

## **Kliimaministri 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.

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 kliimaministri määrusena kuna peaministri 19.04.2023. a korralduse nr 25 „Ministrite pädevus ministeeriumi juhtimisel ja ministrite vastutusvaldkonnad“ punkti 4 kohaselt kuulub elamumajandus kliimaministri 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](mailto:kaie.kunst@kliimaministeerium.ee)), Ettevõtluse ja Innovatsiooni Sihtasutuse eluaseme- ja energiatõhususe osakonna juht Triin Reinsalu (tel: 667 4100, e-post [triin.reinsalu@kredex.ee](mailto: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: 6262948, e-post: [rene.lauk@kliimaministeerium.ee](mailto:rene.lauk@kliimaministeerium.ee)).

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

Eelnõu koosneb 34 punktist.

Punktidega 1, 3 ja 24 muudetakse ekspertiisi korraldust. Toetuse andja põhiprojekti ja energiaarvutuste ekspertiisi ei korralda, taotleja asjakohase ekspertiis tellimise õigus ja seotud kulude abikõlblikkus sätestatakse üheselt.

Punktidega 2, 4 ja 18 muudatused on seotud Euroopa uue Bauhausi algatusega.

Kooskõlas Euroopa uue Bauhausi põhimõtetega käsitletakse korterelamute rekonstrueerimisel energiasäästlikkuse aspekte üheskoos muude majanduslike, sotsiaalsete ja kultuuriliste aspektidega. Korterelamute rekonstrueerimine ühtib otseselt Euroopa uue Bauhausi ühe peamise põhimõttega, et olemasolevate hoonete korduskasutamist, nende kasutusea pikendamist ja ümberehitamist tuleks eelistada uute hoonete ehitamisele. Korterelamute rekonstrueerimise toetamine panustab algatuse põhimõttesse ning kõik korterelamute

rekonstrueerimistoetuse tingimustele vastavad projektid on Euroopa uue Bauhausi põhimõtetega kooskõlas vähemalt alakategooriate ambitsiooni 1. tasandil.

Euroopa uue Bauhausi kohased ruumilahendused peaksid olema samaaegselt kaunid (esteetika), kaasavad (ligipääsetavus, taskukohasus) ja kestlikud (kliimaeesmärgid). Euroopa uue Bauhausi kompassi<sup>1</sup> alusel on ambitsioonide võimalused ja vajadused kohandatud vastavalt Eesti korterelamute rekonstrueerimise otsustusprotsesside ja tegevustega<sup>2</sup>. 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 juhatuse 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

<sup>1</sup> [https://new-european-bauhaus.europa.eu/get-involved/use-compass\\_en](https://new-european-bauhaus.europa.eu/get-involved/use-compass_en)

<sup>2</sup> 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.

	valikuid.
...säilitab naabruskonnas 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.
<b>...seob</b>	
... arvestab haavatavate rühmade vajadustega (noored pered, vanemaealised inimesed, erivajadustega inimesed)	Toetuse tingimustesse on lisatud kohustuslikke ligipääsetavust parandavaid töid (käsipuud, kaldteed jms)
	Arhitekt selgitab rekonstrueerimisprojekti vastavaid valikuid.
... tõstab hoone ja ümbritseva ala turvalisust (nt valgustus, vandalismi ja muu kuritegevuse vältimine)	Arhitekt selgitab rekonstrueerimisprojekti vastavaid valikuid.
<b>...toob muutusi</b>	
... parandab elanike elutingimusi (parem sisekliima, paranenud energiatõhusus, paranenud hoone funktsionaalsus)	Toetuse määrase 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...

<b>...säilitav</b>	<b>Rekonstrueerimisega seotud tegevused</b>
... 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 taastuvenergia lahendused	Rekonstrueerimisprojekti on selgitatud vastavaid valikuid.
<b>... ringkasutav</b>	
...rakendab rekonstrueerimise tehnoloogiaid ja protsesse, mis soodustavad ressursitõhusust.	Suurema materjalide taaskasutuse potentsiaaliga tehase line rekonstrueerimine on toetatud kõrgema toetusmääraga.
<b>... loodussõbralik</b>	
... 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 suurusel jms)	Arhitekt selgitab rekonstrueerimisprojekti vastavaid valikuid.

## Punktidega 5 ja 6 täpsustatakse nõudeid tehnilisele konsultandile.

Tehnilise konsultandi pädevusnõetele 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.

Punktiga 7 täpsustatakse tehnilise konsultandi sõltumatuse põhimõtet. Praktikast 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 8 täpsustatakse tehnilise konsultandi ülesandeid. Tehnilise konsultandi ülesandeks on koostöös taotleja ja toetuse saajaga hoone rekonstrueerimise ehitusprojekti koostamise ja asjakohaste tööde ja teenuste hankimise korraldamise ettevalmistavate tegevuste tegemine ning rekonstrueerimistööde tegemise koordineerimine.

Punktiga 9 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 lepinguga samas vormis. Vorminõude mittejärgimisel on vastavast kokkuleppest tulenev kulu abikõlbmatu.

Punktiga 10 pikendatakse projekti abikõlblikkuse perioodi kuue kuu võrra. Kavandatav muudatus on otstarbekas ja põhjendatud arvestades toetatavate tegevuste mahtu, eeldatavat taotlejate hulka, projektide rahastamise eelarvet ja rekonstrueerimisturu võimekust.

Punktiga 11 täpsustatakse projekti abikõlblikkuse perioodi pikendamise tähtaega. Määruse § 11 lõike 2 kohaselt võib toetuse saaja taotleda projekti abikõlblikkuse perioodi pikendamist üks kord 12 kuu võrra, milline tähtaeg ei pruugi sageli olla vajalik. Muudatuse annab võimaluse taotleda vajadusele vastavat pikendust 12 kuu piires.

Punktiga 12 sätestatakse sõnaselgelt põhimõte, mille kohaselt on toetuse saajal õigus rekonstrueerimistöödega alustada pärast kõrvaltingimuse täitmist, misjärel tekib toetuse saajal õigus toetuse saamiseks.

Punktiga 13 kavandatav muudatus tuleneb otseselt punkti 9 muudatusest, mille kohaselt ei ole tehnilise konsultandi osutatav omanikujärelevalve kulu abikõlblik.

Punktiga 14 tõstetakse toetuse maksimaalne osakaal rekonstrueerimistööde abikõlblikest kuludest korterelamu rekonstrueerimisel eeltoodetud elementide kasutamisega 55 protsendini. Arvestades senist taotlemisaktiivsust ja projektide rahastamise eelarvet on kavandatav muudatus põhjendatud ja otstarbekas innovatiivsete tehnoloogiliste lahenduste kasutuselevõtu soodustamiseks. 2023. aastal esitati vaid 2 taotlust korterelamu rekonstrueerimiseks eeltoodetud elementide kasutamisega.

Punktidega 15–17 kavandatav muudatus seondub standardiseeritud ühikuhinna määramisega tehnilise konsultandi teenusele. Standardiseeritud ühikuhinna analüüs ning rakendamise meetodika korterelamute rekonstrueerimisel tehnilise konsultandi teenuse toetamiseks on esitatud seletuskirja lisas.

Punkti 19 muudatusega kaotatakse asjakohatu kalendriaasta piirang. Toetuse taotluste vastuvõtt ei ole tegelikkuses kalendriaastaga seotud.

Punkti 20 kohaselt kinnitab rakendusasutuse juht käskkirjaga projektide rahastamise eelarve regionaalse ja toetatavate tegevuste põhise jagunemise.

Punktiga 21 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 rahuldamist, on võimalik, et esineb vajadus täiendava korteriühistu üldkoosoleku läbiviimiseks, otsustamaks täpne renoveerimislaenu suurus. Eeltoodut arvestades on võimalik, et korteriühistul on vaja viia läbi korduva üldkoosolekuid, kuid taotlemise õigus tekib üksnes juhul, kui koos taotlusega on võimalik tõendada, et rekonstrueerimistööde teostamine, toetuse taotlemine ning laenu võtmine on otsustatud.

Sätte eesmärk on tagada vaid selliste taotlejate konkurents osalemine, kes on teinud vajalikud ettevalmistused enne taotluse esitamist ja omavad taotluse esitamiseks vajalikke lisadokumente. Ehkki haldusmenetluses on ette nähtud puuduste kõrvaldamise tähtaeg, ei ole selle eesmärk tagada taotluse esitanud taotlejale alles eeltegevustega alustamine ja vajalike tahteavalduste organiseerimine toetuse saamiseks. Eeltoodust tulenevalt on sätte eesmärk võimaldada toetuse taotluse osas koheselt teha taotluse rahuldamata jätmise otsus kui taotleja ei ole esitanud sättes loetletud dokumente, mille organiseerimine võtab praktikale tuginedes üldjuhul rohkem aega kui puuduste kõrvaldamiseks ettenähtud tähtaeg.

Juhul, kui korteriühistu ei ole taotluse esitamise hetkeks viinud läbi üldkoosolekut eelnimetatud nõuete täitmiseks ega oma nõutud dokumente, kuulub selline toetuse taotlus rahuldamata jätmisele ning rakendusüksus ei anna korteriühistule puuduste kõrvaldamise aega, mille jooksul alles hakatakse rekonstrueerimistööde teostamist käsitlevat üldkoosolekut läbi viima.

Toetuse saajaks saab olla üksnes korteriühistu, mille korterelamu on elamuna kasutuses nii ehitisregistri andmete kui ka faktiliselt tuvastatavate asjaolude põhjal. 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. Korterelamute 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, kuivõrd 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 investorite 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.

Punktide 22 ja 23 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 25 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.

Punktiga 26 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 konkurents osalemine, kes on teinud vajalikud ettevalmistused enne taotluse esitamist ja omavad taotluse esitamiseks vajalikke dokumente.

Punktiga 27 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.

Punktiga 28 parandatakse viga määruse tekstis. Viidatud standard ei ole asjakohane.

Punktiga 29 täpsustatakse rekonstrueerimistööde ja teenuste hankimise korda. Õigusselguse ja arusaadavuse huvides esitatakse paragrahvi tekst tervikuna.

Toetuse saaja ostude juhised järgivad riigihangete seaduse (edaspidi *RHS*) §-s 3 sätestatud riigihanke korraldamise üldpõhimõtteid. Korterühistud ei ole hankijad RHS tähenduses – neile ei kohaldu RHS-s toodud erisätted ehitustööde riigihangete läbiviimiseks ning toetuse saajatest korteriühistud ei korralda riigihankeid RHS tähenduses, sealjuures ei kohaldu neile RHS muul viisil kui toetuse määruks, selle lisas ning nende aluseks olevates õigusaktides sätestatud. Korterühistul tuleb rekonstrueerimistööde läbiviimisel järgida ostu korraldamise põhimõtteid nagu läbipaistvus ja kontrollitavus, võrdne kohtlemine ning vältida konkurentsi kahjustavat huvide konflikti. Korterühistul tuleb asjakohased tegevused läbi viia

elektroonilise riigihangete registri (edaspidi *register*) vastavas keskkonnas. Määruse lisa sisustab ostumenetlusele kohalduvad nõuded RHS § 3 vaates.

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. Praktikast 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 projekteerimistööde ja omanikujärelevalve teenuse tellimisel. Regulatsioon on kooskõlas Vabariigi Valitsuse 12. mai 2022. a määruse nr 55 „Perioodi 2021–2027 Euroopa Liidu ühtekuuluvus- ja siseturvalisuspoliitika fondide rakenduskavade vahendite andmise ja kasutamise üldised tingimused“ (edaspidi *ühendmäärus*) 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.

Lõikes 5 sätestatakse hinnapakkumuste võtmise ja registri kasutamise erisus gaasi-, elektri- või ahiküttel korterelamu küttesüsteemis kütteseadme asendamisel lokaalset taastuvenergiat kasutava kütteseadmega ning korterelamu ühendamisel kaugküttevõrguga. Sätte eesmärk on tagada üksikute toetatavate tegevuste puhul, millele eraldatakse toetust lihtsustatud kuluhüvitisviisi alusel, võimalus registrit ja toetuse määrase 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 30–32 täpsustatakse toetuse maksmise tingimusi. Õigusselguse ja arusaadavuse huvides esitatakse määrase § 29 tekst tervikuna.

Punktiga 30 muudetava § 29 lõigete 1–3 kohaselt ühtlustatakse maksetaotluse menetlus ühendamääruse üldise maksete regulatsiooniga. Olemasolev regulatsioon, mille kohaselt võib toetuse saaja toetuse maksmist taotleda näiteks kuni neljas osas, ei ole end siiski praktikas õigustanud ning investearu 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 31 muudatus tuleneb otseselt punkti 30 muudatusest ja on seotud § 29 muutmisega.

Punkti 32 kohaselt lisatakse maksetaotlusele ühtlasi teave toetatava projekti raames sõlmitud lepingute muudatustest. Rakendusüksusel peab olema võimalik hinnata toetuse saaja projekti nõuetekohast elluviimist.

Punktiga 33 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. Praktikas on olnud vajadus teha makseid väiksemas summas.

Lõikega 4 täpsustatakse enne määruse jõustumist koostatud ehitusprojekti Euroopa uue Bauhausi nõuetele vastavust. Vastavuspõhimõtte 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.

Punktiga 34 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 Integratsioonifondi, Sisejulgeolekufondi ning piirihalduse ja viisapoliitika rahastu suhtes kohaldatavad finantsreeglid (ELT L 231, 30.06.2021, lk 159–706), 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 rakendamisega ei kaasne olulist mõju riigi julgeolekule ja välissuhetele, sotsiaalvaldkonnale, riigiasutuste ja kohaliku omavalitsuse korraldusele või muud otsest või kaudset olulist mõju.

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

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

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 160 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 esitatakse 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.

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