

Üür ja kõrvalteenuste tasu alates 01.01.2026

ÜÜRIKOOD	LUBJA4_15	Lepingu number:	KPJ-4/2021-112
Üürniku nimi:	Registrite ja Infosüsteemide Keskus	Lepingu liik:	Üürileping
Kinnistu kood:	LUBJA4	Haldur:	Krister Vellet
Kinnistu aadress:	Lubja tn 4, Kesklinna linnaosa, Tallinn, Harju maakond	Lepingu spetsialist:	Kerli Kikojan

	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)	6 080,7			6 080,7	6 080,7	6 080,7	6 080,7	6 080,7	6 080,7	6 080,7	6 080,7	6 080,7	6 080,7	6 080,7	6 080,7							
Üür ja üüriteenused																						
Netoüür																						31.12 THI 3,9%, rakendatud piirmäära 3%
Kapitalikomponent (kapitalirent), sh Intress																						Muudatus nr 4 (ettevalmistamisel), millega fikseeritakse lisa 6.1 tegelik maksumus.
Põhiosa																						Ei indekseerita
Kapitalikomponent (kasutusrent)	34 847,55	418 170,60	Ei muutu	34 847,55	34 847,55	34 847,55	34 847,55	34 847,55	34 847,55	34 847,55	34 847,55	34 847,55	34 847,55	34 847,55	34 847,55	5,73	418 170,60					Ei indekseerita
100 Kinnisvara haldamine	886,76	10 641,08	Indekseerimine	913,36	913,36	913,36	913,36	913,36	913,36	913,36	913,36	913,36	913,36	913,36	913,36	0,15	10 960,31	26,60	3,00%	319,23	3,00%	Ei indekseerita. Koosneb 2-st komponendist (remondikomponent, tavasisustus).
200 Tehnohooldus	2 735,20	32 822,38	Indekseerimine	2 817,25	2 817,25	2 817,25	2 817,25	2 817,25	2 817,25	2 817,25	2 817,25	2 817,25	2 817,25	2 817,25	2 817,25	0,46	33 807,05	82,06	3,00%	984,67	3,00%	
300 Heakord			Indekseerimine																			
400 Remondikomponent	14 642,21	175 706,47	Ei muutu	14 642,21	14 642,21	14 642,21	14 642,21	14 642,21	14 642,21	14 642,21	14 642,21	14 642,21	14 642,21	14 642,21	14 642,21	2,41	175 706,47					
400 Remondifond																						
500 Omanikukohustused	131,79	1 581,53	Indekseerimine	135,75	135,75	135,75	135,75	135,75	135,75	135,75	135,75	135,75	135,75	135,75	135,75	0,02	1 628,98	3,95	3,00%	47,45	3,00%	
Omanikukohustuste järelevalve																						
700 Tugiteenused																						
700 Parkimiskohtade tasu																						
ÜÜR KOKKU	53 243,50	638 922,06		53 356,12	53 356,12	53 356,12	53 356,12	53 356,12	53 356,12	53 356,12	53 356,12	53 356,12	53 356,12	53 356,12	53 356,12	8,77	640 273,41	112,61	0,21%	1 351,35	0,21%	
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	6 617,13	79 405,53	Teenuse hinna muutus	6 928,97	6 928,97	6 928,97	6 928,97	6 928,97	6 928,97	6 928,97	6 928,97	6 928,97	6 928,97	6 928,97	6 928,97	1,14	83 147,69	311,85	4,71%	3 742,16	4,71%	
400 Remondifond																						
500 Omanikukohustused																						
600 Tarbimisteenused																						
610 Elektrienergia	6 245,92	61 415,19	Teenuse hinna muutus	5 776,64	5 356,31	4 941,67	4 527,02	4 106,69	3 692,05	3 692,05	4 106,69	4 527,02	4 941,67	5 356,31	5 776,64	0,95	56 800,75	-469,29	-7,51%	-4 614,44	-7,51%	Aluseks 2022-2024 aasta keskmine tarbimine ja 2024 aasta keskmine ühikhind. Ühikhinna languse prognoos.
620 Küte	5 535,40	38 655,03	Teenuse hinna muutus	4 353,41	4 443,67	3 860,00	2 641,53	1 591,54	550,57	421,20	424,21	830,37	2 614,45	4 046,54	4 308,28	0,71	30 085,76	-1 181,99	-21,35%	-8 569,27	-22,17%	
630 Vesi ja kanalisatsioon	357,86	4 429,01	Teenuse hinna muutus	373,82	356,29	373,36	373,82	378,90	386,74	371,98	376,13	422,28	424,13	404,74	372,90	0,06	4 615,10	15,96	4,46%	186,08	4,20%	
640 Kommunikatsiooniteenused																						
650 Jahutusenergia																						
700 Tugiteenused	7 435,55	89 226,65		8 956,51	8 956,51	8 956,51	8 956,51	8 956,51	8 956,51	8 956,51	8 956,51	8 956,51	8 956,51	8 956,51	8 956,51	1,47	107 478,17	1 520,96	20,46%	18 251,51	20,46%	Olemasolev hange kuni 30.06.2027.
710 Valveteenused	7 435,55	89 226,65	Teenuse hinna muutus	8 956,51	8 956,51	8 956,51	8 956,51	8 956,51	8 956,51	8 956,51	8 956,51	8 956,51	8 956,51	8 956,51	8 956,51	1,47	107 478,17	1 520,96	20,46%	18 251,51	20,46%	
790 Muud tugiteenused																						
KÕRVALTEENUSTE TASUD KOKKU	26 191,87	273 131,42		26 389,36	26 041,75	25 060,52	23 427,86	21 962,62	20 514,85	20 370,71	20 792,52	21 665,16	23 865,73	25 693,08	26 343,31	4,33	282 127,46	197,49	0,75%	8 996,05	3,29%	
ÜÜR ja KÕRVALTEENUSED KOKKU km-ta	79 435,38	912 053,48		79 745,47	79 397,87	78 416,64	76 783,98	75 318,74	73 870,97	73 726,83	74 148,64	75 021,27	77 221,85	79 049,20	79 699,42	13,11	922 400,87	310,10	0,39%	10 347,39	1,13%	
ÜÜR ja KÕRVALTEENUSED KOKKU km-ga	98 499,87	1 121 765,40		98 884,39	98 453,36	97 236,63	95 212,13	93 395,23	91 600,00	91 421,27	91 944,31	93 026,38	95 755,09	98 021,00	98 827,28	16,25	1 143 777,08	384,52	0,39%	22 011,68	1,96%	

* 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 keskmise tarbimine	Tarbimise prognoos 2026	Tarbimise muutus 2022-2024 vs 2026 %	Üürnikule jagatav osakaal %	Üürniku tarbimise prognoos kogus	2024 keskmise/ 01/2025 ühikhind €/ühik	Ühikhinna muutuse prognoos 2025/2026 %	Prognoositud ühikuhind 2026 €/ühik	Planeeritud tööjõukulu 2026 €/aastas	Üürniku tarbimiskulu prognoos 2026 €/aastas	Märkused
	kogus	kogus	kogus	kogus	kogus									
6100 Elektrienergia, MWh	1 800,34	1 587,80	1 692,41	1 693,52	1 693,52		24,95%	422,53	133,23	0,90%	134,43		56 800,75	Aluseks võetud viimase 3 aasta keskmine tarbimine ja 2024. aasta keskmine ühikhind.
6200 Soojusenergia, MWh	1 688,38	1 378,00	1 397,00	1 487,79	1 487,79		25,51%	379,60	76,04	4,23%	79,26		30 085,76	Aluseks võetud viimase 3 aasta keskmine tarbimine ja 2024. aasta keskmine ühikhind.
6300 Vesi ja kanalisatsioon, m3	3 729,27	3 777,00	3 847,00	3 784,42	3 784,42		22,94%	868,15	5,06	5,06%	5,32		4 615,10	Aluseks võetud viimase 3 aasta keskmine tarbimine ja 2024. aasta keskmine ühikhind.
6500 Jahutusenergia, MWh														

Kapitalikomponendid

Alguskuupäev	Lõppkuupäev	Annuiteedimakse, €	Kommentaar
01.01.2025	31.12.2027	325,51	Pisiparendus 2024 (prognoos)
01.01.2025	31.12.2041	34 522,04	Bilansiline (muudatus nr 3)