

# Üür ja kõrvalteenuste tasu alates 01.01.2027

ÜÜRIKOOD

Üürniku nimi:

Kinnistu kood:

Kinnistu aadress:

RUUTLI15\_05

Sihtasutus Eesti Spordi- ja Olümpiamuuseum

RUUTLI15

Rüütli tn 15, Tartu linn, Tartu linn, Tartu maakond

Lepingu number:

Lepingu liik:

Haldur:

Lepingu spetsialist:

KPJ-4/2025-121

Üürileping

Verdo Aun

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>€/m² 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> )                                 | 2 250,9               |                            |                         | 2 250,9              | 2 250,9              | 2 250,9              | 2 250,9              | 2 250,9              | 2 250,9              | 2 250,9              | 2 250,9              | 2 250,9              | 2 250,9              | 2 250,9              | 2 250,9              |                                  |                           |                                 |                                  |                                 |                                  |                                                                                                                                                      |
| Üür ja üüriteenused                                        |                       |                            |                         |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                                  |                           |                                 |                                  |                                 |                                  |                                                                                                                                                      |
| Netoüür                                                    |                       |                            |                         |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                                  |                           |                                 |                                  |                                 |                                  | Indekseerimine alates 01.01.2027.a. 31.dets<br>THI 4,1, max 3% aastas                                                                                |
| Kapitalikomponent (kapitalirent), sh<br>Intress<br>Põhiosa |                       |                            |                         |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                                  |                           |                                 |                                  |                                 |                                  |                                                                                                                                                      |
| Kapitalikomponent (kasutusrent)                            | 4 335,42              | 52 025,04                  | Ei muutu                | 4 335,42             | 4 335,42             | 4 335,42             | 4 335,42             | 4 335,42             | 4 335,42             | 4 335,42             | 4 335,42             | 4 335,42             | 4 335,42             | 4 335,42             | 4 335,42             | 1,93                             | 52 025,04                 |                                 |                                  |                                 |                                  |                                                                                                                                                      |
| 100 Kinnisvara haldamine                                   | 1 057,92              | 12 695,04                  | Indekseerimine          | 1 089,66             | 1 089,66             | 1 089,66             | 1 089,66             | 1 089,66             | 1 089,66             | 1 089,66             | 1 089,66             | 1 089,66             | 1 089,66             | 1 089,66             | 1 089,66             | 0,48                             | 13 075,89                 | 31,74                           | 3,00%                            | 380,85                          | 3,00%                            |                                                                                                                                                      |
| 200 Tehnohooldus                                           | 1 630,80              | 19 569,60                  | Indekseerimine          | 1 679,72             | 1 679,72             | 1 679,72             | 1 679,72             | 1 679,72             | 1 679,72             | 1 679,72             | 1 679,72             | 1 679,72             | 1 679,72             | 1 679,72             | 1 679,72             | 0,75                             | 20 156,69                 | 48,92                           | 3,00%                            | 587,09                          | 3,00%                            |                                                                                                                                                      |
| 300 Heakord                                                |                       |                            |                         |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                                  |                           |                                 |                                  |                                 |                                  |                                                                                                                                                      |
| 400 Remondikomponent                                       | 4 116,32              | 49 395,84                  | Ei muutu                | 4 116,32             | 4 116,32             | 4 116,32             | 4 116,32             | 4 116,32             | 4 116,32             | 4 116,32             | 4 116,32             | 4 116,32             | 4 116,32             | 4 116,32             | 4 116,32             | 1,83                             | 49 395,84                 |                                 |                                  |                                 |                                  |                                                                                                                                                      |
| 400 Remondifond                                            |                       |                            |                         |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                                  |                           |                                 |                                  |                                 |                                  |                                                                                                                                                      |
| 500 Omanikukohustused                                      | 73,34                 | 880,08                     | Indekseerimine          | 75,54                | 75,54                | 75,54                | 75,54                | 75,54                | 75,54                | 75,54                | 75,54                | 75,54                | 75,54                | 75,54                | 75,54                | 0,03                             | 906,48                    | 2,20                            | 3,00%                            | 26,40                           | 3,00%                            |                                                                                                                                                      |
| Omanikukohustuste järelevalve                              |                       |                            |                         |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                                  |                           |                                 |                                  |                                 |                                  |                                                                                                                                                      |
| 700 Tugiteenused                                           |                       |                            |                         |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                                  |                           |                                 |                                  |                                 |                                  |                                                                                                                                                      |
| 700 Parkimiskohtade tasu                                   |                       |                            |                         |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                                  |                           |                                 |                                  |                                 |                                  |                                                                                                                                                      |
| ÜÜR KOKKU                                                  | 11 213,80             | 134 565,60                 |                         | 11 296,66            | 11 296,66            | 11 296,66            | 11 296,66            | 11 296,66            | 11 296,66            | 11 296,66            | 11 296,66            | 11 296,66            | 11 296,66            | 11 296,66            | 11 296,66            | 5,02                             | 135 559,94                | 82,86                           | 0,74%                            | 994,34                          | 0,74%                            |                                                                                                                                                      |
|                                                            |                       |                            |                         |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                                  |                           |                                 |                                  |                                 |                                  |                                                                                                                                                      |
| 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<br>kulu prognoos                                                                                            |
| 100 Kinnisvara haldamine                                   |                       |                            |                         |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                                  |                           |                                 |                                  |                                 |                                  | Kõrvalteenuste eest tasumine tegelike kulude<br>alusel, esitatud kulude prognoos                                                                     |
| 200 Tehnohooldus                                           |                       |                            |                         |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                                  |                           |                                 |                                  |                                 |                                  |                                                                                                                                                      |
| 300 Heakord                                                | 4 479,00              | 53 748,00                  | Teenuse hinna<br>muutus | 4 247,00             | 4 247,00             | 4 247,00             | 4 247,00             | 4 247,00             | 4 247,00             | 4 247,00             | 4 247,00             | 4 247,00             | 4 247,00             | 4 247,00             | 4 247,00             | 1,89                             | 50 964,00                 | −232,00                         | −5,18%                           | −2 784,00                       | −5,18%                           |                                                                                                                                                      |
| 400 Remondifond                                            |                       |                            |                         |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                                  |                           |                                 |                                  |                                 |                                  |                                                                                                                                                      |
| 500 Omanikukohustused                                      |                       |                            |                         |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                                  |                           |                                 |                                  |                                 |                                  |                                                                                                                                                      |
| 600 Tarbimisteenused                                       |                       |                            |                         |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                                  |                           |                                 |                                  |                                 |                                  | Aluseks 2023-2025.a tarbimise maht ja kehtiv<br>ühikhind vastavalt teenusepakkuja hinnakirjale.<br>Tarbimise mahu tõus ja keskmise ühikhinna<br>tõus |
| 610 Elektrienergia                                         | 2 150,80              | 25 809,60                  | Teenuse hinna<br>muutus | 2 511,21             | 2 328,48             | 2 148,23             | 1 967,98             | 1 785,25             | 1 605,00             | 1 605,00             | 1 785,25             | 1 967,98             | 2 148,23             | 2 328,48             | 2 511,21             | 1,12                             | 24 692,30                 | 360,41                          | 16,76%                           | −1 117,30                       | −4,33%                           |                                                                                                                                                      |
| 620 Küte                                                   | 1 535,17              | 18 422,04                  | Teenuse hinna<br>muutus | 2 807,19             | 2 865,39             | 2 489,03             | 1 703,33             | 1 026,27             | 355,02               | 271,60               | 273,54               | 535,44               | 1 685,87             | 2 609,31             | 2 778,09             | 1,23                             | 19 400,10                 | 1 272,02                        | 82,86%                           | 978,06                          | 5,31%                            |                                                                                                                                                      |
| 630 Vesi ja kanalisatsioon                                 | 44,87                 | 538,44                     | Teenuse hinna<br>muutus | 54,68                | 52,11                | 54,61                | 54,68                | 55,42                | 56,57                | 54,41                | 55,01                | 61,76                | 62,03                | 59,20                | 54,54                | 0,02                             | 675,01                    | 9,81                            | 21,85%                           | 136,57                          | 25,36%                           |                                                                                                                                                      |
| 640 Kommunikatsiooniteenused                               |                       |                            |                         |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                                  |                           |                                 |                                  |                                 |                                  |                                                                                                                                                      |
| 650 Jahutusenergia                                         |                       |                            |                         |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                                  |                           |                                 |                                  |                                 |                                  |                                                                                                                                                      |
| 700 Tugiteenused                                           | 20,00                 | 240,00                     |                         | 22,00                | 22,00                | 22,00                | 22,00                | 22,00                | 22,00                | 22,00                | 22,00                | 22,00                | 22,00                | 22,00                | 22,00                | 0,01                             | 264,00                    | 2,00                            | 10,00%                           | 24,00                           | 10,00%                           |                                                                                                                                                      |
| 710 Valveteenused                                          | 20,00                 | 240,00                     | Teenuse hinna<br>muutus | 22,00                | 22,00                | 22,00                | 22,00                | 22,00                | 22,00                | 22,00                | 22,00                | 22,00                | 22,00                | 22,00                | 22,00                | 0,01                             | 264,00                    | 2,00                            | 10,00%                           | 24,00                           | 10,00%                           | Aluseks uue hanke prognoosmaksumus<br>(hange alates 01.07.2027)                                                                                      |
| 790 Muud tugiteenused                                      |                       |                            |                         |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                                  |                           |                                 |                                  |                                 |                                  |                                                                                                                                                      |
| KÕRVALTEENUSTE TASUD KOKKU                                 | 8 229,84              | 98 758,08                  |                         | 9 642,08             | 9 514,99             | 8 960,87             | 7 994,98             | 7 135,94             | 6 285,59             | 6 200,01             | 6 382,81             | 6 834,18             | 8 165,13             | 9 266,00             | 9 612,84             | 4,27                             | 95 995,41                 | 1 412,24                        | 17,16%                           | −2 762,67                       | −2,80%                           |                                                                                                                                                      |
| ÜÜR ja KÕRVALTEENUSED KOKKU km-ta                          | 19 443,64             | 233 323,68                 |                         | 20 938,74            | 20 811,65            | 20 257,53            | 19 291,64            | 18 432,60            | 17 582,25            | 17 496,67            | 17 679,47            | 18 130,84            | 19 461,79            | 20 562,66            | 20 909,50            | 9,29                             | 231 555,35                | 1 495,10                        | 7,69%                            | −1 768,33                       | −0,76%                           |                                                                                                                                                      |
| ÜÜR ja KÕRVALTEENUSED KOKKU km-ga                          | 24 110,11             | 289 321,36                 |                         | 25 964,04            | 25 806,45            | 25 119,34            | 23 921,64            | 22 856,42            | 21 801,99            | 21 695,87            | 21 922,54            | 22 482,25            | 24 132,62            | 25 497,70            | 25 927,79            | 11,52                            | 287 128,64                | 1 853,92                        | 7,69%                            | −2 192,72                       | −0,76%                           |                                                                                                                                                      |
| KAPITALI- ja REMONDIKOMPONENDID<br>KOKKU km-ta             | 8 451,74              | 101 420,88                 |                         | 8 451,74             | 8 451,74             | 8 451,74             | 8 451,74             | 8 451,74             | 8 451,74             | 8 451,74             | 8 451,74             | 8 451,74             | 8 451,74             | 8 451,74             | 8 451,74             | 3,75                             | 101 420,88                |                                 |                                  |                                 |                                  |                                                                                                                                                      |
| KAPITALI- ja REMONDIKOMPONENDID<br>KOKKU km-ga             | 10 480,16             | 125 761,89                 |                         | 10 480,16            | 10 480,16            | 10 480,16            | 10 480,16            | 10 480,16            | 10 480,16            | 10 480,16            | 10 480,16            | 10 480,16            | 10 480,16            | 10 480,16            | 10 480,16            | 4,66                             | 125 761,89                |                                 |                                  |                                 |                                  |                                                                                                                                                      |
| TEENUSED KOKKU km-ta                                       | 10 991,90             | 131 902,80                 |                         | 12 487,00            | 12 359,91            | 11 805,79            | 10 839,90            | 9 980,86             | 9 130,51             | 9 044,93             | 9 227,73             | 9 679,10             | 11 010,05            | 12 110,92            | 12 457,76            | 5,53                             | 130 134,47                | 1 495,10                        | 13,60%                           | −1 768,33                       | −1,34%                           |                                                                                                                                                      |
| TEENUSED KOKKU km-ga                                       | 13 629,96             | 163 559,47                 |                         | 15 483,88            | 15 326,29            | 14 639,18            | 13 441,48            | 12 376,27            | 11 321,83            | 11 215,71            | 11 442,39            | 12 002,09            | 13 652,47            | 15 017,54            | 15 447,63            | 6,86                             | 161 366,75                | 1 853,92                        | 13,60%                           | −2 192,72                       | −1,34%                           |                                                                                                                                                      |

\* 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 | Üürnikule<br>jagatav<br>osakaal | Üürniku<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 | Üürniku<br>tarbimiskulu<br>prognoos<br>2027 | Märkused                                                                                    |
|---------------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------------------|-------------------------------|---------------------------------------------|---------------------------------|----------------------------------|------------------------------------------|-----------------------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|---------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                 | kogus                  | kogus                  | kogus                  | kogus                              | kogus                         | %                                           | %                               | kogus                            | €/ühik                                   | %                                             | €/ühik                            | €/aastas                          | €/aastas                                    |                                                                                             |
| 6300 Vesi ja kanalisatsioon, m3 | 258,00                 | 234,20                 | 278,80                 | 257,00                             | 257,00                        |                                             | 100,00%                         | 257,00                           | 2,50                                     | 5,06%                                         | 2,63                              |                                   | 675,01                                      | Aluseks 2023-2025.a tarbimise maht ja kehtiv ühikhind vastavalt teenusepakkuja hinnakirjale |
| 6200 Soojusenergia, MWh         | 262,10                 | 299,72                 | 304,15                 | 288,66                             | 299,72                        | 3,83%                                       | 100,00%                         | 299,72                           | 62,41                                    | 3,71%                                         | 64,73                             |                                   | 19 400,10                                   | Aluseks 2024.a tarbimise maht ja kehtiv ühikhind vastavalt teenusepakkuja hinnakirjale      |
| 6100 Elektrienergia, MWh        | 162,38                 | 164,60                 | 138,55                 | 155,18                             | 155,18                        |                                             | 100,00%                         | 155,18                           | 151,49                                   | 5,04%                                         | 159,12                            |                                   | 24 692,30                                   | Aluseks 2023-2025.a tarbimise maht ja 2025.a keskmine ühikhind                              |
| 6500 Jahutusenergia, MWh        |                        |                        |                        |                                    |                               |                                             |                                 |                                  |                                          | 7,10%                                         |                                   |                                   |                                             |                                                                                             |

Kapitalikomponendid

| Alguskuupäev | Lõppkuupäev | Annuiteedimakse, € | Kommentaar                    |
|--------------|-------------|--------------------|-------------------------------|
| 01.10.2025   | 31.12.2035  | 4 335,42           | Bilansiline kapitalikomponent |