



Õiguskantsler

Pärnu mnt 125 KÜ
parnumnt125ku@gmail.com

Teie 27.03.2025 nr

Meie 11.09.2025 nr 6-4/251782/2506578

Korteriühistule toetuse andmise kord

Lugupeetud korteriühistu esindaja

Palusite õiguskantsleril hinnata, kas Tallinna Linnavolikogu 20. veebruari 2025 määruse nr 7 „[Korteriühistule toetuse andmise kord](#)“ (edaspidi: määrus) § 6 lõike 2 punkt 1 on kooskõlas Eesti Vabariigi põhiseadusega.

Määruse selles punktis on sätestatud, et korteriühistule toetuse taotlemisel peab vähemalt 80 protsenti korterelamu korteriomanditest kuuluma füüsilistele isikutele. Teie korteriühistu toetustaotlus jäeti läbi vaatamata just seda piirangut arvestades.

Mõistan Teie muret, et korteriomaniikud on jäetud suurest toetusest ilma põhjustel, mida nad ise mõjutada ei saa – näiteks seetõttu, et nende naaberkorteri on soetanud juriidiline isik. Seetõttu on mitmetel korteriomaniikel tekkinud õigustatult küsimus ebavõrdse kohtlemise kohta.

Tallinna linna kehtestatud 80 protsendi piirang võib tekitada kahtluse ebavõrdses kohtlemises, kuid piirangul on kaalukas ja õiguspärane eesmärk: vältida keelatud riigiabi andmist ettevõtetele. Arvestades Euroopa Liidu riigiabi andmise reeglitega seatud rangeid piiranguid ja asjaolu, et see on pikaajaline ja Euroopa Komisjoniga kooskõlastatud praktika, ei saa 80 protsendi piirangut pidada põhiseadusega vastuolus olevaks.

Seisukoha kujundamiseks küsisime selgitusi nii Tallinna Linnavolikogult kui ka Kliimaministeeriumilt, kuna Tallinna linn on oma määruse kehtestamisel võtnud eeskujuks riigi õigusaktid¹.

Võrdse kohtlemise põhimõtte järgimine

Toetuste jagamisel peavad kehtima ühemõttelised ja selged tingimused ning kõiki taotlejaid tuleb kohelda võrdselt (põhiseaduse § 12). See põhimõte tähendab, et sarnases olukorras olevaid isikuid tuleb kohelda sarnaselt. Erinev kohtlemine on lubatud üksnes siis, kui selleks on mõistlik ja asjakohane põhjus ehk legitiimne eesmärk ning valitud abinõu on selle eesmärgi saavutamiseks proportsionaalne.

¹Näiteks majandus- ja taristuministri 03.03.2023 määruse nr 13 „[Korterelamute energiatõhususe toetuse tingimused](#)“ § 19 lõike 4.

Tallinna Linnavolikogu määruse järgi koheldakse korteriühistuid erinevalt sõltuvalt sellest, kui suur osa korteriomanditest kuulub nende majas juriidilistele isikutele. Korteriühistud, kus see osakaal on üle 20 protsendi, on toetuse saajate hulgast välja arvatud. Seega on tegemist ebavõrdse kohtlemisega ning tuleb hinnata, kas selline piirang on põhiseadusega lubatud.

Nii Tallinna linna kui ka Kliimaministeeriumi selgitustest nähtub, et 80 protsendi piirangul on kaks peamist eesmärki. Esiteks soovitakse toetust anda eelkõige füüsilisest isikust elanike elamistingimuste parandamiseks, mitte juriidiliste isikute äritegevuse toetamiseks. Teiseks tahetakse vältida [Euroopa Liidu toimimise lepingu](#) artiklis 107 sätestatud keelatud riigiabi andmist ettevõtetele.

Riigiabi reeglite kohaselt on liikmesriikidel keelatud anda riiklikest vahenditest valikuliselt majanduslikku toetust ettevõtetele, sest see võib kahjustada ausat konkurentsi ja mõjutada liikmesriikide vahelist kaubandust. Ministeeriumi selgituse kohaselt võib korterelamute renoveerimistoetust, mis kasvõi kaudselt soodustab juriidilise isiku majandustegevust – näiteks suurendab juriidilisele isikule kuuluva korteriomandi väärtust või vähendab selle tõstmiseks tehtavaid kulusid –, käsitada riigiabina. Kuna toetust antakse korteriühistule ja see laieneb kogu hoonele, saavad sellest paratamatult kasu kõik korteriomaniikud, sealhulgas juriidilised isikud.

Riigiabi reeglite rikkumine võib kaasa tuua raskeid tagajärgi, sealhulgas kohustuse toetus koos intressidega tagasi maksta. Seega soovivad riik ja kohalik omavalitsus vältida riigiabi reeglitega vastuollu minekut ning see on kaalukas ja õiguspärane eesmärk.

Ministeeriumi selgituste kohaselt on 80 protsendi piirang kehtestatud pikaajalise toetuste andmise praktika tulemusena, seda on rakendatud kooskõlas Euroopa Komisjoniga alates 2010. aastast. Teine võimalus oleks välistada toetuse andmine kõikidele korteriühistutele, kus on kas või üks juriidilisest isikust liige. 80 protsendi piirang on seega tingimus, mis laiendab toetuse saajate ringi. Selle toetuse peamine eesmärk ei ole ärihuvide teenimine, vaid elanike elukeskkonna parandamine, ning riigiabi mõju on piiratud. Järelikult on see eesmärgi saavutamiseks sobiv meede.

Arvestades Euroopa Liidu kehtestatud riigiabi rangeid reegleid, saab riigi ja linna valitud lahendusega – kehtestada selge ja lihtsalt kontrollitav 80 protsendi piirang – maandada kaalukat õiguslikku riski. Ehkki teoreetiliselt võiks kaaluda ka teisi võimalusi, näiteks anda toetust vähendatud mahu vastavalt füüsiliste isikute korteriomandi osakaalule, muudaks see toetuse andmise ja kontrolli keerulisemaks ning ei välistaks täielikult riigiabi andmise riski.

Kahtlemata on 80 protsendi piirang Teie ja teistele sarnases olukorras olevatele korteriühistutele ja korteriomaniikele koormav ja võib tunduda ebaõiglane. Samas on riigiabi reeglite järgimine väga kaalukas eesmärk, mis aitab kaitsta ausat konkurentsi ja hoida ära riigile suurte rahaliste kohustuste võtmist. Kuna alternatiiviks võiks olla toetuste keelamine kõigile juriidilistest isikutest liikmetega korteriühistutele, on kehtiv kord siiski leebem ja seetõttu ka proportsionaalsem piirang.

Lugupidamisega

/allkirjastatud digitaalselt/

Ülle Madise

Rait Sannik 693 8438, Rait.Sannik@oiguskantsler.ee