

# Üür ja kõrvalteenuste tasu alates 01.01.2026

ÜÜRIKOOD  
Üürniku nimi:  
Kinnistu kood:  
Kinnistu address:

RAKVKREUTZWAL\_27  
Rahandusministeerium  
RAKVKREUTZWALDI5  
F. R. Kreutzwaldi tn 5, Rakvere linn, Lääne-Viru maakond

Lepingu number:  
Lepingu liik:  
Haldur:  
Lepingu spetsialist:

Ü18011/19  
Üürileping  
Janar Vellak  
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)  | 323,6                 |                            |                      | 323,6                | 323,6                | 323,6                | 323,6                | 323,6                | 323,6                | 323,6                | 323,6                | 323,6                | 323,6                | 323,6                | 323,6                |                                  |                           |                                 |                                  |                                 |                                  |  |
| Üür ja üüriteenused  |                       |                            |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                                  |                           |                                 |                                  |                                 |                                  |  |
| Netoüür  |                       |                            |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                                  |                           |                                 |                                  |                                 |                                  |  |
| Kapitalikomponent (kapitalirent), sh<br>Intress<br>Põhiosa |                       |                            |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                                  |                           |                                 |                                  |                                 |                                  |  |
| Kapitalikomponent (kasutusrent)                            | 979,83                | 11 757,96                  | Ei muutu             | 979,83               | 979,83               | 979,83               | 979,83               | 979,83               | 979,83               | 979,83               | 979,83               | 979,83               | 979,83               | 979,83               | 979,83               | 3,03                             | 11 757,96                 |                                 |                                  |                                 | Ei indekseerita                  |  |
| 100 Kinnisvara haldamine                                   | 96,18                 | 1 154,17                   | Indekseerimine       | 99,07                | 99,07                | 99,07                | 99,07                | 99,07                | 99,07                | 99,07                | 99,07                | 99,07                | 99,07                | 99,07                | 99,07                | 0,31                             | 1 188,79                  | 2,89                            | 3,00%                            | 34,62                           | 3,00%                            | 31.12 THI 3,9%, rakendatud piirmäära 3%                          |
| 200 Tehnohooldus   | 145,31                | 1 743,72                   | Indekseerimine       | 149,67               | 149,67               | 149,67               | 149,67               | 149,67               | 149,67               | 149,67               | 149,67               | 149,67               | 149,67               | 149,67               | 149,67               | 0,46                             | 1 796,03                  | 4,36                            | 3,00%                            | 52,31                           | 3,00%                            | 31.12 THI 3,9%, rakendatud piirmäära 3%                          |
| 300 Heakord  |                       |                            |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                                  |                           |                                 |                                  |                                 |                                  |  |
| 400 Remondikomponent                                       | 562,57                | 6 750,88                   | Ei muutu             | 562,57               | 562,57               | 562,57               | 562,57               | 562,57               | 562,57               | 562,57               | 562,57               | 562,57               | 562,57               | 562,57               | 562,57               | 1,74                             | 6 750,88                  |                                 |                                  |                                 | Ei indekseerita                  |  |
| 400 Remondifond  |                       |                            |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                                  |                           |                                 |                                  |                                 |                                  |  |
| 500 Omanikukohustused                                      | 3,68                  | 44,17                      | Indekseerimine       | 3,79                 | 3,79                 | 3,79                 | 3,79                 | 3,79                 | 3,79                 | 3,79                 | 3,79                 | 3,79                 | 3,79                 | 3,79                 | 3,79                 | 0,01                             | 45,49                     | 0,11                            | 3,00%                            | 1,32                            | 3,00%                            | 31.12 THI 3,9%, rakendatud piirmäära 3%                          |
| Omanikukohustuste järelevalve                              |                       |                            |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                                  |                           |                                 |                                  |                                 |                                  |  |
| 700 Tugiteenused   |                       |                            |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                                  |                           |                                 |                                  |                                 |                                  |  |
| 700 Parkimiskohtade tasu                                   |                       |                            |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                                  |                           |                                 |                                  |                                 |                                  |  |
| ÜÜR KOKKU  | 1 787,57              | 21 450,89                  |                      | 1 794,93             | 1 794,93             | 1 794,93             | 1 794,93             | 1 794,93             | 1 794,93             | 1 794,93             | 1 794,93             | 1 794,93             | 1 794,93             | 1 794,93             | 1 794,93             | 5,55                             | 21 539,15                 | 7,36                            | 0,41%                            | 88,26                           | 0,41%                            |  |
|  |                       |                            |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                                  |                           |                                 |                                  |                                 |                                  |  |
| 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  | 800,07                | 9 600,79                   | Teenuse hinna muutus | 621,41               | 621,41               | 621,41               | 621,41               | 621,41               | 621,41               | 621,41               | 621,41               | 621,41               | 621,41               | 621,41               | 621,41               | 1,92                             | 7 456,92                  | -178,66                         | -22,33%                          | -2 143,87                       | -22,33%                          | Aluseks kehtiva hanke maksumus (alates 01.07.2024)               |
| 400 Remondifond  |                       |                            |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                                  |                           |                                 |                                  |                                 |                                  |  |
| 500 Omanikukohustused                                      |                       |                            |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                                  |                           |                                 |                                  |                                 |                                  |  |
| 600 Tarbimisteenused                                       |                       |                            |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                                  |                           |                                 |                                  |                                 |                                  |  |
| 610 Elektrienergia   | 649,17                | 7 790,01                   | Teenuse hinna muutus | 562,56               | 521,63               | 481,25               | 440,87               | 399,93               | 359,55               | 359,55               | 399,93               | 440,87               | 481,25               | 521,63               | 562,56               | 1,74                             | 5 531,60                  | -86,60                          | -13,34%                          | -2 258,41                       | -28,99%                          | Keskmise ühikhinna ja tarbimise langus                           |
| 620 Küte   |                       |                            |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                                  |                           |                                 |                                  |                                 |                                  |  |
| 630 Vesi ja kanalisatsioon                                 | 5,58                  | 66,93                      | Teenuse hinna muutus | 5,76                 | 5,49                 | 5,76                 | 5,76                 | 5,84                 | 5,96                 | 5,74                 | 5,80                 | 6,51                 | 6,54                 | 6,24                 | 5,75                 | 0,02                             | 71,17                     | 0,19                            | 3,36%                            | 4,24                            | 6,33%                            |  |
| 640 Kommunikatsiooniteenused                               | 4,14                  | 49,69                      | Lepingu lõpetamine   |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                                  |                           | -4,14                           | -100,00%                         | -49,69                          | -100,00%                         | Telliaga leping lõpetatud  |
| 650 Jahutuseenergia  |                       |                            |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                                  |                           |                                 |                                  |                                 |                                  |  |
| 700 Tugiteenused   | 2,71                  | 32,48                      |                      | 2,91                 | 2,91                 | 2,91                 | 2,91                 | 2,91                 | 2,91                 | 2,91                 | 2,91                 | 2,91                 | 2,91                 | 2,91                 | 2,91                 | 0,01                             | 34,87                     | 0,20                            | 7,37%                            | 2,39                            | 7,37%                            |  |
| 710 Valveteenused  | 2,71                  | 32,48                      | Teenuse hinna muutus | 2,91                 | 2,91                 | 2,91                 | 2,91                 | 2,91                 | 2,91                 | 2,91                 | 2,91                 | 2,91                 | 2,91                 | 2,91                 | 2,91                 | 0,01                             | 34,87                     | 0,20                            | 7,37%                            | 2,39                            | 7,37%                            | Aluseks uue hanke prognoosmaksumus (uus hange alates 01.11.2025) |
| 790 Muud tugiteenused                                      |                       |                            |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                                  |                           |                                 |                                  |                                 |                                  |  |
| KÕRVALTEENUSTE TASUD KOKKU                                 | 1 461,66              | 17 539,90                  |                      | 1 192,64             | 1 151,44             | 1 111,32             | 1 070,95             | 1 030,09             | 989,83               | 989,61               | 1 030,05             | 1 071,70             | 1 112,11             | 1 152,19             | 1 192,63             | 3,69                             | 13 094,57                 | -269,01                         | -18,40%                          | -4 445,33                       | -25,34%                          |  |
| ÜÜR ja KÕRVALTEENUSED KOKKU km-ta                          | 3 249,23              | 38 990,79                  |                      | 2 987,57             | 2 946,37             | 2 906,25             | 2 865,88             | 2 825,02             | 2 784,76             | 2 784,54             | 2 824,98             | 2 866,63             | 2 907,04             | 2 947,12             | 2 987,56             | 9,23                             | 34 633,72                 | -261,66                         | -8,05%                           | -4 357,07                       | -11,17%                          |  |
| ÜÜR ja KÕRVALTEENUSED KOKKU km-ga                          | 4 029,05              | 47 958,67                  |                      | 3 704,59             | 3 653,50             | 3 603,75             | 3 553,69             | 3 503,03             | 3 453,11             | 3 452,82             | 3 502,98             | 3 554,62             | 3 604,72             | 3 654,43             | 3 704,57             | 11,45                            | 42 945,81                 | -324,46                         | -8,05%                           | -5 012,86                       | -10,45%                          |  |

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

Tarbimisteenuste arvestamine

Kütteliik: Elektriküte

|                                 | 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 | Üürnikule<br>jagatav<br>osakaal | Üürniku<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 | Üürniku<br>tarbimiskulu<br>prognoos<br>2026 | Märkused   |
|---------------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------------------|-------------------------------|---|---------------------------------|----------------------------------|--|---|-----------------------------------|-----------------------------------|---|--|
|                                 | kogus                  | kogus                  | kogus                  | kogus                              | kogus                         | %   | %                               | kogus                            | €/ühik                                   | %   | €/ühik                            | €/aastas                          | €/aastas                                    |  |
| 6100 Elektrienergia, MWh        | 339,53                 | 314,35                 | 322,86                 | 325,58                             | 325,58                        |   | 11,62%                          | 37,84                            | 144,87                                   | 0,90%   | 146,17                            |                                   | 5 531,60                                    | Aluseks 2022 - 2024.a keskmine tarbimise maht ja 2024.a keskmine ühikhind. |
| 6200 Soojusenergia, MWh         |                        |                        |                        |                                    |                               |   |                                 |                                  |  | 0,90%   |                                   |                                   |   |  |
| 6300 Vesi ja kanalisatsioon, m3 | 165,00                 | 167,00                 | 171,00                 | 167,67                             | 167,67                        |   | 14,75%                          | 24,72                            | 2,74                                     | 5,06%   | 2,88                              |                                   | 71,17                                       | Aluseks 2022 - 2024.a keskmine tarbimise maht ja 2024.a keskmine ühikhind. |
| 6500 Jahutusenergia, MWh        |                        |                        |                        |                                    |                               |   |                                 |                                  |  |   |                                   |                                   |   |  |

Kapitalikomponendid

| Alguskuupäev | Lõppkuupäev | Annuiteedimakse, € | Kommentaar                                     |
|--------------|-------------|--------------------|--|
| 01.01.2025   | 31.01.2030  | 469,84             | Parendustööd (vähendatud pind)                 |
| 01.01.2025   | 31.01.2030  | 60,00              | Bilansiline (lisanduv pind al 01.01.2025)      |
| 01.01.2025   | 31.01.2030  | 287,61             | Bilansiline (vähendatud pind)                  |
| 01.01.2025   | 31.01.2030  | 98,02              | Parendustööd (lisanduv pind al 01.01.2025)     |
| 01.01.2025   | 31.01.2030  | 59,67              | Tavasisustus lisa 6.1 alusel (vähendatud pind) |
| 01.01.2025   | 31.01.2030  | 4,69               | Tavasisustus (lisanduv pind al 01.01.2025)     |