

# Üür ja kõrvalteenuste tasu alates 01.01.2025

ÜÜRIKOOD  
Üürniku nimi:  
Kinnistu kood:  
Kinnistu aadress:

PIKK2RATASKAEVU1\_02  
Sihtasutus Eesti Vabaõhumuuseum  
PIKK2RATASKAEVU1  
Pikk tn 2, Kesklinna linnaosa, Tallinn, Harju maakond

Lepingu number:  
Lepingu liik:  
Haldur:  
Lepingu spetsialist:

KPJ-4/2022-165  
Üürileping  
Tom Lettner  
Lisbeth Mikson

|  | 2024*<br>12<br>€/kuus | 2024*<br>KOKKU<br>€/aastas | Muutmise alus        | 2025<br>01<br>€/kuus | 2025<br>02<br>€/kuus | 2025<br>03<br>€/kuus | 2025<br>04<br>€/kuus | 2025<br>05<br>€/kuus | 2025<br>06<br>€/kuus | 2025<br>07<br>€/kuus | 2025<br>08<br>€/kuus | 2025<br>09<br>€/kuus | 2025<br>10<br>€/kuus | 2025<br>11<br>€/kuus | 2025<br>12<br>€/kuus | 2025<br>Viimane kuu<br>€/m² kuus | 2025<br>KOKKU<br>€/aastas | 12.24/01.25<br>muutus<br>€/kuus | 12.24/01.25<br>muutus<br>kuus, % | 2024/2025<br>muutus<br>€/aastas | 2024/2025<br>muutus<br>aastas, % | Märkused, põhjendused muutuste kohta   |
|--|-----------------------|----------------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------------------|---------------------------|---------------------------------|----------------------------------|---------------------------------|----------------------------------|--|
| Üüripind (m²)  | 1 216,5               |                            |                      | 1 216,5              | 1 216,5              | 1 216,5              | 1 216,5              | 1 216,5              | 1 216,5              | 1 216,5              | 1 216,5              | 1 216,5              | 1 216,5              | 1 216,5              | 1 216,5              |                                  |                           |                                 |                                  |                                 |                                  |  |
| Üür ja üüriteenused  |                       |                            |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                                  |                           |                                 |                                  |                                 |                                  |  |
| Netoüür  | 7 016,77              | 84 201,26                  | Indekseerimine       | 7 227,28             | 7 227,28             | 7 227,28             | 7 227,28             | 7 227,28             | 7 227,28             | 7 227,28             | 7 227,28             | 7 227,28             | 7 227,28             | 7 227,28             | 7 227,28             | 5,94                             | 86 727,30                 | 210,50                          | 3,00%                            | 2 526,04                        | 3,00%                            | 31.12 THI 4%, rakendatud piirmäära 3%  |
| Kapitalikomponent (kapitalirent), sh<br>Intress<br>Põhiosa |                       |                            |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                                  |                           |                                 |                                  |                                 |                                  |  |
| Kapitalikomponent (kasutusrent)                            | 174,61                | 2 095,32                   | Ei muutu             | 174,61               | 174,61               | 174,61               | 174,61               | 174,61               | 174,61               | 174,61               | 174,61               | 174,61               | 174,61               | 174,61               | 174,61               | 0,14                             | 2 095,32                  |                                 |                                  |                                 |                                  |  |
| 100 Kinnisvara haldamine                                   | 363,36                | 4 360,36                   | Indekseerimine       | 374,26               | 374,26               | 374,26               | 374,26               | 374,26               | 374,26               | 374,26               | 374,26               | 374,26               | 374,26               | 374,26               | 374,26               | 0,31                             | 4 491,17                  | 10,90                           | 3,00%                            | 130,81                          | 3,00%                            |  |
| 200 Tehnohooldus   | 678,44                | 8 141,28                   | Indekseerimine       | 698,79               | 698,79               | 698,79               | 698,79               | 698,79               | 698,79               | 698,79               | 698,79               | 698,79               | 698,79               | 698,79               | 698,79               | 0,57                             | 8 385,52                  | 20,35                           | 3,00%                            | 244,24                          | 3,00%                            |  |
| 300 Heakord  | 548,29                | 6 579,43                   | Indekseerimine       | 564,73               | 564,73               | 564,73               | 564,73               | 564,73               | 564,73               | 564,73               | 564,73               | 564,73               | 564,73               | 564,73               | 564,73               | 0,46                             | 6 776,82                  | 16,45                           | 3,00%                            | 197,38                          | 3,00%                            | Väliheakord  |
| 400 Remondikomponent                                       | 2 092,50              | 25 110,02                  | Indekseerimine       | 2 155,28             | 2 155,28             | 2 155,28             | 2 155,28             | 2 155,28             | 2 155,28             | 2 155,28             | 2 155,28             | 2 155,28             | 2 155,28             | 2 155,28             | 2 155,28             | 1,77                             | 25 863,32                 | 62,78                           | 3,00%                            | 753,30                          | 3,00%                            |  |
| 400 Remondifond  |                       |                            |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                                  |                           |                                 |                                  |                                 |                                  |  |
| 500 Omanikukohustused                                      | 173,18                | 2 078,21                   | Indekseerimine       | 178,38               | 178,38               | 178,38               | 178,38               | 178,38               | 178,38               | 178,38               | 178,38               | 178,38               | 178,38               | 178,38               | 178,38               | 0,15                             | 2 140,56                  | 5,20                            | 3,00%                            | 62,35                           | 3,00%                            |  |
| Omanikukohustuste järelevalve                              |                       |                            |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                                  |                           |                                 |                                  |                                 |                                  |  |
| 700 Tugiteenused   |                       |                            | Uus leping           | 1 545,19             | 1 545,19             | 1 545,19             | 1 545,19             | 1 545,19             | 1 545,19             | 1 545,19             | 1 545,19             | 1 545,19             | 1 545,19             | 1 545,19             | 1 545,19             | 1,27                             | 18 542,28                 | 1 545,19                        |                                  | 18 542,28                       |                                  | Lisanduva pinna üüri- ja kõrvalteenuste tasude prognoos (pinna lisanudmine arvestatud alates 01.01.2025) |
| 700 Parkimiskohtade tasu                                   |                       |                            |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                                  |                           |                                 |                                  |                                 |                                  |  |
| ÜR KOKKU   | 11 047,16             | 132 565,89                 |                      | 12 918,52            | 12 918,52            | 12 918,52            | 12 918,52            | 12 918,52            | 12 918,52            | 12 918,52            | 12 918,52            | 12 918,52            | 12 918,52            | 12 918,52            | 12 918,52            | 10,62                            | 155 022,29                | 1 871,37                        | 16,94%                           | 22 456,40                       | 16,94%                           |  |
|  |                       |                            |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                                  |                           |                                 |                                  |                                 |                                  |  |
| 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  | 1 342,38              | 16 108,60                  | Teenuse hinna muutus | 1 545,58             | 1 545,58             | 1 545,58             | 1 545,58             | 1 545,58             | 1 545,58             | 1 545,58             | 1 545,58             | 1 545,58             | 1 545,58             | 1 545,58             | 1 545,58             | 1,27                             | 18 546,97                 | 203,20                          | 15,14%                           | 2 438,36                        | 15,14%                           | Siseheakord. Kehtiva hanke maksumus kuni 31.03.2025 ja uue hanke prognoosmaksumus alates 01.04.2025      |
| 400 Remondifond  |                       |                            |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                                  |                           |                                 |                                  |                                 |                                  |  |
| 500 Omanikukohustused                                      |                       |                            |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                                  |                           |                                 |                                  |                                 |                                  |  |
| 600 Tarbimisteenused                                       |                       |                            |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                                  |                           |                                 |                                  |                                 |                                  |  |
| 610 Elektrienergia   | 2 220,10              | 21 829,90                  | Teenuse hinna muutus | 1 297,99             | 1 203,54             | 1 110,37             | 1 017,20             | 922,76               | 829,59               | 829,59               | 922,76               | 1 017,20             | 1 110,37             | 1 203,54             | 1 297,99             | 1,07                             | 12 762,89                 | -922,12                         | -41,53%                          | -9 067,02                       | -41,53%                          | Tarbimise mahu langus ja ühikhinna langus  |
| 620 Küte   | 2 758,10              | 19 260,47                  | Teenuse hinna muutus | 2 860,78             | 2 920,10             | 2 536,55             | 1 735,85             | 1 045,86             | 361,80               | 276,79               | 278,76               | 545,66               | 1 718,05             | 2 659,13             | 2 831,13             | 2,33                             | 19 770,45                 | 102,68                          | 3,72%                            | 509,98                          | 2,65%                            |  |
| 630 Vesi ja kanalisatsioon                                 | 262,50                | 3 248,70                   | Teenuse hinna muutus | 228,08               | 217,38               | 227,80               | 228,08               | 231,18               | 235,96               | 226,95               | 229,49               | 257,65               | 258,77               | 246,95               | 227,52               | 0,19                             | 2 815,79                  | -34,42                          | -13,11%                          | -432,91                         | -13,33%                          | Prognoositud väiksemat tarbimise mahtu võrreldes 2024.a prognoositud tarbimise mahuga                    |
| 640 Kommunikatsiooniteenused                               |                       |                            |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                                  |                           |                                 |                                  |                                 |                                  |  |
| 700 Tugiteenused   | 87,77                 | 1 053,21                   | Teenuse hinna muutus | 103,35               | 103,35               | 103,35               | 103,35               | 103,35               | 103,35               | 103,35               | 103,35               | 103,35               | 103,35               | 103,35               | 103,35               | 0,08                             | 1 240,26                  | 15,59                           | 17,76%                           | 187,04                          | 17,76%                           | Aluseks kehtiva hanke maksumus kuni 31.01.2025 ja uue hanke prognoosmaksumus alates 01.02.2025           |
| KÕRVALTEENUSTE TASUD KOKKU                                 | 6 670,85              | 61 500,89                  |                      | 6 035,78             | 5 989,95             | 5 523,65             | 4 630,06             | 3 848,73             | 3 076,29             | 2 982,26             | 3 079,94             | 3 469,45             | 4 736,13             | 5 758,55             | 6 005,57             | 4,94                             | 55 136,36                 | -635,06                         | -9,52%                           | -6 364,53                       | -10,35%                          |  |
| ÜR ja KÕRVALTEENUSED KOKKU km-ta                           | 17 718,00             | 194 066,79                 |                      | 18 954,31            | 18 908,48            | 18 442,18            | 17 548,59            | 16 767,25            | 15 994,81            | 15 900,79            | 15 998,47            | 16 387,97            | 17 654,65            | 18 677,07            | 18 924,09            | 15,56                            | 210 158,65                | 1 236,30                        | 6,98%                            | 16 091,86                       | 8,29%                            |  |
| ÜR ja KÕRVALTEENUSED KOKKU km-ga                           | 21 615,97             | 236 761,48                 |                      | 23 124,26            | 23 068,34            | 22 499,46            | 21 409,28            | 20 456,04            | 19 513,67            | 19 398,96            | 19 518,13            | 19 993,33            | 21 538,68            | 22 786,03            | 23 087,39            | 18,98                            | 256 393,55                | 1 508,29                        | 6,98%                            | 19 632,07                       | 8,29%                            |  |

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

Tarbimisteenuste arvestamine

Kütteliik: Kaugküte

|                                 | Tarbimise<br>maht 2021 | Tarbimise<br>maht 2022 | Tarbimise<br>maht 2023 | 2021-2023<br>keskmise<br>tarbimine | Tarbimise<br>prognoos<br>2025 | Tarbimise<br>muutus<br>2021-2023<br>vs 2025 | Üürikule<br>jagatav<br>osakaal | Üüriku<br>tarbimise<br>prognoos | 2023<br>keskmise/<br>01/2024<br>ühikhind | Ühikhinna<br>muutuse<br>prognoos<br>2024/2025 | Prognoositud<br>ühikuhind<br>2025 | Planeeritud<br>tööjõukulu<br>2025 | Üüriku<br>tarbimiskulu<br>prognoos<br>2025 | Märkused  |
|---------------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------------------|-------------------------------|---|--------------------------------|---------------------------------|--|---|-----------------------------------|-----------------------------------|--|---|
|                                 | kogus                  | kogus                  | kogus                  | kogus                              | kogus                         | %   | %                              | kogus                           | €/ühik                                   | %   | €/ühik                            | €/aastas                          | €/aastas                                   |   |
| 6100 Elektrienergia, MWh        | 233,08                 | 226,93                 | 216,89                 | 225,63                             | 225,63                        |   | 35,24%                         | 79,51                           | 155,84                                   | 3,00%   | 160,52                            |                                   | 12 762,89                                  | Aluseks 2021-2023.a tarbimise maht ja 2023.a keskmne ühikhind |
| 6200 Soojusenergia, MWh         | 625,00                 | 557,65                 | 504,95                 | 562,53                             | 562,53                        |   | 38,07%                         | 214,16                          | 88,83                                    | 3,93%   | 92,32                             |                                   | 19 770,45                                  | Aluseks 2021-2023.a tarbimise maht ja 2023.a keskmne ühikhind |
| 6300 Vesi ja kanalisatsioon, m3 | 1 154,00               | 1 655,00               | 1 711,00               | 1 506,67                           | 1 683,00                      | 11,70%                                      | 43,75%                         | 736,31                          | 3,57                                     | 7,12%   | 3,82                              |                                   | 2 815,79                                   | Aluseks 2022-2023.a tarbimise maht ja 2023.a keskmne ühikhind |

Kapitalikomponendid

| Alguskuupäev | Lõppkuupäev | Annuiteedimakse, € | Kommentaar  |
|--------------|-------------|--------------------|---|
| 01.01.2023   | 31.12.2027  | 89,62              | 2022.a pisiparendus (lisa 6.1 alusel, tegelik maksumus)             |
| 01.01.2023   | 31.12.2027  | 84,99              | 2022.a pisiparendus (lisa 6.1 alusel erisisustus, tegelik maksumus) |