

Üür ja kõrvalteenuste tasu alates 01.01.2026

ÜÜRIKOOD	LUBJA4_14	Lepingu number:	KPJ-4/2021-111
Üürniku nimi:	Prokuratuur	Lepingu liik:	Üürileping
Kinnistu kood:	LUBJA4	Haldur:	Krister Vellet
Kinnistu aadress:	Lubja tn 4, Keslinna linnaosa, Tallinn, Harju maakond	Lepingu spetsialist:	Kerli Kikojan

	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)	4 288,0			4 288,0	4 288,0	4 288,0	4 288,0	4 288,0	4 288,0	4 288,0	4 288,0	4 288,0	4 288,0	4 288,0	4 288,0							
Üür ja üüriteenused																						
Netoüür																						31.12 THI 3,9%, rakendatud piirmäära 3%
Kapitalikomponent (kapitalirent), sh Intress Põhiosa																						
Kapitalikomponent (kasutusrent)	24 311,22	291 734,64	Ei muutu	24 311,22	24 311,22	24 311,22	24 311,22	24 311,22	24 311,22	24 311,22	24 311,22	24 311,22	24 311,22	24 311,22	24 311,22	5,67	291 734,64					Ei indekseerita
100 Kinnisvara haldamine	644,08	7 728,94	Indekseerimine	663,40	663,40	663,40	663,40	663,40	663,40	663,40	663,40	663,40	663,40	663,40	663,40	0,15	7 960,80	19,32	3,00%	231,87	3,00%	
200 Tehnohooldus	1 986,68	23 840,12	Indekseerimine	2 046,28	2 046,28	2 046,28	2 046,28	2 046,28	2 046,28	2 046,28	2 046,28	2 046,28	2 046,28	2 046,28	2 046,28	0,48	24 555,32	59,60	3,00%	715,20	3,00%	
300 Heakord																						
400 Remondikomponent	12 716,40	152 596,80	Ei muutu	12 716,40	12 716,40	12 716,40	12 716,40	12 716,40	12 716,40	12 716,40	12 716,40	12 716,40	12 716,40	12 716,40	12 716,40	2,97	152 596,80					Ei indekseerita. Koosneb 2-st komponendist (remondikomponent, tavaasisustus).
400 Remondifond																						
500 Omanikukohustused	95,72	1 148,70	Indekseerimine	98,60	98,60	98,60	98,60	98,60	98,60	98,60	98,60	98,60	98,60	98,60	98,60	0,02	1 183,16	2,87	3,00%	34,46	3,00%	
Omanikukohustuste järelevalve																						
700 Tugiteenused																						
700 Parkimiskohtade tasu																						
ÜÜR KOKKU	39 754,10	477 049,20		39 835,89	39 835,89	39 835,89	39 835,89	39 835,89	39 835,89	39 835,89	39 835,89	39 835,89	39 835,89	39 835,89	39 835,89	9,29	478 030,73	81,79	0,21%	981,53	0,21%	

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	4 693,74	56 324,82	Teenuse hinna muutus	4 914,93	4 914,93	4 914,93	4 914,93	4 914,93	4 914,93	4 914,93	4 914,93	4 914,93	4 914,93	4 914,93	4 914,93	1,15	58 979,13	221,19	4,71%	2 654,31	4,71%	
400 Remondifond																						
500 Omanikukohustused																						
600 Tarbimisteenused																						
610 Elektrienergia	4 305,81	42 338,33	Teenuse hinna muutus	3 982,29	3 692,53	3 406,68	3 120,83	2 831,07	2 545,22	2 545,22	2 831,07	3 120,83	3 406,68	3 692,53	3 982,29	0,93	39 157,23	-323,52	-7,51%	-3 181,09	-7,51%	
620 Küte	3 903,46	27 258,83	Teenuse hinna muutus	3 069,95	3 133,59	2 722,00	1 862,76	1 122,32	388,25	297,02	299,14	585,56	1 843,66	2 853,54	3 038,12	0,71	21 215,94	-833,52	-21,35%	-6 042,89	-22,17%	Aluseks 2022-2024 aasta keskmine tarbimine ja 2024 aasta keskmine ühikhind. Ühikhinna languse prognoos.
630 Vesi ja kanalisatsioon	246,79	3 054,36	Teenuse hinna muutus	257,80	245,70	257,48	257,80	261,30	266,71	256,52	259,39	291,22	292,49	279,12	257,16	0,06	3 182,69	11,01	4,46%	128,33	4,20%	
640 Kommunikatsiooniteenused																						
650 Jahutusenergia																						
700 Tugiteenused	5 244,05	62 928,64		6 316,74	6 316,74	6 316,74	6 316,74	6 316,74	6 316,74	6 316,74	6 316,74	6 316,74	6 316,74	6 316,74	6 316,74	1,47	75 800,83	1 072,68	20,46%	12 872,19	20,46%	
710 Valveteenused	5 244,05	62 928,64	Teenuse hinna muutus	6 316,74	6 316,74	6 316,74	6 316,74	6 316,74	6 316,74	6 316,74	6 316,74	6 316,74	6 316,74	6 316,74	6 316,74	1,47	75 800,83	1 072,68	20,46%	12 872,19	20,46%	Olemasolev hange kuni 30.06.2027.
790 Muud tugiteenused																						
KÕRVALTEENUSTE TASUD KOKKU	18 393,85	191 904,98		18 541,70	18 303,49	17 617,83	16 473,05	15 446,35	14 431,84	14 330,43	14 621,26	15 229,27	16 774,50	18 056,86	18 509,24	4,32	198 335,81	147,84	0,80%	6 430,84	3,35%	
ÜÜR ja KÕRVALTEENUSED KOKKU km-ta	58 147,95	668 954,17		58 377,59	58 139,38	57 453,72	56 308,95	55 282,25	54 267,74	54 166,32	54 457,16	55 065,16	56 610,39	57 892,75	58 345,13	13,61	676 366,54	229,64	0,39%	7 412,37	1,11%	
ÜÜR ja KÕRVALTEENUSED KOKKU km-ga	72 103,46	822 771,04		72 388,21	72 092,83	71 242,61	69 823,09	68 549,99	67 292,00	67 166,24	67 526,88	68 280,80	70 196,88	71 787,01	72 347,96	16,87	838 694,51	284,75	0,39%	15 923,48	1,94%	

* 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 keskmine tarbimine	Tarbimise prognoos 2026	Tarbimise muutus 2022-2024 vs 2026 %	Üürikule jagatav osakaal %	Üüriku tarbimise prognoos kogus	2024 keskmine/ 01/2025 ühikhind €/ühik	Ühikhinna muutuse prognoos 2025/2026 %	Prognoositud ühikuhind 2026 €/ühik	Planeeritud tööjõukulu 2026 €/aastas	Üüriku tarbimiskulu prognoos 2026 €/aastas	Märkused
	kogus	kogus	kogus	kogus	kogus									
6100 Elektrienergia, MWh	1 800,34	1 587,80	1 692,41	1 693,52	1 693,52		17,20%	291,29	133,23	0,90%	134,43		39 157,23	Aluseks võetud viimase 3 aasta keskmine tarbimine ja 2024. aasta keskmine ühikhind.
6200 Soojusenergia, MWh	1 688,38	1 378,00	1 397,00	1 487,79	1 487,79		17,99%	267,69	76,04	4,23%	79,26		21 215,94	Aluseks võetud viimase 3 aasta keskmine tarbimine ja 2024. aasta keskmine ühikhind.
6300 Vesi ja kanalisatsioon, m3	3 729,27	3 777,00	3 847,00	3 784,42	3 784,42		15,82%	598,70	5,06	5,06%	5,32		3 182,69	Aluseks võetud viimase 3 aasta keskmine tarbimine ja 2024. aasta keskmine ühikhind.
6500 Jahutusenergia, MWh														

Kapitalikomponendid

Alguskuupäev	Lõppkuupäev	Annuiteedimakse, €	Kommentaar
01.01.2025	31.12.2041	24 311,22	Bilansiline (muudatus nr 1)