

# Üür ja kõrvalteenuste tasu alates 01.01.2026

ÜÜRIKOOD	TARTUNARVAMNT177_04	Lepingu number:	KPJ-4/2024-70
Üürniku nimi:	Eesti Rahva Muuseum	Lepingu liik:	Üürileping
Kinnistu kood:	TARTUNARVAMNT177	Haldur:	Rauno Laiv
Kinnistu aadress:	Narva mnt 177, Tartu linn, Tartu linn, Tartu 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)	6 536,9			6 536,9	6 536,9	6 536,9	6 536,9	6 536,9	6 536,9	6 536,9	6 536,9	6 536,9	6 536,9	6 536,9	6 536,9							
Üür ja üriteenused																						
Netoüür																						Indekseerimine alates 01.01.2026, THI piirmäär 3%
Kapitalikomponent (kapitalirent), sh Intress Põhiosa																						
Kapitalikomponent (kasutusrent)	31 094,07	373 128,86	Ei muutu	31 094,07	31 094,07	31 094,07	31 094,07	31 094,07	31 094,07	31 094,07	31 094,07	31 094,07	31 094,07	31 094,07	31 094,07	4,76	373 128,86					
100 Kinnisvara haldamine	2 045,94	24 551,28	Indekseerimine	2 107,32	2 107,32	2 107,32	2 107,32	2 107,32	2 107,32	2 107,32	2 107,32	2 107,32	2 107,32	2 107,32	2 107,32	0,32	25 287,82	61,38	3,00%	736,54	3,00%	
200 Tehnohooldus	4 734,47	56 813,64	Indekseerimine	4 876,50	4 876,50	4 876,50	4 876,50	4 876,50	4 876,50	4 876,50	4 876,50	4 876,50	4 876,50	4 876,50	4 876,50	0,75	58 518,05	142,03	3,00%	1 704,41	3,00%	
300 Heakord																						
400 Remondikomponent	10 916,62	130 999,44	Ei muutu	10 916,62	10 916,62	10 916,62	10 916,62	10 916,62	10 916,62	10 916,62	10 916,62	10 916,62	10 916,62	10 916,62	10 916,62	1,67	130 999,44					
400 Remondifond																						
500 Omanikukohustused	110,69	1 328,28	Indekseerimine	114,01	114,01	114,01	114,01	114,01	114,01	114,01	114,01	114,01	114,01	114,01	114,01	0,02	1 368,13	3,32	3,00%	39,85	3,00%	
Omanikukohustuste järelvalve																						
700 Tugiteenused																						
700 Parkimiskohtade tasu																						
ÜÜR KOKKU	48 901,79	586 821,50		49 108,52	49 108,52	49 108,52	49 108,52	49 108,52	49 108,52	49 108,52	49 108,52	49 108,52	49 108,52	49 108,52	49 108,52	7,51	589 302,30	206,73	0,42%	2 480,80	0,42%	
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	6 920,28	83 043,40	Teenuse hinna muutus	6 354,27	6 354,27	6 354,27	6 354,27	6 354,27	6 354,27	6 354,27	6 354,27	6 354,27	6 354,27	6 354,27	6 354,27	0,97	76 251,25	-566,01	-8,18%	-6 792,15	-8,18%	
400 Remondifond																						
500 Omanikukohustused																						Tarbimise mahu langus ja keskmise ühikhinna langus
600 Tarbimisteenused																						
610 Elektrienergia	2 603,34	31 240,04	Teenuse hinna muutus	2 832,69	2 626,58	2 423,25	2 219,92	2 013,80	1 810,47	1 810,47	2 013,80	2 219,92	2 423,25	2 626,58	2 832,69	0,43	27 853,42	229,36	8,81%	-3 386,62	-10,84%	
620 Küte	3 631,36	43 576,28	Teenuse hinna muutus	5 491,71	5 605,57	4 869,30	3 332,22	2 007,68	694,53	531,33	535,13	1 047,49	3 298,07	5 104,60	5 434,79	0,83	37 952,42	1 860,36	51,23%	-5 623,86	-12,91%	
630 Vesi ja kanalisatsioon	67,32	807,88	Teenuse hinna muutus	43,51	41,47	43,46	43,51	44,10	45,01	43,30	43,78	49,15	49,37	47,11	43,40	0,01	537,16	-23,81	-35,37%	-270,71	-33,51%	
640 Kommunikatsiooniteenused																						Tarbimise mahu langus
650 Jahutusenergia																						
700 Tugiteenused	1 501,30	18 015,60	Teenuse hinna muutus	1 037,29	1 037,29	1 037,29	1 037,29	1 037,29	1 037,29	1 037,29	1 037,29	1 037,29	1 037,29	1 037,29	1 037,29	0,16	12 447,49	-464,01	-30,91%	-5 568,10	-30,91%	
710 Valveteenused	1 501,30	18 015,60		1 037,29	1 037,29	1 037,29	1 037,29	1 037,29	1 037,29	1 037,29	1 037,29	1 037,29	1 037,29	1 037,29	1 037,29	0,16	12 447,49	-464,01	-30,91%	-5 568,10	-30,91%	
790 Muud tugiteenused																						Aluseks uue hanke maksumus (hange alates 01.06.2025)
KÕRVALTEENUSTE TASUD KOKKU	14 723,60	176 683,19		15 759,48	15 665,18	14 727,56	12 987,21	11 457,15	9 941,58	9 776,66	9 984,27	10 708,12	13 162,24	15 169,85	15 702,44	2,40	155 041,74	1 035,88	7,04%	-21 641,44	-12,25%	
ÜÜR ja KÕRVALTEENUSED KOKKU km-ta	63 625,39	763 504,69		64 868,00	64 773,71	63 836,09	62 095,74	60 565,67	59 050,10	58 885,19	59 092,80	59 816,64	62 270,76	64 278,37	64 810,97	9,91	744 344,04	1 242,61	1,95%	-19 160,65	-2,51%	
ÜÜR ja KÕRVALTEENUSED KOKKU km-ga	78 895,48	939 110,77		80 436,33	80 319,39	79 156,75	76 998,71	75 101,43	73 222,13	73 017,63	73 275,07	74 172,64	77 215,75	79 705,18	80 365,60	12,29	922 986,61	1 540,84	1,95%	-16 124,16	-1,72%	

\* 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	%	€/ühik	€/aastas	€/aastas	
6100 Elektrienergia, MWh	226,01	212,87	185,22	208,03	208,03		91,61%	190,58	144,85	0,90%	146,15		27 853,42	Aluseks 2022-2024.a tarbimise maht ja 2024.a keskmise ühikuhind
6200 Soojusenergia, MWh		248,26	141,21	129,82	194,74	50,00%	91,61%	178,40	206,54	3,00%	212,74		37 952,42	Aluseks 2022-2024.a tarbimise maht ja 2024.a keskmise ühikuhind
6300 Vesi ja kanalisatsioon, m3		329,30	202,24	177,18	265,77	50,00%	91,61%	243,47	2,10	5,06%	2,21		537,16	Aluseks 2022-2024.a tarbimise maht ja 2024.a keskmise ühikuhind
6500 Jahutusenergia, MWh														

Kapitalikomponendid

Alguskuupäev	Lõppkuupäev	Annuiteedimakse, €	Kommentaar
01.01.2025	31.07.2034	31 085,42	Bilansiline kapitalikomponent Narva mnt 177 (pinna vähendamine alates 01.01.2025)
01.07.2024	31.07.2034	8,65	Bilansiline kapitalikomponent Narva mnt 179