

Üür ja kõrvalteenuste tasu alates 01.01.2027

ÜÜRIKOOD	RIIA15TARTU_11	Lepingu number:	Ü17379/19
Üürniku nimi:	Sotsiaalkindlustusamet	Lepingu liik:	Üürileping
Kinnistu kood:	RIIA15TARTU	Haldur:	Kert Mardo
Kinnistu aadress:	Pepleri tn 35, Tartu linn, Tartu linn, Tartu maakond	Lepingu spetsialist:	Lisbeth Mikson

	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)	1 318,2			1 318,2	1 318,2	1 318,2	1 318,2	1 318,2	1 318,2	1 318,2	1 318,2	1 318,2	1 318,2	1 318,2	1 318,2								
Üür ja üüriteenused																							
Netoüür																					31.12 THI 4,1%, rakendatud piirmäär 3%		
Kapitalikomponent (kapitalirent), sh Intress Põhiosa																					Ei muutu. Koosneb 4st komponendist (bilansiline, investering, tavasisustus + pisiparendus 2024)		
Kapitalikomponent (kasutusrent)	7 282,65	87 391,81	Ei muutu	7 282,65	7 282,65	7 282,65	7 282,65	7 282,65	7 282,65	7 282,65	7 282,65	7 282,65	7 282,65	7 282,65	7 282,65	5,52	87 391,81						
100 Kinnisvara haldamine	632,73	7 436,17	Indekseerimine	651,71	651,71	651,71	651,71	651,71	651,71	651,71	651,71	651,71	651,71	651,71	651,71	0,49	7 820,55	18,98	3,00%	384,38		5,17%	
200 Tehnohooldus	1 229,25	14 235,98	Indekseerimine	1 266,13	1 266,13	1 266,13	1 266,13	1 266,13	1 266,13	1 266,13	1 266,13	1 266,13	1 266,13	1 266,13	1 266,13	0,96	15 193,58	36,88	3,00%	957,60		6,73%	
300 Heakord																						Ei muutu	
400 Remondikomponent	2 781,66	33 379,88	Ei muutu	2 781,66	2 781,66	2 781,66	2 781,66	2 781,66	2 781,66	2 781,66	2 781,66	2 781,66	2 781,66	2 781,66	2 781,66	2,11	33 379,88						
400 Remondifond																							
500 Omanikukohustused	148,78	1 785,41	Indekseerimine	153,25	153,25	153,25	153,25	153,25	153,25	153,25	153,25	153,25	153,25	153,25	153,25	0,12	1 838,97	4,46	3,00%	53,56			3,00%
Omanikukohustuste järelevalve																							
700 Tugiteenused																							
700 Parkimiskohtade tasu																							
ÜÜR KOKKU	12 075,08	144 229,24		12 135,40	12 135,40	12 135,40	12 135,40	12 135,40	12 135,40	12 135,40	12 135,40	12 135,40	12 135,40	12 135,40	12 135,40	9,21	145 624,79	60,32	0,50%	1 395,55	0,97%		
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	1 876,23	22 514,74	Teenuse hinna muutus	2 202,87	2 202,87	2 202,87	2 202,87	2 202,87	2 202,87	2 202,87	2 202,87	2 202,87	2 202,87	2 202,87	2 202,87	1,67	26 434,41	326,64	17,41%	3 919,67	17,41%	Aluseks kehtiva hanke maksumus ja 2025.a tegelik kulu	
400 Remondifond																							
500 Omanikukohustused																							
600 Tarbimisteenused																							
610 Elektrienergia	748,86	8 986,31	Teenuse hinna muutus	952,33	883,04	814,68	746,32	677,03	608,67	608,67	677,03	746,32	814,68	883,04	952,33	0,72	9 364,15	203,47	27,17%	377,84	4,20%	Aluseks 2023-2025.a tarbimise maht ja kehtiv ühikhind vastavalt teenusepakkuja hinnakirjale. Tarbimise mahu tõus ja keskmise ühikhinna tõus	
620 Küte	327,03	3 924,35	Teenuse hinna muutus	779,37	795,53	691,04	472,90	284,92	98,57	75,41	75,94	148,66	468,05	724,43	771,29	0,59	5 386,10	452,34	138,32%	1 461,75	37,25%		
630 Vesi ja kanalisatsioon	43,97	527,59	Teenuse hinna muutus	58,89	56,13	58,82	58,89	59,69	60,93	58,60	59,26	66,53	66,82	63,77	58,75	0,04	727,09	14,93	33,95%	199,50	37,81%		
640 Kommunikatsiooniteenused																						Aluseks 2023-2025.a tarbimise maht ja 2025.a keskmine ühikhind. Keskmise ühikhinna tõus	
650 Jahutusenergia	673,07	8 076,78	Uus leping	820,24	820,24	820,24	820,24	821,22	821,22	821,22	821,22	820,24	820,24	820,24	820,24	0,62	9 846,77	147,17	21,87%	1 769,99	21,91%		
700 Tugiteenused	215,22	2 207,70		538,85	538,85	538,85	538,85	538,85	538,85	538,85	538,85	538,85	538,85	538,85	538,85	0,41	6 466,14	323,62	150,36%	4 258,44	192,89%		
710 Valveteenused	61,20	734,40	Teenuse hinna muutus	63,85	63,85	63,85	63,85	63,85	63,85	63,85	63,85	63,85	63,85	63,85	63,85	0,05	766,17	2,65	4,33%	31,77	4,33%		
790 Muud tugiteenused	154,02	1 473,30	Teenuse hinna muutus	475,00	475,00	475,00	475,00	475,00	475,00	475,00	475,00	475,00	475,00	475,00	475,00	0,36	5 699,98	320,97	208,39%	4 226,68	286,88%	Kohvimasinat rent ja järjekorraautomaadi hooldus (alates 01.04 2026)	
KÕRVALTEENUSTE TASUD KOKKU	3 884,37	46 237,48		5 352,55	5 296,65	5 126,49	4 840,07	4 584,58	4 331,10	4 305,61	4 375,16	4 523,46	4 911,50	5 233,18	5 344,32	4,05	58 224,66	1 468,17	37,80%	11 987,18	25,93%		
ÜÜR ja KÕRVALTEENUSED KOKKU km-ta	15 959,45	190 466,72		17 487,94	17 432,05	17 261,89	16 975,46	16 719,98	16 466,50	16 441,01	16 510,56	16 658,86	17 046,90	17 368,58	17 479,72	13,26	203 849,45	1 528,50	9,58%	13 382,73	7,03%		
ÜÜR ja KÕRVALTEENUSED KOKKU km-ga	19 789,72	236 178,74		21 685,05	21 615,74	21 404,74	21 049,58	20 732,77	20 418,46	20 386,85	20 473,10	20 656,98	21 138,16	21 537,04	21 674,85	16,44	252 773,32	1 895,33	9,58%	16 594,58	7,03%		
KAPITALI- ja REMONDIKOMPONENDID KOKKU km-ta	10 064,31	120 771,68		10 064,31	10 064,31	10 064,31	10 064,31	10 064,31	10 064,31	10 064,31	10 064,31	10 064,31	10 064,31	10 064,31	10 064,31	7,63	120 771,68						
KAPITALI- ja REMONDIKOMPONENDID KOKKU km-ga	12 479,74	149 756,89		12 479,74	12 479,74	12 479,74	12 479,74	12 479,74	12 479,74	12 479,74	12 479,74	12 479,74	12 479,74	12 479,74	12 479,74	9,47	149 756,89						
TEENUSED KOKKU km-ta	5 895,14	69 695,04		7 423,64	7 367,74	7 197,58	6 911,16	6 655,67	6 402,19	6 376,70	6 446,26	6 594,55	6 982,59	7 304,28	7 415,41	5,63	83 077,77	1 528,50	25,93%	13 382,73	19,20%		
TEENUSED KOKKU km-ga	7 309,98	86 421,85		9 205,31	9 136,00	8 925,00	8 569,84	8 253,03	7 938,72	7 907,11	7 993,36	8 177,24	8 658,42	9 057,30	9 195,11	6,98	103 016,43	1 895,33	25,93%	16 594,58	19,20%		

* 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	2025 keskmine/ 01/2026 ühikhind	Ühikhinna muutuse prognoos 2026/2027	Prognoositud ühikuhind 2027	Planeeritud tööjõukulu 2027	Üüriku tarbimiskulu prognoos 2027	Märkused
	kogus	kogus	kogus	kogus	kogus	%	%	kogus	€/ühik	%	€/ühik	€/aastas	€/aastas	
6300 Vesi ja kanalisatsioon, m3	390,00	394,00	407,00	397,00	397,00		69,73%	276,83	2,50	5,06%	2,63		727,09	Aluseks 2023-2025.a tarbimise maht ja kehtiv ühikhind vastavalt teenusepakkuja hinnakirjale
6200 Soojusenergia, MWh	125,22	113,23	152,55	130,33	130,33		63,85%	83,21	62,41	3,71%	64,73		5 386,10	Aluseks 2023-2025.a tarbimise maht ja kehtiv ühikhind vastavalt teenusepakkuja hinnakirjale
6100 Elektrienergia, MWh	82,13	74,93	75,00	77,35	77,35		69,73%	53,94	165,29	5,04%	173,62		9 364,15	Aluseks 2023-2025.a tarbimise maht ja 2025.a keskmine ühikhind
6500 Jahutusenergia, MWh					36,00		63,85%	22,98	400,00	7,10%	428,40		9 846,77	Aluseks 2023-2025.a tarbimise maht ja 2025.a keskmine ühikhind

Kapitalikomponendid

Alguskuupäev	Lõppkuupäev	Annuiteedimakse, €	Kommentaar
01.02.2041	03.02.2041	463,90	Investeeringu kapitalikomponent 01.02.2041-03.02.2041
01.02.2041	03.02.2041	112,84	Bilansiline kapitalikomponent 01.02.2041-03.02.2041
01.02.2031	03.02.2031	1 511,16	Tavasisustuse kapitalikomponent 01.02.2031-03.02.2031
01.01.2026	31.01.2031	1 515,10	Tavasisustuse kapitalikomponent 01.01.2026-31.01.2031
01.01.2026	31.01.2041	1 053,15	Bilansiline kapitalikomponent 01.01.2026-31.01.2041
01.01.2026	31.01.2041	4 329,76	Investeeringu kapitalikomponent 01.01.2026-31.01.2041
01.01.2025	31.12.2029	384,64	Pisiparendus 2024 tegelik maksumus