

Üür ja kõrvalteenuste tasu alates 01.01.2026

ÜÜRIKOOD	VABADUSE4_15	Lepingu number:	KPJ-4/2021-137
Üürniku nimi:	Maa- ja Ruumiamet	Lepingu liik:	Üürileping
Kinnistu kood:	VABADUSE4	Haldur:	Tiina Laas
Kinnistu aadress:	Vabaduse plats 4, Viljandi linn, Viljandi 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 €/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)	324,2			324,2	324,2	324,2	324,2	324,2	324,2	324,2	324,2	324,2	324,2	324,2	324,2							
Üür ja üüriteenused																						
Netoüür																						
Kapitalikomponent (kapitalirent), sh Intress Põhiosa																						
Kapitalikomponent (kasutusrent)	494,19	5 930,28	Ei muutu	494,19	494,19	494,19	494,19	494,19	494,19	494,19	494,19	494,19	494,19	494,19	494,19	1,52	5 930,28					Ei indekseerita
100 Kinnisvara haldamine	109,82	1 317,85	Indekseerimine	113,12	113,12	113,12	113,12	113,12	113,12	113,12	113,12	113,12	113,12	113,12	113,12	0,35	1 357,39	3,29	3,00%	39,54	3,00%	31.12 THl 3,9%, rakendatud piirmäära 3%
200 Tehnohooldus	107,87	1 294,48	Indekseerimine	111,11	111,11	111,11	111,11	111,11	111,11	111,11	111,11	111,11	111,11	111,11	111,11	0,34	1 333,31	3,24	3,00%	38,83	3,00%	31.12 THl 3,9%, rakendatud piirmäära 3%
300 Heakord																						
400 Remondikomponent	541,41	6 496,97	Ei muutu	541,41	541,41	541,41	541,41	541,41	541,41	541,41	541,41	541,41	541,41	541,41	541,41	1,67	6 496,97					Ei indekseerita
400 Remondifond																						
500 Omanikukohustused	3,54	42,51	Indekseerimine	3,65	3,65	3,65	3,65	3,65	3,65	3,65	3,65	3,65	3,65	3,65	3,65	0,01	43,79	0,11	3,00%	1,28	3,00%	31.12 THl 3,9%, rakendatud piirmäära 3%
Omanikukohustuste järelevalve																						
700 Tugiteenused																						
700 Parkimiskohtade tasu																						
ÜÜR KOKKU	1 256,84	15 082,09		1 263,48	1 263,48	1 263,48	1 263,48	1 263,48	1 263,48	1 263,48	1 263,48	1 263,48	1 263,48	1 263,48	1 263,48	3,90	15 161,73	6,64	0,53%	79,65	0,53%	
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	667,93	8 015,14	Teenuse hinna muutus	705,26	705,26	705,26	705,26	705,26	705,26	705,26	705,26	705,26	705,26	705,26	705,26	2,18	8 463,17	37,34	5,59%	448,03	5,59%	Aluseks uue hanke maksumus (alates 01.04.2025). Kulu jagamise osakaal korregeeritud 19.06.2025.
400 Remondifond																						
500 Omanikukohustused																						
600 Tarbimisteenused																						
610 Elektrienergia	143,27	1 719,25	Teenuse hinna muutus	184,73	171,29	158,03	144,77	131,33	118,07	118,07	131,33	144,77	158,03	171,29	184,73	0,57	1 816,42	41,46	28,94%	97,17	5,65%	Tarbimise tõus. Kulu jagamise osakaal korregeeritud 19.06.2025.
620 Küte	436,80	5 241,55	Teenuse hinna muutus	845,88	863,42	750,01	513,26	309,24	106,98	81,84	82,43	161,34	508,00	786,26	837,11	2,58	5 845,77	409,09	93,66%	604,22	11,53%	Tarbimise ja ühikhinna langus. Kulu jagamise osakaal korregeeritud 19.06.2025.
630 Vesi ja kanalatsioon	13,20	158,43	Teenuse hinna muutus	15,44	14,71	15,42	15,44	15,65	15,97	15,36	15,53	17,44	17,51	16,71	15,40	0,05	190,58	2,23	16,92%	32,15	20,29%	Tarbimise ja ühikhinna tõus. Kulu jagamise osakaal korregeeritud 19.06.2025.
640 Kommunikatsiooniteenused																						
650 Jahutusenergia																						
700 Tugiteenused	3,72	44,70		8,34	8,34	8,34	8,34	8,34	8,34	8,34	8,34	8,34	8,34	8,34	8,34	0,03	100,08	4,62	123,91%	55,38	123,91%	
710 Valveteenused	3,72	44,70	Teenuse hinna muutus	8,34	8,34	8,34	8,34	8,34	8,34	8,34	8,34	8,34	8,34	8,34	8,34	0,03	100,08	4,62	123,91%	55,38	123,91%	Aluseks uue hanke prognoosmaksumus (uus hange alates 01.11.2025). Kulu jagamise osakaal korregeeritud 19.06.2025.
790 Muud tugiteenused																						
KÕRVALTEENUSTE TASUD KOKKU	1 264,92	15 179,06		1 759,65	1 763,03	1 637,06	1 387,07	1 169,82	954,62	928,87	942,89	1 037,15	1 397,14	1 687,86	1 750,85	5,40	16 416,02	494,73	39,11%	1 236,95	8,15%	
ÜÜR ja KÕRVALTEENUSED KOKKU km-ta	2 521,76	30 261,15		3 023,13	3 026,50	2 900,54	2 650,55	2 433,30	2 218,10	2 192,35	2 206,37	2 300,63	2 660,62	2 951,34	3 014,32	9,30	31 577,75	501,37	19,88%	1 316,60	4,35%	
ÜÜR ja KÕRVALTEENUSED KOKKU km-ga	3 126,99	37 221,22		3 748,68	3 752,86	3 596,67	3 286,68	3 017,29	2 750,44	2 718,51	2 735,89	2 852,78	3 299,17	3 659,66	3 737,76	11,53	39 156,41	621,70	19,88%	1 935,19	5,20%	

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

Tarbimisteenuste arvestamine

Kütteliik: Kaugküte

	Tarbimise maht 2022	Tarbimise maht 2023	Tarbimise maht 2024	2022-2024 keskmine tarbimine	Tarbimise prognoos 2026	Tarbimise muutus 2022-2024 vs 2026	Üürikule jagatav osakaal	Üüriku tarbimise prognoos	2024 keskmine/ 01/2025 ühikhind €/ühik	Ühikhinna muutuse prognoos 2025/2026	Prognoositud ühikuhind 2026	Planeeritud tööjõukulu 2026	Üüriku tarbimiskulu prognoos 2026	Märkused
	kogus	kogus	kogus	kogus	kogus	%	%	kogus		%	€/ühik	€/aastas	€/aastas	
6100 Elektrienergia, MWh	50,99	45,56	36,99	44,52	50,99	14,54%	20,85%	10,63	169,33	0,90%	170,85		1 816,42	Aluseks 2022.a tarbimise maht ja 2024.a keskmine ühi khind.
6200 Soojusenergia, MWh	379,88	397,74	303,38	360,33	360,33		21,36%	76,97	72,87	4,23%	75,95		5 845,77	Aluseks 2022 - 2024.a keskmine tarbimise maht ja 20 24.a keskmine ühikhind.
6300 Vesi ja kanalisatsioon, m3	223,00	283,10	285,13	263,74	263,74		21,36%	56,33	3,22	5,06%	3,38		190,58	Aluseks 2022 - 2024.a keskmine tarbimise maht ja 12. 2024 kehtestatud ühikhind 3.22€/1m3
6500 Jahutusenergia, MWh														

Kapitalikomponendid

Alguskuupäev	Lõppkuupäev	Annuiteedimakse, €	Kommentaar
01.01.2025	31.12.2026	256,31	Bilansiline (lisapind)
01.01.2022	31.12.2026	237,88	Bilansiline