

# Üür ja kõrvalteenuste tasu alates 01.01.2026

ÜÜRIKOOD	KULOSS2_06	Lepingu number:	KPJ-4/2020-189
Üürniku nimi:	Pärnu Maakohus	Lepingu liik:	Üürileping
Kinnistu kood:	KURESLOSSI2	Haldur:	Marko Pihelpuu
Kinnistu address:	Lossi tn 2, Kuressaare linn, Saaremaa vald, Saare 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)	687,2			687,2	687,2	687,2	687,2	687,2	687,2	687,2	687,2	687,2	687,2	687,2	687,2							
Üür ja üüriteenused																						
Netoüür																						31.12 THI 3,9%, rakendatud piirmäära 3%
Kapitalikomponent (kapitalirent), sh Intress Põhiosa																						Ei indekseerita
Kapitalikomponent (kasutusrent)	21 162,22	253 946,64	Ei muutu	21 162,22	21 162,22	21 162,22	21 162,22	21 162,22	21 162,22	21 162,22	21 162,22	21 162,22	21 162,22	21 162,22	21 162,22	30,79	253 946,64					
100 Kinnisvara haldamine	268,97	3 227,64	Indekseerimine	277,04	277,04	277,04	277,04	277,04	277,04	277,04	277,04	277,04	277,04	277,04	277,04	0,40	3 324,47	8,07	3,00%	96,83	3,00%	
200 Tehnohooldus	1 655,15	19 861,80	Indekseerimine	1 704,80	1 704,80	1 704,80	1 704,80	1 704,80	1 704,80	1 704,80	1 704,80	1 704,80	1 704,80	1 704,80	1 704,80	2,48	20 457,65	49,65	3,00%	595,85	3,00%	
300 Heakord																						
400 Remondikomponent	5 089,68	61 076,16	Ei muutu	5 089,68	5 089,68	5 089,68	5 089,68	5 089,68	5 089,68	5 089,68	5 089,68	5 089,68	5 089,68	5 089,68	5 089,68	7,41	61 076,16					Ei indekseerita. Koosneb 2-st komponendist (remondikomponent, tavaasisustus).
400 Remondifond																						
500 Omanikukohustused	21,23	254,81	Indekseerimine	21,87	21,87	21,87	21,87	21,87	21,87	21,87	21,87	21,87	21,87	21,87	21,87	0,03	262,46	0,64	3,00%	7,64	3,00%	
Omanikukohustuste järelevalve																						
700 Tugiteenused																						
700 Parkimiskohtade tasu																						
ÜÜR KOKKU	28 197,25	338 367,05		28 255,62	28 255,62	28 255,62	28 255,62	28 255,62	28 255,62	28 255,62	28 255,62	28 255,62	28 255,62	28 255,62	28 255,62	41,12	339 067,38	58,36	0,21%	700,33	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	2 092,39	25 108,72	Teenuse hinna muutus	1 692,05	1 692,05	1 692,05	1 692,05	1 692,05	1 692,05	1 692,05	1 692,05	1 692,05	1 692,05	1 692,05	1 692,05	2,46	20 304,62	-400,34	-19,13%	-4 804,10	-19,13%	Kehtiv hange alates 01.07.2024.
400 Remondifond																						
500 Omanikukohustused																						
600 Tarbimisteenused																						
610 Elektrienergia	1 028,18	10 109,88	Teenuse hinna muutus	1 045,48	969,41	894,37	819,32	743,25	668,20	668,20	743,25	819,32	894,37	969,41	1 045,48	1,52	10 280,07	17,31	1,68%	170,19	1,68%	
620 Küte	864,45	6 036,69	Teenuse hinna muutus	997,01	1 017,68	884,01	604,96	364,49	126,09	96,46	97,15	190,17	598,76	926,73	986,68	1,44	6 890,20	132,56	15,33%	853,51	14,14%	Aluseks 2024 aasta tarbimine ja teenuspakkuja kehtiv ühikhind. Tarbimise tõusu prognoos.
630 Vesi ja kanalisatsioon	38,72	479,18	Teenuse hinna muutus	44,86	42,75	44,80	44,86	45,46	46,41	44,63	45,13	50,67	50,89	48,57	44,74	0,07	553,77	6,14	15,85%	74,59	15,57%	Aluseks 2024 aasta tarbimine ja teenuspakkuja kehtiv ühikhind. Ühikhinna tõusu prognoos.
640 Kommunikatsiooniteenused																						
650 Jahutusenergia																						
700 Tugiteenused	24,79	297,52	Teenuse hinna muutus	33,42	33,42	33,42	33,42	33,42	33,42	33,42	33,42	33,42	33,42	33,42	33,42	0,05	400,99	8,62	34,78%	103,47	34,78%	
710 Valveteenused	24,79	297,52		33,42	33,42	33,42	33,42	33,42	33,42	33,42	33,42	33,42	33,42	33,42	33,42	0,05	400,99	8,62	34,78%	103,47	34,78%	Alates 01.11.2025 uue hanke prognoos.
790 Muud tugiteenused																						
KÕRVALTEENUSTE TASUD KOKKU	4 048,53	42 031,98		3 812,82	3 755,31	3 548,65	3 194,60	2 878,67	2 566,17	2 534,77	2 611,00	2 785,63	3 269,48	3 670,18	3 802,37	5,53	38 429,65	-235,71	-5,82%	-3 602,33	-8,57%	
ÜÜR ja KÕRVALTEENUSED KOKKU km-ta	32 245,79	380 399,03		32 068,43	32 010,93	31 804,26	31 450,22	31 134,29	30 821,78	30 790,38	30 866,62	31 041,24	31 525,10	31 925,79	32 057,99	46,65	377 497,03	-177,35	-0,55%	-2 902,01	-0,76%	
ÜÜR ja KÕRVALTEENUSED KOKKU km-ga	39 984,78	467 881,32		39 764,86	39 693,55	39 437,28	38 998,27	38 606,52	38 219,01	38 180,08	38 274,60	38 491,14	39 091,12	39 587,98	39 751,90	57,85	468 096,32	-219,92	-0,55%	214,99	0,05%	

\* 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	2024 keskmine/ 01/2025 ühikhind	Ühikhinna muutuse prognoos 2025/2026	Prognoositud ühikuhind 2026	Planeeritud tööjõukulu 2026	Üüriku tarbimiskulu prognoos 2026	Märkused
	kogus	kogus	kogus	kogus	kogus	%	%	kogus	€/ühik	%	€/ühik	€/aastas	€/aastas	
6100 Elektrienergia, MWh	91,55	111,87	123,71	109,04	89,27	-18,13%	75,18%	67,11	151,81	0,90%	153,18		10 280,07	2022-2024 tarbimise mahus kajastub Lossi 2, 2a, 4a hoonete ja Lossi 4 kinnistu el.tarbimine. 2026 tarbimis e prognoosi aluseks võetud 2024.a. tegelik tarbimine (Lossi 2 hoone on olnud kohtu poolt kasutuses täisaa sta); tegelikust tarbimisest on maha arvestatud Lossi 4 (Vinoteek) el.tarbimine (34,438 MWh) ja lisatud Los si 4 kinnistu eelarve tarbimisse. 2024.a. keskmine ühi khind.
6200 Soojusenergia, MWh	115,90	169,60	185,70	157,07	191,27	21,78%	53,04%	101,45	65,16	4,23%	67,92		6 890,20	Tarbimise prognoos v-lt 2024.a. tarbimisele (Lossi 2 k ohtumaja on kasutuses olnud täisaasta) + 3% tavapär asest soojem 2024 nov/dets. Kuressaare Soojuse vii mane kehtiv ühikhind.
6300 Vesi ja kanalisatsioon, m3	99,50	136,20	192,30	142,67	162,30	13,76%	75,18%	122,01	4,32	5,06%	4,54		553,77	Tarbimise prognoos v-lt 2024.a. tegelikult tarbimisele (Lossi 2 kohtumaja oli täisaasta kasutuses) - 30m3 ül ekulu juunis 2024. Kuressaare Veevärk viimane kehti v ühikhind.
6500 Jahutusenergia, MWh														

Kapitalikomponendid

Alguskuupäev	Lõppkuupäev	Annuiteedimakse, €	Kommentaar
01.09.2023	31.08.2043	245,51	bilansiline
01.09.2023	31.08.2033	1 003,96	tavasisustus, lisa 6.1 alusel (tegelik maksumus)
01.09.2023	31.08.2043	19 912,75	investeering, lisa 6.1 alusel (tegelik maksumus)