

Üür ja kõrvalteenuste tasu alates 01.01.2026

ÜÜRIKOOD	RIIA15TARTU_11	Lepingu number:	Ü17379/19
Üürniku nimi:	Sotsiaalkindlustusamet	Lepingu liik:	Üürileping
Kinnistu kood:	RIIA15TARTU	Haldur:	Kert Mardo
Kinnistu address:	Pepleri tn 35, Tartu linn, Tartu linn, Tartu maakond	Lepingu spetsialist:	Lisbeth Mikson

	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)	1 372,3			1 372,3	1 372,3	1 372,3	1 372,3	1 372,3	1 372,3	1 372,3	1 372,3	1 372,3	1 372,3	1 372,3	1 372,3							
Üür ja üüriteenused																						
Netoüür																						31.12 THI 3,9%, rakendatud piirmäära 3%
Kapitalikomponent (kapitalirent), sh Intress Põhiosa																						
Kapitalikomponent (kasutusrent)	11 280,67	135 368,04	Ei muutu	11 280,67	11 280,67	11 280,67	11 280,67	11 280,67	11 280,67	11 280,67	11 280,67	11 280,67	11 280,67	11 280,67	11 280,67	8,22	135 368,04					Ei muutu. Koosneb 4st komponendist (bilansiline, investering, tavisisustus + pisiparendus 2024 prognoos)
100 Kinnisvara haldamine	479,86	5 758,32	Indekseerimine	494,26	659,49	659,49	659,49	659,49	659,49	659,49	659,49	659,49	659,49	659,49	659,49	0,48	7 748,65	14,40	3,00%	1 990,33	34,56%	Alates 01.02.2026 tasu tõstetud 165,49 EUR/kuus vastavalt lepingu tüüptingimuste punktile 3.17, tasu tõstmiseks sõlmitakse lepingu muudatus
200 Tehnohooldus	719,78	8 637,36	Indekseerimine	741,37	1 439,92	1 439,92	1 439,92	1 439,92	1 439,92	1 439,92	1 439,92	1 439,92	1 439,92	1 439,92	1 439,92	1,05	16 580,53	21,59	3,00%	7 943,17	91,96%	Alates 01.02.2026 tasu tõstetud 698,55 EUR/kuus vastavalt lepingu tüüptingimuste punktile 3.17, tasu tõstmiseks sõlmitakse lepingu muudatus.
300 Heakord																						
400 Remondikomponent	3 515,56	42 186,72	Ei muutu	3 515,56	3 515,56	3 515,56	3 515,56	3 515,56	3 515,56	3 515,56	3 515,56	3 515,56	3 515,56	3 515,56	3 515,56	2,56	42 186,72					Ei muutu. Koosneb 2st komponendist (remondikomponent 2887,56€+ tavisisustuse remondikomponent 628€)
400 Remondifond																						
500 Omanikukohustused	149,95	1 799,40	Indekseerimine	154,45	154,45	154,45	154,45	154,45	154,45	154,45	154,45	154,45	154,45	154,45	154,45	0,11	1 853,38	4,50	3,00%	53,98	3,00%	
Omanikukohustuste järelevalve																						
700 Tugiteenused																						
700 Parkimiskohtade tasu																						
ÜÜR KOKKU	16 145,82	193 749,84		16 186,31	17 050,09	17 050,09	17 050,09	17 050,09	17 050,09	17 050,09	17 050,09	17 050,09	17 050,09	17 050,09	17 050,09	12,42	203 737,32	40,49	0,25%	9 987,48	5,15%	
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	2 639,05	31 668,60	Teenuse hinna muutus	2 197,77	2 197,77	2 197,77	2 197,77	2 197,77	2 197,77	2 197,77	2 197,77	2 197,77	2 197,77	2 197,77	2 197,77	1,60	26 373,28	-441,28	-16,72%	-5 295,32	-16,72%	Aluseks kehtiva hanke maksumus (hange alates 01.04.2025), osakaale korrigeeritud vastavalt vähendatud pinnale
400 Remondifond																						
500 Omanikukohustused																						
600 Tarbimisteenused																						
610 Elektrienergia	930,81	11 169,72	Teenuse hinna muutus	1 070,54	992,64	915,80	838,96	761,06	684,22	684,22	761,06	838,96	915,80	992,64	1 070,54	0,78	10 526,44	139,73	15,01%	-643,28	-5,76%	
620 Küte	1 508,17	18 098,04	Teenuse hinna muutus	665,18	678,97	589,79	403,61	243,18	84,12	64,36	64,82	126,88	399,47	618,29	658,28	0,48	4 596,93	-842,99	-55,90%	-13 501,11	-74,60%	Aluseks 2022-2024.a tarbimise maht ja 2024.a keskmine ühikhind. Jahutuse kulu on soojuste kulust eraldatud.
630 Vesi ja kanalisatsioon	46,98	563,76	Teenuse hinna muutus	50,06	47,72	50,00	50,06	50,74	51,79	49,82	50,37	56,55	56,80	54,20	49,94	0,04	618,07	3,08	6,56%	54,31	9,63%	
640 Kommunikatsiooniteenused																						
650 Jahutusenergia			Uus leping	788,10	788,10	788,10	788,10	789,04	789,04	789,04	789,04	788,10	788,10	788,10	788,10	0,57	9 460,97	788,10		9 460,97		Jahutusenergia kulu. Aluseks 2022-2024.a tarbimise maht ja 2024.a keskmine ühikhind. Alates 2026.a on jahutuse kulu soojuste kulust eraldatud.
700 Tugiteenused	85,66	1 027,92		105,68	105,68	105,68	105,68	105,68	105,68	105,68	105,68	105,68	105,68	105,68	105,68	0,08	1 268,20	20,02	23,37%	240,28	23,37%	
710 Valveteenused	85,66	1 027,92	Teenuse hinna muutus	71,68	71,68	71,68	71,68	71,68	71,68	71,68	71,68	71,68	71,68	71,68	71,68	0,05	860,20	-13,98	-16,32%	-167,72	-16,32%	Aluseks kehtiva hanke maksumus (hange alates 01.12.2024). Alates 2026.a eraldatud valveteenus ja muud tugiteenused
790 Muud tugiteenused			Teenuse hinna muutus	34,00	34,00	34,00	34,00	34,00	34,00	34,00	34,00	34,00	34,00	34,00	34,00	0,02	408,00	34,00		408,00		Kohvimasinate rent. Alates 2026.a eraldatud valveteenus ja muud tugiteenused
KÕRVALTEENUSTE TASUD KOKKU	5 210,67	62 528,04		4 877,33	4 810,88	4 647,14	4 384,19	4 147,48	3 912,64	3 890,89	3 968,75	4 113,94	4 463,63	4 756,69	4 870,31	3,55	52 843,88	-333,34	-6,40%	-9 684,16	-15,49%	
ÜÜR ja KÕRVALTEENUSED KOKKU km-ta	21 356,49	256 277,88		21 063,64	21 860,97	21 697,24	21 434,28	21 197,58	20 962,73	20 940,98	21 018,84	21 164,03	21 513,72	21 806,78	21 920,41	15,97	256 581,20	-292,85	-1,37%	303,32	0,12%	
ÜÜR ja KÕRVALTEENUSED KOKKU km-ga	26 482,05	315 221,79		26 118,92	27 107,61	26 904,57	26 578,51	26 284,99	25 993,78	25 966,82	26 063,37	26 243,40	26 677,01	27 040,41	27 181,30	19,81	318 160,69	-363,13	-1,37%	2 938,90	0,93%	

* 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 keskmine tarbimine	Tarbimise prognoos 2026	Tarbimise muutus 2022-2024 vs 2026	Üürnikule jagatav osakaal	Üürniku tarbimise prognoos	2024 keskmine/ 01/2025 ühikhind	Ühikhinna muutuse prognoos 2025/2026	Prognoositud ühikuhind 2026	Planeeritud tööjõukulu 2026	Üürniku tarbimiskulu prognoos 2026	Märkused
	kogus	kogus	kogus	kogus	kogus	%	%	kogus	€/ühik	%	€/ühik	€/aastas	€/aastas	
6100 Elektrienergia, MWh	102,38	82,13	74,93	86,48	86,48		71,68%	61,99	168,29	0,90%	169,80		10 526,44	Aluseks 2022-2024.a tarbimise maht ja 2024.a keskmne ühikhind
6200 Soojusenergia, MWh	167,49	125,22	113,23	135,31	111,88	-17,32%	65,70%	73,51	60,00	4,23%	62,54		4 596,93	Aluseks 2022-2024.a tarbimise maht ja 2024.a keskmne ühikhind. Jahutuse kulu on soojuse kulust eraldatud.
6300 Vesi ja kanalisatsioon, m3	363,00	390,00	394,00	382,33	394,00	3,05%	71,68%	282,43	2,08	5,06%	2,19		618,07	Aluseks 2024.a tarbimise maht ja 2024.a keskmne ühikhind
6500 Jahutusenergia, MWh					36,00		65,70%	23,65	400,00		400,00		9 460,97	Aluseks 2022-2024.a tarbimise maht ja 2024.a keskmne ühikhind. Jahutuse kulu on soojuse kulust eraldatud.

Kapitalikomponendid

Alguskuupäev	Lõppkuupäev	Annuiteedimakse, €	Kommentaar
01.02.2041	03.02.2041	7 405,22	Investeering (vähendatud pind alates 01.01.2025)
01.02.2041	03.02.2041	1 380,82	Bilansiline (vähendatud pind alates 01.01.2025)
01.01.2025	03.02.2031	1 822,85	Tavasisustus (vähendatud pind alates 01.01.2025)
01.01.2025	31.01.2041	7 609,34	Investeering (vähendatud pind alates 01.01.2025)
01.01.2025	31.12.2029	384,64	Pisiparendus 2024 tegelik maksumus
01.01.2025	31.01.2041	1 463,84	Bilansiline (vähendatud pind alates 01.01.2025)