

# Üür ja kõrvalteenuste tasu alates 01.01.2027

ÜÜRIKOOD  
Üürniku nimi:  
Kinnistu kood:  
Kinnistu address:

KURESLOSSI12\_03  
Tööinspektsioon  
KURESLOSSI12  
Lossi tn 12, Kuressaare linn, Saaremaa vald, Saare maakond

Lepingu number:  
Lepingu liik:  
Haldur:  
Lepingu spetsialist:

KPJ-4/2023-6  
Üürileping  
Marko Pihelpuu  
Lisbeth Mikson

|                                                            | 2026*<br>12<br>€/kuus | 2026*<br>KOKKU<br>€/aastas | Muutmise alus        | 2027<br>01<br>€/kuus | 2027<br>02<br>€/kuus | 2027<br>03<br>€/kuus | 2027<br>04<br>€/kuus | 2027<br>05<br>€/kuus | 2027<br>06<br>€/kuus | 2027<br>07<br>€/kuus | 2027<br>08<br>€/kuus | 2027<br>09<br>€/kuus | 2027<br>10<br>€/kuus | 2027<br>11<br>€/kuus | 2027<br>12<br>€/kuus | 2027<br>Viimane kuu<br>€/m <sup>2</sup> kuus | 2027<br>KOKKU<br>€/aastas | 12.26/01.27<br>muutus<br>€/kuus | 12.26/01.27<br>muutus<br>kuus, % | 2026/2027<br>muutus<br>€/aastas | 2026/2027<br>muutus<br>aastas, %                                                                                                                                                      | Märkused, põhjendused muutuste kohta                                                                                                                                |
|------------------------------------------------------------|-----------------------|----------------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------------------------------|---------------------------|---------------------------------|----------------------------------|---------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Üüripind (m <sup>2</sup> )                                 | 13,8                  |                            |                      | 13,8                 | 13,8                 | 13,8                 | 13,8                 | 13,8                 | 13,8                 | 13,8                 | 13,8                 | 13,8                 | 13,8                 | 13,8                 | 13,8                 |                                              |                           |                                 |                                  |                                 |                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                     |
| Üür ja üüriteenused                                        |                       |                            |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                                              |                           |                                 |                                  |                                 |                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                     |
| Netoüür                                                    |                       |                            |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                                              |                           |                                 |                                  |                                 | Indekseerimine 31.dets THI, max 3% aastas                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                     |
| Kapitalikomponent (kapitalirent), sh<br>Intress<br>Põhiosa |                       |                            |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                                              |                           |                                 |                                  |                                 | Leping kehtib kuni 31.07.2027, ettepanek sõlmida uus üürileping alates 01.08.2027 kuni 31.07.2032. Tasud indikatsiivsed, tasudes alates 01.08.2027 lepitakse kokku uue üürilepinguga. |                                                                                                                                                                     |
| Kapitalikomponent (kasutusrent)                            | 29,09                 | 404,31                     | Ei muutu             | 29,09                | 29,09                | 29,09                | 29,09                | 29,09                | 29,09                | 29,09                | 17,99                | 17,99                | 17,99                | 17,99                | 17,99                | 1,30                                         | 293,58                    |                                 |                                  | -110,73                         | -27,39%                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                     |
| 100 Kinnisvara haldamine                                   | 7,78                  | 108,10                     | Indekseerimine       | 8,01                 | 8,01                 | 8,01                 | 8,01                 | 8,01                 | 8,01                 | 8,01                 | 8,33                 | 8,33                 | 8,33                 | 8,33                 | 8,33                 | 0,60                                         | 97,74                     | 0,23                            | 3,00%                            | -10,36                          | -9,59%                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                     |
| 200 Tehnohooldus                                           | 22,32                 | 310,25                     | Indekseerimine       | 22,99                | 22,99                | 22,99                | 22,99                | 22,99                | 22,99                | 22,99                | 10,93                | 10,93                | 10,93                | 10,93                | 10,93                | 0,79                                         | 215,59                    | 0,67                            | 3,00%                            | -94,66                          | -30,51%                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                     |
| 300 Heakord                                                |                       |                            |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                                              |                           |                                 |                                  |                                 |                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                     |
| 400 Remondikomponent                                       | 41,40                 | 575,40                     | Ei muutu             | 41,40                | 41,40                | 41,40                | 41,40                | 41,40                | 41,40                | 41,40                | 68,86                | 68,86                | 68,86                | 68,86                | 68,86                | 4,99                                         | 634,10                    |                                 |                                  | 58,70                           | 10,20%                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                     |
| 400 Remondifond                                            |                       |                            |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                                              |                           |                                 |                                  |                                 |                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                     |
| 500 Omanikukohustused                                      | 0,33                  | 4,63                       | Indekseerimine       | 0,34                 | 0,34                 | 0,34                 | 0,34                 | 0,34                 | 0,34                 | 0,34                 | 0,36                 | 0,36                 | 0,36                 | 0,36                 | 0,36                 | 0,03                                         | 4,19                      | 0,01                            | 3,00%                            | -0,44                           | -9,47%                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                     |
| Omanikukohustuste järelevalve                              |                       |                            |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                                              |                           |                                 |                                  |                                 |                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                     |
| 700 Tugiteenused                                           |                       |                            |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                                              |                           |                                 |                                  |                                 |                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                     |
| 700 Parkimiskohtade tasu                                   |                       |                            |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                                              |                           |                                 |                                  |                                 |                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                     |
| ÜÜR KOKKU                                                  | 100,92                | 1 402,69                   |                      | 101,84               | 101,84               | 101,84               | 101,84               | 101,84               | 101,84               | 101,84               | 106,47               | 106,47               | 106,47               | 106,47               | 106,47               | 7,72                                         | 1 245,20                  | 0,91                            | 0,90%                            | -157,49                         | -11,23%                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                     |
|                                                            |                       |                            |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                                              |                           |                                 |                                  |                                 |                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                     |
| Kõrvalteenused**                                           | €/kuus                | €/aastas                   | Muutmise alus        | €/kuus               | €/kuus               | €/kuus               | €/kuus               | €/kuus               | €/kuus               | €/kuus               | €/kuus               | €/kuus               | €/kuus               | €/kuus               | €/kuus               | €/m <sup>2</sup> 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                                                | 42,29                 | 587,76                     | Teenuse hinna muutus | 45,67                | 45,67                | 45,67                | 45,67                | 45,67                | 45,67                | 45,67                | 45,67                | 45,67                | 45,67                | 45,67                | 45,67                | 3,31                                         | 548,09                    | 3,38                            | 8,00%                            | -39,67                          | -6,75%                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                     |
| 400 Remondifond                                            |                       |                            |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                                              |                           |                                 |                                  |                                 |                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                     |
| 500 Omanikukohustused                                      |                       |                            |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                                              |                           |                                 |                                  |                                 |                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                     |
| 600 Tarbimisteenused                                       |                       |                            |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                                              |                           |                                 |                                  |                                 |                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                     |
| 610 Elektrienergia                                         | 6,81                  | 94,65                      | Teenuse hinna muutus | 9,20                 | 8,53                 | 7,87                 | 7,21                 | 6,54                 | 5,88                 | 5,88                 | 6,54                 | 7,21                 | 7,87                 | 8,53                 | 9,20                 | 0,67                                         | 90,41                     | 2,38                            | 35,02%                           | -4,24                           | -4,48%                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                     |
| 620 Küte                                                   | 8,27                  | 114,94                     | Teenuse hinna muutus | 13,37                | 13,64                | 11,85                | 8,11                 | 4,89                 | 1,69                 | 1,29                 | 1,30                 | 2,55                 | 8,03                 | 12,42                | 13,23                | 0,96                                         | 92,37                     | 5,10                            | 61,61%                           | -22,57                          | -19,64%                                                                                                                                                                               | Aluseks 2023-2025.a tarbimise maht ja 2025.a kehtiv ühikhind vastavalt teenusepakkuja hinnakirjale. Korrigeeritud kulu jagamise osakaalu seoses pinna vähendamisega |
| 630 Vesi ja kanalisatsioon                                 | 0,73                  | 10,14                      | Teenuse hinna muutus | 0,84                 | 0,80                 | 0,84                 | 0,84                 | 0,85                 | 0,87                 | 0,83                 | 0,84                 | 0,94                 | 0,95                 | 0,91                 | 0,83                 | 0,06                                         | 10,33                     | 0,11                            | 14,58%                           | 0,19                            | 1,83%                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                     |
| 640 Kommunikatsiooniteenused                               |                       |                            |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                                              |                           |                                 |                                  |                                 |                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                     |
| 650 Jahutusenergia                                         |                       |                            |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                                              |                           |                                 |                                  |                                 |                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                     |
| 700 Tugiteenused                                           | 0,33                  | 4,58                       |                      | 0,41                 | 0,41                 | 0,41                 | 0,41                 | 0,41                 | 0,41                 | 0,41                 | 0,41                 | 0,41                 | 0,41                 | 0,41                 | 0,41                 | 0,03                                         | 4,87                      | 0,08                            | 22,94%                           | 0,28                            | 6,20%                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                     |
| 710 Valveteenused                                          | 0,33                  | 4,58                       | Teenuse hinna muutus | 0,41                 | 0,41                 | 0,41                 | 0,41                 | 0,41                 | 0,41                 | 0,41                 | 0,41                 | 0,41                 | 0,41                 | 0,41                 | 0,41                 | 0,03                                         | 4,87                      | 0,08                            | 22,94%                           | 0,28                            | 6,20%                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                     |
| 790 Muud tugiteenused                                      |                       |                            |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                                              |                           |                                 |                                  |                                 |                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                     |
| KÕRVALTEENUSTE TASUD KOKKU                                 | 58,43                 | 812,08                     |                      | 69,48                | 69,05                | 66,63                | 62,23                | 58,35                | 54,51                | 54,08                | 54,76                | 56,78                | 62,92                | 67,93                | 69,34                | 5,02                                         | 746,07                    | 11,05                           | 18,91%                           | -66,01                          | -8,13%                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                     |
| ÜÜR ja KÕRVALTEENUSED KOKKU km-ta                          | 159,35                | 2 214,77                   |                      | 171,31               | 170,88               | 168,47               | 164,07               | 160,19               | 156,35               | 155,92               | 161,23               | 163,25               | 169,39               | 174,40               | 175,81               | 12,74                                        | 1 991,27                  | 11,96                           | 7,51%                            | -223,50                         | -10,09%                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                     |
| ÜÜR ja KÕRVALTEENUSED KOKKU km-ga                          | 197,60                | 2 746,32                   |                      | 212,43               | 211,89               | 208,90               | 203,45               | 198,63               | 193,87               | 193,34               | 199,93               | 202,43               | 210,04               | 216,26               | 218,00               | 15,80                                        | 2 469,17                  | 14,83                           | 7,51%                            | -277,14                         | -10,09%                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                     |
| KAPITALI- ja REMONDIKOMPONENDID KOKKU km-ta                | 70,49                 | 979,71                     |                      | 70,49                | 70,49                | 70,49                | 70,49                | 70,49                | 70,49                | 70,49                | 86,85                | 86,85                | 86,85                | 86,85                | 86,85                | 6,29                                         | 927,68                    |                                 |                                  | -52,03                          | -5,31%                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                     |
| KAPITALI- ja REMONDIKOMPONENDID KOKKU km-ga                | 87,41                 | 1 214,84                   |                      | 87,41                | 87,41                | 87,41                | 87,41                | 87,41                | 87,41                | 87,41                | 107,69               | 107,69               | 107,69               | 107,69               | 107,69               | 7,80                                         | 1 150,32                  |                                 |                                  | -64,52                          | -5,31%                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                     |
| TEENUSED KOKKU km-ta                                       | 88,86                 | 1 235,06                   |                      | 100,82               | 100,39               | 97,98                | 93,58                | 89,70                | 85,86                | 85,43                | 74,38                | 76,40                | 82,54                | 87,55                | 88,96                | 6,45                                         | 1 063,59                  | 11,96                           | 13,46%                           | -171,47                         | -13,88%                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                     |
| TEENUSED KOKKU km-ga                                       | 110,19                | 1 531,48                   |                      | 125,02               | 124,49               | 121,49               | 116,04               | 111,22               | 106,47               | 105,93               | 92,23                | 94,74                | 102,35               | 108,57               | 110,30               | 7,99                                         | 1 318,85                  | 14,83                           | 13,46%                           | -212,62                         | -13,88%                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                     |

\* eeldatav kehtiv tasu  
\*\* tegeliku kulu alusel tasutavates lepingutes on toodud kõrvalteenuste kuluprognoos, mis pole RKAS-ile siduv

Tarbimisteenuste arvestamine

Kütteliik: Kaugküte

|                                 | Tarbimise<br>maht 2023 | Tarbimise<br>maht 2024 | Tarbimise<br>maht 2025 | 2023-2025<br>keskmine<br>tarbimine | Tarbimise<br>prognoos<br>2027 | Tarbimise<br>muutus<br>2023-2025<br>vs 2027 | Üürikule<br>jagatav<br>osakaal | Üüriku<br>tarbimise<br>prognoos | 2025<br>keskmine/<br>01/2026<br>ühikhind | Ühikhinna<br>muutuse<br>prognoos<br>2026/2027 | Prognoositud<br>ühikuhind<br>2027 | Planeeritud<br>tööjõukulu<br>2027 | Üüriku<br>tarbimiskulu<br>prognoos<br>2027 | Märkused                                                                                           |
|---------------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------------------|-------------------------------|---------------------------------------------|--------------------------------|---------------------------------|------------------------------------------|-----------------------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|--------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                 | kogus                  | kogus                  | kogus                  | kogus                              | kogus                         | %                                           | %                              | kogus                           | €/ühik                                   | %                                             | €/ühik                            | €/aastas                          | €/aastas                                   |                                                                                                    |
| 6300 Vesi ja kanalisatsioon, m3 | 55,30                  | 45,00                  | 45,00                  | 48,43                              | 48,43                         | -0,01%                                      | 4,15%                          | 2,01                            | 4,89                                     | 5,06%                                         | 5,14                              |                                   | 10,33                                      | Aluseks 2023-2025.a tarbimise maht ja kehtiv ühikhind vastavalt Kuressaare Veevärk AS hinnakirjale |
| 6200 Soojusenergia, MWh         | 80,15                  | 71,90                  | 69,60                  | 73,88                              | 73,88                         |                                             | 1,85%                          | 1,37                            | 65,16                                    | 3,71%                                         | 67,58                             |                                   | 92,37                                      | Aluseks 2023-2025.a tarbimise maht ja 2025.a kehtiv ühikhind vastavalt teenusepakkuja hinnakirjale |
| 6100 Elektrienergia, MWh        | 11,21                  | 12,20                  | 12,86                  | 12,09                              | 12,09                         |                                             | 4,15%                          | 0,50                            | 171,56                                   | 5,04%                                         | 180,20                            |                                   | 90,41                                      | Aluseks 2023-2025.a tarbimise maht ja 2025.a keskmine ühikhind                                     |
| 6500 Jahutusenergia, MWh        |                        |                        |                        |                                    |                               |                                             |                                |                                 |                                          | 7,10%                                         |                                   |                                   |                                            |                                                                                                    |

Kapitalikomponendid

| Alguskuupäev | Lõppkuupäev | Annuiteedimakse, € | Kommentaar                                          |
|--------------|-------------|--------------------|-----------------------------------------------------|
| 01.08.2027   | 31.07.2032  | 17,99              | Bilansiline kapitalikomponent prognoos (uus leping) |
| 01.02.2026   | 31.07.2027  | 29,09              | Bilansiline kapitalikomponent (pinna vähendamine)   |
| 01.02.2025   | 31.01.2026  | 84,32              | Bilansiline (pikendamine)                           |