

# Küsimustik avaliku konsultatsiooni jaoks: üldist majandushuvi pakkuvate teenustega seotud riigiabieeskirjade läbivaatamine, eelkõige elamumajanduse valdkonnas

Tärniga (\*) märgitud väljad on kohustuslikud.

## Küsimustik avaliku konsultatsiooni jaoks: üldist majandushuvi pakkuvate teenustega seotud riigiabieeskirjade läbivaatamine, eelkõige elamumajanduse valdkonnas

---

Eluasemed on viimastel aastatel muutunud vähem taskukohaseks. Enamik liikmesriike kannatab praegu kriitilise eluasemenappuse all, eelkõige suurlinnades. Eluasemekulud on võrreldes sissetulekutega märkimisväärselt tõusnud, kujutades endast suurt sotsiaalset probleemi ja koormust peredele, noortele ja teistele inimestele, kellel puudub juurdepääs taskukohase hinnaga sobivale eluasemele. See mõjutab Euroopa konkurentsivõimet, kahjustades liikuvust ja juurdepääsu töövõimalustele, sealhulgas ühiskonna oluliste töötajate puhul. Lisaks on kehva kvaliteediga eluasemetel otsene negatiivne mõju elukvaliteedile ja tervisele. Eluasemeprobleemid on eriti teravad linnapiirkondades, kus elab kolm neljandikku ELi elanikkonnast, ning need mõjutavad ka maapiirkondi (mõnikord on nõudlus linnapiirkondades liiga suur või maapiirkondades tekib rahvastikukao tõttu hinnalangus).

Selle kiireloomulise probleemi lahendamiseks on vaja jõulisi poliitikameetmeid Euroopa tasandil, et toetada võimalikult tõhusalt riiklikku, piirkondlikku ja kohalikku tasandit. Komisjon on nimetanud ametisse elamumajanduse voliniku ning loonud taskukohaste eluasemete rakkerühma, mis koordineerib komisjoni eluasemetega seotud töövoogusid. Komisjon esitab 2026. aastal Euroopa taskukohaste eluasemete kava, et täiendada liikmesriikide ning piirkondlike ja kohalike omavalitsuste eluasemepoliitikat ja -algatusi, samal ajal austades eluasemesektoris subsidiaarsuse põhimõtet ning võttes arvesse paljude asjakohaste sidusrühmade erinevaid huvisid.

Liikmesriikide tugi taskukohaste eluasemete projektide soodustamiseks võib hõlmata mitmesuguseid finants- ja regulatiivseid vahendeid. Selliste vahendite kasutuselevõtt võib kujutada endast riigiabi ja/või nõuda komisjonilt riigiabi heakskiitmist.

Liikmesriigid võivad anda sotsiaaleluruumidega seotud üldist majandushuvi pakkuvate teenuste hüvitist ilma komisjoni eelneva heakskiiduta ning ilma [üldist majandushuvi pakkuvaid teenuseid käsitleva otsuse](#) kohase hüvitise ülemmäärata, eeldusel et kõik selles sätestatud tingimused on täidetud.

Kuigi üldist majandushuvi pakkuvaid teenuseid käsitlev otsus võiks põhimõtteliselt hõlmata ka taskukohaste eluasemetega seotud üldist majandushuvi pakkuvaid teenuseid, i) ei ole taskukohased eluasemed üldist majandushuvi pakkuvaid teenuseid käsitlevas otsuses määratletud, mis raskendab liikmesriikide jaoks taskukohaste eluasemetega seotud üldist majandushuvi pakkuvate teenuste kavandamist, ning ii) kuivõrd asjaomased üldist majandushuvi pakkuvad teenused läheksid kaugemale sotsiaaleluruumide

kohaldamisalast, ei tohiks üldist majandushuvi pakkuvaid teenuseid käsitleva otsuse alusel makstav hüvitis ületada 15 miljonit eurot aastas, mis ei ole olemasolevate vajaduste rahuldamiseks piisav.

Kui taskukohaste eluasemetega seotud üldist majandushuvi pakkuvate teenuste jaoks on juba makstud hüvitist 15 miljonit eurot aastas, võiks neid toetada [üldist majandushuvi pakkuvate teenuste raamistiku alusel](#) (mida kohaldatakse juhtudel, kus üldist majandushuvi pakkuvaid teenuseid käsitlevat otsust ei kohaldata), tingimusel et neist on eelnevalt teatatud ja komisjon on need heaks kiitnud. Lisaks raskustele taskukohaste eluasemetega seotud üldist majandushuvi pakkuvate teenuste kavandamisel ja vajadusele teatada sellega seotud meetmetest, on üldist majandushuvi pakkuvate teenuste raamistikus sätestatud rangemad kokkusobivuse tingimused kui üldist majandushuvi pakkuvaid teenuseid käsitlevas otsuses, mistõttu ei ole see taskukohaste eluasemete rahastamiseks otstarbekas. Peale selle ei ole liikmesriigid taskukohaste eluasemete hüvitamisest kunagi üldist majandushuvi käsitlevate teenuste raamistiku alusel teatanud.

Seda arvesse võttes on komisjon mõnel juhul kiitnud heaks taskukohaste eluasemete meetmete jaoks antava riigiabi otse Euroopa Liidu toimimise lepingu (edaspidi „ELi toimimise leping“) artikli 107 lõike 3 punkti c alusel, olles enne hinnanud, kas abi positiivne mõju konkurentsile kaalub üles selle negatiivse mõju. Viimastel aastatel on komisjon sel viisil heaks kiitnud kolm eluasemekava, mis puudutasid Rootsit ([SA .56305](#))[1], Iirimaad ([SA.102927](#))[2] ja Tšehhit ([SA.106249](#))[3]. Selliste otsuste puhul on siiski vajalik teatamine ja juhtumipõhine hindamine, mis muudab sellise käsitlemise üldise kohaldamise jaoks sobimatuks. Selles kontekstis vaatab komisjon läbi üldist majandushuvi pakkuvaid teenuseid käsitlevad eeskirjad, et pakkuda liikmesriikidele rohkem paindlikkust, et toetada taskukohaseid eluasemeid, eeskätt rahastades uute hoonete ehitamist ja/või olemasolevate hoonete renoveerimist. Seda tehes peab komisjon siiski oluliseks vältida i) põhjendamatut sekkumist turujõududesse, mis võivad välja tõrjuda erainvesteeringud ja moonutada konkurentsi, ning ii) mõju sotsiaaleluruumidele, mis kahjustab kõige haavatavamaid ühiskonnarühmi.

Selle läbivaatamisega teeb komisjon ettepaneku lisada üldist majandushuvi pakkuvaid teenuseid käsitlevasse otsusesse taskukohase eluaseme määratlus. Komisjon kaalub praegu järgmist määratlust üksnes riigiabi eesmärgil ning piiramata muid määratlusi, mida liikmesriigid või muud institutsioonid võivad kasutada muudel asjaoludel:

***„Eluase kodumajapidamistele, kellel turutingimuste ja eelkõige turutõrgete tõttu puudub taskukohastel tingimustel juurdepääs eluasemetele, mis vastavad minimaalsetele energiatõhususe standarditele.“***

Eespool määratletud taskukohaste eluasemetega seotud üldist majandushuvi pakkuvaid teenuseid võiks hüvitada üldist majandushuvi pakkuvaid teenuseid käsitleva otsuse alusel kas piiramatu summa või kindlaksmääratud maksimumsumma ulatuses.

Komisjon esitab üldist majandushuvi pakkuvaid teenuseid käsitlevates eeskirjades suunised üldtingimuste kohta, mida tuleb arvesse võtta, kui kavandatakse eespool määratletud taskukohaste eluasemetega seotud üldist majandushuvi pakkuvaid teenuseid, et tagada kooskõla määratlusega ja vältida ilmselgete vigade tekkimise riske.

Lisaks teeb komisjon ettepaneku selgitada, et sotsiaalelamute ja taskukohaste eluasemete renoveerimisse tehtud investeeringutega seotud kulusid võib sotsiaalelamute ja taskukohaste elamutega seotud üldist majandushuvi pakkuvate teenuste rahastamisel arvesse võtta.

Peale selle lihtsustab, ajakohastab ja täpsustab komisjon üldist majandushuvi pakkuvaid teenuseid käsitlevas otsuses ja võimaluse korral [üldist majandushuvi pakkuvaid teenuseid käsitlevas teatises](#) esitatud mõningaid mõisteid, kehtestamata sellega seoses uusi norme, lähtudes üldist majandushuvi pakkuvaid teenuseid käsitlevate eeskirjade [hindamisest](#) ja [üldist majandushuvi pakkuvatele teenustele antava vähese tähtsusega abi määrase läbivaatamisest](#).

Seda arvesse võttes on avaliku konsultatsiooni eesmärk koguda teavet, mis aitab kaasa komisjoni üldist majandushuvi pakkuvaid teenuseid käsitlevate eeskirjade läbivaatamisele. Avalik konsultatsioon kestab 31. juulini.

Konsultatsiooni käigus saadud vastuseid analüüsitakse ning põhipunktide faktiline kokkuvõte ja järeldused avaldatakse komisjoni kesksel avalike konsultatsioonide veebilehel. Pärast avaliku konsultatsiooni lõppu avaldatakse konsultatsiooni lehel faktiline kokkuvõte. Lisaks koostatakse kokkuvõtlik aruanne, mis sisaldab kokkuvõtet kõigist konsultatsiooni tulemustest.

[1] 11. septembril 2020 kiitis komisjon heaks Rootsi abikava otse ELi toimimise lepingu artikli 107 lõike 3 punkti c alusel, millega antakse toetust a) üürieluasemete ehitamiseks piirkondades, kus elanikkond on kasvamas ja on tekkinud eluasemenappus, või omavalitsustes, kus elanikkond on kasvamas ja kus puuduvad teatavat liiki eluasemed, ning b) üliõpilastele mõeldud üürieluasemete ehitamiseks omavalitsustes, kus asuvad ülikoolid või muud kõrgharidusasutused, või selliste omavalitsuste lähedusse.

[2] 6. veebruaril 2023 kiitis komisjon heaks Lirimaa abikava, millega toetatakse omanik-kasutajatele müümiseks mõeldud korterite ehitamist Dublinis ja teistes liri linnades, et suurendada korterite pakkumist ja stimuleerida eluasemete omandamist. Selle juhtumi puhul töid Lirimaa ametiasutused välja selle, et praegused turuhinnad ei ole korterite kasvavate ehituskulude katmiseks piisavad ning et see on põhjustanud Lirimaa linnades eluasemenappuse.

[3] 8. aprillil 2024 kiitis komisjon heaks Tšehhi abimeetme taskukohaste üürieluasemete toetamiseks Tšehhis. Meetme eesmärk on suurendada taskukohaste eluasemete pakkumist teatavatele sihtrühmadele (nt elutähtsate kutsealade töötajad, nagu politseinikud, õpetajad, tuletõrjujad, tervishoiutöötajad, ja pagulased), toetades eluasemete ehitamist ja renoveerimist toetuste ja laenude kaudu. Täiendav eluasemete pakkumine, et neid turuhinnast madalama hinnaga välja üürida, ei oleks ilma abita ehitamise puhul rahaliselt jätkusuutlik.

## Üldteave vastaja kohta

---

### \* Vastaja kategooria?

- ☐ kodanik
- ☒ avaliku sektori asutus (riiklik)
- ☐ avaliku sektori asutus (piirkondlik)
- ☐ avaliku sektori asutus (kohalik)
- ☐ ettevõtja/äriühing
- ☐ ettevõtjate/äriühingute ühendus
- ☐ finantsasutus
- ☐ sotsiaalpartner
- ☐ akadeemiline asutus / teadusasutus
- ☐ vabaühendus
- ☐ muu [palun täpsustage]

### \* kodakondsus

- ☒ EL
- ☐ ELi mittekuuluvate riikide kodanikud / hargmaine

## Taskukohase eluaseme määratlus

---

Kuigi praegu puudub ELi tasandil taskukohase eluaseme ühtne määratlus, tuleb see mõiste riigiabi eesmärgil kindlaks määrata, et oleks selge, millist liiki eluasemeteenuseid võib üldist majandushuvi

pakkuvaid teenuseid käsitleva läbivaadatud otsuse alusel hüvitada. Komisjon kavatseb kehtestada taskukohaste eluasemete kohta ainult riigiabi eesmärgil järgmise määratluse:

*„Eluase kodumajapidamistele, kellel turutingimuste ja eelkõige turutõrgete tõttu puudub taskukohastel tingimustel juurdepääs eluasemetele, mis vastavad minimaalsetele energiatõhususe standarditele.“*

- \* Kas teie arvates piisab pakutud määratlusest, et liikmesriigid saaksid rakendada taskukohaste eluasemetega seotud üldist majandushuvi pakkuvaid teenuseid kooskõlas üldist majandushuvi pakkuvaid teenuseid käsitleva otsusega, vältides samal ajal
- i) põhjendamatut sekkumist turujõududesse, mis võivad välja tõrjuda erainvesteeringud ja moonutada konkurentsi, ning
  - ii) mõju sotsiaaleluruumidele, mis kahjustab kõige haavatavamaid ühiskonnarühmi?

Palun põhjendage oma vastust ja esitage andmed/teave/uuringud vms, mis teil selle kohta on.

*kuni 2000 tähemärki*

Me ei toeta Euroopa Komisjoni pakutud taskukohase eluaseme määratlust, kuna see piirab liikmesriigil või kohalikul omavalitsusel kujundada enda vajadusele vastavat eluasemepoliitikat. Leiame, et taskukohase eluaseme määratlust tuleb täpsustada: vältida ringdefinitsiooni (mõiste enese kaudu defineerimist) ja võtta arvesse teisi olulisi standardeid lisaks minimaalsetele energiatõhususe standarditele (nt juurdepääsetavus).

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>

- \* Kas teie arvates tuleks taskukohaste eluasemetega seotud üldist majandushuvi pakkuvad teenused määratleda ainult konkreetsetes piirkondades, kus esineb eluasemenappust?

- ☐ Jah
- ☒ Ei
- ☐ Ei oska öelda

Palun põhjendage oma vastust ja esitage andmed/teave/uuringud vms, mis teil selle kohta on.

*kuni 2000 tähemärki*

Taskukohaste eluasemetega seotud üldist majandushuvi pakkuvaid teenuseid ei tuleks määratleda ainult konkreetsetes piirkondades, kus esineb eluasemenappust, vaid liikmesriigi kõikides piirkondades. Kui defineerida „taskukohasuse“ termini selliselt, et see sisaldab ka turutõrke nõuet, siis eraldi ei ole vaja piirkondi piiritleda. Eluaseme nappus väljendub erinevates piirkondades erinevalt, mistõttu ei ole eesmärgipärane piirkondi limiteerida. Mõnes piirkonnas võib pakkumine olla liiga kõrge hinnaga, mõnes piirkonnas võib kvaliteetse/moodsa eluaseme pakkumine puududa sootuks.

---

## Isikud, kellele on suunatud taskukohaste eluasemetega seotud üldist majandushuvi pakkuvad teenused

---

Taskukohased eluasemed erinevad sotsiaaleluruumidest sihtrühma poolest. Kui taskukohased eluasemed

on üldiselt ette nähtud madalama või keskmise sissetulekuga ühiskonnarühmadele, kellel on raskusi juurdepääsul turuhinnaga eluasemetele, siis sotsiaaleluruumid on suunatud sotsiaalselt vähemsoodsas olukorras olevatele ühiskonnarühmadele, kellel on suuremad sotsiaal-majanduslikud vajadused. Tagamaks, et taskukohaste eluasemetega seotud üldist majandushuvi pakkuvad teenused jõuaksid tulemuslikult abivajajateni, ja minimeerimaks eraeluasemeturu moonutusi, käsitletakse järgmistes küsimustes kriteeriume, mille saaks kindlaks määrata liikmesriigi tasandil, et piiritleda selge sihtrühm taskukohaste eluasemetega seotud üldist majandushuvi pakkuvate teenuste jaoks.

- \* Kas teie arvates peaks taskukohaste eluasemetega seotud üldist majandushuvi pakkuvad teenused hõlmama sissetuleku piirmäärasid (nt sissetulekudetsiilidel põhinevad künnised), mille alusel määratakse kindlaks abisaajad, kellel on õigus taotleda taskukohaste eluasemetega seotud üldist majandushuvi pakkuvaid teenuseid?

- ☐ Jah  
☒ Ei  
☐ Ei oska öelda

Palun põhjendage oma vastust ja esitage andmed/teave/uuringud vms, mis teil selle kohta on.

*kuni 2000 tähemärki*

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.

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

- \* Kas teie arvates tuleks isikutele, kes juba omavad eluasemekinnisvara (ka ühisvara) või ehitamiseks sobivat maad, välistada juurdepääs taskukohaste eluasemetega seotud üldist majandushuvi pakkuvatele teenustele?

- ☐ Jah  
☒ Jah, teatud olukordades  
☐ Ei  
☐ Ei oska öelda

Palun põhjendage oma vastust ja esitage andmed/teave/uuringud vms, mis teil selle kohta on.

*kuni 2000 tähemärki*

Teatud olukordades tuleks isikutele, kes juba omavad eluasemekinnisvara või ehitamiseks sobivat maad, välistada juurdepääs taskukohaste eluasemetega seotud üldist majandushuvi pakkuvatele teenustele. Selline piirang ei peaks olema absoluutne vaid olema seotud omatava vara iseloomuga või väärtusega.

- \* Kas peate põhjendatuks seada prioriteediks taskukohaste eluasemetega seotud üldist majandushuvi pakkuvate teenuste eraldamine teatavatele rühmadele, kellel on oluline ühiskondlik roll?

- ☐ Jah  
☒ Ei  
☐ Ei oska öelda

Palun põhjendage oma vastust ja esitage andmed/teave/uuringud vms, mis teil selle kohta on.

Ühiskondliku rolliga piiritlemine võib oluliselt vähendada huvi antud lahenduste vastu (isiku eluase seotakse tema töökohaga), siis ei pea vajalikuks ühiskondlikku rolli eeltingimuseks seada.

## Taskukohaste eluasemetega seotud üldist majandushuvi pakkuvate teenuste hinnad

Selleks et tagada abivajajatele tegelik juurdepääs taskukohaste eluasemetega seotud üldist majandushuvi pakkuvatele teenustele, võib taskukohasuse säilitamiseks olla vajalik kehtestada hinnalaed. Samal ajal võib minimaalse hinnataseme kehtestamine olla põhjendatud ka selleks, et vältida ülemääraseid toetusi ja tagada aus konkurents, mis võib kaudselt kaitsta ka sotsiaaleluruumidele eraldatud riigieelarveid. Seda arvesse võttes uuritakse järgmistes küsimustes asjakohaseid hinnakujundusmehhanisme, mida saaks kasutada taskukohaste eluasemetega seotud üldist majandushuvi pakkuvate teenuste puhul.

- \* Kas teie arvates peaks üldist taskukohaste eluasemetega seotud majandushuvi pakkuvate teenuste puhul nägema ette eluasemete maksimaalse üüri- või müügihinna?

- ☒ Jah  
☐ Ei  
☐ Ei oska öelda

Palun põhjendage oma vastust ja esitage andmed/teave/uuringud vms, mis teil selle kohta on.

kuni 2000 tähemärki

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 olema määratud metoodika taskukohase ja ühtlasi jätkusuutliku üürimäära kehtestamiseks.

- \* Kas teie arvates tuleks kehtestada taskukohaste eluasemetega seotud üldist majandushuvi pakkuvate teenuste miinimumhind, 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?

- ☒ Jah  
☐ Ei  
☐ Ei oska öelda

Palun põhjendage oma vastust ja esitage andmed/teave/uuringud vms, mis teil selle kohta on.

kuni 2000 tähemärki

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.

Kas teil on muid ettepanekuid seoses põhimõtetega, miks võiksid tagada eluasemete rahalise taskukohasuse, vältides samal ajal ülemääraseid turumoonutusi, mida tekitaksid hinnad, mis on turuhindadega võrreldes liiga madalad? Palun põhjendage oma vastust ja esitage andmed/teave/uuringud vms, mis teil selle kohta on.

## Taskukohaste eluasemetega seotud üldist majandushuvi pakkuvate teenuste miinimumnõuded

Lähtudes eespool esitatud taskukohase eluaseme määratlusest näib oluline, et taskukohane eluase peaks vastama põhilistele kvaliteedi-, ohutus- ja energiatõhususe standarditele. Seetõttu käsitlevad järgmised küsimused miinimumnõudeid, mis tuleks kehtestada subsideeritud taskukohaste eluasemetega seotud üldist majandushuvi pakkuvate teenuste puhul.

- \* Kas teie arvates tuleks taskukohaste eluasemetega seotud üldist majandushuvi pakkuvate teenuste jaoks kehtestada liikmesriigi, piirkondlikul ja/või kohalikul tasandil minimaalsed kvaliteedistandardid (nt eluruumi minimaalne pindala; küte ja jahutus; ventilatsioon; energiataristu, kanalisatsioon ja veevarustus; hoone konstruktsiooni stabiilsus ja tuleohutus, hoone juurdepääs lairibaühendusele)?

☒ Jah

☐ Ei

☐ Ei oska öelda

Palun põhjendage oma vastust ja esitage andmed/teave/uuringud vms, mis teil selle kohta on.

*kuni 2000 tähemärki*

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 ja ohutust.

Turutingimustes on arendajatel surve pakkuda aina väiksemate tubadega elurume. 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 ebaproportsionaalseid tingimusi, mis ei tulene siseriiklikest regulatsioonidest.

Üldiselt ollakse seisukohal, et pikaajalise taskukohasuse tagamiseks peaksid subsideeritud eluasemed säilitama taskukohasuse piisavalt pikal ajavahemikul. Sellega seoses palun vastake järgmistele küsimustele.

- \* Üürieluasemed Kas teie arvates tuleks üldist majandushuvi pakkuvate teenuste hüvitist saavatelt taskukohaste eluasemete pakkujatelt nõuda, et nad pakuksid subsideeritud üürieluasemeid taskukohase hinnaga konkreetsel minimaalsel ajavahemikul?

☐ Jah, kuid ma ei oska pakkuda sobivat miinimumkestust.

☐ Jah, vähemalt 5 aastat.



- ☐ Jah, vähemalt 10 aastat.
- ☐ Jah, vähemalt 20 aastat.
- ☒ Jah, vähemalt 30 aastat või rohkem.
- ☐ Ei
- ☐ Ei oska öelda

Palun põhjendage oma vastust ja esitage andmed/teave/uuringud vms, mis teil selle kohta on.

*kuni 2000 tähemärki*

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.

\* Eluasemeomand Kas teie arvates tuleks nõuda, et subsideeritud eluasemeid ei ole lubatud pärast ostmist konkreetsel minimaalsel ajavahemikul turuhinnaga / teatavat ülemmäära ületava hinnaga või teatavatele sobivusnõuetele mittevastavatele leibkondadele edasi müüa, et vältida nende kasutamist spekulatiivsetel eesmärkidel?

- ☐ Jah, kuid ma ei oska pakkuda sobivat miinimumkestust.
- ☐ Jah, vähemalt 5 aastat.
- ☐ Jah, vähemalt 10 aastat.
- ☐ Jah, vähemalt 20 aastat.
- ☒ Jah, vähemalt 30 aastat või rohkem.
- ☐ Ei
- ☐ Ei oska öelda

Palun põhjendage oma vastust ja esitage andmed/teave/uuringud vms, mis teil selle kohta on.

*kuni 2000 tähemärki*

Subsideeritud eluasemete müügile peaks kehtima piirang neid turuhinnaga edasi müüa vähemalt 30 aastat, 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 valduse liik

---

Valduse liigi valik - üürieluase või eluasemeomand - võib märkimisväärselt mõjutada juurdepääsu

taskukohaste eluasemetega seotud üldist majandushuvi pakkuvatele teenustele ja nende teenuste pikaajalist jätkusuutlikkust. Üürieluasemed on sageli kättesaadavamad, nõuavad vähem alginvesteeringuid ning pakuvad muutuvates majandus- ja tööturutingimustes suuremat paindlikkust. Teisest küljest tagab eluasemeomand pikaajalise kindlustunde ja võimaluse koguda kapitali, kuid see nõuab suuremaid alginvesteeringuid ja toob üksikisikutele kaasa finantsriske, milleks võib olla turulangus või sundtäitmine. Järgmises küsimuses uuritakse, kuidas neid valduse liike seoses taskukohaste eluasemetega seotud üldist majandushuvi pakkuvate teenustega käsitlema peaks.

\* Kas teie arvates tuleks taskukohaste eluasemetega seotud üldist majandushuvi pakkuvate teenuste puhul



seada esikohale teatavat liiki valdus? Kui jah, siis millist järgmist valduse liiki tuleks eelistada?

- ☒ Jah, eelistada tuleks üürieluasemeid.
- ☐ Jah, eelistada tuleks eluasemeomandit.
- ☐ Ühtegi konkreetset eelistust ei saa põhimõtteliselt kindlaks määrata
- ☐ Ei oska öelda

Palun põhjendage oma vastust ja esitage andmed/teave/uuringud vms, mis teil selle kohta on.

kuni 2000 tähemärki

Peaks eelistama üürieluasemeid. 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.

## Renoveerimine või uusehitus seoses taskukohaste eluasemetega seotud üldist majandushuvi pakkuvate teenustega

Olemasolevate hoonete renoveerimisel on oluline roll nende elamiskõlblikkuse ja energiatõhususe parandamisel. Kui see ei põhine aga sobival regulatiivsetel raamistikel, võib see vahel tuua eluasemehindade puhul kaasa tahtmatud hinnatõusud. Teisest küljest ei pruugi üksnes uusehitusele tuginemine olla piisav, et rahuldada praeguseid eluasemevajadusi. Järgmises küsimuses uuritakse, kuidas saaks taskukohaste eluasemetega seotud üldist majandushuvi pakkuvaid teenuseid olemasolevate hoonete renoveerimise ja uusehitiste ehitamise vahel kõige paremini jaotada.

\* Kas teie arvates...

- ☐ peaksid taskukohaste eluasemetega seotud üldist majandushuvi pakkuvad teenused seadma prioriteediks olemasolevate hoonete renoveerimise
- ☐ peaksid taskukohaste eluasemetega seotud üldist majandushuvi pakkuvad teenused seadma prioriteediks uute hoonete ehitamise
- ☒ ühtegi konkreetset eelistust ei saa põhimõtteliselt kindlaks määrata
- ☐ ei oska öelda

Palun põhjendage oma vastust ja esitage andmed/teave/uuringud vms, mis teil selle kohta on.

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 uuslamuid – 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.

## Taskukohaste eluasemete subsideerimise tingimustele vastavate ettevõtjate liigid

Liikmesriikide eluasemesüsteemid jagunevad enamasti kaheks: avatud ja suletud süsteemid. Avatud süsteemi puhul on rahalised vahendid kättesaadavad kõigile teatavatele kriteeriumidele vastavatele eluasemepakkujatele kas kõigile avatud juurdepääsu või võistleva pakkumismenetluse kaudu. Suletud süsteemi puhul piirduvad rahalised vahendid konkreetse majandusüksuste rühmaga, tavaliselt riigi omandis olevate või mittetulunduslike elamumajandusorganisatsioonidega, kes investeerivad saadava kasumi uuesti sotsiaaleluruumide sektoris. Kuigi sotsiaaleluruumide suletud süsteem võib olla toimiv mitmel põhjusel, võib selle laiendamine taskukohastele eluasemetele jätta kõrvale eraettevõtjad ning märkimisväärselt muuta turudünaamikat. Järgmistes küsimustes uuritakse, kuidas asjaomaseid süsteeme seoses taskukohaste eluasemetega seotud üldist majandushuvi pakkuvate teenustega käsitleda tuleks.

\* Kas teie arvates peaks taskukohaste eluasemetega seotud üldist majandushuvi pakkuvate teenuste osutamine olema avatud...

- ☒ kõigile eluasemepakkujatele (st avatud süsteem)
- ☐ ainult konkreetsetele majandusüksustele, näiteks avalik-õiguslikud või mittetulunduslikud teenuseosutajad (st suletud süsteem)
- ☐ ei oska öelda

Palun põhjendage oma vastust ja esitage andmed/teave/uuringud vms, mis teil selle kohta on.

kuni 2000 tähemärki

Tuleks võimaldada 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 hüvitamise ülemmäär

Liikmesriigid võivad praegu rahastada üldist majandushuvi pakkuvaid teenuseid käsitleva otsuse kohaseid sotsiaaleluasemete meetmeid ilma hüvitise ülemmäärata (st riigiabi maksimumsumma, mida liikmesriik võib anda üldist majandushuvi pakkuva teenuse osutamiseks), tingimusel et eluasemetoetuse meede vastab

üldist majandushuvi pakkuvaid teenuseid käsitlevas otsuses sätestatud sotsiaaleluaseme määratlusele. Uue taskukohase eluaseme määratluse kavandatud lisamine üldist majandushuvi pakkuvaid teenuseid käsitlevasse otsusesse tekitab küsimuse, kas sama lähenemisviisi võiks kasutada ka taskukohaste eluasemete meetmete jaoks ning kas liikmesriigid suudaksid selle tulemusel toetada taskukohaseid eluasemeid sarnastel paindlikel tingimustel. Taskukohased eluasemed on aga turust rohkem mõjutatud kui sotsiaaleluruumid ja seetõttu on turumoonutuste oht suurem. Seega võiks riigiabi eeskirjadega kehtestada taskukohaste eluasemete meetmete tarbeks maksimaalse hüvitise ülemmäära.

\* Kas teie arvates peaks taskukohaste eluasemetega seotud üldist majandushuvi pakkuvate teenuste puhul olema ette nähtud maksimaalne hüvitissumma? Kui jah, siis mille suhtes tuleks kohaldada maksimaalset hüvitist?

- ☐ Jah, maksimumsummat tuleks kohaldada projekti kohta.
- ☐ Jah, maksimumsummat tuleks kohaldada aasta kohta.
- ☒ Jah, maksimumsummat tuleks kohaldada ruutmeetri kohta.
- ☐ Jah, kuid ma ei tea, mille suhtes seda tuleks kohaldada.
- ☐ Ei, maksimaalset hüvitist ei tohiks kehtestada.
- ☐ Ei oska öelda
- ☐ Muu [palun täpsustage]

Palun põhjendage oma vastust ja esitage andmed/teave/uuringud vms, mis teil selle kohta on.

*kuni 2000 tähemärki*

Sekkumise korral peaks olema tagatud kompensatsioonimeetme proportsionaalsus. Kui antud abiliigi puhul räägitakse peamiselt toetusest ehitusinvesteeringutele, siis kõige standardsem ühisosa nendel projektidel on ilmselt ehitatav või rekonstrueeritav elamispinna ruutmeeter. Maksimumsumma ruutmeetri kohta aitab vältida tegevuste ülekompenseerimist. Küll saab ruutmeetri hinnast rääkida siiski konkreetse liikmesriigi sees toimuvate tegevuste vaates ning arvestades hindade suurt variatiivsust liikmesriikide vahel, ei tohiks regulatiivselt piirata hinda üleliiduliselt.

## Muud üldist majandushuvi pakkuvaid teenuseid käsitlevate eeskirjade muudatused

Lisaks sotsiaaleluruumide ja taskukohaste eluasemetega seotud muudatustele näeb komisjon ette võimaluse teha üldist majandushuvi pakkuvaid teenuseid käsitlevas otsuses täiendavaid muudatusi, et tagada õigusnormide ajakohasus.

\* Üldist majandushuvi pakkuvaid teenuseid käsitleva otsuse 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. Seepärast kohaldatakse asjaomast ülemmäära üldist majandushuvi pakkuvate teenuste suhtes sektorites, mis ei ole artikli 2 lõike 1 punktidega b-e hõlmatud. Komisjon leiab, et oleks asjakohane ajakohastada ka üldist majandushuvi pakkuvaid teenuseid käsitleva otsuse künnist. Kas 15 miljoni euro suurust ülemmäära tuleks suurendada?

- ☒ Jah, ülemmäära tuleks suurendada, võttes arvesse inflatsiooni.
- ☐ Jah, ülemmäära tuleks suurendada, kuid mitte arvestades inflatsiooniga [palun täpsustage].
- ☐ Ei
- ☐ Ei oska öelda

Palun põhjendage oma vastust ja esitage andmed/teave/uuringud vms, mis teil selle kohta on.

kuni 2000 tähemärki

Toetame piirmäära suurendamist; inflatsiooni võrra suurendamine on kõige otsesemalt seotud piirmäära ajakohastamise eesmärgiga.

- \* Üldist majandushuvi pakkuvaid teenuseid käsitleva otsuse artikliga 9 on liikmesriikidele kehtestatud iga kahe aasta tagant aruannete esitamise kohustus. Aruannetes tuleb esitada üksikasjalik teave üldist majandushuvi pakkuvaid teenuseid käsitleva otsuse kohaldamise kohta seoses asjaomase otsuse artikli 2 lõikes 1 osutatud eri liiki teenustega. Mõned liikmesriigid on väljendanud muret, et aruandluskohustustega kaasnev halduskoormus on liiga suur. Kas aruandluskohustusi tuleks muuta?

- ☐ Aruandluskohustused tuleks välja jätta.
- ☒ Aruandluskohustusi tuleks lihtsustada.
- ☐ Aruandluskohustusi ei tuleks muuta.

Palun põhjendage oma vastust ja esitage andmed/teave/uuringud vms, mis teil selle kohta on.

kuni 2000 tähemärki

Leiame, et üksikasjalike aruannete esitamise kohtustus 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.

- \* Üldist majandushuvi pakkuvaid teenuseid käsitleva 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. Selle nõude eesmärk on tagada läbipaistvus, kuid sellega võib kaasneda see, et meetmed, mis vastavad kõigile muudele üldist majandushuvi pakkuvaid teenuseid käsitlevas otsuses sätestatud kokkusobivuskriteeriumidele, on kokkusobimatud, sest ülesande andmise aktis ei ole mainitud üldist majandushuvi pakkuvaid teenuseid käsitlevat otsust. Kas teie arvates tuleks see nõue üldist majandushuvi pakkuvaid teenuseid käsitlevast otsusest välja jätta?

- ☐ Jah
- ☒ Ei
- ☐ Ei oska öelda

Palun põhjendage oma vastust ja esitage andmed/teave/uuringud vms, mis teil selle kohta on.

kuni 2000 tähemärki

Leiame, et abi saajate teadlikkuse tõstmiseks ning riigiabi andmise läbipaistvuse tagamiseks on jätkuvalt vajalik viidata komisjoni otsusele. Viite lisamine SGEI otsusele ei ole liigne halduskoormus.

- \* 2025. aasta märtsis tegi komisjon ettepaneku esmatahtsate ravimite õigusakti kohta, mille eesmärk on parandada esmatahtsate ravimite kättesaadavust, tarnimist ja tootmist ELis. Lisaks esmatahtsate ravimite õigusaktile avaldas komisjon suunised riigiabi eeskirjade kohaldamise kohta esmatahtsate ravimite õigusakti kontekstis, mille eesmärk on hõlbustada esmatahtsate ravimite varustuskindlust tagavate strateegiliste projektide rahastamist. Nende suunistega edendatakse üldist majandushuvi pakkuvaid teenuseid käsitlevate eeskirjade kasutamist esmatahtsate ravimite tagamisel. Suuniste IV jao punkti A kohaselt võivad liikmesriigid kooskõlas üldist majandushuvi pakkuvaid teenuseid käsitleva otsusega võtta riigiabina käsitatavaid rahastamise meetmeid strateegiliste projektide elluviimiseks, et tagada ELis esmatahtsate ravimite varustuskindlus. Kas teie arvates tuleks üldist majandushuvi pakkuvaid teenuseid käsitlevat otsust muuta, et hõlbustada esmatahtsate ravimite õigusaktis määratletud projektide elluviimiseks

vajalikku rahastamist?

☒ Jah

☐ Ei

☐ Ei oska öelda

Palun põhjendage oma vastust ja esitage andmed/teave/uuringud vms, mis teil selle kohta on.

*kuni 2000 tähemärki*

Hetkel kehtivas komisjoni otsuses 2012/21/EL tuleks õigusselguse huvides täpsustada esmatähtsate ravimite kättesaadavuse toetamist. Kuigi Euroopa Komisjon suunistes<sup>1</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 tarneahelate lülide 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 hajutus, 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, koordineerimine ja rahastuse olemasolu.

<sup>1</sup>Guidance on the application of State aid rules in the context of the Critical Medicines Act, [a51c37be-2f9f-4d92-bdf5-ae38bfa91908\\_en](#)

\* Kas üldist majandushuvi pakkuvaid teenuseid käsitlevas otsuses on muid elemente, mida tuleks muuta või ajakohastada?

☐ Jah [palun täpsustage]

☐ Ei

☒ Ei oska öelda

Palun põhjendage oma vastust ja esitage andmed/teave/uuringud vms, mis teil selle kohta on.

*kuni 2000 tähemärki*

## Contact

[Contact Form](#)