

Üür ja kõrvalteenuste tasu alates 01.01.2027

ÜÜRIKOOD	KESK12VALGA_20	Lepingu number:	KPJ-4/2021-195
Üürniku nimi:	Rahandusministeerium	Lepingu liik:	Üürileping
Kinnistu kood:	KESK12VALGA	Haldur:	Jelena Notberg
Kinnistu aadress:	Kesk tn 12, Valga linn, Valga vald, Valga maakond	Lepingu spetsialist:	Lisbeth Mikson

	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)	3 451,8			3 451,8	3 451,8	3 451,8	3 451,8	3 451,8	3 451,8	3 451,8	3 451,8	3 451,8	3 451,8	3 451,8	3 451,8							
Üür ja üüriteenused																						
Netoüür																					31.12 THI 4,1%, rakendatud piirmäära 3%	
Kapitalikomponent (kapitalirent), sh Intress Põhiosa																						
Kapitalikomponent (kasutusrent)	58 226,24	698 714,88	Ei muutu	58 226,24	58 226,24	58 226,24	58 226,24	58 226,24	58 226,24	58 226,24	58 226,24	58 226,24	58 226,24	58 226,24	58 226,24	16,87	698 714,88				Ei indekseerita	
100 Kinnisvara haldamine	1 320,04	15 840,53	Indekseerimine	1 359,65	1 359,65	1 359,65	1 359,65	1 359,65	1 359,65	1 359,65	1 359,65	1 359,65	1 359,65	1 359,65	1 359,65	0,39	16 315,74	39,60	3,00%	475,22	3,00%	
200 Tehnohooldus	4 235,10	50 821,23	Indekseerimine	4 362,16	4 362,16	4 362,16	4 362,16	4 362,16	4 362,16	4 362,16	4 362,16	4 362,16	4 362,16	4 362,16	4 362,16	1,26	52 345,87	127,05	3,00%	1 524,64	3,00%	
300 Heakord																						
400 Remondikomponent	8 903,90	106 846,80	Ei muutu	8 903,90	8 903,90	8 903,90	8 903,90	8 903,90	8 903,90	8 903,90	8 903,90	8 903,90	8 903,90	8 903,90	8 903,90	2,58	106 846,80				Ei indekseerita, koosneb 2 komponendist: remontitööde komponendist 6 793,01€ + tavasisustuse remontitööde komponendist 2 110,89€	
400 Remondifond																						
500 Omanikukohustused	84,34	1 012,04	Indekseerimine	86,87	86,87	86,87	86,87	86,87	86,87	86,87	86,87	86,87	86,87	86,87	86,87	0,03	1 042,40	2,53	3,00%	30,36	3,00%	
Omanikukohustuste järelevalve																						
700 Tugiteenused																						
700 Parkimiskohtade tasu																						
ÜÜR KOKKU	72 769,62	873 235,48		72 938,81	72 938,81	72 938,81	72 938,81	72 938,81	72 938,81	72 938,81	72 938,81	72 938,81	72 938,81	72 938,81	72 938,81	21,13	875 265,69	169,18	0,23%	2 030,21	0,23%	
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	8 916,47	106 997,68	Teenuse hinna muutus	9 657,00	9 657,00	9 657,00	9 657,00	9 657,00	9 657,00	9 657,00	9 657,00	9 657,00	9 657,00	9 657,00	9 657,00	2,80	115 884,00	740,53	8,31%	8 886,32	8,31%	
400 Remondifond																						
500 Omanikukohustused																						
600 Tarbimisteenused																						
610 Elektrienergia	3 205,63	31 520,47	Teenuse hinna muutus	2 866,64	2 658,06	2 452,29	2 246,52	2 037,94	1 832,17	1 832,17	2 037,94	2 246,52	2 452,29	2 658,06	2 866,64	0,83	28 187,23	−338,99	−10,57%	−3 333,24	−10,57%	Aluseks 2024-2025.a tarbimise maht ja 2025.a keskmine ühikhind. Tarbimise mahu langus
620 Küte	4 164,82	29 083,97	Teenuse hinna muutus	4 034,64	4 118,29	3 577,37	2 448,11	1 475,00	510,26	390,36	393,15	769,57	2 423,02	3 750,24	3 992,82	1,16	27 882,82	−130,18	−3,13%	−1 201,15	−4,13%	
630 Vesi ja kanalisatsioon	107,75	1 333,56	Teenuse hinna muutus	112,14	106,88	112,00	112,14	113,66	116,02	111,59	112,83	126,68	127,23	121,42	111,87	0,03	1 384,47	4,39	4,07%	50,91	3,82%	
640 Kommunikatsiooniteenused																						
650 Jahutusenergia																						
700 Tugiteenused	4 172,00	50 064,00	Teenuse hinna muutus	4 202,83	4 202,83	4 202,83	4 202,83	4 202,83	4 202,83	4 202,83	4 202,83	4 202,83	4 202,83	4 202,83	4 202,83	1,22	50 434,00	30,83	0,74%	370,00	0,74%	Aluseks uue hanke prognoosmaksumus (hange alates 01.09.2026)
710 Valveteenused	55,00	660,00	Teenuse hinna muutus	65,00	65,00	65,00	65,00	65,00	65,00	65,00	65,00	65,00	65,00	65,00	65,00	0,02	780,00	10,00	18,18%	120,00	18,18%	Infotöötaja (fikseeritud tasu 3317€/kuu). Vee- ja kohviautomaadid, aluseks kehtiva hanke maksumus kuni 31.07.2027 ja uue hanke prognoosmaksumus alates 01.08.2027
790 Muud tugiteenused	4 117,00	49 404,00	Teenuse hinna muutus	4 137,83	4 137,83	4 137,83	4 137,83	4 137,83	4 137,83	4 137,83	4 137,83	4 137,83	4 137,83	4 137,83	4 137,83	1,20	49 654,00	20,83	0,51%	250,00	0,51%	
KÕRVALTEENUSTE TASUD KOKKU	20 566,68	218 999,68		20 873,26	20 743,06	20 001,49	18 666,61	17 486,44	16 318,28	16 193,95	16 403,75	17 002,60	18 862,37	20 389,55	20 831,16	6,03	223 772,52	306,58	1,49%	4 772,84	2,18%	
ÜÜR ja KÕRVALTEENUSED KOKKU km-ta	93 336,30	1 092 235,15		93 812,07	93 681,87	92 940,30	91 605,42	90 425,24	89 257,08	89 132,76	89 342,56	89 941,41	91 801,18	93 328,35	93 769,97	27,17	1 099 038,21	475,76	0,51%	6 803,06	0,62%	
ÜÜR ja KÕRVALTEENUSED KOKKU km-ga	115 737,02	1 354 371,59		116 326,96	116 165,52	115 245,97	113 590,72	112 127,30	110 678,79	110 524,62	110 784,77	111 527,35	113 833,46	115 727,16	116 274,76	33,69	1 362 807,38	589,95	0,51%	8 435,79	0,62%	
KAPITALI- ja REMONDIKOMPONENDID KOKKU km-ta	67 130,14	805 561,68		67 130,14	67 130,14	67 130,14	67 130,14	67 130,14	67 130,14	67 130,14	67 130,14	67 130,14	67 130,14	67 130,14	67 130,14	19,45	805 561,68					
KAPITALI- ja REMONDIKOMPONENDID KOKKU km-ga	83 241,37	998 896,49		83 241,37	83 241,37	83 241,37	83 241,37	83 241,37	83 241,37	83 241,37	83 241,37	83 241,37	83 241,37	83 241,37	83 241,37	24,12	998 896,49					
TEENUSED KOKKU km-ta	26 206,16	286 673,47		26 681,93	26 551,73	25 810,16	24 475,28	23 295,10	22 126,94	22 002,62	22 212,42	22 811,27	24 671,04	26 198,21	26 639,83	7,72	293 476,53	475,76	1,82%	6 803,06	2,37%	
TEENUSED KOKKU km-ga	32 495,64	355 475,10		33 085,59	32 924,15	32 004,60	30 349,34	28 885,93	27 437,41	27 283,25	27 543,40	28 285,97	30 592,09	32 485,79	33 033,39	9,57	363 910,89	589,95	1,82%	8 435,79	2,37%	

* 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	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	219,37	371,15	362,79	317,77	385,32	21,26%	100,00%	385,32	3,42	5,06%	3,59		1 384,47	Aluseks 2024-2025.a tarbimise maht +5% ja kehtiv ühi
6200 Soojusenergia, MWh	379,04	480,85	425,26	428,38	449,80	5,00%	100,00%	449,80	59,77	3,71%	61,99		27 882,82	khind vastavalt teenusepakkuja hinnakirjale
6100 Elektrienergia, MWh	81,35	184,36	168,60	144,77	176,48	21,91%	100,00%	176,48	152,06	5,04%	159,72		28 187,23	Aluseks 2023-2025. a tarbimse maht + 5% ja 2025.a k
6500 Jahutusenergia, MWh										7,10%				eskmise ühikhind
														Aluseks 2024-2025.a tarbimise maht ja 2025.a keskm
														ne ühikhind

Kapitalikomponendid

Alguskuupäev	Lõppkuupäev	Annuiteedimakse, €	Kommentaar
01.09.2023	30.09.2043	349,43	Bilansiline
01.09.2023	31.08.2043	51 502,43	Parendustööd lisa 6.1 alusel (tegelik)
01.09.2023	31.08.2033	6 374,38	Tavasisustus lisa 6.1 alusel