

Üür ja kõrvalteenuste tasu alates 01.01.2027

ÜÜRİKOOD
Üürniku nimi:
Kinnistu kood:
Kinnistu aadress:

PIKK2RATASKAEVU1_02
Sihtasutus Eesti Vabaõhumuuseum
PIKK2RATASKAEVU1
Pikk tn 2, Kesklinna linnaosa, Tallinn, Harju maakond

Lepingu number:
Lepingu liik:
Haldur:
Lepingu spetsialist:

KPJ-4/2022-165
Üürileping
Tom Lettner
Lisbeth Mikson

	2026* 12 €/kuus	2026* KOKKU €/aastas	Muutmise alus	2027 01 €/kuus	2027 02 €/kuus	2027 03 €/kuus	2027 04 €/kuus	2027 05 €/kuus	2027 06 €/kuus	2027 07 €/kuus	2027 08 €/kuus	2027 09 €/kuus	2027 10 €/kuus	2027 11 €/kuus	2027 12 €/kuus	2027 Viimane kuu €/m² kuus	2027 KOKKU €/aastas	12.26/01.27 muutus €/kuus	12.26/01.27 muutus kuus, %	2026/2027 muutus €/aastas	2026/2027 muutus aastas, %	Märkused, põhjendused muutuste kohta
Üüripind (m²)	1 333,9			1 333,9	1 333,9	1 333,9	1 333,9	1 333,9	1 333,9	1 333,9	1 333,9	1 333,9	1 333,9	1 333,9	1 333,9							
Üür ja üüriteenused																						
Netoüür	3 984,48	47 813,79	Indekseerimine	4 104,02	4 104,02	4 104,02	4 104,02	4 104,02	4 104,02	4 104,02	4 104,02	4 104,02	4 104,02	4 104,02	4 104,02	3,08	49 248,21	119,53	3,00%	1 434,41	3,00%	31.12 THI 4,1%, rakendatud piirmäära 3%
Kapitalikomponent (kapitalirent), sh Intress Põhiosa																						
Kapitalikomponent (kasutusrent)	1 748,01	20 976,12	Ei muutu	1 748,01	1 748,01	1 748,01	1 748,01	1 748,01	1 748,01	1 748,01	1 748,01	1 748,01	1 748,01	1 748,01	1 748,01	1,31	20 976,12					
100 Kinnisvara haldamine	422,71	5 072,54	Indekseerimine	435,39	435,39	435,39	435,39	435,39	435,39	435,39	435,39	435,39	435,39	435,39	435,39	0,33	5 224,72	12,68	3,00%	152,18	3,00%	
200 Tehnohooldus	789,25	9 470,97	Indekseerimine	812,93	812,93	812,93	812,93	812,93	812,93	812,93	812,93	812,93	812,93	812,93	812,93	0,61	9 755,10	23,68	3,00%	284,13	3,00%	
300 Heakord	637,84	7 654,05	Indekseerimine	656,97	656,97	656,97	656,97	656,97	656,97	656,97	656,97	656,97	656,97	656,97	656,97	0,49	7 883,67	19,14	3,00%	229,62	3,00%	Väliheakord
400 Remondikomponent	2 441,88	29 302,59	Indekseerimine	2 515,14	2 515,14	2 515,14	2 515,14	2 515,14	2 515,14	2 515,14	2 515,14	2 515,14	2 515,14	2 515,14	2 515,14	1,89	30 181,67	73,26	3,00%	879,08	3,00%	Koosneb remondikomponent 2155,28€ + sisustuse (lisa 6.3 alusel) remondikomponent 7,41€.
400 Remondifond																						
500 Omanikukohustused	201,47	2 417,62	Indekseerimine	207,51	207,51	207,51	207,51	207,51	207,51	207,51	207,51	207,51	207,51	207,51	207,51	0,16	2 490,14	6,04	3,00%	72,53	3,00%	
Omanikukohustuste järelevalve																						
700 Tugiteenused																						
700 Parkimiskohtade tasu																						
ÜR KOKKU	10 225,64	122 707,70		10 479,97	10 479,97	10 479,97	10 479,97	10 479,97	10 479,97	10 479,97	10 479,97	10 479,97	10 479,97	10 479,97	10 479,97	7,86	125 759,64	254,33	2,49%	3 051,95	2,49%	
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																						
200 Tehnohooldus																						
300 Heakord	1 547,49	18 569,87	Teenuse hinna muutus	1 272,15	1 272,15	1 272,15	1 272,15	1 272,15	1 272,15	1 272,15	1 272,15	1 272,15	1 272,15	1 272,15	1 272,15	0,95	15 265,80	-275,34	-17,79%	-3 304,07	-17,79%	Aluseks kehtiva hanke maksumus (hange alates 01.04.2024 kuni 29.02.2028) ja 2025.a tegelik kulu, 2026.a üleprognoos.
400 Remondifond																						
500 Omanikukohustused																						
600 Tarbimisteenused																						
610 Elektrienergia	1 061,72	12 740,63	Teenuse hinna muutus	1 011,56	937,95	865,34	792,74	719,13	646,52	646,52	719,13	792,74	865,34	937,95	1 011,56	0,76	9 946,49	-50,16	-4,72%	-2 794,14	-21,93%	Aluseks 2025. tarbimise maht vastavalt elektriarvesti näidule ja 2025.a keskmine ühikhind
620 Küte	1 424,00	17 087,98	Teenuse hinna muutus	1 741,52	1 777,62	1 544,14	1 056,70	636,67	220,25	168,49	169,70	332,18	1 045,87	1 618,75	1 723,46	1,29	12 035,35	317,52	22,30%	-5 052,63	-29,57%	Aluseks 2025. tarbimise maht vastavalt küttearvesti näidule ja 2025.a keskmine ühikhind
630 Vesi ja kanalisatsioon	181,81	2 181,68	Teenuse hinna muutus	149,61	142,60	149,43	149,61	151,65	154,79	148,88	150,54	169,01	169,75	161,99	149,24	0,11	1 847,09	-32,19	-17,71%	-334,59	-15,34%	Aluseks 2025. tarbimise maht vastavalt veearvesti näidule ja 2025.a keskmine ühikhind
640 Kommunikatsiooniteenused																						
650 Jahutusenergia																						
700 Tugiteenused	41,18	494,13		66,78	66,78	66,78	66,78	66,78	66,78	66,78	66,78	66,78	66,78	66,78	66,78	0,05	801,40	25,61	62,18%	307,27	62,18%	
710 Valveteenused	41,18	494,13	Teenuse hinna muutus	66,78	66,78	66,78	66,78	66,78	66,78	66,78	66,78	66,78	66,78	66,78	66,78	0,05	801,40	25,61	62,18%	307,27	62,18%	Aluseks kehtiva hanke maksumus kuni 30.11.2027 ja 2025.a tegelik kulu, 2026.a alaprognoos. Alates 01.12.2027 uue hanke prognoosmaksumus.
790 Muud tugiteenused																						
KÕRVALTEENUSTE TASUD KOKKU	4 256,19	51 074,29		4 241,62	4 197,10	3 897,84	3 337,99	2 846,38	2 360,49	2 302,83	2 378,30	2 632,85	3 419,90	4 057,63	4 223,20	3,17	39 896,13	-14,57	-0,34%	-11 178,16	-21,89%	
ÜR ja KÕRVALTEENUSED KOKKU km-ta	14 481,83	173 781,99		14 721,59	14 677,07	14 377,81	13 817,96	13 326,35	12 840,46	12 782,80	12 858,27	13 112,82	13 899,87	14 537,60	14 703,17	11,02	165 655,77	239,76	1,66%	-8 126,21	-4,68%	
ÜR ja KÕRVALTEENUSED KOKKU km-ga	17 957,47	215 489,66		18 254,77	18 199,57	17 828,49	17 134,27	16 524,68	15 922,17	15 850,67	15 944,26	16 259,90	17 235,84	18 026,63	18 231,93	13,67	205 413,16	297,30	1,66%	-10 076,50	-4,68%	
KAPITALI- ja REMONDIKOMPONENDID KOKKU km-ta	4 189,89	50 278,71		4 263,15	4 263,15	4 263,15	4 263,15	4 263,15	4 263,15	4 263,15	4 263,15	4 263,15	4 263,15	4 263,15	4 263,15	3,20	51 157,79	73,26	1,75%	879,08	1,75%	
KAPITALI- ja REMONDIKOMPONENDID KOKKU km-ga	5 195,47	62 345,61		5 286,31	5 286,31	5 286,31	5 286,31	5 286,31	5 286,31	5 286,31	5 286,31	5 286,31	5 286,31	5 286,31	5 286,31	3,96	63 435,66	90,84	1,75%	1 090,06	1,75%	
TEENUSED KOKKU km-ta	10 291,94	123 503,27		10 458,44	10 413,92	10 114,66	9 554,81	9 063,20	8 577,31	8 519,65	8 595,12	8 849,67	9 636,72	10 274,45	10 440,02	7,83	114 497,98	166,50	1,62%	-9 005,29	-7,29%	
TEENUSED KOKKU km-ga	12 762,00	153 144,06		12 968,47	12 913,27	12 542,18	11 847,96	11 238,37	10 635,86	10 564,36	10 657,95	10 973,60	11 949,53	12 740,32	12 945,62	9,71	141 977,50	206,46	1,62%	-11 166,56	-7,29%	

* eeldatav kehtiv tasu
** tegeliku kulu alusel tasutavates lepingutes on toodud kõrvalteenuste kuluprognoos, mis pole RKAS-ile siduv

Tarbimisteenuste arvestamine

Kütteliik: Kaugküte

	Tarbimise maht 2023	Tarbimise maht 2024	Tarbimise maht 2025	2023-2025 keskmine tarbimine	Tarbimise prognoos 2027	Tarbimise muutus 2023-2025 vs 2027 %	Üürikule jagatav osakaal %	Üüriku tarbimise prognoos kogus	2025 keskmine/ 01/2026 ühikhind €/ühik	Ühikhinna muutuse prognoos 2026/2027 %	Prognoositud ühikuhind 2027 €/ühik	Planeeritud tööjõukulu 2027 €/aastas	Üüriku tarbimiskulu prognoos 2027 €/aastas	Märkused
	kogus	kogus	kogus	kogus	kogus									
6300 Vesi ja kanalisatsioon, m3	1 711,00	1 732,00	1 774,00	1 739,00	1 739,00		30,00%	521,70	3,37	5,06%	3,54		1 847,09	Aluseks 2023-2025.a tarbimine ja 2025.a keskmine ühikhind
6200 Soojusenergia, MWh	504,95	464,74	456,89	475,53	475,53		32,00%	152,17	76,26	3,71%	79,09		12 035,35	Aluseks 2023-2025.a tarbimine ja 2025.a keskmine ühikhind
6100 Elektrienergia, MWh	216,89	222,77	201,69	213,78	213,78		30,95%	66,16	143,12	5,04%	150,33		9 946,49	Aluseks 2023-2025.a tarbimise maht ja 2025.a keskmine ühikhind
6500 Jahutusenergia, MWh										7,10%				

Kapitalikomponendid

Alguskuupäev	Lõppkuupäev	Annuiteedimakse, €	Kommentaar
01.01.2026	31.12.2030	682,14	Kapitalikomponent 2025. aasta pisiparendus (lisa 6.4 alusel, tegelik maksumus)
01.01.2026	31.12.2027	178,78	Sisustuse kapitalikomponent 2025. aasta pisiparendus (lisa 6.4 alusel, tegelik maksumus)
01.01.2025	31.12.2029	587,01	2024. aasta pisiparendus (lisa 6.2 alusel, tegelik maksumus)
01.01.2025	31.12.2029	57,78	2024. aasta pisiparendus (lisa 6.3 alusel sisustus, tegelik maksumus)
01.01.2024	31.12.2027	152,68	2022.a pisiparendus (lisa 6.1 alusel erisisustus, tegelik maksumus)
01.01.2023	31.12.2027	89,62	2022.a pisiparendus (lisa 6.1 alusel, tegelik maksumus)