

Üür ja kõrvalteenuste tasu alates 01.01.2026

ÜÜRIFOOD  
Üürniku nimi:  
Kinnistu kood:  
Kinnistu address:

RAVI10\_01  
Eesti Kohtuekspertiisi Instituut  
RAVI10  
Ravi tn 10c, Järve linnaosa, Kohtla-Järve linn, Ida-Viru maakond

Lepingu number:  
Lepingu liik:  
Haldur:  
Lepingu spetsialist:

Ü13737/17  
Üürileping  
Janar Vellak  
Kerli Kikojan

	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)	792,4			792,4	792,4	792,4	792,4	792,4	792,4	792,4	792,4	792,4	792,4	792,4	792,4							
Üür ja üüriteenused																						
Netoüür																						31.12 THI 3,9%, rakendatud piirmäära 3%
Kapitalikomponent (kapitalirent), sh Intress Põhiosa																						
Kapitalikomponent (kasutusrent)	4 442,79	53 313,48	Ei muutu	4 442,79	4 442,79	4 442,79	4 442,79	4 442,79	4 442,79	4 442,79	4 442,79	4 442,79	4 442,79	4 442,79	4 442,79	5,61	53 313,48					Ei indekseerita
100 Kinnisvara haldamine	348,75	4 184,97	Indekseerimine	359,21	359,21	359,21	359,21	359,21	359,21	359,21	359,21	359,21	359,21	359,21	359,21	0,45	4 310,51	10,46	3,00%	125,55	3,00%	
200 Tehnohooldus	1 521,88	18 262,58	Indekseerimine	1 567,54	1 567,54	1 567,54	1 567,54	1 567,54	1 567,54	1 567,54	1 567,54	1 567,54	1 567,54	1 567,54	1 567,54	1,98	18 810,46	45,66	3,00%	547,88	3,00%	
300 Heakord																						
400 Remondikomponent	1 323,31	15 879,70	Ei muutu	1 323,31	1 323,31	1 323,31	1 323,31	1 323,31	1 323,31	1 323,31	1 323,31	1 323,31	1 323,31	1 323,31	1 323,31	1,67	15 879,70					Ei indekseerita
400 Remondifond																						
500 Omanikukohustused	13,03	156,36	Indekseerimine	13,42	13,42	13,42	13,42	13,42	13,42	13,42	13,42	13,42	13,42	13,42	13,42	0,02	161,05	0,39	3,00%	4,69	3,00%	
Omanikukohustuste järelevalve																						
700 Tugiteenused																						
700 Parkimiskohtade tasu																						
ÜÜR KOKKU	7 649,76	91 797,08		7 706,27	7 706,27	7 706,27	7 706,27	7 706,27	7 706,27	7 706,27	7 706,27	7 706,27	7 706,27	7 706,27	7 706,27	9,73	92 475,20	56,51	0,74%	678,12	0,74%	
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 tegelike kulude alusel, esitatud kulude prognoos.
200 Tehnohooldus																						
300 Heakord	1 817,00	21 804,00	Teenuse hinna muutus	1 935,50	1 935,50	1 935,50	1 935,50	1 935,50	1 935,50	1 935,50	1 935,50	1 935,50	1 935,50	1 935,50	1 935,50	2,44	23 226,00	118,50	6,52%	1 422,00	6,52%	
400 Remondifond																						
500 Omanikukohustused																						
600 Tarbimisteenused																						
610 Elektrienergia	2 219,07	21 819,72	Teenuse hinna muutus	2 054,83	1 905,32	1 757,82	1 610,33	1 460,81	1 313,31	1 313,31	1 460,81	1 610,33	1 757,82	1 905,32	2 054,83	2,59	20 204,84	-164,23	-7,40%	-1 614,89	-7,40%	
620 Küte	2 884,95	20 146,28	Teenuse hinna muutus	2 968,66	3 030,21	2 632,20	1 801,30	1 085,29	375,44	287,22	289,28	566,24	1 782,84	2 759,40	2 937,89	3,71	20 515,96	83,71	2,90%	369,69	1,84%	
630 Vesi ja kanalisatsioon	31,04	384,11	Teenuse hinna muutus	19,72	18,80	19,70	19,72	19,99	20,41	19,63	19,84	22,28	22,38	21,35	19,67	0,02	243,50	-11,31	-36,45%	-140,62	-36,61%	Aluseks 2024 aasta tarbimine ja 2024 keskmine ühikhind. Tarbimise languse prognoos.
640 Kommunikatsiooniteenused																						
650 Jahutusenergia																						
700 Tugiteenused	19,20	230,40		25,00	25,00	25,00	25,00	25,00	25,00	25,00	25,00	25,00	25,00	25,00	25,00	0,03	300,00	5,80	30,21%	69,60	30,21%	
710 Valveteenused	19,20	230,40	Teenuse hinna muutus	25,00	25,00	25,00	25,00	25,00	25,00	25,00	25,00	25,00	25,00	25,00	25,00	0,03	300,00	5,80	30,21%	69,60	30,21%	Olemasolev hange kuni 31.10.2025. Alates 01.11.2025 uue hanke prognoos.
790 Muud tugiteenused																						
KÕRVALTEENUSTE TASUD KOKKU	6 971,25	64 384,51		7 003,72	6 914,82	6 370,22	5 391,85	4 526,60	3 669,66	3 580,66	3 730,43	4 159,35	5 523,54	6 646,57	6 972,89	8,80	64 490,30	32,47	0,47%	105,78	0,16%	
ÜÜR ja KÕRVALTEENUSED KOKKU km-ta	14 621,01	156 181,59		14 709,98	14 621,09	14 076,48	13 098,12	12 232,86	11 375,93	11 286,93	11 436,70	11 865,61	13 229,80	14 352,83	14 679,16	18,52	156 965,49	88,98	0,61%	783,90	0,50%	
ÜÜR ja KÕRVALTEENUSED KOKKU km-ga	18 130,05	192 071,35		18 240,38	18 130,15	17 454,84	16 241,66	15 168,75	14 106,15	13 995,79	14 181,50	14 713,36	16 404,95	17 797,51	18 202,16	22,97	194 637,21	110,33	0,61%	2 565,86	1,34%	

\* 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	127,54	136,35	122,80	128,90	128,90		100,00%	128,90	155,35	0,90%	156,75		20 204,84	2022-2024 keskmine tarbimine, 2024 keskmine ühikhi nd
6200 Soojusenergia, MWh	323,25	308,00	309,33	313,53	313,53		100,00%	313,53	62,78	4,23%	65,44		20 515,96	2022-2024 keskmine tarbimine, 2024 keskmine ühikhi nd
6300 Vesi ja kanalisatsioon, m3	93,00	140,00	78,00	103,67	77,00	-25,72%	100,00%	77,00	3,01	5,06%	3,16		243,50	2024 keskmine tarbimine, 2024 keskmine ühikhind
6500 Jahutusenergia, MWh														

Kapitalikomponendid

Alguskuupäev	Lõppkuupäev	Annuiteedimakse, €	Kommentaar
01.11.2017	31.10.2027	4 442,79	Bilansiline