

# Üür ja kõrvalteenuste tasu alates 01.01.2026

ÜÜRIKOOD	VALGAPUIESTEE_09	Lepingu number:	KPJ-4/2021-9
Üürniku nimi:	Sotsiaalkindlustusamet	Lepingu liik:	Üürileping
Kinnistu kood:	VALGAPUIESTEE4	Haldur:	Jelena Notberg
Kinnistu aadress:	Puiestee tn 4, Valga linn, Valga vald, Valga maakond	Lepingu spetsialist:	Anu Irväl

	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 €/m <sup>2</sup> 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 (m <sup>2</sup> )	23,5			23,5	23,5	23,5	23,5	23,5	23,5	23,5	23,5	23,5	23,5	23,5	23,5							
Üür ja üüriteenused																						
Netoüür																						31.12 THI 3,9%, rakendatud piirmäära 3%
Kapitalikomponent (kapitalirent), sh Intress Põhiosa																						Ei indekseerita
Kapitalikomponent (kasutusrent)	208,44	2 501,28	Ei muutu	208,44	208,44	208,44	208,44	208,44	208,44	208,44	208,44	208,44	208,44	208,44	208,44	8,87	2 501,28					
100 Kinnisvara haldamine	10,02	120,24	Indekseerimine	10,32	10,32	10,32	10,32	11,99	11,99	11,99	11,99	11,99	11,99	11,99	11,99	0,51	137,20	0,30	3,00%	16,96	14,10%	Alates 01.05.2026 tasu tõstetud 1,67 EUR/kuus vastavalt lepingu tüüptingimuste punktile 3.17, tasu tõstmiseks sõlmitakse lepingu muudatus.
200 Tehnohooldus	31,33	375,94	Indekseerimine	32,27	32,27	32,27	32,27	41,97	41,97	41,97	41,97	41,97	41,97	41,97	41,97	1,79	464,83	0,94	3,00%	88,89	23,65%	Alates 01.05.2026 tasu tõstetud 9,70 EUR/kuus vastavalt lepingu tüüptingimuste punktile 3.17, tasu tõstmiseks sõlmitakse lepingu muudatus.
300 Heakord																						
400 Remondikomponent	43,50	522,00	Ei muutu	43,50	43,50	43,50	43,50	43,50	43,50	43,50	43,50	43,50	43,50	43,50	43,50	1,85	522,00					Ei indekseerita
400 Remondifond																						
500 Omanikukohustused	0,26	3,15	Indekseerimine	0,27	0,27	0,27	0,27	0,59	0,59	0,59	0,59	0,59	0,59	0,59	0,59	0,03	5,80	0,01	3,01%	2,65	84,35%	Alates 01.05.2026 tasu tõstetud 0,32 EUR/kuus vastavalt lepingu tüüptingimuste punktile 3.17, tasu tõstmiseks sõlmitakse lepingu muudatus.
Omanikukohustuste järelevalve																						
700 Tugiteenused																						
700 Parkimiskohtade tasu																						
ÜÜR KOKKU	293,55	3 522,61		294,80	294,80	294,80	294,80	306,49	306,49	306,49	306,49	306,49	306,49	306,49	306,49	13,04	3 631,12	1,25	0,43%	108,50	3,08%	
Kõrvalteenused**	€/kuus	€/aastas	Muutmise alus	€/kuus	€/kuus	€/kuus	€/kuus	€/kuus	€/kuus	€/kuus	€/kuus	€/kuus	€/kuus	€/kuus	€/kuus	€/m <sup>2</sup> kuus	€/aastas	€/kuus	kuus, %	€/aastas	aastas, %	Tasutakse tegeliku kulu alusel, esitatud kulu prognoos
100 Kinnisvara haldamine																						
200 Tehnohooldus																						
300 Heakord	77,11	925,33	Teenuse hinna muutus	36,24	36,24	36,24	36,24	36,24	36,24	36,24	36,24	36,24	36,24	36,24	36,24	1,54	434,90	-40,87	-53,00%	-490,43	-53,00%	Aluseks kehtiva hanke maksumus (alates 01.07.2024)
400 Remondifond																						
500 Omanikukohustused																						
600 Tarbimisteenused																						
610 Elektrienergia	29,11	286,24	Teenuse hinna muutus	28,89	26,79	24,72	22,64	20,54	18,47	18,47	20,54	22,64	24,72	26,79	28,89	1,23	284,10	-0,22	-0,75%	-2,14	-0,75%	
620 Küte	20,74	144,81	Teenuse hinna muutus	13,75	14,03	12,19	8,34	5,03	1,74	1,33	1,34	2,62	8,26	12,78	13,61	0,58	95,01	-6,99	-33,70%	-49,80	-34,39%	Tarbimise ja keskmise ühikhinna langus
630 Vesi ja kanalisatsioon	1,28	15,81	Teenuse hinna muutus	1,23	1,17	1,23	1,23	1,24	1,27	1,22	1,24	1,39	1,39	1,33	1,22	0,05	15,16	-0,05	-3,87%	-0,65	-4,11%	
640 Kommunikatsiooniteenused																						
650 Jahutusenergia																						
700 Tugiteenused																						
710 Valveteenused																						
790 Muud tugiteenused																						
KÕRVALTEENUSTE TASUD KOKKU	128,24	1 372,19		80,11	78,24	74,37	68,45	63,05	57,72	57,26	59,36	62,89	70,61	77,14	79,96	3,40	829,17	-48,12	-37,53%	-543,02	-39,57%	
ÜÜR ja KÕRVALTEENUSED KOKKU km-ta	421,79	4 894,80		374,91	373,04	369,17	363,25	369,54	364,21	363,75	365,85	369,38	377,10	383,63	386,45	16,44	4 460,29	-46,88	-11,11%	-434,51	-8,88%	
ÜÜR ja KÕRVALTEENUSED KOKKU km-ga	523,02	6 020,38		464,89	462,56	457,78	450,43	458,23	451,62	451,05	453,65	458,04	467,60	475,70	479,20	20,39	5 530,76	-58,13	-11,11%	-489,62	-8,13%	

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

Tarbimisteenuste arvestamine

Kütteliik: Kaugküte

	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	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	182,61	160,36	150,42	164,47	157,94	-3,97%	1,19%	1,88	149,81	0,90%	151,16		284,10	Aluseks 2024.a tarbimise maht +5% seoses uute seadmete lisandumisega. Ühikhinna aluseks 2024.a keskmine.
6200 Soojusenergia, MWh	187,17	132,14	110,89	143,40	110,89	-22,67%	1,45%	1,61	56,69	4,23%	59,09		95,01	Aluseks 2024.a tarbimise maht ja 2024.a keskmine ühikhind.
6300 Vesi ja kanalisatsioon, m3	279,00	272,00	277,00	276,00	290,96	5,42%	1,45%	4,22	3,42	5,06%	3,59		15,16	Aluseks 2024.a tarbimise maht +5% ja kehtiv ühikhind vastavalt AS Valga Vesi hinnakirjale.
6500 Jahutusenergia, MWh														

Kapitalikomponendid

Alguskuupäev	Lõppkuupäev	Annuiteedimakse, €	Kommentaar
01.01.2022	31.12.2026	36,54	Pisiparendus 2021 tavaasisustus lisa 6.1 alusel (tegelik maksumus)
01.05.2021	30.04.2031	14,21	bilansiline
01.05.2021	30.04.2031	156,23	investeering (tegelik maksumus)
01.05.2021	30.04.2031	1,46	tavaasisustus (investeering, tegelik maksumus)