

Standardiseeritud ühikuhinna analüüs ning rakendamise metoodika korterelamute rekonstrueerimisel tehnilise konsultandi teenuse toetamiseks.

Kliimaministeerium koostöös Ettevõtluse ja Innovatsiooni Sihtasutusega (edaspidi *EIS*) on koostanud Vabariigi Valitsuse 12.05.2022 määruse nr 55 „Perioodi 2021–2027 Euroopa Liidu ühtekuuluvus- ja siseturvalisuspoliitika fondide rakenduskavade vahendite andmise ja kasutamise üldised tingimused“ (edaspidi *ühendmäärus*) § 19 lõike 2 alusel **analüüsi** arvestamiseks välja standardiseeritud ühikuhinna toetuse andmiseks majandus-ja taristuministri 08.03.2023 määruse nr 13 „Korterelamute energiatõhususe toetuse tingimused“ (edaspidi *TAT*) kohaselt **tehnilise konsultandi teenusele**.

Meetme number: 2021-2027.2.1 Energiatõhususe edendamine ja kasvuhoonegaaside vähendamine

21.2.1.11. Korterelamute rekonstrueerimise toetamine

TAT: <https://www.riigiteataja.ee/akt/105072023332?leiaKehtiv>

1.1 TOETATAV TEGEVUS

Ühikuhinna alusel toetatakse korterelamute rekonstrueerimisel **tehnilise konsultandi teenuse** kasutamist. Tegemist ei ole riigiabiga.

Tehnilise konsultandi teenuse osutamine on oluline osa rekonstrueerimistööde ettevalmistavatest tegevustest ja teenust tellitakse juba enne toetuse taotluse esitamist, jätkudes seejärel kogu projekti elutsükli jooksul. Metoodika koostamise ajaks on meetme raames võetud kohustusi ca 80 mln euro ulatuses, kus ei ole ühikuhinna metoodikat kasutatud. Küll aga on antud meetmes veel rahastust jagada ca 250 mln euro ulatuses. Standardiseeritud ühikuhinna põhistamine on vajalik selleks, et muuta teenuse tellimine korteriühistute jaoks läbipaistvamaks, selgemaks ja lihtsamaks. Lisaks aitab standardiseeritud ühikuhind vähendada võimalikke vaidlusi teenuse hindade üle ning soodustab ausat konkurentsi teenusepakkujate vahel. Ühendmääruse § 19 lõike 1 kohaselt võib TAT-s näha ette kulude hüvitamist standardiseeritud ühikuhinna alusel, TAT-s reguleerib § 12 lõige 3 (eelnõu).

1.2 STANDARDISEERITUD ÜHIKUHIIND JA TOETUSE SUURUS

Ühikuhinna alusmetoodika koostamisel on arvestatud EIS poolt rakendatava meetme nr 21.2.1 alusel teostatud 2023. a taotlusvooru (maksumusega ca 80 mln eurot) „Korterelamute rekonstrueerimise toetus I“ 146 rahastatud toetuse taotluse andmeid, mille puhul oli võimalik üheselt tehnilise konsultandi teenuse kogumaksumust määrata. Eelnev korterelamute rekonstrueerimise toetuse taotlusvoor oli aastal 2020 ja arvestades 2022. aastal toimunud üleüldist hinnatõusu on ühikuhinna alusmetoodika koostamisel arvestatud ainult 2023. aasta taotlusvoorus esitatud hinnapakumistega, kuna viimase aasta baasväärtuse algandmete aluseks võtmine on realistlik ja peegeldab kõige täpsemalt tegelikke turutingimusi ja teenuse maksumust, ilma COVID aegsete hinnakõikumistega. Ajakohased andmed tagavad, et

ühikuhinna kalkulatsioonid põhinevad tegelikel ja usaldusväärsetel andmetel, mis aitab vältida vaidlusi ja ebakindlust kulude osas. Sellest lähtuvalt ei ole varasemate aastate taotlusvoorude hinnapakumisi tööde maksumuste analüüsis kasutatud.

Standardiseeritud ühikuhind tehnilise konsultandi teenuse osutamiseks on määratud toetuse andmise tingimustes (toetuse osakaal 50%). Kõnesolev kulu on hüvitatav ainult lihtsustatud kulumudeli alusel, mis tähendab, et ükski kuluartikkel ei ole hüvitatav topelt ning samuti ei toimu sama kuluartikli alusel kulude hüvitamist kuludokumendi alusel.

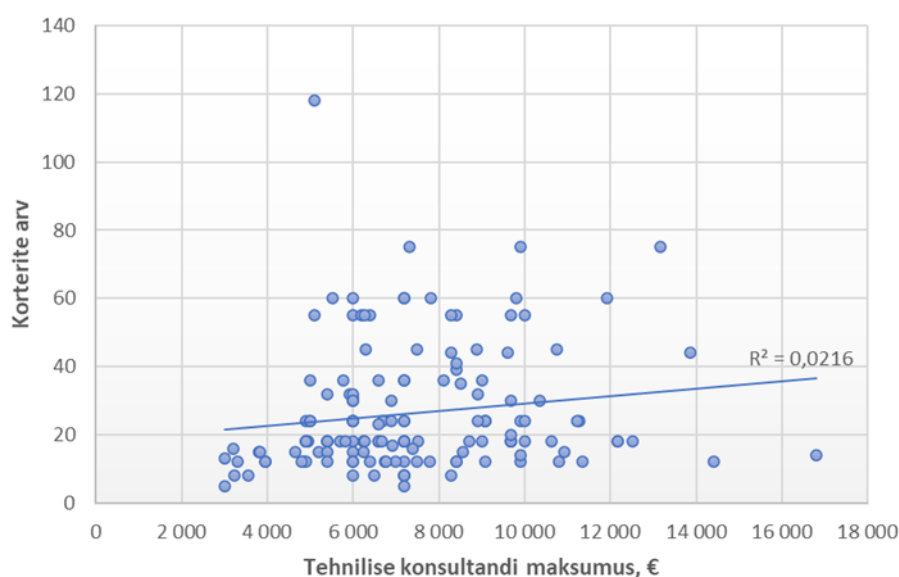
Analüüsi aluseks on võetud tehnilise konsultandi teenuse maksumus koos käibemaksuga, mis on toetuse saajale abikõlblik kulu, kuna korteriühistu ei ole käibemaksukohuslane, siis puudub korteriühistul võimalus käibemaksu tagasi taotleda. Juhul, kui korteriühistu on käibemaksukohuslane ja neil on õigus käibemaksu tagasi küsida riigilt, tuleb ühikuhinna määramisel arvestada käibemaksu tagasiküsimise võimalusega.

Tabel 1. Tehnilise konsultandi teenuse maksumused 2023.a taotlusvoorude andmetel

	Teenuse maksumus, €
Keskmine	7 411
Mediaan	7 200
Maksimum	16 800
Miinum	3 000

Lisaks keskmisele teenuse maksumusele analüüsiti ka võimalikku korterelamu suuruse ja asukoha mõju teenuse maksumusele.

Korterelamu suuruse (korteri arvu) ja teenuse maksumuse vahel statistiliselt olulist seost ei tuvastatud. Tehnilise konsultandi teenuse sisu on määratletud toetuse andmise tingimuste määru (TAT § 9) ja ei sõltu otseselt hoone suurus.



Joonis 1. Tehnilise konsultandi teenuse maksumuse sõltuvus Korterelamu korteri arvust.

Maakondade lõikes on teistest kõrgema teenuse maksumusega Harju maakond. Ida-Viru ja Saare maakonnast toetuse taotlusi ei esitatud.

Tabel 2. Tehnilise konsultandi teenuse maksumus maakondade lõikes 2023.a taotlusvooru andmetel

Maakond	TK teenuse maksumus, €	Erinevus keskmisest, %	Valimi suurus
Harju maakond	11 217	51%	9
Hiiu maakond	5 894	-20%	3
Ida-Viru maakond			0
Jõgeva maakond	9 257	25%	3
Järva maakond	6 857	-7%	7
Lääne maakond	6 048	-18%	5
Lääne-Viru maakond	8 689	17%	23
Põlva maakond	6 979	-6%	8
Pärnu maakond	6 444	-13%	17
Rapla maakond	8 892	20%	10
Saare maakond			0
Tartu maakond	6 632	-11%	24
Valga maakond	6 300	-15%	5
Viljandi maakond	6 109	-18%	20
Võru maakond	7 528	2%	12

Paljud tehnilised konsultandid pakuvad teenust üle Eesti ja vältimaks olukorda, kus teenuse osutamisel eelistatakse ühte maakonda teisele, võetakse ühikuhinna aluseks kõikide maakondade keskmine teenuse maksumus. Selline lähenemine aitab ära hoida turumoonutusi, kuna see tagab, et teenuse hind ei sõltu konkreetsest piirkonnast, vältides seeläbi olukorda, kus väiksema ühikuhinna maksumusega maakondades ei pruugi olla aktiivset teenuse osutamist.

Välistamaks üksikute keskmisest oluliselt kallimate või odavamate pakkumuste mõju ühikuhinnale, on tehnilise konsultandi teenuse ühikuhinna määramise aluseks tehnilise konsultandi teenuse mediaankeskmine maksumus 7200 eurot (koos KM-ga). Mediaankeskmine maksumus näitab maksumust, millest analüüsi aluseks olnud valimist pooled tehnilise konsultandi teenuse maksumused on suuremad ja pooled on väiksemad.

Tabel 3. Tehnilise konsultandi teenuse ühikuhind 2023.a taotlusvooru andmetel

Ühikuhind (unit cost)	Valimi suurus	Ühiku kogumaksumus, €	Toetuse määr, %
Tehnilise konsultandi teenus	146	7200	50%

1.3 KULUDE HÜVITAMINE JA MAKSETAOTLUSTE VALIDEERIMINE

Maksete tegemine on seotud saavutatud eesmärkide valideerimisega. Toetuse väljamaksmiseks esitab toetuse saaja e-toetuse keskkonna kaudu maksetaotluse koos TAT-s kehtestatud tõendusdokumentidega, kui toetuse maksmise eelduseks olev tulemus on täielikult saavutatud ja selle saavutamine projekti abikõlblikkuse perioodil on tõendatav. Rakendusüksus kontrollib tulemuste saavutamist ja hinna määramise aluseks olevate andmete õigsust.

Rakendusüksusele esitatakse tõendus eesmärkide saavutamise osas. Tõendusdokumendid on TAT-s määratletud dokumendid, sh sisaldab järgimisi dokumente standardiseeritud ühikuhinna tõendamiseks:

- 1) töö teostamiseks sõlmitud leping;
- 2) töö sooritamist tõendavad dokumendid - nt kulude tekkimist tõendavate dokumentide koopiad (nt akt);
- 3) rakendusüksuse nõudmisel muu asjakohane info, millega dokumenteeritakse makse aluseks olevate kulude tegemist.

1.4 STANDARDISEERITUD ÜHIKUHIINNA KORRIGEERIMINE

Jooksvalt hindade korrigeerimise võimalust tulenevalt inflatsioonist või keskmisest teenuste hindade tõusust või langusest ei ole ette nähtud. Kui toetusmeetme kestvuse ajal selgub, et standardiseeritud ühikuhind ei vasta enam turu olukorrale või teenuse osutamise ulatus muutub oluliselt pärast standardiseeritud ühikuhinna kehtestamist (nt, kui projekt nõuab ootamatult rohkem/vähem ressursse või teenuse maht suureneb/väheneb, võib olla vajalik ühikuhinna korrigeerimine, et arvestada nende muudatustega), siis tehakse olemasolevate hindade ja situatsiooni baasil hindade korrigeerimine. Kulumudeli hinnad on põhistatud 2023. a algandmete keskmiste hindade alusel. Igal järgneval aastal on võimalik mudelis toodud hindadele lisada vastavalt Statistikaameti poolt määratletud ([Tarbijahinnaindeks](#) | [Statistikaamet](#)) tarbijahinnaindeksi keskmist muutust aasta baasil.