

# Üür ja kõrvalteenuste tasu alates 01.01.2026

ÜÜRIKOOD	PARNU77_01	Lepingu number:	KPJ-4/2021-182
Üürniku nimi:	Tallinna Ringkonnakohus	Lepingu liik:	Üürileping
Kinnistu kood:	PARNU77	Haldur:	Krister Vellet
Kinnistu aadress:	Pärnu mnt 7, Keslinna 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)	3 749,9			3 749,9	3 749,9	3 749,9	3 749,9	3 749,9	3 749,9	3 749,9	3 749,9	3 749,9	3 749,9	3 749,9	3 749,9							
Üür ja üüriteenused																						
Netoüür																					Muudatus nr 2 (kooskõlastamisel), millega lepitakse kokku lisa 6.3 lõude tähtaja pikenemises kuni 30.06.2025.	
Kapitalikomponent (kapitalirent), sh Intress Põhiosa																						
Kapitalikomponent (kasutusrent)	5 470,60	63 306,96	Ei muutu	5 470,60	5 470,60	5 470,60	5 470,60	5 470,60	5 470,60	5 470,60	5 470,60	5 470,60	5 470,60	5 470,60	5 470,60	1,46	65 647,20			2 340,24	3,70%	Ei muutu
100 Kinnisvara haldamine	1 208,80	14 505,56	Indekseerimine	1 245,06	1 245,06	1 245,06	1 245,06	1 245,06	1 245,06	1 245,06	1 245,06	1 245,06	1 245,06	1 245,06	1 245,06	0,33	14 940,73	36,26	3,00%	435,17	3,00%	31.12 THI 3,9%, rakendatud piirmäära 3%
200 Tehnohooldus	2 048,81	24 585,70	Indekseerimine	2 110,27	2 110,27	2 110,27	2 110,27	2 110,27	2 110,27	2 110,27	2 110,27	2 110,27	2 110,27	2 110,27	2 110,27	0,56	25 323,27	61,46	3,00%	737,57	3,00%	31.12 THI 3,9%, rakendatud piirmäära 3%
300 Heakord																						
400 Remondikomponent	10 949,71	131 396,50	Ei muutu	10 949,71	10 949,71	10 949,71	10 949,71	10 949,71	10 949,71	10 949,71	10 949,71	10 949,71	10 949,71	10 949,71	10 949,71	2,92	131 396,50					Ei muutu
400 Remondifond																						
500 Omanikukohustused	43,71	524,51	Indekseerimine	45,02	45,02	45,02	45,02	45,02	45,02	45,02	45,02	45,02	45,02	45,02	45,02	0,01	540,24	1,31	3,00%	15,74	3,00%	31.12 THI 3,9%, rakendatud piirmäära 3%
Omanikukohustuste järelevalve																						
700 Tugiteenused																						
700 Parkimiskohtade tasu																						
ÜÜR KOKKU	19 721,62	234 319,23		19 820,66	19 820,66	19 820,66	19 820,66	19 820,66	19 820,66	19 820,66	19 820,66	19 820,66	19 820,66	19 820,66	19 820,66	5,29	237 847,95	99,04	0,50%	3 528,71	1,51%	
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 tegelike kulude alusel, esitatud kulude prognoos.
200 Tehnohooldus																						
300 Heakord	8 392,42	100 709,00	Teenuse hinna muutus	8 940,20	8 940,20	8 940,20	8 940,20	8 940,20	8 940,20	8 940,20	8 940,20	8 940,20	8 940,20	8 940,20	8 940,20	2,38	107 282,37	547,78	6,53%	6 573,37	6,53%	
400 Remondifond																						
500 Omanikukohustused																						
600 Tarbimisteenused																						
610 Elektrienergia	4 223,13	41 525,36	Teenuse hinna muutus	3 600,09	3 338,13	3 079,72	2 821,31	2 559,35	2 300,94	2 300,94	2 559,35	2 821,31	3 079,72	3 338,13	3 600,09	0,96	35 399,10	-623,04	-14,75%	-6 126,26	-14,75%	Aluseks 2022-2024 aasta keskmine tarbimine ja 2024 aasta keskmine ühikhind. Ühikhinna languse prognoos.
620 Küte	9 182,17	64 121,28	Teenuse hinna muutus	6 941,96	7 085,89	6 155,18	4 212,19	2 537,87	877,94	671,65	676,45	1 324,11	4 169,02	6 452,62	6 870,00	1,83	47 974,86	-2 240,20	-24,40%	-16 146,41	-25,18%	Aluseks 2022-2024 aasta keskmine tarbimine ja 2024 aasta keskmine ühikhind. Tarbimise languse prognoos.
630 Vesi ja kanalisatsioon	175,58	2 172,96	Teenuse hinna muutus	164,18	156,48	163,98	164,18	166,41	169,86	163,37	165,19	185,46	186,27	177,76	163,78	0,04	2 026,92	-11,39	-6,49%	-146,04	-6,72%	
640 Kommunikatsiooniteenused																						
650 Jahutusenergia																						
700 Tugiteenused	6 636,51	79 638,17		6 448,95	6 448,95	6 448,95	6 448,95	6 448,95	6 448,95	6 448,95	6 448,95	6 448,95	6 448,95	6 448,95	6 448,95	1,72	77 387,42	-187,56	-2,83%	-2 250,75	-2,83%	
710 Valveteenused	6 636,51	79 638,17	Teenuse hinna muutus	6 448,95	6 448,95	6 448,95	6 448,95	6 448,95	6 448,95	6 448,95	6 448,95	6 448,95	6 448,95	6 448,95	6 448,95	1,72	77 387,42	-187,56	-2,83%	-2 250,75	-2,83%	
790 Muud tugiteenused																						
KÕRVALTEENUSTE TASUD KOKKU	28 609,80	288 166,76		26 095,38	25 969,65	24 788,02	22 586,83	20 652,78	18 737,89	18 525,11	18 790,14	19 720,03	22 824,16	25 357,66	26 023,01	6,94	270 070,67	-2 514,42	-8,79%	-18 096,09	-6,28%	
ÜÜR ja KÕRVALTEENUSED KOKKU km-ta	48 331,42	522 485,99		45 916,04	45 790,31	44 608,69	42 407,49	40 473,45	38 558,55	38 345,77	38 610,81	39 540,69	42 644,82	45 178,33	45 843,68	12,23	507 918,62	-2 415,38	-5,00%	-14 567,38	-2,79%	
ÜÜR ja KÕRVALTEENUSED KOKKU km-ga	59 930,97	642 579,57		56 935,89	56 779,99	55 314,77	52 585,29	50 187,07	47 812,60	47 548,76	47 877,40	49 030,45	52 879,58	56 021,12	56 846,16	15,16	629 819,09	-2 995,07	-5,00%	-12 760,49	-1,99%	

\* 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	281,81	229,17	243,15	251,38	251,38		90,00%	226,24	155,07	0,90%	156,47		35 399,10	Aluseks võetud viimase 3 aasta keskmine tarbimine ja 2024. aasta keskmine ühikhind.
6200 Soojusenergia, MWh	719,00	549,00	551,53	606,51	606,51		98,52%	597,53	77,03	4,23%	80,29		47 974,86	Aluseks võetud viimase 3 aasta keskmine tarbimine ja 2024. aasta keskmine ühikhind. Viimased talved on ol nud soojad, kuid ilma on võimatu ette ennustada nii k augele, et olla veendunud, et jägmine talv samade tu nnustega on. Seetõttu tundub 3 aasta keskmine realis tikum prognoos.
6300 Vesi ja kanalisatsioon, m3	553,00	577,00	539,00	556,33	556,33		98,52%	548,10	3,52	5,06%	3,70		2 026,92	Aluseks võetud viimase 3 aasta keskmine tarbimine ja 2024. aasta keskmine ühikhind.
6500 Jahutusenergia, MWh														

Kapitalikomponendid

Alguskuupäev	Lõppkuupäev	Annuiteedimakse, €	Kommentaar
01.01.2026	31.12.2027	187,84	Pisiparendus 2024 lisa 6.3 (prognoos)
01.07.2025	31.12.2025	390,04	Pisiparendus 2024 lisa 6.3 (prognoos)
01.01.2025	31.12.2051	2 620,89	Bilansiline (muudatus nr 1)
01.05.2022	30.04.2027	1 906,26	Lisa 6.1 (tegelik)
01.02.2022	31.01.2027	553,41	Lisa 6.2 (tegelik)