

# Üür ja kõrvalteenuste tasu alates 01.01.2025

ÜÜRIKOOD  
Üürniku nimi:  
Kinnistu kood:  
Kinnistu aadress:

KOVERTN4\_1\_03  
Päästeamet  
KOVERTN4  
Jaama tn 4, Nõmme linnaosa, Tallinn, Harju maakond

Lepingu number:  
Lepingu liik:  
Haldur:  
Lepingu spetsialist:

Ü15172/18  
Üürileping  
Geir-Steinar Kink  
Anu Irväl

	2024* 12 €/kuus	2024* KOKKU €/aastas	Muutmise alus	2025 01 €/kuus	2025 02 €/kuus	2025 03 €/kuus	2025 04 €/kuus	2025 05 €/kuus	2025 06 €/kuus	2025 07 €/kuus	2025 08 €/kuus	2025 09 €/kuus	2025 10 €/kuus	2025 11 €/kuus	2025 12 €/kuus	2025 Viimane kuu €/m² kuus	2025 KOKKU €/aastas	12.24/01.25 muutus €/kuus	12.24/01.25 muutus kuus, %	2024/2025 muutus €/aastas	2024/2025 muutus aastas, %	Märkused, põhjendused muutuste kohta	
Üüripind (m²)	1 078,9			1 078,9	1 078,9	1 078,9	1 078,9	1 078,9	1 078,9	1 078,9	1 078,9	1 078,9	1 078,9	1 078,9	1 078,9								
Üür ja üüriteenused																							
Netoüür																						Ei indekseerita	
Kapitalikomponent (kapitalirent), sh Intress Põhiosa																							
Kapitalikomponent (kasutusrent)	15 190,37	182 284,44	Ei muutu	15 190,37	15 190,37	15 190,37	15 190,37	12 595,74	12 595,74	12 595,74	12 595,74	12 595,74	12 595,74	12 595,74	12 595,74	11,67	161 527,40			-20 757,04	-11,39%		
100 Kinnisvara haldamine	420,11	5 041,35	Indekseerimine	432,72	432,72	432,72	432,72	432,72	432,72	432,72	432,72	432,72	432,72	432,72	432,72	0,40	5 192,59	12,60	3,00%	151,24	3,00%		31.12 THl 4,0%, rakendatud piirmäära 3%
200 Tehnohooldus	1 145,61	13 747,37	Indekseerimine	1 179,98	1 179,98	1 179,98	1 179,98	1 225,73	1 225,73	1 225,73	1 225,73	1 225,73	1 225,73	1 225,73	1 225,73	1,14	14 525,77	34,37	3,00%	778,40	5,66%		31.12 THl 4,0%, rakendatud piirmäära 3%. Alates 01.05.2025 tasu tõstetud 45,75 EUR vastavalt lepingu tüüptingimuste punktile 3.17, lepingu muudatus koostatakse 2024.a jooksul.
300 Heakord																							
400 Remondikomponent	4 396,60	52 759,20	Ei muutu	4 396,60	4 396,60	4 396,60	4 396,60	4 396,60	4 396,60	4 396,60	4 396,60	4 396,60	4 396,60	4 396,60	4 396,60	4,08	52 759,20					Ei indekseerita	
400 Remondifond																							
500 Omanikukohustused	34,07	408,80	Indekseerimine	35,09	35,09	35,09	35,09	54,19	54,19	54,19	54,19	54,19	54,19	54,19	54,19	0,05	573,87	1,02	3,00%	165,08	40,38%	31.12 THl 4,0%, rakendatud piirmäära 3%. Alates 01.05.2025 tasu tõstetud 19,10 EUR vastavalt lepingu tüüptingimuste punktile 3.17, lepingu muudatus koostatakse 2024.a jooksul.	
Omanikukohustuste järelevalve																							
700 Tugiteenused																							
700 Parkimiskohtade tasu																							
ÜÜR KOKKU	21 186,76	254 241,16		21 234,76	21 234,76	21 234,76	21 234,76	18 704,98	18 704,98	18 704,98	18 704,98	18 704,98	18 704,98	18 704,98	18 704,98	17,34	234 578,84	47,99	0,23%	-19 662,32	-7,73%		
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	2 249,96	26 999,52	Teenuse hinna muutus	2 812,00	2 812,00	2 812,00	2 812,00	2 812,00	2 812,00	2 812,00	2 812,00	2 812,00	2 812,00	2 812,00	2 812,00	2,61	33 744,03	562,04	24,98%	6 744,51	24,98%	Aluseks kehtliva hanke maksumus (kuni 30.06.2025) ja uue hanke prognoosmaksumus (al 01.07.2025)	
400 Remondifond																							
500 Omanikukohustused																							
600 Tarbimisteenused																							
610 Elektrienergia	3 087,99	30 363,70	Teenuse hinna muutus	1 837,76	1 704,04	1 572,12	1 440,21	1 306,49	1 174,57	1 174,57	1 306,49	1 440,21	1 572,12	1 704,04	1 837,76	1,70	18 070,37	-1 250,23	-40,49%	-12 293,32	-40,49%	Keskmise ühikhinna langus, tarbimise vähenemine	
620 Küte	2 418,93	16 892,00	Teenuse hinna muutus	2 088,11	2 131,40	1 851,44	1 267,01	763,38	264,08	202,03	203,47	398,28	1 254,02	1 940,91	2 066,46	1,92	14 430,59	-330,83	-13,68%	-2 461,41	-14,57%	Keskmise ühikhinna langus	
630 Vesi ja kanalisatsioon	198,53	2 457,12	Teenuse hinna muutus	226,43	215,81	226,15	226,43	229,51	234,26	225,32	227,83	255,79	256,90	245,16	225,87	0,21	2 795,48	27,90	14,05%	338,36	13,77%	Tarbimise kasv	
640 Kommunikatsiooniteenused																							
700 Tugiteenused	103,49	1 241,88	Teenuse hinna muutus	98,57	98,57	98,57	98,57	98,57	98,57	98,57	98,57	98,57	98,57	98,57	98,57	0,09	1 182,85	-4,92	-4,75%	-59,03	-4,75%		
KÕRVALTEENUSTE TASUD KOKKU	8 058,91	77 954,21		7 062,87	6 961,82	6 560,29	5 844,22	5 209,95	4 583,49	4 512,49	4 648,36	5 004,85	5 993,62	6 800,69	7 040,66	6,53	70 223,32	-996,04	-12,36%	-7 730,89	-9,92%		
ÜÜR ja KÕRVALTEENUSED KOKKU km-ta	29 245,67	332 195,37		28 297,63	28 196,58	27 795,05	27 078,98	23 914,92	23 288,46	23 217,47	23 353,34	23 709,83	24 698,59	25 505,66	25 745,64	23,86	304 802,16	-948,04	-3,24%	-27 393,22	-8,25%		
ÜÜR ja KÕRVALTEENUSED KOKKU km-ga	35 679,72	405 278,36		34 523,11	34 399,82	33 909,96	33 036,35	29 176,21	28 411,93	28 325,31	28 491,08	28 925,99	30 132,29	31 116,91	31 409,68	29,11	371 858,63	-1 156,61	-3,24%	-33 419,73	-8,25%		

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

Tarbimisteenuste arvestamine

Kütteliik: Kaugküte

	Tarbimise maht 2021	Tarbimise maht 2022	Tarbimise maht 2023	2021-2023 keskmine tarbimine	Tarbimise prognoos 2025	Tarbimise muutus 2021-2023 vs 2025	Üürikule jagatav osakaal	Üüriku tarbimise prognoos	2023 keskmine/ 01/2024 ühikhind	Ühikhinna muutuse prognoos 2024/2025	Prognoositud ühikuhind 2025	Planeeritud tööjõukulu 2025	Üüriku tarbimiskulu prognoos 2025	Märkused
	kogus	kogus	kogus	kogus	kogus	%	%	kogus	€/ühik	%	€/ühik	€/aastas	€/aastas	
6100 Elektrienergia, MWh	134,22	108,22	105,97	116,14	107,10	-7,78%	100,00%	107,10	163,81	3,00%	168,72		18 070,37	Aluseks 2022-2023.a keskmine tarbimise maht ja 2023.a keskmine ühikhind.
6200 Soojusenergia, MWh	162,00	166,00	149,87	159,29	159,29		100,00%	159,29	87,17	3,93%	90,59		14 430,59	Aluseks 2021-2023.a keskmine tarbimise maht ja 2023.a keskmine ühikhind.
6300 Vesi ja kanalisatsioon, m3	655,00	708,00	754,00	705,67	731,00	3,59%	100,00%	731,00	3,57	7,12%	3,82		2 795,48	Aluseks 2022-2023.a keskmine tarbimise maht ja 2023.a keskmine ühikhind.

Kapitalikomponendid

Alguskuupäev	Lõppkuupäev	Annuiteedimakse, €	Kommentaar
01.05.2020	30.04.2050	1 758,60	bilansiline
01.05.2020	30.04.2025	2 594,63	erisisustus (tegelik maksumus)
01.05.2020	30.04.2030	1 296,58	tavasisustus (tegelik maksumus)
01.05.2020	30.04.2050	9 540,56	investeering, C02 mõjuga arvestatud (tegelik maksumus)