

# Üür ja kõrvalteenuste tasu alates 01.01.2026

ÜÜRIKOOD	SOJAMAE44A_11	Lepingu number:	KPJ-4/2022-222
Üürniku nimi:	Eesti Rahvusraamatukogu	Lepingu liik:	Üürileping
Kinnistu kood:	SOJAMAE44A	Haldur:	Keili Luik
Kinnistu address:	Suur-Sõjamäe tn 44b, Lasnamäe linnaosa, Tallinn, Harju maakond	Lepingu spetsialist:	Lisbeth Mikson

	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)	6 202,6			6 202,6	6 202,6	6 202,6	6 202,6	6 202,6	6 202,6	6 202,6	6 202,6	6 202,6	6 202,6	6 202,6	6 202,6							
Üür ja üüriteenused																						
Netoüür																						31.12 THI 3,9%, rakendatud piirmäära 3%
Kapitalikomponent (kapitalirent), sh Intress Põhiosa																						
Kapitalikomponent (kasutusrent)	8 743,47	104 921,64	Ei muutu	8 743,47	8 743,47	8 743,47	8 743,47	8 743,47	8 743,47	8 743,47	8 743,47	8 743,47	8 743,47	8 743,47	8 743,47	1,41	104 921,64					Ei indekseerita
100 Kinnisvara haldamine	1 842,49	22 109,94	Indekseerimine	1 897,77	1 897,77	1 897,77	1 897,77	1 897,77	1 897,77	1 897,77	1 897,77	1 897,77	1 897,77	1 897,77	1 897,77	0,31	22 773,23	55,27	3,00%	663,30	3,00%	
200 Tehnohooldus	2 109,16	25 309,89	Indekseerimine	2 172,43	2 172,43	2 172,43	2 172,43	2 172,43	2 172,43	2 172,43	2 172,43	2 172,43	2 172,43	2 172,43	2 172,43	0,35	26 069,19	63,27	3,00%	759,30	3,00%	
300 Heakord																						
400 Remondikomponent	30 970,93	371 651,21	Ei muutu	30 970,93	30 970,93	30 970,93	30 970,93	30 970,93	30 970,93	30 970,93	30 970,93	30 970,93	30 970,93	30 970,93	30 970,93	4,99	371 651,21					Ei indekseerita
400 Remondifond																						
500 Omanikukohustused	230,62	2 767,44	Indekseerimine	237,54	237,54	237,54	237,54	237,54	237,54	237,54	237,54	237,54	237,54	237,54	237,54	0,04	2 850,46	6,92	3,00%	83,02	3,00%	
Omanikukohustuste järelevalve																						
700 Tugiteenused																						
700 Parkimiskohtade tasu																						
ÜÜR KOKKU	43 896,68	526 760,11		44 022,14	44 022,14	44 022,14	44 022,14	44 022,14	44 022,14	44 022,14	44 022,14	44 022,14	44 022,14	44 022,14	44 022,14	7,10	528 265,73	125,47	0,29%	1 505,62	0,29%	
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 tegeliku kulu alusel
200 Tehnohooldus																						
300 Heakord	7 068,05	84 816,57	Teenuse hinna muutus	5 547,52	5 547,52	5 547,52	5 547,52	5 547,52	5 547,52	5 547,52	5 547,52	5 547,52	5 547,52	5 547,52	5 547,52	0,89	66 570,24	-1 520,53	-21,51%	-18 246,33	-21,51%	Aluseks kehtiva hanke maksmus (hange alates 01.07.2024)
400 Remondifond																						
500 Omanikukohustused																						
600 Tarbimisteenused																						
610 Elektrienergia	1 721,91	16 931,26	Teenuse hinna muutus	1 346,09	1 248,14	1 151,52	1 054,90	956,95	860,33	860,33	956,95	1 054,90	1 151,52	1 248,14	1 346,09	0,22	13 235,88	-375,82	-21,83%	-3 695,38	-21,83%	Tarbimise mahu langus ja keskmise ühikhinna langus
620 Küte	5 580,77	38 971,87	Teenuse hinna muutus	3 620,53	3 695,59	3 210,19	2 196,84	1 323,61	457,88	350,29	352,80	690,58	2 174,32	3 365,32	3 583,00	0,58	25 020,95	-1 960,24	-35,12%	-13 950,93	-35,80%	Aluseks 2024 a tarbimise maht ja keskmise ühikhinna prognoos. Keskmise ühikhinna langus.
630 Vesi ja kanalisatsioon	56,46	698,81	Teenuse hinna muutus	55,78	53,17	55,71	55,78	56,54	57,71	55,51	56,13	63,01	63,29	60,40	55,64	0,01	688,67	-0,68	-1,21%	-10,14	-1,45%	
640 Kommunikatsiooniteenused																						
650 Jahutusenergia																						
700 Tugiteenused	148,45	1 781,41		165,43	165,43	165,43	165,43	165,43	165,43	165,43	165,43	165,43	165,43	165,43	165,43	0,03	1 985,12	16,98	11,44%	203,71	11,44%	
710 Valveteenused	148,45	1 781,41	Teenuse hinna muutus	165,43	165,43	165,43	165,43	165,43	165,43	165,43	165,43	165,43	165,43	165,43	165,43	0,03	1 985,12	16,98	11,44%	203,71	11,44%	Aluseks uue hanke prognoosmaksumus (hange alates 01.11.2025)
790 Muud tugiteenused																						
KÕRVALTEENUSTE TASUD KOKKU	14 575,64	143 199,93		10 735,35	10 709,85	10 130,37	9 020,47	8 050,05	7 088,87	6 979,08	7 078,82	7 521,44	9 102,08	10 386,80	10 697,68	1,72	107 500,86	-3 840,29	-26,35%	-35 699,06	-24,93%	
ÜÜR ja KÕRVALTEENUSED KOKKU km-ta	58 472,32	669 960,04		54 757,49	54 731,99	54 152,51	53 042,61	52 072,19	51 111,02	51 001,22	51 100,97	51 543,58	53 124,22	54 408,95	54 719,82	8,82	635 766,59	-3 714,83	-6,35%	-34 193,45	-5,10%	
ÜÜR ja KÕRVALTEENUSED KOKKU km-ga	72 505,68	823 988,92		67 899,29	67 867,67	67 149,12	65 772,84	64 569,52	63 377,66	63 241,52	63 365,20	63 914,04	65 874,04	67 467,10	67 852,58	10,94	788 350,57	-4 606,38	-6,35%	-35 638,35	-4,33%	

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

Tarbimisteenuste arvestamine

Kütteliik: Maagaas

	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 €/ühik	Ühikhinna muutuse prognoos 2025/2026	Prognoositud ühikuhind 2026	Planeeritud tööjõukulu 2026	Üüriku tarbimiskulu prognoos 2026	Märkused
	kogus	kogus	kogus	kogus	kogus	%	%	kogus		%	€/ühik	€/aastas	€/aastas	
6100 Elektrienergia, MWh	110,39	105,24	96,08	103,90	103,90		76,40%	79,38	165,25	0,90%	166,74		13 235,88	Aluseks 2022-2024.a tarbimise maht ja 2024.a keskmise ühikuhind.
6200 Soojusenergia, MWh	412,58	351,55	416,73	393,62	416,73	5,87%	97,15%	404,87	60,00	3,00%	61,80		25 020,95	Aluseks 2024.a tarbimise maht ja keskmise ühikuhinna prognoos.
6300 Vesi ja kanalisatsioon, m3	155,00	172,00	192,00	173,00	192,00	10,98%	97,15%	186,54	3,51	5,06%	3,69		688,67	Aluseks 2024.a tarbimise maht ja 2024.a keskmise ühikuhind.
6500 Jahutusenergia, MWh														

Kapitalikomponendid

Alguskuupäev	Lõppkuupäev	Annuiteedimakse, €	Kommentaar
01.04.2023	31.03.2028	666,09	Pisiparendus lisa 6.1 alusel (tegelik maksumus)
01.01.2022	30.11.2032	8 077,38	Bilansiline