

Üür ja kõrvalteenuste tasu alates 01.01.2026

ÜÜRIKOOD			RIIA15TARTU_14										Lepingu number:				Ü17382/19					
Üürniku nimi:			Tervise Arengu Instituut										Lepingu liik:				Üürileping					
Kinnistu kood:			RIIA15TARTU										Haldur:				Kert Mardo					
Kinnistu aadress:			Pepleri tn 35, Tartu linn, Tartu linn, Tartu maakond										Lepingu spetsialist:				Lisbeth Mikson					
	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)	133,5			133,5	133,5	133,5	133,5	133,5	133,5	133,5	133,5	133,5	133,5	133,5	133,5							
Üür ja üüriteenused																						
Netoüür																						31.12 THI 3,9%, rakendatud piirmäära 3%
Kapitalikomponent (kapitalirent), sh Intress Põhiosa																						
Kapitalikomponent (kasutusrent)	1 559,33	18 711,96	Ei muutu	1 559,33	1 559,33	1 559,33	1 559,33	1 559,33	1 559,33	1 559,33	1 559,33	1 559,33	1 559,33	1 559,33	1 559,33	11,68	18 711,96					Ei indekseerita
100 Kinnisvara haldamine	46,68	560,13	Indekseerimine	48,08	64,16	64,16	64,16	64,16	64,16	64,16	64,16	64,16	64,16	64,16	64,16	0,48	753,84	1,40	3,00%	193,71	34,58%	Alates 01.02.2026 tasu tõstetud 16,08 EUR/kuus vastavalt lepingu tüüptingimuste punktile 3.17, tasu tõstmiseks sõlmitakse lepingu muudatus.
200 Tehnohooldus	70,02	840,19	Indekseerimine	72,12	140,08	140,08	140,08	140,08	140,08	140,08	140,08	140,08	140,08	140,08	140,08	1,05	1 612,96	2,10	3,00%	772,77	91,97%	Alates 01.02.2026 tasu tõstetud 67,96 EUR/kuus vastavalt lepingu tüüptingimuste punktile 3.17, tasu tõstmiseks sõlmitakse lepingu muudatus.
300 Heakord																						
400 Remondikomponent	286,32	3 435,79	Ei muutu	286,32	286,32	286,32	286,32	286,32	286,32	286,32	286,32	286,32	286,32	286,32	286,32	2,14	3 435,79					Ei indekseerita
400 Remondifond																						
500 Omanikukohustused	14,59	175,04	Indekseerimine	15,02	15,02	15,02	15,02	15,02	15,02	15,02	15,02	15,02	15,02	15,02	15,02	0,11	180,29	0,44	3,00%	5,25	3,00%	
Omanikukohustuste järelevalve																						
700 Tugiteenused																						
700 Parkimiskohtade tasu																						
ÜÜR KOKKU	1 976,93	23 723,12		1 980,86	2 064,91	2 064,91	2 064,91	2 064,91	2 064,91	2 064,91	2 064,91	2 064,91	2 064,91	2 064,91	2 064,91	15,47	24 694,84	3,94	0,20%	971,73	4,10%	
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	325,51	3 906,09	Teenuse hinna muutus	213,80	213,80	213,80	213,80	213,80	213,80	213,80	213,80	213,80	213,80	213,80	213,80	1,60	2 565,64	-111,70	-34,32%	-1 340,44	-34,32%	Aluseks uue hanke maksumus (hange alates 01.04.2025)
400 Remondifond																						
500 Omanikukohustused																						
600 Tarbimisteenused																						
610 Elektrienergia	140,08	1 377,36	Teenuse hinna muutus	104,14	96,57	89,09	81,62	74,04	66,56	66,56	74,04	81,62	89,09	96,57	104,14	0,78	1 024,03	-35,93	-25,65%	-353,33	-25,65%	Tarbimise mahu langus ja keskmise ühikhinna langus
620 Küte	319,83	2 233,44	Teenuse hinna muutus	64,71	66,05	57,38	39,26	23,66	8,18	6,26	6,31	12,34	38,86	60,15	64,04	0,48	447,20	-255,12	-79,77%	-1 786,24	-79,98%	Aluseks 2022-2024.a tarbimise maht ja 2024.a keskmine ühikhind, jahutuse kulu on soojuste kulu eraldatud
630 Vesi ja kanalisatsioon	5,62	69,52	Teenuse hinna muutus	4,87	4,64	4,86	4,87	4,94	5,04	4,85	4,90	5,50	5,53	5,27	4,86	0,04	60,13	-0,75	-13,29%	-9,39	-13,51%	Tarbimise mahu langus ja keskmise ühikhinna langus
640 Kommunikatsiooniteenused																						
650 Jahutusenergia			Uus leping	76,67	76,67	76,67	76,67	76,76	76,76	76,76	76,76	76,67	76,67	76,67	76,67	0,57	920,38	76,67		920,38		Jahutusenergia kulu. Aluseks 2022-2024.a tarbimise maht ja 2024.a keskmine ühikhind. Alates 2026.a on jahutuse kulu soojuste kulu eraldatud.
700 Tugiteenused	10,57	126,85		6,97	6,97	6,97	6,97	6,97	6,97	6,97	6,97	6,97	6,97	6,97	6,97	0,05	83,68	-3,60	-34,03%	-43,16	-34,03%	
710 Valveteenused	10,57	126,85	Teenuse hinna muutus	6,97	6,97	6,97	6,97	6,97	6,97	6,97	6,97	6,97	6,97	6,97	6,97	0,05	83,68	-3,60	-34,03%	-43,16	-34,03%	Aluseks kehtiva hanke maksumus (hange alates 01.12.2024)
790 Muud tugiteenused																						
KÕRVALTEENUSTE TASUD KOKKU	801,60	7 713,25		471,17	464,70	448,78	423,19	400,17	377,32	375,21	382,78	396,90	430,92	459,43	470,49	3,52	5 101,06	-330,43	-41,22%	-2 612,19	-33,87%	
ÜÜR ja KÕRVALTEENUSED KOKKU km-ta	2 778,53	31 436,37		2 452,03	2 529,61	2 513,68	2 488,10	2 465,07	2 442,23	2 440,11	2 447,69	2 461,81	2 495,83	2 524,34	2 535,39	18,99	29 795,91	-326,49	-11,75%	-1 640,46	-5,22%	
ÜÜR ja KÕRVALTEENUSED KOKKU km-ga	3 445,37	38 663,19		3 040,52	3 136,72	3 116,97	3 085,25	3 056,69	3 028,36	3 025,74	3 035,13	3 052,65	3 094,83	3 130,18	3 143,89	23,55	36 946,92	-404,85	-11,75%	-1 716,26	-4,44%	

* 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 €/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	102,38	82,13	74,93	86,48	86,48		6,97%	6,03	168,29	0,90%	169,80		1 024,03	Aluseks 2022-2024.a tarbimise maht ja 2024.a keskmine ühikhind.
6200 Soojusenergia, MWh	167,49	125,22	113,23	135,31	111,88	-17,32%	6,39%	7,15	60,00	4,23%	62,54		447,20	Aluseks 2022-2024.a tarbimise maht ja 2024.a keskmine ühikhind, jahutuse kulu on soojuse kulust eraldatud
6300 Vesi ja kanalisatsioon, m3	363,00	390,00	394,00	382,33	394,00	3,05%	6,97%	27,48	2,08	5,06%	2,19		60,13	Aluseks 2024.a tarbimise maht ja 2024.a keskmine ühikhind
6500 Jahutusenergia, MWh					36,00		6,39%	2,30	400,00		400,00		920,38	Aluseks 2022-2024.a tarbimise maht ja 2024.a keskmine ühikhind

Kapitalikomponendid

Alguskuupäev	Lõppkuupäev	Annuiteedimakse, €	Kommentaar
01.01.2031	03.01.2031	1 123,86	Investeering (muudatus nr 1, tegelik maksumus, 01.01.2031 - 03.01.2031)
01.01.2031	03.01.2031	190,98	Tavasisustus (muudatus nr 1, 01.01.2031 - 03.01.2031)
01.02.2021	31.12.2030	191,47	Tavasisustus (muudatus nr 1, tegelik maksumus, 01.02.2021 - 31.12.2030)
01.02.2021	31.12.2030	1 210,07	Investeering (muudatus nr 1, tegelik maksumus, 01.02.2021 - 31.12.2030)
01.02.2021	03.01.2031	157,79	Bilansiline (muudatus nr 1, 01.02.2021 - 03.01.2031)