

# Üür ja kõrvalteenuste tasu alates 01.01.2027

ÜÜRIKOOD  
Üürniku nimi:  
Kinnistu kood:  
Kinnistu aadress:

SUUR3\_24  
Rahandusministeerium  
SUUR3  
Suur tn 3, Jõgeva linn, Jõgeva vald, Jõgeva maakond

Lepingu number:  
Lepingu liik:  
Haldur:  
Lepingu spetsialist:

KPJ-4/2020-23  
Üürileping  
Madis Kaljuvee  
Lisbeth Mikson

|                                                            | 2026*<br>12<br>€/kuus | 2026*<br>KOKKU<br>€/aastas | Muutmise alus        | 2027<br>01<br>€/kuus | 2027<br>02<br>€/kuus | 2027<br>03<br>€/kuus | 2027<br>04<br>€/kuus | 2027<br>05<br>€/kuus | 2027<br>06<br>€/kuus | 2027<br>07<br>€/kuus | 2027<br>08<br>€/kuus | 2027<br>09<br>€/kuus | 2027<br>10<br>€/kuus | 2027<br>11<br>€/kuus | 2027<br>12<br>€/kuus | 2027<br>Viimane kuu<br>€/m² kuus | 2027<br>KOKKU<br>€/aastas | 12.26/01.27<br>muutus<br>€/kuus | 12.26/01.27<br>muutus<br>kuus, % | 2026/2027<br>muutus<br>€/aastas | 2026/2027<br>muutus<br>aastas, %                                                        | Märkused, põhjendused muutuste kohta                                                           |
|------------------------------------------------------------|-----------------------|----------------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------------------|---------------------------|---------------------------------|----------------------------------|---------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Üüripind (m²)                                              | 1 575,0               |                            |                      | 1 575,0              | 1 575,0              | 1 575,0              | 1 575,0              | 1 575,0              | 1 575,0              | 1 575,0              | 1 575,0              | 1 575,0              | 1 575,0              | 1 575,0              | 1 575,0              |                                  |                           |                                 |                                  |                                 |                                                                                         |                                                                                                |
| Üür ja üüriteenused                                        |                       |                            |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                                  |                           |                                 |                                  |                                 |                                                                                         |                                                                                                |
| Netoüür                                                    |                       |                            |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                                  |                           |                                 |                                  |                                 | 31.12 THI 4,1%, rakendatud piirmäära 3%                                                 |                                                                                                |
| Kapitalikomponent (kapitalirent), sh<br>Intress<br>Põhiosa |                       |                            |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                                  |                           |                                 |                                  |                                 |                                                                                         |                                                                                                |
| Kapitalikomponent (kasutusrent)                            | 16 081,78             | 192 981,36                 | Ei muutu             | 16 081,78            | 16 081,78            | 16 081,78            | 16 081,78            | 16 081,78            | 16 081,78            | 16 081,78            | 16 081,78            | 16 081,78            | 16 081,78            | 16 081,78            | 16 081,78            | 10,21                            | 192 981,36                |                                 |                                  |                                 | Koosneb 4-st komponendist (bilansiline, parendustööd, tavalisustus, HARNO PP).          |                                                                                                |
| 100 Kinnisvara haldamine                                   | 596,23                | 7 154,71                   | Indekseerimine       | 614,11               | 614,11               | 614,11               | 614,11               | 614,11               | 614,11               | 614,11               | 614,11               | 614,11               | 614,11               | 614,11               | 614,11               | 0,39                             | 7 369,35                  | 17,89                           | 3,00%                            | 214,64                          | 3,00%                                                                                   |                                                                                                |
| 200 Tehnohooldus                                           | 2 794,38              | 33 532,51                  | Indekseerimine       | 2 878,21             | 2 878,21             | 2 878,21             | 2 878,21             | 2 878,21             | 2 878,21             | 2 878,21             | 2 878,21             | 2 878,21             | 2 878,21             | 2 878,21             | 2 878,21             | 1,83                             | 34 538,48                 | 83,83                           | 3,00%                            | 1 005,98                        | 3,00%                                                                                   |                                                                                                |
| 300 Heakord                                                |                       |                            |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                                  |                           |                                 |                                  |                                 |                                                                                         |                                                                                                |
| 400 Remondikomponent                                       | 3 414,21              | 40 970,52                  | Ei muutu             | 3 414,21             | 3 414,21             | 3 414,21             | 3 414,21             | 3 414,21             | 3 414,21             | 3 414,21             | 3 414,21             | 3 414,21             | 3 414,21             | 3 414,21             | 3 414,21             | 2,17                             | 40 970,52                 |                                 |                                  |                                 | Koosneb 2-st komponendist (remonttööde komponent + tavalisustuse remonttööde komponent) |                                                                                                |
| 400 Remondifond                                            |                       |                            |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                                  |                           |                                 |                                  |                                 |                                                                                         |                                                                                                |
| 500 Omanikukohustused                                      | 31,14                 | 373,72                     | Indekseerimine       | 32,08                | 32,08                | 32,08                | 32,08                | 32,08                | 32,08                | 32,08                | 32,08                | 32,08                | 32,08                | 32,08                | 32,08                | 0,02                             | 384,93                    | 0,93                            | 3,00%                            | 11,21                           | 3,00%                                                                                   |                                                                                                |
| Omanikukohustuste järelevalve                              |                       |                            |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                                  |                           |                                 |                                  |                                 |                                                                                         |                                                                                                |
| 700 Tugiteenused                                           |                       |                            |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                                  |                           |                                 |                                  |                                 |                                                                                         |                                                                                                |
| 700 Parkimiskohtade tasu                                   |                       |                            |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                                  |                           |                                 |                                  |                                 |                                                                                         |                                                                                                |
| ÜÜR KOKKU                                                  | 22 917,73             | 275 012,81                 |                      | 23 020,39            | 23 020,39            | 23 020,39            | 23 020,39            | 23 020,39            | 23 020,39            | 23 020,39            | 23 020,39            | 23 020,39            | 23 020,39            | 23 020,39            | 23 020,39            | 14,62                            | 276 244,64                | 102,65                          | 0,45%                            | 1 231,83                        | 0,45%                                                                                   |                                                                                                |
|                                                            |                       |                            |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                                  |                           |                                 |                                  |                                 |                                                                                         |                                                                                                |
| 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                                                | 2 925,76              | 35 109,15                  | Teenuse hinna muutus | 3 330,00             | 3 330,00             | 3 330,00             | 3 330,00             | 3 330,00             | 3 330,00             | 3 330,00             | 3 330,00             | 3 330,00             | 3 330,00             | 3 330,00             | 3 330,00             | 2,11                             | 39 960,00                 | 404,24                          | 13,82%                           | 4 850,85                        | 13,82%                                                                                  | Aluseks kehtiva hanke maksumus kuni 30.06.2027 ja uue hanke prognoosmaksumus alates 01.07.2027 |
| 400 Remondifond                                            |                       |                            |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                                  |                           |                                 |                                  |                                 |                                                                                         |                                                                                                |
| 500 Omanikukohustused                                      |                       |                            |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                                  |                           |                                 |                                  |                                 |                                                                                         |                                                                                                |
| 600 Tarbimisteenused                                       |                       |                            |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                                  |                           |                                 |                                  |                                 |                                                                                         |                                                                                                |
| 610 Elektrienergia                                         | 1 806,49              | 17 762,90                  | Teenuse hinna muutus | 1 872,49             | 1 736,24             | 1 601,83             | 1 467,43             | 1 331,18             | 1 196,77             | 1 196,77             | 1 331,18             | 1 467,43             | 1 601,83             | 1 736,24             | 1 872,49             | 1,19                             | 18 411,86                 | 66,00                           | 3,65%                            | 648,96                          | 3,65%                                                                                   |                                                                                                |
| 620 Küte                                                   | 1 821,80              | 12 722,03                  | Teenuse hinna muutus | 1 638,87             | 1 672,85             | 1 453,13             | 994,42               | 599,15               | 207,27               | 158,56               | 159,70               | 312,60               | 984,23               | 1 523,35             | 1 621,88             | 1,03                             | 11 326,01                 | -182,92                         | -10,04%                          | -1 396,03                       | -10,97%                                                                                 | Aluseks 2023-2025.a tarbimise maht ja 2025.a keskmine ühikhind. Tarbimise mahu langus          |
| 630 Vesi ja kanalatsioon                                   | 90,86                 | 1 124,48                   | Teenuse hinna muutus | 90,88                | 86,61                | 90,77                | 90,88                | 92,11                | 94,02                | 90,43                | 91,44                | 102,66               | 103,11               | 98,39                | 90,65                | 0,06                             | 1 121,94                  | 0,02                            | 0,02%                            | -2,54                           | -0,23%                                                                                  |                                                                                                |
| 640 Kommunikatsiooniteenused                               |                       |                            |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                                  |                           |                                 |                                  |                                 |                                                                                         |                                                                                                |
| 650 Jahutusenergia                                         |                       |                            |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                                  |                           |                                 |                                  |                                 |                                                                                         |                                                                                                |
| 700 Tugiteenused                                           | 3 759,29              | 45 111,48                  | Teenuse hinna muutus | 3 811,75             | 3 811,75             | 3 811,75             | 3 811,75             | 3 811,75             | 3 811,75             | 3 811,75             | 3 811,75             | 3 811,75             | 3 811,75             | 3 811,75             | 3 811,75             | 2,42                             | 45 741,01                 | 52,46                           | 1,40%                            | 629,53                          | 1,40%                                                                                   |                                                                                                |
| 710 Valveteenused                                          | 31,71                 | 380,52                     | Teenuse hinna muutus | 33,69                | 33,69                | 33,69                | 33,69                | 33,69                | 33,69                | 33,69                | 33,69                | 33,69                | 33,69                | 33,69                | 33,69                | 0,02                             | 404,32                    | 1,98                            | 6,25%                            | 23,80                           | 6,25%                                                                                   |                                                                                                |
| 790 Muud tugiteenused                                      | 3 727,58              | 44 730,96                  | Teenuse hinna muutus | 3 778,06             | 3 778,06             | 3 778,06             | 3 778,06             | 3 778,06             | 3 778,06             | 3 778,06             | 3 778,06             | 3 778,06             | 3 778,06             | 3 778,06             | 3 778,06             | 2,40                             | 45 336,69                 | 50,48                           | 1,35%                            | 605,73                          | 1,35%                                                                                   | Infotöötaja (fikseeritud tasu 3317€), kohvi- ja veeautomaatide rent                            |
| KÕRVALTEENUSTE TASUD KOKKU                                 | 10 404,19             | 111 830,05                 |                      | 10 743,99            | 10 637,45            | 10 287,47            | 9 694,48             | 9 164,19             | 8 639,81             | 8 587,51             | 8 724,06             | 9 024,43             | 9 830,92             | 10 499,73            | 10 726,77            | 6,81                             | 116 560,82                | 339,79                          | 3,27%                            | 4 730,77                        | 4,23%                                                                                   |                                                                                                |
| ÜÜR ja KÕRVALTEENUSED KOKKU km-ta                          | 33 321,93             | 386 842,86                 |                      | 33 764,37            | 33 657,84            | 33 307,86            | 32 714,86            | 32 184,57            | 31 660,19            | 31 607,90            | 31 744,45            | 32 044,82            | 32 851,31            | 33 520,12            | 33 747,16            | 21,43                            | 392 805,47                | 442,45                          | 1,33%                            | 5 962,60                        | 1,54%                                                                                   |                                                                                                |
| ÜÜR ja KÕRVALTEENUSED KOKKU km-ga                          | 41 319,19             | 479 685,15                 |                      | 41 867,82            | 41 735,72            | 41 301,75            | 40 566,43            | 39 908,87            | 39 258,64            | 39 193,80            | 39 363,12            | 39 735,58            | 40 735,62            | 41 564,95            | 41 846,48            | 26,57                            | 487 078,78                | 548,63                          | 1,33%                            | 7 393,63                        | 1,54%                                                                                   |                                                                                                |
| KAPITALI- ja REMONDIKOMPONENDID KOKKU km-ta                | 19 495,99             | 233 951,88                 |                      | 19 495,99            | 19 495,99            | 19 495,99            | 19 495,99            | 19 495,99            | 19 495,99            | 19 495,99            | 19 495,99            | 19 495,99            | 19 495,99            | 19 495,99            | 19 495,99            | 12,38                            | 233 951,88                |                                 |                                  |                                 |                                                                                         |                                                                                                |
| KAPITALI- ja REMONDIKOMPONENDID KOKKU km-ga                | 24 175,03             | 290 100,33                 |                      | 24 175,03            | 24 175,03            | 24 175,03            | 24 175,03            | 24 175,03            | 24 175,03            | 24 175,03            | 24 175,03            | 24 175,03            | 24 175,03            | 24 175,03            | 24 175,03            | 15,35                            | 290 100,33                |                                 |                                  |                                 |                                                                                         |                                                                                                |
| TEENUSED KOKKU km-ta                                       | 13 825,94             | 152 890,98                 |                      | 14 268,38            | 14 161,85            | 13 811,87            | 13 218,87            | 12 688,58            | 12 164,20            | 12 111,91            | 12 248,46            | 12 548,83            | 13 355,32            | 14 024,13            | 14 251,17            | 9,05                             | 158 853,59                | 442,45                          | 3,20%                            | 5 962,60                        | 3,90%                                                                                   |                                                                                                |
| TEENUSED KOKKU km-ga                                       | 17 144,16             | 189 584,82                 |                      | 17 692,80            | 17 560,70            | 17 126,72            | 16 391,40            | 15 733,84            | 15 083,61            | 15 018,77            | 15 188,09            | 15 560,55            | 16 560,59            | 17 389,92            | 17 671,45            | 11,22                            | 196 978,45                | 548,63                          | 3,20%                            | 7 393,63                        | 3,90%                                                                                   |                                                                                                |

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

Tarbimisteenuste arvestamine

Kütteliik: Kaugküte

|                                 | Tarbimise<br>maht 2023 | Tarbimise<br>maht 2024 | Tarbimise<br>maht 2025 | 2023-2025<br>keskmine<br>tarbimine | Tarbimise<br>prognoos<br>2027 | Tarbimise<br>muutus<br>2023-2025<br>vs 2027 | Üürnikule<br>jagatav<br>osakaal | Üürniku<br>tarbimise<br>prognoos | 2025<br>keskmine/<br>01/2026<br>ühikhind | Ühikhinna<br>muutuse<br>prognoos<br>2026/2027 | Prognoositud<br>ühikuhind<br>2027 | Planeeritud<br>tööjõukulu<br>2027 | Üürniku<br>tarbimiskulu<br>prognoos<br>2027 | Märkused                                                      |
|---------------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------------------|-------------------------------|---------------------------------------------|---------------------------------|----------------------------------|------------------------------------------|-----------------------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|---------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|
|                                 | kogus                  | kogus                  | kogus                  | kogus                              | kogus                         | %                                           | %                               | kogus                            | €/ühik                                   | %                                             | €/ühik                            | €/aastas                          | €/aastas                                    |                                                               |
| 6300 Vesi ja kanalisatsioon, m3 | 269,20                 | 279,00                 | 262,00                 | 270,07                             | 270,07                        |                                             | 100,00%                         | 270,07                           | 3,95                                     | 5,06%                                         | 4,15                              |                                   | 1 121,93                                    | Aluseks 2023-2025.a tarbimise maht ja 2025.a keskmne ühikhind |
| 6200 Soojusenergia, MWh         | 141,59                 | 141,28                 | 128,95                 | 137,27                             | 137,27                        |                                             | 100,00%                         | 137,27                           | 79,55                                    | 3,71%                                         | 82,51                             |                                   | 11 326,00                                   | Aluseks 2023-2025.a tarbimise maht ja 2025.a keskmne ühikhind |
| 6100 Elektrienergia, MWh        | 108,74                 | 113,08                 | 109,06                 | 110,29                             | 110,29                        |                                             | 100,00%                         | 110,29                           | 158,93                                   | 5,04%                                         | 166,94                            |                                   | 18 411,86                                   | Aluseks 2023-2025.a tarbimise maht ja 2025.a keskmne ühikhind |
| 6500 Jahutusenergia, MWh        |                        |                        |                        |                                    |                               |                                             |                                 |                                  |                                          | 7,10%                                         |                                   |                                   |                                             |                                                               |

Kapitalikomponendid

| Alguskuupäev | Lõppkuupäev | Annuiteedimakse, € | Kommentaar                                                                     |
|--------------|-------------|--------------------|--------------------------------------------------------------------------------|
| 01.06.2024   | 31.08.2031  | 1 353,57           | Bilansiline (01.06.2024 - 31.08.2031, muudatus nr 3)                           |
| 01.06.2024   | 31.08.2031  | 10 529,48          | Parendustööd lisa 6.1 alusel (tegelik, 01.06.2024 - 31.08.2031, muudatus nr 3) |
| 01.06.2024   | 31.08.2031  | 2 422,32           | Tavasisustus lisa 6.1 alusel (tegelik, 01.06.2024 - 31.08.2031, muudatus nr 3) |
| 01.06.2024   | 31.12.2028  | 589,16             | HARNO lisa 6.1 pisiparendus (tegelik maksumus)                                 |
| 01.07.2022   | 31.08.2031  | 113,44             | Bilansiline (01.07.2022 - 31.08.2031, muudatus nr 2)                           |
| 01.07.2022   | 31.08.2031  | 861,40             | Parendustööd lisa 6.1 alusel (tegelik, 01.07.2022 - 31.08.2031, muudatus nr 2) |
| 01.07.2022   | 31.08.2031  | 212,41             | Tavasisustus lisa 6.1 alusel (tegelik, 01.07.2022 - 31.08.2031, muudatus nr 2) |