

# Üür ja kõrvalteenuste tasu alates 01.01.2026

ÜÜRİKOOD	VABADUSE4_15	Lepingu number:	KPJ-4/2021-137
Üürniku nimi:	Maa- ja Ruumiamet	Lepingu liik:	Üürileping
Kinnistu kood:	VABADUSE4	Haldur:	Tiina Laas
Kinnistu aadress:	Vabaduse plats 4, Viljandi linn, Viljandi maakond	Lepingu spetsialist:	Anu Irväl

	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)	324,2			324,2	324,2	324,2	324,2	324,2	324,2	324,2	324,2	324,2	324,2	324,2	324,2							
Üür ja üüriteenused																						
Netoüür																						
Kapitalikomponent (kapitalirent), sh Intress Põhiosa																						
Kapitalikomponent (kasutusrent)	494,19	5 930,28	Ei muutu	494,19	494,19	494,19	494,19	494,19	494,19	494,19	494,19	494,19	494,19	494,19	494,19	1,52	5 930,28					Ei indekseerita
100 Kinnisvara haldamine	109,82	1 317,85	Indekseerimine	113,12	113,12	113,12	113,12	113,12	113,12	113,12	113,12	113,12	113,12	113,12	113,12	0,35	1 357,39	3,29	3,00%	39,54	3,00%	31.12 THI 3,9%, rakendatud piirmäära 3%
200 Tehnohooldus	107,87	1 294,48	Indekseerimine	111,11	111,11	111,11	111,11	111,11	111,11	111,11	111,11	111,11	111,11	111,11	111,11	0,34	1 333,31	3,24	3,00%	38,83	3,00%	31.12 THI 3,9%, rakendatud piirmäära 3%
300 Heakord																						
400 Remondikomponent	541,41	6 496,97	Ei muutu	541,41	541,41	541,41	541,41	541,41	541,41	541,41	541,41	541,41	541,41	541,41	541,41	1,67	6 496,97					Ei indekseerita
400 Remondifond																						
500 Omanikukohustused	3,54	42,51	Indekseerimine	3,65	3,65	3,65	3,65	3,65	3,65	3,65	3,65	3,65	3,65	3,65	3,65	0,01	43,79	0,11	3,00%	1,28	3,00%	31.12 THI 3,9%, rakendatud piirmäära 3%
Omanikukohustuste järelevalve																						
700 Tugiteenused																						
700 Parkimiskohtade tasu																						
ÜÜR KOKKU	1 256,84	15 082,09		1 263,48	1 263,48	1 263,48	1 263,48	1 263,48	1 263,48	1 263,48	1 263,48	1 263,48	1 263,48	1 263,48	1 263,48	3,90	15 161,73	6,64	0,53%	79,65	0,53%	
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 tasutakse tegeliku kulu alusel
200 Tehnohooldus																						
300 Heakord	667,93	8 015,14	Teenuse hinna muutus	773,08	773,08	773,08	773,08	773,08	773,08	773,08	773,08	773,08	773,08	773,08	773,08	2,38	9 276,94	105,15	15,74%	1 261,80	15,74%	Aluseks uue hanke maksumus (alates 01.04.2025)
400 Remondifond																						
500 Omanikukohustused																						
600 Tarbimisteenused																						
610 Elektrienergia	143,27	1 719,25	Teenuse hinna muutus	210,79	195,45	180,32	165,19	149,85	134,72	134,72	149,85	165,19	180,32	195,45	210,79	0,65	2 072,64	67,52	47,13%	353,39	20,55%	Tarbimise tõus
620 Küte	436,80	5 241,55	Teenuse hinna muutus	641,78	655,08	569,04	389,41	234,62	81,16	62,09	62,54	122,41	385,42	596,54	635,12	1,96	4 435,22	204,98	46,93%	-806,33	-15,38%	Tarbimise ja ühikhinna langus
630 Vesi ja kanalisatsioon	13,20	158,43	Teenuse hinna muutus	17,19	16,39	17,17	17,19	17,43	17,79	17,11	17,30	19,42	19,51	18,62	17,15	0,05	212,26	3,99	30,22%	53,83	33,98%	Tarbimise ja ühikhinna tõus
640 Kommunikatsiooniteenused																						
650 Jahutusenergia																						
700 Tugiteenused	3,72	44,70		6,48	6,48	6,48	6,48	6,48	6,48	6,48	6,48	6,48	6,48	6,48	6,48	0,02	77,79	2,76	74,04%	33,09	74,04%	
710 Valveteenused	3,72	44,70	Teenuse hinna muutus	6,48	6,48	6,48	6,48	6,48	6,48	6,48	6,48	6,48	6,48	6,48	6,48	0,02	77,79	2,76	74,04%	33,09	74,04%	Aluseks uue hanke prognoosmaksumus (uus hange alates 01.11.2025)
790 Muud tugiteenused																						
KÕRVALTEENUSTE TASUD KOKKU	1 264,92	15 179,06		1 649,32	1 646,48	1 546,09	1 351,36	1 181,46	1 013,23	993,48	1 009,25	1 086,58	1 364,81	1 590,16	1 642,62	5,07	16 074,84	384,40	30,39%	895,78	5,90%	
ÜÜR ja KÕRVALTEENUSED KOKKU km-ta	2 521,76	30 261,15		2 912,80	2 909,96	2 809,57	2 614,83	2 444,94	2 276,71	2 256,96	2 272,73	2 350,06	2 628,29	2 853,64	2 906,10	8,96	31 236,58	391,03	15,51%	975,42	3,22%	
ÜÜR ja KÕRVALTEENUSED KOKKU km-ga	3 126,99	37 221,22		3 611,87	3 608,35	3 483,86	3 242,39	3 031,73	2 823,12	2 798,63	2 818,18	2 914,08	3 259,07	3 538,51	3 603,56	11,12	38 733,36	484,88	15,51%	1 512,14	4,06%	

\* eeldatav kehtiv tasu  
\*\* tegeliku kulu alusel tasutatavates lepingutes on toodud kõrvalteenuste kuluproгноos, 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 €/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	50,99	45,56	36,99	44,52	50,99	14,54%	23,79%	12,13	169,33	0,90%	170,85		2 072,64	Aluseks 2022.a tarbimise maht ja 2024.a keskmine ühi khind.
6200 Soojusenergia, MWh	379,88	397,74	303,38	360,33	360,33		16,21%	58,39	72,87	4,23%	75,95		4 435,22	Aluseks 2022 - 2024.a keskmine tarbimise maht ja 20 24.a keskmine ühikhind.
6300 Vesi ja kanalisatsioon, m3	223,00	283,10	285,13	263,74	263,74		23,79%	62,74	3,22	5,06%	3,38		212,26	Aluseks 2022 - 2024.a keskmine tarbimise maht ja 12. 2024 kehtestatud ühikhind 3.22€/1m3
6500 Jahutusenergia, MWh														

Kapitalikomponendid

Alguskuupäev	Lõppkuupäev	Annuiteedimakse, €	Kommentaar
01.01.2025	31.12.2026	256,31	Bilansiline (lisapind)
01.01.2022	31.12.2026	237,88	Bilansiline