

## KORTERELAMU RENOVEERIMISLAENU TINGIMUSED

Ettevõtluse ja Innovatsiooni Sihtasutuse (EIS) korterelamu renoveerimislauu eesmärk on finantseerida nende korteriühistute renoveerimisprojektide teostamist, mis ei saa kommertspongast aktsepteeritavat laenupakumist, kuid on krediividõimelised.

<b>Toote nimetus</b>	Korterelamu renoveerimislauu
<b>Laenu sihtotstarve</b>	Korterelamu kaasomandiga seotud renoveerimistöõde finantseerimine, millega tagatakse korterelamu ehituskonstruksiooniline stabiilsus, suurendatakse elamu energiatõhusust, või millega paranevad korterelamu elanike elamistingimused, s.h. elamu, elamut teenindava maa ja sellel maal asuvate elamut teenindavate ehitiste säilimiseks või nende ökonoomsuse, turvalisuse ja heakorra parandamiseks teostatavad ehitus-, heakorra- ning haljastustööd, kui need tehakse koos elamu renoveerimisega.
<b>Sihtgrupp</b>	Vähemalt 3 korteriga krediividõimelised korteriühistud, mis vajavad pikaajalist laenu renoveerimisprojektide finantseerimiseks, kuid kellele finantseerimisasutus ei paku laenu või on teinud laenupakumise ebamõistlikel tingimustel.  Peamised ebamõistlikud tingimused seisnevad väiksema laenusumma, turu keskmisest kõrgema intressimäära ja lühema laenu tähtaja pakumises. Ebamõistlike tingimuste hindamisel arvestatakse kõiki taotlusega seotud asjaolusid, kohaldades individuaalset lähenemist, arvestades piirkondlikku sotsiaalmajanduslikku tausta ning elanike eeldatavat maksejõulisust.
<b>Üldised nõuded laenu taotlejale</b>	Laenu taotleja on Eesti Vabariigi mittetulundusühingute ja sihtasutuste registris registreeritud korteriühistu, mis on esitanud registrile kõik nõutud dokumendid.  Laenuvõtjal puudub maksuvõlg või maksuvõlg on ajatatud.  Laenu taotleja on vähemalt kahelt kommertspongalt saanud negatiivse või ebamõistlikel tingimustel laenuotsused.  Laenu taotlejal ja laenu taotleja esindajatel (juhatuse liikmed, valitseja) puuduvad AS Creditinfo Eesti maksehäirete raporti kohaselt lõpetamata maksehäired või ajatamata maksuvõlad.  Olemas on seadusele vastav ja kehtiv üldkoosoleku otsuse protokoll laenu võtmise kohta.  Laenuvõtja on üldkoosolekul kinnitanud laenu sihtotstarvet arvestava majanduskava ja laenu võtmise tingimused.  Laenu taotleja reservkapital vastab Korteriomandi- ja korteriühistuseaduses sätestatud nõuetele ka peale planeeritava krediidilepingu sõlmimist.

<p><b>Nõuded finantseeritavate tööde dokumenteerimisele</b></p>	<p>Kõik finantseeritavad tööd peavad olema otsustatud KÜ üldkoosolekul ja kinnitatud majanduskavas.</p> <p><u>EIS toetusega seotud finantseerimisprojektid peavad vastama toetuse tingimustele.</u> Kliendihaldur veendub selles küsides kinnituse toetuste haldurilt, kas toetusega seotud dokumentatsioon on korras ning toetus on eraldatav, kas on tehtud toetuse eraldamise otsus ning hankekontrolli nõude korral hankekontroll läbi viidud.</p> <p><u>Toetuseta teostatavate tööde finantseerimise taotlemisel</u> peab laenutaotleja esitama ehitusteatis/ehitusloa, kui laenuga tehtavad tööd on ehitusteatis või ehitusloa kohustuslikud (või kohaliku omavalitsuse kinnituse ehitusloa või ehitusteatis mittevajalikkuse kohta), või ekspertiisiakti või energiaauditi ning laenuga tehtavad tööd peavad olema ekspertiisiaktis või energiaauditis soovituslike töödena välja toodud. Üksikute erakorraliste tööde finantseerimisel peavad teostatavad tööd olema kirjas hinnapakkumistes (ja otsustatud KÜ üldkoosolekul ning kinnitatud majanduskavas).</p>
<p><b>Taotlemiseks vajalikud dokumendid</b></p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Laenutaotlus (vormil)</li> <li>2. Vähemalt kahe finantseerimisasutuse negatiivsed ja/või ebamõistlike tingimustega laenuotsused</li> <li>3. Üldkoosoleku otsuse protokoll originaal laenuvõtmise ja pandilepingu sõlmimise kohta ja osalenud KÜ liikmete registreerimisleht</li> <li>4. Kinnistusregistri väljavõtte korteriomaniike kohta (mitte vanem kui 1 kuu enne üldkoosoleku toimumist)</li> <li>5. Kui ühistus on mitu elamut, tuleb KÜ kvoorumi nõudeid laiendada ka renoveeritavale elamule</li> <li>6. Viimase majandusaasta finantsaruanne ja kehtiv majanduskava</li> <li>7. Viimase kuu arved kolmelt suuremalt kommunaalteenuse osutajalt</li> <li>8. Viimase 6 kuu konto väljavõtte (kõikidest pankadest, kus KÜ arveldab, panga kinnitusega)</li> <li>9. Ehitusteatis/ehitusluba, kui laenuga tehtavad tööd on ehitusteatis või ehitusloa kohustuslikud (või kohaliku omavalitsuse kinnituse ehitusloa või ehitusteatis mittevajalikkuse kohta). Või renoveerimisprojekt, ehitise ekspertiisiakt või energiaaudit milles sisalduvad tööd peavad olema ekspertiisiaktis või energiaauditis soovituslike töödena välja toodud</li> <li>10. Üksikute erakorraliste tööde finantseerimisel peavad teostatavad tööd olema kirjas renoveerimiskavas, hinnapakkumistes (ja otsustatud KÜ üldkoosolekul ning kajastuma majanduskavas)</li> <li>11. Teostatavate tööde hinnapakkumised (2 tk), võetakse vähemalt kaks omavahel sõltumatut pakkumust, va riigihangete registris läbiviidud toetusega seotud projektide korral, kus kontrolli teostab toetuse haldur</li> <li>12. Kui korterelamus on kuni 8 korterit (kaasa arvatud) tuleb taotluse esitajal edastada kõigi korteriomaniike kontaktandmed korteriomaniike majandusliku tausta menetluses käsitlemiseks</li> <li>13. Sihtasutus võib vajadusel küsida täiendavaid dokumente ja infot</li> </ol>

	14. Taotlemiseks vajalikud dokumendid peavad olema digitaalselt allkirjastatud korteriühistu juhatuse liikme või üldkoosolekul volitatud isiku poolt
<b>Kuni 8 korteriga korterelamute (kaasa arvatud) elanike majandusliku tausta kohta info kogumine</b>	Kui korterelamus on kuni 8 korterit (kaasa arvatud) tuleb koguda info korteriomanike majandusliku tausta kohta. Füüsilisest isikust korteriomanikele edastatakse finantsinfo kogumise küsimustik. Juriidilisest isikust korteriomanike kohta saab finantsinfo äriregistrist. Isikuandmete kaitse tagamiseks pakume füüsilisest isikust korteriomanikule võimalust saata täidetud ankeet (kinnitatud vorm menetluskorra juures) tagasi krüpteeritult halduri isikukoodile. Füüsilisest isikust korteriomanike kohta kogutud andmeid ei säilitata isikustatult. Peale vajaliku menetlusosa läbimist kustutab haldur korteriomanike isikustatud info, et oleks tagatud vastavus GDPR reeglitega.
<b>Laenu ei anta järgmistel juhtudel</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Kortelamul ei ole ette näidata vähemalt kahe panga negatiivset või ebamõistlikel tingimustel laenupakkumist.</li> <li>2. Kortelamu ei ole krediivõimeline või ilmnevad muud asjaolud mis seavad laenu sihtotstarbelise kasutamise või edasise teenindamise kahtluse alla.</li> <li>3. Rekonstrueeritav elamu asub KOV üldplaneeringuga mitte elujõuliseks kuulutatud piirkonnas.</li> <li>4. Projekt on elamu jätkusuutliku majandamise seisukohast ebamõistlik, ei toeta jätkusuutlikku ja kestlikku majandamist.</li> <li>5. Laenu eesmärk on finantseerida äriprojekti.</li> <li>6. Projekt hõlmab hoone põhikonstruktsioonide piiride muutmist (sh katuse tõstmist), eluruumide laiendamist või uute eluruumide loomist).</li> <li>7. Sõltumatuid korteriomanikke on vähem kui viis, st olukord, kus enamus korteriomandeid kuulub ühele isikule või seotud isikutele (vähem kui viie korteriomandi puhul peavad kõik korteriomandid kuuluma erinevatele ja üksteisega mitteseotud isikutele).</li> <li>8. Korteriomanditest rohkem kui 20% kuulub juriidilistele isikutele.</li> <li>9. Kortelamu ei ole kasutusel elamuna.</li> <li>10. Kui taotletava laenu finantseeritakse kuluallikaid, mida samaaegselt finantseeritakse teistest Euroopa Liidu või riigieelarvelistest vahenditest.</li> <li>11. Laenuga finantseeritavad tegevused ei ole kooskõlas „ei kahjusta oluliselt“ põhimõttega (Euroopa Parlamendi ja nõukogu määruse (EL) 2020/852, millega kehtestatakse kestlike investeeringute hõlbustamise raamistik ja muudetakse määrust (EL) 2019/2088 (ELT L 198, 22.06.2020, lk 13–43), artikli 17 tähenduses)</li> </ol>
<b>Laenusumma</b>	15 000 eurot - 3 000 000 eurot
<b>Tähtaeg</b>	Kuni 30 aastat
<b>Olulisemad lepingu tingimused</b>	<p>Laenu valuuta on EURO.</p> <p>Kortelamul peab olema sõlmitud kindlustus Laenusaaja liikmete kaasomandiks oleva mõttelise osa ja/või ühiskasutuses oleva osa kortelamust (majakarbi) kindlustamise kohta. Soodustatud isikuks peab olema märgitud Ettevõtlike ja Innovatsiooni Sihtasutus. Kortelamu tuleb kindlustada tulekahju, veeavarii, loodusõnnetuse</p>

	<p>ja vandalismi vastu. Kindlustus on nõutav kogu laenuperioodi jooksul.</p> <p>Laenusaaja kohustub EISiga kooskõlastama lepingus fikseeritavat piirsummat ületavate lisakohustuste võtmise, investeringute tegemise ja vara koormamise.</p> <p>Lepingus fikseeritakse ehitusettevõtja, kelle arvete alusel teostatakse laenusumma väljamakseid.</p>
<b>Intressimäär</b>	<p>Intressimäär koosneb kahest komponendist, baasintress ja riskimarginaal. Baasintress on 6 kuu EURIBOR.</p> <p>Riskimarginaal, vahemikus 2-5%, määratakse vastavalt finantskomitee otsusele. Finantskomitee otsuse aluseks on laenuettepanek esildisel vastavalt Korterelamu krediidiriski hindamise korrale ja Korterelamu renoveerimislaenu riskimarginaali määramise juhendile.</p> <p>EURIBORi andmete aluseks on European Money Markets Institute avaldatud 6 kuu EURIBORi määr, mis fikseeritakse kahel korral aastas, kuupäevadel 15.02. ja 15.08. Lepingu sõlmimisel ja laenuanalüüsi läbiviimisel lähtutakse kehtivast EURIBORist.</p> <p>Negatiivne EURIBOR võrdsustatakse nulliga.</p>
<b>Intressi arvutamise põhimõtted</b>	<p>Laenuintressi arvestatakse kehtiva intressimäära alusel, kasutusel olevalt laenu põhiosa jäägilt, lähtudes tegelikust päevade arvust kuus ja 360 päevasest aastast.</p>
<b>Maksegraafik</b>	<p>Maksegraafikus kajastuvad laenu põhiosa tagasimaksed, intressimaksed ning maksete tegemise kuupäevad. Maksegraafikut ei allkirjastata, kuid see on lepingu lahutamatu osa. Laenusaaja tagastab laenu põhiosa ning tasub intresse vastavalt maksegraafikule esitatavatele arvetele.</p> <p>Tagasimaksed toimuvad annuiteetgraafiku alusel.</p>
<b>Väljamaksed</b>	<p>Laen makstakse välja 7 päeva jooksul peale seda, kui klient on täitnud kõik laenulepingus sätestatud väljamaksmise eeltingimused.</p> <p>Laen makstakse välja lepingus fikseeritud ehitusettevõtete arve(te) alusel vastuvõtuakti(de) ulatuses.</p> <p>Laenu arvel saab tasuda kuni 20% finantseeritavate tööde maksumusest ettemaksuna.</p> <p>Kogu laenusumma väljamaksmise periood on üldjuhul kuni 12 kuud laenulepingu sõlmimise kuupäevast alates, tähtaeg sätestatakse lepingus.</p>
<b>Maksepuhkus</b>	<p>Laenuvõtjale võimaldatakse põhiosa maksepuhkust laenulepingu alguses laenusumma väljamaksmiseni või väljamakse perioodi lõpuni.</p> <p>Maksepuhkuse tingimuste otsustamine on finantskomitee pädevuses ja tingimused kajastatakse lepingus.</p> <p>Põhjendatud juhtudel, võimaldatakse maksepuhkust ka lepingu keskel, tingimused otsustab finantskomitee kliendihalduri</p>

	<p>ettepaneku alusel. Maksepuhkuse menetlemise aluseks on kliendipoolne avaldus, milles sisaldub jätkusuutlik plaan makseraskuste ületamiseks.</p> <p>Laenuvõtjale võidakse erandjuhul võimaldada intresside tasumise puhkust, kusjuures intresside maksepuhkuste kogupikkus laenu perioodi jooksul ei või ületada üldjuhul 1 aastat.</p>
<b>Lepingust tulenevad tasud</b>	<p><b>Lepingu sõlmimise tasu</b> on 1% laenusummast min 150 eurot. Lepingutasu tasaarvestab Laenuandja väljamakstava Laenuga ning kannab Laenusaja arvelduskontole üle vastavalt korrigeeritud summa. Lepingutasu ajatamine on võimalik kokkuleppel ning tingimused sätestatakse lepingus.</p> <p><b>Lepingu muutmise tasu</b> on laenu suurendamisel 1% suurendatavalt summalt, minimaalselt 30 eurot.</p> <p><b>Intress</b> vastavalt lepingus sätestatud määrale.</p> <p><b>Viivis</b> vastavalt lepingus sätestatud määrale (üldjuhul 0,15% päevas).</p> <p><b>Leppetrahv</b> kuni 3% lepingu rikkumise eest (vajalik (finantskomitee otsus)).</p> <p><b>Kindlustuskulud.</b> Kui laenusaja rikub kindlustamise kohustust, sõlmib kindlustuslepingu laenuandja ning tasud nõutakse sisse laenusajaalt vastavalt lepingutingimustele.</p>
<b>Tagatis</b>	<p>Laenule tuleb seada põhitagatis: varaliste õiguste pant ehk nõudeõiguse pant (vajalik üldkoosoleku otsus), välja arvatud juhul, kui teostatakse hädavajalikke töid, ning varaliste õiguste pant tagab juba eelnevat laenu.</p> <p>Kui korteriühistul on kehtiv nõudeõiguse pandileping seatud teise krediidasutuse kasuks, on võimalik erandina krediidikomitee otsusega laenu väljastamine tagatiseta.</p>
<b>Lepingu erakorraline lõpetamine</b>	<p>Sihtasutusel on õigus laenuleping üles öelda ning nõuda laenu põhiosa ja tasumata intresside kohest tasumist vastavalt kliendiga sõlmitud laenulepingu tingimustele, rahuldades nõude vajadusel tagatiste arvel</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Laenuvõtja ei ole teenuse tingimustes määratud aja jooksul tasunud laenu põhiosamakset või intresse ja on põhjust arvata, et laenuvõtja maksevõime ei taastu.</li> <li>• Laenuvõtja on laenu taotlemisel esitanud valeandmeid või jätnud esitamata teavet, mis oleksid võinud mõjutada oluliselt laenu andmise otsust.</li> <li>• Laenu kasutamine ei vasta selle sihtotstarbele.</li> <li>• Laenuvõtja ei täida vaatamata korduvatele ettekirjutustele laenulepingu järgseid kohustusi, mis on laenu seisukohalt olulised ja mõjutavad oluliselt laenu tagastamist.</li> </ul>
<b>Refinantseerimine</b>	<p>Refinantseerimise otsustab igakordselt EIS</p> <p>Täpsemad refinantseerimisega seotud asjaolud sätestatakse lepingus.</p>

<b>Osaline tagastamine ja ülesütleamise õigus</b>	Laenusaaaja teavitab lepingu alusel välja makstud laenusumma tagastamise soovist 3 kalendrikuud ette või nõustub tasuma vastavad intressid. Tagastamise tasu on 1% ennetähtaegselt tagastatavast summast, minimaalselt 30 eurot.
<b>Lepingu lõppemine</b>	Lepingu lõppeb kõikide lepinguliste kohustuste täitmisega.
<b>Erandid</b>	Erandid on võimalikud finantskomitee otsusega.
<b>Lisanõuded Euroopa Liidu struktuurivahendite kasutamisel</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Laenusaaaja ei kasuta taotletavat laenu toetuse eelrahastamiseks (omafinantseeringu katmiseks) ning ei kasuta toetusi rahastamisvahenditest saadud abi tagasi maksmiseks.</li> <li>2. Refinantseerimine ei ole lubatud.</li> <li>3. Laenuga ei rahastata tegevusi, mis on toodud Euroopa Parlamendi ja nõukogu määruse (EL) 2021/1058, mis käsitleb Euroopa Regionaalarengu Fondi ja Ühtekuuluvusfondi (ELT L 231, 30.6.2021, lk 60–93), artiklis 7 lõikes 1 (lepingu punkt 8.3) ning toetust antakse üksnes selliste investeeringute elementide jaoks, mis ei ole investeerimisotsuse kuupäevaks juba lõpule viidud või täielikult rakendatud.</li> <li>4. Terviklikul renoveerimisel arvestama „Euroopa uus Bauhaus“ algatuse põhimõtetega, mille eesmärk on hõlbustada terviklikke, koostööl põhinevaid ja valdkondadevahelisi ühiskondlikke muutusi kolmes mõõtmes, milleks on ruumikogemuse esteetiline kvaliteet, ruumilahenduse kestlikkus ja kliimakindlus ning elanike kaasamine ruumiloomeprotsessi.</li> <li>5. Laenutaotleja kinnitab, et lepingu alusel antava laenu või käenduse puhul arvestatakse (EL) nr 2021/1060 artiklis 9 nimetatud horisontaalseid põhimõtteid ning panustatakse Eesti 2035 aluspõhimõtete hoidmisesse ja sihi „Kõigi vajadusi arvestav, turvaline ja kvaliteetne elukeskkond“ saavutamisse, sealhulgas soolist võrdõiguslikkust, võrdseid võimalusi, ligipääsetavust, keskkonna- ja kliimaeesmärke ning regionaalarengut toetaval moel, mida hinnatakse näitajatega "elukeskkonnaga rahulolu", "ligipääsetavuse näitaja" ning "elamute ja mitteelamute energiatarve".</li> <li>6. Laenutaotleja kinnitab, et lepingu alusel antava laenu või käendusega järgitakse asjakohaseid keskkonnavalaseid õigusakte ja Euroopa Parlamendi ja nõukogu määruse (EL) 2020/852, millega kehtestatakse kestlike investeeringute hõlbustamise raamistik ja muudetakse määrust (EL) 2019/2088 (ELT L 198, 22.06.2020, lk 13–43), artiklis 17 nimetatud „ei kahjusta oluliselt“ põhimõtet.</li> <li>7. Täitma avalikustamise nõudeid, mis on kehtestatud Vabariigi Valitsuse 12.05.2022 määrusega nr 54 „Perioodi 2021–2027 ühtekuuluvus- ja siseturvalisuspoliitika fondide vahendite andmisest avalikkuse teavitamine“.</li> </ol>