse andmise tingimustes ei ole põhjendatud ega vajalik.</p>
	<p>4. Ettepanek jätta kehtima kehtiva määruse regulatsioon § 8 lg (2).</p>	<p>Arvestamata jäetud. Muudatuse eesmärk on parandada nii projektide ettevalmistamise taset kui ka lõppresultaati. Lisatud rakendussäte, mille kohaselt on tehnilise konsultandi teenuse kulu</p>

		abikõlblik, kui teenuse osutaja omandab vajaliku kvalifikatsiooni määruse § 25 lõikes 3 sätestatud tähtaja jooksul.
	5. Reguleerida MuKS tulenevalt pädeva isiku kaasamine kinnismälestisel vastavalt MuKS-le.	Arvestamata jäetud. Pädevusnõuded projekteerijale ja omanikujärelevalvele on kirjeldatud asjakohastes õigusaktides. Nõuete dubleerimine toetuse andmise tingimustes ei ole põhjendatud ega vajalik.
	6. Lisaettepanek: Tööjuht, tase 5.	Arvestatud
	7. Ettepanek jätta kehtima täiendada § 8 lg 4 sõnastus ning täiendada punktiga 4 ¹ järgmises sõnastuses: lg 1 Taotleja peab sõlmima lepingu tehnilise konsultandiga või ettevõtjaga, kelle kaudu osutab tehniline konsultant teenust, välja arvatud juhul, kui taotleja ei saanud temast sõltumatutel põhjustel ühtegi pakkumust. Lg 2 tehnilise konsultandi osutamisel tuleb teenuse osutamisel määrata eluliste asjaolude ja sündmuste esinemisel tehnilise konsultandi asendamine ning teenuse osutamise jätkamine.	Arvestamata jäetud. Tehnilise konsultandi teenus on isikupõhine. Ettevõtlusvabadust ei piirata, institutsioon on loodud üksnes korteriühistu teenindamise huvides ning korteriühistu esindajana ning viimasele abikõlblike teenuse osutajate valimisel peab ta olema sõltumatu.
	8. Ettepanek täiendada: § 9 lg 2 Tehniline konsultant võib sama projekti raames teostada omanikujärelevalvet, kui ta on 8 lõikes 4 nimetatud pädev isik ning omanikujärelevalve ja tehnilise konsultandi teenuse pakkumus on võetud ühise pakkumusena.	Arvestamata jäetud. Eesmärk on tagada, et edaspidi on tehniline konsultant selgelt vastavaid ülesandeid tellijale osutamas ning omanikujärelevalve kui toetusega hüvitatava tegevuse teostab teine isik, kes ei ole ehitusprotsessis (nii nagu seda on tehniline konsultant) tellija esindaja.
	9. Ettepanek: jätta kehtima kehtiva määruse sõnastus § 10. Abikõlbmatud kulud. Seega seadusandja kohustuseks on uue määruse kehtestamisel reguleerida vastav rakendusäte, mis arvestab juba varem poolte vahel sõlmitud	Arvestamata jäetud. Kehtiva määruse § 11 lg 4 kohaselt omanikujärelevalve teenust ei osutata ega kulu ole abikõlblik enne, kui on alustatud ehitamisega.

	lepingutega, mille eesmärgis on olnud kortermajade energiatõhusamaks rekonstrueerimine.	
	10. § 12 lg 1 p 6 - Ettepanek jätta kehtima kehtiva määruse sõnastuses. Ettepanek täiendada § 12 lg 1 punktiga 5 ¹ : muinsuskaitse all oleva kortermaja toetuse osakaalu 50%.	Arvestatud sisuliselt. Toetuse osakaale muudetud.
	11. Ettepanek ning vastuväide ühikuhinna kehtestamisele (§ 12) - jätta kehtima varem kehtiva määruse sõnastus täies mahus. Eelnõus sätestatud standardiseeritud ühikuhinna analüüs ei vasta reaalselt kehtivatele andmetele.	Arvestamata jäetud. Perioodi 2021-2027 struktuurivahendite raamistikus on lihtsustatud kuluhüvitisviisid aktsepteeritavad, tehnilise konsultandi teenuse ühikuhinna kehtestamine on põhjendatud (vähendades seeläbi ka korteriühistute halduskoormust pakkumuste võtmiseks ja võrdlemiseks) ning hind tugineb ühikuhinna analüüsile, arvestades seniste teenuste keskmist hinda. Teenuse hinna saavad tehnilised konsultandid jätkuvalt ise määrata, toetust saab, olenemata teenuse hinnast 3600 eurot.
	12. § 28 - (4) Toetuse saaja lähtub projekteerimistöde ja omanikujärelevalve teenuse tellimisel järgmistest nõuetest: 1. teenuse tellimiseks võetakse Muinsuskaitse järelevalve teenuse osutamisel peab omama vastavat pädevustunnistust vastavalt MuKS-le! Kas kehtivad normid ja vorminõuded seda reguleerivad? Kas ka siin kehtib kahe võrreldava pakkumuse esitamine?	Selgitus: Pädevusnõuded omanikujärelevalvele on kirjeldatud asjakohastes õigusaktides. Nõuete dubleerimine toetuse andmise tingimustes ei ole põhjendatud ega vajalik.

	<p>13. Ettepanek sõnastada või korrigeerida pädevusele esitatud nõudeid järgnevalt: Pakkuja/ühispakkujad ning allhankelepingu alusel vahetult lepingu täitmises osalevad alltöövõtjad peab/peavad omama tööde teostamiseks kutsealase pädevuse vastavust vastavalt Ehitusseadustikus või eriseaduses kirjeldatud tingimustel. Pädevuse piire ületavate tööde korral kaasab töövõtja/pakkuja ehitustööde perioodil vastava kutsekvalifikatsiooniga isiku ning täidab töövõtulepingulised ülesandeid vastava Kutsekvalifikatsiooniga isiku juhendamisel ja vastutusel. Põhjendatud ei ole nõuda kõikide töötajate registreerimist mtr-is.</p>	<p>Selgitus: Ehitusseadustik, MuKS jm asjakohased õigusaktid kehtivad sõltumata sellest, kas toetuse andmise tingimustes kehtivust korratakse või mitte. Täiendavaid nõudeid ei kehtestata.</p>
	<p>14. Lisa p 1.1 - Ettepanek: korrigeerida toetuse saaja ostumenetluse sõnastust. Leian, et toetuse saaja ostumenetluse tingimused on kohati üle reguleeritud kui RHS sätestatud regulatsioon.</p>	<p>Arvestamata jäetud. Perioodil 2021-2027 ei kohaldu toetuse saaja ostudes ühelgi juhul RHS §-s 3 toodud põhimõtted.</p>
	<p>15. Lisa p 1.5 - Ettepanek: korrigeerida sõnastust, et sellega ei kaasneks KÜ põhjendamatut vaidlust. Siinkohal täpsustan RHS sätestatust ning õigusvaidluste tekkimise vältimiseks sõnastada üheselt mõistetavalt, et pakkumuses esitanud teine ettevõtja kelle vahenditele tuginetakse vastutavad hankelepingu nõuetekohase täitmise eest ühiselt (solidaarselt) ning ettevõtja kelle vahenditele tuginetakse kaasatakse lepingu sõlmimisse lepingu osapoolena.</p>	<p>Arvestatud</p>

	<p>16. Lisa p 1.6 - Ettepanek: Korrigeerida sõnastust alljärgnevaga Pakkujaj/ühispakkujad ning allhanklepingu alusel vahetult hanklepingu täitmises osalevadalltöövõtjad peab/peavad omama ehitustööde teostamiseks kutsealase pädevuse vastavustvastavalt Ehitusseadustikus kirjeldatud tingimustel sh eriseadusest kirjeldatud tingimustel. Pädevuse piire ületavate tööde korral kaasab töövõtja/pakkujaj ehitustööde perioodil vastavakutsekvalifikatsiooniga isiku ning täidab töövõtulepingulised ülesandeid vastavakutsekvalifikatsiooniga isiku juhendamisel ja vastutusel. Põhjendatud ei ole nõuda kõikide töötajate registreerimist mtr-is. Teiseks ei ole põhjendatud üldehitustegevuse valdkonnas tegutseva mtr nõuda eritööde teostamise mtr registreeringut, kuna peatöövõtja nagunii tellib vastavad eritööde osad eritööde teostajatelt kellel peavad nagunii olema olemas vastavad kutsepädevused.</p>	<p>Selgitus: Ehitusseadustik, MuKS jm asjakohased õigusaktid kehtivad sõltumata sellest, kas toetuse andmise tingimustes kehtivust korratakse või mitte. Täiendavaid nõudeid ei kehtestata.</p>
	<p>17. Lisa p 1.7 - 1.7. Toetuse saajal on õigus kõrvaldada pakkumus ning tunnistada edukaks esialgsel hindamisel leitud järjestuselt teine pakkumus uut ostumenetlust korraldamata, kui toetuse saaja soovib .. Vaidlust tekitab, kuidas saab ostumenetluse protsessis laenuandja keelduda projekti elluviimiseks renoveerimislaenu väljastamisest pakkujaga seotud põhjustel? Ettepanek välja tuua laenuandja keeldumise eeldused pakkujaga seotud põhjustel. Tegemist on ebaproportsionaalse tingimusega, sest pakkujale peab hanke alusdokumentidega</p>	<p>Selgitus: Krediidiasutus teeb valitud ehitustööde teostaja osas oma riskikontrolli enne ehituslaenu andmise otsustamist ning kui panga krediidipoliitika ei võimalda anda selle ehitajaga laenu, ei saa korteriühistu ehitajat ka kasutada, kuna puudub omafinantseering. Sellisel juhul saab korteriühistu valida teise pakkujaj, kui pakkumusi oli rohkem kui üks ja järjekorras järgnev pakkujaj on ka nõuetele vastav. Kindlasti ei ole võimalik toetuse määruses</p>

	<p>tutvumisel teada olema millised on pakkumuse kõrvaldamise alused.</p>	<p>sätetada aluseid, millest tulenevalt krediidasutus saab laenu andmisest keelduda.</p>
	<p>18. Lisa Punktis 1.7. nimetatud otsusest teavitatakse ostus vastavaks tunnistatud pakkumuste esitajaid kolme tööpäeva jooksul vastava otsuse tegemisest arvates. Siinkohal oleks ettepanek, et otsustest teatamise tähtaeg võiks olla vähemalt 7 tööpäeva. Seda juba põhjusel, et TK teenuse osutamisel on keeruline tagada, et 3 tööpäeva jooksul on võimalik panga poolt edastatud vastuse saamisel tegutseda, kui panga pool esitatud selgitused on ebapiisavad ning keeldumise alused vajavad põhjendamist?</p>	<p>Arvestatud</p>
	<p>19. Ettepanek jätta regulatsioonis sõnastus p. 2.3.2 valikuliseks, et tagada RHS § 3 p. 2 kõikide pakkujate, sh potentsiaalsete, võrdne kohtlemine ja avar ligipääs hankele. Seega võiks vastav tingimus jääda tellija ja TK otsustada, kas võimaldada ehitushankes osalemiseks kõikide pakkujate, sh potentsiaalsete, võrdne kohtlemine ja avar ligipääs hankele.</p>	<p>Arvestatud</p>

	<p>20. Lisa p 3.1. Siinkohal täpsustan RHS sätestatust ning õigusvaidluste tekkimise vältimiseks sõnastada üheselt mõistetavalt, et pakkumuses esitanud teine ettevõtja kelle vahenditele (finantsnäitajatele) tuginetakse vastutavad hankelepingu nõuetekohase täitmise eest ühiselt (solidaarselt) ning ettevõtja kelle vahenditele tuginetakse kaasatakse lepingu sõlmimisse lepingu osapoolena. RHS § 103 lg 1 esimene lause sätestab, et kui see on pakkuja või taotleja kvalifikatsiooni tõendamiseks vajalik ja asjakohane, võib pakkuja või taotleja tõendada oma vastavust majanduslikule ja finantsseisundile ning tehnilisele ja kutsealasele pädevusele esitatud nõuetele konkreetse hankelepingu täitmise raames teiste ettevõtjate vahendite alusel, sõltumata õigusliku suhte iseloomust nende ettevõtjatega. Seega on allhange vaid üks viis, kuidas pakkuja või taotleja saab toetuda teiste ettevõtjate suutlikkusele – hankija ei saa seda pakkujale või taotlejale kohustuslikuks teha (vt EKo C-403/21: SC NV Construct SRL vs Județul Timiș, p 74).</p>	<p>Selgitus: Toetuse saaja ostumenetlus ei ole riigihange ning tagamaks võimalikult laialdaselt korteriühistute huvide esindatus, saavad pakkujad esitada pakkumuse ühispakkumusena, kui ühel pakkujal endal ei ole võimalik kõiki nõudeid täita.</p>
--	--	---

	<p>21. Lisa p 3.2 - Ettepanek: Pakkuja peab ostumenetluse algamisele eelneva 60 kuu jooksul teostanud vähemalt ühe pakkumuses esitatuga sarnase hoone ehitustööd. Ettepanek jätta referentsobjekti nõude regulatsioonis sõnastus „vähemalt poolega sõlmitava lepingu eeldatavast maksumusest“ valikuliseks, et tagada RHS § 3 p. 2 kõikide pakkujate, sh potentsiaalsete, võrdne kohtlemine ja avar ligipääs hankele. Seega võiks vastav tingimus jääda tellija ja TK otsustada, kas võimaldada ehitushankes osalemiseks kõikide pakkujate, sh potentsiaalsete, võrdne kohtlemine ja avar ligipääs hankele või piirata rangema nõudega pakkujate ringi.</p>	<p>Arvstamata jäetud. Varasem kogemus peab vähemalt ühel ühispakkujatest olema.</p>
	<p>22. Lisa p 3.3 - Ettepanek: Korrigeerida sõnastust alljärgnevaga Pakkuja/ühispakkujad ning allhankelepingu alusel vahetult hankelepingu täitmisel osalevad alltöövõtjad peab/peavad omama ehitustööde teostamiseks kutsealase pädevuse vastavust vastavalt Ehitusseadustikus kirjeldatud tingimustel sh eriseadusest kirjeldatud tingimustel. Pädevuse piire ületavate tööde korral kaasab töövõtja/pakkuja ehitustööde perioodil vastava kutsevalifikatsiooniga isiku ning täidab töövõtulepingulised ülesandeid vastava kutsevalifikatsiooniga isiku juhendamisel ja vastutusel. Ei ole põhjendatud üldehitustegevuse valdkonnas tegutseva mtr nõuda eritööde teostamise mtr registreeringut, kuna peatöövõtja nagunii tellib vastavad eritööde osad eritööde teostajatelt kellel peavad nagunii olema</p>	<p>Selgitus: Ehitusseadustik, MuKS jm asjakohased õigusaktid kehtivad sõltumata sellest, kas toetuse andmise tingimustes kehtivust korraldatakse või mitte. Täiendavaid nõudeid ei kehtestata.</p>

	olemas vastavad kutsepädevused.	
	<p>23. Lisa p 3.4 - Ettepanek korrigeerida sõnastust ja nõuet: Pakkuja peab olema esitanud majandustegevuse registris tegevusalal „Ehitamine“ majandustegevuste tegevusala liikidega: üldehituslik ehitamine. Ei ole põhjendatud üldehitustegevuse valdkonnas tegutseva mtr nõuda eritööde teostamise mtr registreeringut, kuna peatöövõtja nagunii tellib vastavad eritööde osad eritööde teostajatelt kellel peavad nagunii olema olemas vastavad kutsepädevused.</p>	<p>Selgitus: Ehitusseadustik, MuKS jm asjakohased õigusaktid kehtivad sõltumata sellest, kas toetuse andmise tingimustes kehtivust korratakse või mitte. Täiendavaid nõudeid ei kehtestata.</p>
	<p>24. Lisa p 3.7 - Ettepanek jätta ISO standardi nõue valikuliseks, et tagada RHS § 3 p. 2 kõikide pakkujate, sh potentsiaalsete, võrdne kohtlemine ja avar ligipääs hankele.</p>	<p>Arvestamata jäetud. Tegemist on kvaliteedi- ja keskkonnajuhtimise standarditega, mis on turuosaliste soovil vajalikud. Kui ettevõtjal endal ei ole vajalikku standardit, tuleb pakkumus esitada ühispakkumusena, st koos pakkujaga, kellel vastav standard on. Ühispakkujad vastutavad lepingu eest solidaarselt ning seega on tellijale tagatud nende kvaliteedinõuete täitmisel pädeva teenuse osutaja lepinguline suhe ja ka vastutus.</p>
	<p>25. Lisa p 4.1 - Ettepanek reguleerida tagatise nõude rakendamisel sh pakkujatele tagatise tagastamise kohustused pärast eduka pakkuja välja valmist ning otsuse teatavaks tegemist.</p>	<p>Arvestatud</p>
Eesti Kinnisvarafirmade Liit	<p>Eesti Kinnisvarafirmade Liidu (EKFL) hinnangul ei ole mõistlik P21 sätestatud muudatus: „Kui korterelamus on kuni viis korteriomandit, peab igal korteriomandil olema erinev füüsilisest isikust omanik või juhul, kui sellises korterelamus on</p>	<p>Arvestamata jäetud. Toetuse raames ei toetata ärieesmärkidele suunatud projekte ning nõude eemaldamine võimaldaks toetust taotleda isikutel, kes arendavad väiksemaid korterelamuid</p>

	<p>korteriomandi omanikuks juriidiline isik, peab sellise korteriomandi omanik olema kohaliku omavalitsuse üksus või Eesti Vabariik“.</p> <p>EKFL on seisukohal, et ei ole põhjendatud, et väiksemates majades eraõiguslikud juriidilistest isikutest omanikel on toetuse taotlemine välistatud. Suuremates linnades pole see enamasti probleem (kuigi ka Tallinnas on sellises suurusjärgus vanemaid maju päris palju), kuid maakohtades on probleemiks näiteks tööjõu küsimus. Märgime, et regioonides tegutsevad ettevõtted ei tohiks siis nn tööandja eluruume väiksemates majades osta, et töötajate värbamist lihtsamaks teha, sest vastasel juhul jäävad sellised endised “kolhoosikeskused” potentsiaalselt toetustest ilma.</p> <p>EKFL on arvamusel, et see punkt töötab Eesti regionaalpoliitikale vastu ning läheb konflikti eesmärkidega, mida riiklikke planeeringuid ja ruumiloome dokumente menetledes silmas peetakse.</p>	<p>arendusprojektidena. See loob ka lubamatu riigiabi riski. Tegemist ei ole korterelamute rekonstrueerimismeetme teemaga.</p>
<p>Swedbank AS</p>	<p>1. Toetuse saaja ostumenetluse tingimused seab teiste ettevõtete pädevusele tuginemisele kriteeriumid punktides 1.5 ja 1.9. Swedbank AS näeb probleemi hanketingimustes, kus saab tugineda teise ettevõtte näitajatele ilma selle ettevõtte reaalse osaluse ja vastutuseta hankija ees. Meie ettepanek on muuta ostumenetluse tingimusi selliselt, et ettevõtte, kelle käibe, referentsi, sertifikaatide ja/või registreeringu olemasolule tuginetakse, peab osalema hankes ühispakkuja ja solidaarse vastutajana või vähemalt andma finantsnäitajatele tuginemisel omapoolse garantii vastava näitaja kasutamise proportsionaalselt.</p>	<p>Selgitus: Tingimus muutub, kui tuginetakse teise ettevõtja andmetele, siis on see teine ettevõtja ühispakkuja.</p>

	<p>2. Soovime kinnitust, kas KÜ on õigus loobuda Kredexi pakutavast tehnilise konsultandi toetusest ja selle asemel kasutada analoogseid toetusi näiteks ELENA programmist nii, et kõik rekonstrueerimistöödeks pakutavad toetuse võimalused säiliks ?</p>	<p>Selgitus: tehnilise konsultandi toetusest võib loobuda, kuid tehniline konsultant peab olema.</p>
	<p>3. Ostumenetluse tingimustes soovitaksime punktis 3.8 teha täpsustusi, et üheselt sätestada esimesel nõudmisel garantiikirja nõue ning selgemaks kirjutada ka punkt 4.1. 3.8. Pakkuja kinnitab pakkumuse esitamise, et hiljemalt ehituslepingu sõlmimise kuupäevaks annab ta toetuse saajale ehitusaegse tagatisena krediidi- või finantseerimisasutuse garantiikirja viie protsendi ulatuses ehituslepingu maksumusest. Ehitusaegne pangagarantii peab rakenduma esimesel nõudmisel. Kui pakkuja nimetatud /.../</p>	<p>Selgitus: Ehitusaegse tagatise nõue on turuosaliste poolt palutud sätestada selliselt, et see tuleb esitada hiljemalt 10 tööpäeva jooksul lepingu sõlmimisest. Põhjuseks on see, et kõik krediidasutused ei ole valmis väljastama tagatist enne kui on lepinguline suhe tellijaga.</p>
	<p>4. Ostumenetluse tingimustes soovitaksime punktis 3.8 teha täpsustusi, et üheselt sätestada esimesel nõudmisel garantiikirja nõue ning selgemaks kirjutada ka punkt 4.1. 4.1. Pakkuja peab esitama pakkumuse tagatise ühe protsendi ulatuses ostumenetluses avaldatud lepingu eeldatavast maksumusest. Ettepanek: Pakkuja esitab pakkumuse tagatise krediidi- või finantseerimisasutuse või kindlustusandja garantiina või rahasumma deponeerimisega toetuse saaja arvelduskontole. Pangagarantii peab rakenduma esimesel nõudmisel.</p>	<p>Selgitus: Ehitusaegse tagatise nõue on turuosaliste poolt palutud sätestada selliselt, et see tuleb esitada hiljemalt 10 tööpäeva jooksul lepingu sõlmimisest. Põhjuseks on see, et kõik krediidasutused ei ole valmis väljastama tagatist enne kui on lepinguline suhe tellijaga.</p>
<p>Jaan Mehik</p>	<p>Eelnõu seletuskirjas on kirjas, et "Tehnilise konsultandi teenuse osutamiseks on edaspidi õigustatud isikud, kes omavad konkreetset ehitusalast kutset või korteriühistu juhi/kinnisvarahalduri/kinnisvara haldusjuhi kutset. Muudatuse</p>	<p>Arvestamata jäetud. Muudatuse eesmärk on parandada nii projektide ettevalmistamise taset kui ka lõppresultaati.</p>

	eesmärk on parandada nii projektide ettevalmistamise taset kui ka lõppresultaati.". Kas sellise muudatuse põhjuseks on konsultantide suur arv turul või on need konsultandid, kes sellega kõrvale jäetakse teinud kehva tööd? Teen ettepaneku ikkagi kaaluda siin senise korra jätkamist, kui väga selgeid põhjuseid konsultantide ringi vähendamiseks ei ole.	
Jüri Kodasma	<p>1. (Lisa) Punkt 3.3.3. kuni 3.3.5. kirjeldatud: MTR eriosade registreeringute olemasolu nõue võiks rakendada korterelamutele kõrgusega rohkem kui 5 korrust. Madalamatel hoonetel piisaks seni olnud nõudest spetsialisti kinnituse olemasolu kohta. Kinnitus oleks töövõtulepingu lisa. Muudatus võimaldaks enam kaasata väiksemaid ehitusettevõtteid. punkt 3.7. (ISO sertifikaat) võiks samuti olla nõutud kõrgemate hoonete puhul kui 5 korrust. Kõrged hooned on keerukamad ja lisanõuded asjakohased. Nõutavate dokumentide hankimine on kulukas ja väiksemale ettevõttele koormav.</p> <p>2. Konkreetsemalt võiks olla lahti seletatud tehnilise konsultandi pakutav ojv teenus - kas üldse keelatud või ainult mittetoetatav? Olen näinud müstilisi ojv hindu, piisava pädevuse korral võib konsultant teha oluliselt odavama pakkumise ja toetus ehk polegi nii oluline. Tähtis on selgus, kas on lubatud.</p>	<p>Arvestamata jäetud. Nõue kehtib peatöövõtjale. Samuti on võimalik esitada pakkumus mõne teise ettevõttega koos. MTR registreering ei nõua ettevõttelt kulutusi. Kui vastava pädevusega spetsialist on olemas, siis saab registreeringu teha.</p> <p>Selgitus: tehnilise konsultandi pakutav omanikujärelevalve teenus ei ole keelatud, kuid ei ole abikõlblik.</p>
Raigo Pert	Toetuse saaja ostumenetluse tingimused, määruse 03.03.2023 lisas on punkt 1.2. märke, et rekonstrueerimistöde tellimist ei ole lubatud jagada osadeks. Juhul, kui rekonstrueeritav maja on kaugkütte võrgus, on lõviosa	Selgitus: tööde osadeks jaotamine ei ole lubatud, tööd tellitakse ühe ostuga. Kui kaugküttega liitumine on projekti osa, peab see ikkagi olema ühes ostumenetluses ning nõ

	<p>üldehitustöödel ja mainitud tingimus mõistlik. Kui aga korterelamul kaugkütet pole (oli algselt, kuid tänaseks kogu asulas likvideeritud), on jätkusuutlik tehnoloogilise osa uuendamine märkimisväärne võrreldes elamu ülddehitustöödega. Tööde iseloom väga erinev.</p> <p>Soovime ostumenetluse ja rekonstrueerimistööde tellimist läbi viia kahes osas:</p> <p>1. Üldehitustööde hange: soojustus, fassaaditööd, vundamendi hüdroisolatsioon, keldri põrandate valu, aknad, ukсед jms.</p> <p>2. Tehnosüsteemide hange: integreeritud päikesekatus (Roofit Solar tüüpi), maasoojuspumbad, energiakaevud, akupank, kütte ja ventilatsioon, elektrisüsteemid ja energiavarustuse juhtimine.</p> <p>Meie soov tähendab kahte peatöövõttu.</p> <p>Kas meie soov on aktsepteeritav?</p>	<p>peatöövõtja peab selle hinnastama pakkumust esitades.</p>
<p>Rene Kintsiraud</p>	<p>1. lisada eelnõusse § 12 lg 1 p 3 sõnastuse lõppu „ ja kui korterelamul on kuni 18 korterit siis 70 protsenti;“.</p> <p>2. lisada eelnõusse § 8 lg 2 p 16 – „eelnev kogemust vähemalt 4 korterelamu energiatõhusamaks rekonstrueerimisel tehnilise konsultandina viimase 5 aasta jooksul.“</p> <p>3. Rakendussäte vajalik pikemale perioodile. Eelnõu 6 punkt, mis muudab § 8 lg 2 p 1 j p 2 kehtetuks. Anda rakendussäte ülemineku perioodiks. Näiteks jõustub tingimus 1 aasta peale eelnõu jõustumist ja ei kehti juba sõlmitud lepingute korral.</p>	<p>Selgitus: reguleeritud sama § lõikes 2.</p> <p>Arvestamata jäetud. Eesmärk on tõsta kvaliteeti ja töötulemust, mistõttu kutse on vajalik. Tehnilise konsultandi tegevus on (ehitus)tehniline ja kutsega tagatakse pädevus.</p> <p>Arvestamata jäetud. Muudatuse eesmärk on parandada nii projektide ettevalmistamise taset kui ka lõppresultaati. Lisatud rakendussäte, mille kohaselt on tehnilise konsultandi teenuse kulu abikõlblik, kui teenuse osutaja omandab vajaliku kvalifikatsiooni määruse § 25 lõikes 3 sätestatud tähtaja jooksul.</p>

	<p>4. Muudatus eelnõu p 7 täielikult ära jätta (määruse § 8 puudutavad muutmised) või ümber sõnastada täies ulatuses nii, et see täidaks seletuskirjas sõnastatud eesmärki ja ei riivaks Põhiseaduses § 29 kodaniku õigust valida tegevusala, elukutset ja töökohta ja Põhiseaduse § 31 välja toodud ettevõtlusvabadust.</p>	<p>Arvestamata jäetud. Muudatuse eesmärk on parandada nii projektide ettevalmistamise taset kui ka lõppresultaati. Lisatud rakendussäte, mille kohaselt on tehnilise konsultandi teenuse kulu abikõlblik, kui teenuse osutaja omandab vajaliku kvalifikatsiooni määruse § 25 lõikes 3 sätestatud tähtaja jooksul.</p>
	<p>5. Määruse § 12 asendamine, mida kirjeldatakse muudatuse eelnõus p 14 ära jätta.</p>	<p>Arvestamata jäetud. Poliitilise otsuse küsimus.</p>
	<p>6. Muudatuse p 15-17, mis kavandavad ühikuhinna rakendamist ära jätta või ühikuhinda tõsta.</p>	<p>Arvestamata jäetud. Ühikuhind põhineb 2023. aasta taotlusvooru tehniliste konsultantide teenuse maksumuste andmetel. Ühikuhind ei ole fikseeritud teenuse maksumus. Teenust võib pakkuda ühikuhinnast erineva maksumusega. Ühikuhind sätestab tehnilise konsultandi teenuse toetuse suuruse. Teenuse tegelik maksumus ühikuhinna alusel määratud toetuse suurust ei mõjuta.</p>
	<p>7. Rakendussätted läbivalt puudu või arusaamatud. Kindlasti tuleks määruses väga põhjalikult läbi mõelda rakendussätted. Et kas muudatused hakkavad kehtima ka neile lepingutele, mis olid sõlmitud hetkel kehtiva määruse järgi. Ilmselgelt tuleks anda aega muutusteks (vähemalt aasta, mis puudutab isikute pädevusi näiteks – ei ole tõenäoline, et inimene jõuab enda pädevuse korraldada määruse eelnõu avalikustamise ja toetuse taotlemise perioodi vahel). Näiteks, kui tehniline konsultant on kehtiva määruse järgi lepingu</p>	<p>Arvestatud</p>

	<p>sõlminud, projekt on valmis, oodatakse toetusemeedet aga uue planeeritava määruse alusel ei oleks tehniline konsultant enam pädev isik, seega oleks ka projekt koostatud nii, et pole pädev isik seda teinud – mis sellise ühistuga saab? Kes kompenseerib juba tehtud kulud, mis tehti kehtiva määruse alusel aga pole enam abikõlblikud (kui peaks selline variant tekkima; oleks iseenesest väga halb variant üleüldse</p> <p>Kindlasti soovitan kaaluda, et kõik kitsendavad muutused saaksid eelnõus korraliku rakendussätte – mida teha olukorras kui juba ühistu on hankinud tehnilise konsultandi teenuse ja/või projekti aga uue määruse järgi need ei vastaks tingimustele.</p>	
Ardo Siemer	<p>1. Ühiku hind kvaliteetse teenuse jätkamiseks peaks olema kuskil 12000-14000 juures.</p>	<p>Arvestamata jäetud. Ühikuhind põhineb 2023. aasta taotlusvooru tehniliste konsultantide teenuse maksumuste andmetel. Ühikuhind ei ole fikseeritud teenuse maksumus. Teenust võib pakkuda ühikuhinnast erineva maksumusega. Ühikuhind sätestab tehnilise konsultandi teenuse toetuse suuruse. Teenuse tegelik maksumus ühikuhinna alusel määratud toetuse suurust ei mõjuta.</p>
	<p>2. (Lisa 3.3.2) ehitusjuht tase 6 võiks olla tegelikult tööjuht tase 5.</p>	<p>Arvestatud</p>
	<p>3. (Lisa 3.8) Töövõtjal peaks olema ikkagi ehitusaegse garantii andmiseks vähemalt 1 nädal aega. Enamus pangad täna siiski ei anna tagatislepingut, kui Töövõtja ja Tellija vaheline leping puudub. Võiks lisada näiteks klausli, et kui Töövõtja ei esita 10 päeva jooksul ehitusaegset tagatist 5%, siis</p>	<p>Arvestatud</p>

	<p>peetakse see summa kinni esimesest/teisest aktist kuni 5% täitumisel.</p> <p>4. Mis saab juba olemasolevatest lepingutest, kus OJV ja TK teenus koos? Minul on neid 4-5 tk. Kusjuures minul lepingud nii, et mina olen tehniline konsultant ja omanikujärelevalvet teeb teine isik, seega töös on kaks inimest.</p>	
		Selgitus: Kehtiva määruse § 11 lg 4 kohaselt omanikujärelevalve teenust ei osutata ega kulu ole abikõlblik enne, kui on alustatud ehitamisega.
Woodhouse Estonia	<p>1. Ettepanek: Parandada määruse lisa "Toetuse saaja ostumenetluse tingimused" punkti 4. Täiendavalt lubatud kvalifitseerimise tingimused, alapunkti 4.2 olemasoleva sõnastusega "Punktis 5.4. nimetatud tootja peab olema ostumenetluse algamisele eelneva 60 kuu jooksul tootnud vähemalt kolmele ostu objektiks oleva korterelamuga samaväärsele olemasolevale või uuele hoonele fassaadi või katuse rekonstrueerimise elemendid ning peab omama viimasel kolmel järjestikusel kalendriaastal enne ostumenetluse teate avaldamist netokäivet summas, mis on vähemalt ühekordne ostu objektiks oleva korterelamu eeldatav rekonstrueerimise maksumus."</p> <p>Probleem 1. Tänapäevase sõnastuse juures tekitab segadust lauseosa "...tootnud vähemalt kolmele ostu objektiks oleva korterelamuga samaväärsele olemasolevale või uuele hoonele fassaadi või katuse rekonstrueerimise elemendid..." Tänapäevase sõnastuse juures on justkui vajalik uuele hoonele rekonstrueerimise elemente toota, kuid ilmselgelt on mõeldud kogemust, kus uuele on ehitatud fassaad ja/või katuseelemendid või olemasolevat hoonet on rekonstrueeritud elementidega.</p> <p>Probleem 2. Hoone fassaadi- või katuseelemendi tootjale seatud nõuded võivad minna 9-kordsete kortermajade renoveerimise puhul</p>	Arvestatud

	<p>liiga kõrgeks ja osutada liiga piiravaks. Tegemist ei ole üldjuhul ehitustöid teostava ettevõttega vaid tootmisettevõttega. Tänase kogemuse baasil koosneb elementide osakaal kogu hinnapakkumisest ca 1/3. Referentsi ja käibenõuded seada on mõistlik, aga need peaksid olema asjakohased, mistõttu on ettepanek alandada käibelävendit, seades kas konkreetse aastase miinimumkäibe lävendi ettevõttele või alandada tänast käibelävendit.</p> <p>Ettepanek sõnastuseks: “Punktis 5.4. nimetatud tootja peab olema ostumenetluse algamisele eelneva 60 kuu jooksul tootnud vähemalt kolmele ostu objektiks oleva korterelamuga samaväärsele olemasolevale hoonele rekonstrueerimise elemendid või uuele hoonele fassaadi või katuse eeltoodetud elemendid ning peab omama viimasel kolmel järjestikusel kalendriaastal enne ostumenetluse teate avaldamist aastast netokäivet summas, mis on vähemalt pool ostu objektiks oleva korterelamu eeldatavast rekonstrueerimise maksumusest.”</p>	
	<p>2. Ettepanek: Viia sisse muudatus määruse lisa „Toetuse saaja ostumenetluse tingimused” punkt 5. Vastavustingimused alampunktis 5.4. „kui toetuse saaja korterelamu rekonstrueerimisel on ehitusprojektis või projekteerimise lähteülesandes nähtud ette eeltoodetud elementide kasutamine, esitatakse elementide tootjaga sõlmitud leping või tootja hinnapakkumus“.</p> <p>Probleem: Lepingu sõlmimine pakkumuse esitamiseks ei ole põhjendatud. Samuti ei ole põhjendatud pakkumuses esitada ühe alltöövõtja või tarnija hinnapakkumist – seda saaks kasutada juhul kui lepitakse kokku</p>	<p>Arvestatud sisuliselt. Lepingu nõue asendatakse tehase kinnitusega lepingu olemasolu kohta.</p>

	<p>avatud eelarve ja kasumimarginaal, seda aga selline hankevorm ei võimalda. Hinnapakkumine või sõlmitud leping ei võimalda pakkujal ka hinnata esitatud nõuete täitmist kuna ei pakkumine ega leping pea ega ka saa sisaldada nõutud infot. Ettepanek on käsitleda elemenditootjat kui lepingu täitmises osalevat alltöövõtjat, kelle pädevusele tuginetakse, kes peab andma vastaval vormil kinnituse hankes osalemise kohta, peab esitama oma käibe- ja referentsinõuete täitmise kinnituse ning esitama ka kinnitused maksuvõlgade puudumise ja ja tõendama sektori keskmisest 70% töötasu maksmist. Ettepanek sõnastuseks: „kui toetuse saaja korterelamu rekonstrueerimisel on ehitusprojektis või projekteerimise lähteülesandes nähtud ette eeltoodetud elementide kasutamine, siis käsitletakse elemenditootjat kui lepingu täitmises osalevat alltöövõtjat, kelle pädevusele tuginetakse, kes peab andma vastaval vormil kinnituse hankes osalemise kohta, peab esitama oma käibe- ja referentsinõuete täitmise kinnituse ning esitama ka kinnitused maksuvõlgade puudumise ja tõendama sektori keskmisest 70% töötasu maksmist.“</p>	
	<p>3. Ettepanek: Muuta määruse lisa „Toetuse saaja ostumenetluse tingimused” punkt 6. Hindamiskriteeriumid alampunkti 6.1 „Pakkumuse maksumus – 100 protsenti”.</p> <p>Probleem: Korteriühistu hangete läbi viimine vaid hinnakriteeriumeid arvestades läheb vastuollu riikliku kavaga hangete väärtuspõhise hindamise osas ja seda olukorras kus hankija</p>	<p>Arvestamata jäetud. Toetuse saaja ostud ei ole riigihanked ning praktikas ei ole tõendatud muu hindamiskriteeriumi kasutamise vajadus, vastupidi, toetuse saaja ostude puhul hindamiskriteeriumite rikkumisel või tegelikult hinnatu mittejärgimisel lepingu täitmisel esineb oluline risk toetuse</p>

	<p>ehk korteriühistu positsioon on oluliselt nõrgem kui avaliku sektori hankijal. Samuti ca 50% rahastusest tuleb korteriühistute omavahendide arvel, samas kui riiklikel tellimustel on 100% avalik raha. Hankija peab aru saama ja võimalusel hindamiskriteeriumitega kaasa rääkima parima pakkuja valikul.</p> <p>Ettepanek muudatuseks: lubada kvaliteedikriteeriumite hindamist minimaalselt 10%-lise osakaaluga nagu senises meetmes on olnud või suurendada seda osakaalu veelgi, nt 15%-ni.</p>	<p>finantskorrektsiooniks, mida korteriühistud ei ole suutelised tasuma. Pädeva ja nõuetele vastava ehitaja tagavad kvalifitseerimistingimused.</p>
--	---	---