



Teie 15.10.2018 nr KL-10-3

Eesti Omanike Keskliit
omanikud@omanikud.ee
Rävala pst 8
10143, Tallinn

Meie 12.11.2018 nr 1.15-5/2018/9548

Vastus

Austatud Andry Krass

Täna Teid esitatud ettepanekute eest. Elamumajanduse valdkonna üheks prioriteediks on korterelamute rekonstrueerimise jätkumine. Sellele suunatud toetuste eelarve sõltub riigieelarvest ja raha eraldatakse vastavalt võimalustele. Riigi eelarvestrateegias aastateks 2019-2022 on toetuseks kavandatud kokku 100 miljonit eurot (2019. aastal 10 miljonit, 2020. aastal 20 miljonit, 2021. ja 2022. aastal 35 miljonit eurot). Rekonstrueerimise toetamisel tuleb muuhulgas silmas pidada ehitusturu võimekust rekonstrueerimist ellu viia. Rekonstrueerimise valdkonnas tegutseb turul paarkümmend projekteerijat ning ehitajat ja senine kogemus näitab, et turg suudab mõistlike hindade juures teostada rekonstrueerimisi summas 100 mln eurot aastas. Lisaks turuosaliste piiratud arvule tuleb arvesse võtta ka ehitusmaterjalide kättesaadavust, mis näiteks soojustusmaterjali ning akende ja uste puhul sõltub väga palju kogu ehitusturu nõudlusest. Seega peaks riigi poolt eraldatavad vahendid vastama turu võimekusele. Järgmisel kahel aastal jätkuvad ka varasematel aastatel eraldatud, kuid välja maksmata toetustega seonduvad tegevused ning seega on tagatud ka turu stabiilsus.

1. Olete välja toonud, et senine rahastus on jäänud nõudlusele mitmekümnekordselt alla. Pigem oleme viimased 10 aastat oluliselt panustanud, et nõudlus selles segmendis tekiks, sealjuures just tervikliku rekonstrueerimise osas. Suures mahus toetuse turule suunamine suurendab tulenevalt nõudlusest ka rekonstrueerimise maksumust ning see mõjutab ka ühistu pikaajalist laenukohustust. Kortereelamute rekonstrueerimistoetuse andmise tingimuste määrus võeti vastu 24.03.2015.a, taotlusi võeti selle toetuse raames vastu kuni 23.09.2017.a. Nõustun Teiega, et toetus võiks jaguneda aastate lõikes stabiilsemalt ning seetõttu on ka kavas ehitada uus meede üles voorõhiselt.
2. Leian, et olemasolev toetuste jaotamise praktika läbi SA KredEx on ennast õigustanud ning fundamentaalseid muudatusi ei ole vaja teha. SA KredEx on kortermajade rekonstrueerimist toetanud alates 2003. aastast. Väljastatud on erinevaid toetusi, arendatud teenuseid, tellitud ja avaldatud uuringuid ning tegeletud aktiivselt teadlikkuse tõstmisega nii spetsialistide kui ka laiema üldsuse hulgas. Lisaks on SA KredEx tegutsenud energiatõhususalase kompetentsikeskusena. Sihtasutusel on laiapõhjalised ja toetuse eraldamiseks vajalikud tehnilised, õiguslikud ning sotsioloogilised kogemused ja teadmised, milles kahtlemiseks ei ole ei nüüd ega 15 aasta jooksul alust ega põhjuseid olnud. SA KredEx ei väljasta ainult korterelamute rekonstrueerimistoetust vaid hetkel 8 erinevat eluasemevaldkonna toetust ning rakendab lisaks valdkonna finantsteenuseid. Eeltoodust tulenevalt on tegemist organisatsiooniga, kellel on energiatõhususe valdkonnas ka elamute ülene info ja kompetents ning kes tunneb üle-Eestilist turgu suheldes otse kõigi turuosalistega ning erineva juriidilise staatusega omanikega. Nõustun, et rekonstrueerimist takistavate põhjustega peavad tegelema

kõik selleks võimalusi omavad organisatsioonid nii avalikust kui ka kolmandast sektorist, kaasatud peavad olema ka teadusasutused ning pangad. Muuhulgas on SA KredEx tellinud teadusuuringu just nimetatud takistuste tuvastamiseks, kaardistamiseks ning erinevate lahenduste leidmiseks.

Lisaks soovin välja tuua, et kohalikele omavalitsustele konkreetse toetuse jagamise üleandmine oleks riigile kulukam ja tooks kaasa suuremad administratiivsed kulud, sest ühe asutuse asemel tuleks riigil kanda erinevate kohalike omavalitsuste toetuse eraldamisega seonduvaid kulusid. Samuti oleks erakordselt probleemne raha jaotamine kohalike omavalitsuste vahel ning lisanduksid kontrollitegevused kõigi toetuse andjate suhtes. Kui Teie poolt välja toodud käendusi ning kindlustust peaks riik ise kompenseerima, tekitaks see riigile veel suurema rahalise kohustuse ning raha ülejäämine oleks välistatud, ka need vahendid tuleks leida eluasemevaldkonna rahastusest.

3. Juhite oma kirjas tähelepanu korteriomanike riskile laenu võtmisel. Olenemata toetusest peab ühistu osa oma rekonstrueerimistööst finantseerima omavahenditest. Selleks on pea möödapääsmatu võtta laenu ning juhul, kui pank ei ole valmis oma riskipoliitikast tulenevalt ühistule laenu andma, ei ole ka korteriühistel võimalik maja rekonstrueerida. Sellist olukorda leevendab oluliselt SA KredEx poolt antav riiklik tagatis, mis loob eelduse, et sellised ühistud üldse laenu saaksid ning ka neid maju oleks võimalik rekonstrueerida. Käendust väljastatakse olenemata rekonstrueerimise tasemest ning toetuse kasutamine või tervikliku rekonstrueerimise nõue vastava käenduse kasutamise puhul ei kohaldu. Ettevõtluse toetamise ja laenu riikliku tagamise seaduse põhimõtete kohaselt peab SA KredEx käenduste väljastamisel tagama isetasuvuse. Kortermajade laenukäenduste riskipreemia määra arvutamise aluseks on laenusajate makseraskustesse sattumise tõenäosus. Lisaks eelnevale arvestatakse teiste sihtasutuse riski mõjutavate teguritega, samuti tagatisportfelli haldamise kuludega. Eeltoodust tulenevalt on kujunenud ka teenuse tasu määr, mida vaadatakse regulaarselt üle ja mida eelmisel aastal vähendati.

Eraldi meetmena nn. korteriomaniku kindlustuse väljatöötamise mõte väärrib kaalumist ning mõjude hindamist. Samas tuleb arvestada, et sarnaselt teiste meetmetega, peaks selline teenus olema tasuline, mis võib omakorda suurendada korteriomanike maksekoormust ning seeläbi osutada teenusena ebapopulaarseks. Samuti on toetatavate suuremahuliste rekonstrueerimistööst puhul vajalik ühistusisene ühtne arusaam ja valmisolek nii sisulisi kui rahalisi kohustusi kanda. Ühistuline tegutsemine eeldabki teatud määral solidaarsust, sest rekonstrueeritakse kõigi omandisse kuuluvaid elamu osi ning üks osa riskihindamisest, mis tuleb teha iga laenukohustuse võtmisel, peabki hõlmama teiste kaasomanike riski.

4. Korteriühistute eristamine korterelamu suuruse põhjal on ettepanek, mis on uue meetme määramise koostamisel arutlusel olnud ning selle põhimõtte kombineerimine teistega toetuse määra fikseerimiseks on analüüsimisel. Samas on oluline silmas pidada, et ka asukohapõhine ning kinnisvara hinnast lähtuv toetuse määra diferentseerimine võib olla põhjendatud, kuivõrd rekonstrueerimise võimekus ja hind sõltub paljudest erinevatest teguritest. Väidet, et rekonstrueerimistoetuse raames on eelisseisundis olnud paneelmajade elanikud, ei toeta olemasolev reaalne rekonstrueerimise statistika. Olemasoleva meetme puhul on suuremaid elamu rekonstrueeritud vaid 20%, sealjuures jäävad kuni 20 korteriga elamute maksumused korteri kohta vahemikku 12 000-40 000 eurot. Lähtudes toetuse määra kehtestamisel vaid elamu suurusest, on see pigem poolik lahendus ja ei pruugi vastata reaalsele vajadusele ning kitsaskohtadele.
5. Majandus- ja Kommunikatsiooniministerium on koostöös SA KredEx ja huvigruppidega ette valmistamas korterelamute rekonstrueerimistoetuse andmise tingimuste määramise muudatusi. Need puudutavad eelkõige toetuse määra, toetuse regionaalset jaotumist ning erineva suurusega korterelamutele eraldatava toetuse summat. Seisukohta, mille kohaselt on ühistud ja kohalikud omavalitsused meetmes konkurendid, ei toeta statistika. Pisut enam kui 400 toetatud maja hulgas on kohalikele omavalitsustele kuuluvaid maju 3. Toetuse määrade kehtestamisel vaatame kogu rekonstrueerimise finantseerimist laiemalt ning määrad kujunevad erinevate tegurite koosmõjus. Rekonstrueerimistoetuse maksimummäära alandamist tuleks eraldi analüüsida. Kehtiva praktika kohaselt on väga palju ühistuid, kelle maksimaalne laenuvõimekus on vastanud omafinantseeringu summale, mis jääb 40-

protsendilisest toetusest katmata. Kui vähendada toetuse määra, jäävad sellised elamud rekonstrueerimata, üldjoontes on tegemist majadega, millele olete viidanud ja mis asuvad Tallinnast ning Tartust väljaspool. Uue meetme tingimustega diferentseeritakse toetuse määra selliselt, et eelisseisus oleksid ühistud, kelle jaoks rekonstrueerimine on kallim, seotud suuremate riskide ja väljakutsetega ning millega täidetakse ka muid olulisi riiklikke strateegiaid.

Olen tänulik, kui osalete ka edaspidi meie poolt korraldatavatel aruteludel ja hindan kõrgelt kõiki ettepanekuid, mis aitavad eluasemevaldkonda arendada.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Rene Tammist

ettevõtlus- ja infotehnoloogiaminister

Regina Michaelis

6256483 Regina.Michaelis@mkm.ee