

Üür ja kõrvalteenuste tasu alates 01.01.2027

ÜÜRİKOOD	SADAM_01	Lepingu number:	KPJ-4/2025-120
Üürniku nimi:	Sihtasutus Eesti Meremuuseum	Lepingu liik:	Üürileping
Kinnistu kood:	SADAM	Haldur:	Siim Laur
Kinnistu address:	Vesilennuk tn 1, Põhja-Tallinna linnaosa, Tallinn, Harju 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)	236,3			236,3	236,3	236,3	236,3	236,3	236,3	236,3	236,3	236,3	236,3	236,3	236,3							
Üür ja üüriteenused																						
Netoüür																					31.12 THI 4,1%, rakendatud piirmäära 3%	
Kapitalikomponent (kapitalirent), sh Intress Põhiosa																						
Kapitalikomponent (kasutusrent)	6 061,38	72 736,56	Ei muutu	6 061,38	6 061,38	6 061,38	6 061,38	6 061,38	6 061,38	6 061,38	6 061,38	6 061,38	6 061,38	6 061,38	6 061,38	25,65	72 736,56				Ei indekseerita	
100 Kinnisvara haldamine	137,05	1 644,60	Indekseerimine	141,16	141,16	141,16	141,16	141,16	141,16	141,16	141,16	141,16	141,16	141,16	141,16	0,60	1 693,94	4,11	3,00%	49,34	3,00%	
200 Tehnohooldus	961,20	11 534,40	Indekseerimine	990,04	990,04	990,04	990,04	990,04	990,04	990,04	990,04	990,04	990,04	990,04	990,04	4,19	11 880,43	28,84	3,00%	346,03	3,00%	
300 Heakord																						
400 Remondikomponent	1 038,95	12 467,40	Ei muutu	1 038,95	1 038,95	1 038,95	1 038,95	1 038,95	1 038,95	1 038,95	1 038,95	1 038,95	1 038,95	1 038,95	1 038,95	4,40	12 467,40				Ei indekseerita	
400 Remondifond																						
500 Omanikukohustused	146,34	1 756,08	Indekseerimine	150,73	150,73	150,73	150,73	150,73	150,73	150,73	150,73	150,73	150,73	150,73	150,73	0,64	1 808,76	4,39	3,00%	52,68	3,00%	
Omanikukohustuste järelevalve																						
700 Tugiteenused																						
700 Parkimiskohtade tasu																						
ÜÜR KOKKU	8 344,92	100 139,04		8 382,26	8 382,26	8 382,26	8 382,26	8 382,26	8 382,26	8 382,26	8 382,26	8 382,26	8 382,26	8 382,26	8 382,26	35,47	100 587,09	37,34	0,45%	448,05	0,45%	
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	1 678,26	20 139,12	Teenuse hinna muutus	1 720,00	1 720,00	1 720,00	1 720,00	1 720,00	1 720,00	1 720,00	1 720,00	1 720,00	1 720,00	1 720,00	1 720,00	7,28	20 640,00	41,74	2,49%	500,88	2,49%	
400 Remondifond																						
500 Omanikukohustused																						
600 Tarbimisteenused																						
610 Elektrienergia	785,95	9 431,37	Teenuse hinna muutus	953,17	883,82	815,40	746,98	677,62	609,21	609,21	677,62	746,98	815,40	883,82	953,17	4,03	9 372,39	167,22	21,28%	-58,99	-0,63%	
620 Küte	293,15	3 517,81	Teenuse hinna muutus	443,32	452,51	393,07	268,99	162,07	56,07	42,89	43,20	84,56	266,23	412,07	438,72	1,86	3 063,69	150,16	51,22%	-454,12	-12,91%	Aluseks 2024-2025.a tarbimise maht ja 2025.a keskmine ühikhind. Keskmise ühikhinna langus
630 Vesi ja kanalisatsioon	142,15	1 705,85	Teenuse hinna muutus	20,13	19,19	20,11	20,13	20,41	20,83	20,03	20,26	22,74	22,84	21,80	20,08	0,08	248,57	-122,02	-85,84%	-1 457,27	-85,43%	Aluseks 2023-2025.a tarbimise maht ja 2025.a keskmine ühikhind. Ühikhinna langus.
640 Kommunikatsiooniteenused																						
650 Jahutusenergia																						
700 Tugiteenused	36,00	432,00		38,58	38,58	38,58	38,58	38,58	38,58	38,58	38,58	38,58	38,58	38,58	38,58	0,16	463,00	2,58	7,18%	31,00	7,18%	
710 Valveteenused	36,00	432,00	Teenuse hinna muutus	38,58	38,58	38,58	38,58	38,58	38,58	38,58	38,58	38,58	38,58	38,58	38,58	0,16	463,00	2,58	7,18%	31,00	7,18%	
790 Muud tugiteenused																						
KÕRVALTEENUSTE TASUD KOKKU	2 935,51	35 226,15		3 175,20	3 114,10	2 987,16	2 794,69	2 618,68	2 444,68	2 430,71	2 499,66	2 612,86	2 863,06	3 076,27	3 170,56	13,42	33 787,65	239,69	8,17%	-1 438,50	-4,08%	
ÜÜR ja KÕRVALTEENUSED KOKKU km-ta	11 280,43	135 365,19		11 557,46	11 496,35	11 369,42	11 176,95	11 000,94	10 826,94	10 812,97	10 881,92	10 995,12	11 245,32	11 458,52	11 552,82	48,89	134 374,74	277,03	2,46%	-990,45	-0,73%	
ÜÜR ja KÕRVALTEENUSED KOKKU km-ga	13 987,74	167 852,84		14 331,25	14 255,48	14 098,08	13 859,41	13 641,17	13 425,41	13 408,09	13 493,58	13 633,95	13 944,19	14 208,57	14 325,49	60,62	166 624,68	343,52	2,46%	-1 228,16	-0,73%	
KAPITALI- ja REMONDIKOMPONENDID KOKKU km-ta	7 100,33	85 203,96		7 100,33	7 100,33	7 100,33	7 100,33	7 100,33	7 100,33	7 100,33	7 100,33	7 100,33	7 100,33	7 100,33	7 100,33	30,05	85 203,96					
KAPITALI- ja REMONDIKOMPONENDID KOKKU km-ga	8 804,41	105 652,91		8 804,41	8 804,41	8 804,41	8 804,41	8 804,41	8 804,41	8 804,41	8 804,41	8 804,41	8 804,41	8 804,41	8 804,41	37,26	105 652,91					
TEENUSED KOKKU km-ta	4 180,10	50 161,23		4 457,13	4 396,02	4 269,09	4 076,62	3 900,61	3 726,61	3 712,64	3 781,59	3 894,79	4 144,99	4 358,19	4 452,49	18,84	49 170,78	277,03	6,63%	-990,45	-1,97%	
TEENUSED KOKKU km-ga	5 183,33	62 199,93		5 526,84	5 451,07	5 293,67	5 055,00	4 836,76	4 621,00	4 603,68	4 689,17	4 829,54	5 139,78	5 404,16	5 521,08	23,36	60 971,76	343,52	6,63%	-1 228,16	-1,97%	

* 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 €/ühik	Ühikhinna muutuse prognoos 2026/2027	Prognoositud ühikuhind 2027	Planeeritud tööjõukulu 2027	Üüriku tarbimiskulu prognoos 2027	Märkused
	kogus	kogus	kogus	kogus	kogus	%	%	kogus		%	€/ühik	€/aastas	€/aastas	
6300 Vesi ja kanalisatsioon, m3	80,00	68,00	60,00	69,33	70,00	0,96%	100,00%	70,00	3,38	5,06%	3,55		248,57	Aluseks 2023-2025.a tarbimise maht ja 2025.a keskmne ühikhind
6200 Soojusenergia, MWh	35,00	43,00	57,06	45,02	50,00	11,06%	100,00%	50,00	59,08	3,71%	61,27		3 063,69	Aluseks 2024-2025.a tarbimise maht ja 2025.a keskmne ühikhind
6100 Elektrienergia, MWh	53,66	53,91	55,04	54,20	54,20		100,00%	54,20	164,63	5,04%	172,92		9 372,39	Aluseks 2023-2025.a tarbimise maht ja 2025.a keskmne ühikhind
6500 Jahutusenergia, MWh										7,10%				

Kapitalikomponendid

Alguskuupäev	Lõppkuupäev	Annuiteedimakse, €	Kommentaar
01.01.2026	28.02.2038	5 615,28	Kapitalikomponent lisa 6.1 investering
01.01.2026	28.02.2028	446,10	Kapitalikomponent lisa 6.1 sisustus