

17.09.2024 määrusega nr 58 kaasnevad olulisemad muudatused:

Terminid

-Sõnastatud on naabruskonnapõhine rekonstrueerimine määruse tähenduses: *kahe või enama ruumiliselt seotud korterelamu rekonstrueerimine, mille projekteerimistööd on tellitud enne toetuse taotluse esitamist korterelamutele ühiselt ja rekonstrueerimistööde ostumenetlus korraldatakse samadele korterelamutele ühiselt või projekteerimise ja rekonstrueerimistööde ostumenetlus on korraldatud korterelamutele ühiselt ja selliste ostumenetluste tulemusel leitud edukas pakkuja teostab töid kõigile ostumenetluses kaasatud korterelamutele.*

-Sõnastatud on suured korterelamud määruse tähenduses: *Tallinnas asuv, vähemalt 200 eluruumiga, ja väljaspool Tallinna asuv, vähemalt 100 eluruumiga Kortereelamu.*

-Sõnastatud on tehases eelnevalt valmistatud elementidega rekonstrueerimine määruse tähenduses: *kortereelamu rekonstrueerimine, mille raames kandekonstruktsioon, soojustus ja põhimahus elemendi välisviimistlus on teostatud tehases, sealjuures peab 2/3 fassaadi pinnast olema tehases lõplikult viimistletud ning välisseina element peab olema vähemalt kortereelamu ühe korruse kõrgune, aknad paigaldatakse välisseina elementi tehases, lodža või rõdu sisse jäävat seiniosa ei ole kohustuslik eeltoodetud elementidega soojustada ning kui ka katuse rekonstrueerimiseks kasutatakse eeltoodetud elemente, siis peavad elemendid vähemalt kandekonstruktsiooni ja soojustuskihi osas olema tehases koostatud, kuid katusekatte paigalduse võib teha ka ehitusobjektil.*

Toetatavad tegevused

-Täpsustatud on veesüsteemi tööde ulatust: *hoone vee sisendist kuni korteri veearvestini ja kanalisatsioonisüsteemi korteri ühendusest kanalisatsiooni püstikutega kuni esimese välise kogumiskaevuni.*

-Täpsustatud on üldkasutatavatel pindadel asuva elektrisüsteemi tööde ulatust: *hoone liitumiskilbist kuni korterite elektriarvestini.*

-Toetatavate tegevustena on lisandunud mänguväljaku ehitamine või rekonstrueerimine, välimööbli paigaldamine ja haljastuse taastamine.

Tehniline konsultant

-Edaspidi ei taga tehnilise konsultandi nõuetele vastavust vähemalt kolmeaastane kogemus korteriühistu juhatuse liikmena ega ka kraad tehnika, tootmise ja ehituse õppevaldkonda kuuluvas õppekavarühmas.

-Lisandus tehnilise konsultandi nõuetele vastavuseks ehituse tööjuhi kutse, tase 5.

-Täpsustatud on tehnilise konsultandi sõltumatus reeglid. Tehnilisel konsultandil ei tohi olla majanduslikke huviseid ettevõtjate suhtes, kellelt võetakse või kes esitavad projekteerimiseks ja omanikujärelevalve teenuse osutamiseks pakkumusi ja kes teostavad nimetatud töid.

-Sätetatud on, et tehniline konsultant ei tohi olla toetuse saajaga, kellele ta teenust osutab, õigussuhtes, mis on tekkinud enne tehnilise konsultandi teenuse osutamise algust. Samuti ei ole lubatud astuda toetuse saajaga õigussuhtesse ajal, mil tehnilise konsultandi teenust osutatakse.

-Täpsustatud on tehnilise konsultandi ülesandeid: tehniline konsultant kaasatakse rekonstrueerimise ehitusprojekti koostamise ettevalmistamisest kuni toetuse lõppmakse taotluse esitamiseni.

-Tehniline konsultant ei või sama projekti raames teostada omanikujärelevalvet.

Abikõlbmatud kulud

-Abikõlblik ei ole omanikujärelevalve teenuse kulu, kui teenuse osutaja on tehnilise konsultandiga sama isik või kui tehniline konsultant omab ärihuve nii omanikujärelevalve kui ka tehnilise konsultandi teenust osutavas juriidilises isikus.

-Abikõlblik ei ole toetatava tegevuse kulu, kui lepingu muudatus ei ole sõlmitud samas või rangemas vormis, mis algne leping.

-Abikõlblik ei ole naabruskonnapõhise rekonstrueerimise projekti kulu juhul, kui rekonstrueeritakse vähem kui kaks korterelamut.

Toetuse osakaal

-Korterelamu rekonstrueerimisel eeltoodetud elementide kasutamisega on toetuse osakaal **50 protsenti** Tallinnas ja Tartus asuva ning nendega külgnevate valdade asustusüksustes, kus kinnisvara turuväärtus on Maa-ameti tehingute andmebaasi andmetel kõrgem kui 500 eurot ruutmeeter ja Ilmatsalu alevikus, Märja alevikus, Haapsalu linnas, Keila linnas, Kohila alevis, Kuressaare linnas, Maardu linnas, Otepää linnas, Paikuse alevis, Pärnu linnas, Rakvere linnas, Rapla linnas, Sauga alevikus, Uuemõisa alevikus ning Viljandi linnas asustusüksusena asuva

-Ülejäänud Eestis on toetuse osakaal korterelamu rekonstrueerimisel eeltoodetud elementide kasutamisega **55 protsenti**.

-Alla 18 korteriga korterelamu rekonstrueerimisel on toetuse osakaal **kümme protsenti** kõrgem sõltumata korterelamu asukohast.

-Miljööväärtuslikule hoonestusalale jääva, väärtusliku üksikobjektina määratletud, Tallinna ja Tartu ehitismälestiseks tunnistatud, Tallinna ja Tartu muinsuskaitsealal asuva või kultuuriväärtuslikuna mitte määratletud Haapsalu, Kuressaare, Lihula, Paide, Pärnu, Rakvere, Valga, Viljandi või Võru muinsuskaitsealal asuva korterelamu rekonstrueerimisel korterelamu asukoha asustusüksuse toetuse osakaalust **kümme protsenti** kõrgem.

-Väljaspool Tallinna ja Tartu asustusüksustes asuva ehitismälestiseks tunnistatud või muinsuskaitsealal asuva kultuuriväärtuslikuna määratletud korterelamu, välja arvatud Rebala muinsuskaitsealal asuva korterelamu, rekonstrueerimisel nimetatud punktides sätestatud osakaalust **20 protsenti** kõrgem.

-Tehnilise konsultandi teenuse toetuse summa arvutatakse standardiseeritud ühikuhinna kogumaksumuse alusel. Ühikuhinna kogumaksumus on 7200 eurot. Toetuse summa on 3600 eurot korterelamu kohta.

Toetusega saavutatav tulemus

-Täiendavalt peab projekti elluviimise tulemusena:

- a) paigaldama panduse kaldega kuni 10 protsenti, kui tõus hoone sissepääsuni ümbritsevalt katendilt on astmete abil ja juhul, kui kinnistu piir ja maapinnareljeef võimaldavad;
- b) tagama astmete mittelibisevuse kattmaterjali valiku või spetsiaalsete kontrastsete ja mittelibisevate trepininade kasutamisega;
- c) paigaldama trepile käsipuu, kui astmeid on neli või enam;
- d) fonoluku paigaldamisel peab fonolukul olema visuaalne väljund, mis teavitab kutsungi aktiveerumisest, kutsungi vastuvõtmisest ja ukse avanemisest ning klahvistik peab olema reljeefne ja kombatav või Braille kirjas;
- e) tagama, et ukse lävepaku kõrgus on maksimaalselt 25 mm.

Toetuse taotlemine

-Projektide rahastamise eelarve ja taotluste vastuvõtmise lõpetamisel eelarve jäägi kasutamise kinnitab valdkonna eest vastutav minister käskkirjaga, millega määratakse projektide rahastamise eelarvejaotus maakondade, tehases eelnevalt valmistatud elementidega rekonstrueerimise, muinsus- ja miljööväärtuslike korterelamute, naabruskonnapõhiselt rekonstrueeritavate korterelamute või suurte korterelamute lõikes

-Kui taotleja kvalifitseerub erinevatesse projektide rahastamise eelarve jaotustesse, loeb rakendusüksus taotluse esitatuks ning arvestab taotluse rahuldamise otsuses toodud summa kaetuks lähtudes järgnevast eelarve jaotuse järjestusest, kus prioriteetsuselt kõrgeim eelarve jaotus algab punktist 1:

- 1) suurte korterelamute rekonstrueerimine;
- 2) naabruskonnapõhiselt rekonstrueeritavate korterelamu rekonstrueerimine;
- 3) tehases eelnevalt valmistatud elementidega rekonstrueerimine;
- 4) muinsus- ja miljööväärtuslike korterelamu rekonstrueerimine;
- 5) maakond.

- Taotleja esitab taotluse nimetatud kõrgeima eelarve jaotuse punktides 1–4 taotlusvoorus koos kinnitusega taotleda toetust ka madalama eelarve jaotuse taotlusvoorus juhul, kui kõrgeima eelarve jaotuse taotlusvoorus vahendeid ei jätku.

- Kui taotleja esitab taotluse eeltoodud eelarve jaotuse alusel avatud taotlusvoorus, kuid taotluse rahuldamiseks ei jätku eelarvelisi vahendeid, on rakendusüksusel õigus suunata taotlus taotleja korterelamu asukohast lähtudes maakondlikku taotlusvooru. Sellisel juhul loetakse taotluse esitamise ajaks taotluse esitamise aeg. Vastava taotluse suunab rakendusüksus ümber üksnes siis, kui maakondlikus taotlusvoorus on taotleja taotluse rahuldamiseks piisavalt eelarvelisi vahendeid.

-Naabruskonnapõhise rekonstrueerimise korral esitatakse taotlus kõigi ühiselt rekonstrueeritavate korterelamute kohta eraldi, sealjuures märgitakse esimesena esitatava korterelamu taotluses kõigi naabruskonnapõhises rekonstrueerimises osalevate korterelamute projektide kogueelarve, korterelamute rekvisiidid, ning iga korterelamu eraldiseisev projekti

eelarve. Naabruskonnapõhises rekonstrueerimises osalevate korterelamute taotluste esitamise ajaks loetakse esimesena esitatud taotluse esitamise aeg.

Nõuded taotlejale, taotlusele ning toetuse saaja kohustused

-Taotluse esitamise õigus on korteriühistel, mille üldkoosolek on võtnud enne taotluse esitamist vastu asjakohase üldkoosoleku otsuse rekonstrueerimistööde teostamiseks, toetuse taotlemiseks ja vajadusel renoveerimislaenu võtmiseks. Tehases eelnevalt valmistatud elementidega rekonstrueerimisel ja naabruskonnapõhisel rekonstrueerimisel peab vastav otsus olema kajastatud üldkoosoleku otsuses või korteriühistu juhatuse otsuses.

-Kui taotleja jätab koos taotlusega esitamata hoone mõõdetud energiaasutuse andmete põhineva energiamärgise, korteriühistu juhatuse kinnitatud põhiprojekti (projekteerimise lähteülesande, kui projekteerimine tellitakse koos rekonstrueerimistöödega), üldkoosoleku otsuse protokoll, milles on fikseeritud rekonstrueerimistööde teostamise otsus, rekonstrueerimistööde ja kaasnevate teenuste kirjeldus, vajadusel renoveerimislaenu võtmise otsus projekti elluviimiseks ja laenu võimalik maksimaalne summa, annab rakendusüksus taotlejale 3 tööpäeva pikkuse tähtaja dokumentide esitamiseks. Juhul, kui nimetatud dokumente tähtaja jooksul ei esitata, teeb rakendusüksus toetuse taotluse rahuldamata jätmise otsuse taotluse osas sisulist seisukohta võtmata.

-Selgelt on sätestatud, et korterelamu peab olema kasutuses. Taotlejat ei tunnistata nõuetele vastavaks juhul, kui energiatarbimise või muud samaväärsed andmed ei tõenda korterelamu kasutamist.

-Toetuse taotlusega koos peab esitama tehnilise konsultandi teenuse osutamiseks sõlmitud lepingu. Esitada ei ole vaja teenuse tellimisel võetud pakkumuskutset ning laekunud hinnapakumusi.

-Toetuse taotlusega koos peab esitama asjakohase korteriühistu juhatuse otsuse, kui tehases eelnevalt valmistatud elementidega rekonstrueerimise või naabruskonnapõhise rekonstrueerimise otsus ei kajastu korteriühistu üldkoosoleku otsuses.

-Toetuse saaja on kohustatud rekonstrueerimistööde ja projekteerimise ühise ostumenetluse korral esitama ehitusprojekti rakendusüksusele heakskiitmiseks vähemalt 30 kalendripäeva enne rekonstrueerimistöödega alustamist.

-Pärast ehitusprojekti heakskiidu saamist esitama ehitusteatise enne rekonstrueerimistöödega alustamist.

Rekonstrueerimistööde ja teenuste hankimine

- Rekonstrueerimistööde või rekonstrueerimis- ja projekteerimistööde ostumenetluse viib registris läbi toetuse saaja või tema poolt volitatud tehniline konsultantvõi Ettevõtluse ja Innovatsiooni Sihtasutus. Ostu avaldamine registris ei ole lubatav enne kõrvaltingimustega taotluse rahuldamise otsuse tegemist.

- Toetuse saaja lähtub projekteerimistööde ja omanikujärelevalve teenuse tellimisel järgmistest nõuetest:

1) teenuse tellimiseks võetakse vähemalt kahe vastava teenuse osutaja võrreldav pakkumus;

- 2) kui teenuse eeldatav abikõlblik maksumus on samaväärne ühendmääruse § 11 lõikes 5 sätestatuga, viiakse ostumenetlus läbi registris;
- 3) pakkumuskutse teenuse tellimiseks peab olema toetuse saaja esindaja poolt allkirjastatud ning sisaldama tingimusi ja kriteeriume eduka pakkuja väljaselgitamiseks (Nõuet kohaldatakse projekterimistööde tellimisel, mida alustatakse pärast määruse muudatuste jõustumist);
- 4) pakkumused peavad olema võetud ja esitatud ettevõtjate poolt, kes omavad vastava teenuse osutamiseks pädevust ja need peavad olema eduka pakkumuse väljaselgitamise ajal kehtivad;
- 5) pakkumuses peavad kajastuma vähemalt pakkumuse tegijaks oleva ettevõtja andmed, pakkumuse maksumus, teenuse osutamise ajaperiood või töö valmimise aeg, pakkumuse kehtivusaeg ning teenuse osutamise eest vastutava isiku või isikute andmed;
- 6) projekterimistööde tellimisel peab olema pakkumuses märgitud volitatud arhitekt tase 7 või välisriigi samaväärset pädevust omava isiku nimi, kes vastutab ehitusprojekti vastavuse eest Euroopa uue Bauhausi nõuetele;
- 7) kui pakkumust ei ole esitatud kirjalikus vormis ja toetuse saajale ei kohaldu kohustus viia ostumenetlus läbi registris, peab taotleja tõendama kirjalikku taasesitamist võimaldavas vormis esitatud pakkumuse esitamise aega;
- 8) kui edukaks ei osutu odavaima pakkumuse tegija, peab pakkumuskutses olema kajastatud hindamiskriteerium, mille alusel toetuse saaja eduka pakkuja välja selgitab;
- 9) teenuse osutamiseks võetakse pakkumused üksnes sellistelt teenuseosutajatelt, kellel puuduvad toetuse saaja või tema mistahes esindajaga, kes toetuse saajat ostumenetluses esindab, suhtes majanduslikud või muud huvid, mis võiksid tema sõltumatust kahjustada;
- 10) kui toetuse saajal ei ole olnud temast sõltumatutel põhjustel võimalik saada vähemalt kahte võrreldavat pakkumust, esitatakse sellekohane põhjendus rakendusüksusele toetuse taotlemisel või hiljemalt rakendusüksuse nõudmisel.

-Toetuse saaja peab eeltoodud nõudeid kajastama asjakohast teenust tellides pakkumuskutses.

-Ostu avaldamine registris ei ole lubatav enne ehitusteatise esitamist, välja arvatud juhul, kui projekterimine tellitakse koos rekonstrueerimistöödega.

-Määruse kohase üksiku toetatavate tegevuse puhul ei ole kohustust võtta hinnapakumusi ega kasutada registrit teenusepakkuja leidmiseks juhul, kui projekti kogumaksumus on kuni 200 000 eurot.

Maksed ja lisadokumendid

-Tegelike kulude alusel tehakse makse toetust ühel järgmistest tingimustest:

- 1) abikõlblik kulu on tekkinud ja see on tasutud;
- 2) abikõlblik kulu on tekkinud ja see on omafinantseeringu ulatuses tasutud.

-Kui toetuse saaja korterelamu rekonstrueerimisel kasutatakse eeltoodetud elemente, võib toetuse saaja toetuse maksmist taotleda ettemaksena kuni 40 protsendi ulatuses määratud toetuse summast. Ettemakse kasutamisperiood on 90 kalendripäeva ettemakse tegemisest arvates.

-Standardiseeritud ühikuhinna makse tehakse, kui maksmise eelduseks olevad tingimused on täidetud.

-Kindlasummalise makse korral tehakse makse, kui selle eelduseks olevate taotluse rahuldamise otsuses või toetuse andmise tingimustes nimetatud tingimuste täitmine on tõendatud.

-Maksetaotlusele või osalise makse puhul lõppmakse taotlusele peab olema lisatud omanikujärelevalve teenuse osutamiseks sõlmitud leping.

-Maksetaotlusele või osalise makse puhul lõppmakse taotlusele peab olema lisatud tehnilise konsultandi tööde üleandmise-vastuvõtmise akt ja rakendusüksuse nõudmisel muu asjakohane info, millega tõendatakse tehnilise konsultandi teenuse osutamist.

Kohustused

-Maksetaotlusega koos esitab toetuse saaja rakendusüksusele ülevaate toetatava projekti raames sõlmitud lepingute muudatustest, kui projekti elluviimise käigus on selliseid muudatusi tehtud. Kõik muudatused peavad olema fikseeritud kirjalike kokkulepetena, mis loetakse asjakohase lepingu lisaks

Rakendussätted

-Enne määruse muudatuste jõustumist kehtinud nõue, et toetuse makse ei või olla väiksem kui kümme protsenti projekti abikõlblikest kuludest loetakse kehtetuks tagasiulatuvalt alates määruse jõustumisest.

-Alates 2024. aastast toetuse taotlemisel loetakse nimetatud ehitusprojekt Euroopa uue Bauhausi nõuetele vastavaks juhul, kui vähemalt volitatud arhitekti 7 kutset või välisriigi samaväärset pädevust omav isik on osalenud ehitusprojekti koostamises või on täiendanud ehitusprojekti Euroopa uue Bauhausi nõuetele vastavalt.

-Kui toetuse saajaga sõlmitud lepingu alusel tehnilise konsultandi teenust osutav isik ei vasta määruse muudatuste järel tehnilisele konsultandile esitatavatele nõuetele, loetakse tehnilise konsultandi teenuse kulu abikõlblikuks vaid juhul, kui hiljemalt kõrvaltingimuse täitmise tähtajaks on tõendatud isiku vastavus § 8 lõikes 2 sätestatud nõuetele.