

Üür ja kõrvalteenuste tasu alates 01.01.2027

ÜÜRIKOOD
Üürniku nimi:
Kinnistu kood:
Kinnistu aadress:

LUBJA4_13
Harju Maakohus
LUBJA4
Lubja tn 4, Keslinna linnaosa, Tallinn, Harju maakond

Lepingu number:
Lepingu liik:
Haldur:
Lepingu spetsialist:

KPJ-4/2021-110
Üürileping
Kristen Vellet
Kerli Kikojan

	2026* 12 €/kuus	2026* KOKKU €/aastas	Muutmise alus	2027 01 €/kuus	2027 02 €/kuus	2027 03 €/kuus	2027 04 €/kuus	2027 05 €/kuus	2027 06 €/kuus	2027 07 €/kuus	2027 08 €/kuus	2027 09 €/kuus	2027 10 €/kuus	2027 11 €/kuus	2027 12 €/kuus	2027 Viimane kuu €/m² kuus	2027 KOKKU €/aastas	12.26/01.27 muutus €/kuus	12.26/01.27 muutus kuus, %	2026/2027 muutus €/aastas	2026/2027 muutus aastas, %	Märkused, põhjendused muutuste kohta
Üüripind (m²)	13 180,2			13 180,2	13 180,2	13 180,2	13 180,2	13 180,2	13 180,2	13 180,2	13 180,2	13 180,2	13 180,2	13 180,2	13 180,2							
Üür ja üüriteenused																						
Netoüür																						31.12 THI 4,1%, rakendatud piirmäära 3%
Kapitalikomponent (kapitalirent), sh Intress Põhiosa																						Ei indekseerita.
Kapitalikomponent (kasutusrent)	77 099,64	925 195,68	Ei muutu	76 791,21	76 791,21	76 791,21	76 791,21	76 791,21	76 407,80	76 407,80	76 407,80	76 407,80	76 407,80	76 407,80	76 407,80	5,80	918 810,65	−308,43	−0,40%	−6 385,03	−0,69%	
100 Kinnisvara haldamine	2 039,14	24 469,65	Indekseerimine	4 190,81	4 190,81	4 190,81	4 190,81	4 190,81	4 190,81	4 190,81	4 190,81	4 190,81	4 190,81	4 190,81	4 190,81	0,32	50 289,72	2 151,67	105,52%	25 820,07	105,52%	Tasu tõstetud vastavalt lepingu tüüptingimuste punktile 3.17.
200 Tehnohooldus	6 289,73	75 476,71	Indekseerimine	6 478,42	6 478,42	6 478,42	6 478,42	6 478,42	6 478,42	6 478,42	6 478,42	6 478,42	6 478,42	6 478,42	6 478,42	0,49	77 741,01	188,69	3,00%	2 264,30	3,00%	
300 Heakord																						
400 Remondikomponent	19 752,45	237 029,40	Ei muutu	19 752,45	19 752,45	19 752,45	19 752,45	19 752,45	19 752,45	19 752,45	19 752,45	19 752,45	19 752,45	19 752,45	19 752,45	1,50	237 029,40					Koosneb 5-st komponendist (remondikomponent, sisustuse taastamine, tavalisustuse rem.komponent lisa 6.3 + lisa 6.5 alusel) + al 01.01.24 lisatud lisa 6.7 alusel tavalisustuse remonttööde komponent 378,76 EUR/kuus
400 Remondifond																						
500 Omanikukohustused	303,07	3 636,81	Indekseerimine	572,90	572,90	572,90	572,90	572,90	572,90	572,90	572,90	572,90	572,90	572,90	572,90	0,04	6 874,80	269,83	89,03%	3 237,99	89,03%	Tasu tõstetud vastavalt lepingu tüüptingimuste punktile 3.17.
Omanikukohustuste järelevalve																						
700 Tugiteenused																						
700 Parkimiskohtade tasu																						
ÜÜR KOKKU	105 484,02	1 265 808,26		107 785,79	107 785,79	107 785,79	107 785,79	107 785,79	107 402,38	107 402,38	107 402,38	107 402,38	107 402,38	107 402,38	107 402,38	8,15	1 290 745,58	2 301,77	2,18%	24 937,32	1,97%	
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 tasumine tegelike kulude alusel, esitatud kulude prognoos
200 Tehnohooldus																						
300 Heakord	14 918,80	179 025,58	Teenuse hinna muutus	14 918,89	14 918,89	14 918,89	14 918,89	14 918,89	14 918,89	14 918,89	14 918,89	14 918,89	14 918,89	14 918,89	14 918,89	1,13	179 026,65	0,09			1,07	
400 Remondifond																						
500 Omanikukohustused																						
600 Tarbimisteenused																						
610 Elektrienergia	12 291,85	120 863,80	Teenuse hinna muutus	12 008,53	11 134,76	10 272,79	9 410,82	8 537,04	7 675,07	7 675,07	8 537,04	9 410,82	10 272,79	11 134,76	12 008,53	0,91	118 078,00	−283,32	−2,30%	−2 785,80	−2,30%	
620 Küte	9 338,40	65 212,29	Teenuse hinna muutus	8 539,56	8 716,61	7 571,71	5 181,57	3 121,93	1 079,99	826,22	832,12	1 628,83	5 128,46	7 937,60	8 451,04	0,64	59 015,64	−798,84	−8,55%	−6 196,65	−9,50%	
630 Vesi ja kanalisatsioon	793,75	9 823,67	Teenuse hinna muutus	664,31	633,15	663,49	664,31	673,34	687,28	661,03	668,41	750,43	753,71	719,26	662,67	0,05	8 201,40	−129,44	−16,31%	−1 622,27	−16,51%	Aluseks 2023 - 2025 aasta keskmist tarbimist ja 2025. aasta keskmist ühikhinda. Ühikhinna languse prognoos.
640 Kommunikatsiooniteenused																						
650 Jahutusenergia																						
700 Tugiteenused	19 412,95	232 955,39	Teenuse hinna muutus	20 577,68	20 577,68	20 577,68	20 577,68	20 577,68	20 577,68	20 577,68	20 577,68	20 577,68	20 577,68	20 577,68	20 577,68	1,56	246 932,20	1 164,73	6,00%	13 976,81	6,00%	
710 Valveteenused	19 412,95	232 955,39		20 577,68	20 577,68	20 577,68	20 577,68	20 577,68	20 577,68	20 577,68	20 577,68	20 577,68	20 577,68	20 577,68	20 577,68	20 577,68	1,56	246 932,20	1 164,73	6,00%	13 976,81	6,00%
790 Muud tugiteenused																						
KÕRVALTEENUSTE TASUD KOKKU	56 755,75	607 880,73		56 708,98	55 981,08	54 004,56	50 753,27	47 828,87	44 938,90	44 658,89	45 534,14	47 286,65	51 651,52	55 288,19	56 618,82	4,30	611 253,89	−46,77	−0,08%	3 373,16	0,55%	
ÜÜR ja KÕRVALTEENUSED KOKKU km-ta	162 239,77	1 873 688,99		164 494,77	163 766,87	161 790,34	158 539,06	155 614,66	152 341,28	152 061,27	152 936,52	154 689,02	159 053,90	162 690,57	164 021,19	12,44	1 901 999,47	2 255,00	1,39%	28 310,48	1,51%	
ÜÜR ja KÕRVALTEENUSED KOKKU km-ga	201 177,31	2 323 374,35		203 973,51	203 070,92	200 620,03	196 588,44	192 962,18	188 903,19	188 555,97	189 641,29	191 814,39	197 226,84	201 736,31	203 386,28	15,43	2 358 479,34	2 796,20	1,39%	35 104,99	1,51%	
KAPITALI- ja REMONDIKOMPONENDID KOKKU km-ta	96 852,09	1 162 225,08		96 543,66	96 543,66	96 543,66	96 543,66	96 543,66	96 160,25	96 160,25	96 160,25	96 160,25	96 160,25	96 160,25	96 160,25	7,30	1 155 840,05	−308,43	−0,32%	−6 385,03	−0,55%	
KAPITALI- ja REMONDIKOMPONENDID KOKKU km-ga	120 096,59	1 441 159,10		119 714,14	119 714,14	119 714,14	119 714,14	119 714,14	119 238,71	119 238,71	119 238,71	119 238,71	119 238,71	119 238,71	119 238,71	9,05	1 433 241,66	−382,45	−0,32%	−7 917,44	−0,55%	
TEENUSED KOKKU km-ta	65 387,68	711 463,91		67 951,11	67 223,21	65 246,68	61 995,40	59 071,00	56 181,03	55 901,02	56 776,27	58 528,77	62 893,65	66 530,32	67 860,94	5,15	746 159,42	2 563,43	3,92%	34 695,51	4,88%	
TEENUSED KOKKU km-ga	81 080,72	882 215,25		84 259,37	83 356,78	80 905,89	76 874,30	73 248,04	69 664,48	69 317,26	70 402,58	72 575,68	77 988,13	82 497,60	84 147,57	6,38	925 237,68	3 178,65	3,92%	43 022,43	4,88%	

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

Tarbimisteenuste arvestamine

Kütteliik: Kaugküte

	Tarbimise maht 2023	Tarbimise maht 2024	Tarbimise maht 2025	2023-2025 keskmine tarbimine	Tarbimise prognoos 2027	Tarbimise muutus 2023-2025 vs 2027	Üürikule jagatav osakaal	Üüriku tarbimise prognoos	2025 keskmine/ 01/2026 ühikhind	Ühikhinna muutuse prognoos 2026/2027	Prognoositud ühikuhind 2027	Planeeritud tööjõukulu 2027	Üüriku tarbimiskulu prognoos 2027	Märkused
	kogus	kogus	kogus	kogus	kogus	%	%	kogus	€/ühik	%	€/ühik	€/aastas	€/aastas	
6300 Vesi ja kanalisatsioon, m3	3 777,00	3 847,00	3 478,00	3 700,67	3 700,67		48,83%	1 807,04	4,32	5,06%	4,54		8 201,40	Arvestatud viimase kolme aasta keskmist tarbimist ja 2025. aasta keskmist ühikhinda.
6200 Soojusenergia, MWh	1 378,00	1 397,00	1 256,00	1 343,67	1 343,67		55,30%	743,05	76,58	3,71%	79,42		59 015,64	Arvestatud viimase kolme aasta keskmist tarbimist ja 2025. aasta keskmist ühikhinda.
6100 Elektrienergia, MWh	1 587,80	1 692,41	1 576,35	1 618,85	1 618,85		53,09%	859,45	130,80	5,04%	137,39		118 078,00	Arvestatud viimase kolme aasta keskmist tarbimist ja 2025. aasta keskmist ühikhinda.
6500 Jahutusenergia, MWh										7,10%				

Kapitalikomponendid

Alguskuupäev	Lõppkuupäev	Annuiteedimakse, €	Kommentaar
01.01.2026	31.12.2030	3 004,59	Lisa 6.9 pisiparendus (tegelik maksumus)
01.01.2025	31.12.2026	185,33	Lisa 6.8 pisiparendus (tegelik maksumus)
01.01.2025	31.12.2041	71 542,36	Bilansiline (muudatus nr 5)
01.01.2024	30.09.2028	602,02	Lisa 6.7 pisiparendus (tegelik maksumus)
01.01.2023	31.12.2027	1 258,83	Lisa 6.6 pisiparendus (tegelik maksumus)
01.06.2022	31.05.2027	383,41	Lisa 6.4 (pisiparendus - tegelik maksumus)
01.01.2022	31.12.2026	91,38	Lisa 6.3 (pisiparendus - tegelik maksumus)
01.01.2022	31.12.2026	31,72	Lisa 6.3 (pisiparenduse tavalisustus - tegelik maksumus)