

Üür ja kõrvalteenuste tasu alates 01.01.2026

ÜÜRIKOOD
Üürniku nimi:
Kinnistu kood:
Kinnistu aadress:

LUBJA4_13
Harju Maakohus
LUBJA4
Lubja tn 4, Kesklinna linnaosa, Tallinn, Harju maakond

Lepingu number:
Lepingu liik:
Haldur:
Lepingu spetsialist:

KPJ-4/2021-110
Üürileping
Kristen Vellet
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)	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																						
Kapitalikomponent (kapitalirent), sh Intress																						31.12 THI 3,9%, rakendatud piirmäära 3%
Põhiosa																						Muudatus nr 6 (koostamisel), millega fikseeritakse lisa 6.8 tegelik maksumus.
Kapitalikomponent (kasutusrent)	76 647,57	919 770,84	Ei muutu	74 051,99	74 051,99	74 051,99	74 051,99	74 051,99	74 051,99	74 051,99	74 051,99	74 051,99	74 051,99	74 051,99	74 051,99	5,62	888 623,88	-2 595,58	-3,39%	-31 146,96	-3,39%	Ei indekseerita. Koosneb 7-st komponendist.
100 Kinnisvara haldamine	1 979,75	23 756,95	Indekseerimine	2 039,14	2 039,14	2 039,14	2 039,14	2 039,14	2 039,14	2 039,14	2 039,14	2 039,14	2 039,14	2 039,14	2 039,14	0,15	24 469,65	59,39	3,00%	712,71	3,00%	
200 Tehnohooldus	6 106,53	73 278,36	Indekseerimine	6 289,73	6 289,73	6 289,73	6 289,73	6 289,73	6 289,73	6 289,73	6 289,73	6 289,73	6 289,73	6 289,73	6 289,73	0,48	75 476,71	183,20	3,00%	2 198,35	3,00%	
300 Heakord																						
400 Remondikomponent	41 673,96	500 087,52	Ei muutu	41 673,96	41 673,96	41 673,96	41 673,96	41 673,96	41 673,96	41 673,96	41 673,96	41 673,96	41 673,96	41 673,96	41 673,96	3,16	500 087,52					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 remontifööde komponent 378,76 EUR/kuus
400 Remondifond																						
500 Omanikukohustused	294,24	3 530,89	Indekseerimine	303,07	303,07	303,07	303,07	303,07	303,07	303,07	303,07	303,07	303,07	303,07	303,07	0,02	3 636,81	8,83	3,00%	105,93	3,00%	
Omanikukohustuste järelevalve																						
700 Tugiteenused																						
700 Parkimiskohtade tasu																						
ÜÜR KOKKU	126 702,05	1 520 424,55		124 357,88	124 357,88	124 357,88	124 357,88	124 357,88	124 357,88	124 357,88	124 357,88	124 357,88	124 357,88	124 357,88	124 357,88	9,44	1 492 294,58	-2 344,16	-1,85%	-28 129,97	-1,85%	
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	14 247,29	170 967,43	Teenuse hinna muutus	14 918,80	14 918,80	14 918,80	14 918,80	14 918,80	14 918,80	14 918,80	14 918,80	14 918,80	14 918,80	14 918,80	14 918,80	1,13	179 025,58	671,51	4,71%	8 058,15	4,71%	
400 Remondifond																						
500 Omanikukohustused																						
600 Tarbimisteenused																						
610 Elektrienergia	13 290,43	130 682,66	Teenuse hinna muutus	12 291,85	11 397,46	10 515,15	9 632,84	8 738,45	7 856,15	7 856,15	8 738,45	9 632,84	10 515,15	11 397,46	12 291,85	0,93	120 863,80	-998,58	-7,51%	-9 818,86	-7,51%	
620 Küte	11 998,24	83 786,58	Teenuse hinna muutus	9 436,22	9 631,86	8 366,74	5 725,64	3 449,73	1 193,38	912,97	919,49	1 799,86	5 666,95	8 771,05	9 338,40	0,71	65 212,29	-2 562,02	-21,35%	-18 574,29	-22,17%	Aluseks 2022-2024 aasta keskmine tarbimine ja 2024 aasta keskmine ühikhind. Ühikhinna languse prognoos.
630 Vesi ja kanalistsioon	761,75	9 427,58	Teenuse hinna muutus	795,72	758,39	794,74	795,72	806,52	823,22	791,79	800,63	898,87	902,80	861,54	793,75	0,06	9 823,67	33,97	4,46%	396,09	4,20%	
640 Kommunikatsiooniteenused																						
650 Jahutuseenergia																						
700 Tugiteenused	16 116,32	193 395,84	Teenuse hinna muutus	19 412,95	19 412,95	19 412,95	19 412,95	19 412,95	19 412,95	19 412,95	19 412,95	19 412,95	19 412,95	19 412,95	19 412,95	1,47	232 955,39	3 296,63	20,46%	39 559,55	20,46%	Olemasolev hange kuni 30.06.2027.
710 Valveteenused	16 116,32	193 395,84		19 412,95	19 412,95	19 412,95	19 412,95	19 412,95	19 412,95	19 412,95	19 412,95	19 412,95	19 412,95	19 412,95	19 412,95	1,47	232 955,39	3 296,63	20,46%	39 559,55	20,46%	
790 Muud tugiteenused																						
KÕRVALTEENUSTE TASUD KOKKU	56 414,02	588 260,08		56 855,53	56 119,45	54 008,37	50 485,95	47 326,45	44 204,50	43 892,65	44 790,32	46 663,32	51 416,64	55 361,79	56 755,75	4,31	607 880,73	441,51	0,78%	19 620,65	3,34%	
ÜÜR ja KÕRVALTEENUSED KOKKU km-ta	183 116,06	2 108 684,63		181 213,41	180 477,33	178 366,25	174 843,83	171 684,34	168 562,38	168 250,54	169 148,20	171 021,20	175 774,52	179 719,67	181 113,63	13,74	2 100 175,31	-1 902,65	-1,04%	-8 509,32	-0,40%	
ÜÜR ja KÕRVALTEENUSED KOKKU km-ga	227 063,92	2 593 551,18		224 704,63	223 791,89	221 174,15	216 806,35	212 888,58	209 017,36	208 630,66	209 743,77	212 066,29	217 960,41	222 852,40	224 580,90	17,04	2 604 217,38	-2 359,29	-1,04%	10 666,20	0,41%	

* 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	1 800,34	1 587,80	1 692,41	1 693,52	1 693,52		53,09%	899,09	133,23	0,90%	134,43		120 863,80	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		55,30%	822,80	76,04	4,23%	79,26		65 212,29	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		48,83%	1 847,93	5,06	5,06%	5,32		9 823,67	Aluseks võetud viimase 3 aasta keskmine tarbimine ja 2024. aasta keskmine ühikhind.
6500 Jahutusenergia, MWh														

Kapitalikomponendid

Alguskuupäev	Lõppkuupäev	Annuiteedimakse, €	Kommentaar
01.01.2025	31.12.2026	142,27	Pisiparendus 2024 (prognoos)
01.01.2025	31.12.2041	71 542,36	Bilansiline (muudatus nr 5)
01.01.2024	30.09.2028	602,02	Lisa 6.7 pisiparendus (tegelik maksumus)
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	31.12.2026	91,38	Lisa 6.3 (pisiparendus - tegelik maksumus)
01.01.2022	31.12.2026	31,72	Lisa 6.3 (pisiparenduse tavaasisustus - tegelik maksumus)
01.01.2022	31.12.2025	2 595,58	Lisa 6.2 (pisiparendus - tegelik maksumus)