

Üür ja kõrvalteenuste tasu alates 01.01.2027

ÜÜRİKOOD
Üürniku nimi:
Kinnistu kood:
Kinnistu aadress:

KULOSS2_01
Prokuratuur
KURESLOSSI2
Lossi tn 2, Kuressaare linn, Saaremaa vald, Saare maakond

Lepingu number:
Lepingu liik:
Haldur:
Lepingu spetsialist:

Ü13747/17
Üürileping
Marko Pihelpuu
Kerli Kikojan

	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)	112,9			112,9	112,9	112,9	112,9	112,9	112,9	112,9	112,9	112,9	112,9	112,9	112,9							
Üür ja üüriteenused																						
Netoüür																						31.12 THI 4,1%, rakendatud piirmäära 3%
Kapitalikomponent (kapitalirent), sh Intress Põhiosa																						
Kapitalikomponent (kasutusrent)	93,64	1 123,68	Ei muutu	93,64	93,64	93,64	93,64	93,64	93,64	93,64	93,64	93,64	93,64	93,64	93,64	0,83	1 123,68					Ei indekseerita
100 Kinnisvara haldamine	63,35	760,21	Indekseerimine	65,25	65,25	65,25	65,25	132,81	132,81	132,81	132,81	132,81	132,81	132,81	132,81	1,18	1 323,48	1,90	3,00%	563,28	74,10%	Alates 01.05.2027 tasu tõstetud vastavalt lepingu tüüptingimuste punktile 3.17.
200 Tehnohooldus	168,33	2 019,91	Indekseerimine	173,38	173,38	173,38	173,38	173,38	173,38	173,38	173,38	173,38	173,38	173,38	173,38	1,54	2 080,51	5,05	3,00%	60,60	3,00%	
300 Heakord																						
400 Remondikomponent	188,54	2 262,48	Ei muutu	188,54	188,54	188,54	188,54	188,54	188,54	188,54	188,54	188,54	188,54	188,54	188,54	1,67	2 262,48					Ei indekseerita
400 Remondifond																						
500 Omanikukohustused	3,00	35,97	Indekseerimine	3,09	3,09	3,09	3,09	13,55	13,55	13,55	13,55	13,55	13,55	13,55	13,55	0,12	120,75	0,09	3,00%	84,78	235,72%	Alates 01.05.2027 tasu tõstetud vastavalt lepingu tüüptingimuste punktile 3.17.
Omanikukohustuste järelevalve																						
700 Tugiteenused																						
700 Parkimiskohtade tasu																						
ÜÜR KOKKU	516,85	6 202,24		523,89	523,89	523,89	523,89	601,92	601,92	601,92	601,92	601,92	601,92	601,92	601,92	5,33	6 910,90	7,04	1,36%	708,66	11,43%	
	€/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 tasumine tegelike kulude alusel, esitatud kulude prognoos
200 Tehnohooldus																						
300 Heakord	277,99	3 335,84	Teenuse hinna muutus	204,62	204,62	204,62	204,62	204,62	204,62	204,62	204,62	204,62	204,62	204,62	204,62	1,81	2 455,40	-73,37	-26,39%	-880,44	-26,39%	Olemasolev hange kuni 30.06.2027. Alates 01.07.2027 uue hanke prognoos.
400 Remondifond																						
500 Omanikukohustused																						
600 Tarbimisteenused																						
610 Elektrienergia	171,76	1 688,91	Teenuse hinna muutus	144,42	133,92	123,55	113,18	102,67	92,31	92,31	102,67	113,18	123,55	133,92	144,42	1,28	1 420,10	-27,34	-15,92%	-268,81	-15,92%	Aluseks 2025 aasta tarbimine ja 2025 aasta keskmine ühikhind.
620 Küte	162,10	1 131,99	Teenuse hinna muutus	113,32	115,67	100,48	68,76	41,43	14,33	10,96	11,04	21,61	68,06	105,33	112,15	0,99	783,14	-48,78	-30,09%	-348,85	-30,82%	Aluseks 2024-2025 aasta keskmine tarbimine ja teenuspakkuja kehtiv ühikhind. Tarbimise languse prognoos.
630 Vesi ja kanalisatsioon	7,35	90,98	Teenuse hinna muutus	7,11	6,78	7,10	7,11	7,21	7,36	7,08	7,16	8,03	8,07	7,70	7,09	0,06	87,81	-0,24	-3,25%	-3,17	-3,49%	
640 Kommunikatsiooniteenused																						
650 Jahutusenergia																						
700 Tugiteenused	5,49	65,88		3,92	3,92	3,92	3,92	3,92	3,92	3,92	3,92	3,92	3,92	3,92	3,92	0,03	47,06	-1,57	-28,56%	-18,81	-28,56%	
710 Valveteenused	5,49	65,88	Teenuse hinna muutus	3,92	3,92	3,92	3,92	3,92	3,92	3,92	3,92	3,92	3,92	3,92	3,92	0,03	47,06	-1,57	-28,56%	-18,81	-28,56%	Olemasolev hange kuni 31.10.2028.
790 Muud tugiteenused																						
KÕRVALTEENUSTE TASUD KOKKU	624,69	6 313,60		473,40	464,90	439,67	397,59	359,85	322,54	318,89	329,41	351,37	408,21	455,49	472,20	4,18	4 793,52	-151,29	-24,22%	-1 520,08	-24,08%	
ÜÜR ja KÕRVALTEENUSED KOKKU km-ta	1 141,54	12 515,85		997,29	988,80	963,56	921,49	961,77	924,45	920,80	931,33	953,29	1 010,13	1 057,40	1 074,12	9,51	11 704,42	-144,25	-12,64%	-811,43	-6,48%	
ÜÜR ja KÕRVALTEENUSED KOKKU km-ga	1 415,52	15 519,65		1 236,64	1 226,11	1 194,82	1 142,64	1 192,59	1 146,32	1 141,80	1 154,84	1 182,07	1 252,56	1 311,18	1 331,91	11,80	14 513,48	-178,88	-12,64%	-1 006,17	-6,48%	
KAPITALI- ja REMONDIKOMPONENDID KOKKU km-ta	282,18	3 386,16		282,18	282,18	282,18	282,18	282,18	282,18	282,18	282,18	282,18	282,18	282,18	282,18	2,50	3 386,16					
KAPITALI- ja REMONDIKOMPONENDID KOKKU km-ga	349,90	4 198,84		349,90	349,90	349,90	349,90	349,90	349,90	349,90	349,90	349,90	349,90	349,90	349,90	3,10	4 198,84					
TEENUSED KOKKU km-ta	859,36	9 129,69		715,11	706,62	681,38	639,31	679,59	642,27	638,62	649,15	671,11	727,95	775,22	791,94	7,01	8 318,26	-144,25	-16,79%	-811,43	-8,89%	
TEENUSED KOKKU km-ga	1 065,61	11 320,81		886,74	876,21	844,91	792,74	842,69	796,42	791,89	804,94	832,17	902,66	961,28	982,01	8,70	10 314,64	-178,88	-16,79%	-1 006,17	-8,89%	

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

Tarbimisteenuste arvestamine

Kütteliik: Kaugküte

	Tarbimise maht 2023	Tarbimise maht 2024	Tarbimise maht 2025	2023-2025 keskmine tarbimine	Tarbimise prognoos 2027	Tarbimise muutus 2023-2025 vs 2027	Üürikule jagatav osakaal	Üüriku tarbimise prognoos	2025 keskmine/ 01/2026 ühikhind	Ühikhinna muutuse prognoos 2026/2027	Prognoositud ühikuhind 2027	Planeeritud tööjõukulu 2027	Üüriku tarbimiskulu prognoos 2027	Märkused
	kogus	kogus	kogus	kogus	kogus	%	%	kogus	€/ühik	%	€/ühik	€/aastas	€/aastas	
6300 Vesi ja kanalisatsioon, m3	136,20	192,30	159,00	162,50	195,00	20,00%	8,76%	17,09	4,89	5,06%	5,14		87,81	Tarbimise prognoos v-lt 23-25 keskmisele tarbimisele . Kuressaare Veevõrk ühikhind alates 01.12.25. 2027 .a prognoositud ühikhind kõrgem võrreldes 2025. kesk misest ühikhinnast 5,14 vs 4,32 E/MWh. 2027.a. tarbi mises arvestatud, et PTA, METK, PRIA kolivad alates 05.2027 Lossi 4a-sse
6200 Soojusenergia, MWh	169,60	185,70	157,10	170,80	171,40	0,35%	6,76%	11,59	65,15	3,71%	67,57		783,14	Tarbimise prognoos v-lt 24/25 tarbimisele. Kuressaar e Soojuse viimane kehtiv ühikhind.
6100 Elektrienergia, MWh	111,87	123,71	114,23	116,60	103,20	-11,49%	8,76%	9,05	149,47	5,04%	157,00		1 420,10	Tarbimise prognoos v-lt 2025.a. tarbimisele. El.energi a kulus arvestatud ka võimaliku Lossi 2 generaatori ta nkimisvajadusega 150 Eur mahus. Tarbimise progno os sisaldab Lossi 2, 2a, ja 4a tarbimisi. 23/24 ja osalis elt ka 25 tarbimises sisaldub ka Lossi 4 (Vinoteek) tar bimine. Alates oktoobrist 2025 on Lossi 4 oma liiutmi ne. 2025.a. keskmine ühikhind. 2027.a. tarbimise prog noosi aluseks olnud 2025.a. tarbimine väiksem võrreld es 2026.a. prognoosi aluseks olnud 2024.a. tarbimise st. 85,56 vs 89,27 MWh. 2025.a. tarbimises sisaldub 2 8,6 MWh ulatuses ka Lossi 4 (Vinoteek) tarbimine. 20 27.a. tarbimises arvestatud, et PTA, METK, PRIA koli vad alates 05.2027 Lossi 4a-sse
6500 Jahutusenergia, MWh										7,10%				

Kapitalikomponendid

Alguskuupäev	Lõppkuupäev	Annuiteedimakse, €	Kommentaar
01.01.2025	31.12.2029	93,64	Bilansiline (muudatus nr 2 - lepingu pikendamine)