

Üür ja kõrvalteenuste tasu alates 01.01.2027

ÜÜRIKOOD
Üürniku nimi:
Kinnistu kood:
Kinnistu address:

SOJAMAE44A_11
Eesti Rahvusraamatukogu
SOJAMAE44A
Suur-Sõjamäe tn 44b, Lasnamäe linnaosa, Tallinn, Harju maakond

Lepingu number:
Lepingu liik:
Haldur:
Lepingu spetsialist:

KPJ-4/2022-222
Üürileping
Kevin-Sander Pikk
Lisbeth Mikson

	2026* 12 €/kuus	2026* KOKKU €/aastas	Muutmise alus	2027 01 €/kuus	2027 02 €/kuus	2027 03 €/kuus	2027 04 €/kuus	2027 05 €/kuus	2027 06 €/kuus	2027 07 €/kuus	2027 08 €/kuus	2027 09 €/kuus	2027 10 €/kuus	2027 11 €/kuus	2027 12 €/kuus	2027 Viimane kuu €/m² kuus	2027 KOKKU €/aastas	12.26/01.27 muutus €/kuus	12.26/01.27 muutus kuus, %	2026/2027 muutus €/aastas	2026/2027 muutus aastas, %	Märkused, põhjendused muutuste kohta
Üüripind (m²)	3 952,0			3 952,0	3 952,0	3 952,0	3 952,0	3 952,0	3 952,0	3 952,0	3 952,0	3 952,0	3 952,0	3 952,0	3 952,0							
Üür ja üüriteenused																						
Netoüür																						31.12 THI 4,1%, rakendatud piirmäära 3%
Kapitalikomponent (kapitalirent), sh Intress Põhiosa																						Ei indekseerita
Kapitalikomponent (kasutusrent)	5 571,72	66 860,64	Ei muutu	5 571,72	5 571,72	5 571,72	5 571,72	5 571,72	5 571,72	5 571,72	5 571,72	5 571,72	5 571,72	5 571,72	5 571,72	1,41	66 860,64					
100 Kinnisvara haldamine	1 209,18	14 510,17	Indekseerimine	1 245,46	1 245,46	1 245,46	1 245,46	1 245,46	1 245,46	1 245,46	1 245,46	1 245,46	1 245,46	1 245,46	1 245,46	0,32	14 945,48	36,28	3,00%	435,30	3,00%	Ei indekseerita
200 Tehnohooldus	1 384,18	16 610,22	Indekseerimine	1 425,71	1 425,71	1 425,71	1 425,71	1 425,71	1 425,71	1 425,71	1 425,71	1 425,71	1 425,71	1 425,71	1 425,71	0,36	17 108,53	41,53	3,00%	498,31	3,00%	
310 Heakord																						
400 Remondikomponent	19 733,41	236 800,95	Ei muutu	19 733,41	19 733,41	19 733,41	19 733,41	19 733,41	19 733,41	19 733,41	19 733,41	19 733,41	19 733,41	19 733,41	19 733,41	4,99	236 800,95					
400 Remondifond																						
500 Omanikukohustused	151,35	1 816,20	Indekseerimine	155,89	155,89	155,89	155,89	155,89	155,89	155,89	155,89	155,89	155,89	155,89	155,89	0,04	1 870,68	4,54	3,00%	54,49	3,00%	
Omanikukohustuste järelevalve																						
700 Tugiteenused																						
700 Parkimiskohtade tasu																						
ÜÜR KOKKU	28 049,85	336 598,18		28 132,19	28 132,19	28 132,19	28 132,19	28 132,19	28 132,19	28 132,19	28 132,19	28 132,19	28 132,19	28 132,19	28 132,19	7,12	337 586,28	82,34	0,29%	988,10	0,29%	
Kõrvalteenused**	€/kuus	€/aastas	Muutmise alus	€/kuus	€/kuus	€/kuus	€/kuus	€/kuus	€/kuus	€/kuus	€/kuus	€/kuus	€/kuus	€/kuus	€/kuus	€/m² kuus	€/aastas	€/kuus	kuus, %	€/aastas	aastas, %	Tasutakse tegeliku kulu alusel, esitatud kulu prognoos
100 Kinnisvara haldamine																						Kõrvalteenuste eest tasutakse tegeliku kulu alusel
200 Tehnohooldus																						
300 Heakord	3 534,65	42 415,83	Teenuse hinna muutus	3 229,07	3 229,07	3 229,07	3 229,07	3 229,07	3 229,07	3 229,07	3 229,07	3 229,07	3 229,07	3 229,07	3 229,07	0,82	38 748,80	-305,59	-8,65%	-3 667,03	-8,65%	
400 Remondifond																						
500 Omanikukohustused																						
600 Tarbimisteenused																						
610 Elektrienergia	702,78	8 433,36	Teenuse hinna muutus	875,83	812,10	749,23	686,37	622,64	559,77	559,77	622,64	686,37	749,23	812,10	875,83	0,22	8 611,89	173,05	24,62%	178,53	2,12%	Prognoosi korrigeeritud 27.03.2026. Aluseks 2024-2025.a tarbimise maht ja 2025.a keskmine ühikhind
620 Küte	1 328,53	15 942,32	Teenuse hinna muutus	2 435,12	2 485,61	2 159,13	1 477,57	890,24	307,97	235,60	237,29	464,47	1 462,42	2 263,47	2 409,88	0,61	16 828,76	1 106,59	83,29%	886,44	5,56%	
630 Vesi ja kanalisatsioon	36,57	438,79	Teenuse hinna muutus	34,09	32,49	34,05	34,09	34,56	35,27	33,92	34,30	38,51	38,68	36,91	34,01	0,01	420,90	-2,47	-6,76%	-17,89	-4,08%	
640 Kommunikatsiooniteenused																						
650 Jahutusenergia																						
700 Tugiteenused	105,40	1 264,84		58,81	58,81	58,81	58,81	58,81	58,81	58,81	58,81	58,81	58,81	58,81	58,81	0,01	705,77	-46,59	-44,20%	-559,07	-44,20%	Aluseks kehtiva hanke maksumus (hange alates 01.11.2025 kuni 31.10.2028). Korrigeeritud kulude jagamise osakaale
710 Valveteenused	105,40	1 264,84	Teenuse hinna muutus	58,81	58,81	58,81	58,81	58,81	58,81	58,81	58,81	58,81	58,81	58,81	58,81	0,01	705,77	-46,59	-44,20%	-559,07	-44,20%	
790 Muud tugiteenused																						
KÕRVALTEENUSTE TASUD KOKKU	5 707,93	68 495,15		6 632,93	6 618,08	6 230,30	5 485,91	4 835,32	4 190,89	4 117,18	4 182,11	4 477,24	5 538,22	6 400,36	6 607,60	1,67	65 316,13	925,00	16,21%	-3 179,03	-4,64%	
ÜÜR ja KÕRVALTEENUSED KOKKU km-ta	33 757,78	405 093,33		34 765,12	34 750,27	34 362,49	33 618,10	32 967,51	32 323,08	32 249,37	32 314,30	32 609,43	33 670,41	34 532,55	34 739,79	8,79	402 902,41	1 007,34	2,98%	-2 190,93	-0,54%	
ÜÜR ja KÕRVALTEENUSED KOKKU km-ga	41 859,64	502 315,74		43 108,74	43 090,34	42 609,48	41 686,44	40 879,71	40 080,62	39 989,22	40 069,73	40 435,69	41 751,30	42 820,37	43 077,34	10,90	499 598,98	1 249,10	2,98%	-2 716,75	-0,54%	
KAPITALI- ja REMONDIKOMPONENDID KOKKU km-ta	25 305,13	303 661,59		25 305,13	25 305,13	25 305,13	25 305,13	25 305,13	25 305,13	25 305,13	25 305,13	25 305,13	25 305,13	25 305,13	25 305,13	6,40	303 661,59					
KAPITALI- ja REMONDIKOMPONENDID KOKKU km-ga	31 378,36	376 540,37		31 378,36	31 378,36	31 378,36	31 378,36	31 378,36	31 378,36	31 378,36	31 378,36	31 378,36	31 378,36	31 378,36	31 378,36	7,94	376 540,37					
TEENUSED KOKKU km-ta	8 452,65	101 431,74		9 459,98	9 445,14	9 057,35	8 312,96	7 662,38	7 017,95	6 944,24	7 009,17	7 304,29	8 365,27	9 227,42	9 434,66	2,39	99 240,81	1 007,34	11,92%	-2 190,93	-2,16%	
TEENUSED KOKKU km-ga	10 481,28	125 775,36		11 730,38	11 711,98	11 231,12	10 308,08	9 501,35	8 702,26	8 610,86	8 691,37	9 057,32	10 372,94	11 442,00	11 698,97	2,96	123 058,61	1 249,10	11,92%	-2 716,75	-2,16%	

* eeldatav kehtiv tasu
** tegeliku kulu alusel tasutavates lepingutes on toodud kõrvalteenuste kuluprognoos, mis pole RKAS-ile siduv

Tarbijamisteenuste arvestamine

Kütteliik: Maagaas

	Tarbijamise maht 2023	Tarbijamise maht 2024	Tarbijamise maht 2025	2023-2025 keskmine tarbimine	Tarbijamise prognoos 2027	Tarbijamise muutus 2023-2025 vs 2027 %	Üürnikule jagatav osakaal %	Üürniku tarbijamise prognoos kogus	2025 keskmine/ 01/2026 ühikhind €/ühik	Ühikhinna muutuse prognoos 2026/2027 %	Prognoositud ühikuhind 2027 €/ühik	Planeeritud tööjõukulu 2027 €/aastas	Üürniku tarbijamiskulu prognoos 2027 €/aastas	Märkused
	kogus	kogus	kogus	kogus	kogus									
6300 Vesi ja kanalisatsioon, m3	172,00	192,00	219,00	194,33	194,33		61,91%	120,31	3,33	5,06%	3,50		420,90	Aluseks 2023-2025.a tarbijamise maht ja ühikhind vasta valt Tallinna Vesi kehtivale hinnakirjale
6200 Soojusenergia, MWh	351,55	416,73	424,28	397,52	420,50	5,78%	61,91%	260,33	62,76		62,76		16 338,60	Aluseks 2024-2025.a tarbijamise maht ja 2025.a keskmise ühikhind
6100 Elektrienergia, MWh	105,24	96,08	117,57	106,30	106,30		50,00%	53,15	154,26	5,04%	162,03		8 611,89	Aluseks 2023-2025.a tarbijamise maht ja 2025.a keskmise ühikhind
6500 Jahutusenergia, MWh										7,10%				

Kapitalikomponendid

Alguskuupäev	Lõppkuupäev	Annuiteedimakse, €	Kommentaar
01.01.2026	30.11.2032	5 146,58	Bilansiline kapitalikomponent alates 01.01.2026 (vähendatud pind)
01.01.2026	31.03.2028	425,14	Pisiparendus lisa 6.1 alusel alates 01.01.2026 (vähendatud pind)
01.04.2023	31.12.2025	666,09	Pisiparendus lisa 6.1 alusel (tegelik maksumus)
01.01.2022	31.12.2025	8 077,38	Bilansiline