

# Üür ja kõrvalteenuste tasu alates 01.01.2026

**ÜÜRIKOOD**  
**Üürniku nimi:**  
**Kinnistu kood:**  
**Kinnistu address:**

**KASAD26\_04**  
 Sotsiaalkindlustusamet  
 KARDLASADAMA26  
 Sadama tn 26, Kärda linn, Hiiumaa vald, Hiiu maakond

**Lepingu number:**  
**Lepingu liik:**  
**Haldur:**  
**Lepingu spetsialist:**

KPJ-4/2020-248  
 Üürileping  
 Lauri-Kaarel Meri  
 Anu Irväl

	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 €/m <sup>2</sup> 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 (m <sup>2</sup> )	19,2			19,2	19,2	19,2	19,2	19,2	19,2	19,2	19,2	19,2	19,2	19,2	19,2							
Üür ja üüriteenused																						
Netoüür																						
Kapitalikomponent (kapitalirent), sh Intress Põhiosa																						
Kapitalikomponent (kasutusrent)	201,88	2 422,56	Ei muutu	81,85	81,85	81,85	81,85	81,85	81,85	81,85	81,85	81,85	81,85	81,85	81,85	4,26	982,20	-120,03	-59,46%	-1 440,36	-59,46%	Ei indekseerita
100 Kinnisvara haldamine	7,14	85,72	Indekseerimine	7,36	7,36	7,36	7,36	7,36	7,36	7,36	7,36	7,36	7,36	7,36	7,36	0,38	88,29	0,21	3,00%	2,57	3,00%	31.12 THI 3,9%, rakendatud piirmäära 3%
200 Tehnohooldus	18,64	223,73	Indekseerimine	19,20	19,20	19,20	19,20	19,20	19,20	19,20	19,20	19,20	19,20	19,20	19,20	1,00	230,45	0,56	3,00%	6,71	3,00%	31.12 THI 3,9%, rakendatud piirmäära 3%
300 Heakord																						
400 Remondikomponent	66,05	792,58	Ei muutu	66,05	66,05	66,05	66,05	66,05	66,05	66,05	66,05	66,05	66,05	66,05	66,05	3,44	792,58					
400 Remondifond																						
500 Omanikukohustused	0,20	2,34	Indekseerimine	0,20	0,20	0,20	0,20	0,20	0,20	0,20	0,20	0,20	0,20	0,20	0,20	0,01	2,41	0,01	3,02%	0,07	3,02%	31.12 THI 3,9%, rakendatud piirmäära 3%
Omanikukohustuste järelevalve																						
700 Tugiteenused																						
700 Parkimiskohtade tasu																						
<b>ÜÜR KOKKU</b>	<b>293,91</b>	<b>3 526,93</b>		<b>174,66</b>	<b>174,66</b>	<b>174,66</b>	<b>174,66</b>	<b>174,66</b>	<b>174,66</b>	<b>174,66</b>	<b>174,66</b>	<b>174,66</b>	<b>174,66</b>	<b>174,66</b>	<b>174,66</b>	<b>9,10</b>	<b>2 095,93</b>	<b>-119,25</b>	<b>-40,57%</b>	<b>-1 431,01</b>	<b>-40,57%</b>	
<b>Kõrvalteenused**</b>	<b>€/kuus</b>	<b>€/aastas</b>	<b>Muutmise alus</b>	<b>€/kuus</b>	<b>€/kuus</b>	<b>€/kuus</b>	<b>€/kuus</b>	<b>€/kuus</b>	<b>€/kuus</b>	<b>€/kuus</b>	<b>€/kuus</b>	<b>€/kuus</b>	<b>€/kuus</b>	<b>€/kuus</b>	<b>€/kuus</b>	<b>€/m<sup>2</sup> kuus</b>	<b>€/aastas</b>	<b>€/kuus</b>	<b>kuus, %</b>	<b>€/aastas</b>	<b>aastas, %</b>	<b>Tasutakse tegeliku kulu alusel, esitatud kulu prognoos</b>
100 Kinnisvara haldamine																						Kõrvalteenuste eest tasutakse tegeliku kulu alusel
200 Tehnohooldus																						
300 Heakord	39,40	472,80	Teenuse hinna muutus	42,28	42,28	42,28	42,28	42,28	42,28	42,28	42,28	42,28	42,28	42,28	42,28	2,20	507,32	2,88	7,30%	34,52	7,30%	Aluseks uue hanke maksumus (alates 01.04.2025)
400 Remondifond																						
500 Omanikukohustused																						
600 Tarbimisteenused																						
610 Elektrienergia	31,24	307,17	Teenuse hinna muutus	46,86	43,45	40,08	36,72	33,31	29,95	29,95	33,31	36,72	40,08	43,45	46,86	2,44	460,72	15,62	49,99%	153,55	49,99%	Tarbimise tõus (hoonesse paigaldatakse õhk-vesi küttesüsteem)
620 Küte	45,27	316,13	Teenuse hinna muutus	27,72	28,29	24,58	16,82	10,13	3,51	2,68	2,70	5,29	16,65	25,76	27,43	1,43	191,55	-17,55	-38,77%	-124,58	-39,41%	Tarbimise langus (hoonesse paigaldatakse õhk-vesi küttesüsteem)
630 Vesi ja kanalatsioon	1,26	15,63	Teenuse hinna muutus	1,67	1,59	1,67	1,67	1,69	1,73	1,66	1,68	1,89	1,90	1,81	1,67	0,09	20,63	0,41	32,34%	5,00	32,01%	Keskmine ühikhinna tõus
640 Kommunikatsiooniteenused																						
650 Jahutusenergia																						
700 Tugiteenused																						
710 Valveteenused																						
790 Muud tugiteenused																						
<b>KÕRVALTEENUSTE TASUD KOKKU</b>	<b>117,17</b>	<b>1 111,74</b>		<b>118,52</b>	<b>115,61</b>	<b>108,61</b>	<b>97,49</b>	<b>87,41</b>	<b>77,46</b>	<b>76,57</b>	<b>79,97</b>	<b>86,17</b>	<b>100,90</b>	<b>113,30</b>	<b>118,23</b>	<b>6,16</b>	<b>1 180,23</b>	<b>1,35</b>	<b>1,15%</b>	<b>68,49</b>	<b>6,16%</b>	
<b>ÜÜR ja KÕRVALTEENUSED KOKKU km-ta</b>	<b>411,08</b>	<b>4 638,68</b>		<b>293,18</b>	<b>290,27</b>	<b>283,27</b>	<b>272,15</b>	<b>262,08</b>	<b>252,12</b>	<b>251,23</b>	<b>254,63</b>	<b>260,83</b>	<b>275,56</b>	<b>287,96</b>	<b>292,89</b>	<b>15,25</b>	<b>3 276,16</b>	<b>-117,90</b>	<b>-28,68%</b>	<b>-1 362,51</b>	<b>-29,37%</b>	
<b>ÜÜR ja KÕRVALTEENUSED KOKKU km-ga</b>	<b>509,74</b>	<b>5 705,07</b>		<b>363,55</b>	<b>359,93</b>	<b>351,25</b>	<b>337,46</b>	<b>324,97</b>	<b>312,63</b>	<b>311,52</b>	<b>315,74</b>	<b>323,43</b>	<b>341,70</b>	<b>357,07</b>	<b>363,18</b>	<b>18,92</b>	<b>4 062,44</b>	<b>-146,20</b>	<b>-28,68%</b>	<b>-1 642,63</b>	<b>-28,79%</b>	

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

**Tarbimisteenuste arvestamine**
**Kütteliik: Kombineeritud küte**

	Tarbimise maht 2022	Tarbimise maht 2023	Tarbimise maht 2024	2022-2024 keskmine tarbimine	Tarbimise prognoos 2026	Tarbimise muutus 2022-2024 vs 2026	Üürikule jagatav osakaal	Üüriku tarbimise prognoos	2024 keskmine/01/2025 ühikhind €/ühik	Ühikhinna muutuse prognoos 2025/2026	Prognoositud ühikuhind 2026	Planeeritud tööjõukulu 2026	Üüriku tarbimiskulu prognoos 2026	Märkused
	kogus	kogus	kogus	kogus	kogus	%	%	kogus	€/ühik	%	€/ühik	€/aastas	€/aastas	
6100 Elektrienergia, MWh	108,04	105,31	108,11	107,15	170,00	58,66%	1,80%	3,06	149,22	0,90%	150,56		460,72	Hoonesse paigaldatakse õhk-vesi küttesüsteem, mis töötab elektri pealt. Õlikatel jääb külmatippude katteks . Tarbimise aluseks võetud Kärkla komando tarbimine, elektri ühikuhind 2024 aasta keskmine.
6200 Soojusenergia, MWh	163,15	175,84	143,72	160,90	80,00	-50,28%	1,56%	1,24	143,70	7,10%	153,90		191,55	Hoonesse paigaldatakse õhk-vesi küttesüsteem, mis töötab elektri pealt. Õlikatel jääb külmatippude katteks . Tarbimise aluseks võetud Kärkla komando tarbimine, õlikütte ühikuhind 2024 aasta keskmine.
6300 Vesi ja kanalisatsioon, m3	260,00	293,00	300,00	284,33	284,33		1,56%	4,42	4,44	5,06%	4,66		20,63	Tarbimine arvestatud 2022-2024 keskmine, ühikuhind Kärkla Veevärk hinnakirjast.
6500 Jahutusenergia, MWh														

**Kapitalikomponendid**

Alguskuupäev	Lõppkuupäev	Annuiteedimakse, €	Kommentaar
01.01.2022	31.12.2025	120,03	Pisiparendus 2020 (tegelik, tasu tõuseb al 2022)
01.01.2021	31.12.2027	81,85	Bilansiline