

Üür ja kõrvalteenuste tasu alates 01.01.2027

ÜÜRIKOOD

Üürniku nimi:

Kinnistu kood:

Kinnistu aadress:

KURESLOSSI2_01

Tallinna Vangla

KURESLOSSI2

Lossi tn 2, Kuressaare linn, Saaremaa vald, Saare maakond

Lepingu number:

Lepingu liik:

Haldur:

Lepingu spetsialist:

KPJ-4/2021-173

Üürileping

Marko Pihelpuu

Kerli Kikojan

	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)	86,0			86,0	86,0	86,0	86,0	86,0	86,0	86,0	86,0	86,0	86,0	86,0	86,0							
Üür ja üüriteenused																						
Netoüür																					31.12 THI 4,1%, rakendatud piirmäära 3%	
Kapitalikomponent (kapitalirent), sh Intress																					Leping lõpeb 30.04.2027. Ettepanek sõlmida uus kulupõhine üürileping perioodiga 60 kuud (tasud alates 01.05.2027 indikatiivsed, tasudes lepitakse kokku uues üürilepingus)	
Põhiosa																						
Kapitalikomponent (kasutusrent)	70,94	851,28	Uus leping	70,94	70,94	70,94	70,94	70,94	70,94	70,94	70,94	70,94	70,94	70,94	70,94	0,82	851,28					
100 Kinnisvara haldamine	32,89	394,69	Uus leping	33,88	33,88	33,88	33,88	48,34	48,34	48,34	48,34	48,34	48,34	48,34	48,34	0,56	522,26	0,99	3,00%	127,57	32,32%	
200 Tehnohooldus	68,13	817,58	Uus leping	70,18	70,18	70,18	70,18	88,60	88,60	88,60	88,60	88,60	88,60	88,60	88,60	1,03	989,47	2,04	3,00%	171,89	21,02%	
300 Heakord																						
400 Remondikomponent	143,62	1 723,44	Uus leping	143,62	143,62	143,62	143,62	196,04	196,04	196,04	196,04	196,04	196,04	196,04	196,04	2,28	2 142,81			419,37	24,33%	
400 Remondifond																						
500 Omanikukohustused	3,40	40,81	Uus leping	3,50	3,50	3,50	3,50	2,53	2,53	2,53	2,53	2,53	2,53	2,53	2,53	0,03	34,23	0,10	3,00%	-6,58	-16,12%	
Omanikukohustuste järelevalve																						
700 Tugiteenused																						
700 Parkimiskohtade tasu																						
ÜÜR KOKKU	318,98	3 827,80		322,12	322,12	322,12	322,12	406,45	406,45	406,45	406,45	406,45	406,45	406,45	406,45	4,73	4 540,06	3,13	0,98%	712,26	18,61%	
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	211,75	2 541,03	Teenuse hinna muutus	155,86	155,86	155,86	155,86	155,86	155,86	155,86	155,86	155,86	155,86	155,86	155,86	1,81	1 870,37	-55,89	-26,39%	-670,66	-26,39%	Olemasolev hange kuni 30.06.2027. Alates 01.07.2027 uue hanke prognoos.
400 Remondifond																						
500 Omanikukohustused																						
600 Tarbimisteenused																						
610 Elektrienergia	130,84	1 286,51	Teenuse hinna muutus	110,01	102,01	94,11	86,22	78,21	70,31	70,31	78,21	86,22	94,11	102,01	110,01	1,28	1 081,74	-20,82	-15,92%	-204,76	-15,92%	Aluseks 2025 aasta tarbimine ja 2025 aasta keskmine ühikhind. Osakaalu korrigeeritud.
620 Küte	123,48	862,28	Teenuse hinna muutus															-123,48	-100,00%	-862,28	-100,00%	Tallinna Vangla paikneb Lossi tn 2a hoones ja selles hoones on elektriküte
630 Vesi ja kanalisatsioon	5,60	69,30	Teenuse hinna muutus	5,42	5,16	5,41	5,42	5,49	5,60	5,39	5,45	6,12	6,15	5,87	5,40	0,06	66,88	-0,18	-3,25%	-2,42	-3,49%	Aluseks 2023-2025 aasta keskmine tarbimine ja teenuspakkuja kehtiv ühikhind. Ühikhinna tõusu prognoos.
640 Kommunikatsiooniteenused																						
650 Jahutusenergia																						
700 Tugiteenused	4,18	50,18		2,99	2,99	2,99	2,99	2,99	2,99	2,99	2,99	2,99	2,99	2,99	2,99	0,03	35,85	-1,19	-28,56%	-14,33	-28,56%	
710 Valveteenused	4,18	50,18	Teenuse hinna muutus	2,99	2,99	2,99	2,99	2,99	2,99	2,99	2,99	2,99	2,99	2,99	2,99	0,03	35,85	-1,19	-28,56%	-14,33	-28,56%	Olemasolev hange kuni 31.10.2028.
790 Muud tugiteenused																						
KÕRVALTEENUSTE TASUD KOKKU	475,85	4 809,30		274,28	266,02	258,37	250,48	242,55	234,77	234,56	242,51	251,19	259,11	266,73	274,27	3,19	3 054,85	-201,57	-42,36%	-1 754,45	-36,48%	
ÜÜR ja KÕRVALTEENUSED KOKKU km-ta	794,83	8 637,10		596,40	588,14	580,49	572,60	649,00	641,22	641,01	648,96	657,64	665,56	673,18	680,72	7,92	7 594,91	-198,43	-24,97%	-1 042,19	-12,07%	
ÜÜR ja KÕRVALTEENUSED KOKKU km-ga	985,59	10 710,00		739,53	729,29	719,81	710,02	804,76	795,11	794,85	804,71	815,47	825,29	834,74	844,09	9,82	9 417,68	-246,06	-24,97%	-1 292,32	-12,07%	
KAPITALI- ja REMONDIKOMPONENDID KOKKU km-ta	214,56	2 574,72		214,56	214,56	214,56	214,56	266,98	266,98	266,98	266,98	266,98	266,98	266,98	266,98	3,10	2 994,09			419,37	16,29%	
KAPITALI- ja REMONDIKOMPONENDID KOKKU km-ga	266,05	3 192,65		266,05	266,05	266,05	266,05	331,06	331,06	331,06	331,06	331,06	331,06	331,06	331,06	3,85	3 712,68			520,02	16,29%	
TEENUSED KOKKU km-ta	580,27	6 062,38		381,84	373,58	365,93	358,04	382,02	374,24	374,02	381,98	390,65	398,58	406,19	413,74	4,81	4 600,81	-198,43	-34,20%	-1 461,57	-24,11%	
TEENUSED KOKKU km-ga	719,54	7 517,35		473,48	463,24	453,75	443,97	473,71	464,05	463,79	473,66	484,41	494,24	503,68	513,03	5,97	5 705,01	-246,06	-34,20%	-1 812,34	-24,11%	

* 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	Üürnikule jagatav osakaal	Üürniku tarbimise prognoos	2025 keskmine/ 01/2026 ühikhind	Ühikhinna muutuse prognoos 2026/2027	Prognoositud ühikuhind 2027	Planeeritud tööjõukulu 2027	Üürniku tarbimiskulu prognoos 2027	Märkused
	kogus	kogus	kogus	kogus	kogus	%	%	kogus	€/ühik	%	€/ühik	€/aastas	€/aastas	
6300 Vesi ja kanalisatsioon, m3	136,20	192,30	159,00	162,50	195,00	20,00%	6,68%	13,02	4,89	5,06%	5,14		66,89	Tarbimise prognoos v-lt 23-25 keskmisele tarbimisele . Kuressaare Veevõrk ühikhind alates 01.12.25. 2027 .a prognoositud ühikhind kõrgem võrreldes 2025. kesk misest ühik hinnast 5,14 vs 4,32 E/MWh. 2027.a. tarbi mises arvestatud, et PTA, METK, PRIA kolivad alates 05.2027 Lossi 4a-sse Tarbimise prognoos v-lt 24/25 tarbimisele. Kuressaar e Soojuse viimane kehtiv ühikhind. Tarbimise prognoos v-lt 2025.a. tarbimisele. El.energi a kulus arvestatud ka võimaliku Lossi 2 generaatori ta nkimisvajadusega 150 Eur mahus. Tarbimise progno os sisaldab Lossi 2, 2a, ja 4a tarbimisi. 23/24 ja osalis elt ka 25 tarbimises sisaldub ka Lossi 4 (Vinodeek) tar bimine. Alates oktoobrist 2025 on Lossi 4 oma liiutmi ne. 2025.a. keskmine ühikhind. 2027.a. tarbimise prog noosi aluseks olnud 2025.a. tarbimine väiksem võrreld es 2026.a. prognoosi aluseks olnud 2024.a. tarbimise st. 85,56 vs 89,27 MWh. 2025.a. tarbimises sisaldub 2 8,6 MWh ulatuses ka Lossi 4 (Vinodeek) tarbimine. 20 27.a. tarbimises arvestatud, et PTA, METK, PRIA koli vad alates 05.2027 Lossi 4a-sse
6200 Soojusenergia, MWh	169,60	185,70	157,10	170,80	171,40	0,35%	5,15%	8,83	65,15	3,71%	67,57		596,55	
6100 Elektrienergia, MWh	111,87	123,71	114,23	116,60	103,20	-11,49%	6,68%	6,89	149,47	5,04%	157,00		1 081,74	
6500 Jahutusenergia, MWh										7,10%				

Kapitalikomponendid

Alguskuupäev	Lõppkuupäev	Annuiteedimakse, €	Kommentaar
01.05.2027	30.04.2032	33,04	Bilansiline - Uue 60 kuulise lepingu prognoos
01.05.2022	30.04.2027	70,94	Bilansiline