**Üürimajade ehitamiseks või renoveerimiseks antav toetuse näol on tegemist riigiabiga.**

Riigiabi saavad toetuse saajad, kellel tekib toetust saades konkurentsieelis.

**Sõltuvalt üürimaja eesmärgist ja tegevustest on võimalik valida mitme grupierandi vahel. Taotleja peab ise valima ja põhjendama, miks just selle liigi valis.**

1. Üldise grupierandi määruse **artikkel 14** alusel **investeeringuteks ettenähtud regionaalabi** saamisel on järgmised nõuded ja tingimused:

* Regionaalabi kohaldatakse piirkondades, mis on ebasoodsas olukorras võrreldes teiste EL keskmiste piirkondadega. Ida-Virumaa kuulub regionaalabi saajate piirkonda.
* Abikõlblikud on materiaalsesse ja immateriaalsesse varasse tehtavate investeeringute kulud.
* Investeeringut peab pärast investeeringu tegemist säilitama abi saanud piirkonnas vähemalt viis aastat (VKEde korral kolm aastat).
* Ettevõtte materiaalse varade omandamise korral tuleb arvesse võtta üksnes ostjaga mitteseotud kolmandatelt isikutelt ostetud vara soetamise kulusid. Tehing peab toimuma turutingimustel. Kui varade soetamiseks on enne nende ostmist juba abi antud, tuleb sellise vara maksumus ettevõtte omandamisega seotud abikõlblikest kuludest maha arvata.
* Abi (toetuse) osakaal ei tohi ületada abi ülemmäära, mis on kindlaks määratud abi andmise ajal asjaomases piirkonnas kehtiva regionaalabi kaardiga. Ida-Viru linnapiirkondade on regionaalabi ülemmäärad järgmised:
  + suurettevõtja puhul 25 % abikõlblikest kuludest
  + keskmise suurusega ettevõtja puhul 35% abikõlblikest kuludest
  + väikese suurusega ettevõtja puhul 45% abikõlblikest kuludest
* Toetuse saaja omafinantseering või partneri kaasfinantseering peavad moodustuma vähemalt 25% ja ei hõlma avaliku sektori toetust.

**Kokkuvõtteks** – Selle artikli toetuse osakaal on väike, kuid peale 5 aastat on toetuse saajal vabad käed investeeringu kasutamiseks. Koostama ei pea tulu-kulu analüüsi.

Kuigi artikkel 14 alusel riigiabi saades ei pea kortereid välja üürima turuhindade alusel, siis on see siiski vajalik toetuse läbipaistva kasutamise eesmärgil.

1. Üldise grupierandi määruse **artikkel 56** alusel **kohalikule taristule antav investeeringuteks ettenähtud abi** saamisel on järgmised nõuded ja tingimused:
   * Kohaliku taristu rajamise või uuendamise rahastamiseks antav abi on abi, millega aidatakse kohalikul tasandil kaasa ettevõtlus- ja tarbimiskeskkonna parandamisele ja tööstusliku baasi ajakohastamisele ja väljaarendamisele.
   * Abikõlblikud on materiaalsesse ja immateriaalsesse varasse tehtud investeeringute kulud.
   * Huvitatud kasutajad peavad taristule juurde pääsema avatud, läbipaistval ja mittediskrimineerival alusel. Taristu kasutamise tasu või müügihind peab vastama turuhindadele.
   * Mis tahes kontsessioon või muu volitus kolmandale isikule taristu käitamiseks antakse avatud läbipaistval ja mitte diskrimineerival alusel, võttes täielikult arvesse kohaldatavaid hankereegleid.
   * Abi summa ei tohi ületada abikõlblike kulude ja investeeringu tegevuskasumi vahet. Tegevuskasum tuleb abikõlblikest kuludest maha arvata eelnevalt asjakohaste prognooside alusel või tagasinõudmise mehhanismi kaudu.

See tähendab, et abi saamiseks tuleb teha tulu-kulu analüüs vähemalt 20 aasta peale. Selles kajastatakse ka korterite hilisem müügitulu. Sellest tulenevalt nähtub, kui suur on tegevuskasum ning kui palju saab toetust välja maksta.

Näiteks - kui projekti abikõlblik maksumus kokku on 1 miljon eurot ja toetus 450 000 eurot (juhul kui toetuse määr on 45%), siis ei tohi tegevuskasum peale projekti elluviimist olla rohkem kui 550 000 eurot.

Kui tegevuskasum on 600 000 eurot, siis ei saa toetust anda rohkem kui 400 000.

Tegevuskasumi tekkimist kontrollitakse 20 aasta jooksul. Kui tegevuskasum on suurem tulu-kulu analüüsist, siis peab selle võrra toetust tagasi maksma.

**Kokkuvõtteks** - Toetuse osakaal võib olla 70%, seda juhul kui toetussumma ei ole suurem kui abikõlblike kulude ja tegevuskasumi vahe. Koostama peab tulu-kuluanalüüsi, mida küsib RTK aegajal uuendatud kujul 20 aasta jooksul.

Korterid peavad olema välja üüritud turuhinnaga ning avatud, läbipaistval ja mittediskrimeerival viisil.

Ettevõtte suuruse määramise juhend:



Üldise Grupierandi määrus:

