

# Üür ja kõrvalteenuste tasu alates 01.01.2026

ÜÜRIKOOD  
Üürniku nimi:  
Kinnistu kood:  
Kinnistu aadress:

RIIA15TARTU\_12  
Rahandusministeerium  
RIIA15TARTU  
Pepleri tn 35, Tartu linn, Tartu linn, Tartu maakond

Lepingu number:  
Lepingu liik:  
Haldur:  
Lepingu spetsialist:

Ü17380/19  
Üürileping  
Kert Mardo  
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)	194,1			194,1	194,1	194,1	194,1	194,1	194,1	194,1	194,1	194,1	194,1	194,1	194,1							
Üür ja üüriteenused																						
Netoüür																						31.12 THI 3,9%, rakendatud piirmäära 3%
Kapitalikomponent (kapitalirent), sh Intress Põhiosa																						Ei indekseerita
Kapitalikomponent (kasutusrent)	2 332,80	27 993,60	Ei muutu	2 332,80	2 332,80	2 332,80	2 332,80	2 332,80	2 332,80	2 332,80	2 332,80	2 332,80	2 332,80	2 332,80	2 332,80	12,02	27 993,60					Ei indekseerita
100 Kinnisvara haldamine	67,87	814,45	Indekseerimine	69,91	93,28	93,28	93,28	93,28	93,28	93,28	93,28	93,28	93,28	93,28	93,28	0,48	1 095,99	2,04	3,00%	281,54	34,57%	Alates 01.02.2026 tasu tõstetud 23,37 EUR/kuus vastavalt lepingu tüüptingimuste punktile 3.17, tasu tõstmiseks sõlmitakse lepingu muudatus.
200 Tehnohooldus	101,81	1 221,71	Indekseerimine	104,86	203,66	203,66	203,66	203,66	203,66	203,66	203,66	203,66	203,66	203,66	203,66	1,05	2 345,16	3,05	3,00%	1 123,45	91,96%	Alates 01.02.2026 tasu tõstetud 98,80 EUR/kuus vastavalt lepingu tüüptingimuste punktile 3.17, tasu tõstmiseks sõlmitakse lepingu muudatus.
300 Heakord																						
400 Remondikomponent	338,31	4 059,66	Ei muutu	338,31	338,31	338,31	338,31	338,31	338,31	338,31	338,31	338,31	338,31	338,31	338,31	1,74	4 059,66					Ei indekseerita
400 Remondifond																						
500 Omanikukohustused	21,21	254,52	Indekseerimine	21,85	21,85	21,85	21,85	21,85	21,85	21,85	21,85	21,85	21,85	21,85	21,85	0,11	262,15	0,64	3,00%	7,64	3,00%	
Omanikukohustuste järelevalve																						
700 Tugiteenused																						
700 Parkimiskohtade tasu																						
ÜÜR KOKKU	2 862,00	34 343,94		2 867,72	2 989,90	2 989,90	2 989,90	2 989,90	2 989,90	2 989,90	2 989,90	2 989,90	2 989,90	2 989,90	2 989,90	15,40	35 756,57	5,73	0,20%	1 412,62	4,11%	
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	454,37	5 452,50	Teenuse hinna muutus	310,86	310,86	310,86	310,86	310,86	310,86	310,86	310,86	310,86	310,86	310,86	310,86	1,60	3 730,27	-143,52	-31,59%	-1 722,23	-31,59%	Aluseks kehtiva hanke maksumus (hange alates 01.04.2025), osakaale korrigeeritud vastavalt pinna muutumisele
400 Remondifond																						
500 Omanikukohustused																						
600 Tarbimisteenused																						
610 Elektrienergia	192,61	1 893,87	Teenuse hinna muutus	151,42	140,40	129,53	118,66	107,65	96,78	96,78	107,65	118,66	129,53	140,40	151,42	0,78	1 488,87	-41,19	-21,38%	-405,00	-21,38%	Tarbimise mahu langus ja keskmise ühikhinna langus
620 Küte	461,10	3 219,95	Teenuse hinna muutus	94,08	96,03	83,42	57,09	34,40	11,90	9,10	9,17	17,95	56,50	87,45	93,11	0,48	650,20	-367,01	-79,60%	-2 569,75	-79,81%	Aluseks 2022-2024.a tarbimise maht ja 2024.a keskmine ühikhind. Jahutuse kulu on soojuse kulust eraldatud.
630 Vesi ja kanalisatsioon	7,72	95,59	Teenuse hinna muutus	7,08	6,75	7,07	7,08	7,18	7,33	7,05	7,12	8,00	8,03	7,67	7,06	0,04	87,42	-0,64	-8,32%	-8,16	-8,54%	
640 Kommunikatsiooniteenused 650 Jahutusenergia			Uus leping	111,47	111,47	111,47	111,47	111,60	111,60	111,60	111,60	111,47	111,47	111,47	111,47	0,57	1 338,17	111,47		1 338,17		Jahutusenergia kulu. Aluseks 2022-2024.a tarbimise maht ja 2024.a keskmine ühikhind. Alates 2026.a on jahutuse kulu soojuse kulust eraldatud.
700 Tugiteenused	15,24	182,87		10,14	10,14	10,14	10,14	10,14	10,14	10,14	10,14	10,14	10,14	10,14	10,14	0,05	121,67	-5,10	-33,47%	-61,21	-33,47%	
710 Valveteenused	15,24	182,87	Teenuse hinna muutus	10,14	10,14	10,14	10,14	10,14	10,14	10,14	10,14	10,14	10,14	10,14	10,14	0,05	121,67	-5,10	-33,47%	-61,21	-33,47%	Aluseks kehtiva hanke maksumus (hange alates 01.12.2024)
790 Muud tugiteenused																						
KÕRVALTEENUSTE TASUD KOKKU	1 131,04	10 844,78		685,05	675,65	652,49	615,30	581,82	548,60	545,52	556,54	577,07	626,53	667,98	684,05	3,52	7 416,60	-445,99	-39,43%	-3 428,18	-31,61%	
ÜÜR ja KÕRVALTEENUSED KOKKU km-ta	3 993,04	45 188,73		3 552,77	3 665,54	3 642,38	3 605,19	3 571,71	3 538,49	3 535,42	3 546,43	3 566,97	3 616,43	3 657,88	3 673,95	18,93	43 173,17	-440,27	-11,03%	-2 015,56	-4,46%	
ÜÜR ja KÕRVALTEENUSED KOKKU km-ga	4 951,37	55 577,03		4 405,43	4 545,27	4 516,56	4 470,44	4 428,92	4 387,73	4 383,92	4 397,58	4 423,04	4 484,37	4 535,77	4 555,70	23,47	53 534,73	-545,93	-11,03%	-2 042,30	-3,67%	

\* 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 keskmise tarbimine	Tarbimise prognoos 2026	Tarbimise muutus 2022-2024 vs 2026	Üürikule jagatav osakaal	Üüriku tarbimise prognoos	2024 keskmise/ 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	102,38	82,13	74,93	86,48	86,48		10,14%	8,77	168,29	0,90%	169,80		1 488,87	Aluseks 2022-2024.a tarbimise maht ja 2024.a keskmne ühikhind
6200 Soojusenergia, MWh	167,49	125,22	113,23	135,31	111,88	-17,32%	9,29%	10,40	60,00	4,23%	62,54		650,20	Aluseks 2022-2024.a tarbimise maht ja 2024.a keskmne ühikhind. Jahutuse kulu on soojuse kulust eraldatud.
6300 Vesi ja kanalisatsioon, m3	363,00	390,00	394,00	382,33	394,00	3,05%	10,14%	39,95	2,08	5,06%	2,19		87,42	Aluseks 2024.a tarbimise maht ja 2024.a keskmise ühikhind
6500 Jahutusenergia, MWh					36,00		9,29%	3,35	400,00		400,00		1 338,17	Aluseks 2022-2024.a tarbimise maht ja 2024.a keskmne ühikhind. Jahutuse kulu on soojuse kulust eraldatud.

Kapitalikomponendid

Alguskuupäev	Lõppkuupäev	Annuiteedimakse, €	Kommentaar
01.01.2031	03.01.2031	1 703,83	Investeering al 01.01.2031 - 03.01.2031 (tegelik)
01.01.2031	03.01.2031	233,97	Tavasisustus al 01.01.2031 - 03.01.2031 (tegelik)
01.02.2021	04.01.2031	239,64	Bilansiline al 01.02.2021
01.02.2021	31.12.2030	1 858,53	Investeering al 01.02.2021 - 31.12.2030(tegelik)
01.02.2021	31.12.2030	234,63	Tavasisustus al 01.02.2021 - 31.12.2030 (tegelik)