

Rahastamisvahendit rakendava asutuse (Ettevõtluse ja Innovatsiooni Sihtasutuse ehk endise SA KredExi) valiku kriteeriumid vastavalt (EL) 2021/1060 artiklile 59

1. Üldsätted

Käesolevaga sätestatakse laenude, käenduste ning omakapitali investeringute vastavus (EL) 2021/1060 artikli 59 lõikes 3 punkt c ja lõikes 7 sätestatud miinimumnõuetele ning kriteeriumitele.

2. Õigus teha Euroopa Liidu ja liikmesriigi õiguses asjakohaseid rakendustoiminguid

2.1 Rahastamisvahendi rakendaja põhiülesandeks on vastavalt põhikirjale:

- 2.1.1 krediidasutuste ja finantseerimisasutuste (edaspidi *krediidasutused*) pakutavate krediitoodete tagamine, sealhulgas ettevõtlus- ja elamumajanduslaenude riiklik tagamine ettevõtluse toetamise ja laenude riikliku tagamise seaduse tähenduses;
- 2.1.2 elukeskkonna kvaliteeti, sealhulgas elamute energiatõhusust ja kättesaadavust suurendavate meetmete rakendamine ning energiatõhusust soodustavate tegevuste arendamine, näiteks käenduste, laenude, toetuste ja nõustamise kaudu arvestades turutõrkeid ja ebavõrdsust.

2.2 Rahastamisvahendi rakendaja õigused toetada elamumajandust tulenevad järgnevalt:

- 2.2.1 ettevõtluse toetamise ja laenude riikliku tagamise seadus (edaspidi *ETS*) § 4 ja § 7;
- 2.2.2 perioodi 2021–2027 Euroopa Liidu ühtekuuluvus- ja siseturvalisuspoliitika fondide rakendamise seadus (edaspidi *ÜSS2021_2027*);
- 2.2.3 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*).

3. Piisav majanduslik ja rahaline elujõulisus

3.1 Rahaliste vahendite piisavuse nõue

- 3.1.1 Rahastamisvahendi rakendajal peab olema igal hetkel piisavalt vahendeid, et katta kehtivate tagatislepingute alusel tehtavaid väljamakseid. Rahastamisvahendi rakendaja vahendite piisavuse näitajaks on omavahendid ja tehnilised eraldised. Tehnilised eraldised on kehtivatest tagatislepingutest tulenevate ja tulevikus rahastamisvahendi rakendaja poolt potentsiaalselt väljamaksmisele kuuluvate nõuete katteks arvestatud kohustuste summa, mis lähtub ETS § 17 lõikest 1 ja § 18 lõikest 2.
- 3.1.2 Seisuga 31.12.2022. a vastavad tehnilised eraldised seadusega kehtestatud miinimummääradele, milleks on 1% kehtivast portfelist ja pakkumustest. Maksimaalsest tagatiskohustusest moodustasid tehnilised eraldised kokku eluasemevaldkonnas 2,5%.
- 3.1.3 Omavahendite minimaalne suurus eluasemelaenude tagamisel on 8% kehtivate tagatiste puhaskväärtustest, kuid mitte vähem kui 2 miljonit eurot. Seisuga 31.12.2022. a on nimetatud kriteerium täidetud.
- 3.1.4 Seisuga 31.12.2022. a oli rahastamisvahendi rakendaja bilansimaht 544,9 mln eurot, laenuõuded 205,5 mln eurot, tehnilised eraldised 37,31 mln eurot, sihtkapital 132,2 mln eurot ja bilansivälised kohustused (tagatisportfell) 306,9 mln eurot.

3.2 Laenude tagamise isetasuvuse nõue

- 3.2.1 Rahastamisvahendi rakendaja lähtub ETS §-st 15, tagades oma laenude tagamise alase tegevuse korraldamisel laenude tagamisega seotud tulude ja kulude tasakaalu pikema perioodi vältel ning tagamislepingutest tulenevate kohustuste varadega kaetuse igal hetkel.
- 3.2.2 Alates asutamisest 2000. aastal on rahastamisvahendi rakendaja teeninud kasumit kokku 21,3 mln eurot. 2022. aasta lõpu seisuga oli rahastamisvahendi rakendaja sihtkapital 132,2 mln eurot, bilansimaht 544,9 mln eurot ning tagatisportfell kokku 306,9 mln eurot. Seega on rahastamisvahendi rakendaja tegevus olnud pikaajaliselt kasumlik, kulud on alates asutamisaastast olnud kaetud saadud tuludega ning lepingutest tulenevad kohustused on kaetud varadega.

3.3 Majandusliku tegevuse reguleeritus

- 3.3.1 Rahastamisvahendi rakendaja tegutseb nõukogu poolt kinnitatud aastaeelarve alusel.
- 3.3.2 Riigieelarves toetusteks ettenähtud rahasummat ning riiklikke arengukavasid ja strateegiaid arvestades otsustab vastutav ministeerium, millist liiki toetusi eelarveaastal antakse.
- 3.3.3 Jõusolevate tagatislepingute kogusumma ei või ühelgi hetkel ületada elamumajanduslaenude puhul 500 miljonit eurot vastavalt § 19 lg 1. Rahastamisvahendi rakendaja maksimaalne krediidirisk ühe korteriühistu kohta on vastavalt majandus- ja taristuministri määrusele "Elamumajanduslaenu andmise tingimused" 3 miljonit ning see määratletakse rahastamisvahendi rakendaja krediidiriskide juhtimise korraga. Nimetatud korraga kinnitatakse ka vastavad otsustuspädevused.
- 3.3.4 Kui omavahendeid on ühes sihtfondis omavahendite normatiiviga ettenähtust vähem, ei või rahastamisvahendi rakendaja vastavast sihtfondist uusi tagatise anda. Omavahendite taastamise otsustab Vabariigi Valitsus.
- 3.3.5 Rahastamisvahendi rakendaja esitab igal aastal Rahandusministeeriumile viimase poolt määratud tähtajaks auditeeritud aruande antud tagatiste, tagatislepingute alusel väljamakstud summade ja tehniliste eraldiste kohta.
- 3.3.6 Investeerimistegevuses lähtub rahastamisvahendi rakendaja ETS-is sätestatud riskide maandamise normatiividest.

4. Piisav võimekus rahastamisvahendi rakendamiseks, kaasa arvatud organisatsiooni struktuur ja juhtimisraamistik, mis annab korraldusasutusele vajaliku kindlustunde

- 4.1 Kuigi rahastamisvahendi rakendaja on asutatud riigi poolt ning riik teostab tema tegevuse üle kontrolli läbi Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumi (edaspidi *MKM*), on rahastamisvahendi rakendaja oma otsustes iseseisev. Rahastamisvahendi rakendaja ei ole kasumit taotlev organisatsioon ning lähtub oma tegevuses peamiselt kahest põhialusest – riiklikust tagatisest ja isetasuvuse põhimõttest. Kui vaatamata konservatiivsele riskide juhtimisele ning piisava kapitali olemasolule ei suuda rahastamisvahendi rakendaja siiski tagatistest tulenevaid kohustusi täita, täidab seaduse kohaselt vastavad kohustused riik, tasudes nõuded otse käenduste või tagatiste saajatele või kandes täiendavaid vahendeid rahastamisvahendi rakendaja sihtkapitali. Vastavalt ETS-ile on paika pandud riskide maandamiseks sätestatud omakapitali normatiivid ning piirangud investeerimistegevusele.

4.2 Organisatsiooni struktuur ja juhtimisraamistik

- 4.2.1 Rahastamisvahendi rakendajal on nii nõukogu kui ka juhatuse.
- 4.2.2 Rahastamisvahendi rakendaja juhatuse ülesandeks on juhtida rahastamisvahendi rakendaja igapäevast tegevust, tagades nõukogu otsuste elluviimise ja vastutades nende täitmise eest. Nõukogu peamiseks ülesandeks on rahastamisvahendi rakendaja tegevust puudutavate strateegiliste otsuste langetamine ning tegevuse seisukohalt olulisimate dokumentide (eelarve, strateegia, tegevuse eesmärgid, riskide haldamine, krediidasutustega tehtava koostöö põhimõtted) kinnitamine ja muutmine. Finantskomiteede koosseisud ning otsustusprotsess on reguleeritud finantskomitee reglemendis, mis sätestab otsustuspädevuse ulatuse.
- 4.2.3 Põhikirja järgi on rahastamisvahendi rakendaja nõukogu 5-10 liikmeline. Nõukogu koosseisu kuuluvad MKM-i ning Rahandusministeeriumi esindaja.
- 4.2.4 Ettevõtluse ja Innovatsiooni Sihtasutuse (edaspidi ka *sihtasutus*) nõukogu liikmed on toodud järgmisel lingil: https://kredex.ee/et/meeskond?field_department_target_id=17
- 4.2.5 Käendustaotluste ja laenude menetlemises osalevad struktuuriüksused on eluaseme ja energiatõhususe osakond, riskiosakond (krediidiriski valdkond), õigusosakond, finantsosakond ja personali- ja haldusosakond. RÜ ülesandeid täidab riskiosakonna välisvahendite valdkond.
 - 4.2.5.1 Personali- ja haldusosakond vormistab nii finantskomitee kui ka nõukogu otsused ning korraldab dokumentide digitaalse allkirjastamise ning registreerimise dokumendihalduse süsteemis DocLogix;
 - 4.2.5.2 finantsosakond teostab laenude väljamakseid, tegeleb lepingute haldusega, sh VTA andmete edastamist, ja riskiosakonna krediidiriski üksus koostab arveid ning edastab infot tähtjaks laekumata maksete kohta;
 - 4.2.5.3 Eluaseme- ja energiatõhususe osakond koordineerib lepingus toodud ülesannete täitmist vastavalt (EL) 2021/1060-le (tagab sekkumisloogika, projektijuhtimise, maksetaotluse esitamise, jms, mis on vajalik sekkumise elluviimiseks);
 - 4.2.5.4 Riskiosakond tagab lepingutingimuste täitmise vastavalt (EL) 2021/1060-le.
- 4.2.6 Ettevõtluse ja Innovatsiooni Sihtasutuses töötab 551 inimest, kellest rahastamisvahendi rakendaja funktsioonidega on hõlmatud 52 inimest (endise SA KredEx koosseis), neist kümme omavad üle kümneaastast tööstaaži. Üks personalipoliitika olulisemaid tegevusi on koolitustegevus, mille kaudu tagatakse ameti-, juhtimis- ja meeskonnatöölaliste teadmiste andmine. Samuti on olulisel kohal kogemuste vahetus, mille eesmärk on kontaktide loomine ning hoidmine teiste riikide organisatsioonidega, rakendamaks saadud teadmisi rahastamisvahendi rakendaja eesmärkide saavutamiseks.

4.3 Korterelamu renoveerimislaenu väljastamine

- 4.3.1 Korterelamu renoveerimislaenu andmise otsustamisel lähtub rahastamisvahendi rakendaja laenu taotleva korteriühistu võimest täita taotletava laenu tagastamisega seotud kohustusi.
- 4.3.2 Rahastamisvahendi rakendaja rakendab korterelamu renoveerimislaenu taotluste menetlemisel korteriühistute hindamise süsteemi vastavalt Korterelamu krediidiriski hindamise korrale ja riskimarginaali määramise juhendile. Korterühistu kredidivõime hindamiseks arvutatakse igale korteriühistule krediidskoor, mille tulemusena määratakse ühistule riskikategooria, mis võimaldab hinnata planeeritava kohustuste täitmise tõenäosust ja rakendada kohast riskimarginaali.

- 4.3.3 Laenu väljastamise aluseks on laenuanalüüs, mis on suunatud eelkõige laenuaotleja krediitvõimelisuse konservatiivsele hindamisele ning tugineb kvalitatiivsel ja kvantitatiivsel analüüsil, arvestades asjaolusid, mis võivad mõjutada laenu tagasimakse tõenäosust vastavalt sisemistele kordadele.
- 4.3.4 Laenu ja käenduse väljastamise otsuse võib teha vaid selleks pädev sihtorgan vastavalt sihtasutuse Krediidipoliitikale.

5. Tulemusliku ja tõhusa sisekontrollisüsteemi olemasolu

- 5.1 Sisekontrollisüsteemi erapooletuse ja tõhususe tagamiseks on sihtasutuses olemas siseauditi osakond, mis teostab III kaitseliini, olles sõltumatu teistest osakondadest ja alludes funktsionaalselt sihtasutuse nõukogule. Siseauditi osakonna eesmärk on kindlustandvate ja nõuandvate tööde läbiviimine, et aidata sihtasutusel tegevusi täiustada ja seeläbi eesmärke saavutada.
- 5.2 Siseauditi osakond ei vii läbi auditeerimistegevust majandusaasta aruande (sh. tegevusaruande) osas, nimetatud kohustus on täidetud läbi teenuse osutaja valiku (n: 2022.a majandusaasta aruande auditeerimise viib läbi KPMG Baltics OÜ). Aastaruanded on avalikud sihtasutuse kodulehel.
- 5.3 Vastavalt sihtasutuse põhikirja punktile nr 9 on sihtasutuse juurde moodustatud auditikomitee, mis on nõukogule nõuandev organ raamatupidamise, audiitorikontrolli, riskijuhtimise, sisekontrolli ja -auditeerimise, järelevalve teostamise ja eelarve koostamise valdkonnas ning tegevuse seaduslikkuse osas.
- 5.4 Lisaks kontrollitakse ja auditeeritakse rahastamisvahendi rakendajat Rahandusministeeriumi, Riigi Tugiteenuste Keskuse (edaspidi *RTK*), KLIMi ja MKMi poolt.
- 5.5 Rahastamisvahendi rakendaja enda riskijuhtimise põhimõtted, millest sisekontrollisüsteem lähtub, on järgmised:
- 5.5.1. Rahastamisvahendi rakendaja tagab, et sekkumine piirdub turutõrgete lahendamisega ega häiri mingil moel tavapärasest turukonkurentsi.
 - 5.5.2. riskid on piisavalt hajutatud;
 - 5.5.3 üksiku riskiga kaasnev kahju ei ole kapitaliga võrreldes liiga suur;
 - 5.5.4 kogu edasikindlustamata risk on kaetud piisava kapitaliga ja eraldistega.

6. Raamatupidamissüsteemi kasutamine

- 6.1 Rahastamisvahendi rakendaja korraldab oma raamatupidamist lähtuvalt Eesti finantsaruandluse standardist, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Eesti finantsaruandluse standardi põhinõuded on kehtestatud raamatupidamise seadusega ja seda täiendavad Raamatupidamise Toimkonna juhendid. Lisaks juhendatakse avaliku sektori finantsarvestuse ja aruandluse juhendist, sihtasutuse põhikirjast ning muudest sihtasutuse tegevust reguleerivatest eeskirjadest ja õigusaktidest.
- 6.2 Alates 01.01.2022 osutab sihtasutusele raamatupidamise teenust RTK vastavalt sihtasutuse ja RTK vahelise tugiteenuste osutamise kokkuleppele (edaspidi *kokkulepe*).
- 6.3 Tulenevalt ETS-st ning rahastamisvahendi rakendaja põhikirjast peetakse erinevate tegevusvaldkondade (elamumajandus ja ettevõtlus) tulude, kulude, reservide ja tehniliste eraldiste moodustamise üle eraldi arvestust. Valdkondade eraldamiseks on raamatupidamises selleks otstarbeks kasutuses eristavad tunnused (projektikoodid/dimensioonid). Tegevuste analoogiast

lähitundes tuleb võimaluste piires järgida krediidasutuste ja kindlustusandjate raamatupidamise korraldamise nõudeid.

6.4 Sihtasutuse raamatupidamisarvestust peetakse vastavalt kokkuleppele riigi ühtses majandustarkvaras SAP (edaspidi *SAP*), mida haldab ja kasutab RTK. SAP-i moodulite kasutamisel lähtutakse RTK avalikul veebilehel avaldatud SAP-i kasutusjuhenditest. Finants- ja muude aruannete koostamiseks kasutatakse lisaks analüüsitarkvara QlikView, SAP BO aruandlust või muud asjakohast andmeanalüüsi programmi.

7. Nõusolek kontrollide teostamiseks ja auditeerimiseks

7.1 Tulenevalt ÜSS2021_2027 §-st 25 peab rahastamisvahendi rakendaja võimaldama kontrollide ja auditite teostamist ning osutama selleks igakülgset abi, sealhulgas võimaldama volitatud isiku(te)l esitatud andmete õigsuse kontrollimiseks juurdepääsu andmetele ja dokumentidele.

7.2 ÜSS2021_2027 § 27 ja ühendmääruse § 10 lõike 1 punkti 8 kohaselt peab toetuse saaja võimaldama ja tagama, et audiitoril ja kontrollijal on võimalik viibida projektiga seotud ruumides ja territooriumil, andma audiitorile ja kontrollijale projekti elluviimise, sealhulgas toetuse kasutamise kohta suulisi ja kirjalikke selgitusi ning andmeid, sealhulgas väljavõtteid raamatupidamisprogrammist ja pangakontost, ning võimaldama neil teha dokumentidest koopiaid ja väljavõtteid.

8. Finantsvahendajate või lõppsaajate (olukorra kohaselt) väljaselgitamise ja hindamise metoodika töökindlus ning usaldusväärsus

8.1 Rahastamisvahendi rakendaja lähtub laenuaotluste menetlemisel sihtasutuse krediidipoliitikast, st lähtub korterelamu krediidiriski hindamise süsteemist, mis võimaldab hinnata korteriühistu finantsvõimekust. Korteriühistu krediidivõimelisuse hindamisel antakse hinnang 14-le korterelamuga seotud kvantitatiivsele ja kvalitatiivsele krediidiriski komponendile, hinnates elamut, elanikke, juhatust, laenuprojekti, finantsaruandlusega seotud asjaolusid jms.

8.2 Laenulepingu riskimarginaali määramisel lähtutakse korteriühistule määratud riskikategooriast. Riskikategooria alusel määratav riskimarginaal hoitakse vastavuses eeldatavate turutingimustega, adresseerides vajadusel turutõrke asjaolusid, mille adresseerimine on võimalik renoveerimislaenu tingimuste kontekstis.

8.3 Laenu andmise otsuse teeb rahastamisvahendi rakendaja. Otsustuspädevused on paika pandud lähtuvalt väljastatava laenu või käenduskoostuse summast. Juhatus annab nõukogule regulaarselt aru finantskomitee vastavate otsuste kohta.

8.4 Riikliku tagatise saajaks võib olla ka Euroopa majanduspiirkonna lepinguriigi finantsjärelevalve asutuse poolt väljastatud tegevusluba omav krediidasutus (või selle konsolideerimisgruppi kuuluv finantseerimisasutus), kes ise või kelle filiaal on kantud Eesti äriregistrisse.

8.5 Kortereelamu renoveerimislaenu käenduslepingute sõlmimise õigus on delegeeritud koostöölepingute alusel krediidasutusele, piiratud delegeeritud otsustusõigus.

8.6 Protseduurireeglid (sh nõuete ja käenduste hindamiseks ja kuludesse kandmiseks) kinnitatakse juhatuse poolt ning nende eesmärk on tagada struktuuriüksuste koostöö, jälgimise järjepidevus ning metoodika töökindlus ja usaldusväärsus.

9. Rahastamisvahendi rakendamise haldustasude suurus ning nende arvutamiseks kavandatav metoodika

9.1 Rahastamisvahendi rakendaja lähtub oma tegevuses põhimõttest, mille kohaselt teenitud tuluga käendustasudest ning intressi- ja investeerimistuludest kaetakse kahjud ja haldustasud, kuid mitte suuremas ulatuses, kui on sätestatud lepingus. Rahastamisvahendi rakendaja kasutab tegevuspõhist kuluarvestust.

10. Lõppsaajatele antava toetusega seotud tingimused, kaasa arvatud hinnakujundus

- 10.1 Lõppsaajatele antava toetusega seotud tingimused ning hinnakujundus (käendustasu, laenuintress, lepingutasu) on sätestatud sihtasutuse krediidipoliitikas või muus asjaomasel dokumendis. Hinnakujundusel lähtutakse tegevuskulude ja krediidikahju kaetusest tasude arvelt, välistamata seejuures võimalust pakkuda mitte isetasuvaid, kuid sotsiaalselt olulisi teenuseid (näiteks valitsuse või ministri poolt kinnitatud erimeetmed), millega seotud kulud kaetakse muudest allikatest.
- 10.2 Riikliku tagamise sihtgrupid ning tagatiste ja tagatislepingute üldised põhimõtted on sätestatud ettevõtluse toetamise ja laenude riikliku tagamise seaduses viidatud määrustes.
- 10.3 Laenukäenduste ja otselaenude menetlemise ja väljastamisega seotud protseduurid on reguleeritud rahastamisvahendi rakendaja vastavate juhistega, kordade ja juhenditega.

11. Võimekus leida lisaks programmimaksetele teisi ressursse lõppsaajatesse investeerimiseks

- 11.1 Elamumajanduse riikliku toetamise rahalised allikad on vastavalt ETS §-le 2 eraldised riigieelarvest, ettevõtluse tugisüsteemi kuuluvate sihtasutuste omatulu ning muud vahendid. Eelkõige keskendutakse uutele ja senistele sihtgruppidele pakutavate olemasolevate teenuste arendamisele ja uute teenuste pakkumisele EL 2021–2027 programmimaksete ja perioodi raames.

12. Võimekus tõendada hetke tegevusega võrreldes täiendavat tegevust

- 12.1 Elamuvaldkonna tegevusi viiakse ellu vastavalt hoonete rekonstrueerimise pikaajalisele strateegiale. Täiendavalt otsitakse võimalusi, kuidas edaspidi rekonstrueerimise tempot tõsta ja kaasata korteriühistud, kes on vähem võimekad keerulises renoveerimisprotsessis osalema..
- 12.2 EL-i vahendite abil on kavas täita „Ühtekuuluvuspoliitika fondide rakenduskava perioodiks 2021–2027“ eesmärgid.
- 12.3 Kuna rahastamisvahendi rakendaja on loodud avalikust huvist lähtudes, siis on tema tegevuse märksõnaks innovatiivsus – muutuvatele vajadustele vastavad teenused. Teisest küljest tegeletakse pidevalt Euroopa Komisjoni initsiatiivide raames pakutavate sobivate finantseerimis- ja nõustamisvõimaluste leidmisega.

13. Kavandatavad meetmed huvide kooskõlastamiseks ning võimalike huvide konfliktide leevendamiseks, kui rahastamisvahendit rakendav asutus eraldab rahastamisvahendile oma finantsressursse või jagab riski

- 13.1 Rahastamisvahendi rakendajal ei ole plaanis omavahendeid täiendavalt kaasata.