

Üür ja kõrvalteenuste tasu alates 01.01.2027

ÜÜRIKOOD
Üürniku nimi:
Kinnistu kood:
Kinnistu aadress:

MAEALUSE2_3_03
Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium
MAEALUSE2_3
Mäealuse tn 2, Mustamäe linnaosa, Tallinn, Harju maakond

Lepingu number:
Lepingu liik:
Haldur:
Lepingu spetsialist:

KPJ-4/2025-139
Üürileping
Kevin-Sander Pikk
Liina Roos

	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)	100,5			100,5	100,5	100,5	100,5	100,5	100,5	100,5	100,5	100,5	100,5	100,5	100,5							
Üür ja üüriteenused																						
Netoüür	1 087,21	13 046,50	Indekseerimine	1 119,82	1 119,82	1 119,82	1 119,82	1 119,82	1 119,82	1 119,82	1 134,61	1 161,50	1 161,50	1 161,50	1 161,50	11,56	13 619,39	32,62	3,00%	572,88	4,39%	31.12 THl 4,1%, rakendatud piirmäära 3%. Lepingu lõpp 20.08.2027, ettepanek lepingut pikendada. Pikendamiseks ja tasudes kokkuleppimiseks sõlmitakse üürilepingu muudatus (teatisel toodud tasud on indikatiivsed)
Kapitalikomponent (kapitalirent), sh Intress Põhiosa																						
Kapitalikomponent (kasutusrent)	444,41	5 332,92	Ei muutu	444,41	444,41	444,41	444,41	444,41	444,41	444,41	443,84					4,42	3 554,71			-1 778,21	-33,34%	
100 Kinnisvara haldamine	23,06	276,72	Indekseerimine	23,75	23,75	23,75	23,75	23,75	23,75	23,75	23,75	23,75	23,75	23,75	23,75	0,24	285,02	0,69	3,00%	8,30	3,00%	
200 Tehnohooldus	36,24	434,88	Indekseerimine	37,33	37,33	37,33	37,33	37,33	37,33	37,33	37,33	37,33	37,33	37,33	37,33	0,37	447,93	1,09	3,00%	13,05	3,00%	
300 Heakord	32,95	395,35	Indekseerimine	33,93	33,93	33,93	33,93	33,93	33,93	33,93	33,93	33,93	33,93	33,93	33,93	0,34	407,21	0,99	3,00%	11,86	3,00%	
400 Remondikomponent																						
400 Remondifond																						
500 Omanikukohustused																						
Omanikukohustuste järelevalve	35,44	425,22	Indekseerimine	36,50	36,50	36,50	36,50	36,50	36,50	36,50	45,08	60,68	60,68	60,68	60,68	0,60	543,29	1,06	3,00%	118,06	27,77%	
700 Tugiteenused	2,75	32,95	Indekseerimine	2,83	2,83	2,83	2,83	2,83	2,83	2,83	2,83	2,83	2,83	2,83	2,83	0,03	33,93	0,08	3,00%	0,99	3,00%	
700 Parkimiskohtade tasu																						
ÜÜR KOKKU	1 662,05	19 944,54		1 698,57	1 698,57	1 698,57	1 698,57	1 698,57	1 698,57	1 698,57	1 721,37	1 320,02	1 320,02	1 320,02	1 320,02	13,13	18 891,48	36,53	2,20%	-1 053,06	-5,28%	
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																						Arvestatud 2025 tarbimist, kuna kontor olnud aktiivsemas kasutuses siis. Aluseks võetud 2025 keskmine ühikhind.
200 Tehnohooldus																						
300 Heakord	179,94	2 159,31	Teenuse hinna muutus	176,77	176,77	176,77	176,77	176,77	176,77	176,77	176,77	176,77	176,77	176,77	176,77	1,76	2 121,30	-3,17	-1,76%	-38,01	-1,76%	
400 Remondifond																						
500 Omanikukohustused																						
600 Tarbimisteenused 610 Elektrienergia	59,00	708,01	Teenuse hinna muutus	82,10	76,13	70,24	64,34	58,37	52,48	52,48	58,37	64,34	70,24	76,13	82,10	0,82	807,32	23,10	39,16%	99,31	14,03%	Arvestatud 2025 tarbimist, kuna pinda kasutab nüüd kaks rentnikku. Tarbimise mahu tõus.
620 Küte	49,66	595,89	Teenuse hinna muutus	79,02	80,66	70,06	47,95	28,89	9,99	7,65	7,70	15,07	47,46	73,45	78,20	0,78	546,09	29,36	59,13%	-49,80	-8,36%	
630 Vesi ja kanalisatsioon	7,16	85,97	Teenuse hinna muutus	6,18	5,89	6,17	6,18	6,26	6,39	6,15	6,22	6,98	7,01	6,69	6,16	0,06	76,26	-0,99	-13,78%	-9,71	-11,29%	
640 Kommunikatsiooniteenused 650 Jahutusenergia																						Aluseks kehtiva hanke maksumus (kehtiv hange 01.04.2025-31.03.2028)
700 Tugiteenused 710 Valveteenused	18,87 18,87	226,50 226,50	Teenuse hinna muutus	13,01 13,01	13,01 13,01	13,01 13,01	13,01 13,01	13,01 13,01	13,01 13,01	13,01 13,01	13,01 13,01	13,01 13,01	13,01 13,01	13,01 13,01	13,01 13,01	0,13 0,13	156,08 156,08	-5,87 -5,87	-31,09% -31,09%	-70,42 -70,42	-31,09% -31,09%	
790 Muud tugiteenused																						
KÕRVALTEENUSTE TASUD KOKKU	314,64	3 775,67		357,08	352,46	336,25	308,25	283,30	258,64	256,05	262,07	276,17	314,48	346,05	356,25	3,54	3 707,05	42,44	13,49%	-68,62	-1,82%	
ÜÜR ja KÕRVALTEENUSED KOKKU km-ta	1 976,68	23 720,21		2 055,66	2 051,03	2 034,83	2 006,82	1 981,87	1 957,22	1 954,62	1 983,44	1 596,20	1 634,50	1 666,07	1 676,27	16,68	22 598,53	78,97	4,00%	-1 121,69	-4,73%	
ÜÜR ja KÕRVALTEENUSED KOKKU km-ga	2 451,09	29 413,07		2 549,01	2 543,28	2 523,18	2 488,46	2 457,52	2 426,95	2 423,73	2 459,46	1 979,28	2 026,78	2 065,93	2 078,57	20,68	28 022,17	97,93	4,00%	-1 390,89	-4,73%	
KAPITALI- ja REMONDIKOMPONENDID KOKKU km-ta	444,41	5 332,92		444,41	444,41	444,41	444,41	444,41	444,41	444,41	443,84					4,42	3 554,71			-1 778,21	-33,34%	
KAPITALI- ja REMONDIKOMPONENDID KOKKU km-ga	551,07	6 612,82		551,07	551,07	551,07	551,07	551,07	551,07	551,07	550,36					5,48	4 407,84			-2 204,98	-33,34%	
TEENUSED KOKKU km-ta	1 532,27	18 387,29		1 611,25	1 606,62	1 590,42	1 562,41	1 537,46	1 512,81	1 510,21	1 539,60	1 596,20	1 634,50	1 666,07	1 676,27	16,68	19 043,82	78,97	5,15%	656,52	3,57%	
TEENUSED KOKKU km-ga	1 900,02	22 800,24		1 997,95	1 992,21	1 972,12	1 937,39	1 906,46	1 875,88	1 872,66	1 909,10	1 979,28	2 026,78	2 065,93	2 078,57	20,68	23 614,33	97,93	5,15%	814,09	3,57%	

* 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	Üürikule jagatav osakaal	Üüriku tarbimise prognoos	2025 keskmine/ 01/2026 ühikuhind €/ühik	Ühikhinna muutuse prognoos 2026/2027	Prognoositud ühikuhind 2027	Planeeritud tööjõukulu 2027	Üüriku tarbimiskulu prognoos 2027	Märkused
	kogus	kogus	kogus	kogus	kogus	%	%	kogus		%	€/ühik	€/aastas	€/aastas	
6300 Vesi ja kanalisatsioon, m3	158,02	140,42	161,85	153,43	161,85	5,49%	13,80%	22,34	3,25	5,06%	3,41		76,26	Arvestatud 2025 tarbimist, kuna pinda kasutab nüüd kaks rentnikku. Ühikhinna aluseks võetud Tallinna Vesi kodulehelt vee-ja kanalisatsioonitasu hind juridilisele i sikule 3,33€/m3. Arvestatud 2025 tarbimist. Aluseks võetud 2025 keskmine ühikuhind. Arvestatud 2025 tarbimist, kuna kontor olnud aktiivse mas kasutuses siis. Aluseks võetud 2025 keskmine ühikuhind.
6200 Soojusenergia, MWh	47,73	48,57	50,33	48,88	50,00	2,30%	13,80%	6,90	76,31	3,71%	79,14		546,09	
6100 Elektrienergia, MWh	26,37	34,91	39,93	33,74	40,00	18,56%	13,80%	5,52	139,24	5,04%	146,25		807,32	
6500 Jahutusenergia, MWh										7,10%				

Kapitalikomponendid

Alguskuupäev	Lõppkuupäev	Annuiteedimakse, €	Kommentaar
01.08.2027	20.08.2027	242,80	Tavasisustus, Tartu mnt 85. (graafiku viimane kuu)
01.08.2027	20.08.2027	201,04	Pisiparendus 2025 lisa 6.1 (muudatus nr 1, tegelik) - graafiku viimane kuu.
01.01.2026	31.07.2027	243,04	Tavasisustus, Tartu mnt 85
01.01.2026	31.07.2027	201,37	Pisiparendus 2025 lisa 6.1 (muudatus nr 1, tegelik)