

Üür ja kõrvalteenuste tasu alates 01.01.2027

ÜÜRIKOOD
Üürniku nimi:
Kinnistu kood:
Kinnistu address:

KALEVI_11
Tartu Halduskohus
KALEVI1
Kalevi tn 1, Tartu linn, Tartu linn, Tartu maakond

Lepingu number:
Lepingu liik:
Haldur:
Lepingu spetsialist:

KPJ-4/2023-116
Üürileping
Sirli Tartes
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)	1 204,4			1 204,4	1 204,4	1 204,4	1 204,4	1 204,4	1 204,4	1 204,4	1 204,4	1 204,4	1 204,4	1 204,4	1 204,4							
Üür ja üüriteenused																						
Netoüür																					31.12 THI 4,1%, rakendatud piirmäära 3%	
Kapitalikomponent (kapitalirent), sh Intress Põhiosa																						
Kapitalikomponent (kasutusrent)	8 258,81	99 105,72	Ei muutu	8 258,81	8 258,81	8 258,81	8 258,81	8 258,81	8 258,81	8 258,81	8 258,81	8 258,81	8 258,81	8 258,81	8 258,81	6,86	99 105,72				Ei indekseerita	
100 Kinnisvara haldamine	421,54	5 058,48	Indekseerimine	434,19	434,19	434,19	434,19	434,19	434,19	434,19	434,19	434,19	434,19	434,19	434,19	0,36	5 210,23	12,65	3,00%	151,75	3,00%	
200 Tehnohooldus	1 650,03	19 800,36	Indekseerimine	1 699,53	1 699,53	1 699,53	1 699,53	1 699,53	1 699,53	1 699,53	1 699,53	1 699,53	1 699,53	1 699,53	1 699,53	1,41	20 394,37	49,50	3,00%	594,01	3,00%	
300 Heakord																						
400 Remondikomponent	1 613,90	19 366,80	Ei muutu	1 613,90	1 613,90	1 613,90	1 613,90	1 613,90	1 613,90	1 613,90	1 613,90	1 613,90	1 613,90	1 613,90	1 613,90	1,34	19 366,80				Ei indekseerita	
400 Remondifond																						
500 Omanikukohustused	111,53	1 338,36	Indekseerimine	114,88	114,88	114,88	114,88	114,88	114,88	114,88	114,88	114,88	114,88	114,88	114,88	0,10	1 378,51	3,35	3,00%	40,15	3,00%	
Omanikukohustuste järelevalve																						
700 Tugiteenused																						
700 Parkimiskohtade tasu																						
ÜÜR KOKKU	12 055,81	144 669,72		12 121,30	12 121,30	12 121,30	12 121,30	12 121,30	12 121,30	12 121,30	12 121,30	12 121,30	12 121,30	12 121,30	12 121,30	10,06	145 455,64	65,49	0,54%	785,92	0,54%	
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	2 589,46	31 073,52	Teenuse hinna muutus	2 735,00	2 735,00	2 735,00	2 735,00	2 735,00	2 735,00	2 735,00	2 735,00	2 735,00	2 735,00	2 735,00	2 735,00	2,27	32 819,97	145,54	5,62%	1 746,45	5,62%	
400 Remondifond																						
500 Omanikukohustused																						
600 Tarbimisteenused 610 Elektrienergia	1 627,87	19 534,44	Teenuse hinna muutus	2 294,92	2 127,94	1 963,21	1 798,48	1 631,50	1 466,77	1 466,77	1 631,50	1 798,48	1 963,21	2 127,94	2 294,92	1,91	22 565,63	667,05	40,98%	3 031,19	15,52%	Aluseks 2026 aasta tarbimise prognoos ja 2025 aasta keskmine ühikhind.Ühikhinna tõusu prognoos.
620 Küte	838,24	10 058,88	Teenuse hinna muutus	1 380,19	1 408,80	1 223,76	837,46	504,57	174,55	133,54	134,49	263,26	828,87	1 282,90	1 365,88	1,13	9 538,25	541,95	64,65%	-520,63	-5,18%	
630 Vesi ja kanalisatsioon	32,87	394,44	Teenuse hinna muutus	40,35	38,46	40,30	40,35	40,90	41,75	40,15	40,60	45,58	45,78	43,69	40,25	0,03	498,17	7,48	22,76%	103,73	26,30%	Prognoos, hoone kasutusel alates 01.10.2025.
640 Kommunikatsiooniteenused 650 Jahutusenergia	120,44	1 445,28	Teenuse hinna muutus	112,33	112,33	112,33	112,33	112,46	112,46	112,46	112,46	112,33	112,33	112,33	112,33	0,09	1 348,48	-8,11	-6,73%	-96,80	-6,70%	
700 Tugiteenused 710 Valveteenused	722,64 722,64	8 671,68 8 671,68	Teenuse hinna muutus	720,66 720,66	720,66 720,66	720,66 720,66	720,66 720,66	720,66 720,66	720,66 720,66	720,66 720,66	720,66 720,66	720,66 720,66	720,66 720,66	720,66 720,66	720,66 720,66	0,60 0,60	8 647,88 8 647,88	-1,98 -1,98	-0,27% -0,27%	-23,80 -23,80	-0,27% -0,27%	
790 Muud tugiteenused																						
KÕRVALTEENUSTE TASUD KOKKU	5 931,52	71 178,24		7 283,44	7 143,18	6 795,25	6 244,27	5 745,09	5 251,18	5 208,57	5 374,70	5 675,30	6 405,85	7 022,51	7 269,04	6,04	75 418,38	1 351,92	22,79%	4 240,14	5,96%	
ÜÜR ja KÕRVALTEENUSED KOKKU km-ta	17 987,33	215 847,96		19 404,75	19 264,48	18 916,56	18 365,58	17 866,39	17 372,48	17 329,87	17 496,01	17 796,60	18 527,15	19 143,81	19 390,34	16,10	220 874,02	1 417,42	7,88%	5 026,06	2,33%	
ÜÜR ja KÕRVALTEENUSED KOKKU km-ga	22 304,29	267 651,47		24 061,89	23 887,96	23 456,53	22 773,32	22 154,32	21 541,88	21 489,04	21 695,05	22 067,79	22 973,67	23 738,32	24 044,02	19,96	273 883,78	1 757,60	7,88%	6 232,31	2,33%	
KAPITALI- ja REMONDIKOMPONENDID KOKKU km-ta	9 872,71	118 472,52		9 872,71	9 872,71	9 872,71	9 872,71	9 872,71	9 872,71	9 872,71	9 872,71	9 872,71	9 872,71	9 872,71	9 872,71	8,20	118 472,52					
KAPITALI- ja REMONDIKOMPONENDID KOKKU km-ga	12 242,16	146 905,92		12 242,16	12 242,16	12 242,16	12 242,16	12 242,16	12 242,16	12 242,16	12 242,16	12 242,16	12 242,16	12 242,16	12 242,16	10,16	146 905,92					
TEENUSED KOKKU km-ta	8 114,62	97 375,44		9 532,04	9 391,77	9 043,85	8 492,87	7 993,68	7 499,77	7 457,16	7 623,30	7 923,89	8 654,44	9 271,10	9 517,63	7,90	102 401,50	1 417,42	17,47%	5 026,06	5,16%	
TEENUSED KOKKU km-ga	10 062,13	120 745,55		11 819,73	11 645,80	11 214,37	10 531,15	9 912,16	9 299,72	9 246,88	9 452,89	9 825,63	10 731,51	11 496,16	11 801,86	9,80	126 977,86	1 757,60	17,47%	6 232,31	5,16%	

* 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	Üürnikule jagatav osakaal	Üürniku tarbimise prognoos	2025 keskmine/ 01/2026 ühikhind	Ühikhinna muutuse prognoos 2026/2027	Prognoositud ühikuhind 2027	Planeeritud tööjõukulu 2027	Üürniku tarbimiskulu prognoos 2027	Märkused
	kogus	kogus	kogus	kogus	kogus	%	%	kogus	€/ühik	%	€/ühik	€/aastas	€/aastas	
6300 Vesi ja kanalisatsioon, m3	1 372,00	1 242,02	405,00	1 006,34	1 437,98	42,89%	13,19%	189,67	2,50	5,06%	2,63		498,17	Tarbimise prognoos. Prognoosi aluseks võetud 2025. a üüripinnal oldud aja ja 2026.a jaanuari tarbimise maht. Aluseks võetud uued veeteenuse hinnad alates 01.02.2026.
6200 Soojusenergia, MWh	1 093,60	696,84	697,91	829,45	1 131,80	36,45%	13,02%	147,36	62,41	3,71%	64,73		9 538,25	Tarbimise prognoos, aluseks võetud 2026.a prognoos. Aluseks võetud al 01.12.2025.a kehtiv soojuse müügi hind Tartus.
6100 Elektrienergia, MWh	861,12	254,86	338,77	484,92	913,25	88,33%	13,17%	120,28	178,62	5,04%	187,62		22 565,63	Tarbimise prognoos, aluseks võetud 2026.a tarbimise prognoos. Aluseks võetud 2025.a keskmine ühikhind. Sh generaatori kütus.
6500 Jahutusenergia, MWh					302,20		13,02%	39,35	32,00	7,10%	34,27		1 348,48	Tarbimise prognoos. Prognoosi aluseks võetud 2025. a hoone kasutuses oleku ajal olnud tarbimise maht. Aluseks võetud keskmine 2025.a ühikhind.

Kapitalikomponendid

Alguskuupäev	Lõppkuupäev	Annuiteedimakse, €	Kommentaar
01.11.2025	31.10.2045	3 555,30	Parendustööd (tegelik maksumus - muudatus nr 3)
01.11.2025	31.10.2035	828,94	Erisisustus (tegelik maksumus - muudatus nr 3)
01.11.2025	31.10.2040	1 560,36	Tavasisustus (tegelik maksumus - muudatus nr 3)
01.11.2025	31.10.2045	1 287,00	Bilansiline (muudatus nr 3)
01.11.2025	31.10.2035	1 027,21	Erisisustus (IKT aktiivseadmed, tegelik maksumus - muudatus nr 3)