

# Üür ja kõrvalteenuste tasu alates 01.01.2026

ÜÜRIKOOD  
Üürniku nimi:  
Kinnistu kood:  
Kinnistu aadress:  
maakond

JARVEKYLATEE04\_04  
Sotsiaalkindlustusamet  
JARVEKYLATEE40  
Järveküla tee 40, Järve linnaosa, Kohtla-Järve linn, Ida-Viru

Lepingu number:  
Lepingu liik:  
Haldur:  
Lepingu spetsialist:

KPJ-4/2022-44  
Üürileping  
Kristo Peri  
Anu Irväl

|  | 2025*<br>12<br>€/kuus | 2025*<br>KOKKU<br>€/aastas | Muutmise alus        | 2026<br>01<br>€/kuus | 2026<br>02<br>€/kuus | 2026<br>03<br>€/kuus | 2026<br>04<br>€/kuus | 2026<br>05<br>€/kuus | 2026<br>06<br>€/kuus | 2026<br>07<br>€/kuus | 2026<br>08<br>€/kuus | 2026<br>09<br>€/kuus | 2026<br>10<br>€/kuus | 2026<br>11<br>€/kuus | 2026<br>12<br>€/kuus | 2026<br>Viimane kuu<br>€/m² kuus | 2026<br>KOKKU<br>€/aastas | 12.25/01.26<br>muutus<br>€/kuus | 12.25/01.26<br>muutus<br>kuus, % | 2025/2026<br>muutus<br>€/aastas | 2025/2026<br>muutus<br>aastas, % | Märkused, põhjendused muutuste kohta   |
|--|-----------------------|----------------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------------------|---------------------------|---------------------------------|----------------------------------|---------------------------------|----------------------------------|--|
| Üüripind (m²)  | 17,1                  |                            |                      | 17,1                 | 17,1                 | 17,1                 | 17,1                 | 17,1                 | 17,1                 | 17,1                 | 17,1                 | 17,1                 | 17,1                 | 17,1                 | 17,1                 |                                  |                           |                                 |                                  |                                 |                                  |  |
| Üür ja üüriteenused  |                       |                            |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                                  |                           |                                 |                                  |                                 |                                  |  |
| Netoüür  |                       |                            |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                                  |                           |                                 |                                  |                                 |                                  |  |
| Kapitalikomponent (kapitalirent), sh<br>Intress<br>Põhiosa |                       |                            |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                                  |                           |                                 |                                  |                                 |                                  |  |
| Kapitalikomponent (kasutusrent)                            | 141,69                | 1 700,28                   | Ei muutu             | 141,69               | 141,69               | 141,69               | 141,69               | 141,69               | 141,69               | 141,69               | 141,69               | 141,69               | 141,69               | 141,69               | 141,69               | 8,29                             | 1 700,28                  |                                 |                                  |                                 |                                  | Ei indekseerita  |
| 100 Kinnisvara haldamine                                   | 5,46                  | 65,51                      | Indekseerimine       | 5,62                 | 5,62                 | 5,62                 | 5,62                 | 5,62                 | 5,62                 | 5,62                 | 5,62                 | 5,62                 | 5,62                 | 5,62                 | 5,62                 | 0,33                             | 67,47                     | 0,16                            | 3,00%                            | 1,97                            | 3,00%                            | 31.12 THI 3,9%, rakendatud piirmäära 3%  |
| 200 Tehnohooldus   | 27,31                 | 327,66                     | Indekseerimine       | 28,12                | 28,12                | 28,12                | 28,12                | 28,12                | 28,12                | 28,12                | 28,12                | 28,12                | 28,12                | 28,12                | 28,12                | 1,64                             | 337,49                    | 0,82                            | 3,00%                            | 9,83                            | 3,00%                            | 31.12 THI 3,9%, rakendatud piirmäära 3%  |
| 300 Heakord  |                       |                            |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                                  |                           |                                 |                                  |                                 |                                  |  |
| 400 Remondikomponent                                       | 51,01                 | 612,13                     | Ei muutu             | 51,01                | 51,01                | 51,01                | 51,01                | 51,01                | 51,01                | 51,01                | 51,01                | 51,01                | 51,01                | 51,01                | 51,01                | 2,98                             | 612,13                    |                                 |                                  |                                 |                                  | Ei indekseerita  |
| 400 Remondifond  |                       |                            |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                                  |                           |                                 |                                  |                                 |                                  |  |
| 500 Omanikukohustused                                      | 0,53                  | 6,34                       | Indekseerimine       | 0,54                 | 0,54                 | 0,54                 | 0,54                 | 0,54                 | 0,54                 | 0,54                 | 0,54                 | 0,54                 | 0,54                 | 0,54                 | 0,54                 | 0,03                             | 6,53                      | 0,02                            | 3,01%                            | 0,19                            | 3,01%                            | 31.12 THI 3,9%, rakendatud piirmäära 3%  |
| Omanikukohustuste järelevalve                              |                       |                            |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                                  |                           |                                 |                                  |                                 |                                  |  |
| 700 Tugiteenused   |                       |                            |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                                  |                           |                                 |                                  |                                 |                                  |  |
| 700 Parkimiskohtade tasu                                   |                       |                            |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                                  |                           |                                 |                                  |                                 |                                  |  |
| ÜÜR KOKKU  | 225,99                | 2 711,92                   |                      | 226,99               | 226,99               | 226,99               | 226,99               | 226,99               | 226,99               | 226,99               | 226,99               | 226,99               | 226,99               | 226,99               | 226,99               | 13,27                            | 2 723,91                  | 1,00                            | 0,44%                            | 11,99                           | 0,44%                            |  |
|  |                       |                            |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                                  |                           |                                 |                                  |                                 |                                  |  |
| 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  | 50,12                 | 601,48                     | Teenuse hinna muutus | 47,69                | 47,69                | 47,69                | 47,69                | 47,69                | 47,69                | 47,69                | 47,69                | 47,69                | 47,69                | 47,69                | 47,69                | 2,79                             | 572,30                    | -2,43                           | -4,85%                           | -29,19                          | -4,85%                           | Aluseks kehtiva hanke maksumus (kuni 30.06.2026) ja uue hanke prognoosmaksumus (alates 01.07.2026) |
| 400 Remondifond  |                       |                            |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                                  |                           |                                 |                                  |                                 |                                  |  |
| 500 Omanikukohustused                                      |                       |                            |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                                  |                           |                                 |                                  |                                 |                                  |  |
| 600 Tarbimisteenused                                       |                       |                            |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                                  |                           |                                 |                                  |                                 |                                  |  |
| 610 Elektrienergia   | 30,76                 | 302,45                     | Teenuse hinna muutus | 21,50                | 19,94                | 18,39                | 16,85                | 15,28                | 13,74                | 13,74                | 15,28                | 16,85                | 18,39                | 19,94                | 21,50                | 1,26                             | 211,40                    | -9,26                           | -30,10%                          | -91,05                          | -30,10%                          | Keskmise ühikhinna ja tarbimise langus   |
| 620 Küte   | 20,49                 | 143,08                     | Teenuse hinna muutus | 24,72                | 25,23                | 21,92                | 15,00                | 9,04                 | 3,13                 | 2,39                 | 2,41                 | 4,72                 | 14,85                | 22,98                | 24,46                | 1,43                             | 170,83                    | 4,23                            | 20,65%                           | 27,76                           | 19,40%                           | Tarbimise kasv   |
| 630 Vesi ja kanalisatsioon                                 | 1,41                  | 17,48                      | Teenuse hinna muutus | 1,72                 | 1,64                 | 1,72                 | 1,72                 | 1,74                 | 1,78                 | 1,71                 | 1,73                 | 1,94                 | 1,95                 | 1,86                 | 1,72                 | 0,10                             | 21,24                     | 0,31                            | 21,86%                           | 3,77                            | 21,56%                           | Tarbimise ja ühikhinna kasv  |
| 640 Kommunikatsiooniteenused                               |                       |                            |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                                  |                           |                                 |                                  |                                 |                                  |  |
| 650 Jahutusenergia   |                       |                            |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                                  |                           |                                 |                                  |                                 |                                  |  |
| 700 Tugiteenused   |                       |                            |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                                  |                           |                                 |                                  |                                 |                                  |  |
| 710 Valveteenused  |                       |                            |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                                  |                           |                                 |                                  |                                 |                                  |  |
| 790 Muud tugiteenused                                      |                       |                            |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                                  |                           |                                 |                                  |                                 |                                  |  |
| KÕRVALTEENUSTE TASUD KOKKU                                 | 102,78                | 1 064,49                   |                      | 95,63                | 94,50                | 89,72                | 81,26                | 73,76                | 66,34                | 65,54                | 67,12                | 71,20                | 82,88                | 92,47                | 95,37                | 5,58                             | 975,77                    | -7,15                           | -6,96%                           | -88,71                          | -8,33%                           |  |
| ÜÜR ja KÕRVALTEENUSED KOKKU km-ta                          | 328,78                | 3 776,40                   |                      | 322,62               | 321,49               | 316,71               | 308,25               | 300,75               | 293,33               | 292,53               | 294,11               | 298,19               | 309,87               | 319,46               | 322,36               | 18,85                            | 3 699,68                  | -6,15                           | -1,87%                           | -76,72                          | -2,03%                           |  |
| ÜÜR ja KÕRVALTEENUSED KOKKU km-ga                          | 407,68                | 4 644,75                   |                      | 400,05               | 398,65               | 392,72               | 382,23               | 372,93               | 363,73               | 362,74               | 364,69               | 369,76               | 384,24               | 396,13               | 399,73               | 23,38                            | 4 587,60                  | -7,63                           | -1,87%                           | -57,15                          | -1,23%                           |  |

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

Tarbimisteenuste arvestamine

Kütteliik: Kaugküte

|   | Tarbimise<br>maht 2022 | Tarbimise<br>maht 2023 | Tarbimise<br>maht 2024 | 2022-2024<br>keskmise<br>tarbimine | Tarbimise<br>prognoos<br>2026 | Tarbimise<br>muutus<br>2022-2024<br>vs 2026 | Üürikule<br>jagatav<br>osakaal | Üüriku<br>tarbimise<br>prognoos | 2024<br>keskmise/<br>01/2025<br>ühikhind | Ühikhinna<br>muutuse<br>prognoos<br>2025/2026 | Prognoositud<br>ühikuhind<br>2026 | Planeeritud<br>tööjõukulu<br>2026 | Üüriku<br>tarbimiskulu<br>prognoos<br>2026 | Märkused   |
|---|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------------------|-------------------------------|---|--------------------------------|---------------------------------|--|---|-----------------------------------|-----------------------------------|--|--|
|   | kogus                  | kogus                  | kogus                  | kogus                              | kogus                         | %   | %                              | kogus                           | €/ühik                                   | %   | €/ühik                            | €/aastas                          | €/aastas                                   |  |
| 6100 Elektrienergia, MWh                                    |                        | 76,51                  | 200,47                 | 92,33                              | 200,47                        | 117,13%                                     | 0,68%                          | 1,36                            | 153,94                                   | 0,90%   | 155,33                            |                                   | 211,40                                     | Aluseks 2024.a tarbimise maht ja 2024.a keskmine ühi<br>khind. |
| 6200 Soojusenergia, MWh                                     |                        | 136,40                 | 322,31                 | 152,90                             | 322,31                        | 110,79%                                     | 0,81%                          | 2,61                            | 62,78                                    | 4,23%   | 65,44                             |                                   | 170,83                                     | Aluseks 2024.a tarbimise maht ja 2024.a keskmine ühi<br>khind. |
| 6300 Vesi ja kanalisatsioon, m3<br>6500 Jahutusenergia, MWh |                        | 273,03                 | 908,00                 | 393,68                             | 908,00                        | 130,65%                                     | 0,68%                          | 6,16                            | 3,28                                     | 5,06%   | 3,45                              |                                   | 21,24                                      | Aluseks 2024.a tarbimise maht ja kehtiv ühikhind.              |

Kapitalikomponendid

| Alguskuupäev | Lõppkuupäev | Annuiteedimakse, € | Kommentaar  |
|--------------|-------------|--------------------|---|
| 01.09.2023   | 31.08.2028  | 1,85               | Erisisustus (tegelik maksumus)                          |
| 01.09.2023   | 30.09.2033  | 0,96               | Bilansiline   |
| 01.09.2023   | 30.09.2033  | 108,68             | Parendustööd (tegelik maksumus, arvestatud CO2 summaga) |
| 01.09.2023   | 30.09.2033  | 30,20              | Tavasisustus (tegelik maksumus)                         |