



EUROOPA
KOMISJON

Brüssel, 9.9.2026
COM(2026) 599 final

2026/0268 (COD)

Ettepanek:

EUROOPA PARLAMENDI JA NÕUKOGU MÄÄRUS,

millega kehtestatakse liikmesriikides eluaseme taskukohasuse ja kättesaadavuse tagamiseks võetavate meetmete raamistik (taskukohaste eluasemete õigusakt)

{SEC(2026) 599 final} - {SWD(2026) 605 final} - {SWD(2026) 606 final} -
{SWD(2026) 607 final}

(EMPs kohaldatav tekst)

SELETUSKIRI

1. ETTEPANERU TAUST

• Ettepaneku põhjused ja eesmärgid

Käesolev seletuskiri on lisatud ettepanekule võtta vastu määrus, millega kehtestatakse liikmesriikides eluaseme taskukohasuse ja kättesaadavuse tagamiseks võetavate meetmete raamistik (taskukohaste eluasemete õigusakt) (edaspidi „ettepanek“).

Eluaseme taskukohasus on muutunud kogu liidus üha suuremaks probleemiks, eelkõige linnades, suurlinnapiirkondades, saartel ja turismisihtkohtades, kus eluasemenõudlus on pidevalt suurem kui olemasolev pakkumine. Kuigi ebapiisav eluasemete pakkumine on endiselt struktuurne liikumapanev jõud, võib nõudlus, mis on seotud eluaseme kasutamisega muul otstarbel kui peamine eluase, suurendada taskukohasusega seotud probleeme mõnel kohalikul turul. See surve mõjutab eelkõige väikese ja keskmise sissetulekuga leibkondi, noori ja elutähtsate kutsealade töötajaid ning võib muuta elanike jaoks üha raskemaks juurdepääsu taskukohasele eluasemele kohas, kus nad elavad ja töötavad.

Sellele olukorrale reageerimiseks võtavad pädevad asutused üha enam vastu või kaaluvad meetmeid, mis mõjutavad lühiajalise majutuse üüriteenuse osutamist või elamukinnisvara omandamist ja kasutamist. Selliste meetmete eesmärk on säilitada eluase pikaajaliseks eluasemenä kasutamiseks ning leevendada survet eluaseme taskukohasusele ja kättesaadavusele. Kuigi eluasemepoliitika jääb peamiselt riigi, piirkonna ja kohaliku omavalitsuse pädevusse, võivad sellised meetmed mõjutada siseturu vabadusi ning kuuluvad seega liidu õiguse kohaldamisalasse.

Euroopa Liidu Kohus on tunnistanud, et eluaseme kättesaadavuse ja taskukohasuse tagamine võib kujutada endast ülekaalukat avaliku huviga seotud põhjust, mis võib õigustada piiranguid, mis mõjutavad siseturu vabadusi. Kehtiv liidu õigus, sealhulgas alusleping, direktiiv 2006/123/EÜ (teenuste direktiiv) ja Euroopa Liidu Kohtu praktika, on siiski üldist laadi. Selleks et parandada pädevate asutuste, kodanike ja ettevõtjate õiguskindlust ning vähendada reguleerimisviiside killustatust kogu liidus, on vaja konkreetset tegevusraamistikku eluasemenappuse hindamiseks või üksikute meetmete põhjendatuse ja proportsionaalsuse tõendamiseks.

Üha enam tunnistatakse, et Euroopas valitsevale ühisele eluaseme taskukohasuse probleemile on vaja ühiselt reageerida. Kuigi elamumajandus jääb peamiselt riigi, piirkonna ja kohaliku omavalitsuse vastutusalasse, toetab, koordineerib ja täiendab EL oma pädevuse piires riiklikke, piirkondlikke ja kohalikke jõupingutusi, austades samal ajal eluasemeturgude ja juhtimissüsteemide mitmekesisust kogu ELis.

Euroopa Komisjoni 2024.–2029. aasta poliitilistes suunistes¹ tunnistati eluasemekriisi pakilisust, teatati elamumajanduse voliniku ametisse nimetamisest ja võeti kohustus esitada esimene Euroopa taskukohaste eluasemete kava.

2025. aasta oktoobris toimunud Euroopa Ülemkogu² kohtumisel kutsusid ELi juhid komisjoni üles esitama kiiresti ambitsioonikas ja terviklik taskukohaste eluasemete kava, mille eesmärk

¹ von der Leyen, U. „Euroopa valik – poliitilised suunised järgmisele Euroopa Komisjoni koosseisule 2024–2029“, Euroopa Komisjoni veebisait, 18. juuli 2024, https://commission.europa.eu/document/download/e6cd4328-673c-4e7a-8683-f63ffb2cf648_en?filename=Political%20Guidelines%202024-2029_EN.pdf

oleks toetada ja täiendada liikmesriikide jõupingutusi, võttes nõuetekohaselt arvesse subsidiaarsuse põhimõtet ja riikide pädevusi. Euroopa Parlament võttis 10. märtsil 2026 vastu eluasemekriisi erikomisjoni lõpparuande, milles väljendati suurt heameelt komisjoni võetud kohustuse üle koostada ja viia ellu ambitsioonikas Euroopa taskukohaste eluasemete kava³.

Ettepanek on osa Euroopa taskukohaste eluasemete tegevuskavast,⁴ mille komisjon esitas 16. detsembril 2025 ja mis sisaldab eluaseme taskukohasuse kriisi peamiste põhjuste analüüsi ELis⁵. See vastab liikmesriikide, linnade, piirkondade ja sidusrühmade korduvatele üleskutsetele suurendada õiguskindlust seoses tingimustega, mille alusel võib kooskõlas liidu õigusega võtta vastu eluasemega seotud meetmeid.

Käesoleva ettepaneku eesmärk ei ole ühtlustada eluasemepoliitikat, vaid luua ühine raamistik, millega reguleeritakse teatavate eluasemega seotud meetmete hindamist liidu õiguse alusel, et kaitsta eluaseme taskukohasust ja kättesaadavust. Ettepanekus sätestatakse ühised nõuded selliste meetmete põhjendatusele, proportsionaalsusele, läbipaistvusele ja läbivaatamisele, mis hõlmab ühist eluasemenappuse hindamise metoodikat. Sellega püütakse parandada õiguskindlust, läbipaistvust ja liidu õiguse järjepidevat kohaldamist, austades samal ajal täielikult riikide, piirkondade ja kohalike omavalitsuste pädevust. Kuna ettepanek vähendab õiguskindlusetust, peaks see võimaldama pädevatel asutustel tegeleda tõhusamalt kohaliku eluaseme taskukohasuse ja kättesaadavuse survega, kui sekkumine on põhjendatud.

Ettepanekuga ei kehtestata ELi õiguse alusel pädevatele asutustele ühtki uut õigust piirata juurdepääsu lühiajalise majutuse üüriteenustele või nende osutamist või kinnisvara omandamist või kasutamist, samuti ei nähta sellega ette ega soovitata selliseid meetmeid. Selles sätestatakse ELi õiguse alusel kohaldatavad tingimused ja nõuded juhaks, kui pädevad asutused otsustavad võtta vastu meetmeid, mis on neile riigisisese õiguse alusel kättesaadavad.

Ettepaneku eesmärk on lihtsustada ja selgitada olemasolevat ELi raamistikku, mida kohaldatakse meetmete suhtes, mille eesmärk on kaitsta eluaseme taskukohasust ja kättesaadavust. Selleks kaotatakse direktiivi 2006/123/EÜ artikli 15 lõikes 7 sätestatud teavitamiskohustus käesoleva määruse kohaldamisalasse kuuluvate meetmete puhul, ühtlustades samal ajal nende meetmete proportsionaalsuse hindamise menetlust.

• **Probleem ja selle põhjused**

Käesolevas ettepanekus käsitletav probleem on ebapiisav õiguskindlus, mis puudutab eluaseme taskukohasust ja kättesaadavust kaitsvate meetmete vastavust siseturu vabadusi

² Euroopa Ülemkogu, „Euroopa Ülemkogu järeldused, 23. oktoober 2025“, Euroopa Ülemkogu veebisait, 23. oktoober 2025, vaadatud 13. aprillil 2026, <https://www.consilium.europa.eu/en/press/pressreleases/2025/10/23/european-council-conclusions-23-october-2025/>.

³ Euroopa Parlament, Euroopa Parlamendi 10. märtsi 2026. aasta resolutsioon eluasemekriisi kohta Euroopa Liidus, mille eesmärk on pakkuda lahendusi inimväärsete, kestlike ja taskukohaste eluasemete jaoks, 10. märts 2026, vaadatud 10. aprillil 2026, https://www.europarl.europa.eu/doceo/document/TA-10-2026-0064_EN.html

⁴ Euroopa Komisjon, „Komisjoni teatis Euroopa Parlamendile, nõukogule, Euroopa Majandus- ja Sotsiaalkomiteele ning Regioonide Komiteele – Euroopa taskukohaste eluasemete kava“, COM(2025) 1025 final, 2025, <https://op.europa.eu/en/publication-detail/-/publication/adcb91d5-dbdd-11f0-8da2-01aa75ed71a1>

⁵ https://housing.ec.europa.eu/document/download/2ad4c9f2-602b-43ba-9ed9-f2ee059cf97_en?filename=0_1.pdf

reguleerivale liidu õigusele. Selle tulemuseks on erinevad riiklikud, piirkondlikud ja kohalikud meetmed, mis mõjutavad negatiivselt siseturu nõuetekohast toimimist.

Sellel probleemil on kaks põhjust.

- Esimene põhjus on eluasemeturu keeruline olukord, mis nõuab riiklikku sekkumist. Mõnes eluasemenappusega piirkonnas püüavad pädevad asutused üha enam tulla toime eluaseme taskukohasusele avalduva survega, mis tuleneb pakkumise ja nõudluse mittevastavusest ning mida võib süvendada eluaseme kasutamine muul otstarbel kui peamine eluase.
- Teine põhjus on juhtimisega seotud murekoht. Liidu õiguses tunnistatakse, et eluaseme taskukohasus ja kättesaadavus võivad õigustada piiranguid, isegi kui need mõjutavad siseturu vabadusi. Praegune raamistik on siiski üldist laadi. See ei taga piisavalt konkreetset ega struktureeritud alust, mille abil teha kindlaks eluasemenappuse olemasolu, hinnata konkreetsete sekkumismeetmete vajalikkust, tasakaalustada nõudluse ja pakkumise poolt või tagada läbipaistvus, järelevalve ja läbivaatamine aja möödudes.

Selle tulemusena on pädevatel asutustel ilma täiendavate ELi meetmeteta tõenäoliselt jätkuvalt raskusi eluasemega seotud sekkumismeetmete kindlaksmääramisel, põhjendamisel ja kavandamisel viisil, mis on kooskõlas liidu õigusega, ning neil on raske tulemuslikult reageerida eluaseme taskukohasuse ja kättesaadavusega seotud survele seal, kus see on kõige tugevam.

Eluasemepoliitika, linnaplaneerimine ja maakasutuse reguleerimine jäävad peamiselt riigi, piirkonna ja kohaliku omavalitsuse pädevusse. Käesoleva ettepaneku eesmärk ei ole ühtlustada eluasemepoliitika tulemusi ega edendada või soodustada konkreetsete eluasemega seotud sekkumismeetmete vastuvõtmist, vaid luua ühine Euroopa raamistik, mis reguleerib siseturu vabadusi mõjutavate eluasemega seotud sekkumismeetmete põhjendatuse ja proportsionaalsuse hindamist, läbivaatamist ja läbipaistvaks muutmist. Seepärast mõjutab see negatiivselt siseturu nõuetekohast toimimist.

- **Kooskõla poliitikavaldkonnas praegu kehtivate õigusnormidega**

Ettepanekuga täiendatakse siseturгу reguleerivaid kehtivaid liidu õigusakte.

See põhineb määrusel (EL) 2024/1028,⁶ milles käsitletakse lühiajalise majutuse üüriteenustega seotud andmete kogumist ja jagamist (edaspidi „lühiajalise majutuse üüriteenuste määrus“). Kuigi lühiajalise majutuse üüriteenuste määrusega kehtestatakse registreerimise ja andmete jagamise ühtlustatud raamistik, ei määrata selles kindlaks asjaolusid, mille korral võivad eluasemega seotud piirangud olla liidu õiguse alusel põhjendatud. Seega täiendavad need kaks vahendit teineteist: lühiajalise majutuse üüriteenuste määrusega parandatakse läbipaistvust ja andmete kättesaadavust, samas kui käesoleva ettepanekuga nähakse ette ühine raamistik eluasemega seotud meetmete hindamiseks.

⁶ Euroopa Parlamendi ja nõukogu 11. aprilli 2024. aasta määrus (EL) 2024/1028, milles käsitletakse lühiajalise majutuse üüriteenustega seotud andmete kogumist ja jagamist ning millega muudetakse määrust (EL) 2018/1724 (<https://eur-lex.europa.eu/eli/reg/2024/1028/oj/eng>).

Ettepanek on kooskõlas ka direktiiviga 2006/123/EÜ⁷. Käesoleva ettepanekuga nähakse selle kohaldamisalasse kuuluvate meetmete jaoks ette konkreetsed eeskirjad, millega reguleeritakse eluasemenappuse hindamist ning põhjendatuse, vajalikkuse ja proportsionaalsuse hindamist ning mida kohaldatakse teenuste direktiivi asemel. Muid kohaldatavaid liidu õiguse sätteid, sealhulgas teenuste direktiivi, kohaldatakse jätkuvalt niivõrd, kuivõrd need ei ole kõnealuste konkreetsete eeskirjadega asendatud.

Ettepanekule on lisatud komisjoni soovitus eluasemete pakkumise meetmete kohta eluasemenappusega piirkondades ning see täiendab komisjoni ulatuslikumaid algatusi taskukohaste eluasemete pakkumise suurendamiseks lihtsustamise, investeeringute ja ehitussuutlikkuse parandamise abil. Kuigi määrus võimaldab võtta tõhusamaid meetmeid, et leevendada vahetut survet olemasolevale elamufondile, keskendutakse soovitusel pakkumise struktuursele suurendamisele, et parandada järjepidevalt taskukohasust.

Ettepanek on kooskõlas ka komisjoni tööga, mille eesmärk on tugevdada Euroopa eluasemealast tõendusbaasi, sealhulgas parandada eluasemestatistikat, suurendada eluasemeturgude läbipaistvust ning parandada juurdepääsu eluasemeandmetele ja analüüsile.

- **Kooskõla muude liidu tegevuspõhimõtetega**

Ettepanek on kooskõlas digiteenuseid reguleeriva liidu raamistikuga, sealhulgas e-kaubanduse direktiivi⁸ ja digiteenuste määrusega⁹ ega mõjuta nende õigusaktidega kehtestatud kohustusi.

Samuti on see kooskõlas komisjoni tulevaste algatustega, mis käsitlevad digitaalset õiglust, kestlikku turismi ja riigis viibimise õigust, ning taskukohaste eluasemetega seotud üldist majandushuvi pakkuvate teenuste läbivaadatud riigiabiraamistikuga. Ettepanekuga täiendatakse neid algatusi ja tagatakse suurem õiguskindlus pädevatele asutustele, kes võtavad eluasemega seotud meetmeid, mis mõjutavad siseturgu.

2. ÕIGUSLIK ALUS, SUBSIDIAARSUS JA PROPORTSIONAALSUS

- **Õiguslik alus**

Ettepanekute õiguslik alus on Euroopa Liidu toimimise lepingu artikkel 114. Algatuse eesmärk on parandada siseturu toimimist, luues ühise raamistiku selliste teatavate eluasemega seotud meetmete hindamiseks, mis mõjutavad siseturu vabadusi. Kuigi eluasemepoliitika jääb peamiselt liikmesriikide ning nende riiklike, piirkondlike ja kohalike ametiasutuste pädevusse, võivad teenuste osutamist või elamukinnisvara omandamist või kasutamist mõjutavad meetmed piirata siseturu vabadusi ja seetõttu kohaldatakse nende suhtes liidu õigust.

Ettepanekuga kehtestatakse ühine metoodika eluasemenappuse hindamiseks ning ühised nõuded teatavate eluasemega seotud meetmete põhjendatusele ja proportsionaalsusele, austades samal ajal täielikult liikmesriikide pädevust eluasemepoliitika valdkonnas ja eluasemega seotud meetmete sisu. Erinevad riiklikud, piirkondlikud ja kohalikud meetodid ja

⁷ Euroopa Parlamendi ja nõukogu 12. detsembri 2006. aasta direktiiv 2006/123/EÜ teenuste kohta siseturul (<https://eur-lex.europa.eu/eli/dir/2006/123/oj>).

⁸ Euroopa Parlamendi ja nõukogu 8. juuni 2000. aasta direktiiv 2000/31/EÜ infoühiskonna teenuste teatavate õiguslike aspektide, eriti elektroonilise kaubanduse kohta siseturul (direktiiv elektroonilise kaubanduse kohta) (<https://eur-lex.europa.eu/eli/dir/2000/31/oj/eng>).

⁹ Euroopa Parlamendi ja nõukogu 19. oktoobri 2022. aasta määrus (EL) 2022/2065, mis käsitleb digiteenuste ühtset turgu ja millega muudetakse direktiivi 2000/31/EÜ (digiteenuste määrus) (<https://eur-lex.europa.eu/eli/reg/2022/2065/oj/eng>).

menetlusnõuded loovad ettevõtjatele eri tingimused ja õiguskindlusetuse seoses ELi toimimise lepingu artiklites 49 ja 56 sätestatud asutamisevabaduse ja teenuste osutamise vabaduse piirangutega, eelkõige seoses lühiajalise majutuse üüriteenustega, ning ELi toimimise lepingu artiklis 63 sätestatud kapitali vaba liikumise piirangutega, eelkõige seoses elamukinnisvara omandamise ja kasutamisega. Ettepanekuga ühtlustatakse neid meetodeid ja nõudeid, kehtestades selliste piirangute hindamiseks liidu ühise raamistiku. Seepärast on asjakohane õiguslik alus ELi toimimise lepingu artikkel 114.

- **Subsidiaarsus (ainupädevusse mittekuuluva valdkonna puhul)**

Ettepanek vastab subsidiaarsuse põhimõttele. Eluasemepoliitika, linnaplaneerimine ja maakasutuse reguleerimine jäävad peamiselt liikmesriikide pädevusse. Liikmesriigid ei saa siiski üksi tegutsedes tõhusalt täpsustada tingimusi, mille alusel hinnata, kas siseturu vabadusi piiravad eluasemega seotud meetmed on kooskõlas liidu õigusega.

Kuigi Euroopa Liidu Kohus on tõlgendanud asjakohaseid õiguslikke põhimõtteid, ei ole kehtivas liidu õiguses ette nähtud konkreetset ühist tegevusraamistikku eluasemenappuse kindlakstegemiseks ega eluasemega seotud meetmete põhjendatuse ja proportsionaalsuse hindamiseks. Selle tulemusena kohaldavad pädevad asutused eri meetodeid ja tõendamismorme, mis tekitab õiguskindlusetust, halduskoormust ja liidu õiguse ebajärjekindlat kohaldamist.

Liidu meetmete lisaväärtus seisneb seega ühise raamistiku loomises, et hinnata eluasemega seotud meetmeid, mis mõjutavad siseturgu. Ettepanekus sätestatakse ühine eluasemenappuse hindamise metoodika ja ühised menetlusnõuded, millega reguleeritakse nende meetmete põhjendatust, proportsionaalsust, läbipaistvust ja läbivaatamist. Sellega säilitatakse pädevate asutuste kaalutusõigus otsustada, kas sekkumine on vajalik ja millised meetmed on kohalikke olusid arvestades asjakohased, tagades samal ajal, et siseturgu mõjutavaid meetmeid hinnatakse vastavalt ühistele liidu normidele.

- **Proportsionaalsus**

Ettepanek on kooskõlas proportsionaalsuse põhimõttega, sest see ei lähe kaugemale sellest, mis on vajalik, et parandada siseturu toimimist. Sellega ei ühtlustata eluasemepoliitikat, ei nõuta pädevatelt asutustelt eluasemega seotud meetmete võtmist ega nähta ette selliste meetmete sisu. Selle asemel sätestatakse selles üksnes need ühised nõuded, mis on vajalikud, et tagada õiguskindlus, läbipaistvus ja liidu õiguse järjepidev kohaldamine selle kohaldamisalasse kuuluvate meetmete suhtes. See ei hõlma meetmeid, mida pädevad asutused võtavad ülekaaluka avaliku huviga seotud põhjustel, mis ei ole seotud vajadusega tagada eluaseme taskukohasus ja kättesaadavus, näiteks avalik kord, avalik julgeolek, rahvatervis, tarbijakaitse, keskkonna- ja linnakeskkonna kaitse, kultuuripärandi kaitse.

Lühiajalise majutuse üüriteenustega seotud meetmete puhul kohaldatakse ettepanekut üksnes juhul, kui sellised meetmed võetakse vastu eesmärgiga tagada eluaseme taskukohasus ja kättesaadavus eluasemenappusega piirkondades. Ettepaneku eesmärk on tagada, et need meetmed on kohandatud lühiajalise majutuse üüritegevuse vormidele, mis oma ulatuse, sageduse või ärilise laadi tõttu vähendavad tõenäolisemalt eluaseme kättesaadavust pikaajaliseks eluasemena kasutamiseks.

Maa ja elamukinnisvara omandamist või kasutamist mõjutavate meetmete puhul kohaldatakse ettepanekut üksnes juhul, kui sellised meetmed võetakse vastu eesmärgiga tagada eluaseme taskukohasus ja kättesaadavus eluasemenappusega piirkondades. Seetõttu võib see hõlmata

näiteks piiranguid muuks kui peamise eluasemena kasutamiseks, nõuet, et taskukohast elamukinnisvara kasutab selle omanik või see on mõeldud teatud liiki leibkondadele, sealhulgas esmakordsetele ostjatele või väiksema ja keskmise sissetulekuga leibkondadele, meetmeid, mis käsitlevad pikka aega tühjalt seisvaid eluruume, või deklareerimisnõudeid seoses kavandatava kasutamise enne omandamist või kasutusotstarbe muutmise keeldu, kui eluruume kasutatakse eluaseme asemel ärilisel või ametialasel otstarbel. Käesoleva määruse kohaldamisalast jäävad välja kinnisvara omamist ja üleandmist, sealhulgas pärimise teel omandamist, kinkimist ja kingituseks saamist ning perekonnasiseseid üleandmisi reguleerivad üldeeskirjad, eluaseme üürilepingute kohast üürihinda reguleerivad meetmed, eluasemetoetused, ehitusstandardid, maksustamise ja üldise maakasutuse ning planeerimis- või üldplaneeringu eeskirjad, kui nende eesmärk ega mõju ei ole piirata eluaseme omandamist või kasutamist selle taskukohasuse ja kättesaadavuse tagamiseks käesoleva määruse tähenduses.

Nagu mõjuhinnang kinnitas, tagab see lähenemisviis sobiva tasakaalu õiguskindluse parandamise ning riiklike, piirkondlike ja kohalike ametiasutuste paindlikkuse säilitamise vahel, et reageerida kohaliku eluasemeturu tingimustele.

- **Vahendi valik**

Määrus on kõige sobivam õiguslik vahend, sest sellega kehtestatakse ühine menetlusraamistik, millega reguleeritakse siseturgu mõjutavate eluasemega seotud meetmete hindamist. Nende menetlusnõuete ühetaoline kohaldamine on oluline, et tagada õiguskindlus ja liidu õiguse järjepidev kohaldamine kogu liidus.

Mittesiduvad suunised võiksid edendada liidu kehtiva õiguse järjepidevamat tõlgendamist, kuid ei pakuks pädevatele asutustele, kodanikele ja ettevõtjatele piisavalt prognoositavat ja ühtset raamistikku. Direktiiv tuleks liikmesriigi õigusesse üle võtta, mis suurendaks erineva rakendamise ohtu ja takistaks õiguskindluse parandamise eesmärgi saavutamist.

Seepärast on määrus kõige tõhusam vahend ühise raamistiku loomiseks, austades samal ajal täielikult liikmesriikide pädevust eluasemepoliitika valdkonnas ja eluasemega seotud meetmete sisulist ülesehitust.

3. JÄRELHINDAMISE, SIDUSRÜHMADEGA KONSULTEERIMISE JA MÕJU HINDAMISE TULEMUSED

- **Konsulteerimine sidusrühmadega**

Kooskõlas parema õigusloome suunistega korraldas komisjon sihtkonsultatsioone, et täiendada ulatuslikku avalikku konsultatsiooni, mis korraldati 2025. aastal Euroopa taskukohaste eluasemete tegevuskava ettevalmistamiseks ja millele saadi 13 330 vastust.

Ajavahemikul 6. märtsist kuni 3. aprillini 2026 korraldas komisjon tagasisidekorje, sihtotstarbelise küsitluse ja neli spetsiaalset seminari liikmesriikide, piirkondade, linnade, sidusrühmade ja ekspertidega. Tagasisidekorjele laekus 617 vastust ja sihtotstarbelisele küsimustikule saadi 303 vastust.

Konsultatsioonid kinnitasid laialdast toetust suuremale õiguskindlusele seoses eluasemega seotud meetmete vastavusega liidu õigusele ning samal ajal rõhutati vajadust austada subsidiaarsuse põhimõtet ja säilitada pädevate asutuste paindlikkus. Avaliku sektori asutused kutsusid üles looma ühist raamistikku eluasemenappuse hindamiseks ja kohalike meetmete põhjendamiseks. Ettevõtjad rõhutasid proportsionaalsuse, õiguskindluse ja tõenditel põhineva

otsuste tegemise tähtsust, samas kui üürnike, üliõpilaste, sotsiaaleluruumide pakkujate ja kodanikuühiskonna esindajad rõhutasid vajadust tõhusate vahendite järele, et tagada eluaseme taskukohasus ja kättesaadavus.

- **Eksperdiarvamuste kogumine ja kasutamine**

Ettepanek tugineb komisjoni tehtud ulatuslikule majanduslikule ja õiguslikule analüüsile, sealhulgas Teadusuuringute Ühiskeskuse ja muude komisjoni talituste toetusele.

- **Mõjuhindang**

Ettepanekut toetab mõju hindamise aruanne (SWD(2026) xxx), mis on koostatud kooskõlas komisjoni parema õigusloome suunistega.

Pärast seda, kui õiguskontrollikomitee esitas 5. juunil 2026 negatiivse arvamuse, vaadati mõju hindamise aruanne põhjalikult läbi. Läbivaadatud aruandes täpsustatakse probleemi kirjeldust, eesmärgi, subsidiaarsuse hindamist, poliitikavariante ja mõjuanalüüsi ning selgitatakse, et algatus on menetluslik vahend, mille eesmärk on pigem parandada õiguskindlust kui sekkuda eluasemeturu toimimisse. Samuti tugevdatakse sellega tõendusbaasi, sidusrühmade analüüsi, kohtuvaidluste hindamist ja järelevalveraamistikku. 17. juulil 2026 esitas õiguskontrollikomitee reservatsioonidega positiivse arvamuse.

Lisaks lähtestsenaariumile kaaluti mõjuhindangus kolme võimalikku poliitikavarianti.

1. poliitikavariant: koosnes mittesiduvatest suunistest, milles selgitati kehtivat liidu õigust ja anti praktilisi soovitusi.

2. poliitikavariant: eelistatud poliitikavariant. Sellega kehtestatakse ühine raamistik, millega reguleeritakse eluasemega seotud meetmeid, mis mõjutavad siseturu vabadusi. Selles ühendatakse ühine eluasemenappuse hindamise metoodika põhjendatuse, proportsionaalsuse, läbipaistvuse ja korrapärase läbivaatamise nõuetega, säilitades samal ajal riikliku, piirkondliku ja kohaliku kaalutusõiguse selle üle, kas ja kuidas sekkuda.

3. poliitikavariant: sellega oleks kehtestatud üksikasjalikum raamistik, mis hõlmaks eluasemenappusega piirkondade kohustuslikku kindlaksmääramist, ühtlustatud künniseid ja eluasemekavasid ning ulatuslikumat ühtlustamist liidu tasandil.

Eelistatud poliitikavariant peaks aitama parandada eluaseme taskukohasust ja kättesaadavust eluasemenappusega piirkondades, võimaldades võtta õigel ajal sihipärasemaid ja tõenditel põhinevaid meetmeid, kui lühiajaline üürimine või eluaseme kasutamine muul otstarbel kui peamise eluasemenähtena suurendab tõendatavalt eluasemenappust. Kui selliste meetmetega säilitatakse või suurendatakse pikaajaliseks eluasemenähtena kasutamiseks kättesaadavate eluasemete arvu, võivad need aidata leevendada survet üüri- ja eluasemehindadele ning parandada juurdepääsu taskukohasele eluasemele, eelkõige piiratud kohalikel turgudel. Elanikud, sealhulgas üürnikud ja võimalikud koduostjad, võivad seega saada kasu eluasemete suuremast kättesaadavusest ja väiksemast taskukohasusele avalduvast survest, samal ajal kui pädevad asutused saavutavad suurema õiguskindluse ning kodanikud ja ettevõtjad saavad kasu selgematest ja järjepidevamatest kaitsemeetmetest. Tänu hinna ja sissetuleku künnistele keskendub raamistik piirkondadele, mis seisavad silmitsi märkimisväärse taskukohasusele avalduva survega, samal ajal kui kohaliku eluasemeturu tingimuste hilisem hindamine tagab, et meetmed vastavad tegelikele kohalikele oludele. Ettepanekuga säilitatakse liikmesriikide ja pädevate asutuste paindlikkus ning järgitakse subsidiaarsuse põhimõtet. Mõju keskkonnale ja konkurentsivõimele on eeldatavasti piiratud ja peamiselt kaudne. Ettepanek on kooskõlas liidu kliimaeesmärkidega.

- **Õigusnormide toimivus ja lihtsustamine**

Ettepanek aitab kaasa lihtsustamisele, luues ühise menetlusraamistiku siseturгу mõjutavate eluasemega seotud meetmete hindamiseks. Ettepaneku kohaldamisalasse kuuluvate meetmete puhul selgitatakse kohaldatavaid menetlusnõudeid. Ettepaneku kohaselt ei nõuta enam direktiivi 2006/123/EÜ kohastest lühiajalise majutuse üüriteenuste piirangutest teatamist, mis vähendab korduvaid haldusformaalsusi ja parandab haldustõhusust. Ettepanekuga täiendatakse määrust (EL) 2024/1028 ja välditakse kattuvate või dubleerivate haldusnõuete tekitamist.

Ettepanekuga ei kehtestata ettevõtjatele otseseid kohustusi. Selle mõju väikestele ja keskmise suurusega ettevõtjatele (VKEd) ning mikroettevõtjatele on seega kaudne ja sõltub pädevate asutuste poolt vastu võetud eluasemealastest meetmetest. Suurem õiguskindlus, läbipaistvus ja prognoositavus peaks vähendama regulatiivset ebakindlust ja nõuete täitmisega seotud kulusid ettevõtjate, eelkõige mitmes jurisdiktsioonis tegutsevate ettevõtjate jaoks. Üldine mõju konkurentsivõimele on eeldatavasti vähene ja üldjoontes neutraalne.

Ettepanek on koostatud kooskõlas komisjoni poliitikakujunduse digivalmiduse põhimõtetega. See tugineb olemasolevatele andmeallikatele, edendab koostoimet määrusega (EL) 2024/1028 loodud raamistikuga ja väldib tarbetuid aruandluskohustusi.

Ettepanekuga ei tehta mikroettevõtjatele sõnaselget erandit, kuna sellega ei kehtestata teenuseosutajatele otseseid kohustusi. Pigem kehtestatakse sellega tingimused, mille alusel pädevad asutused võivad võtta vastu meetmeid, mis mõjutavad teatavat tegevust. Lühiajalise majutuse üüriteenusega, mis hõlmab eluruumi, mida ei kasutata peamise eluasemena, tegelevad sageli mikroettevõtjad, keda võivad seega kaudselt mõjutada pädevate asutuste poolt raamistiku alusel vastu võetud meetmed.

Ettepanek oleks asjakohane VKEde, eelkõige lühiajalise majutuse üüriteenuse ja turismi sektoris tegutsevate VKEde jaoks, kuid sellega ei kehtestata neile otseseid kohustusi ega tekitata nõuete täitmisega seotud kulusid. Selle mõju on eeldatavasti peamiselt kaudne ja sektorite lõikes erinev. VKEsid võivad siiski mõjutada meetmed, mille pädevad asutused on raamistiku alusel vastu võtnud, kusjuures sellise mõju laad ja ulatus sõltub asjaomastest meetmetest ja kohaliku turu tingimustest. Samal ajal saaksid VKEd kasu suuremast nähtavusest ja prognoositavusest seoses sellega, millal, kus ja kui kaua piiranguid võib kohaldada, samuti ühistest nõuetest, mille eesmärk on tagada, et sellised meetmed on tõenduspõhised, vajalikud ja proportsionaalsed. See kasu on eriti oluline VKEde jaoks, kes tegutsevad või osutavad teenuseid mitmel kohalikul turul. Üldine mõju konkurentsivõimele on eeldatavasti piiratud ja üldjoontes neutraalne. Kuna algatus on suunatud esmajoones pädevatele asutustele, mitte ettevõtjatele, on selle mõju kaudne ja sõltub kohalikest rakendamisvalikutest. Suurem õiguskindlus, läbipaistvus ja prognoositavus peaks vähendama mitmes jurisdiktsioonis tegutsevate ettevõtjate regulatiivset ebakindlust ja nõuete täitmisega seotud kulusid, samal ajal kui eluasemenappusega piirkondades kehtestatud piirangutest tulenevad kohandamiskulud jäävad eeldatavasti kohalikuks ja sektoripõhiseks.

- **Põhiõigused**

Ettepanekuga austatakse Euroopa Liidu põhiõiguste hartas tunnustatud õigusi ja põhimõtteid.

Kehtestades ühised menetluslikud tagatised, millega reguleeritakse eluasemega seotud meetmete põhjendatust, läbipaistvust ja korrapärast läbivaatamist, toetatakse ettepanekuga harta artikli 41 kohast õigust heale haldusele.

Ettepanek peaks aitama kaudselt kaasa harta artiklis 7, artikli 34 lõikes 3 ja artiklis 36 sätestatud eesmärkide saavutamisele, toetades pädevaid asutusi eluaseme taskukohasuse ja kättesaadavuse tagamisel, austades samal ajal täielikult artiklis 17 sätestatud õigust omandile. Eelkõige kohaldatakse ettepaneku kohaldamisalasse kuuluvate meetmete suhtes kaitsemeetmeid, sealhulgas objektiivseid tõendeid märkimisväärse kahjuliku mõju kohta eluaseme taskukohasusele või kättesaadavusele, territoriaalset suunamist, vajalikkust ja proportsionaalsust, vähem piiravate alternatiivide kaalumist, õiguskindluse ja õiguspäraste ootuste austamist, asjakohast üleminekukorda, kestuse piiranguid, korrapärast läbivaatamist ja tõhusat õiguskaitset. Ettepanekuga ei kehtestata mingeid piiranguid kinnisvara omamisele ega anta pädevatele asutustele volitusi võtta vastu piiranguid, mis ei ole neile riigisisese õiguse alusel kättesaadavad.

4. MÕJU EELARVELE

Käesoleva määruse rakendamine avaldab liidu eelarvele piiratud mõju. Lisavahendeid on vaja peamiselt selleks, et toetada uue raamistiku rakendamist, järelevalvet ja hindamist, sealhulgas suuniste koostamist, sidusrühmade kaasamist, õiguslikke ja poliitilisi järelmeetmeid ning olemasoleva Mapadomo vahendi (eluasemeandmebaas) hooldust ja jätkuvat toimimist. Võimaluse korral tugineb ettepanek olemasolevatele komisjoni struktuuridele, eksperditeadmistele ja digitaristule ning sellega ei looda uut liidu asutust, rahastamisprogrammi ega digiplatvormi. Üksikasjalik finantsmõju on esitatud käesolevale ettepanekule lisatud finants- ja digiseltõlgituses.

5. MUU TEAVE

- **Rakenduskavad ning järelevalve, hindamise ja aruandluse kord**

Komisjon jälgib käesoleva määruse rakendamist ja kohaldamist koostöös liikmesriikide ja pädevate asutustega. Komisjon hindab käesoleva määrusega kehtestatud raamistiku toimimist, sealhulgas eluasemenappuse hindamise metoodika kohaldamist, määruse alusel vastu võetud meetmete põhjendatust, proportsionaalsust, läbipaistvust ja läbivaatamist, kohtuvaidluste arvu vähendamist ja edukaid õiguslikke vaidlusi. Hindamisel keskendutakse liidu raamistiku tulemuslikkusele ega hinnata pädevate asutuste tehtud eluasemepoliitika valikuid.

Komisjon hindab käesolevat määrust mitte varem kui viis aastat pärast selle jõustumist.

- **Ettepaneku sätete üksikasjalik selgitus**

I peatükk sisaldab üldsätteid. Selles määratakse kindlaks määruse reguleerimisese ja kohaldamisala, täpsustatakse määruse seost kehtivate liidu õigusaktidega ning esitatakse määruses kasutatud põhimõisted.

II peatükiga kehtestatakse eluasemega seotud meetmete suhtes kohaldatav ühine raamistik. Selles sätestatakse eluasemenappuse hindamise metoodika, territoriaalse ulatuse eeskirjad ning mittediskrimineerimise, vajalikkuse ja proportsionaalsuse tingimused. Samuti kehtestatakse selles nõuded kestusele, korrapärasele läbivaatamisele, läbipaistvusele ja kohtulikule kontrollile.

III peatükk sisaldab lõppsätteid delegeeritud õigusaktide, määruse hindamise ja läbivaatamise ning selle jõustumise ja kohaldamise kohta.

Ettepanek:

EUROOPA PARLAMENDI JA NÕUKOGU MÄÄRUS,

millega kehtestatakse liikmesriikides eluaseme taskukohasuse ja kättesaadavuse tagamiseks võetavate meetmete raamistik (taskukohaste eluasemete õigusakt)

(EMPs kohaldatav tekst)

EUROOPA PARLAMENT JA EUROOPA LIIDU NÕUKOGU,

võttes arvesse Euroopa Liidu toimimise lepingut, eriti selle artiklit 114,

võttes arvesse Euroopa Komisjoni ettepanekut,

olles edastanud seadusandliku akti eelnõu liikmesriikide parlamentidele,

võttes arvesse Euroopa Majandus- ja Sotsiaalkomitee arvamust¹,

võttes arvesse Regioonide Komitee arvamust²,

toimides seadusandliku tavamenetluse kohaselt

ning arvestades järgmist:

- (1) Liit seisab silmitsi eluaseme taskukohasuse kriisiga, mis nõrgendab sotsiaalset ühtekuuluvust ja ohustab liidu üldist konkurentsivõimet. Kriis mõjutab üha rohkemaid leibkondi ja üha enam on inimesi, kellel on raske leida taskukohase hinnaga kvaliteetset eluaset. See mõjutab eelkõige haavatavas olukorras olevaid inimesi, kuid üha enam ka keskmise sissetulekuga leibkondi. Eluasemete kallidus piirab töötajate liikuvust, juurdepääsu tööturule ja haridusvõimalusi ning majanduse arengut ja konkurentsivõimet. Elutähtsate kutsealade töötajad ja inimesed, kes teevad hooajatööd mujal kui oma alalises elukohas, ei saa endale lubada elamist kogukonnas, mida nad teenivad.
- (2) Komisjoni talituste töödokumendis „Understanding the Housing Crisis“ (Eluasemekriisi põhjused)³ esitatud analüüs näitab, et kuigi eluaseme taskukohasuse probleeme esineb kogu liidus, on nende tõsidus ja algpõhjused liikmesriikide vahel ja sees väga erinevad. Eelkõige suurtes linnakeskustes, tugeva tööturu kasvuga suurlinnapiirkondades ja suure turismiintensiivsusega piirkondades on eluasemete pakkumine ja nõudlus püsivalt tasakaalust väljas. See on toonud kaasa ostu- ja üürihindade kiire tõusu ning suurendanud kohalike elanike mujale kolimise ohtu.
- (3) Nendes piirkondades on nõudlus elamukinnisvara järele suurenenud pikaajaliste linnastumise suundumuste, majandustegevuse koondumise, leibkonna struktuuri muutumise ja kasvava nõudluse tõttu tänapäevase eluruumi järele. Elamukinnisvara kasutatakse üha enam ka muudel eesmärkidel kui alaline elukoht. See hõlmab

¹ ELT C , , lk .

² ELT C , , lk .

³ SWD(2025) 1053 final, 16. detsember 2025.

kasutamist majutusettevõttena, näiteks lühiajalise majutuse üüriteenuste jaoks, samuti juhukasutust ja investeerimist. Mõnes omavalitsuses või linnaosas, kus valitseb eluasemenappus, võivad muud kui peamine eluasemenä kasutatavad eluruumid moodustada märkimisväärse osa elamufondist ning lühiajalise majutuse üüriteenusteks mõeldud majutuskohad moodustavad märkimisväärse osa kõigist üüripindadest, kusjuures märkimisväärne arv majutajaid üürivad selliste lühiajaliste lepingute alusel välja mitut kinnisvara. Kuigi need täiendavad kasutusviisid võivad tuua majanduslikku ja sotsiaalset kasu, sealhulgas leibkondadele, kellel on raske ots otsaga välja tulla, võivad need suurendada ka eluasemenõudluse survet mõnel piiratud kohalikul eluasemeturul, vähendades peamise eluasemenä kasutatavate eluruumide kättesaadavust ning avaldades inflatsioonisurvet üüri- ja eluasemehindadele. Selle mõju ulatus on väga erinev ning sõltub kohaliku eluasemeturu tingimustest ja sellest, kas eluasemete pakkumine suudab vastata eluasemete nõudlusele. Kui pakkumine ei ole piisav, võivad sellised piirkonnad kogeda eluasemenappust, mis sageli väljendub kasvavas lõhes ühelt poolt eluaseme- ja üürihindade ning teiselt poolt leibkonna sissetulekute vahel.

- (4) Kohalike eluasemete kättesaadavust võivad piirata ka tegurid, mis mõjutavad seda, kas eluasemete pakkumine suudab vastata nõudlusele. Sellised tegurid on maanappus, planeerimis- ja loapiirangud, tööjõupuudus, transpordi- ja taristupiirangud, tühjalt seisev kinnisvara ning ebapiisavad investeeringud elamuehitusse, sealhulgas taskukohastesse ja sotsiaaleluruumidesse. Täiendavat eluasemete pakkumist võib luua ka renoveerimise, kasutusotstarbe muutmise, rohkematesse üksustesse jagamise ja tühjalt seisvate eluruumide uuesti kasutusele võtmisega. Sellega seoses võivad tühjalt seisvad ja alakasutatud eluruumid maapiirkondades pakkuda ka võimalusi eluasemete pakkumise suurendamiseks. Eluaseme taskukohasuse kestlik parandamine nõuab eluasemete, sealhulgas taskukohaste ja sotsiaaleluruumide pakkumise suurendamist.
- (5) Eluasemenappusega piirkondade pädevad asutused on viimastel aastatel võtnud vastu või kaaluvad piiravaid meetmeid, mille eesmärk on säilitada eluase pikaajaliseks eluasemenä kasutamiseks ning leevendada survet eluaseme taskukohasusele ja kättesaadavusele. Need hõlmavad meetmeid, mille eesmärk on säilitada elamukinnisvara peamise eluasemenä kasutamiseks (olenemata sellest, kas seda kasutab omanik või muu isik), sealhulgas käsitledes lühiajalise majutuse üüriteenust või eluaseme kasutamist muul otstarbel kui peamine eluase.
- (6) Käesoleva määrusega ei tohiks anda pädevatele asutustele liidu õiguse kohaselt õigust piirata kinnisvara omamist või kasutamist ega nõuda, ette kirjutada ega soodustada selliste meetmete vastuvõtmist. Määrusega tuleks kehtestada tingimused ja nõuded, mida kohaldatakse juhul, kui pädevad asutused otsustavad võtta vastu meetmeid, mis on neile liikmesriigi õiguse alusel kättesaadavad, et tagada eluaseme taskukohasus ja kättesaadavus eluasemenappusega piirkondades, näiteks piirangud muuks kui peamise eluasemenä kasutamiseks, nõue, et taskukohast elamukinnisvara kasutab selle omanik või see on mõeldud teatavad liiki leibkondadele, sealhulgas esmakordsetele ostjatele või väiksema ja keskmise sissetulekuga leibkondadele, meetmed, mis käsitlevad pikka aega tühjalt seisvaid eluruume, või deklareerimisnõuded seoses kavandatava kasutamise ees omandamist või loanõuded seoses kasutusotstarbe muutumisega, kui eluruume kasutatakse eluaseme asemel ärilisel või ametialasel otstarbel.
- (7) Riiklikud, piirkondlikud ja kohalikud lähenemisviisid erinevad mitte ainult vastuvõetud meetmete, vaid ka eluasemenappuse kindlakstegemiseks kasutatavate kontseptsioonide ja näitajate, kohaldatavate künniste, nõutavate tõendite ja piirangute põhjendatuse hindamiseks kasutatavate normide poolest. Sellised erinevused

tõenäoliselt suurenevad, kui rohkem pädevaid asutusi võtab meetmeid, et reageerida eluasemenappuse probleemile. Taoline killustatus suurendab nõuete täitmisega seotud kulusid ja vähendab õiguskindlust siseturul tegutsevate ettevõtjate, sealhulgas liidus tegutsevate digiplatvormide, eri liikmesriikides kinnisvara pakkuvate üürileandjate ning piiriüleste ostjate ja investorite jaoks. Seepärast mõjutab see negatiivselt siseturu nõuetekohast toimimist.

- (8) Õigusraamistikku reguleeritakse peamiselt Euroopa Liidu toimimise lepingu (edaspidi „ELi toimimise leping“) artiklitega 49, 56 ja 63 ning Euroopa Liidu Kohtu praktikaga. Lühiajalise majutuse üüriteenuste puhul reguleeritakse sellistele teenustele juurdepääsu või nende osutamist Euroopa Parlamendi ja nõukogu direktiiviga 2006/123/EÜ⁴. Siiski puudub selgus selle kohta, mis liiki meetmed on kooskõlas põhjendatust, mittediskrimineerimist ja proportsionaalsust käsitlevate liidu õiguse põhimõtetega.
- (9) Käesolevat määrust tuleks kohaldada täielikus kooskõlas Euroopa Liidu põhiõiguste harta artiklis 17 sätestatud õigusega omandile. Maa või elamukinnisvara omandamist või kasutamist piiravad meetmed võivad takistada selle õiguse kasutamist ning seetõttu tuleks nende suhtes kohaldada vajalikkuse ja proportsionaalsuse nõudeid. Eelkõige peaksid sellised meetmed põhinema objektiivsetel tõenditel, olema territoriaalselt ja sisuliselt asjakohaselt suunatud, piirduma üksnes sellega, mis on vajalik taotletava eesmärgi saavutamiseks, olema piiratud kestusega, järgima õiguskindlust ja õiguspäraseid ootusi ning neid peaks saama tõhusalt kohtulikult kontrollida. Näiteks kui meetmed käsitlevad elamukinnisvara pikaajalist tühjalt seismist, peaksid pädevad asutused võtma arvesse olukordi, kus tühjalt seismine on põhjendatud omaniku või kasutaja olukorraga. Eelkõige tuleks täielikult arvesse võtta ajutist eemalviibimist sellistel põhjustel nagu töö, haridus või koolitus, tervis, sõltuvus või sotsiaalne hädaolukord. Käesoleva määrusega kehtestatud raamistik peaks seega tagama õiglase tasakaalu omandiõiguse kaitse ja taskukohase eluaseme kättesaadavuse tagamisega seotud avaliku huvi vahel.
- (10) Samas peaksid pädevad asutused võtma käesoleva määruse kohaldamisel arvesse harta artiklis 7 sätestatud õigust kodu austamisele kooskõlas liidu õiguse ning liikmesriikide õigusaktide ja tavadega.
- (11) Asjaolu, et meede kuulub käesoleva määruse kohaldamisalasse, ei tohiks mõista nii, et see meede on kooskõlas liidu õigusega. Meetme kooskõla liidu õigusega sõltub kohaldatavate vajalikkuse ja proportsionaalsuse nõuete täitmisest, võttes arvesse meetme laadi, ulatust ja mõju ning selle kohaldamise asjaolusid. Nagu nähtub Euroopa Liidu Kohtu praktikast, võib meede näiteks olla vastuolus mittediskrimineerimise põhimõttega, kui pädeva asutuse kaalutusõigus tekitab diskrimineeriva kohaldamise ohu, sealhulgas allutades teiste liikmesriikide kodanikud rangemale kontrollile kui oma riigi kodanikud.
- (12) Euroopa Liidu Kohus on tunnistanud, et eluaseme kättesaadavuse ja taskukohasuse tagamine võib kujutada endast ülekaalukat avaliku huviga seotud põhjust, mis võib õigustada siseturu vabaduste piiramist, tingimusel et meede on sobiv ja proportsionaalne. Liidu tasandil puuduvad aga konkreetsed eeskirjad, mis reguleeriksid seda, kuidas pädevad asutused peaksid hindama eluasemenappust ja tegema kindlaks, et konkreetsed ajutised meetmed on põhjendatud, sobivad ja proportsionaalsed. Kuna puudub ühine raamistik, mis reguleeriks selliste meetmete

⁴ Euroopa Parlamendi ja nõukogu 12. detsembri 2006. aasta direktiiv 2006/123/EÜ teenuste kohta siseturul (ELT L 376, 27.12.2006, lk 36, ELI: <http://data.europa.eu/eli/dir/2006/123/oj>).

hindamist, võib tekkida õiguskindlusetus seoses tingimustega, mille alusel võib eluasemega seotud sekkumismeetmeid rakendada, säilitada või kohandada. See võib suurendada halduskoormust, nõuete täitmisega seotud kulusid ja kohtuvaidluste riske ning vähendada prognoositavust pädevate asutuste, kodanike ja ettevõtjate jaoks.

- (13) Selleks et parandada õiguskindlust ja siseturu toimimist, on vaja kehtestada ühine liidu raamistik, millega reguleeritakse selliste liidu õiguse kohaldamisalasse kuuluvate piiravate meetmete hindamist, mille pädevad asutused võtavad vastu eluaseme taskukohasuse ja kättesaadavuse tagamiseks. Sellise raamistiku eesmärk ei tohiks olla eluasemepoliitika valikute ühtlustamine ning sellega ei tohiks nõuda pädevatelt asutustelt sekkumist eluasemeturgudel. Pigem tuleks raamistikuga tagada, et siseturu vabadusi mõjutavaid meetmeid hinnatakse tõendite, läbipaistvuse, põhjendatuse ja proportsionaalsusega seotud ühiste menetlusnõuete alusel. See peaks aitama suurendada prognoositavust pädevate asutuste, üldsuse ja ettevõtjate jaoks ning säilitama samal ajal pädevate asutuste suutlikkuse võtta vastu meetmeid, mis sobivad kohalike oludega kõige paremini.
- (14) Eluasemeturud on oma olemuselt kohalikud ja nõuavad sageli kohalikele oludele kohandatud reageerimist. Seega peaks pädevatele asutustele jääma võimalus otsustada, kas sekkumine on vajalik ja millised meetmed on kohalike eluasemetingimusi arvestades kõige asjakohasemad. Samal ajal saaksid siseturul tegutsevad kodanikud ja ettevõtjad kasu sellest, kui eluasemega seotud meetmete vastuvõtmise tingimused oleksid läbipaistvamad ja prognoositavamad.
- (15) Direktiiviga 2006/123/EÜ on kehtestatud üldsätted, mis lihtsustavad teenuseosutajate asutamisevabaduse teostamist ja teenuste vaba liikumist. Kõnealust direktiivi kohaldatakse lühiajalise majutuse üüriteenustele juurdepääsu või nende osutamise suhtes. Käesoleva määrusega reguleeritakse lühiajalise majutuse üüriteenustele juurdepääsu või nende osutamise konkreetseid aspekte. Direktiivi 2006/123/EÜ asemel tuleks käesolevat määrust kohaldada pädevate asutuste poolt vastu võetud selliste meetmete suhtes, millega piiratakse juurdepääsu lühiajalise majutuse üüriteenustele või nende osutamist, kui need meetmed on põhjendatud vajadusega tagada eluaseme taskukohasus ja kättesaadavus. Direktiivi 2006/123/EÜ tuleks jätkuvalt kohaldada meetmete suhtes, millega piiratakse juurdepääsu lühiajalise majutuse üüriteenustele või nende osutamist nii peamise kui ka muu eluaseme puhul, kui seda tehakse ülekaaluka avaliku huviga seotud põhjustel, mis ei ole seotud vajadusega tagada eluaseme taskukohasus ja kättesaadavus, näiteks avalik kord, avalik julgeolek, rahvatervis, tarbijakaitse, keskkonnakaitse, linnakeskkonna kaitse ja kultuuripärandi kaitse.
- (16) Selleks et piirata negatiivset mõju, mida avaldavad lühiajalise majutuse üüriteenustele juurdepääsu või nende osutamist või maa ja elamukinnisvara omandamist ja kasutamist piiravad meetmed siseturule, tuleks selliste meetmete puhul piirduda piirkondadega, kus terav surve elamukinnisvara kättesaadavusele ja taskukohasusele (edaspidi „eluasemenappusega piirkonnad“) õigustab meetmeid elamukinnisvara taskukohasuse ja kättesaadavuse tagamiseks, ning need meetmed peaksid olema võimalikult proportsionaalsed.
- (17) Puudub ühine liidu metoodika, mille abil määrata kindlaks, millal on eluasemega seotud surve piisav, et õigustada eluaseme taskukohasuse ja kättesaadavusega seotud piiranguid, mis mõjutavad siseturgu. Mitu liikmesriiki ning nende piirkondlikud ja kohalikud omavalitsused kasutavad eri kontseptsioone, näitajaid, künniseid, territoriaalüksusi, andmeallikaid ja menetlusi, et teha kindlaks, kas piirkonnas valitseb

eluasemenappus või mitte.. Mõne lähenemisviisi puhul keskendutakse taskukohasuse näitajatele, nagu hinna ja sissetuleku suhe, üürihindade tase või liiga suured eluasemekulud. Teiste puhul kasutatakse ulatuslikumat analüüsi, nagu lisaeluasemete või tühjalt seisvate eluruumide osakaal, lühiajalise üürimise koondumine, mõju sotsiaaleluruumidele või surve pikaajalise üürimise turgudele. Ühiste objektiivsete kriteeriumide puudumine tekitab õiguskindlusetust ega võimalda hinnata, kas meetmed on objektiivselt põhjendatud, asjakohaselt suunatud ja proportsionaalsed.

- (18) Seepärast on vaja kehtestada liidu ühine lähenemisviis, et teha kindlaks, kas piirkonnas valitseb eluasemenappus või mitte.
- (19) Kui pädev asutus kavatseb võtta vastu käesoleva määruse kohase meetme, peaks ta hindama asjaomase piirkonna eluasemenappust hinna ja sissetuleku suhte ning aja jooksul toimunud kasvu alusel koos muude näitajatega, mis võimaldavad tõendada, et eluasemenappus tulevikus tõenäoliselt ei vähene. Asjaolu, et piirkond vastab eluasemenappuse kriteeriumidele, ei tohiks automaatselt tähendada seda, et pädev asutus peaks võtma käesoleva määruse alusel vastu meetmeid. Otsuse selle kohta, kas sekkuda ja milliseid meetmeid võtta, peaksid tegema pädevad asutused.
- (20) Hinna ja sissetuleku suhte abil mõõdetakse eluaseme taskukohasust, võrreldes eluaseme omandamise hinda leibkonna sissetulekuga. Kombineerides hinna ja sissetuleku suhet viimase kümne aasta kättesaadavate andmetega, saab pädev asutus täielikuma ülevaate hiljutisest taskukohasuse dünaamikast. Hinna ja sissetuleku näitajate võrdlemine piirkondade ja aja lõikes annab üksikasjalikuma ülevaate nii praegu taskukohasusele avalduvast survest kui ka hiljutisest taskukohasuse dünaamikast ning aitab ametiasutustel teha kindlaks paigad, kus hinna ja sissetuleku suhe võib hetkel olla mõõdukas, kuid paistab kiiresti halvenevat. Hinna ja sissetuleku suhte künnised näitavad eluaseme mittetaskukohasust ning kohaliku olukorra püsimist ja halvenemist. Hinna ja sissetuleku suhet võib kasutada ka üüri ja sissetuleku suhte näitajana, kuna eluaseme- ja üürihindade vahel on positiivne korrelatsioon.
- (21) Komisjon teeb kättesaadavaks korrapäraselt ajakohastatavad hinnangulised andmerekad, mida pädevad asutused saavad kasutada hinna ja sissetuleku suhte arvutamiseks, et hinnata eluasemenappust käesoleva määruse alusel. Pädevatel asutustel peaks olema võimalik kasutada muid usaldusväärseid ja piisavalt representatiivseid andmeid, mis vastavad käesoleva määruse nõuetele.
- (22) Selleks et paremini mõista eluasemega seotud survet konkreetses piirkonnas, peaks pädev asutus lisaks hinna ja sissetuleku suhtele hindama ka rahvastiku arengusuundumusi ning eluaseme pakkumise ja nõudluse suundumusi selles piirkonnas. Tõendid peaksid olema hiljutised ja geograafiliselt asjakohased ning neid peaks olema võimalik kontrollida. Ainult koos vaadelduna aitavad need aspektid hinnata eluasemeprobleemi tõsidust ning teha kindlaks iga valdkonna konkreetsed asjaolud, ajendid ja võimalikud raskendavad tegurid. Kindlaksmääramise territoriaalne ulatus tuleks piiritleda nii kitsalt, kui olemasolevad tõendid võimaldavad, ning see võib olla väiksem kui territoriaallüksus, mille kohta andmed on kättesaadavad.
- (23) Tagamaks, et kõik meetmed, millega piiratakse juurdepääsu lühiajalise majutuse üüriteenustele või nende osutamist või piiratakse maa ja elamukinnisvara omandamist ja kasutamist, on kooskõlas liidu õigusega, peavad need olema mittediskrimineerivad, põhjendatud olulise avaliku huviga seotud põhjusega ja proportsionaalsed.
- (24) Kooskõlas proportsionaalsuse põhimõttega peaksid pädevad asutused kaaluma olemasolevaid meetmeid ja valima need, mis sobivad eluaseme taskukohasuse ja

kättesaadavuse tagamiseks ega ole piiravamad, kui on vaja selle eesmärgi saavutamiseks.

- (25) Kui meetmed on seotud elamumaa või elamukinnisvara omandamise või kasutamisega, peaksid pädevad asutused kaaluma ja vajaduse korral kasutama vähem piiravaid meetmeid kui teatava vara omandamise või kasutamise absoluutne keeld, näiteks kvantitatiivsed ülempiirid eluasemenappusega piirkondades, varem kehtinud nõuete ajutine kohaldamine, erandid põhjendamatute raskuste vältimiseks või maksusoodustused.
- (26) Lühiajalise majutuse üüriteenuse valdkonnas peaksid pädevad asutused püüdma keskenduda tegevusele, millel on kõige tõenäolisemalt kahjulik mõju eluaseme kättesaadavusele ja taskukohasusele pikaajaliseks eluasemenäiteks äriotstarbelistele ettevõtmistele. Pädevad asutused peaksid seda tehes võtma arvesse objektiivseid kriteeriume, nagu ühe majutaja pakutavate eluruumide arv, tegevuse sagedus või võrreldavad näitajad.
- (27) Käesoleva määrusega jäetakse majutaja peamise eluaseme üürile andmine määruse kohaldamisalasse kuuluvatest piirangutest välja. Seda seetõttu, et selline üürile andmine ei kõrvalda üldiselt eluasemeid pikaajalise üürimise turult ja seetõttu tuleks neid kohelda erinevalt lühiajalise majutuse üürimise vormidest, mis hõlmavad selliste eluruumide kasutamist, mida ei kasutata peamise eluasemenäiteks väljajätmine käesoleva määruse kohastest lühiajalise majutuse üüriteenuse piirangutest on minimaalne kaitsemeede ja pädevad asutused võivad kooskõlas proportsionaalsuse põhimõttega otsustada veelgi piirata elamukinnisvara kategooriaid, mille suhtes nende meetmeid kohaldatakse.
- (28) Elamukinnisvara omandamist või kasutamist mõjutavad piirangud võivad kaudselt mõjutada näiteks kinnisvara väärtust, rahastamistingimusi või investeeeringuid. Selline mõju sõltub vastuvõetud meetmete liigist, ulatusest ja kestusest, kohaliku eluasemeturu eripärast ja sellest, mil määral kaasnevad nendega meetmed eluasemete pakkumise suurendamiseks. Selleks et tagada käesoleva määruse kohaldamisel võetud meetmetega seotud usaldatavusaspektide nõuetekohane arvessevõtmine, võib asutus, kelle pädevusse kuulub käesoleva määruse kohaldamine, konsulteerida ja teha koostööd pädeva asutuse või määratud asutusega vastavalt Euroopa Parlamendi ja nõukogu määruse (EL) nr 575/2013⁵ artikli 4 lõike 1 punktile 40, määruse (EL) nr 575/2013 artikli 458 lõikele 1 ning Euroopa Parlamendi ja nõukogu direktiivi 2013/36/EL⁶ artikli 133 lõikele 3.
- (29) Piirangud, mis mõjutavad siseturu vabadusi, peavad olema sobivad taotletava eesmärgi saavutamiseks ega või minna kaugemale, kui on vajalik selle saavutamiseks. Seega ei tohiks eluasemenappus konkreetses piirkonnas iseenesest õigustada piiravate meetmete vastuvõtmist. Pädevad asutused peaksid objektiivsete tõendite alusel tõendama, et asjaomane tegevus on vähemalt kolme aasta jooksul enne meetme vastuvõtmist avaldanud märkimisväärset negatiivset mõju eluaseme taskukohasusele

⁵ Euroopa Parlamendi ja nõukogu 26. juuni 2013. aasta määrus (EL) nr 575/2013, mis käsitleb krediitiasutuste suhtes kohaldatavaid usaldatavusnõudeid ja millega muudetakse määrust (EL) nr 648/2012 (ELT L 176, 27.6.2013, lk 1, ELI: <http://data.europa.eu/eli/reg/2013/575/oj>).

⁶ Euroopa Parlamendi ja nõukogu 26. juuni 2013. aasta direktiiv 2013/36/EL, mis käsitleb krediitiasutuste tegevuse alustamise tingimusi ning krediitiasutuste ja investeerimisühingute usaldatavusnõuete täitmise järelevalvet, millega muudetakse direktiivi 2002/87/EÜ ning millega tunnistatakse kehtetuks direktiivid 2006/48/EÜ ja 2006/49/EÜ (ELT L 176, 27.6.2013, lk 338, ELI: <http://data.europa.eu/eli/dir/2013/36/oj>).

või kättesaadavusele selles piirkonnas ning et meede on asjaomase piirkonna konkreetseid asjaolusid arvestades vajalik ja proportsionaalne.

- (30) Kuigi elamukinnisvara kasutamine muul otstarbel kui peamine eluase suurendab nõudluse survet juba niigi piiratud eluasemeturgudel, on pakkumise ja nõudluse mittevastavus tingitud ka eluruumide ebapiisavast pakkumisest. Piirangud lühiajalise majutuse üüriteenustele juurdepääsule või nende osutamisele või maa ja elamukinnisvara omandamisele ja kasutamisele muul kui peamise eluasemena kasutamise eesmärgil ei saa pikas perspektiivis kõrvaldada eluasemenappuse struktuurseid põhjusi. Kuigi ajaliselt ja ulatuselt piiratud piirangud võivad lühiajaliselt leevendada eluasemenõudluse survet, peaksid pädevad asutused täiendama selliseid piiranguid meetmetega, mille eesmärk on suurendada nendes piirkondades eluasemete, eelkõige sotsiaaleluruumide ja taskukohaste eluasemete pakkumist.
- (31) Eluasemenappusega piirkondades võib mahajäetud tööstusalade arendamise projektide elluviimine ja olemasolevate hoonete parem kasutamine aidata suurendada eluasemete pakkumist, eriti linnapiirkondades, kus uute hoonete ehitamiseks on vähe maad. Ehituseeskirjad, üldplaneeringu eeskirjad, planeerimis- ja loamenetlused on peamised tegurid, mille puhul pädevate asutuste meetmed võiksid aidata viia eluasemenõudluse ja -pakkumise paremini vastavusse, toetades nii uute eluasemete ehitamist ja tühjalt seisvate eluruumide kasutuselevõttu kui ka mitteleluhoonete renoveerimist ja nende kasutusotstarbe muutmist eluruumideks ning vähendades alakasutust. Avaliku sektori asutuste toetamiseks võttis komisjon 2026. aasta septembris vastu soovitusel eluasemete taskukohasuse ja pakkumise kohta eluasemenappusega piirkondades,⁷ sealhulgas soovitused avaliku ja erasektori investeeringute kaasamiseks eluasemete pakkumise valdkonnas, eelkõige turuhinnast madalama hinnaga eluasemete puhul. Kõnealune soovitus võib toetada ka võitlust eluasemeturult tõrjutuse vastu ning aidata luua kaasavamaid ja sotsiaalselt sidusamaid kogukondi, kus eluase on seotud tööhõive, hariduse ja elutähtsate teenustega.
- (32) Euroopa Parlamendi ja nõukogu määrusega (EL) 2024/1028⁸ on kehtestatud ühtlustatud raamistik lühiajalise majutuse üüriteenuseid osutavate majutajate registreerimiseks ning selliste teenustega seotud andmete kogumiseks ja jagamiseks. Pädevate asutuste jaoks on oluline usaldusväärse ja võrreldava teabe kättesaadavus lühiajalise majutuse üüriteenuse asukoha, kestuse ja intensiivsuse kohta, kui nad hindavad eluasemeturu tingimusi ja teevad kindlaks, kas sellist tegevust mõjutavad meetmed on põhjendatud, vajalikud ja proportsionaalsed. Määruse (EL) 2024/1028 kohaselt kogutud andmed peaksid seega toetama tõenditel põhinevat otsuste tegemist ja hõlbustama kavandatava määruse kohaldamist.
- (33) Määruse (EL) 2024/1028 rakendamiseks vastu võetud meetmed ei tohiks kuuluda käesoleva määruse kohaldamisalasse. Käesolevat määrust tuleks kohaldada meetmete suhtes, millega reguleeritakse või piiratakse juurdepääsu lühiajalise majutuse üüriteenustele või nende osutamist muu kui peamise eluaseme puhul eluaseme taskukohasuse alusel. Muud elamukinnisvara ja eluasemega seotud meetmed, sealhulgas kinnisvara omamist ja üleandmist, pärimise teel omandamist, kinkimist ja kingitusena saamist ning perekonnasiseselt üleandmist reguleerivad üldeeskirjad,

⁷ ELTL, lk.

⁸ Euroopa Parlamendi ja nõukogu 11. aprilli 2024. aasta määrus (EL) 2024/1028, milles käsitletakse lühiajalise majutuse üüriteenustega seotud andmete kogumist ja jagamist ning millega muudetakse määrust (EL) 2018/1724 (ELT L, 2024/1028, 29.4.2024, ELI: <http://data.europa.eu/eli/reg/2024/1028/oj>).

eluaseme üürilepingute kohast üürihinda reguleerivad meetmed, eluasemetoetused, üldkohaldatavad maksustamismeetmed, ehitusstandardid ning üldkohaldatavad planeerimis- või üldplaneeringu eeskirjad, peaksid jääma käesoleva määruse kohaldamisalast välja, kui nendega ei reguleerita määruse kohaldamisalasse kuuluvaid piiranguid või kui nende eesmärk või mõju ei ole muul viisil kaasa tuua määruse kohaldamisalasse kuuluvaid piiranguid.

- (34) Määruse (EL) 2024/1028 tulemuslikkus on oluline, et tagada sellise teabe usaldusväärsus ja täielikkus, mida pädevad asutused kasutavad eluasemenappuse ja lühiajalise majutuse üüriteenuse mõju hindamisel. Kuulutused, mis ei vasta kõnealuses määruses sätestatud registreerimisega seotud nõuetele, kahjustavad kättesaadava teabe kvaliteeti ning võivad takistada lühiajalise majutuse üüriteenuste suhtes kohaldatavate riiklike, piirkondlike ja kohalike õigusnormide tulemuslikku jõustamist. Seepärast on oluline, et pädevatel asutustel oleks kooskõlas määrusega (EL) 2024/1028 võimalik nõuda lühiajalise väljaüürimise veebiplatvormide pakkujatel kõnealustele nõuetele mittevastavate kuulutuste eemaldamist või neile juurdepääsu tõkestamist põhjendamatu viivitusega.
- (35) Pädevad asutused peaksid järgima õiguskindluse, läbipaistvuse, õiguspäraste ootuste kaitse ja tõhusa kohtuliku kaitse põhimõtteid. Füüsilistel ja juriidilistel isikutel, keda pädevate asutuste poolt käesoleva määruse kohaselt vastu võetud meetmed mõjutavad, peaksid olema asjakohased menetluslikud tagatised ja juurdepääs nende meetmete tõhusale kohtulikule kontrollile.
- (36) Õiguskindluse ja õiguspäraste ootuste kaitsmiseks tuleks juhul, kui pädevad asutused võtavad vastu meetmeid, millega piiratakse elamukinnisvara või maa omandamist või kasutamist, kohaldada omandamisega seotud tingimusi üksnes sellise vara suhtes, mis on omandatud pärast meetme kohaldamise kuupäeva. Isikute suhtes, kes omandasid vara enne seda kuupäeva, ei tohiks seetõttu kohaldada kõnealuse omandamisega seotud uusi piiranguid, mis on kehtestatud käesoleva määrusega.
- (37) Tagamaks, et käesoleva määruse kohaselt vastu võetud meetmed ei kehti kauem kui vajalik, tuleks need vastu võtta kuni viieks aastaks koos võimalusega neid pärast läbivaatamist pikendada. Pädevad asutused peaksid need korrapäraselt läbi vaatama, et kontrollida, kas käesolevas määruses sätestatud tingimused on jätkuvalt täidetud. Kui need tingimused ei ole enam täidetud, tuleks meetmed põhjendamatu viivitusega tühistada.
- (38) Selleks et hinnata täpselt, milline on eluasemete taskukohasusega seotud surve, peaks komisjonil olema õigus võtta kooskõlas ELi toimimise lepingu artikliga 290 vastu delegeeritud õigusakte, et muuta hinna ja sissetuleku suhte arvutamiseks kasutatavaid andmeid, künniseid, näitajaid ja meetodikat, kui sellised muudatused on vajalikud objektiivsete arengusuundumuste tõttu, mida kinnitavad asjakohased statistilised või muud usaldusväärsed tõendid. On eriti oluline, et komisjon korraldaks oma ettevalmistava töö käigus asjakohaseid konsultatsioone, sealhulgas ekspertide tasandil, ja et konsulteerimine toimuks kooskõlas 13. aprilli 2016. aasta institutsioonidevahelises parema õigusloome kokkuleppes⁹ sätestatud põhimõtetega. Eelkõige selleks, et tagada delegeeritud õigusaktide ettevalmistamises võrdne osalemine, peaksid Euroopa Parlament ja nõukogu saama kõik dokumendid liikmesriikide ekspertidega samal ajal ning eksperdid peaksid saama pidevalt osaleda komisjoni eksperdirühmade koosolekutel, kus arutatakse delegeeritud õigusaktide ettevalmistamist.

⁹ ELT L 123, 12.5.2016, lk 1, ELI: http://data.europa.eu/eli/agree_interinst/2016/512/oj.

- (39) Selleks et hinnata käesoleva määruse mõju siseturu toimimisele ning eluasemete taskukohasusele ja kättesaadavusele liikmesriikides, peaks komisjon käesolevat määrust hindama.
- (40) Kuna käesoleva määruse eesmärki, nimelt parandada siseturu rajamise ja toimimise tingimusi, kehtestades ühise raamistiku liikmesriikide meetmete jaoks, et tagada eluaseme taskukohasus ja kättesaadavus, ei suuda liikmesriigid piisavalt saavutada, küll aga saab seda meetme ulatuse ja toime tõttu paremini saavutada liidu tasandil, võib liit võtta meetmeid kooskõlas ELi lepingu artiklis 5 sätestatud subsidiaarsuse põhimõttega. Kõnealuses artiklis sätestatud proportsionaalsuse põhimõtte kohaselt ei lähe käesolev määrus nimetatud eesmärkide saavutamiseks vajalikust kaugemale,

ON VASTU VÕTNUD KÄESOLEVA MÄÄRUSE:

1. peatükk

Üldsätted

Artikkel 1

Reguleerimisese

Käesoleva määrusega kehtestatakse ühine raamistik meetmete jaoks, mida pädevad asutused võtavad eluaseme taskukohasuse ja kättesaadavuse tagamiseks, et parandada siseturu loomise ja toimimise tingimusi. Selles sätestatakse ühised eeskirjad, tagamaks et käesoleva määruse alusel võetavad meetmed oleksid põhjendatud, proportsionaalsed, läbipaistvad ja et neid peab saama läbi vaadata.

Artikkel 2

Kohaldamisala

1. Käesolevat määrust kohaldatakse järgmiste pädevate asutuste võetud meetmete suhtes, kui need meetmed on põhjendatud vajadusega tagada eluaseme taskukohasus ja kättesaadavus:
 - (a) meetmed, millega piiratakse juurdepääsu lühiajalise majutuse üüriteenustele või nende osutamist eluhoonetes;
 - (b) meetmed, millega piiratakse sellise maa ja elamukinnisvara omandamist või kasutamist, mida ei omandata ega kasutata peamise elukohana, olenemata sellest, kas seda kasutab omanik või muu isik.
2. Käesolevat määrust ei kohaldata meetmete suhtes, mida võetakse üksnes ülekaalukat avaliku huviga seotud põhjustel, välja arvatud vajadus tagada eluaseme taskukohasus ja kättesaadavus.

Artikkel 3

Seos muude liidu õigusaktidega

1. Artikli 2 lõike 1 punktis a osutatud meetmete suhtes ei kohaldata direktiivi 2006/123/EÜ, sealhulgas selle direktiivi artikli 15 lõikes 7 sätestatud teavitamiskohustust.

2. Käesolevat määrust ei kohaldata meetmete suhtes, mida pädevad asutused võtavad üksnes määruse (EL) 2024/1028 II peatükis sätestatud registreerimist käsitlevate sätete kohaldamiseks.

Artikkel 4

Mõisted

Käesolevas määruses kasutatakse järgmisi mõisteid:

- (1) „pädev asutus“ – liikmesriigi riiklik, piirkondlik või kohalik asutus, kes on pädev käesolevat määrust kohaldama, sealhulgas võtma meetmeid, millega piiratakse juurdepääsu lühiajalise majutuse üüriteenustele või nende osutamist või millega piiratakse maa ja elamukinnisvara omandamist või kasutamist;
- (2) „eluasemenappusega piirkond“ – selgelt piiritletud kohalik geograafiline piirkond, kus vastavalt pädeva asutuse poolt artikli 6 kohaselt tehtud hindamisele põhjustab eluasemete pakkumise ja nõudluse vaheline ebakõla märgatavat survet eluasemeturule;
- (3) „elamukinnisvara“ – kinnisvara, mis on mõeldud eluruumidena kasutamiseks;
- (4) „peamine eluase“ – elamukinnisvara, kus füüsiline isik jätkuvalt alaliselt elab ja kus asub ka tema peamine huvide kese, nagu on täpsemalt määratletud liikmesriigi õiguses;
- (5) „hinna ja sissetuleku suhe“ – konkreetse piirkonna keskmise suurusega eluruumi eurodes väljendatud tüüpilise hinna ja eurodes väljendatud tüüpilise netosissetuleku (inimese kohta) suhe;
- (6) „eluruum“ – elamuüksus, mis võib koosneda ühest või mitmest leibkonna jaoks ette nähtud ruumist;
- (7) „omandamine“ – elamukinnisvara omandiõiguse omandamine, välja arvatud üleandmine pärandina ja abieluvararežiimi korral või pärandvara jagamine, äriühingute ümberkorraldamine, mille tulemuseks ei ole tegeliku kasusaaja muutumine, ning tagatise realiseerimine võlausaldaja poolt;
- (8) „lühiajalise majutuse üüriteenus“ – määruse (EL) 2024/1028 artikli 3 punktis 4 määratletud lühiajalise majutuse üüriteenus;
- (9) „majutaja“ – määruse (EL) 2024/1028 artikli 3 punktis 2 määratletud majutaja;
- (10) „meetmed“ – liikmesriikide õigus- ja haldusnormid.

2. peatükk

Eluaseme taskukohasuse ja kättesaadavuse tagamiseks võetavad meetmed

Artikkel 5

Eluaseme taskukohasuse ja kättesaadavuse tagamiseks võetavate meetmetega seotud nõuded

1. Pädev asutus võib võtta mis tahes järgmisi meetmeid, kui need on põhjendatud vajadusega kaitsta eluaseme taskukohasust ja kättesaadavust ning tingimusel, et need meetmed vastavad artiklites 6–10 sätestatud nõuetele:

- (a) meetmed, millega piiratakse juurdepääsu lühiajalise majutuse üüriteenustele või nende osutamist eluruumides, mis ei ole majutaja peamine eluase;
 - (b) meetmed, millega piiratakse sellise maa ja elamukinnisvara omandamist või kasutamist, mida ei omandata ega kasutata peamise elukohana, olenemata sellest, kas seda kasutab omanik või muu isik.
- 2. Meetmeid, millega piiratakse juurdepääsu lühiajalise majutuse üüriteenustele või nende osutamist üksnes selleks, et kaitsta käesoleva määruse alusel eluaseme taskukohasust ja kättesaadavust, kohaldatakse üksnes sellise majutuse suhtes, mida majutaja ei paku oma peamises elukohas.

Artikkel 6

Eluasemenappuse hindamine

- 1. Pädev asutus hindab, kas piirkond, kus ta kavatseb meetmeid võtta, vastab järgmistele kriteeriumidele, et seda saaks käsitada eluasemenappusega piirkonnana:
 - (a) hinna ja sissetuleku suhe on 8 või üle selle, mis vastab kaheksa aasta netosissetulekule inimese kohta, et osta keskmise suurusega eluruum asjaomase piirkonna elamufondis;
 - (b) hinna ja sissetuleku suhe on viimase kümne aasta jooksul, mille kohta andmed on kättesaadavad, suurenenud;
 - (c) ilma selle meetmeta on ebatõenäoline, et eluasemenappus kolme aasta jooksul pärast meetme vastuvõtmist väheneb, võttes arvesse järgmiste elementide hindamist:
 - (i) rahvastiku dünaamika;
 - (ii) eluasemete pakkumine;
 - (iii) nõudlus eluasemete järele.
- 2. Kui hinna ja sissetuleku suhe on 10 või üle selle, siis lõike 1 punkti b ei kohaldata.
- 3. Kui pädev asutus hindab, kas piirkond vastab lõikes 1 sätestatud kriteeriumidele, tugineb ta oma hinnangus objektiivsetele, läbipaistvatele ja kontrollitavatele andmetele ning järgib usaldusväärseid statistikaalaseid põhimõtteid.
- 4. Hinna ja sissetuleku suhe arvutatakse lisas täpsustatud andmete, künniste, näitajate ja meetoodika alusel. Pädevad asutused võivad kasutada alternatiivseid andmeid üksikasjalikumalt, tingimusel et nad suudavad tõendada, et saadud hinna ja sissetuleku suhe on kooskõlas lõike 1 punktis a ja lõikes 2 osutatud künnistega.
- 5. Komisjonil on õigus võtta kooskõlas artikliga 15 vastu delegeeritud õigusakte, et muuta käesoleva artikli lõike 1 punkti a ja lõiget 2 seoses künnistega ning lisa seoses arvutamiseks kasutatavate andmete, künniste, näitajate ja meetoodikaga, kui objektiivsete arengusuundumuste tõttu, mida kinnitavad asjakohased statistilised või muud usaldusväärsed tõendid, on sellised muudatused vajalikud eluaseme taskukohasusele avalduva surve täpseks hindamiseks.

Artikkel 7

Eluasemenappusega piirkonna territoriaalne ulatus

Artiklis 6 osutatud eluasemenappusega piirkonna territoriaalne ulatus ei tohi olla suurem, kui on vajalik eluaseme taskukohasuse ja kättesaadavuse tagamiseks. Sellised piirkonnad võivad olla linnaosad, omavalitsusüksused, suurlinnapiirkonnad, funktsionaalsed linnapiirkonnad, tiheasustusalad, maapiirkonnad või nende mis tahes osad.

Artikkel 8

Mittediskrimineerimine

Meetmed ei tohi olla otseselt ega kaudselt diskrimineerivad liikmesriikide kodanike vahel kodakondsuse alusel või liikmesriigis asutatud juriidiliste isikute puhul nende asukohaliikmesriigi alusel.

Artikkel 9

Vajalikkus

1. Meetmeid võib võtta üksnes juhul, kui need on põhjendatud vajadusega tagada eluaseme taskukohasus ja kättesaadavus artiklis 6 osutatud eluasemenappusega piirkondades.
2. Pädev asutus võtab artikli 5 lõike 1 punktis a osutatud meetmeid üksnes juhul, kui ta suudab tõendada, et lühiajalise majutuse üüriteenuste osutamine eluasemenappusega piirkonnas on vähemalt kolme aasta jooksul enne meetme vastuvõtmist avaldanud märkimisväärset negatiivset mõju eluaseme kättesaadavusele või taskukohasusele selles piirkonnas. Võimaluse korral võtab pädev asutus arvesse määruse (EL) 2024/1028 kohaselt saadud andmeid.
3. Pädev asutus võtab artikli 5 lõike 1 punktis b osutatud meetmeid üksnes juhul, kui ta suudab tõendada, et maa ja elamukinnisvara omandamine ja kasutamine eluasemenappusega piirkonnas muul kui peamise elukohana kasutamise eesmärgil on vähemalt kolme aasta jooksul enne meetme vastuvõtmist avaldanud märkimisväärset negatiivset mõju eluaseme kättesaadavusele või taskukohasusele selles piirkonnas.
4. Artikli 5 lõike 1 punktis b osutatud meetmeid, mis on seotud pikka aega tühjalt seisva eluruumiga, ei kohaldata, kui tühjalt seismine on põhjendatud, sealhulgas töö, hariduse või koolituse või tervisega seotud ajutise äraoleku, käimasoleva pärimismenetluse, eluruumi kasutamist takistava õigusliku asjaolu või eluruumi elamiskõlbmatuse tõttu.

Artikkel 10

Proportsionaalsus

1. Meetmed peavad olema sobivad, et saavutada taotletav eesmärk, ning need ei või minna nimetatud eesmärgi saavutamiseks vajalikust kaugemale ja peavad vastama järgmistele nõuetele:
 - (a) territoriaalselt piirduvad need eluasemenappusega piirkonnaga ja on vajaduse korral kohandatud piirkonna erinevatele eluasemenappuse tasemetele;

- (b) need põhinevad hinnangul, et ükski muu vähem piirav meede ei oleks piisav, et mõistliku aja jooksul parandada eluaseme taskukohasust ja kättesaadavust sama tõhusalt;
- (c) need on kooskõlas õiguskindluse põhimõtte ja õiguspärase ootuse kaitse põhimõttega;
- (d) artikli 5 lõike 1 punktis a osutatud meetmed on kohandatud lühiajalise majutuse üüritegevuse vormidele, mis oma ulatuse, sageduse või ärilise laadi tõttu vähendavad tõenäolisemalt eluaseme kättesaadavust pikaajaliseks eluasemena kasutamiseks;
- (e) artikli 5 lõike 1 punktis a osutatud meetmete puhul kohaldab pädev asutus asjaomases geograafilises piirkonnas määrust (EL) 2024/1028 ja tagab selle täitmise, eelkõige seoses sätetega, mis käsitlevad registreerimist, sealhulgas registreerimisnumbrite peatamist ja tühistamist, kontrollimist, andmete jagamist ning korraldusi, millega nõutakse selliste majutuskohade kuulutuste eemaldamist või neile juurdepääsu tõkestamist, mis on registreerimisnumbrita, kehtetu registreerimisnumbriga või mis on seotud registreerimisnumbri kuritarvitamisega;
- (f) artikli 5 lõike 1 punktis b osutatud meetmeid, kuivõrd nendega kehtestatakse piirangud elamukinnisvara ja maa omandamisele, kohaldatakse üksnes sellise vara ja maa suhtes, mis on omandatud pärast meetme kohaldamise kuupäeva;
- (g) artikli 5 lõike 1 punktis b osutatud meetmete puhul, mis on seotud pikka aega tühjalt seisvate eluruumidega, kohandatakse need objektiivsete kriteeriumide alusel vastavalt tühjalt seismise laadile ja ulatusele, mis kõige tõenäolisemalt vähendab eluasemete kättesaadavust pikaajaliseks eluasemena kasutamiseks, võttes eelkõige arvesse sama omaniku omanduses olevate eluruumide arvu asjaomases piirkonnas ning tühjalt seismise kestust või omandamist juriidiliste isikute poolt.

2. Lõike 1 kohaldamisel, kui meetmed mõjutavad olemasolevaid õiguspäraseid olukordi, peavad meetmed sisaldama asjakohast üleminekukorda.

Artikkel 11

Menetluslikud tagatised ja kohtulik kontroll

Füüsilistel ja juriidilistel isikutel, keda artikli 5 kohaselt võetud meetmed mõjutavad, peab olema juurdepääs asjakohastele menetluslikele tagatistele ja nende meetmete tõhusale kohtulikule kontrollile, sealhulgas võimalus vaidlustada pädeva asutuse tehtud hinnangud, et tagada artiklite 6–10 järgimine.

Artikkel 12

Meetmete kestus ja läbivaatamine

1. Meetmed võetakse vastu kuni viieks aastaks. Neid võib pikendada, kui pädev asutus jõuab pärast lõikes 2 osutatud läbivaatamist järeldusele, et artiklites 6–10 sätestatud nõuded on jätkuvalt täidetud.

2. Pädev asutus vaatab korrapäraselt läbi, kas artiklis 5 osutatud meede vastab jätkuvalt artiklites 6–10 sätestatud nõuetele. Esimene läbivaatamine tehakse viie aasta jooksul alates meetme vastuvõtmise kuupäevast.
3. Kui pädev asutus jõuab läbivaatamise tulemusel järeldusele, et meede ei vasta enam artiklites 6–10 sätestatud nõuetele, tühistab ta selle meetme põhjendamatu viivitusega.

Artikkel 13

Meetmete avaldamine

1. Pädev asutus teeb avalikult kättesaadavaks teabe iga artikli 5 kohaselt võetud meetme kohta ning meetme pikendamise, muutmise või tühistamise kohta enne selle jõustumist.
2. Lõikes 1 osutatud teave hõlmab järgmist:
 - (a) pädeva asutuse tehtud hinnangud, et tagada artiklite 6–10 järgimine;
 - (b) eluasemenappusega piirkonna ja meetme täpne territoriaalne ulatus;
 - (c) meetme kestus.

3. peatükk Lõppsätted

Artikkel 14

Kehtivad meetmed

Käesolevat määrust ei kohaldata meetmete suhtes, mis on võetud vastu enne ... [*väljaannete talitus, palun lisada kuupäev – jõustumise kuupäev*]. Pädev asutus võib sellised meetmed siiski käesoleva määruse kohaselt läbi vaadata.

Artikkel 15

Delegeeritud volituste rakendamine

1. Komisjonile antakse õigus võtta vastu delegeeritud õigusakte artikli 6 lõikes 3 sätestatud tingimustel.
2. Artikli 6 lõikes 3 osutatud õigus võtta vastu delegeeritud õigusakte antakse komisjonile määramata ajaks alates ... [*väljaannete talitus, palun lisada kuupäev – käesoleva määruse jõustumise kuupäev*].
3. Euroopa Parlament või nõukogu võib artikli 6 lõikes 3 osutatud volituste delegeerimise igal ajal tagasi võtta. Tagasivõtmise otsusega lõpetatakse otsuses nimetatud volituste delegeerimine. Otsus jõustub järgmisel päeval pärast selle avaldamist *Euroopa Liidu Teatajas* või otsuses nimetatud hilisemal kuupäeval. See ei mõjuta juba jõustunud delegeeritud õigusaktide kehtivust.
4. Enne delegeeritud õigusakti vastuvõtmist konsulteerib komisjon kooskõlas 13. aprilli 2016. aasta institutsioonidevahelises parema õigusloome kokkuleppes sätestatud põhimõtetega iga liikmesriigi määratud ekspertidega.
5. Niipea kui komisjon on delegeeritud õigusakti vastu võtnud, teeb ta selle samal ajal teatavaks Euroopa Parlamendile ja nõukogule.

6. Artikli 6 lõike 3 alusel vastu võetud delegeeritud õigusakt jõustub üksnes juhul, kui Euroopa Parlament ega nõukogu ei ole kahe kuu jooksul pärast õigusakti teatavakstegemist Euroopa Parlamendile ja nõukogule esitanud selle suhtes vastuväiteid või kui Euroopa Parlament ja nõukogu on enne selle tähtaja möödumist komisjonile teatanud, et nad ei esita vastuväiteid. Euroopa Parlamendi või nõukogu algatusel pikendatakse seda tähtaega kahe kuu võrra.

Artikkel 16

Hindamine

Hiljemalt ... [väljaannete talitus, palun lisada kuupäev: jõustumise päev ja kuu + viis aastat] hindab komisjon käesoleva määruse mõju siseturu toimimisele ning eluaseme taskukohasusele ja kättesaadavusele ning esitab peamiste järelduste kohta aruande Euroopa Parlamendile, nõukogule, Euroopa Majandus- ja Sotsiaalkomiteele ning Regioonide Komiteele.

Artikkel 17

Jõustumine ja kohaldamine

Käesolev määrus jõustub kahekümnendal päeval pärast selle avaldamist *Euroopa Liidu Teatajas*.

Käesolev määrus on tervikuna siduv ja vahetult kohaldatav kõikides liikmesriikides.

Brüssel,

Euroopa Parlamendi nimel
president

Nõukogu nimel
eesistuja

FINANTS- JA DIGISELGITUS

Sisukord

1.	ETTEPANEKU/ALGATUSE RAAMISTIK	20
1.1.	Ettepaneku/algatuse nimetus	20
1.2.	Asjaomased poliitikavaldkonnad	20
1.3.	Eesmärgid.....	20
1.3.1.	Üldeesmärgid	20
1.3.2.	Erieesmärgid	20
1.3.3.	Oodatavad tulemused ja mõju	20
1.3.4.	Tulemusnäitajad	21
1.4.	Ettepanek/algatus käsitleb	23
1.5.	Ettepaneku/algatuse põhjendused	23
1.5.1.	Lühi- või pikaajalises perspektiivis täidetavad vajadused, sealhulgas algatuse rakendamise üksikasjalik ajakava	23
1.5.2.	ELi meetme lisaväärtus (see võib tuleneda eri teguritest, nagu kooskõlastamisest saadav kasu, õiguskindlus, suurem tõhusus või vastastikune täiendavus). Käesoleva punkti kohaldamisel tähendab „ELi meetme lisaväärtus“ väärtust, mis tuleneb liidu sekkumisest ja lisandub väärtusele, mille liikmesriigid oleksid muidu üksi loonud. 23	
1.5.3.	Samalaadsetest kogemustest saadud õppetunnid	24
1.5.4.	Kooskõla mitmeaastase finantsraamistikuga ja võimalik koostoime muude asjakohaste vahenditega	24
1.5.5.	Erinevate kasutada olevate rahastamisvõimaluste, sealhulgas vahendite ümberpaigutamise võimaluste hinnang.....	24
1.6.	Ettepaneku/algatuse ja selle finantsmõju kestus	25
1.7.	Kavandatud eelarve täitmise viis(id).....	25
2.	HALDUSMEETMED.....	26
2.1.	Järelevalve ja aruandluse reeglid	26
2.2.	Haldus- ja kontrollisüsteem(id).....	26
2.2.1.	Eelarve täitmise viisi(de), rahastuse rakendamise mehhanismi(de), maksete tegemise korra ja kavandatava kontrollistrateegia selgitus	26
2.2.2.	Teave kindlakstehtud riskide ja nende vähendamiseks kasutusele võetud sisekontrollisüsteemi(de) kohta.....	26
2.2.3.	Kontrollimeetmete hinnanguline kulutõhusus (kontrollikulude suhe hallatavate vahendite väärtusse), selle põhjendus ja oodatav veariski tase (maksete tegemise ja sulgemise ajal).....	26
2.3.	Pettuste ja õigusnormide rikkumise ärahoidmise meetmed	27
3.	ETTEPANEKU/ALGATUSE HINNANGULINE FINANTSMÕJU	28
3.1.	Mitmeaastase finantsraamistiku rubriigid ja kulude eelarveread, millele mõju avaldub	28

3.2.	Ettepaneku hinnanguline finantsmõju assigneeringutele	30
3.2.1.	Hinnanguline mõju tegevusassigneeringutele – ülevaade.....	30
3.2.1.1.	Heakskiidetud eelarvest saadavad assigneeringud	30
3.2.2.	Hinnanguline tegevusassigneeringutest rahastatav väljund (ei täideta detsentraliseeritud asutuste puhul)	33
3.2.3.	Hinnanguline mõju haldusassigneeringutele – ülevaade	35
3.2.3.1.	Heakskiidetud eelarvest saadavad assigneeringud	35
3.2.4.	Hinnanguline personalivajadus	35
3.2.4.1.	Rahastatakse heakskiidetud eelarvest	35
3.2.5.	Hinnanguline mõju digitehnoloogiaga seotud investeeringutele – ülevaade	38
3.2.6.	Kooskõla kehtiva mitmeaastase finantsraamistikuga.....	39
3.2.7.	Kolmandate isikute rahaline osalus.....	39
3.3.	Hinnanguline mõju tuludele	40
4.	Digimõõde.....	42
4.1.	Diginõuded	42
4.2.	Andmed	43
4.3.	Digilahendused.....	45
4.4.	Koostalitlusvõime hindamine.....	45
4.5.	Digimõõtme rakendamist toetavad meetmed	47

1. ETTEPANEKU/ALGATUSE RAAMISTIK

1.1. Ettepaneku/algatuse nimetus

Euroopa Parlamendi ja nõukogu määrus, millega kehtestatakse liikmesriikides eluaseme taskukohasuse ja kättesaadavuse tagamiseks võetavate meetmete raamistik (taskukohaste eluasemete õigusakt)

1.2. Asjaomased poliitikavaldkonnad

Taskukohased eluasemed
Siseturg
Parem õigusloome ja tõenduspõhine poliitikakujundamine
Andmed ja järelvalve

1.3. Eesmärgid

1.3.1. Üldeesmärgid

Üldeesmärk nr 1: parandada õiguskindlust, läbipaistvust ja prognoositavust seoses siseturgu mõjutavate eluasemealaste meetmete vastavusega liidu õigusele.

Üldeesmärk nr 2: tagada, et siseturupiirangud on proportsionaalsed ning viimase abinõu meede, millega nähakse ette ühine metoodika, mis innustab avaliku sektori asutusi kaaluma ELi pädevuse piires nii nõudluspoolega seotud meetmeid kui ka pakkuma eluasemeid.

1.3.2. Erieesmärgid

Erieesmärk nr

Erieesmärk nr 1.1: tagada, et eluasemenappusega piirkondade väljaselgitamiseks kasutatakse ühiseid, tõenduspõhiseid ja läbipaistvaid kriteeriume, et teha kindlaks, millal võib eluaseme taskukohasuse ja kättesaadavuse probleem õigustada riigi sekkumist.

Erieesmärk nr 1.2: kehtestada ühised menetlusnõuded, millega reguleeritakse konkreetsete siseturgu mõjutavate eluasemealaste sekkumismeetmete proportsionaalsust.

Erieesmärk nr 2.1: toetada pädevaid asutusi asjakohaste meetmete kindlaksmääramisel, et suurendada eluasemete pakkumist eluasemenappusega piirkondades ja nende naaberpiirkondades.

1.3.3. Oodatavad tulemused ja mõju

Märkige, milline peaks olema ettepaneku/algatuse oodatav mõju toetusesaajatele/sihtrühmale.

Ettepaneku peamised otsesed eelised on suurem õiguskindlus, läbipaistvus, prognoositavus ja liidu õiguse järjekindel kohaldamine. Ühine metoodika, menetluslikud tagatised, avaldamisnõuded ja korrapärane läbivaatamine aitaksid pädevatel asutustel välja selgitada eluasemenappusega piirkonnad ning oleksid selgemaks ja struktureeritumaks aluseks, mille põhjal hinnata, kas eluasemega seotud piirangud, mis mõjutavad siseturu vabadusi, on põhjendatud ja proportsionaalsed. Tänu sellele peaksid vähenema regulatiivne ebakindlus, halduskoormus, nõuete

täitmisega seotud kulud ning pädevate asutuste, kodanike ja ettevõtjate jaoks välditavate kohtuvaidluste arv. Määruse (EL) 2024/1028 alusel kättesaadavaks tehtud andmed tugevdaksid asjakohasel juhul veelgi tõendeid, mille alusel hinnata lühiajalise üürimise mõju kohalikule eluasemeprobleemile. Mõju eluaseme taskukohasusele ja kättesaadavusele oleks kaudne ja kohalik ning sõltuks pädevate asutuste rakendamisevõimalustest ja eluasemeturul valitsevatest üldisematest tingimustest. Eluasemenappusega piirkondade elanike jaoks võib olla kasulik see, kui lisaks meetmetele, mille eesmärk on vähendada eluasemete pakkumise piiranguid, võetakse vastu paremini suunatud meetmed.

1.3.4. Tulemusnäitajad

Märkige, milliste näitajate abil jälgitakse edusamme ja saavutusi.

Järelevalves on tähelepanu keskmes juhtimisraamistiku toimimine, sealhulgas eluasemenappuse hindamise kriteeriumide kasutamine ja läbivaatamine, eluasemenappusega piirkondade väljaselgitamisel ja meetmete vastuvõtmisel aluseks olevate tõendite kättesaadavus ja kasutamine, õiguslike probleemide, sealhulgas määrukses käsitletud tõendus- ja menetluspuudustega seotud probleemide edukate lahenduste arvu ja põhjustega seotud suundumused ning see, kas kohapealse eluasemenappuse kõrvaldamisel on arvesse võetud pakkumispoolega seotud kaalutlusi.

Näitaja	Eesmärk	Lähtetase	Eesmärk	Andmeallikas
Põhiline tulemusnäitaja nr 1: eluasemenappuse ühiste kriteeriumide alusel hindavate pädevate asutuste osakaal	Tulemuslikkuss – kas algatusega õnnestub veenda kohalikke omaavalitsusi võtma hindamisel aluseks kavandatud kriteeriume	0 % Eluasemenappusega piirkondi ei saa pidada selle põhilise tulemusnäitaja lähtetasemeks, sest need kõik kasutavad kavandatud lähenemisviisi erinevat lähenemisviisi.	100 %	Avaldamine liikmesriikide / pädevate asutuste poolt; meetmete avaldamine riigi või kohalikul tasandil
Põhiline tulemusnäitaja nr 2: vastavalt raamistikule uuendatud või lõpetatud	Mõju ja tulemuslikkuss – kas algatusega õnnestub meetmeid säilitada üksnes juhul,	Eluasemenappusega piirkondade arv, mis on kindlaks tehtud uue algatuse raames	75 %	Avaldamine liikmesriikide / pädevate asutuste poolt; meetmete avaldamine riigi või kohalikul tasandil

meetmete osakaal	kui see on põhjendatud eluasemenapusega	kehtestatud ühiskriteeriumide alusel		
Põhiline tulemusnäitaja nr 3: kohtuvaidluste arvu vähendamine ja edukad kohtumenetlused (absoluutarv ja %)	Mõju ja tõhusus – algatus vähendab õiguskindlust, kohtuvaidluste riski ja nendega seotud halduskoormust	ei kohaldata	Ebapiisavast põhjendamisest, diskrimineerimisest või ebaproportsionaalsusest tulenevate õiguslike probleemide edukate lahenduste arvu mõõdetav vähenemine hindamisperioodil	Liikmesriikide kohtute andmebaasid; halduskaebusi menetlevad organid; kaebuste käsitlemine komisjonis
Põhiline tulemusnäitaja nr 4: selliste meetmete osakaal, millega kaasnevad eluasemete pakkumise meetmed (absoluutarvudes ja %)	Mõju ja tulemuslikkuss Algatus toetab pädevaid asutusi tõhusalt selliste sekkumismetmete valimisel, mis on asjakohased kohalike eluasemetingi muste puhul ning aitavad tulemuslikult ja proportsionaalselt lahendada kindlaksmääratud eluasemenapuse	0 % Eluasemenapusega piirkondi ei saa pidada selle põhilise tulemusnäitaja lähtetasemeks, sest need kõik kasutavad kavandatud lähenemisviisi erinevat lähenemisviisi.	Aja jooksul suureneb taskukohaste eluasemete kavade või samaväärsete meetmete arv, et suurendada eluasemete pakkumist probleemsetes piirkondades	Avaldamine liikmesriikide / pädevate asutuste poolt; meetmete avaldamine riigi või kohalikul tasandil

	probleemi			
--	-----------	--	--	--

1.4. Ettepanek/algatus käsitleb

☒ uut meedet

“ uut meedet, mis tuleneb katseprojektist / ettevalmistavast meetmest¹⁹

“ olemasoleva meetme pikendamist

“ ühe või mitme meetme ümbersuunamist teise või uude meetmesse või ühendamist teise või uue meetmega

1.5. Ettepaneku/algatuse põhjendused

1.5.1. Lühivi- või pikaajalises perspektiivis täidetavad vajadused, sealhulgas algatuse rakendamise üksikasjalik ajakava

Ettepanekuga kehtestatakse ühine liidu raamistik, millega reguleeritakse pädevate asutuste poolt eluaseme taskukohasuse ja kättesaadavuse tagamiseks liidu õiguse alusel võetud meetmete hindamist, kui sellised meetmed mõjutavad siseturgu. Selles sätestatakse ühine eluasemenappuse hindamise metoodika ja ühised menetlusnõuded, millega reguleeritakse nende meetmete põhjendatust, proportsionaalsust, läbipaistvust ja läbivaatamist.

Pärast määruse jõustumist vastutavad selle kohaldamise ning määruses sätestatud avaldamis- ja läbivaatamisnõuete täitmise eest liikmesriikide ametiasutused. Komisjon toetab rakendamist, tehes kättesaadavaks asjakohased andmed, sealhulgas Mapadomo andmebaasi kaudu, kui see on asjakohane, ning andes suuniseid ja hõlbustades teabevahetust liikmesriikide ja sidusrühmadega.

Kui määrust hakatakse kohaldama, võivad pädevad asutused võtta vastu, muuta või läbi vaadata meetmeid kooskõlas määrusega kehtestatud ühise raamistikuga. Komisjon jälgib määruse rakendamist ja kohaldamist ning hindab selle tulemuslikkust kooskõlas läbivaatamisklausliga.

1.5.2. ELi meetme lisaväärtus (see võib tuleneda eri teguritest, nagu kooskõlastamisest saadav kasu, õiguskindlus, suurem tõhusus või vastastikune täiendavus). Käesoleva punkti kohaldamisel tähendab „ELi meetme lisaväärtus“ väärtust, mis tuleneb liidu sekkumisest ja lisandub väärtusele, mille liikmesriigid oleksid muidu üksi loonud.

ELi tasandi meetme põhjused (*ex-ante*)

Vajadus liidu meetmete järele tekib seetõttu, et kuigi eluasemepoliitika jääb peamiselt riigi, piirkonna ja kohaliku omavalitsuse pädevusse, reguleerivad siseturgu mõjutavate eluasemealaste meetmete kooskõla liidu õigusega ELi eeskirjad ja neid tõlgendab Euroopa Liidu Kohus.

Euroopa Liidu Kohtu praktika on endiselt piiratud ja juhtumipõhine ning seetõttu ei kehtestata sellega ühist metoodikat eluasemenappuse väljaselgitamiseks, põhjuslike seoste hindamiseks, territoriaalse ulatuse ja kestuse kindlaksmääramiseks ega tulemuslikkuse hindamiseks. Sellega ei kehtestata ega saa kehtestada ühist metoodikat ega menetlusraamistikku eluasemenappuse hindamiseks või siseturgu mõjutavate eluasemealaste meetmete põhjendatuse tõendamiseks. Samuti ei ole üksikutel liikmesriikidel üksi võimalik tagada sidusat ja järjepidevat lähenemisviisi.

¹⁹ Vastavalt finantsmääruse artikli 58 lõike 2 punktile a või b.

Oodatav tekkiv ELi lisaväärtus (*ex-post*)

Liidu meetmete lisaväärtus seisneb seega sellise ühise menetlusraamistiku loomises, milles on kohalikud paindlikud meetmed ühendatud ühiste kaitsemeetmetega ning mis on kooskõlas liidu õigusega. Algatusega ei tekitata uut liidu pädevusvaldkonda ega kehtestata uut kohustust hinnata eluasemealaseid meetmeid. Pigem kehtestatakse sellega ühine metoodika ja menetlusraamistik kehtivate liidu õiguse nõuete kohaldamiseks. Algatusega nähakse ette ühised tingimused eluasemenappuse väljaselgitamiseks ning eluasemealaste meetmete põhjendatuse ja proportsionaalsuse hindamiseks ning samal ajal säilitatakse pädevate asutuste kaalutusõigus otsustada, kas sekkumine on vajalik, milliseid meetmeid võtta ja kuidas need tuleks välja töötada. Niiviisi suurendatakse õiguskindlust, läbipaistvust ja prognoositavust ilma eluasemepoliitikat sisuliselt ühtlustamata või riigi, piirkonna või kohaliku omavalitsuse pädevust asendamata.

1.5.3. *Samalaadsetest kogemustest saadud õppetunnid*

Siseturгу käsitlevate õigusaktide rakendamisel saadud kogemused on näidanud, et ühised õigusraamistikud on kõige tõhusamad siis, kui nendega kaasnevad õigeaegsed suunised, struktureeritud dialoog liikmesriikidega ja järjepidev järelevalve rakendamise üle. Selline tegevus vähendab õiguskindlusetust, hõlbustab nõuete täitmist ja aitab vältida tarbetuid rikkumismenetlusi. Seepärast on ettepaneku rakendamiseks vaja piisavaid inimressursse ja rahalisi vahendeid, kuid samal ajal on vaja võimalikult suures määral tugineda komisjoni olemasolevatele eksperditeadmistele ja digivahenditele.

1.5.4. *Kooskõla mitmeaastase finantsraamistikuga ja võimalik koostoime muude asjakohaste vahenditega*

Ettepanek on kooskõlas mitmeaastase finantsraamistikuga.

Kulud on seotud järgmisega:

- andmetaristu ja -haldus
- rakendamine, järelevalve ja hindamine
- seadusandlik järelmeede
- sidusrühmade kaasamine.

Algatuse kulud on võrreldavad selliste muude liidu algatuste kuludega, millega luuakse ühised raamistikud ja tõendustaristud, nagu statistikat, andmehaldust ja koostalitlusvõimet käsitlevad Euroopa raamistikud.

Meetmed, mida rahastatakse käesoleva ettepaneku rakendamise toetamiseks, saavad kasu koostoimest muude horisontaalsete meetmetega majandusliku modelleerimise valdkonnas.

1.5.5. *Erinevate kasutada olevate rahastamisvõimaluste, sealhulgas vahendite ümberpaigutamise võimaluste hinnang*

Pärast erinevate olemasolevate rahastamisvõimaluste hindamist jõudis komisjon järeldusele, et vahendeid võiks saada praeguse mitmeaastase finantsraamistiku asjakohaste eluaseme rahastamise programmide raames vahendite ümberpaigutamisest ja rubriigi 7 sellest osast, mis on eraldatud muudele

rahastamisprogrammidele. Praeguses mitmeaastases finantsraamistikus ei ole elamumajanduse jaoks eraldi eelarverida ega kuluprogrammi.

1.6. Ettepaneku/algatuse ja selle finantsmõju kestus

☐ Piiratud kestusega

– ☐ hõlmab ajavahemikku [PP/KK]AAAA–[PP/KK]AAAA

– “ finantsmõju kulukohustuste assigneeringutele avaldub ajavahemikul AAAA–AAAA ja maksete assigneeringutele ajavahemikul AAAA–AAAA.

☒ Piiramata kestusega alates 20 päeva möödumisest ettepaneku avaldamisest *Euroopa Liidu Teatajas*,

– millele järgneb

– täieulatuslik rakendamine.

1.7. Kavandatud eelarve täitmise viis(id)²⁰

☒ Eelarve otsene eelarve täitmine komisjoni poolt

– ☒ tema talituste kaudu, sealhulgas kasutades liidu delegatsioonides töötavat komisjoni personali;

– “ rakendusametite kaudu.

“ Eelarve jagatud täitmine koos liikmesriikidega

“ Eelarve kaudne täitmine, mille puhul eelarve täitmise ülesanded on delegeeritud:

– “ kolmandatele riikidele või nende määratud asutustele;

– “ rahvusvahelistele organisatsioonidele ja nende allasutustele (nimetage);

– “ Euroopa Investeeringusangale ja Euroopa Investeeringufondile;

– “ finantsmääruse artiklites 70 ja 71 osutatud asutustele;

– “ avalik-õiguslikele asutustele;

– “ avalikke teenuseid osutavatele eraõiguslikele asutustele, sel määral, mil neile antakse piisavad finantstagatised;

– “ liikmesriigi eraõigusega reguleeritud asutustele, kellele on delegeeritud avaliku ja erasektori partnerluse rakendamine ja kellele antakse piisavad finantstagatised;

– “ asutustele või isikutele, kellele on delegeeritud Euroopa Liidu lepingu V jaotise kohaste ühise välis- ja julgeolekupoliitika erimeetmete rakendamine ja kes on kindlaks määratud asjaomases alusaktis;

– “ liikmesriigis asutatud asutustele, kelle suhtes kohaldatakse liikmesriigi eraõigust või liidu õigust ja kellele võib kooskõlas valdkondlike normidega usaldada liidu rahaliste vahendite või eelarveliste tagatiste haldamise niivõrd, kuivõrd selliseid asutusi kontrollivad avalik-õiguslikud asutused või avalikke teenuseid osutavad eraõiguslikud asutused ja kontrollivad organid annavad neile solidaarvastutuse vormis piisavad finantstagatised või samaväärsed finantstagatised, mis võivad iga meetme puhul piirduda liidu toetuse maksimumsummaga.

²⁰

Eelarve täitmise viise koos viidetega finantsmäärusele on selgitatud BUDGpedia veebisaidil: <https://myintracomm.ec.europa.eu/corp/budget/financial-rules/budget-implementation/Pages/implementation-methods.aspx>

ei kohaldata

2. HALDUSMEETMED

2.1. Järelevalve ja aruandluse reeglid

Elamumajanduse rakkerühma poolt otseselt täidetavad ülesanded, mis on seotud ettepaneku rakendamise ja kohaldamise järelevalvega, järgivad komisjonis rakendatavat iga-aastast planeerimis- ja järelevalvetsükli, sealhulgas energeetika peadirektoraadi iga-aastases tegevusaruandes esitatavat aruandlust.

2.2. Haldus- ja kontrollisüsteem(id)

2.2.1. *Eelarve täitmise viisi(de), rahastuse rakendamise mehhanismi(de), maksete tegemise korra ja kavandatava kontrollistrateegia selgitus*

Määruse rakendamise eest vastutavad eelkõige pädevad asutused, kes otsustavad vastu võtta määruse kohaldamisalasse kuuluvad eluasemealased meetmed. Määrusega ei nõuta uute riiklike haldusstruktuuride või liidu asutuste loomist, vaid sätestatakse ühised menetlusnõuded, millega reguleeritakse kõnealuste meetmete hindamist, põhjendatust, proportsionaalsust, läbipaistvust ja läbivaatamist.

Komisjoni jaoks sisaldab ettepanek rakendamise toetamisega seotud ülesandeid, sealhulgas suuniste koostamist, dialoogi pidamist sidusrühmadega, määruse kohaldamise järelevalvet ja hindamist ning vajaduse korral liidu õiguse täitmise tagamist. Seda teevad elamumajanduse rakkerühm ja muud asjaomased komisjoni talitused, võimaluse korral kasutades selleks olemas olevaid haldusstruktuure ja digivahendeid. Kavandatud rakendusmeetod on seega kõige tõhusam ja proportsionaalsem vahend algatuse eesmärkide saavutamiseks, piirates samal ajal täiendavaid halduskulusid.

2.2.2. *Teave kindlakstehtud riskide ja nende vähendamiseks kasutusele võetud sisekontrollisüsteemi(de) kohta*

Peamine rakendamisrisk on määruse ebajärjekindel kohaldamine pädevate asutuste poolt, mis võib vähendada õiguskindlust ja prognoositavust kogu liidus. Veel üks tegevusrisk on see, et Mapadomo kaudu kättesaadavaks tehtud võrdlusandmed ei pruugi olla piisavalt ajakohased ega toetada eluasemenappuse hindamist seal, kus kõnealuseid andmeid kasutatakse.

Nende riskide leevendamiseks koostab komisjon suuniseid, vahetab korrapäraselt teavet liikmesriikide ja sidusrühmadega, teeb järelevalvet määruse kohaldamise üle ning vajaduse korral kasutab talle aluslepingutest tulenevaid täitmise tagamise volitusi. Komisjon kannab ka hoolt asjakohaste vahendite eest ja tagab nende korrapärase ajakohastamise, kasutades kättesaadavaid andmeallikaid ja olemasolevaid haldusressursse.

2.2.3. *Kontrollimeetmete hinnanguline kulutõhusus (kontrollikulude suhe hallatavate vahendite väärtusse), selle põhjendus ja oodatav veariski tase (maksete tegemise ja sulgemise ajal)*

Algatuse kohaselt peavad komisjoni talitused haldama vahendeid, mis on vajalikud andmebaasi hooldamiseks ja haldamiseks ning selle nõuetekohaseks kohaldamiseks, kuid praeguses etapis ei ole võimalik hinnata kontrollide kulutõhusust.

Elamumajanduse rakkerühmale määratud ülesanne täidetakse juba olemasolevat kontrollisüsteemi järgides ja kontrollikulud jäävad eeldatavasti minimaalseks.

2.3. Pettuste ja õigusnormide rikkumise ärahoidmise meetmed

Algatus hõlmab piiratud rahalisi vahendeid, mida rakendatakse eelarve otsese täitmise kaudu. Selles etapis (nt järelevalve või hindamise eesmärgil) ei ole riigihankemenetlusi ette nähtud.

Energeetika peadirektoraat on vastu võtnud pettustevastase võitluse strateegia ja sellel põhineva tegevuskava. Igal aastal tehakse sisemine riskihindamine, et selgitada välja pettuste suhtes kõige haavatavamad valdkonnad, kehtestatud kontrollid ja meetmed, mis on vajalikud, et parandada energeetika peadirektoraadi ja elamumajanduse rakkerühma suutlikkust pettusi ennetada, avastada ja kõrvaldada.

3. ETTEPANEKU/ALGATUSE HINNANGULINE FINANTSMÕJU

Hinnang alates 2028. aastast kuludele ja personalile avalduva mõju kohta on lisatud näitlikustamise eesmärgil ega mõjuta järgmist mitmeaastast finantsraamistikku. Rahastamisallikas ja liidu rahaliste kohustuste ulatus 2027. aasta järgsel perioodil sõltuvad mitmeaastase finantsraamistiku 2028–2034 üle peetavate institutsioonidevaheliste läbirääkimiste tulemustest ning seejärel määratakse need kindlaks iga-aastase eelarvemenetluse kaudu. Kõik assigneeringud ja töötajate arv alates 2028. aastast on soovituslikud.

3.1. Mitmeaastase finantsraamistiku rubriigid ja kulude eelarveread, millele mõju avaldub

Ettepanek ja selle nõuetekohane rakendamine tuginevad olemasolevale komisjoni elamumajanduse andmebaasile Mapadomo, mille töötasid ühiselt välja majandus- ja rahandusküsimuste peadirektoraat ning Teadusuuringute Ühiskeskus ja mis sisaldab üksikasjalikke andmeid NUTS 3 tasandi ja kohalike haldusüksuste elamufondi ja tehinguhindade kohta ning toetab hinna ja sissetuleku suhte näitajat, mida kasutatakse eluasemenappusega piirkondade väljaselgitamiseks.

See andmebaas on seega oluline digivahend, mis võimaldab pädevatel asutustel taaskasutada komisjoni käsutuses olevaid võrreldavaid andmeid ning toetada järjepidevat ja tõenditel põhinevat rakendamist, loomata eraldi andmebaasi taskukohaste eluasemete õigusakti kohta. Andmebaasi peavad pidevalt hooldama ja ajakohastama komisjoni töötajad ja need ressursivajadused on esitatud allpool toodud tabelites.

Lisaks on kavandatud kulud vajalikud selleks, et toetada käesoleva ettepaneku rakendamist sidusrühmade kaasamise (kohtumised kohaliku ja riigi tasandi ametiasutustega, ekspertide töörühmad), uuringute ja hindamiste kaudu.

- Olemasolevad eelarveread

Järjestage mitmeaastase finantsraamistiku rubriigiti ja iga rubriigi sees eelarveridade kaupa

Mitmeaastase finantsraamistiku rubriik	Eelarverida	Kulu liik	Rahaline osalus			
	Nr	Liigendatud/liigendamata ²¹	EFTA riigid ²²	Kandidaatriigid ja potentsiaalsed kandidaadid ²³	Muud kolmandad riigid	Muu sihtotstarbeline tulu
	Mitu eelarverida, sealhulgas eelarverida 03.0202 – Ettevõtete, eelkõige VKEde konkurentsivõime	Liigendatud ja liigenda	EI	EI	EI	EI

²¹ Liigendatud = liigendatud assigneeringud / liigendamata = liigendamata assigneeringud.

²² EFTA: Euroopa Vabakaubanduse Assotsiatsioon.

²³ Kandidaatriigid ja vajaduse korral Lääne-Balkani potentsiaalsed kandidaadid.

	parandamine ja nende turulepääsu toetamine ²⁴	mata				
--	---	------	--	--	--	--

²⁴ 2027. aastal vajalikke assigneeringuid rahastatakse täielikult mitmeaastase finantsraamistiku rubriikide 1, 2 ja 3 asjaomaste olemasolevate programmide jaoks eraldatud vahendite ümberpaigutamise kaudu. Hinnangulised assigneeringud alates 2028. aastast on soovituslikud ning rahastamisallikad ja assigneeringute maht sõltuvad mitmeaastase finantsraamistiku 2028–2034 üle peetavate institutsioonidevaheliste läbirääkimiste tulemustest.

3.2. Ettepaneku hinnanguline finantsmõju assigneeringutele

3.2.1. Hinnanguline mõju tegevusassigneeringutele – ülevaade

- " Ettepanek/algatus ei nõua tegevusassigneeringute kasutamist
- ☒ Ettepanek/algatus nõuab tegevusassigneeringute kasutamist, mis toimub järgmiselt:

3.2.1.1. Heakskiidetud eelarvest saadavad assigneeringud

miljonites eurodes (kolm kohta pärast koma)

Mitmeaastase finantsraamistiku rubriik		Nr										
DG: ENER				Aasta	Aasta	Aasta	Aasta	Aasta	Aasta	Aasta	Aasta	Mitmeaastane finantsraamistik 2028–2034 KOKKU
				2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	
		Tegevusassigneeringud										
Eelarverida ²⁵		Kulukohustused	(1a)	0,68	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	7,000
		Maksed	(2a)	0,68	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	7,000

²⁵ 2027. aastal vajalikke assigneeringuid rahastatakse täielikult mitmeaastase finantsraamistiku rubriikide 1, 2 ja 3 asjaomaste olemasolevate programmide jaoks eraldatud vahendite ümberpaigutamise kaudu, eelkõige Mapadomo andmebaasi käsitleva peatüki 03.02 („ühtse turu programm“) ja Mapadomo hooldust käsitleva eelarverea 06.200401 all. Hinnangulised assigneeringud alates 2028. aastast on soovituslikud ning rahastamisallikad ja assigneeringute maht sõltuvad mitmeaastase finantsraamistiku 2028–2034 üle peetavate institutsioonidevaheliste läbirääkimiste tulemustest.

Eelarverida 03.0202 – Ettevõtete, eelkõige VKEde konkurentsivõime suurendamine ja nende turulepääsu toetamine	Kulukohustused	(1b)	0,32									0
	Maksed	(2b)	0,32									0
Eriprogrammide vahenditest rahastatavad haldusassigneeringud ²⁶												
Eelarverida		(3)										0
DG ENERi	Kulukohustused	= 1a + 1b + 3	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	7,000
assigneeringud KOKKU	Maksed	= 2a + 2b + 3	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	7,000

			Aasta	Aasta	Aasta	Aasta	Aasta	Aasta	Aasta	Aasta	Mitmeaastane finantsraamistik 2028–2034 KOKKU
			2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	
Tegevusassigneeringud KOKKU	Kulukohustused	(4)	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	7,000
	Maksed	(5)	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	7,000

²⁶

Tehniline ja/või haldusabi ning ELi programmide ja/või meetmete rakendamiseks antava toetusega seotud kulud (endised BA read), kaudne teadustegevus, otsene teadustegevus.

Eriprogrammide vahenditest rahastatavad haldusassigneeringud KOKKU		(6)	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Mitmeaastase finantsraamistiku	Kulukohustused	= 4 + 6	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	7,000
RUBRIIKIDE assigneeringud KOKKU	Maksed	= 5 + 6	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	7,000

			Aasta	Aasta	Aasta	Aasta	Aasta	Aasta	Aasta	Aasta	Mitmeaastane finantsraamistik 2028–2034 KOKKU
			2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	
Tegevusassigneeringud KOKKU	Kulukohustused	(4)	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	7,000
	Maksed	(5)	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	7,000
Eriprogrammide vahenditest rahastatavad haldusassigneeringud KOKKU		(6)	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Mitmeaastase finantsraamistiku	Maksed	= 4 + 6	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	7,000
RUBRIIKIDE 1–3 assigneeringud KOKKU		= 5 + 6	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	7,000
Mitmeaastase finantsraamistiku rubriik			4	„Halduskulud“ ²⁷							

DG: ENER	Aasta	Aasta	Aasta	Aasta	Aasta	Aasta	Aasta	Aasta	Mitmeaastane
----------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	--------------

²⁷

Vajalike assigneeringute kindlaksmääramiseks tuleks kasutada aastaseid keskmisi kulunäitajaid, mis on kättesaadavad BUDGpedia veebilehel.

		2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	finantsraamistik 2028–2034 KOKKU
Õ Personalikulud		0,582	0,582	0,582	0,582	0,582	0,582	0,582	0,582	4,07
Õ Muud halduskulud		0,018	0,018	0,018	0,018	0,018	0,018	0,018	0,018	0,13
DG ENER KOKKU	Assigneeringud	0,600	0,600	0,600	0,600	0,600	0,600	0,600	0,600	4,20

miljonites eurodes (kolm kohta pärast koma)

		Aasta 2027	Aasta 2028	Aasta 2029	Aasta 2030	Aasta 2031	Aasta 2032	Aasta 2033	Aasta 2034	Mitmeaastane finantsraamistik 2028–2034 KOKKU
Mitmeaastase finantsraamistiku	Kulukohustused	1,6	1,6	1,6	1,6	1,6	1,6	1,6	1,6	11,20
RUBRIIKIDE 1–4 ²⁸ assigneeringud KOKKU	Maksed	1,6	1,6	1,6	1,6	1,6	1,6	1,6	1,6	11,20

Hinnang alates 2028. aastast kuludele ja personalile avalduva mõju kohta on lisatud näitlikustamise eesmärgil ega mõjuta järgmist mitmeaastast finantsraamistikku. Rahastamisallikas ja liidu rahaliste kohustuste ulatus 2027. aasta järgsel perioodil sõltuvad mitmeaastase finantsraamistiku 2028–2034 üle peetavate institutsioonidevaheliste läbirääkimiste tulemustest ning seejärel määratakse need kindlaks igaaastase eelarvemenetluse kaudu. Kõik assigneeringud ja töötajate arv alates 2028. aastast on soovituslikud.

3.2.2. Hinnanguline tegevusassigneeringutest rahastatav väljund (ei täideta detsentraliseeritud asutuste puhul)

kulukohustuste assigneeringud miljonites eurodes (kolm kohta pärast koma)

Märkige eesmärgid ja			Aasta	Aasta	Aasta	Aasta	Lisage vajalik arv aastaid, et näidata finantsmõju kestust (vt	KOKKU
-------------------------	--	--	-------	-------	-------	-------	---	-------

²⁸ Rubriigid 1–7 aastal 2027.

väljundid ò			2028		2029		2030		2031		punkt 1.6)							
	VÄLJUNDID																	
	Välj undi liik ²⁹	Kes kmi ne kulu	Arv	Kulu	Arv	Kulu	Arv	Kulu	Arv	Kul u	Arv	Kul u	Arv	Kulu	Arv	Kulu	Välj undit e arv kokk u	Kulud kokku
ERIEESMÄRK nr 1 ³⁰ ...																		
- Väljund																		
- Väljund																		
- Väljund																		
Erieesmärk nr 1 kokku																		
ERIEESMÄRK nr 2 ...																		
- Väljund																		
Erieesmärk nr 2 kokku																		
KOKKU																		

²⁹ Väljunditena käsitatakse tarnitud tooteid ja osutatud teenuseid (rahastatud üliõpilasvahetuste arv, ehitatud teede pikkus kilomeetrites jms).

³⁰ Vastavalt punktile 1.3.2. „Erieesmärgid“.

3.2.3. Hinnanguline mõju haldusassigneeringutele – ülevaade

- ☐ Ettepanek/algatus ei nõua haldusassigneeringute kasutamist
- ☒ Ettepanek/algatus nõuab haldusassigneeringute kasutamist, mis toimub järgmiselt:

3.2.3.1. Heakskiidetud eelarvest saadavad assigneeringud

HEAKSKIIDETU D EELARVE	Aast a 2027	Aast a 2028	Aast a 2029	Aast a 2030	Aast a 2031	Aast a 2032	Aast a 2033	Aast a 2034	2028– 2034 KOKK U
RUBRIIK 4									
Personalikulud	0,582	0,582	0,582	0,582	0,582	0,582	0,582	0,582	4,074
Muud halduskulud	0,018	0,018	0,018	0,018	0,018	0,018	0,018	0,018	0,126
RUBRIIK 4 kokku	0,600	0,600	0,600	0,600	0,600	0,600	0,600	0,600	4,200
RUBRIIGIST 4 välja jäävad kulud									
Personalikulud	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
Muud halduskulud	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
RUBRIIGIST 4 välja jäävad kulud kokku	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
KOKKU									
	0,600	0,600	0,600	0,600	0,600	0,600	0,600	0,600	4,200

Personali ja muude halduskuludega seotud assigneeringute vajadused kaetakse assigneeringutest, mille asjaomane peadirektoraat on kõnealuse meetme haldamiseks juba andnud, ja/või peadirektoraadi sees ümberpaigutatud assigneeringutest, mida vajaduse korral võidakse täiendada nendest lisaassigneeringutest, mis haldavale peadirektoraadile eraldatakse iga-aastase vahendite eraldamise menetluse käigus, arvestades eelarvepiirangutega.

3.2.4. Hinnanguline personalivajadus

- " Ettepanek/algatus ei nõua personali kasutamist
- ☒ Ettepanek/algatus nõuab personali kasutamist, mis toimub järgmiselt:

3.2.4.1. Rahastatakse heakskiidetud eelarvest

Hinnanguline väärtus täistööaja ekvivalendina³¹

HEAKSKIIDETUD EELARVE		A as ta	A as ta	A as ta	A as ta	A as ta	A as ta	A as ta
	2 0	2 0	2 0	2 0	2 0	2 0	2 0	2 0

³¹ [Palun täpsustage allpool esitatud tabelis, kui palju täistööaja ekvivalente on juba määratud meetme haldamiseks ja/või kui palju saab neid teie peadirektoraadis ümber paigutada ja millised on teie netovajadused.]

		2 7	2 8	2 9	3 0	3 1	3 2	3 3	3 4
	Ametikohtade loeteluga ette nähtud ametikohad (ametnikud ja ajutised töötajad)								
20 01 02 01 (komisjoni peakorteris ja esindustes)		3	3	3	3	3	3	3	3
20 01 02 03 (ELi delegatsioonides)		0	0	0	0	0	0	0	0
(kaudne teadustegevus)		0	0	0	0	0	0	0	0
(otsene teadustegevus)		0	0	0	0	0	0	0	0
Muud eelarveread (märkige)		0	0	0	0	0	0	0	0
	Kooseisuväline personal (täistööaja ekvivalendina)								
20 02 01 (üldvahenditest rahastatavad lepingulised töötajad ja riikide lähetatud eksperdid)		0	0	0	0	0	0	0	0
20 02 03 (lepingulised töötajad, kohalikud töötajad, riikide lähetatud eksperdid ja noored eksperdid ELi delegatsioonides)		0	0	0	0	0	0	0	0
Haldustoe tuse eelarverid a	peakortoris	0	0	0	0	0	0	0	0
[XX.01.Y Y.YY]	ELi delegatsioonides	0	0	0	0	0	0	0	0
(lepingulised töötajad ja riikide lähetatud eksperdid kaudse teadustegevuse valdkonnas)		0	0	0	0	0	0	0	0
(lepingulised töötajad ja riikide lähetatud eksperdid otsese teadustegevuse valdkonnas)		0	0	0	0	0	0	0	0
Muud eelarveread (märkige) – Rubriik 4		0	0	0	0	0	0	0	0
Muud eelarveread (märkige) – Rubriigist 4 välja jäävad kulud		0	0	0	0	0	0	0	0
KOKKU		3	3	3	3	3	3	3	3

Ettepaneku rakendamiseks vajatav personal (täistööaja ekvivalendina)

		Erakorraline lisapersonal*		
	Kaetakse komisjoni talituste olemasolevast personalist	Rahastatakse rubriigist 4 või teadusuuringute eelarveridadel	Rahastatakse BA ridadelt	Rahastatakse tasudest
Ametikohtade loeteluga ette nähtud ametikohad	3		ei kohaldata	
Koosseisuväline personal (lepingulised töötajad, riikide lähetatud eksperdid ja renditööjõud)				

Ülesannete kirjeldus:

Ametnikud ja abijõud töötajad	Ettepaneku sätete rakendamisega lisanduvad komisjonile mitmed uued ülesanded, mille tulemuslikuks ja õigeaegseks täitmiseks on vaja sihtotstarbelisi vahendeid. Need ülesanded on valdkonnaülesed ning hõlmavad poliitika koordineerimist, järelevalvet ja hindamist, seadusandlikke järeelmeetmeid, sidusrühmade kaasamist ja andmehaldust eluaseme taskukohasuse, siseturu ja tõenduspõhise poliitikakujundamise valdkonnas. 3 täistööajale taandatud alalise ametniku (AD) määramine energeetika peadirektoraati on vajalik, et tagada ettepanekuga loodud uue raamistiku pikaajaline juhtimine, koordineerimine ja regulatiivne järelevalve. See hõlmab määruse rakendamise toetamist, selle kohaldamise jälgimist liikmesriikides, sidususe tagamist liidu laialdasema õigusraamistikuga (sealhulgas aluslepingud, teenuste direktiiv ja määrus (EL) 2024/1028) ning komisjoni soovitusel (mis käsitleb eluaseme taskukohasust eluasemenappuse käes kannatavates piirkondades) rakendamise jälgimist. Need vahendid kataksid eelkõige järgmise. 1. Järelevalve, rakendamine ja hindamine (1,5 täistööajale taandatud töötajat) - pädevate asutuste ja muude asjaomaste sidusrühmade poolse üldise rakendamise koordineerimine liikmesriikides; - järelevalve määruse rakendamise üle ja hindamisaruande koostamine 2031. aastaks; - kooskõla tagamine laialdasemate siseturu käsitlevate õigusaktidega (ELi toimimise leping, teenuste direktiiv, lühiajalise majutuse üüriteenuste määrus); - koordineerimine selliste peadirektoraatidega nagu GROW,
-------------------------------	--

	FISMA, SJ, JRC, ECFIN jt; - järelemeetmete võtmine seoses komisjoni soovitusel (mis käsitleb eluaseme taskukohasust eluasemenappuse käes kannatavates piirkondades) rakendamisega. 2. Õiguslik rakendamine ja nõuete täitmise tagamine (1 täistööajale taandatud töötaja) - rakendamisprobleemide lahendamine; - komisjoni suuniste ettevalmistamine; - delegeeritud õigusakti ettevalmistamine (kui see on põhjendatud); - kaebuste hindamine; - vajaduse korral töö rikkumisjuhtudega. 3. Sidusrühmade kaasamine (0,5 täistööajale taandatud töötajat) - dialoog rakendamise üle; - seminarid, - teabevahetus liikmesriikidega; - arutelud elamumajanduse liiduga; - veebisait ja teabe avaldamine; - suuniste levitamine.
Koosseisuvälised töötajad	

Hinnang alates 2028. aastast kuludele ja personalile avalduva mõju kohta on lisatud näitlikustamise eesmärgil ega mõjuta järgmist mitmeaastast finantsraamistikku. Rahastamisallikas ja liidu rahaliste kohustuste ulatus 2027. aasta järgsel perioodil sõltuvad mitmeaastase finantsraamistiku 2028–2034 üle peetavate institutsioonidevaheliste läbirääkimiste tulemustest ning seejärel määratakse need kindlaks iga-aastase eelarvemenetlusega. Kõik assigneeringud ja töötajate arv alates 2028. aastast on soovituslikud.

3.2.5. Hinnanguline mõju digitehnoloogiaga seotud investeeringutele – ülevaade

Kohustuslik: järgmises tabelis tuleks esitada parim hinnang ettepanekust/algatusest tulenevate digitehnoloogiaga seotud investeeringute kohta.

Erandkorras, kui see on vajalik ettepaneku/algatuse rakendamiseks, tuleks rubriigi 4 assigneeringud esitada selleks ettenähtud eelarveraal.

Rubriikide 1–3 assigneeringuid tuleks kajastada „tegevusvaldkonna IT-kuludena, mis on eraldatud rakenduskavadele“. Nende kulud kuuluvad tegevuseelarvesse, mida kasutatakse otseselt algatuse rakendamisega seotud IT-platvormide/vahendite taaskasutamiseks/ostmiseks/arendamiseks ja nendega seotud investeeringuteks (nt litsentsid, uuringud, andmete säilitamine jne). Selles tabelis esitatud teave peaks olema kooskõlas 4. jaos „Digimööde“ esitatud üksikasjadega.

Digi- ja IT-assigneeringud KOKKU	Aasta	Aasta	Aasta	Aasta	Aasta	Aasta	Aasta	Aasta	Mitmeaastane finantsraamistik 2028–2034
	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	

									KOKKU
	RUBRIIK 4								
Institutsiooni tasandi IT-kulud		0	0	0	0	0	0	0	0
RUBRIIK 4 kokku		0	0	0	0	0	0	0	0
	RUBRIIGIST 4 välja jäävad kulud								
Poliitikavaldkondade IT-kulud rakenduskavadele	0,50 0	0,50 0	0,50 0	0,50 0	0,50 0	0,50 0	0,50 0	0,50 0	3,500
RUBRIIGIST 4 välja jäävad kulud kokku	0,50 0	0,50 0	0,50 0	0,50 0	0,50 0	0,50 0	0,50 0	0,50 0	3,500
KOKKU	0,50 0	0,50 0	0,50 0	0,50 0	0,50 0	0,50 0	0,50 0	0,50 0	3,500

3.2.6. Kooskõla kehtiva mitmeaastase finantsraamistikuga

Ettepanek/algatus:

- ☒ on täielikult rahastatav mitmeaastase finantsraamistiku asjaomase rubriigi sisese vahendite ümberpaigutamise kaudu

Selleks et 2027. aastal rahastada Mapadomo andmebaasi, on vaja ühtse turu programmi eelarvereaal vahendeid ümber paigutada.

- Peadirektoraatidevaheline ümberpaigutamine on vajalik selleks, et tagada energeetika peadirektoraadile vajalik toetus, et täita punktis 1.5.1 kirjeldatud nõude kohaseid ülesandeid. tingib mitmeaastase finantsraamistiku asjaomase rubriigi mittesihotstarbelise varu ja/või mitmeaastase finantsraamistiku määru ses sätestatud erivahendite kasutuselevõtu

ei kohaldata

- " nõuab mitmeaastase finantsraamistiku muutmist

ei kohaldata

3.2.7. Kolmandate isikute rahaline osalus

Ettepanek/algatus:

- ☒ ei näe ette kolmandate isikute poolset kaasrahastamist
- " näeb ette kolmandate isikute poolse kaasrahastuse, mille hinnanguline summa on järgmine:

assigneeringud miljonites eurodes (kolm kohta pärast koma)

	Aasta 2028	Aasta 2029	Aasta 2030	Aasta 2031	Aasta 2032	Aasta 2033	Aasta 2034	Kokku
--	---------------	---------------	---------------	---------------	---------------	---------------	---------------	-------

Nimetage kaasrahastav asutus								
Kaasrahastatavad assigneeringud KOKKU								

3.3. Hinnanguline mõju tuludele

- ☒ Ettepanekul/algatusel puudub finantsmõju tuludele
- “ Ettepanekul/algatusel on järgmine finantsmõju:
 - “ omavahenditele
 - “ muudele tuludele
 - “ märkige, kas see on kulude eelarveridasid mõjutav sihtotstarbeline tulu miljonites eurodes (kolm kohta pärast koma)

Tulude eelarverida	Jooksval eelarveaastal kättesaadavad assigneeringud	Ettepaneku/algatuse mõju ³²						
		Aasta 2028	Aasta 2029	Aasta 2030	Aasta 2031	Aasta 2032	Aasta 2033	Aasta 2034
Artikkel								

Sihtotstarbeliste tulude puhul märkige, milliseid kulude eelarveridasid ettepanek mõjutab.

--

Muud märkused (nt tuludele avaldatava mõju arvutamise meetod/valem või muu teave).

ei	kohaldata
----	-----------

³² Traditsiooniliste omavahendite (tollimaksud ja suhkrumaksud) korral tuleb märkida netosummad, st brutosumma pärast 10 % sissenõudmiskulude mahaarvamist, nagu on ette nähtud dokumendis COM(2025) 574.

4. DIGIMÕÕDE

4.1. Diginõuded

Viide nõudele	Nõude kirjeldus	Nõudest mõjutatud või sellega seotud osaleja	Üldised protsessid	Kategooriad
Artiklid 6, 9, 10 ja 12	Meetmeid toetav tõendusmaterjal Nõue, et pädevad asutused, kes otsustavad võtta määruse kohaldamisalasse kuuluvaid eluasemealaseid meetmeid, töötleksid, analüüsiks ja hindaksid korrapäraselt uuesti teavet, mis on vajalik eluasemenappuse tõendamiseks ning nende meetmete põhjendamiseks ja läbivaatamiseks. Vajaduse korral taaskasutab pädev asutus määruse (EL) 2024/1028 alusel loodud digitaalselt kättesaadavaid lühiajalise väljaüürimise andmeid artikli 5 lõike 1 punktis a kirjeldatud meetmete jaoks.	Pädevad asutused	Andmetöötlus; andmete taaskasutamine	Andmed
Artikkel 13	Vastuvõetud meetme(te) avaldamine Pädevad asutused peavad avaldama eluasemealaste meetmete aluseks olevad hinnangud ja otsused, sealhulgas nende territoriaalse ulatuse ja kestuse.	Pädevad asutused, üldsus	Andmetöötlus; andmete jagamine	Andmed

4.2. Andmed

Andmete liik	Viide (viited) nõudele (nõuetele)	Standard ja/või tehniline kirjeldus (kui see on asjakohane)
Meetmeid toetav tõendusmaterjal	Artiklid 6 ja 9, artikli 10 lõige 1, artikkel 12	objektiivsed, läbipaistvad ja kontrollitavad andmed
Vastuvõetud meetme(te) avaldamine	Artikkel 13	ei kohaldata
Komisjonipoolne järelevalve ja hindamine	Artikkel 16	ei kohaldata

Kooskõla Euroopa andmestrategiaga

Algatus on kooskõlas Euroopa andmestrategiaga, sest selles seatakse esikohale olemasolevate andmete kasutamine, taaskasutamine ja avalik kättesaadavus, et toetada tõenduspõhist avalikku otsustusprotsessi, selle asemel et luua eraldi andmekogumisarhitektuur.

Kooskõla ühekordsuse põhimõttega

Järgitud on ühekordsuse põhimõtet. Ettepanekuga ei kehtestata kodanikele, majutajatele, platvormidele ega muudele ettevõtjatele uusi andmete esitamise kohustusi, kui asjakohast teavet on juba kogutud määruse (EL) 2024/1028 alusel. Pädevad asutused võivad enne täiendavate andmete kogumist tugineda olemasolevatele ELi (nt Mapadomo) ning riiklikele, piirkondlikele ja kohalikele statistilistele ja haldusandmetele.

Ettepanekuga ei looda uut digiteenust, platvormi, andmebaasi, aruandlussüsteemi ega registreerimismehhanismi. Samuti ei võeta sellega kasutusele automatiseeritud otsustusmenetlust ega algoritmilist hindamist. Pädevad asutused jäävad vastutavaks määrusega nõutud hindamiste läbiviimise eest.

Andmevood

Andmete liik	Viide (viited) nõudele (nõuetele)	Osalejad, kes andmed esitavad	Osalejad, kes andmed saavad	Andmevahetuse ajend	Sagedus (kui see on asjakohane)

Tõendeid toetavad meetmed, mis hõlmavad eluasemenappuse hindamist, ülevaadet asjaomase tegevuse mõjust eluasemenappuse probleemile ja meetme proportsionaalsuse hindamist. Pädevad asutused peavad vastuvõetud meetmed korrapäraselt läbi vaatama, kasutades ajakohastatud andmeid, veendumaks, et meetmeid õigustavad tingimused on jätkuvalt täidetud ning et meetmed on jätkuvalt vajalikud ja proportsionaalsed. Asjakohasel juhul kasutatakse hindamisel määrusega (EL) 2024/1028 loodud andmeid uuesti lühiajalise üürimisega seotud meetmete puhul.	Artiklid 6 ja 9, artikli 10 lõige 1, artikkel 12	Pädev asutus	Üldsus	Otsus võtta vastu piiravad meetmed	Vähemalt iga viie aasta järel
Vastuvõetud meetme(te), sealhulgas meetmete vastuvõtmiseks vajalike hinnangute, k.a meetmete territoriaalne ulatus ja kestus, avaldamine	Artikkel 13	Pädev asutus	Üldsus	Meetme vastuvõtmine, pikendamine, muutmine või tühistamine	Vähemalt iga viie aasta järel
Määruse rakendamist ja kohaldamist jälgib komisjon	Artikkel 16	Euroopa Komisjon	Euroopa Parlament, nõukogu, Euroopa Majandus- ja Sotsiaalkomitee ning Regioonide Komitee	20. mai 2031	Puudub korduva hindamise tsükkel

4.3. Digilahendused

Digilahendus	Viide (viited) nõudele (nõuetele)	Peamised kohustuslikud funktsioonid	Vastutav asutus	Kuidas on arvesse võetud juurdepääsetavust?	Kuidas on arvesse võetud korduskasutatavust?	Tehisintellektitehnoloogia kasutamine (kui see on asjakohane)
ei kohaldata	ei kohaldata	ei kohaldata	ei kohaldata	ei kohaldata	ei kohaldata	ei kohaldata

Digilahendus 1

Digi- ja/või valdkondlik poliitika (kui see on asjakohane)	Selgitus selle kohta, kuidas see on kooskõlas
Tehisintellektimäärus	ei kohaldata
ELi küberturvalisuse raamistik	ei kohaldata
eIDAS	ei kohaldata
Ühtne digivärv ja siseturu infosüsteem	ei kohaldata
Muu	ei kohaldata

4.4. Koostalitlusvõime hindamine

Digitaalne avalik teenus või digitaalsete avalike teenuste kategooria	Kirjeldus	Viide (viited) nõudele (nõuetele)	Koostalitleva Euroopa lahendus(ed)	Muu(d) koostalitluslahendus(ed)
Digitaalne avalik	ei kohaldata	ei kohaldata	ei kohaldata	ei kohaldata

teenus 1				
Klassifikaatori COFOG 1. tasandi kohane digitaalsete avalike teenuste kategooria	ei kohaldata	ei kohaldata	ei kohaldata	ei kohaldata

Digitaalne avalik teenus 1

Hindamine	Meede (meetmed)	Võimalikud allesjäänud tõkked (kui see on asjakohane)
Kooskõla kehtivate digi- ja valdkondlike poliitikameetmetega Loetlege kohaldatavad kindlakstehtud digi- ja valdkondlikud poliitikameetmed	ei kohaldata	ei kohaldata
Korralduslikud meetmed digitaalsete avalike teenuste sujuvaks osutamiseks Loetlege kavandatud juhtimismeetmed	ei kohaldata	ei kohaldata
Meetmed, mis on võetud andmete ühise mõistmise tagamiseks Loetlege sellised meetmed	ei kohaldata	ei kohaldata
Ühiselt kokku lepitud avalike tehniliste kirjelduste ja standardite kasutamine	ei kohaldata	ei kohaldata

Loetlege sellised meetmed		
---------------------------	--	--

4.5. Digimõõtmekeskuse rakendamist toetavad meetmed

Meetme kirjeldus	Viide (viited) nõudele (nõuetele)	Komisjoni roll (kui see on asjakohane)	Kaasatavad osalejad (kui see on asjakohane)	Eeldatav ajakava (kui see on asjakohane)
ei kohaldata	ei kohaldata	ei kohaldata	ei kohaldata	ei kohaldata