

# Üür ja kõrvalteenuste tasu alates 01.01.2027

ÜÜRIKOOD

Üürniku nimi:

Kinnistu kood:

Kinnistu aadress:

HAAPSALUSADAMA21\_01

Prokuratuur

HAAPSALUSADAMA21

Sadama tn 21, Haapsalu linn, Haapsalu linn, Lääne maakond

Lepingu number:

Lepingu liik:

Haldur:

Lepingu spetsialist:

KPJ-4/2022-21

Üürileping

Retti Laos

Kerli Kikojan

|                                                 | 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 (m²)                                   | 178,2                 |                            |                      | 178,2                | 178,2                | 178,2                | 178,2                | 178,2                | 178,2                | 178,2                | 178,2                | 178,2                | 178,2                | 178,2                | 178,2                |                                  |                           |                                 |                                  |                                 |                                  |                                                                                                       |
| Üür ja üüriteenused                             |                       |                            |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                                  |                           |                                 |                                  |                                 |                                  |                                                                                                       |
| Netoüür                                         |                       |                            |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                                  |                           |                                 |                                  |                                 |                                  | 31.12 THI 4,1%, rakendatud piirmäära 3%                                                               |
| Kapitalikomponent (kapitalirent), sh<br>Intress |                       |                            |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                                  |                           |                                 |                                  |                                 |                                  | Leping lõppeb 31.08.2027. Ettepanek lepingut pikendada kuni asenduspiinnale kolimiseni.               |
| Põhiosa                                         |                       |                            |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                                  |                           |                                 |                                  |                                 |                                  |                                                                                                       |
| Kapitalikomponent (kasutusrent)                 | 164,65                | 1 975,80                   | Ei muutu             | 164,65               | 164,65               | 164,65               | 164,65               | 164,65               | 164,65               | 164,65               | 164,65               | 164,65               | 164,65               | 164,65               | 164,65               | 0,92                             | 1 975,80                  |                                 |                                  |                                 |                                  | Ei indekseerita                                                                                       |
| 100 Kinnisvara haldamine                        | 66,21                 | 794,50                     | Indekseerimine       | 68,19                | 68,19                | 68,19                | 68,19                | 68,19                | 68,19                | 68,19                | 68,19                | 68,19                | 68,19                | 68,19                | 68,19                | 0,38                             | 818,34                    | 1,99                            | 3,00%                            | 23,84                           | 3,00%                            |                                                                                                       |
| 200 Tehnohooldus                                | 152,85                | 1 834,22                   | Indekseerimine       | 157,44               | 157,44               | 157,44               | 157,44               | 157,44               | 157,44               | 157,44               | 157,44               | 157,44               | 157,44               | 157,44               | 157,44               | 0,88                             | 1 889,25                  | 4,59                            | 3,00%                            | 55,03                           | 3,00%                            |                                                                                                       |
| 300 Heakord                                     |                       |                            |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                                  |                           |                                 |                                  |                                 |                                  |                                                                                                       |
| 400 Remondikomponent                            | 1 144,64              | 13 735,64                  | Ei muutu             | 1 144,64             | 1 144,64             | 1 144,64             | 1 144,64             | 1 144,64             | 1 144,64             | 1 144,64             | 1 144,64             | 1 144,64             | 1 144,64             | 1 144,64             | 1 144,64             | 6,42                             | 13 735,64                 |                                 |                                  |                                 |                                  | Ei indekseerita                                                                                       |
| 400 Remondifond                                 |                       |                            |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                                  |                           |                                 |                                  |                                 |                                  |                                                                                                       |
| 500 Omanikukohustused                           | 4,50                  | 54,01                      | Indekseerimine       | 4,64                 | 4,64                 | 4,64                 | 4,64                 | 4,64                 | 4,64                 | 4,64                 | 4,64                 | 4,64                 | 4,64                 | 4,64                 | 4,64                 | 0,03                             | 55,63                     | 0,14                            | 3,00%                            | 1,62                            | 3,00%                            |                                                                                                       |
| Omanikukohustuste järelevalve                   |                       |                            |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                                  |                           |                                 |                                  |                                 |                                  |                                                                                                       |
| 700 Tugiteenused                                |                       |                            |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                                  |                           |                                 |                                  |                                 |                                  |                                                                                                       |
| 700 Parkimiskohtade tasu                        |                       |                            |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                                  |                           |                                 |                                  |                                 |                                  |                                                                                                       |
| ÜÜR KOKKU                                       | 1 532,85              | 18 394,18                  |                      | 1 539,56             | 1 539,56             | 1 539,56             | 1 539,56             | 1 539,56             | 1 539,56             | 1 539,56             | 1 539,56             | 1 539,56             | 1 539,56             | 1 539,56             | 1 539,56             | 8,64                             | 18 474,66                 | 6,71                            | 0,44%                            | 80,48                           | 0,44%                            |                                                                                                       |
|                                                 |                       |                            |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                                  |                           |                                 |                                  |                                 |                                  |                                                                                                       |
| 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                                     | 459,51                | 5 514,09                   | Teenuse hinna muutus | 551,79               | 551,79               | 551,79               | 551,79               | 551,79               | 551,79               | 551,79               | 551,79               | 551,79               | 551,79               | 551,79               | 551,79               | 3,10                             | 6 621,42                  | 92,28                           | 20,08%                           | 1 107,34                        | 20,08%                           | Olemasolev hange kuni 30.06.2027. Alates 01.07.2027 uue hanke prognoos.                               |
| 400 Remondifond                                 |                       |                            |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                                  |                           |                                 |                                  |                                 |                                  |                                                                                                       |
| 500 Omanikukohustused                           |                       |                            |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                                  |                           |                                 |                                  |                                 |                                  |                                                                                                       |
| 600 Tarbimisteenused                            |                       |                            |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                                  |                           |                                 |                                  |                                 |                                  |                                                                                                       |
| 610 Elektrienergia                              | 574,59                | 5 649,85                   | Teenuse hinna muutus | 542,06               | 502,62               | 463,71               | 424,80               | 385,36               | 346,45               | 346,45               | 385,36               | 424,80               | 463,71               | 502,62               | 542,06               | 3,04                             | 5 330,00                  | -32,53                          | -5,66%                           | -319,86                         | -5,66%                           |                                                                                                       |
| 620 Küte                                        |                       |                            |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                                  |                           |                                 |                                  |                                 |                                  |                                                                                                       |
| 630 Vesi ja kanalatsioon                        | 7,28                  | 90,09                      | Teenuse hinna muutus | 8,38                 | 7,99                 | 8,37                 | 8,38                 | 8,50                 | 8,67                 | 8,34                 | 8,43                 | 9,47                 | 9,51                 | 9,08                 | 8,36                 | 0,05                             | 103,49                    | 1,10                            | 15,16%                           | 13,40                           | 14,87%                           | Elektriküte                                                                                           |
| 640 Kommunikatsiooniteenused                    |                       |                            |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                                  |                           |                                 |                                  |                                 |                                  | Aluseks 2023-2025 aasta keskmine tarbimine ja 2025 aasta keskmine ühikhind. Ühikhinna tõusu prognoos. |
| 650 Jahutusenergia                              |                       |                            |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                                  |                           |                                 |                                  |                                 |                                  |                                                                                                       |
| 700 Tugiteenused                                | 2,87                  | 34,47                      |                      | 2,44                 | 2,44                 | 2,44                 | 2,44                 | 2,44                 | 2,44                 | 2,44                 | 2,44                 | 2,44                 | 2,44                 | 2,44                 | 2,44                 | 0,01                             | 29,24                     | -0,44                           | -15,17%                          | -5,23                           | -15,17%                          |                                                                                                       |
| 710 Valveteenused                               | 2,87                  | 34,47                      | Teenuse hinna muutus | 2,44                 | 2,44                 | 2,44                 | 2,44                 | 2,44                 | 2,44                 | 2,44                 | 2,44                 | 2,44                 | 2,44                 | 2,44                 | 2,44                 | 0,01                             | 29,24                     | -0,44                           | -15,17%                          | -5,23                           | -15,17%                          | Alates 01.11.2025 uue hanke tulemus.                                                                  |
| 790 Muud tugiteenused                           |                       |                            |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                                  |                           |                                 |                                  |                                 |                                  |                                                                                                       |
| KÕRVALTEENUSTE TASUD KOKKU                      | 1 044,25              | 11 288,50                  |                      | 1 104,67             | 1 064,83             | 1 026,30             | 987,41               | 948,08               | 909,34               | 909,01               | 948,02               | 988,49               | 1 027,44             | 1 065,92             | 1 104,64             | 6,20                             | 12 084,15                 | 60,42                           | 5,79%                            | 795,65                          | 7,05%                            |                                                                                                       |
| ÜÜR ja KÕRVALTEENUSED KOKKU km-ta               | 2 577,10              | 29 682,69                  |                      | 2 644,22             | 2 604,39             | 2 565,86             | 2 526,96             | 2 487,63             | 2 448,90             | 2 448,57             | 2 487,57             | 2 528,05             | 2 567,00             | 2 605,47             | 2 644,20             | 14,84                            | 30 558,81                 | 67,12                           | 2,60%                            | 876,13                          | 2,95%                            |                                                                                                       |
| ÜÜR ja KÕRVALTEENUSED KOKKU km-ga               | 3 195,60              | 36 806,53                  |                      | 3 278,83             | 3 229,44             | 3 181,67             | 3 133,43             | 3 084,66             | 3 036,64             | 3 036,22             | 3 084,59             | 3 134,78             | 3 183,08             | 3 230,79             | 3 278,81             | 18,40                            | 37 892,93                 | 83,23                           | 2,60%                            | 1 086,40                        | 2,95%                            |                                                                                                       |
| KAPITALI- ja REMONDIKOMPONENDID KOKKU km-ta     | 1 309,29              | 15 711,44                  |                      | 1 309,29             | 1 309,29             | 1 309,29             | 1 309,29             | 1 309,29             | 1 309,29             | 1 309,29             | 1 309,29             | 1 309,29             | 1 309,29             | 1 309,29             | 1 309,29             | 7,35                             | 15 711,44                 |                                 |                                  |                                 |                                  |                                                                                                       |
| KAPITALI- ja REMONDIKOMPONENDID KOKKU km-ga     | 1 623,52              | 19 482,19                  |                      | 1 623,52             | 1 623,52             | 1 623,52             | 1 623,52             | 1 623,52             | 1 623,52             | 1 623,52             | 1 623,52             | 1 623,52             | 1 623,52             | 1 623,52             | 1 623,52             | 9,11                             | 19 482,19                 |                                 |                                  |                                 |                                  |                                                                                                       |
| TEENUSED KOKKU km-ta                            | 1 267,81              | 13 971,24                  |                      | 1 334,93             | 1 295,10             | 1 256,57             | 1 217,67             | 1 178,35             | 1 139,61             | 1 139,28             | 1 178,28             | 1 218,76             | 1 257,71             | 1 296,19             | 1 334,91             | 7,49                             | 14 847,37                 | 67,12                           | 5,29%                            | 876,13                          | 6,27%                            |                                                                                                       |
| TEENUSED KOKKU km-ga                            | 1 572,09              | 17 324,34                  |                      | 1 655,32             | 1 605,92             | 1 558,15             | 1 509,92             | 1 461,15             | 1 413,12             | 1 412,71             | 1 461,07             | 1 511,26             | 1 559,56             | 1 607,27             | 1 655,29             | 9,29                             | 18 410,74                 | 83,23                           | 5,29%                            | 1 086,40                        | 6,27%                            |                                                                                                       |

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

Tarbimisteenuste arvestamine

Kütteliik: Elektriküte

|                                 | Tarbimise<br>maht 2023 | Tarbimise<br>maht 2024 | Tarbimise<br>maht 2025 | 2023-2025<br>keskmise<br>tarbimine | Tarbimise<br>prognoos<br>2027 | Tarbimise<br>muutus<br>2023-2025<br>vs 2027<br>% | Üürikule<br>jagatav<br>osakaal<br>% | Üüriku<br>tarbimise<br>prognoos<br>kogus | 2025<br>keskmise/<br>01/2026<br>ühikhind<br>€/ühik | Ühikhinna<br>muutuse<br>prognoos<br>2026/2027<br>% | Prognoositud<br>ühikuhind<br>2027<br>€/ühik | Planeeritud<br>tööjõukulu<br>2027<br>€/aastas | Üüriku<br>tarbimiskulu<br>prognoos<br>2027<br>€/aastas | Märkused                                                                    |
|---------------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------------------|-------------------------------|--------------------------------------------------|-------------------------------------|------------------------------------------|----------------------------------------------------|----------------------------------------------------|---------------------------------------------|-----------------------------------------------|--------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|
|                                 | kogus                  | kogus                  | kogus                  | kogus                              | kogus                         |                                                  |                                     |                                          |                                                    |                                                    |                                             |                                               |                                                        |                                                                             |
| 6300 Vesi ja kanalisatsioon, m3 | 218,99                 | 191,49                 | 174,16                 | 194,88                             | 194,88                        |                                                  | 14,22%                              | 27,70                                    | 3,56                                               | 5,06%                                              | 3,74                                        |                                               | 103,49                                                 | Arvesse võetud 2023-2025 aastate keskmine tarbimine ja 2025 aasta ühikhind. |
| 6200 Soojusenergia, MWh         |                        |                        |                        |                                    |                               |                                                  |                                     |                                          |                                                    | 5,04%                                              |                                             |                                               |                                                        |                                                                             |
| 6100 Elektrienergia, MWh        | 265,09                 | 302,93                 | 282,24                 | 283,42                             | 283,42                        |                                                  | 11,60%                              | 32,89                                    | 154,29                                             | 5,04%                                              | 162,07                                      |                                               | 5 330,00                                               |                                                                             |
| 6500 Jahutusenergia, MWh        |                        |                        |                        |                                    |                               |                                                  |                                     |                                          |                                                    | 7,10%                                              |                                             |                                               |                                                        |                                                                             |

Kapitalikomponendid

| Alguskuupäev | Lõppkuupäev | Annuiteedimakse, € | Kommentaar                  |
|--------------|-------------|--------------------|-----------------------------|
| 01.01.2025   | 31.08.2027  | 164,65             | Bilansiline (muudatus nr 2) |