

## SELETUSKIRI

### **Euroopa Komisjoni konsultatsioon (küsimustik) üldist majandushuvi pakkuvate teenustega seotud riigiabi eeskirjade läbivaatamiseks eelkõige elamumajanduse valdkonnas (taskukohased eluasemed) kohta**

#### **Ülevaade ja eesmärk**

Euroopa Komisjon algatas 5. juunil 2025. aastal avaliku konsultatsiooni, mille tulemuste alusel vaadata läbi üldist majandushuvi pakkuvate teenuste suhtes kohaldatavad riigiabi eeskirjad. Avalik konsultatsioon on kättesaadav portaalis [„Avaldage arvamust!“](#). Vastuseid saab esitada kuni 31. juulini 2025.

Avaliku konsultatsiooni eesmärk on vähendada taskukohaste eluasemete nappust. Taskukohaste eluasemetega seotud investeerimispuudujäägi katmine eeldab märkimisväärsel hulgal investeringuid ja riigiabimeetmed võivad anda stiimuli vajalike investeringute tegemiseks.

Taskukohaste eluasemete pakkumist võib Euroopa Komisjoni arvates käsitada üldist majandushuvi pakkuva teenusena (i.k. *services of general economic interest*). Liikmesriigid saavad juba praegu anda riigiabi üldist majandushuvi pakkuvate teenuste osutamise hüvitamiseks, sh vastava taristu toetamiseks vastavalt [komisjoni otsusele](#) Euroopa Liidu toimimise lepingu artikli 106 lõike 2 kohaldamise kohta üldist majandushuvi pakkuvaid teenuseid osutavatele ettevõtjatele avalike teenuste eest makstava hüvitisena antava riigiabi suhtes (ELT L 7, 11.01.2012, lk 3-10, edaspidi *komisjoni otsus 2012/21/EL*).

Kuigi komisjoni otsus 2012/21/EL võiks põhimõtteliselt hõlmata ka taskukohaste eluasemetega seotud üldist majandushuvi pakkuvaid teenuseid, ei ole otsuses defineeritud, mis on taskukohane eluase ning samuti võib otsuses toodud piirang, et otsuse alusel makstav hüvitis ei tohi ületada 15 miljonit eurot aastas (v.a teatud erandid), olla piirav.

Üldist majandushuvi pakkuvate teenuste suhtes kohaldatavate riigiabi eeskirjade ülevaatamise peamine eesmärk on tagada liikmesriikidele paindlik vahend taskukohaste eluasemete projektide toetamiseks, ilma et see moonutaks põhjendamatult eraeluasemeturgu ega avaldaks kahjulikku mõju sotsiaaleluasemetega seotud algatustele. Lisaks küsib Euroopa Komisjon arvamust ka muudel teemadel, nt komisjoni otsusega 2012/21/EL seotud aruandluse kohta.

Komisjon teeb konsultatsiooni käigus (küsimustikus) ka ettepaneku defineerida taskukohane eluase (üksnes riigiabi andmise eesmärgil): „Eluase kodumajapidamistele, kellel turutingimuste ja eelkõige turutõrgete tõttu puudub taskukohastel tingimustel juurdepääs eluasemetele, mis vastavad minimaalsetele energiatõhususe standarditele“.

Komisjoni ettepaneku kohaselt võiks taskukohaste eluasemetega seotud üldist majandushuvi pakkuvaid teenuseid hüvitada komisjoni otsuse 2012/21/EL alusel kas piiramatu summa või kindlaksmääratud summa ulatuses. Täiendavalt teeb komisjon ettepaneku selgitada, et sotsiaalelamute ja taskukohaste eluasemete renoveerimisse tehtud investeringutega seotud kulusid võib sotsiaalelamute ja taskukohaste elamutega seotud üldist majandushuvi pakkuvate teenuste rahastamisel arvesse võtta. Lisaks on läbivaatamise eesmärk lihtsustada (nt aruandluskohustusi), ajakohastada (nt inflatsioonimäära) ja täpsustada teatavaid mõisteid

kehtivas komisjon otsuses 2012/21/EL ja võimaluse korral [üldist majandushuvi pakkuvaid teenuseid käsitlevas teatises](#), kehtestamata sellega seoses uusi norme.

## Koostajad

Seletuskirja koostasid Rahandusministeeriumi riigi osaluspoliitika ja riigihangete osakonna osaluspoliitika ja riigiabi valdkonna juht Kaupo Raag ([kaupo.raag@fin.ee](mailto:kaupo.raag@fin.ee)), riigi osaluspoliitika ja riigihangete osakonna juhtivspetsialist Maris Kalda ([maris.kalda@fin.ee](mailto:maris.kalda@fin.ee)), riigi osaluspoliitika ja riigihangete osakonna peaspetsialist Ljudmila Sokolnikova ([ljudmila.sokolnikova@fin.ee](mailto:ljudmila.sokolnikova@fin.ee)) ning riigi osaluspoliitika ja riigihangete osakonna riigiabi jurist Hendrik Kull ([hendrik.kull@fin.ee](mailto:hendrik.kull@fin.ee)). Valdkonna eest vastutab Rahandusministeeriumi halduspoliitika asekanstler Kaur Kajak.

## Avalikule konsultatsioonile vastamise üldpõhimõtted

Avaliku konsultatsiooni küsimustele vastamisel on lähtutud:

- *Eesti seisukohtadest Euroopa Liidu ühtse turu tuleviku kohta (heaks kiidetud Vabariigi Valitsuse 16. oktoobri 2024. a istungil ja Riigikogu Euroopa Liidu asjade komisjoni 4. novembri 2024. a istungil).*

Eesti seisukoht: „Ajutised riigiabimeetmed, mille eesmärk oli leevendada viimaste aastate erinevaid kriise, tuleb kaotada. Oleme valmis toetama riigiabi reeglite lihtsustamist ja riigiabi menetluste kiirendamist, sealjuures puhaste tehnoloogiate väljatöötamisel, taastuvenergiast ja tööstuse dekarboniseerimiseks, kuid tavareeglite raames. Riigiabi peab olema piiratud ja sihipärane.“

Samad põhimõtted, et riigiabi peab olema piiratud ja sihipärane on üle korratud Vabariigi Valitsuse 19.05.2025 a istungil heaks kiidetud Eesti Euroopa Liidu poliitika prioriteedides 2025–2027 (punkt 62: „Riigiabi peab olema piiratud ja sihipärane. Toetame riigiabi andmise lihtsustamist taastuvenergia ja pikaajaliste energiasalvestussüsteemide arendamiseks ning võimsusmehhanismide rakendamiseks“).

Komisjoni otsuse 2012/21/EL muutmise näol ei ole tegemist ajutise riigiabimeetmega. Vastustes väljendatud seisukohad rõhuvad taskukohaste eluasemete toetamise selgele piiritlemisele, et välistada soovimatu mõju asjakohasele sektorile ning taskukohast eluaset vajajatele.

- *Eesti seisukohtadest esmatähtsate ravimite kättesaadavust ja tarnekindlust käsitleva määruse eelnõu kohta, mis on heaks kiidetud Vabariigi Valitsuse 22.05.2025 istungil ja Euroopa Liidu asjade komisjoni 06.06.2025 istungil. Antud seisukohad tulenevad esmatähtsate ravimite määruse eelnõu kohta kujundatud seisukohapunktidest 1 ja 2, eeskätt järgnevatest osadest:*

1) Eesti toetab Euroopa Liidus ravimitootmise suurendamiseks ja tarnekindluse tagamiseks vajaliku õigusraamistiku kehtestamist. Peame oluliseks, et Euroopa Liidus oleks piisav ravimite ja toimeainete tootmisvõimekus, et vähendada sõltuvust kolmandatest riikidest ja parandada siseturu toimimist.

2) Eesti toetab strateegiliste projektide elluviimist Euroopa Liidu varustuskindluse tugevdamiseks. Toetust tuleks suunata eeskätt nende ravimite tootmise arendamiseks, mille puhul sõltuvus kolmandatest riikidest on kõige suurem ning mille tarneriskid on kõige kriitilisemad.

## Taust

Liikmesriikidel on üldist majandushuvi pakkuvate teenuste määratlemisel ulatuslik kaalutusõigus ning Euroopa Komisjon võib kontrollida üksnes ilmselgeid vigu.

Komisjoni otsuse 2012/21/EL alusel saavad liikmesriigid anda riigiabi ilma komisjoni heakskiiduta (komisjoni riigiabi lubava otsuseta). Komisjoni otsus 2012/21/EL on liikmesriikidele otsekohalduv.

Kehtiva komisjoni otsuse 2012/21/EL alusel võib riigiabi anda ettevõtjatele, kes pakuvad teenuseid, millele on viidatud aluslepingu artikli 106 lõikes 2 (üldist majandushuvi pakkuvad teenused) järgmistel tingimustel:

- a) hüvitis, mille suurus ei ületa 15 miljonit eurot aastas üldist majandushuvi pakkuvate teenuste osutamise eest muudes valdkondades kui transport ja transpordi infrastruktuur;
- b) hüvitis üldist majandushuvi pakkuvate teenuste osutamise eest haiglates, kus pakutakse arstiabi ning olenevalt olukorrast ka hädaabiteenuseid;
- c) hüvitis selliste üldist majandushuvi pakkuvate teenuste osutamise eest, mis rahuldavad sotsiaalseid vajadusi, nagu arstiabi ja pikaajaline hooldus, lastehooldus, pääs tööturule ja tööturule tagasitoomine, sotsiaalkorterid ning hoolitsus ebasoodsas olukorras olevate elanikkonnarühmade eest ja nende sotsiaalne kaasamine;
- d) üldist majandushuvi pakkuvate teenuste osutamise eest makstav hüvitis saartega peetava õhu- või meretranspordiühenduse puhul, mille raames aasta keskmine reisijate arv ei ületanud majandushuvi pakkuva teenuse osutamisele eelnenud kahe aasta jooksul 300 000 inimest aastas;
- e) üldist majandushuvi pakkuvate teenuste osutamise eest makstav hüvitis lennujaamadele ja sadamatele, mille teenindatavate reisijate arv ei ületanud majandushuvi pakkuva teenuse osutamisele eelnenud kahe aasta jooksul lennujaamade puhul 200 000 ning sadamate puhul 300 000 inimest aastas.

Eestis on siiani komisjoni otsuse 2012/21/EL alusel antud riigiabi punktide a, d ja e alusel, kuid riigiabi nt sotsiaaleluruumide jaoks (punkt c) antud ei ole.

## **Eesti seisukohad ja nende põhjendused**

- 1. Eesti toetab üldist majandushuvi pakkuvate teenustega seotud riigiabieeskirjade läbivaatamist, millega täpsustatakse liikmesriikide võimalusi toetada taskukohase eluaseme projekte lähtuvalt iga liikmesriigi spetsiifilisest olukorrast, sealhulgas arvestades iga liikmesriigi regionaalseid eripärasid, toetatavaid sihtrühmi ja valikut sobivate eluasemete subsideerimiseks (renoveerimine, ehitus)**

Selgitus:

Euroopa Komisjoni on pakkunud välja uue taskukohase eluaseme määratluse<sup>1</sup> (ainult riigiabi andmise eesmärgil), mis Eesti hinnangul piirab liialt liikmesriigil või kohalikul omavalitsusel kujundada enda vajadusele vastavat eluasemepoliitikat. Kui taskukohase eluaseme määratlust täpsustada, siis tuleb vältida ringdefinitsiooni (mõiste enese kaudu defineerimist) ja võtta arvesse teisi olulisi standardeid lisaks minimaalsetele energiatõhususe standarditele (nt juurdepääsetavus).

---

<sup>1</sup> „Eluase kodumajapidamistele, kellel turutingimuste ja eelkõige turutõrgete tõttu puudub taskukohastel tingimustel juurdepääs eluasemetele, mis vastavad minimaalsetele energiatõhususe standarditele.“

Komisjoni pakutud definitsioonis sisalduvad mõisted „Turutingimused“ ja „turutõrked“ eeldavad, et neid tingimusi on võimalik defineerida ja mõõta. Sisuliselt katab „taskukohastel tingimustel“ kaks eelnevat terminit. Kui leibkonnal pole võimalik taskukohaselt eluaset lubada, siis sisuliselt turutingimused seda ei võimalda. Sarnane olukord on nõ turutõrke piirkondades, kus kodu võib olla taskukohane, aga ei vasta energiatõhususe nõuetele või normaalsele elutingimustele.

Seetõttu tuleks taskukohase eluaseme määratlust täpsustada, et selgemalt eristada sotsiaaleluruume ja taskukohaseid eluasemeid. Taskukohased eluasemed võivad vähendada vajadust pikemaajase sotsiaallabi (sotsiaaleluaseme) järele, kuid sotsiaaleluruumide kasutajate hulgas on ka neid, kelle sotsiaalmajanduslikud probleemid on sügavamad kui eluaseme või rahaliste vahendite puudumine.

Lisaks on mõistet defineeritud läbi mõiste enda, st „taskukohane elamispind on eluase, mis ei ole taskukohaselt kättesaadav“. Selline defineerimine ei loo selgust, sest defineerimata on taskukohasus. Tallinna linn on tellinud eluasemete kättesaadavuse uuringu, mis põhineb Majanduskoostöö ja Arengu Organisatsiooni (OECD) andmetel ja arvutusmetoodikal, mis defineerib eluaseme kättesaadavuse. OECD andmetel loetakse eluase taskukohaseks, kui selle kulu (rent või laenumakse) moodustab alla 30% leibkonna brutosissetulekust. Link uuringule: <https://uuringud.tallinn.ee/uuring/vaata/2025/Tallinna-taskukohase-eluasemepoliitika-arendamise-voimaluste-analuus>

Eesti suuremates linnades (Tallinn, Tartu, Pärnu) toimib kinnisvaraturg üldiselt hästi ning turutõrkeid ei esine, kuid uued eluasemed on muudes piirkondades laiale hulgale inimestele kättesaamatud, kui uute elamispindade hind on alates 4000 eurot/m<sup>2</sup> või puudub pakkumine sootuks.

**Taskukohaste eluasemetega seotud üldist majandushuvi pakkuvaid teenuseid ei tuleks määratleda ainult konkreetsetes piirkondades, kus esineb eluasemenappust, vaid liikmesriigi kõikides piirkondades.** Ettepanek on defineerida „taskukohasuse“ termin selliselt, et see sisaldab ka turutõrke nõuet ning sel juhul ei ole eraldi vaja piirkondi piiritleda.

Eestis esineb eluaseme nappust peaaegu kõikides piirkondades. Kasvukeskustes ületab sobivate eluruumide nõudlus pakkumist. Ka stabiilsetes piirkondades ja kahanevates piirkondades on puudus kvaliteetsest eluruumist, st renoveeritud, energiatõhusast ja tänapäevastele elustandarditele vastavatest elupindadest. Sellise pinna puudumine pärsib piirkondlikku arengut, sest ei võimalda uute elanike ja tööjõu lisandumist piirkonda.

Eluaseme nappus väljendub erinevates piirkondades erinevalt. Seega ei tohiks üldist majandushuvi pakkuvad teenused olla suunatud vaid kasvupiirkondadesse ehk piirkondadesse, kus nõudlus ületab pakkumist.

Eesti eripära on, et tõmbekeskustest (peamiselt Tallinna/Tartu/Pärnu mõjupiirkond) väljaspool uusi eluruume ei ehitata. Seega ei ole Eesti jaoks regionaalne piiritlemine vajalik ega põhjendatud. Tuleb arvestada, et eluasemenappus ja selle põhjused on riigiti ning nii ajas kui ka asukohas muutuv. Taskukohaste eluasemetega seotud teenuseid tuleks pigem soodustada erinevates piirkondades, et kujuneksid piirkonnad, kus on erinevat tüüpi eluasemeid ja elanikkonda.

**Taskukohaste eluasemetega seotud üldist majandushuvi pakkuvad teenused ei peaks hõlmama liikmesriigi tasandil sissetuleku piirmäärasid (nt sissetulekudetsiilidel põhinevad**

**künnised**), mille alusel määratakse kindlaks abisaajad, kellel on õigus taotleda taskukohaste eluasemetega seotud üldist majandushuvi pakkuvaid teenuseid, sest sõltuvalt liikmesriigi piirkonnast võib olla vaja piirmäärasid oluliselt diferentseerida.

Sotsiaalpindadel elavatel leibkondadel tõenäoliselt puudub võimalus lubada endale taskukohase eluaseme sektoris elamist. Kui elupinnad muutuvad taskukohasemaks, siis peaks tõusma nende arv, kes suudavad endale ise kodu soetada või üüriturult leida, sest hind, mida peab koduostja või üüriinvestor välja käima, on väiksem. Võib olla ka olukord, et sotsiaalpindadel elavad inimesed ei pruugi ise suuta eluaset osta, aga kuna inimesed üldiselt suudavad taskukohasemate hindadega endale rohkem kodu osta, siis on nõ tavapärasemal üüriturul rohkem üüripinda, millele saaksid sotsiaalpindadel inimesed rohkem pretendeerida.

Ülempiiri seadmisel puudub ka oluline vajadus. Tõenäoliselt eelistavad kõrgema sissetulekuga leibkonnad üürimisele omamist.

Sihtrühmale ülempiiri seadmine tähendab, et see võib negatiivselt mõjuda taskukohase elamusektori finantsvõimekusele. Võib osutada vajalikuks üürida pindasid jõukamatele sihtrühmadele, et tagada piisav üüritulu, mille arvelt madalama sissetulekuga leibkodadele taskukohasemat teenust pakkuda. Seega kärbiks sissetuleku piiride seadmine oluliselt taskukohase eluasemesektori toimimist.

Eestis on piirkondi, kus uute eluasemete pakkumine puudub üldse. Neis piirkondades ei ole probleemiks mitte niivõrd eraisikute sissetulek, kuivõrd arendajate ja finantseerijate huvi puudumine (põhjuseks mh madal likviidsus).

Oluline on eristada neid isikuid, kes tingimata vajavad eluaset sotsiaalteenusena, ning neid, kes peavad ise endale eluaseme (sh taskukohase) tagama. Küll aga võiks olla võimalus pakkuda eluaset nt ka piirkonnale vajalikele töötajatele selleks, et nad ei koliks kättesaamatute eluasemete tõttu mujale.

**Leiame, et teatud olukordades tuleks isikutele, kes juba omavad eluasemekinnisvara või ehitamiseks sobivat maad, välistada juurdepääs taskukohaste eluasemetega seotud üldist majandushuvi pakkuvatele teenustele.** Selline piirang võimaldaks saada eluaseme isikul (või perel), kes seda enim vajab ja/või kellel on selleks vähem võimalusi ilma meetmeta. Defitsiidi tingimustes on piirangud mõistlikud ja kohased, sest need aitavad vältida soodustuste kuritarvitamist või olukorda, kus suur osa eluruumidest koondub lõpuks kitsa ringi ettevõtjate omandisse, kes turutõrkeid ära kasutades üürivad eluruume välja kõrge hinnaga. Nt Tallinnas on juba täna mitmeid üürileandjaid, kes üürivad välja väikeseid eluruume ruutmeetri hinnaga alates 22 eurost (eur/m<sup>2</sup>), mis ületab turuhinda (umbes 13–14 eur/m<sup>2</sup>) enam kui 50%. Kuna lõpphind on üürnikule siiski vastuvõetav, ollakse valmis ka selliseid eluruume üürima, kuid lõppkokkuvõttes ei saa sellist lahendust (eriti pere jaoks) mõistlikuks pidada.

Siiski ei peaks eluaseme kinnisvara olemasolu täielikult välistama võimalust saada taskukohast eluaset. Näiteks kui kohalikule omavalitsusele vajaliku töötaja pere elab teises omavalitsuses, aga töötajal on vaja selles omavalitsuses tööl käia.

Samuti ei tohi piirang olla absoluutne, sest see ei oleks asjakohane nt olukorras, kus elaniku kinnisvara asub kahanevas piirkonnas või vara on kortermajas, mis on alla 80% asustatud või kui elanikule kuulub mõtteline osa kinnisasjast või vara on füüsiliselt ja moraalselt

amortiseerunud ega vasta tänapäevastele nõuetele ja mille väärtus on tühine. Välistuse aluseks ei tohiks olla vara omamine, vaid sissetulek koos omatava vara koguväärtusega.

**Me ei pea põhjendatuks seada prioriteediks taskukohaste eluasemetega seotud üldist majandushuvi pakkuvate teenuste eraldamine teatavatele rühmadele, kellel on oluline ühiskondlik roll.** On tõenäoline, et regioonid konkureerivad konkreetsete teadmiste ja oskustega tööjõu pärast, kelleks võivad muuhulgas olla õpetajad või arstid. Kuid nende puhul ei ole küsimus tõenäoliselt taskukohasuses, vaid kohalike asutuste soovis neile motivatsioonipakette luua. Ka riik on loonud teatava motivatsioonipaketi - riik maksab ühekordset lähtetoetust neile tervishoiutöötajatele (eriarstid, õed, apteekrid), kes asuvad tööle piirkondades, kuhu kvalifitseeritud töötajate leidmine on praktikas osutunud keeruliseks.

Võimaldada tuleks konkureerimisvõimalusi kõigile soovitud tingimustele vastavatele pakkujatele, piiramata üht või teist sõltuvalt tema tegutsemisvormist. **Sõltuvalt regioonist võib pakkuja olla nii avaliku sektori kui erasektori asutus.**

Taskukohaste eluasemetega seotud üldist majandushuvi pakkuvate teenuste puhul on **oluline nii olemasolevate hoonete renoveerimine kui uusehitiste ehitamine.** Vajadused erinevad regiooniti, mistõttu ei tuleks eelistada üht teisele.

Peamine on pakutava teenuse kvaliteet (vastavus nõuetele), uue või olemasoleva hoonefondi kasutamine on teisejärguline ja sõltub konkreetsest piirkonnast ning vajadusest. Arvestada tuleb, et sihtgrupile pakutav hüve ei tekitaks sotsiaalset ebavõrdsust, mistõttu hüvega kaetav eluase ei tohiks oluliselt erineda riigi keskmisest eluaseme kvaliteedist. See omakorda tähendab pigem renoveerimist kui uue hoone ehitamist, mis on ka turutõrke lahendamiseks ja ka üldise elukeskkonna ja hoonete seisundi vaates pigem ratsionaalsem lahendus. Eestis moodustab märkimisväärse osa elukondlikust kinnisvarast üle 10 aasta vanused elamud ning umbes 60% elanikkonnast elab korterelamutes, millest enamus on vanemad kui 30 aastat. Seetõttu ei ole majanduslikult otstarbekas eelistada üksnes uuselamuid – toetada tuleks ka vanemate elamute ja korrusmajade renoveerimist. Seevastu suuremates piirkondlikes keskustes, kus uut kinnisvara turutingimustel sisuliselt ei arendata, võiks olla asjakohane ka uute hoonete ehitamine, et luua mitmekesine elamufond ka väljaspool suuri arengupiirkondi, eelkõige väljaspool pealinnapiirkonda.

Eelistama peaks ennekõike üürieluasemeid eluasemeomandile.

- 2. Liikmesriikidele peab jääma võimalus valida taskukohase eluaseme mudelit, kehtestada taskukohaste eluasemetega seotud teenustele minimaalseid kvaliteedistandardeid, kehtestada subsideeritud eluasemetele piiranguid müügile ning kehtestada piirhindu ja hüvitissummasid.**

Selgitus:

Taskukohaste eluasemetega seotud üldist majandushuvi pakkuvate teenuste puhul **tuleks eelistada üürieluasemeid eluasemeomandile.** Üürieluasemete eelistamisel oleks kasusaajaid rohkem, sest eluruumi üürimise võimalus on paljudele kättesaadavam kui ostmine. Samuti annab see suurema paindlikkuse nende eluruumide kasutajatele sisenemaks kõnealusesse segmenti või sellest väljuma.

Taskukohane üürikodu võiks anda võimaluse elanikel soovi korral säästa piisavalt raha, et vabal turul soovi korral omanikuks saada. Ühtlasi välditakse sellega spekulatiivseid tehinguid.

Täiendava paindlikkuse võimaldamiseks võiks alternatiivina üüri- ja omamisturu kõrval pakkuda ka taskukohast nõ *right-of-occupancy* (Soome mudelit), mis on midagi üürimise ja omamise vahepealset. Selline astmestiku loomine võimaldab esimese kodu soetajatel liikuda üüriturult omamisele.

Üürimise ja *right-of-occupancy* mudelid tagaksid ka kinnisvara jätkusuutliku haldamise ja väldiksid renoveerimisvõla tekkimist, s.t ohtusid, millega omanike ühistud Ida-Euroopas pidevalt silmitsi seisavad.

Kuigi meie eelistus kahest on üürimudel, toetame paindlikkuse säilitamist ja liikmesriigi valikuvabadust, millist konkreetset mudelit antud juhul kasutada.

Liikmesriigi, piirkondlikul ja/või kohalikul tasandil tuleb taskukohaste eluasemetega seotud üldist majandushuvi pakkuvate teenuste jaoks **kehtestada minimaalseid kvaliteedistandardid.**

Komisjoni ettepaneku kohaselt võiksid minimaalsed kvaliteedistandardid kehtida nt eluruumi minimaalse pindala; kütte ja jahutuse; ventilatsiooni; energiataristu, kanalisatsiooni ja veevarustuse; hoone konstruktsiooni stabiilsuse ja tuleohutuse, hoone juurdepääsu ning lairibaühendusele.

Taskukohase eluaseme turul peab olema tagatud kvaliteet, mis ennekõike tähendab energiatõhusust, sisekliimat, eluruumide suurust, ohutust ja ligipääsetavust.

Turutingimustes on arendajatel surve pakkuda aina väiksemate tubadega eluruumide. Selle tulemusena on Eestis alates aastast 2000 eluruumide keskmised suurused vähenenud sõltumata magamistubade arvust korteris.

Ilma minimaalsete kvaliteedistandarditeta võib tekkida olukord, kus eluruumidena müüakse ruume, kus ei ole tagatud elamisväärsed tingimused ning mis võivad olla elamiseks ohtlikud. Samuti võiks kehtestada tingimused, et õiguskäibes (üüri- või võõrandamistingingutes) osaleksid vaid kasutusloaga kinnisasjad. See tagaks ostjale kindluse, et eluase on elamiseks ohutu ja vastab elukohale esitatavatele nõuetele. Nii oleksid rajatavad eluasemed kvaliteetsed ning avalikku raha kasutataks otstarbekalt.

Piirangute kehtestamisel tuleks siiski arvestada, et need ei piiraks liigselt turgu ega vähendaks eluasemete hulka. Abi andmisega ei tohiks seada täiendavaid ja ebaoproportsionaalseid tingimusi, mis ei tulene siseriiklikest regulatsioonidest.

Üldiselt peaks olema tagatud kohustus **pakkuda subsideeritud teenust teatud aja jooksul**, et tagada toetuse eesmärgipärasus ja teenuse tarbijale kindlus taskukohase eluaseme teenuse jätkusuutlikkuses. Piirang peaks kestma vähemalt ühe põlvkonna ehk umbes 30 aastat. Lisaks peaks kehtima subsideeritud eluasemete **müügile piirang** neid turuhinnaga edasi müüa vähemalt 30 aastat sarnaselt subsideeritud üürieluasemete pakkumise kohustusliku perioodiga, et vältida nende kasutamist spekulatiivsetel eesmärkidel. Alternatiivina võiks kaaluda

võimalust, et eluasemeid võib müüa, kuid sellisel juhul tuleb ka varem saadud soodustus tagasi maksta või seada müügihinnale regulatiivsed piirangud (nt ostuhind + perioodi inflatsioon – amortisatsioon või muu mudel spekulatiivse tulu välistamiseks).

Taskukohaste eluasemetega seotud üldist majandushuvi pakkuvate teenuste puhul tuleks liikmesriigi abimeetme rakendajal **kehtestada eluasemete maksimaalne üüri- või müügihind**. Taskukohaste eluasemete maksimaalne üüri- või müügihind peaks olema üks garantiidest, et see pakub toodet/teenust eeldatavale sihtgrupile ja ei loo juurde lihtsalt tavahinnaga lisapakkumist. Üürihinna puhul peab meetme rakendaja poolt olema määratud meetodika taskukohase ja ühtlasi jätkusuutliku üürimäära kehtestamiseks.

Meetme rakendaja peaks kehtestama taskukohaste eluasemetega seotud üldist majandushuvi pakkuvate **teenuste miinimumhinnad**, tagamaks, et üldist majandushuvi pakkuvate teenuste hüvitis ei ületaks seda, mis on vajalik abisaajale taskukohasuse tagamiseks, vähendades seeläbi turumoonutusi, ning samal ajal tagades eluasemepakkujale rahalise jätkusuutlikkuse.

Eristamaks taskukohasust isikule tagatavast minimaalsest toimetulekust peaks teenused olema asjakohaselt hinnastatud. Iga soodustuse rakendamine peab olema nii õiguslikult reguleeritud kui ka majanduslikult põhjendatud, et vältida süsteemi kuritarvitusi. Nii tagame parema juurdepääsu taskukohastele eluasemetele just neile, kes neid kõige enam vajavad.

Taskukohaste eluasemetega seotud üldist majandushuvi pakkuvate teenuste puhul **peaks olema ette nähtud maksimaalne hüvitissumma ja seda tuleks kohaldada ruutmeetri kohta**. Sekkumise korral peaks olema tagatud kompensatsioonimeetme proportsionaalsus. Kui antud abiliigi puhul räägitakse peamiselt toetusest ehitusinvesteeringutele, siis on kõige standardsem ühisosa nendel projektidel ilmselt ehitatav või rekonstrueeritav elamispinna ruutmeeter. Maksimumsumma ruutmeetri kohta aitab vältida tegevuste ülekompanseerimist. Küll saab ruutmeetri hinnast rääkida siiski konkreetse liikmesriigi sees toimuvate tegevuste vaates ning arvestades hindade suurt variatiivsust liikmesriikide vahel, ei tohiks regulatiivselt piirata hinda EL üleselt.

### **3. Eesti toetab komisjoni otsuses 2012/21/EL toodud üldist majandushuvi pakkuvate teenuste osutamise eest makstava hüvitise ülemmäära korrigeerimist inflatsiooni võrra ja aruandluskohustuse lihtsustamise osas, kuid ei toeta teenuse osutamise ülesande andmise aktis komisjoni otsusele 2012/21/EL viitamise nõudest loobumist.**

Selgitus:

Euroopa Komisjoni otsuse 2012/21/EL artikli 2 lõike 1 punkti a kohaselt on üldist majandushuvi pakkuvate teenuste osutamise puhul makstav hüvitis muudes valdkondades kui transport ja transporditaristu kuni 15 miljonit eurot aastas. Nimetatud ülemmäär on kehtinud alates 2012. aastast. Oleme seisukohal, et 15 miljoni euro suurust ülemmäära tuleks korrigeerida, võttes arvesse inflatsiooni, mis on kõige otsesemalt seotud piirmäära ajakohastamise eesmärgiga.

Euroopa Komisjoni otsuse 2012/21/EL otsuse artikliga 9 on liikmesriikidele kehtestatud iga kahe aasta tagant aruannete, milles tuleb esitada üksikasjalik teave üldist majandushuvi pakkuvaid teenuseid käsitleva otsuse kohaldamise kohta, esitamise kohustus. Selline



aruandluskohustus ei kehti muude riigiabi reeglite alusel antava abi kohta. Leiame, et üksikasjalike aruannete esitamise kohustus tekitab liigset halduskoormust ja aruandluskohustust tuleks seetõttu lihtsustada ehk sätestada ka Euroopa Komisjoni otsuses 2012/21/EL tavapärane riigiabi aruandluskohustus sarnaselt näiteks üldise grupierandi määruse artikli 11 lõike 1 punktiga b<sup>2</sup>. Tavapärase aastaaruandluskohustuse järgi tuleb liikmesriigil esitada Euroopa Komisjoni rakenduse SARI (State Aid Reporting Interactive) kaudu üksnes andmed aruandeaastal abimeetmest tehtud väljamaksete kohta.

Euroopa Komisjoni otsuse 2012/21/EL otsuse artikli 4 punktis f on sätestatud, et üldist majandushuvi pakkuvate teenuste osutamise ülesande andmise akt („ülesande andmise akt“) peab sisaldama viidet üldist majandushuvi pakkuvaid teenuseid käsitlevale otsusele (Euroopa Komisjoni otsusele 2012/21/EL). Selle nõude eesmärk on tagada läbipaistvus. Leiame, et abi saajate teadlikkuse tõstmiseks ning riigiabi andmise läbipaistvuse tagamiseks on jätkuvalt vajalik viidata komisjoni otsusele.

#### **4. Eesti toetab komisjoni otsuse 2012/21/EL täpsustamist, et hõlbustada esmatähtsate ravimite õigusaktis määratletud projektide elluviimiseks vajalikku rahastamist.**

Selgitus:

Hetkel kehtivas komisjoni otsuses 2012/21/EL tuleks õigusselguse huvides täpsustada esmatähtsate ravimite kättesaadavuse toetamist. Kuigi Euroopa Komisjon suunistes<sup>3</sup> käsitletakse komisjoni otsuse 2012/21/EL alusel riigiabi andmist esmatähtsate ravimite varustuskindluse toetamiseks, lihtsustaks otsuses esmatähtsate ravimite regulatsiooni väljatoomine toetusmeetmete rakendamist. Esmatähtsate ravimite tootmise või tarneahelatelülide toetamise lihtsustamine vähendab nii Eesti kui teiste liikmesriikide sõltuvust kolmandatest riikidest nende ravimite kättesaadavuse tagamisel.

Esmatähtsate ravimite varustuskindluse tagamisele aitavad kaasa tootmise geograafiline tasakaal ja tootmise hajutatus, et vältida olukorda, kus mitu liikmesriiki keskenduvad sama ravimi või toimeaine tootmisele ning seda ühes regioonis. Projektide elluviimiseks vajaliku rahastamise hõlbustamine aitab sellele kaasa, võimaldades toetada väiksemate turgude omatootmist, kuid siseturu tõrgeteta toimimise ja liikmesriikide vajaduste katmiseks ravimitega piisava varustatuse tagamiseks on olulisim EL ülese strateegia, koordinatsiooni ja rahastuse olemasolu.

#### **Arvamuse saamine ja kooskõlastamine**

Rahandusministeerium saatis arvamuse saamiseks 17.06.2025 kirja ministeeriumidele, Tallinna Linnavalitsusele ning Eesti Linnade ja Valdade Liidule.

Lisaks saatis Rahandusministeerium küsimustiku 12.06.2025 e-kirjaga riigiabi võrgustiku liikmetele (riigiabi võrgustik hõlmab 73 liiget erinevatest riigiabi andvatest asutustest).

Tagasiside küsimustikule saatsid Kliimaministeerium, Tallinna linn, ning Regionaal- ja Põllumajandusministeerium. Sotsiaalministeerium andis üldise sisendi sotsiaalaruumide ja sotsiaalteenuste korraldamise vaates ning sisendi vajaduse osas muuta komisjoni otsust

<sup>2</sup> Komisjoni määruse (EÜ) nr 794/2004 kohane elektroonilises vormis aastaaruanne.

<sup>3</sup> *Guidance on the application of State aid rules in the context of the Critical Medicines Act*, kättesaadav: [a51c37be-2f9f-4d92-bdf5-ae38bfa91908\\_en](https://eur-lex.europa.eu/eli/reg/2022/1875/oj/12)

2012/21/EL esmatähtsate ravimite õigusakti kontekstis. Haridus- ja Teadusministeerium teatas, et elamumajanduse regulatsioone puudutavad teemad ei kuulu ministeeriumi valitsemisala küsimuste hulka.

### **Jätkutegevuse plaan**

Euroopa Komisjoni konsultatsioon on avatud kuni 31. juuli 2025. Pärast konsultatsiooni lõppu avaldatakse konsultatsiooni lehel põhipunktide faktiline kokkuvõte. Lisaks koostab komisjon kokkuvõtliku aruande, mis sisaldab kokkuvõtete kõigist konsultatsiooni tulemustest.

Komisjoni otsuse 2012/21/EL muutmise eelnõu ja vajadusel ka üldist majandushuvi pakkuvate teenuste teatise eelnõu muudatuste kohta korraldab Euroopa Komisjon eraldi konsultatsiooni. Komisjon kavandab otsuse ja teatise muudatused vastu võtta 2026. a esimeses kvartalis.