

Üür ja kõrvalteenuste tasu alates 01.01.2025

ÜÜRIKOOD	LUBJA4_13	Lepingu number:	KPJ-4/2021-110
Üürniku nimi:	Harju Maakohus	Lepingu liik:	Üürileping
Kinnistu kood:	LUBJA4	Haldur:	Krister Vellet
Kinnistu aadress:	Lubja tn 4, Keslinna linnaosa, Tallinn, Harju maakond	Lepingu spetsialist:	Kerli Kikojan

	2024* 12 €/kuus	2024* KOKKU €/aastas	Muutmise alus	2025 01 €/kuus	2025 02 €/kuus	2025 03 €/kuus	2025 04 €/kuus	2025 05 €/kuus	2025 06 €/kuus	2025 07 €/kuus	2025 08 €/kuus	2025 09 €/kuus	2025 10 €/kuus	2025 11 €/kuus	2025 12 €/kuus	2025 Viimane kuu €/m² kuus	2025 KOKKU €/aastas	12.24/01.25 muutus €/kuus	12.24/01.25 muutus kuus, %	2024/2025 muutus €/aastas	2024/2025 muutus aastas, %	Märkused, põhjendused muutuste kohta
Üüripind (m²)	13 180,2			13 180,2	13 180,2	13 180,2	13 180,2	13 180,2	13 180,2	13 180,2	13 180,2	13 180,2	13 180,2	13 180,2	13 180,2							
Üür ja üüriteenused																						
Netoüür																						31.12 THI 4%, rakendatud piirmäära 3%
Kapitalikomponent (kapitalirent), sh Intress Põhiosa																						
Kapitalikomponent (kasutusrent)	96 163,71	1 153 964,52	Ei muutu	97 347,22	97 347,22	97 347,22	97 347,22	97 347,22	97 347,22	97 347,22	97 347,22	97 347,22	97 347,22	97 347,22	97 347,22	7,39	1 168 166,64	1 183,51	1,23%	14 202,12	1,23%	Ei indekseerita. Koosneb 6-st komponendist. Pisiparendus 2023 (lisa 6.7) prognoosmaksumus lisatud eelarvele 05.07.2023, tegelik summa selgub tööde lõpliku maksumuse alusel.
100 Kinnisvara haldamine	1 922,08	23 065,00	Indekseerimine	1 979,75	1 979,75	1 979,75	1 979,75	1 979,75	1 979,75	1 979,75	1 979,75	1 979,75	1 979,75	1 979,75	1 979,75	0,15	23 756,95	57,66	3,00%	691,95	3,00%	
200 Tehnohooldus	5 928,67	71 144,04	Indekseerimine	6 106,53	6 106,53	6 106,53	6 106,53	6 106,53	6 106,53	6 106,53	6 106,53	6 106,53	6 106,53	6 106,53	6 106,53	0,46	73 278,36	177,86	3,00%	2 134,32	3,00%	
300 Heakord																						
400 Remondikomponent	41 835,20	502 022,40	Ei muutu	41 835,20	41 835,20	41 835,20	41 835,20	41 835,20	41 835,20	41 835,20	41 835,20	41 835,20	41 835,20	41 835,20	41 835,20	3,17	502 022,40					Koosneb 5-st komponendist (remondikomponent, sisustuse taastamine, tavalisustuse rem.komponent lisa 6.3 + lisa 6.5 alusel) + al 01.01.24 lisatud lisa 6.7 alusel tavalisustuse remontitööde komponent 540 EUR/kuus (prognoos)
400 Remondifond																						
500 Omanikukohustused	285,67	3 428,05	Indekseerimine	294,24	294,24	294,24	294,24	294,24	294,24	294,24	294,24	294,24	294,24	294,24	294,24	0,02	3 530,89	8,57	3,00%	102,84	3,00%	
Omanikukohustuste järelevalve																						
700 Tugiteenused																						
700 Parkimiskohtade tasu																						
ÜÜR KOKKU	146 135,33	1 753 624,00		147 562,94	147 562,94	147 562,94	147 562,94	147 562,94	147 562,94	147 562,94	147 562,94	147 562,94	147 562,94	147 562,94	147 562,94	11,20	1 770 755,23	1 427,60	0,98%	17 131,23	0,98%	
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 tasumine tegelike kulude alusel, esitatud kulude prognoos
200 Tehnohooldus																						
300 Heakord	14 788,09	177 457,03	Teenuse hinna muutus	14 247,29	14 247,29	14 247,29	14 247,29	14 247,29	14 247,29	14 247,29	14 247,29	14 247,29	14 247,29	14 247,29	14 247,29	1,08	170 967,43	-540,80	-3,66%	-6 489,60	-3,66%	
400 Remondifond																						
500 Omanikukohustused																						
600 Tarbimisteenused																						
610 Elektrienergia	23 539,46	231 459,80	Teenuse hinna muutus	13 290,43	12 323,37	11 369,39	10 415,41	9 448,36	8 494,37	8 494,37	9 448,36	10 415,41	11 369,39	12 323,37	13 290,43	1,01	130 682,66	-10 249,04	-43,54%	-100 777,15	-43,54%	Aluseks 2021-2023 a keskmine tarbimine ja 2023 a keskmine ühikhind. Ühikhinna languse prognoos.
620 Küte	13 154,12	91 858,35	Teenuse hinna muutus	12 123,92	12 375,28	10 749,82	7 356,46	4 432,31	1 533,29	1 173,01	1 181,39	2 312,51	7 281,05	11 269,29	11 998,24	0,91	83 786,58	-1 030,20	-7,83%	-8 071,77	-8,79%	
630 Vesi ja kanalisatsioon	768,11	9 506,34	Teenuse hinna muutus	763,63	727,81	762,69	763,63	774,00	790,03	759,86	768,35	862,62	866,39	826,80	761,75	0,06	9 427,58	-4,48	-0,58%	-78,75	-0,83%	
640 Kommunikatsiooniteenused																						
700 Tugiteenused	16 635,83	199 630,02	Teenuse hinna muutus	16 116,32	16 116,32	16 116,32	16 116,32	16 116,32	16 116,32	16 116,32	16 116,32	16 116,32	16 116,32	16 116,32	16 116,32	1,22	193 395,84	-519,52	-3,12%	-6 234,18	-3,12%	
KÕRVALTEENUSTE TASUD KOKKU	68 885,61	709 911,53		56 541,58	55 790,07	53 245,51	48 899,11	45 018,28	41 181,30	40 790,85	41 761,70	43 954,15	49 880,44	54 783,07	56 414,02	4,28	588 260,08	-12 344,03	-17,92%	-121 651,45	-17,14%	
ÜÜR ja KÕRVALTEENUSED KOKKU km-ta	215 020,94	2 463 535,53		204 104,52	203 353,00	200 808,44	196 462,04	192 581,21	188 744,24	188 353,79	189 324,64	191 517,08	197 443,38	202 346,01	203 976,95	15,48	2 359 015,31	-10 916,42	-5,08%	-104 520,22	-4,24%	
ÜÜR ja KÕRVALTEENUSED KOKKU km-ga	262 325,55	3 005 513,35		249 007,51	248 090,66	244 986,30	239 683,69	234 949,08	230 267,97	229 791,62	230 976,06	233 650,84	240 880,92	246 862,13	248 851,88	18,88	2 877 998,68	-13 318,04	-5,08%	-127 514,67	-4,24%	

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

Tarbimisteenuste arvestamine

Kütteliik: Kaugküte

	Tarbimise maht 2021	Tarbimise maht 2022	Tarbimise maht 2023	2021-2023 keskmine tarbimine	Tarbimise prognoos 2025	Tarbimise muutus 2021-2023 vs 2025	Üürikule jagatav osakaal	Üürikule tarbimise prognoos	2023 keskmine/ 01/2024 ühikhind	Ühikhinna muutuse prognoos 2024/2025	Prognoositud ühikuhind 2025	Planeeritud tööjõukulu 2025	Üürikule tarbimiskulu prognoos 2025	Märkused
	kogus	kogus	kogus	kogus	kogus	%	%	kogus	€/ühik	%	€/ühik	€/aastas	€/aastas	
6100 Elektrienergia, MWh	1 666,86	1 800,34	1 587,80	1 685,00	1 685,00		53,09%	894,57	141,83	3,00%	146,08		130 682,66	Aluseks võetud viimase 3 aasta keskmine tarbimine ja 2023. aasta keskmine ühikhind.
6200 Soojusenergia, MWh	1 741,60	1 688,38	1 378,00	1 602,66	1 602,66		55,30%	886,33	90,96	3,93%	94,53		83 786,58	Aluseks võetud viimase 3 aasta keskmine tarbimine ja 2023. aasta keskmine ühikhind. Kulu muutus võrreldes eelmise aastaga tingitud sellest, et kuni 2023. märtsi rakendati hoones energia tarbimise piiranguid. Kevade teises pooles on piirangutest loobutud.
6300 Vesi ja kanalisatsioon, m3	3 758,52	3 729,27	3 777,00	3 754,93	3 754,93		48,83%	1 833,53	4,80	7,12%	5,14		9 427,58	Aluseks võetud viimase 3 aasta keskmine tarbimine ja 2023. aasta keskmine ühikhind.

Kapitalikomponendid

Alguskuupäev	Lõppkuupäev	Annuiteedimakse, €	Kommentaar
01.10.2023	30.09.2028	1 183,50	Lisa 6.7 pisiparendus (prognoosmaksumus)
01.01.2023	31.12.2041	1 196,81	Bilansiline (lisanduv pind alates 01.01.2023)
01.01.2023	31.12.2027	1 258,83	Lisa 6.6 pisiparendus (tegelik maksumus)
01.06.2022	31.05.2027	383,41	Lisa 6.4 (pisiparendus - tegelik maksumus)
01.01.2022	31.12.2041	90 605,99	Bilansiline
01.01.2022	31.12.2026	91,38	Lisa 6.3 (pisiparendus - tegelik maksumus)
01.01.2022	31.12.2026	31,72	Lisa 6.3 (pisiparenduse tavalisustus - tegelik maksumus)
01.01.2022	31.12.2025	2 595,58	Lisa 6.2 (pisiparendus - tegelik maksumus)