

Üür ja kõrvalteenuste tasu alates 01.01.2026

ÜÜRIKOOD Üürniku nimi: Kinnistu kood: Kinnistu aadress:			PIKK2RATASKAEVU1_02 Sihtasutus Eesti Vabaõhumuuseum PIKK2RATASKAEVU1 Pikk tn 2, Kesklinna linnaosa, Tallinn, Harju maakond			Lepingu number: Lepingu liik: Haldur: Lepingu spetsialist:			KPJ-4/2022-165 Üürileping Tom Lettner 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)	1 216,5			1 216,5	1 216,5	1 216,5	1 216,5	1 216,5	1 216,5	1 216,5	1 216,5	1 216,5	1 216,5	1 216,5	1 216,5							
Üür ja üüriteenused																						
Netoüür	7 227,28	86 727,30	Indekseerimine	7 444,09	7 444,09	7 444,09	7 444,09	7 444,09	7 444,09	7 444,09	7 444,09	7 444,09	7 444,09	7 444,09	7 444,09	6,12	89 329,12	216,82	3,00%	2 601,82	3,00%	31.12 THI 3,9%, rakendatud piirmäära 3%
Kapitalikomponent (kapitalirent), sh Intress Põhiosa																						
Kapitalikomponent (kasutusrent)	887,09	10 645,08	Ei muutu	887,09	887,09	887,09	887,09	887,09	887,09	887,09	887,09	887,09	887,09	887,09	887,09	0,73	10 645,08					
100 Kinnisvara haldamine	374,26	4 491,17	Indekseerimine	385,49	385,49	385,49	385,49	385,49	385,49	385,49	385,49	385,49	385,49	385,49	385,49	0,32	4 625,91	11,23	3,00%	134,73	3,00%	
200 Tehnohooldus	698,79	8 385,52	Indekseerimine	719,76	719,76	719,76	719,76	719,76	719,76	719,76	719,76	719,76	719,76	719,76	719,76	0,59	8 637,09	20,96	3,00%	251,57	3,00%	
300 Heakord	564,73	6 776,82	Indekseerimine	581,68	581,68	581,68	581,68	581,68	581,68	581,68	581,68	581,68	581,68	581,68	581,68	0,48	6 980,12	16,94	3,00%	203,30	3,00%	Välisheakord
400 Remondikomponent	2 162,69	25 952,28	Indekseerimine	2 227,57	2 227,57	2 227,57	2 227,57	2 227,57	2 227,57	2 227,57	2 227,57	2 227,57	2 227,57	2 227,57	2 227,57	1,83	26 730,85	64,88	3,00%	778,57	3,00%	Koosneb remondikomponent 2155,28€ + sisustuse (lisa 6.3 alusel) remondikomponent 7,41€.
400 Remondifond																						
500 Omanikukohustused	178,38	2 140,56	Indekseerimine	183,73	183,73	183,73	183,73	183,73	183,73	183,73	183,73	183,73	183,73	183,73	183,73	0,15	2 204,77	5,35	3,00%	64,22	3,00%	
Omanikukohustuste järelevalve																						
700 Tugiteenused	1 545,19	18 542,28	Uus leping	1 545,19	1 545,19	1 545,19	1 545,19	1 545,19	1 545,19	1 545,19	1 545,19	1 545,19	1 545,19	1 545,19	1 545,19	1,27	18 542,28					Lisanduva pinna üüri- ja kõrvalteenuste tasude prognoos (pinna lisandumine arvestatud alates 01.01.2025)
700 Parkimiskohtade tasu																						
ÜÜR KOKKU	13 638,42	163 661,01		13 974,60	13 974,60	13 974,60	13 974,60	13 974,60	13 974,60	13 974,60	13 974,60	13 974,60	13 974,60	13 974,60	13 974,60	11,49	167 695,22	336,18	2,46%	4 034,21	2,46%	
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 tasutakse tegeliku kulu alusel
200 Tehnohooldus																						
300 Heakord	1 545,58	18 546,97	Teenuse hinna muutus	1 411,24	1 411,24	1 411,24	1 411,24	1 411,24	1 411,24	1 411,24	1 411,24	1 411,24	1 411,24	1 411,24	1 411,24	1,16	16 934,94	-134,34	-8,69%	-1 612,03	-8,69%	Siseheakord
400 Remondifond																						
500 Omanikukohustused																						
600 Tarbimisteenused																						
610 Elektrienergia	1 297,99	12 762,89	Teenuse hinna muutus	1 181,64	1 095,66	1 010,85	926,03	840,05	755,23	755,23	840,05	926,03	1 010,85	1 095,66	1 181,64	0,97	11 618,92	-116,34	-8,96%	-1 143,97	-8,96%	
620 Küte	2 831,13	19 770,45	Teenuse hinna muutus	2 254,94	2 301,69	1 999,37	1 368,23	824,37	285,18	218,17	219,73	430,11	1 354,21	2 095,98	2 231,56	1,83	15 583,52	-576,19	-20,35%	-4 186,93	-21,18%	Tarbimise mahu langus ja keskmise ühikhinna langus
630 Vesi ja kanalisatsioon	227,52	2 815,79	Teenuse hinna muutus	161,16	153,60	160,96	161,16	163,35	166,73	160,36	162,15	182,05	182,84	174,49	160,76	0,13	1 989,60	-66,36	-29,17%	-826,19	-29,34%	Aluseks 2022-2024.a tarbimise maht ja 2024.a keskmine ühikhind. Keskmise ühikhinna langus. Osakaale korrigeeritud
640 Kommunikatsiooniteenused																						
650 Jahutusenergia																						
700 Tugiteenused	103,35	1 240,26		37,55	37,55	37,55	37,55	37,55	37,55	37,55	37,55	37,55	37,55	37,55	37,55	0,03	450,62	-65,80	-63,67%	-789,63	-63,67%	
710 Valveteenused	103,35	1 240,26	Teenuse hinna muutus	37,55	37,55	37,55	37,55	37,55	37,55	37,55	37,55	37,55	37,55	37,55	37,55	0,03	450,62	-65,80	-63,67%	-789,63	-63,67%	Aluseks kehtiva hanke maksumus (hange alates 01.02.2024).
790 Muud tugiteenused																						
KÕRVALTEENUSTE TASUD KOKKU	6 005,57	55 136,36		5 046,53	4 999,74	4 619,97	3 904,22	3 276,56	2 655,93	2 582,56	2 670,72	2 986,98	3 996,70	4 814,93	5 022,76	4,13	46 577,61	-959,03	-15,97%	-8 558,75	-15,52%	
ÜÜR ja KÕRVALTEENUSED KOKKU km-ta	19 643,98	218 797,37		19 021,14	18 974,35	18 594,57	17 878,82	17 251,16	16 630,54	16 557,16	16 645,33	16 961,58	17 971,30	18 789,53	18 997,36	15,62	214 272,82	-622,85	-3,17%	-4 524,54	-2,07%	
ÜÜR ja KÕRVALTEENUSED KOKKU km-ga	24 358,54	269 090,04		23 586,21	23 528,19	23 057,27	22 169,73	21 391,44	20 621,86	20 530,88	20 640,20	21 032,36	22 284,41	23 299,02	23 556,73	19,36	265 698,30	-772,33	-3,17%	-3 391,74	-1,26%	

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

Tarbijasteenuste arvestamine

Kütteliik: Kaugküte

	Tarbijise maht 2022	Tarbijise maht 2023	Tarbijise maht 2024	2022-2024 keskmine tarbijine	Tarbijise prognoos 2026	Tarbijise muutus 2022-2024 vs 2026 %	Üürnikule jagatav osakaal %	Üürniku tarbijise prognoos kogus	2024 keskmine/ 01/2025 ühikhind €/ühik	Ühikhinna muutuse prognoos 2025/2026 %	Prognoositud ühikuhind 2026 €/ühik	Planeeritud tööjõukulu 2026 €/aastas	Üürniku tarbijiskulu prognoos 2026 €/aastas	Märkused
	kogus	kogus	kogus	kogus	kogus									
6100 Elektrienergia, MWh	226,93	216,89	222,77	222,20	222,20		35,24%	78,30	147,06	0,90%	148,38		11 618,92	Aluseks 2022-2024.a tarbijise maht ja 2024.a keskmi ne ühikhind
6200 Soojusenergia, MWh	557,65	504,95	464,74	509,11	509,11		38,07%	193,82	77,14	4,23%	80,40		15 583,52	Aluseks 2022-2024.a tarbijise maht ja 2024.a keskmi ne ühikhind
6300 Vesi ja kanalisatsioon, m3	1 655,00	1 711,00	1 732,00	1 699,33	1 699,33		31,75%	539,54	3,51	5,06%	3,69		1 989,60	Aluseks 2022-2024.a tarbijise maht ja 2024.a keskmi ne ühikhind
6500 Jahutusenergia, MWh														

Kapitalikomponendid

Alguskuupäev	Lõppkuupäev	Annuiteedimakse, €	Kommentaar
01.01.2025	31.12.2029	587,01	2024. aasta pisiparendus (lisa 6.2 alusel, tegelik maksumus)
01.01.2025	31.12.2029	57,78	2024. aasta pisiparendus (lisa 6.3 alusel sisustus, tegelik maksumus)
01.01.2024	31.12.2027	152,68	2022.a pisiparendus (lisa 6.1 alusel erisisustus, tegelik maksumus)
01.01.2023	31.12.2027	89,62	2022.a pisiparendus (lisa 6.1 alusel, tegelik maksumus)