

# Üür ja kõrvalteenuste tasu alates 01.01.2025

**ÜÜRİKOOD**  
**Üürniku nimi:**  
**Kinnistu kood:**  
**Kinnistu address:**

**KULLOSS2\_06**  
 Pärnu Maakohus  
 KURESLOSSI2  
 Lossi tn 2, Kuressaare linn, Saaremaa vald, Saare maakond

**Lepingu number:**  
**Lepingu liik:**  
**Haldur:**  
**Lepingu spetsialist:**

KPJ-4/2020-189  
 Üürileping  
 Marko Pihelpuu  
 Kerli Kikojan

	2024* 12 €/kuus	2024* KOKKU €/aastas	Muutmise alus	2025 01 €/kuus	2025 02 €/kuus	2025 03 €/kuus	2025 04 €/kuus	2025 05 €/kuus	2025 06 €/kuus	2025 07 €/kuus	2025 08 €/kuus	2025 09 €/kuus	2025 10 €/kuus	2025 11 €/kuus	2025 12 €/kuus	2025 Viimane kuu €/m <sup>2</sup> kuus	2025 KOKKU €/aastas	12.24/01.25 muutus €/kuus	12.24/01.25 muutus kuus, %	2024/2025 muutus €/aastas	2024/2025 muutus aastas, %	Märkused, põhjendused muutuste kohta	
Üüripind (m <sup>2</sup> )	687,2			687,2	687,2	687,2	687,2	687,2	687,2	687,2	687,2	687,2	687,2	687,2	687,2								
Üür ja üüriteenused																							
Netoüür																						31.12 THI 4%, rakendatud piirmäära 3%	
Kapitalikomponent (kapitalirent), sh Intress Põhiosa																							
Kapitalikomponent (kasutusrent)	21 162,22	253 946,64	Ei muutu	21 162,22	21 162,22	21 162,22	21 162,22	21 162,22	21 162,22	21 162,22	21 162,22	21 162,22	21 162,22	21 162,22	21 162,22	30,79	253 946,64					Ei indekseerita	
100 Kinnisvara haldamine	261,14	3 133,63	Indekseerimine	268,97	268,97	268,97	268,97	268,97	268,97	268,97	268,97	268,97	268,97	268,97	268,97	0,39	3 227,64	7,83	3,00%	94,01	3,00%		
200 Tehnohooldus	1 606,94	19 283,30	Indekseerimine	1 655,15	1 655,15	1 655,15	1 655,15	1 655,15	1 655,15	1 655,15	1 655,15	1 655,15	1 655,15	1 655,15	1 655,15	2,41	19 861,80	48,21	3,00%	578,50	3,00%		
300 Heakord																							
400 Remondikomponent	5 089,68	61 076,16	Ei muutu	5 089,68	5 089,68	5 089,68	5 089,68	5 089,68	5 089,68	5 089,68	5 089,68	5 089,68	5 089,68	5 089,68	5 089,68	7,41	61 076,16					Ei indekseerita. Koosneb 2-st komponendist (remondikomponent, tavasisustus).	
400 Remondifond																							
500 Omanikukohustused	20,62	247,39	Indekseerimine	21,23	21,23	21,23	21,23	21,23	21,23	21,23	21,23	21,23	21,23	21,23	21,23	0,03	254,81	0,62	3,00%	7,42	3,00%		
Omanikukohustuste järelevalve																							
700 Tugiteenused																							
700 Parkimiskohtade tasu																							
<b>ÜÜR KOKKU</b>	<b>28 140,59</b>	<b>337 687,12</b>		<b>28 197,25</b>	<b>28 197,25</b>	<b>28 197,25</b>	<b>28 197,25</b>	<b>28 197,25</b>	<b>28 197,25</b>	<b>28 197,25</b>	<b>28 197,25</b>	<b>28 197,25</b>	<b>28 197,25</b>	<b>28 197,25</b>	<b>28 197,25</b>	<b>41,03</b>	<b>338 367,05</b>	<b>56,66</b>	<b>0,20%</b>	<b>679,93</b>	<b>0,20%</b>		
<b>Kõrvalteenused**</b>	<b>€/kuus</b>	<b>€/aastas</b>	<b>Muutmise alus</b>	<b>€/kuus</b>	<b>€/kuus</b>	<b>€/kuus</b>	<b>€/kuus</b>	<b>€/kuus</b>	<b>€/kuus</b>	<b>€/kuus</b>	<b>€/kuus</b>	<b>€/kuus</b>	<b>€/kuus</b>	<b>€/kuus</b>	<b>€/kuus</b>	<b>€/m<sup>2</sup> kuus</b>	<b>€/aastas</b>	<b>€/kuus</b>	<b>kuus, %</b>	<b>€/aastas</b>	<b>aastas, %</b>	<b>Tasutakse tegeliku kulu alusel, esitatud kulu prognoos</b>	
100 Kinnisvara haldamine																							Kõrvalteenuste eest tasumine tegelike kulude alusel, esitatud kulude prognoos
200 Tehnohooldus																							
300 Heakord	1 925,22	23 102,64	Teenuse hinna muutus	2 092,39	2 092,39	2 092,39	2 092,39	2 092,39	2 092,39	2 092,39	2 092,39	2 092,39	2 092,39	2 092,39	2 092,39	3,04	25 108,72	167,17	8,68%	2 006,08	8,68%		
400 Remondifond																							
500 Omanikukohustused																							
600 Tarbimisteenused																							
610 Elektrienergia	673,46	8 081,52	Teenuse hinna muutus	1 028,18	953,36	879,56	805,76	730,94	657,14	657,14	730,94	805,76	879,56	953,36	1 028,18	1,50	10 109,88	354,72	52,67%	2 028,36	25,10%		Aluseks 2023 a tarbimine ja 2023 a keskmine ühikhind. Ühikhinna languse prognoos.
620 Küte	549,76	6 597,12	Teenuse hinna muutus	873,51	891,62	774,51	530,02	319,34	110,47	84,51	85,12	166,61	524,59	811,93	864,45	1,26	6 036,69	323,75	58,89%	-560,43	-8,50%		
630 Vesi ja kanalatsioon	34,36	412,32	Teenuse hinna muutus	38,81	36,99	38,77	38,81	39,34	40,16	38,62	39,05	43,84	44,04	42,02	38,72	0,06	479,18	4,45	12,96%	66,86	16,21%		Aluseks 2023 a keskmine tarbimine ja kehtiv ühikhind.
640 Kommunikatsiooniteenused																							
700 Tugiteenused	27,49	329,88	Teenuse hinna muutus	24,79	24,79	24,79	24,79	24,79	24,79	24,79	24,79	24,79	24,79	24,79	24,79	0,04	297,52	-2,70	-9,81%	-32,36	-9,81%		
<b>KÕRVALTEENUSTE TASUD KOKKU</b>	<b>3 210,29</b>	<b>38 523,48</b>		<b>4 057,68</b>	<b>3 999,16</b>	<b>3 810,02</b>	<b>3 491,78</b>	<b>3 206,81</b>	<b>2 924,96</b>	<b>2 897,46</b>	<b>2 972,30</b>	<b>3 133,40</b>	<b>3 565,37</b>	<b>3 924,51</b>	<b>4 048,53</b>	<b>5,89</b>	<b>42 031,98</b>	<b>847,39</b>	<b>26,40%</b>	<b>3 508,50</b>	<b>9,11%</b>		
<b>ÜÜR ja KÕRVALTEENUSED KOKKU km-ta</b>	<b>31 350,88</b>	<b>376 210,60</b>		<b>32 254,94</b>	<b>32 196,41</b>	<b>32 007,27</b>	<b>31 689,03</b>	<b>31 404,07</b>	<b>31 122,21</b>	<b>31 094,72</b>	<b>31 169,56</b>	<b>31 330,66</b>	<b>31 762,62</b>	<b>32 121,76</b>	<b>32 245,79</b>	<b>46,92</b>	<b>380 399,03</b>	<b>904,05</b>	<b>2,88%</b>	<b>4 188,43</b>	<b>1,11%</b>		
<b>ÜÜR ja KÕRVALTEENUSED KOKKU km-ga</b>	<b>38 248,08</b>	<b>458 976,94</b>		<b>39 351,02</b>	<b>39 279,62</b>	<b>39 048,87</b>	<b>38 660,62</b>	<b>38 312,96</b>	<b>37 969,10</b>	<b>37 935,56</b>	<b>38 026,86</b>	<b>38 223,40</b>	<b>38 750,40</b>	<b>39 188,55</b>	<b>39 339,86</b>	<b>57,25</b>	<b>464 086,82</b>	<b>1 102,95</b>	<b>2,88%</b>	<b>5 109,89</b>	<b>1,11%</b>		

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

**Tarbimisteenuste arvestamine**
**Kütteliik: Kaugküte**

	Tarbimise maht 2021	Tarbimise maht 2022	Tarbimise maht 2023	2021-2023 keskmise tarbimine	Tarbimise prognoos 2025	Tarbimise muutus 2021-2023 vs 2025	Üürikule jagatav osakaal	Üüriku tarbimise prognoos	2023 keskmise/ 01/2024 ühikuhind	Ühikhinna muutuse prognoos 2024/2025	Prognoositud ühikuhind 2025	Planeeritud tööjõukulu 2025	Üüriku tarbimiskulu prognoos 2025	Märkused
	kogus	kogus	kogus	kogus	kogus	%	%	kogus	€/ühik	%	€/ühik	€/aastas	€/aastas	
6100 Elektrienergia, MWh	85,33	91,55	111,87	96,25	80,95	-15,90%	75,22%	60,89	161,20	3,00%	166,04		10 109,88	Aluseks 2023 a tarbimine ja 2023 a keskmine ühikuhind. Ühikuhinna languse prognoos.
6200 Soojusenergia, MWh	235,30	115,90	169,60	173,60	168,00	-3,23%	53,06%	89,14	65,16	3,93%	67,72		6 036,69	Aluseks 2023 a keskmine tarbimine ja kehtiv ühikuhind. Tarbimise languse prognoos.
6300 Vesi ja kanalisatsioon, m3	272,00	99,50	136,20	169,23	190,00	12,27%	75,22%	142,92	3,13	7,12%	3,35		479,18	Aluseks 2023 a keskmine tarbimine ja kehtiv ühikuhind.

**Kapitalikomponendid**

Alguskuupäev	Lõppkuupäev	Annuiteedimakse, €	Kommentaar
01.09.2023	31.08.2043	245,51	bilansiline
01.09.2023	31.08.2033	1 003,96	tavasisustus, lisa 6.1 alusel (tegelik maksumus)
01.09.2023	31.08.2043	19 912,75	investeering, lisa 6.1 alusel (tegelik maksumus)