

Üür ja kõrvalteenuste tasu alates 01.01.2027

ÜÜRIKOOD
Üürniku nimi:
Kinnistu kood:
Kinnistu address:

KALEVI1_10
Tartu Ringkonnakohus
KALEVI1
Kalevi tn 1, Tartu linn, Tartu linn, Tartu maakond

Lepingu number:
Lepingu liik:
Haldur:
Lepingu spetsialist:

KPJ-4/2023-115
Üürileping
Sirli Tartes
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)	2 652,6			2 652,6	2 652,6	2 652,6	2 652,6	2 652,6	2 652,6	2 652,6	2 652,6	2 652,6	2 652,6	2 652,6	2 652,6							
Üür ja üüriteenused																						
Netoüür																					31.12 THI 4,1%, rakendatud piirmäära 3%	
Kapitalikomponent (kapitalirent), sh Intress Põhiosa																					Ei indekseerita	
Kapitalikomponent (kasutusrent)	17 851,15	214 213,84	Ei muutu	17 851,15	17 851,15	17 851,15	17 851,15	17 851,15	17 851,15	17 851,15	17 851,15	17 851,15	17 851,15	17 851,15	17 851,15	6,73	214 213,84				Ei indekseerita	
100 Kinnisvara haldamine	928,41	11 140,96	Indekseerimine	956,27	956,27	956,27	956,27	956,27	956,27	956,27	956,27	956,27	956,27	956,27	956,27	0,36	11 475,18	27,85	3,00%	334,23	3,00%	
200 Tehnohooldus	3 634,06	43 608,72	Indekseerimine	3 743,08	3 743,08	3 743,08	3 743,08	3 743,08	3 743,08	3 743,08	3 743,08	3 743,08	3 743,08	3 743,08	3 743,08	1,41	44 916,98	109,02	3,00%	1 308,26	3,00%	
300 Heakord																						
400 Remondikomponent	3 554,48	42 653,76	Ei muutu	3 554,48	3 554,48	3 554,48	3 554,48	3 554,48	3 554,48	3 554,48	3 554,48	3 554,48	3 554,48	3 554,48	3 554,48	1,34	42 653,76				Ei indekseerita	
400 Remondifond																						
500 Omanikukohustused	245,63	2 947,56	Indekseerimine	253,00	253,00	253,00	253,00	253,00	253,00	253,00	253,00	253,00	253,00	253,00	253,00	0,10	3 035,99	7,37	3,00%	88,43	3,00%	
Omanikukohustuste järelvalve																						
700 Tugiteenused																						
700 Parkimiskohtade tasu																						
ÜÜR KOKKU	26 213,74	314 564,83		26 357,98	26 357,98	26 357,98	26 357,98	26 357,98	26 357,98	26 357,98	26 357,98	26 357,98	26 357,98	26 357,98	26 357,98	9,94	316 295,75	144,24	0,55%	1 730,92	0,55%	
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	5 703,09	68 437,08	Teenuse hinna muutus	6 021,63	6 021,63	6 021,63	6 021,63	6 021,63	6 021,63	6 021,63	6 021,63	6 021,63	6 021,63	6 021,63	6 021,63	2,27	72 259,56	318,54	5,59%	3 822,48	5,59%	
400 Remondifond																						
500 Omanikukohustused																						
600 Tarbimisteenused																						
610 Elektrienergia	3 585,26	43 023,12	Teenuse hinna muutus	5 056,85	4 688,90	4 325,92	3 962,94	3 594,99	3 232,01	3 232,01	3 594,99	3 962,94	4 325,92	4 688,90	5 056,85	1,91	49 723,20	1 471,59	41,05%	6 700,08	15,57%	Aluseks 2026 aasta tarbimise prognoos ja 2025 aasta keskmine ühikhind. Ühikhinna tõusu prognoos.
620 Küte	1 846,17	22 154,04	Teenuse hinna muutus	3 041,28	3 104,34	2 696,59	1 845,37	1 111,84	384,63	294,25	296,35	580,09	1 826,45	2 826,90	3 009,76	1,13	21 017,86	1 195,11	64,73%	-1 136,18	-5,13%	
630 Vesi ja kanalisatsioon	72,40	868,80	Teenuse hinna muutus	88,81	84,64	88,70	88,81	90,02	91,88	88,37	89,36	100,32	100,76	96,16	88,59	0,03	1 096,42	16,41	22,67%	227,62	26,20%	Prognoos, hoone kasutusel alates 01.10.2025.
640 Kommunikatsiooniteenused																						
650 Jahutusenergia	265,26	3 183,12	Teenuse hinna muutus	247,52	247,52	247,52	247,52	247,82	247,82	247,82	247,82	247,52	247,52	247,52	247,52	0,09	2 971,42	-17,74	-6,69%	-211,70	-6,65%	
700 Tugiteenused	1 591,56	19 098,72		1 587,99	1 587,99	1 587,99	1 587,99	1 587,99	1 587,99	1 587,99	1 587,99	1 587,99	1 587,99	1 587,99	1 587,99	0,60	19 055,90	-3,57	-0,22%	-42,82	-0,22%	
710 Valveteenused	1 591,56	19 098,72	Teenuse hinna muutus	1 587,99	1 587,99	1 587,99	1 587,99	1 587,99	1 587,99	1 587,99	1 587,99	1 587,99	1 587,99	1 587,99	1 587,99	0,60	19 055,90	-3,57	-0,22%	-42,82	-0,22%	
790 Muud tugiteenused																						
KÕRVALTEENUSTE TASUD KOKKU	13 063,74	156 764,88		16 044,08	15 735,02	14 968,35	13 754,26	12 654,29	11 565,95	11 472,07	11 838,14	12 500,50	14 110,27	15 469,10	16 012,34	6,04	166 124,36	2 980,34	22,81%	9 359,48	5,97%	
ÜÜR ja KÕRVALTEENUSED KOKKU km-ta	39 277,48	471 329,71		42 402,06	42 093,00	41 326,33	40 112,24	39 012,27	37 923,93	37 830,05	38 196,11	38 858,47	40 468,25	41 827,08	42 370,32	15,97	482 420,11	3 124,59	7,96%	11 090,39	2,35%	
ÜÜR ja KÕRVALTEENUSED KOKKU km-ga	48 704,07	584 448,84		52 578,56	52 195,32	51 244,65	49 739,17	48 375,21	47 025,68	46 909,26	47 363,18	48 184,51	50 180,63	51 865,57	52 539,19	19,81	598 200,93	3 874,49	7,96%	13 752,09	2,35%	
KAPITALI- ja REMONDIKOMPONENDID KOKKU km-ta	21 405,63	256 867,60		21 405,63	21 405,63	21 405,63	21 405,63	21 405,63	21 405,63	21 405,63	21 405,63	21 405,63	21 405,63	21 405,63	21 405,63	8,07	256 867,60					
KAPITALI- ja REMONDIKOMPONENDID KOKKU km-ga	26 542,98	318 515,82		26 542,98	26 542,98	26 542,98	26 542,98	26 542,98	26 542,98	26 542,98	26 542,98	26 542,98	26 542,98	26 542,98	26 542,98	10,01	318 515,82					
TEENUSED KOKKU km-ta	17 871,84	214 462,12		20 996,43	20 687,37	19 920,70	18 706,60	17 606,63	16 518,30	16 424,41	16 790,48	17 452,84	19 062,62	20 421,44	20 964,68	7,90	225 552,51	3 124,59	17,48%	11 090,39	5,17%	
TEENUSED KOKKU km-ga	22 161,09	265 933,02		26 035,57	25 652,33	24 701,66	23 196,19	21 832,22	20 482,69	20 366,27	20 820,20	21 641,52	23 637,65	25 322,59	25 996,21	9,80	279 685,11	3 874,49	17,48%	13 752,09	5,17%	

* eeldatav kehtiv tasu
** tegeliku kulu alusel tasutavates 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	Üürnikule jagatav osakaal	Üürniku tarbimise prognoos	2025 keskmine/ 01/2026 ühikhind	Ühikhinna muutuse prognoos 2026/2027	Prognoositud ühikuhind 2027	Planeeritud tööjõukulu 2027	Üürniku tarbimiskulu prognoos 2027	Märkused
	kogus	kogus	kogus	kogus	kogus	%	%	kogus	€/ühik	%	€/ühik	€/aastas	€/aastas	
6300 Vesi ja kanalisatsioon, m3	1 372,00	1 242,02	405,00	1 006,34	1 437,98	42,89%	29,03%	417,45	2,50	5,06%	2,63		1 096,42	Tarbimise prognoos. Prognoosi aluseks võetud 2025. a üüripinnal oldud aja ja 2026.a jaanuari tarbimise maht. Aluseks võetud uued veeteenuse hinnad alates 01.02.2026.
6200 Soojusenergia, MWh	1 093,60	696,84	697,91	829,45	1 131,80	36,45%	28,69%	324,71	62,41	3,71%	64,73		21 017,86	Tarbimise prognoos, aluseks võetud 2026.a prognoos. Aluseks võetud al 01.12.2025.a kehtiv soojuse müügi hind Tartus.
6100 Elektrienergia, MWh	861,12	254,86	338,77	484,92	913,25	88,33%	29,02%	265,03	178,62	5,04%	187,62		49 723,20	Tarbimise prognoos, aluseks võetud 2026.a tarbimise prognoos. Aluseks võetud 2025.a keskmine ühikhind. Sh generaatori kütus.
6500 Jahutusenergia, MWh					302,20		28,69%	86,70	32,00	7,10%	34,27		2 971,42	Tarbimise prognoos. Prognoosi aluseks võetud 2025. a hoone kasutuses oleku ajal olnud tarbimise maht. Aluseks võetud keskmine 2025.a ühikhind.

Kapitalikomponendid

Alguskuupäev	Lõppkuupäev	Annuiteedimakse, €	Kommentaar
01.11.2025	31.10.2035	1 596,14	Erisisustus (tegelik maksumus - muudatus nr 3)
01.11.2025	31.10.2045	7 830,56	Parendustööd (tegelik maksumus - muudatus nr 3)
01.11.2025	31.10.2045	2 834,62	Bilansiline (muudatus nr 3)
01.11.2025	31.10.2040	3 327,41	Tavasisustus (tegelik maksumus - muudatus nr 2)
01.11.2025	31.10.2035	2 262,42	Erisisustus (IKT aktiivseadmed, tegelik maksumus - muudatus nr 3)