

# Üür ja kõrvalteenuste tasu alates 01.01.2026

ÜÜRIKOOD  
Üürniku nimi:  
Kinnistu kood:  
Kinnistu aadress:

KOIDULA3\_02  
Prokuratuur  
KOIDULA3  
Koidula tn 3a, Narva linn, Ida-Viru maakond

Lepingu number:  
Lepingu liik:  
Haldur:  
Lepingu spetsialist:

KPJ-4/2022-182  
Üürileping  
Anton Zahhartšenko  
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)	471,6			471,6	471,6	471,6	471,6	471,6	471,6	471,6	471,6	471,6	471,6	471,6	471,6							
Üür ja üüriteenused																						
Netoüür																						31.12 THI 3,9%, rakendatud piirmäära 3%
Kapitalikomponent (kapitalirent), sh Intress																						Lisa 6.2 Parendustööde ja tavalisustuse prognoos lisatud eelarvele 22.09.2025.
Põhiosa																						
Kapitalikomponent (kasutusrent)	8 070,85	29 710,11	Ei muutu	610,84	610,84	610,84	610,84	610,84	610,84	610,84	610,84	610,84	610,84	610,84	610,84	1,30	7 330,08	-7 460,01	-92,43%	-22 380,03	-75,33%	Ei indekseerita
100 Kinnisvara haldamine	190,12	2 281,49	Indekseerimine	195,83	195,83	195,83	195,83	195,83	195,83	195,83	195,83	195,83	195,83	195,83	195,83	0,42	2 349,93	5,70	3,00%	68,44	3,00%	
200 Tehnohooldus	549,63	6 595,57	Indekseerimine	566,12	566,12	566,12	566,12	566,12	566,12	566,12	566,12	566,12	566,12	566,12	566,12	1,20	6 793,44	16,49	3,00%	197,87	3,00%	
300 Heakord																						
400 Remondikomponent	787,57	9 450,84	Ei muutu	787,57	787,57	787,57	787,57	787,57	787,57	787,57	787,57	787,57	787,57	787,57	787,57	1,67	9 450,84					Ei indekseerita
400 Remondifond																						
500 Omanikukohustused	8,86	106,30	Indekseerimine	9,12	9,12	9,12	9,12	9,12	9,12	9,12	9,12	9,12	9,12	9,12	9,12	0,02	109,49	0,27	3,00%	3,19	3,00%	
Omanikukohustuste järelevalve																						
700 Tugiteenused																						
700 Parkimiskohtade tasu																						
ÜÜR KOKKU	9 607,03	48 144,31		2 169,48	2 169,48	2 169,48	2 169,48	2 169,48	2 169,48	2 169,48	2 169,48	2 169,48	2 169,48	2 169,48	2 169,48	4,60	26 033,78	-7 437,55	-77,42%	-22 110,53	-45,93%	
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	2 035,57	24 426,82	Teenuse hinna muutus	2 089,14	2 089,14	2 089,14	2 089,14	2 089,14	2 089,14	2 089,14	2 089,14	2 089,14	2 089,14	2 089,14	2 089,14	4,43	25 069,68	53,57	2,63%	642,86	2,63%	
400 Remondifond																						
500 Omanikukohustused																						
600 Tarbimisteenused																						
610 Elektrienergia	247,63	2 434,92	Teenuse hinna muutus	220,85	204,78	188,93	173,08	157,01	141,16	141,16	157,01	173,08	188,93	204,78	220,85	0,47	2 171,63	-26,78	-10,81%	-263,29	-10,81%	Aluseks 2022-2024 aasta keskmine tarbimine ja 2024 aasta keskmine ühikhind. Ühikhinna languse prognoos.
620 Küte	1 539,18	10 748,49	Teenuse hinna muutus	2 516,57	2 568,74	2 231,35	1 526,99	920,02	318,27	243,48	245,22	480,01	1 511,33	2 339,17	2 490,48	5,28	17 391,63	977,38	63,50%	6 643,14	61,81%	Aluseks 2022-2024 aasta keskmine tarbimine ja teenuspakkuja 01.12.2024 kehtima hakanud ühikhind. Ühikhinna tõusu prognoos. 17.06 korrigeeritud ühikhinna prognoosi.
630 Vesi ja kanalisatsioon	17,12	211,88	Teenuse hinna muutus	29,36	27,98	29,32	29,36	29,75	30,37	29,21	29,54	33,16	33,31	31,78	29,28	0,06	362,41	12,24	71,47%	150,53	71,04%	Aluseks 2022-2024 aasta keskmine tarbimine ja 2024 aasta kehtiv ühikhind. tarbimise ja ühikhinna tõusu prognoos.
640 Kommunikatsiooniteenused																						
650 Jahutusenergia																						
700 Tugiteenused	50,00	600,00		75,00	75,00	75,00	75,00	75,00	75,00	75,00	75,00	75,00	75,00	75,00	75,00	0,16	900,00	25,00	50,00%	300,00	50,00%	
710 Valveteenused	50,00	600,00	Teenuse hinna muutus	75,00	75,00	75,00	75,00	75,00	75,00	75,00	75,00	75,00	75,00	75,00	75,00	0,16	900,00	25,00	50,00%	300,00	50,00%	Olemasolev hange kuni 31.10.2025, alates 01.11.2025 uue hanke prognoos.
790 Muud tugiteenused																						
KÕRVALTEENUSTE TASUD KOKKU	3 889,50	38 422,12		4 930,92	4 965,65	4 613,74	3 893,56	3 270,92	2 653,93	2 577,99	2 595,91	2 850,39	3 897,71	4 739,88	4 904,76	10,40	45 895,36	1 041,42	26,78%	7 473,24	19,45%	
ÜÜR ja KÕRVALTEENUSED KOKKU km-ta	13 496,54	86 566,43		7 100,40	7 135,13	6 783,22	6 063,04	5 440,40	4 823,42	4 747,47	4 765,39	5 019,87	6 067,19	6 909,36	7 074,24	15,00	71 929,14	-6 396,14	-47,39%	-14 637,29	-16,91%	
ÜÜR ja KÕRVALTEENUSED KOKKU km-ga	16 735,71	106 683,43		8 804,50	8 847,56	8 411,19	7 518,17	6 746,10	5 981,03	5 886,86	5 909,08	6 224,64	7 523,32	8 567,61	8 772,06	18,60	89 192,13	-7 931,21	-47,39%	-17 491,30	-16,40%	

\* 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 keskmise tarbimine	Tarbimise prognoos 2026	Tarbimise muutus 2022-2024 vs 2026	Üürikule jagatav osakaal	Üüriku tarbimise prognoos	2024 keskmise/ 01/2025 ühikhind	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	12,12	10,68	12,35	11,72	11,72	0,02%	100,00%	11,72	183,64	0,90%	185,29		2 171,63	Tarbimise prognoos 2022-2024 tarbimise mahu põhja l. Ühikhind 2024 a. keskmine.
6200 Soojusenergia, MWh	140,37	135,95	126,04	134,12	134,12		100,00%	134,12	124,41	4,23%	129,67		17 391,63	Tarbimise prognoos 2022-2024 tarbimise mahu põhja l. Ühikuhinnaks on võetud 01.04.2025 kehtestatud Na rva Soojusvõrk AS ühikuhind
6300 Vesi ja kanalisatsioon, m3	99,00	91,00	104,00	98,00	98,00		100,00%	98,00	3,52	5,06%	3,70		362,41	Tarbimise prognoos 2022-2024 tarbimise mahu põhja l. Ühikuhinnaks on võetud 01.01.2024 kehtestatud Na rva Vesi AS ühikuhind. Alates 02.2024 maksab objekt i sadeveetasu
6500 Jahutusenergia, MWh														

Kapitalikomponendid

Alguskuupäev	Lõppkuupäev	Annuiteedimakse, €	Kommentaar
01.10.2025	31.12.2025	2 232,26	Parendustööd lisa 6.2 (prognoos)
01.10.2025	31.12.2025	5 227,75	Tavasisustus Lisa 6.2 (prognoos)
01.01.2023	31.12.2027	610,84	Bilansiline