

Üür ja kõrvalteenuste tasu alates 01.01.2027

ÜÜRIKOOD
Üürniku nimi:
Kinnistu kood:
Kinnistu address:

LUBJA4_15
Registrite ja Infosüsteemide Keskus
LUBJA4
Lubja tn 4, Keslinna linnaosa, Tallinn, Harju maakond

Lepingu number:
Lepingu liik:
Haldur:
Lepingu spetsialist:

KPJ-4/2021-112
Üürileping
Kristen Vellel
Kerli Kikojan

	2026* 12 €/kuus	2026* KOKKU €/aastas	Muutmise alus	2027 01 €/kuus	2027 02 €/kuus	2027 03 €/kuus	2027 04 €/kuus	2027 05 €/kuus	2027 06 €/kuus	2027 07 €/kuus	2027 08 €/kuus	2027 09 €/kuus	2027 10 €/kuus	2027 11 €/kuus	2027 12 €/kuus	2027 Viimane kuu €/m² kuus	2027 KOKKU €/aastas	12.26/01.27 muutus €/kuus	12.26/01.27 muutus kuus, %	2026/2027 muutus €/aastas	2026/2027 muutus aastas, %	Märkused, põhjendused muutuste kohta
Üüripind (m²)	6 080,7			6 080,7	6 080,7	6 080,7	6 080,7	6 080,7	6 080,7	6 080,7	6 080,7	6 080,7	6 080,7	6 080,7	6 080,7							
Üür ja üüriteenused																						
Netoüür																					31.12 THI 4,1%, rakendatud piirmäära 3%	
Kapitalikomponent (kapitalirent), sh Intress Põhiosa																						
Kapitalikomponent (kasutusrent)	34 812,62	417 751,44	Ei muutu	34 812,62	34 812,62	34 812,62	34 812,62	34 812,62	34 812,62	34 812,62	34 812,62	34 812,62	34 812,62	34 812,62	34 812,62	5,73	417 751,44				Ei indekseerita	
100 Kinnisvara haldamine	913,36	10 960,31	Indekseerimine	1 933,44	1 933,44	1 933,44	1 933,44	1 933,44	1 933,44	1 933,44	1 933,44	1 933,44	1 933,44	1 933,44	1 933,44	0,32	23 201,28	1 020,08	111,68%	12 240,97	111,68%	Tasu tõstetud vastavalt lepingu tüüptingimuste punktile 3.17.
200 Tehnohooldus	2 817,25	33 807,05	Indekseerimine	2 901,77	2 901,77	2 901,77	2 901,77	2 901,77	2 901,77	2 901,77	2 901,77	2 901,77	2 901,77	2 901,77	2 901,77	0,48	34 821,26	84,52	3,00%	1 014,21	3,00%	
300 Heakord			Indekseerimine																			
400 Remondikomponent	9 111,84	109 342,08	Ei muutu	9 111,84	9 111,84	9 111,84	9 111,84	9 111,84	9 111,84	9 111,84	9 111,84	9 111,84	9 111,84	9 111,84	9 111,84	1,50	109 342,08				Ei indekseerita. Koosneb 2-st komponendist (remondikomponent, tavalisustus). // Korrigeeritud 01.12.2025 vastavalt kooskõlastamisel olevale muudatusele nr 5	
400 Remondifond																						
500 Omanikukohustused	135,75	1 628,98	Indekseerimine	260,11	260,11	260,11	260,11	260,11	260,11	260,11	260,11	260,11	260,11	260,11	260,11	0,04	3 121,32	124,36	91,61%	1 492,34	91,61%	Tasu tõstetud vastavalt lepingu tüüptingimuste punktile 3.17.
Omanikukohustuste järelevalve																						
700 Tugiteenused																						
700 Parkimiskohtade tasu																						
ÜÜR KOKKU	47 790,82	573 489,85		49 019,78	49 019,78	49 019,78	49 019,78	49 019,78	49 019,78	49 019,78	49 019,78	49 019,78	49 019,78	49 019,78	49 019,78	8,06	588 237,38	1 228,96	2,57%	14 747,52	2,57%	
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	6 928,97	83 147,69	Teenuse hinna muutus	6 929,02	6 929,02	6 929,02	6 929,02	6 929,02	6 929,02	6 929,02	6 929,02	6 929,02	6 929,02	6 929,02	6 929,02	1,14	83 148,19	0,04		0,50		
400 Remondifond																						
500 Omanikukohustused																						
600 Tarbimisteenused																						
610 Elektrienergia	5 776,64	56 800,75	Teenuse hinna muutus	5 643,49	5 232,85	4 827,76	4 422,68	4 012,04	3 606,95	3 606,95	4 012,04	4 422,68	4 827,76	5 232,85	5 643,49	0,93	55 491,54	−133,15	−2,30%	−1 309,21	−2,30%	
620 Küte	4 308,28	30 085,76	Teenuse hinna muutus	3 940,71	4 022,41	3 494,08	2 391,11	1 440,66	498,38	381,27	383,99	751,65	2 366,60	3 662,92	3 899,86	0,64	27 233,64	−367,57	−8,53%	−2 852,12	−9,48%	
630 Vesi ja kanalisatsioon	372,90	4 615,10	Teenuse hinna muutus	312,09	297,45	311,70	312,09	316,33	322,88	310,55	314,02	352,55	354,09	337,90	311,32	0,05	3 852,96	−60,81	−16,31%	−762,13	−16,51%	
640 Kommunikatsiooniteenused																						
650 Jahutusenenergia																						
700 Tugiteenused	8 956,51	107 478,17	Teenuse hinna muutus	9 493,88	9 493,88	9 493,88	9 493,88	9 493,88	9 493,88	9 493,88	9 493,88	9 493,88	9 493,88	9 493,88	9 493,88	1,56	113 926,62	537,37	6,00%	6 448,45	6,00%	Aluseks 2023 - 2025 aasta keskmist tarbimist ja 2025. aasta keskmist ühikhinda. Ühikhinna languse prognoos.
710 Valveteenused	8 956,51	107 478,17		9 493,88	9 493,88	9 493,88	9 493,88	9 493,88	9 493,88	9 493,88	9 493,88	9 493,88	9 493,88	9 493,88	9 493,88	1,56	113 926,62	537,37	6,00%	6 448,45	6,00%	
790 Muud tugiteenused																						
KÕRVALTEENUSTE TASUD KOKKU	26 343,31	282 127,46		26 319,19	25 975,61	25 056,45	23 548,78	22 191,93	20 851,10	20 721,67	21 132,95	21 949,77	23 971,36	25 656,58	26 277,57	4,32	283 652,95	−24,12	−0,09%	1 525,49	0,54%	
ÜÜR ja KÕRVALTEENUSED KOKKU km-ta	74 134,13	855 617,32		75 338,97	74 995,39	74 076,23	72 568,56	71 211,71	69 870,89	69 741,45	70 152,73	70 969,55	72 991,14	74 676,36	75 297,35	12,38	871 890,33	1 204,84	1,63%	16 273,01	1,90%	
ÜÜR ja KÕRVALTEENUSED KOKKU km-ga	91 926,32	1 060 965,48		93 420,32	92 994,29	91 854,52	89 985,02	88 302,52	86 639,90	86 479,40	86 989,39	88 002,25	90 509,01	92 598,69	93 368,71	15,35	1 081 144,01	1 494,01	1,63%	20 178,53	1,90%	
KAPITALI- ja REMONDIKOMPONENDID KOKKU km-ta	43 924,46	527 093,52		43 924,46	43 924,46	43 924,46	43 924,46	43 924,46	43 924,46	43 924,46	43 924,46	43 924,46	43 924,46	43 924,46	43 924,46	7,22	527 093,52					
KAPITALI- ja REMONDIKOMPONENDID KOKKU km-ga	54 466,33	653 595,96		54 466,33	54 466,33	54 466,33	54 466,33	54 466,33	54 466,33	54 466,33	54 466,33	54 466,33	54 466,33	54 466,33	54 466,33	8,96	653 595,96					
TEENUSED KOKKU km-ta	30 209,67	328 523,80		31 414,51	31 070,93	30 151,77	28 644,10	27 287,25	25 946,43	25 816,99	26 228,27	27 045,09	29 066,68	30 751,90	31 372,89	5,16	344 796,81	1 204,84	3,99%	16 273,01	4,95%	
TEENUSED KOKKU km-ga	37 459,99	407 369,51		38 953,99	38 527,96	37 388,19	35 518,69	33 836,19	32 173,57	32 013,07	32 523,06	33 535,91	36 042,68	38 132,36	38 902,38	6,40	427 548,04	1 494,01	3,99%	20 178,53	4,95%	

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

Tarbimisteenuste arvestamine

Kütteliik: Kaugküte

	Tarbimise maht 2023	Tarbimise maht 2024	Tarbimise maht 2025	2023-2025 keskmine tarbimine	Tarbimise prognoos 2027	Tarbimise muutus 2023-2025 vs 2027 %	Üürikule jagatav osakaal %	Üüriku tarbimise prognoos kogus	2025 keskmine/ 01/2026 ühikhind €/ühik	Ühikhinna muutuse prognoos 2026/2027 %	Prognoositud ühikuhind 2027 €/ühik	Planeeritud tööjõukulu 2027 €/aastas	Üüriku tarbimiskulu prognoos 2027 €/aastas	Märkused
	kogus	kogus	kogus	kogus	kogus									
6300 Vesi ja kanalisatsioon, m3	3 777,00	3 847,00	3 478,00	3 700,67	3 700,67		22,94%	848,93	4,32	5,06%	4,54		3 852,96	Arvestatud viimase kolme aasta keskmist tarbimist ja 2025. aasta keskmist ühikhinda.
6200 Soojusenergia, MWh	1 378,00	1 397,00	1 256,00	1 343,67	1 343,67		25,52%	342,89	76,58	3,71%	79,42		27 233,64	Arvestatud viimase kolme aasta keskmist tarbimist ja 2025. aasta keskmist ühikhinda.
6100 Elektrienergia, MWh	1 587,80	1 692,41	1 576,35	1 618,85	1 618,85		24,95%	403,90	130,80	5,04%	137,39		55 491,54	Arvestatud viimase kolme aasta keskmist tarbimist ja 2025. aasta keskmist ühikhinda.
6500 Jahutusenergia, MWh										7,10%				

Kapitalikomponendid

Alguskuupäev	Lõppkuupäev	Annuiteedimakse, €	Kommentaar
01.01.2025	31.12.2027	290,58	Pisiparendus 2024 (lisa 6.1 - tegelik maksumus)
01.01.2025	31.12.2041	34 522,04	Bilansiline (muudatus nr 4)