

Üür ja kõrvalteenuste tasu alates 01.01.2026

ÜÜRIKOOD
Üürniku nimi:
Kinnistu kood:
Kinnistu aadress:

MAI2_02
Viru Maakohus
MAI2
1. Mai tn 2, Narva linn, Ida-Viru maakond

Lepingu number:
Lepingu liik:
Haldur:
Lepingu spetsialist:

KPJ-4/2021-181
Üürileping
Anton Zahhartšenko
Kerli Kikojan

	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 (m ²)	2 296,2			2 296,2	2 296,2	2 296,2	2 296,2	2 296,2	2 296,2	2 296,2	2 296,2	2 296,2	2 296,2	2 296,2	2 296,2							
Üür ja üüriteenused																						
Netoüür																						31.12 THI 3,9%, rakendatud piirmäära 3%
Kapitalikomponent (kapitalirent), sh Intress Põhiosa																						
Kapitalikomponent (kasutusrent)	4 049,29	48 591,48	Ei muutu	4 049,29	4 049,29	4 049,29	4 049,29	4 049,29	4 049,29	4 049,29	4 049,29	4 049,29	4 049,29	4 049,29	4 049,29	1,76	48 591,48					Ei indekseerita. Koosneb 3-st komponendist (bilasiline ja parendustööd + 2024. a pisiparenduse kap.komponendi prognoos)
100 Kinnisvara haldamine	755,17	9 062,06	Indekseerimine	777,83	777,83	777,83	777,83	777,83	777,83	777,83	777,83	777,83	777,83	777,83	777,83	0,34	9 333,93	22,66	3,00%	271,86	3,00%	
200 Tehnohooldus	1 159,54	13 914,53	Indekseerimine	1 194,33	1 194,33	1 194,33	1 194,33	1 194,33	1 194,33	1 194,33	1 194,33	1 194,33	1 194,33	1 194,33	1 194,33	0,52	14 331,96	34,79	3,00%	417,44	3,00%	
300 Heakord																						
400 Remondikomponent	3 843,53	46 122,36	Ei muutu	3 843,53	3 843,53	3 843,53	3 843,53	3 843,53	3 843,53	3 843,53	3 843,53	3 843,53	3 843,53	3 843,53	3 843,53	1,67	46 122,36					Ei indekseerita. Koosneb 2-st komponendist (remonttööde komponent 3834,65 EUR/kuus + tavasisustuse remonttööde komponent 8,88 EUR/kuus)
400 Remondifond																						
500 Omanikukohustused	21,63	259,58	Indekseerimine	22,28	22,28	22,28	22,28	22,28	22,28	22,28	22,28	22,28	22,28	22,28	22,28	0,01	267,37	0,65	3,00%	7,79	3,00%	
Omanikukohustuste järelevalve																						
700 Tugiteenused																						
700 Parkimiskohtade tasu																						
ÜÜR KOKKU	9 829,17	117 950,01		9 887,26	9 887,26	9 887,26	9 887,26	9 887,26	9 887,26	9 887,26	9 887,26	9 887,26	9 887,26	9 887,26	9 887,26	4,31	118 647,10	58,09	0,59%	697,09	0,59%	
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	6 090,41	73 084,92	Teenuse hinna muutus	6 093,50	6 093,50	6 093,50	6 093,50	6 093,50	6 093,50	6 093,50	6 093,50	6 093,50	6 093,50	6 093,50	6 093,50	2,65	73 122,00	3,09	0,05%	37,08	0,05%	
400 Remondifond																						
500 Omanikukohustused																						
600 Tarbimisteenused																						
610 Elektrienergia	3 171,34	31 183,25	Teenuse hinna muutus	3 153,73	2 924,25	2 697,88	2 471,51	2 242,03	2 015,66	2 015,66	2 242,03	2 471,51	2 697,88	2 924,25	3 153,73	1,37	31 010,10	-17,61	-0,56%	-173,15	-0,56%	
620 Küte	2 838,21	19 819,92	Teenuse hinna muutus	4 434,64	4 526,58	3 932,03	2 690,82	1 621,23	560,84	429,06	432,12	845,86	2 663,24	4 122,04	4 388,67	1,91	30 647,15	1 596,43	56,25%	10 827,24	54,63%	Aluseks 2022-2024 aasta keskmine tarbimine ja 01.12.2024 kehtima hakanud ühikhind. Ühikhinna tõusu prognoos.
630 Vesi ja kanalisatsioon	54,69	676,89	Teenuse hinna muutus	51,46	49,05	51,40	51,46	52,16	53,24	51,21	51,78	58,13	58,39	55,72	51,34	0,02	635,35	-3,23	-5,90%	-41,54	-6,14%	
640 Kommunikatsiooniteenused																						
650 Jahutusenergia																						
700 Tugiteenused	65,76	789,18		75,24	75,24	75,24	75,24	75,24	75,24	75,24	75,24	75,24	75,24	75,24	75,24	0,03	902,88	9,48	14,41%	113,70	14,41%	
710 Valveteenused	65,76	789,18	Teenuse hinna muutus	75,24	75,24	75,24	75,24	75,24	75,24	75,24	75,24	75,24	75,24	75,24	75,24	0,03	902,88	9,48	14,41%	113,70	14,41%	Olemasolev hange kuni 31.10.2025, alates 01.11.2025 uue hanke prognoos.
790 Muud tugiteenused																						
KÕRVALTEENUSTE TASUD KOKKU	12 220,42	125 554,16		13 808,57	13 668,63	12 850,05	11 382,53	10 084,17	8 798,48	8 664,67	8 894,68	9 544,24	11 588,25	13 270,76	13 762,48	5,99	136 317,49	1 588,16	13,00%	10 763,32	8,57%	
ÜÜR ja KÕRVALTEENUSED KOKKU km-ta	22 049,58	243 504,18		23 695,83	23 555,88	22 737,31	21 269,79	19 971,43	18 685,74	18 551,92	18 781,93	19 431,50	21 475,50	23 158,01	23 649,73	10,30	254 964,59	1 646,25	7,47%	11 460,41	4,71%	
ÜÜR ja KÕRVALTEENUSED KOKKU km-ga	27 341,49	299 478,74		29 382,83	29 209,30	28 194,26	26 374,54	24 764,57	23 170,32	23 004,39	23 289,60	24 095,06	26 629,62	28 715,94	29 325,67	12,77	316 156,09	2 041,35	7,47%	16 677,35	5,57%	

* eeldatav kehtiv tasu
** tegeliku kulu alusel tasutatavates 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 keskmise tarbimine	Tarbimise prognoos 2026	Tarbimise muutus 2022-2024 vs 2026 %	Üürikule jagatav osakaal %	Üüriku tarbimise prognoos kogus	2024 keskmise/ 01/2025 ühikhind €/ühik	Ühikhinna muutuse prognoos 2025/2026 %	Prognoositud ühikuhind 2026 €/ühik	Planeeritud tööjõukulu 2026 €/aastas	Üüriku tarbimiskulu prognoos 2026 €/aastas	Märkused
6100 Elektrienergia, MWh	165,48	177,31	184,09	175,62	175,62		100,00%	175,62	175,00	0,90%	176,58		31 010,10	Tarbimise prognoos 2022-2024 tarbimise mahu põhja l. Ühikhind 2024 a. keskmine.
6200 Soojusenergia, MWh	232,09	279,04	298,65	269,93	269,93		100,00%	269,93	108,93	4,23%	113,54		30 647,15	Tarbimise prognoos 2022-2024 tarbimise mahu põhja l. Ühikuhinnaks on võetud 01.12.2024 kehtestatud Na rva Soojusvõrk AS ühikuhind
6300 Vesi ja kanalisatsioon, m3	219,00	217,00	199,00	211,67	205,00	-3,15%	100,00%	205,00	2,95	5,06%	3,10		635,35	Tarbimise prognoos 2023-2024 tarbimise mahu põhja l. Ühikuhinnaks on võetud 01.01.2024 kehtestatud Na rva Vesi AS ühikuhind. Alates 02.2024 maksab objekt i sadeveetasu
6500 Jahutusenergia, MWh														

Kapitalikomponendid

Alguskuupäev	Lõppkuupäev	Annuiteedimakse, €	Kommentaar
01.01.2025	31.12.2029	160,42	Pisiparendus 2024 (lisa 6.2 tegelik maksumus)
01.01.2024	31.03.2027	140,75	Pisiparendus 2023 (lisa 6.1 tegelik maksumus)
01.04.2022	31.03.2027	3 748,12	Bilansiline