

# Üür ja kõrvalteenuste tasu alates 01.01.2026

ÜÜRIKOOD				KERESE14_05				Lepingu number:				KPJ-4/2022-190			
Üürniku nimi:				Sisekaitseakadeemia				Lepingu liik:				Üürileping			
Kinnistu kood:				KERESE14				Haldur:				Marko Sandre			
Kinnistu aadress:				P. Kerese tn 14, Narva linn, Ida-Viru maakond				Lepingu spetsialist:				Anu Irväl			

	2025* 12 €/kuus	2025* KOKKU €/aastas	Muutmise alus	2026 01 €/kuus	2026 02 €/kuus	2026 03 €/kuus	2026 04 €/kuus	2026 05 €/kuus	2026 06 €/kuus	2026 07 €/kuus	2026 08 €/kuus	2026 09 €/kuus	2026 10 €/kuus	2026 11 €/kuus	2026 12 €/kuus	2026 Viimane kuu €/m² kuus	2026 KOKKU €/aastas	12.25/01.26 muutus €/kuus	12.25/01.26 muutus kuus, %	2025/2026 muutus €/aastas	2025/2026 muutus aastas, %	Märkused, põhjendused muutuste kohta
Üüripind (m²)	2 140,9			2 140,9	2 140,9	2 140,9	2 140,9	2 140,9	2 140,9	2 140,9	2 140,9	2 140,9	2 140,9	2 140,9	2 140,9							
Üür ja üüriteenused																						
Netoüür																						
Kapitalikomponent (kapitalirent), sh Intress Põhiosa																						
Kapitalikomponent (kasutusrent)	23 917,57	287 010,84	Ei muutu	23 917,57	23 917,57	23 917,57	23 917,57	23 917,57	23 917,57	23 917,57	23 917,57	23 917,57	23 917,57	23 917,57	23 917,57	11,17	287 010,84				Ei indekseerita	
100 Kinnisvara haldamine	1 090,41	13 084,97	Indekseerimine	1 123,13	1 123,13	1 123,13	1 123,13	1 123,13	1 123,13	1 123,13	1 123,13	1 123,13	1 123,13	1 123,13	1 123,13	0,52	13 477,52	32,71	3,00%	392,55	3,00%	31.12 THI 3,9%, rakendatud piirmäära 3%
200 Tehnohooldus	2 049,12	24 589,41	Indekseerimine	2 110,59	2 110,59	2 110,59	2 110,59	2 110,59	2 110,59	2 110,59	2 110,59	2 110,59	2 110,59	2 110,59	2 110,59	0,99	25 327,09	61,47	3,00%	737,68	3,00%	31.12 THI 3,9%, rakendatud piirmäära 3%
300 Heakord																						
400 Remondikomponent	3 575,30	42 903,60	Ei muutu	3 575,30	3 575,30	3 575,30	3 575,30	3 575,30	3 575,30	3 575,30	3 575,30	3 575,30	3 575,30	3 575,30	3 575,30	1,67	42 903,60				Ei indekseerita	
400 Remondifond																						
500 Omanikukohustused	35,57	426,86	Indekseerimine	36,64	36,64	36,64	36,64	36,64	36,64	36,64	36,64	36,64	36,64	36,64	36,64	0,02	439,67	1,07	3,00%	12,81	3,00%	31.12 THI 3,9%, rakendatud piirmäära 3%
Omanikukohustuste järelevalve																						
700 Tugiteenused																						
700 Parkimiskohtade tasu																						
ÜÜR KOKKU	30 667,97	368 015,69		30 763,23	30 763,23	30 763,23	30 763,23	30 763,23	30 763,23	30 763,23	30 763,23	30 763,23	30 763,23	30 763,23	30 763,23	14,37	369 158,72	95,25	0,31%	1 143,04	0,31%	

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	4 346,00	52 152,00	Teenuse hinna muutus	3 910,00	3 910,00	3 910,00	3 910,00	3 910,00	3 910,00	3 910,00	3 910,00	3 910,00	3 910,00	3 910,00	3 910,00	1,83	46 920,00	-436,00	-10,03%	-5 232,00	-10,03%	Aluseks kehtiva hanke maksumus (alates 01.07.2024)
400 Remondifond																						
500 Omanikukohustused																						
600 Tarbimisteenused																						
610 Elektrienergia	3 817,53	37 537,20	Teenuse hinna muutus	2 112,94	1 959,20	1 807,53	1 655,87	1 502,12	1 350,45	1 350,45	1 502,12	1 655,87	1 807,53	1 959,20	2 112,94	0,99	20 776,23	-1 704,59	-44,65%	-16 760,97	-44,65%	Keskmise ühikhinna ja tarbimise langus
620 Küte	1 251,74	8 741,22	Teenuse hinna muutus	2 452,02	2 502,86	2 174,12	1 487,82	896,42	310,10	237,24	238,93	467,70	1 472,57	2 279,18	2 426,60	1,13	16 945,56	1 200,28	95,89%	8 204,34	93,86%	Keskmise ühikhinna ja tarbimise tõus. Prognoos korrigeeritud 18.06.2025 seoses ühikhinna tõusuga alates 01.04.2025.
630 Vesi ja kanalisatsioon	162,70	2 013,64	Teenuse hinna muutus	145,72	138,89	145,54	145,72	147,70	150,76	145,00	146,62	164,61	165,33	157,78	145,36	0,07	1 799,06	-16,98	-10,44%	-214,58	-10,66%	Kulu jagamise osakaal korrigeeritud vastavalt 2024.a tarbimise jaotusele.
640 Kommunikatsiooniteenused																						
650 Jahutusenergia																						
700 Tugiteenused	1 419,68	17 036,10	Teenuse hinna muutus	1 752,99	1 752,99	1 752,99	1 752,99	1 752,99	1 752,99	1 752,99	1 752,99	1 752,99	1 752,99	1 752,99	1 752,99	0,82	21 035,88	333,32	23,48%	3 999,78	23,48%	Aluseks uue hanke prognoosmaksumus (uus hange alates 01.01.2026). Prognoos korrigeeritud 18.06.2025 vastavalt uue hanke tulemusele.
710 Valveteenused	1 419,68	17 036,10		1 752,99	1 752,99	1 752,99	1 752,99	1 752,99	1 752,99	1 752,99	1 752,99	1 752,99	1 752,99	1 752,99	1 752,99	0,82	21 035,88	333,32	23,48%	3 999,78	23,48%	
790 Muud tugiteenused																						
KÕRVALTEENUSTE TASUD KOKKU	10 997,65	117 480,16		10 373,68	10 263,93	9 790,18	8 952,40	8 209,23	7 474,31	7 395,69	7 550,67	7 951,17	9 108,42	10 059,14	10 347,90	4,83	107 476,73	-623,97	-5,67%	-10 003,43	-8,51%	
ÜÜR ja KÕRVALTEENUSED KOKKU km-ta	41 665,63	485 495,84		41 136,91	41 027,16	40 553,41	39 715,63	38 972,46	38 237,54	38 158,91	38 313,89	38 714,39	39 871,65	40 822,37	41 111,13	19,20	476 635,45	-528,72	-1,27%	-8 860,39	-1,83%	
ÜÜR ja KÕRVALTEENUSED KOKKU km-ga	51 665,38	597 146,52		51 009,76	50 873,68	50 286,23	49 247,38	48 325,85	47 414,55	47 317,05	47 509,23	48 005,85	49 440,85	50 619,74	50 977,80	23,81	591 027,96	-655,61	-1,27%	-6 118,56	-1,02%	

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

Tarbimisteenuste arvestamine

Kütteliik: Kaugküte

	Tarbimise maht 2022	Tarbimise maht 2023	Tarbimise maht 2024	2022-2024 keskmise tarbimine	Tarbimise prognoos 2026	Tarbimise muutus 2022-2024 vs 2026	Üürikule jagatav osakaal	Üüriku tarbimise prognoos	2024 keskmise/ 01/2025 ühikhind €/ühik	Ühikhinna muutuse prognoos 2025/2026	Prognoositud ühikuhind 2026	Planeeritud tööjõukulu 2026	Üüriku tarbimiskulu prognoos 2026	Märkused
	kogus	kogus	kogus	kogus	kogus	%	%	kogus		%	€/ühik	€/aastas	€/aastas	
6100 Elektrienergia, MWh	505,40	420,13	521,01	482,18	521,00	8,05%	31,00%	161,51	127,49	0,90%	128,64		20 776,23	Aluseks 2024.a tarbimise maht ja 2024.a keskmine ühi khind.
6200 Soojusenergia, MWh	706,19	616,17	726,29	682,88	726,00	6,31%	18,00%	130,68	124,41	4,23%	129,67		16 945,56	Aluseks 2024.a tarbimise maht ja kehtiv ühikhind vast avalt teenusepakkuja hinnakirjale.
6300 Vesi ja kanalisatsioon, m3	5 597,76	6 181,24	7 318,00	6 365,67	7 318,00	14,96%	9,00%	658,62	2,60	5,06%	2,73		1 799,06	Aluseks 2024.a tarbimise maht ja kehtiv ühikhind vast avalt teenusepakkuja hinnakirjale.
6500 Jahutusenergia, MWh														

Kapitalikomponendid

Alguskuupäev	Lõppkuupäev	Annuiteedimakse, €	Kommentaar
01.08.2024	30.09.2032	606,78	Lisa 6.1 (lammutustööd, tegelik maksumus)
01.10.2022	30.09.2032	23 310,79	Bilansiline