

Üür ja kõrvalteenuste tasu alates 01.01.2027

ÜÜRIKOOD
Üürniku nimi:
Kinnistu kood:
Kinnistu aadress:

PIRITATEE78_01
Justiits- ja Digiministeerium
PIRITATEE78
Pirita tee 78, Kesklinna linnaosa, Tallinn, Harju maakond

Lepingu number:
Lepingu liik:
Haldur:
Lepingu spetsialist:

Ü13266/17
Üürileping
Kevin-Sander Pikk
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 (m ²)	29 561,0			29 561,0	29 561,0	29 561,0	29 561,0	29 561,0	29 561,0	29 561,0	29 561,0	29 561,0	29 561,0	29 561,0	29 561,0							
Üür ja üüriteenused																						
Netoüür																						31.12 THI 4,1%, rakendatud piirmäära 3%
Kapitalikomponent (kapitalirent), sh Intress Põhiosa																						
Kapitalikomponent (kasutusrent)	37 836,07	454 032,84	Ei muutu	37 836,07	37 836,07	37 836,07	37 836,07	37 836,07	37 836,07	37 836,07	37 836,07	37 836,07	37 836,07	37 836,07	37 836,07	1,28	454 032,84					
100 Kinnisvara haldamine	1 404,84	16 858,08	Indekseerimine	1 446,99	1 446,99	1 446,99	1 446,99	1 446,99	1 446,99	1 446,99	1 446,99	1 446,99	1 446,99	1 446,99	1 446,99	0,05	17 363,82	42,15	3,00%	505,74	3,00%	Ei indekseerita
200 Tehnohooldus	1 896,53	22 758,41	Indekseerimine	1 953,43	1 953,43	1 953,43	1 953,43	1 953,43	1 953,43	1 953,43	1 953,43	1 953,43	1 953,43	1 953,43	1 953,43	0,07	23 441,16	56,90	3,00%	682,75	3,00%	
300 Heakord																						
400 Remondikomponent	7 989,20	95 870,40	Ei muutu	7 989,20	7 989,20	7 989,20	7 989,20	7 989,20	7 989,20	7 989,20	7 989,20	7 989,20	7 989,20	7 989,20	7 989,20	0,27	95 870,40					
400 Remondifond																						
500 Omanikukohustused	567,79	6 813,47	Indekseerimine	584,82	584,82	584,82	584,82	584,82	584,82	584,82	584,82	584,82	584,82	584,82	584,82	0,02	7 017,88	17,03	3,00%	204,40	3,00%	
Omanikukohustuste järelevalve																						
700 Tugiteenused																						
700 Parkimiskohtade tasu																						
ÜÜR KOKKU	49 694,43	596 333,20		49 810,51	49 810,51	49 810,51	49 810,51	49 810,51	49 810,51	49 810,51	49 810,51	49 810,51	49 810,51	49 810,51	49 810,51	1,68	597 726,10	116,07	0,23%	1 392,90	0,23%	
	€/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 tegelike kulude alusel, esitatud kulude prognoos.
200 Tehnohooldus																						
300 Heakord	5 862,40	70 348,80	Teenuse hinna muutus	5 474,79	5 474,79	5 474,79	5 474,79	5 474,79	5 474,79	5 474,79	5 474,79	5 474,79	5 474,79	5 474,79	5 474,79	0,19	65 697,48	-387,61	-6,61%	-4 651,32	-6,61%	
400 Remondifond																						
500 Omanikukohustused																						
600 Tarbimisteenused																						
610 Elektrienergia	3 432,46	33 750,88	Teenuse hinna muutus	2 045,86	1 897,00	1 750,15	1 603,30	1 454,44	1 307,58	1 307,58	1 454,44	1 603,30	1 750,15	1 897,00	2 045,86	0,07	20 116,67	-1 386,60	-40,40%	-13 634,21	-40,40%	Aluseks 2025 aasta tarbimine ja 2025 aasta keskmine ühikhind. Tarbimise languse prognoos.
620 Küte																						
630 Vesi ja kanalisatsioon	4,45	55,10	Teenuse hinna muutus	1,99	1,89	1,99	1,99	2,01	2,06	1,98	2,00	2,25	2,26	2,15	1,98	0,00	24,54	-2,46	-55,35%	-30,56	-55,46%	Aluseks 2024 aasta tarbimine ja teenuspakkuja kehtiv ühikhind. Tarbimise languse prognoos.
640 Kommunikatsiooniteenused	37,00	444,00	Teenuse hinna muutus	37,00	37,00	37,00	37,00	37,00	37,00	37,00	37,00	37,00	37,00	37,00	37,00	0,00	444,00					
650 Jahutusenergia																						
700 Tugiteenused	2 216,50	26 598,00		2 275,15	2 275,15	2 275,15	2 275,15	2 275,15	2 275,15	2 275,15	2 275,15	2 275,15	2 275,15	2 275,15	2 275,15	0,08	27 301,80	58,65	2,65%	703,80	2,65%	
710 Valveteenused	2 216,50	26 598,00	Teenuse hinna muutus	2 275,15	2 275,15	2 275,15	2 275,15	2 275,15	2 275,15	2 275,15	2 275,15	2 275,15	2 275,15	2 275,15	2 275,15	0,08	27 301,80	58,65	2,65%	703,80	2,65%	
790 Muud tugiteenused																						
KÕRVALTEENUSTE TASUD KOKKU	11 552,82	131 196,78		9 834,79	9 685,84	9 539,08	9 392,23	9 243,39	9 096,58	9 096,50	9 243,38	9 392,48	9 539,35	9 686,09	9 834,79	0,33	113 584,49	-1 718,02	-14,87%	-17 612,29	-13,42%	
ÜÜR ja KÕRVALTEENUSED KOKKU km-ta	61 247,25	727 529,98		59 645,30	59 496,34	59 349,58	59 202,73	59 053,90	58 907,09	58 907,01	59 053,88	59 202,99	59 349,85	59 496,60	59 645,30	2,02	711 310,59	-1 601,95	-2,62%	-16 219,39	-2,23%	
ÜÜR ja KÕRVALTEENUSED KOKKU km-ga	75 946,59	902 137,17		73 960,17	73 775,47	73 593,48	73 411,39	73 226,83	73 044,79	73 044,69	73 226,82	73 411,71	73 593,82	73 775,79	73 960,17	2,50	882 025,13	-1 986,42	-2,62%	-20 112,05	-2,23%	
KAPITALI- ja REMONDIKOMPONENDID KOKKU km-ta	45 825,27	549 903,24		45 825,27	45 825,27	45 825,27	45 825,27	45 825,27	45 825,27	45 825,27	45 825,27	45 825,27	45 825,27	45 825,27	45 825,27	1,55	549 903,24					
KAPITALI- ja REMONDIKOMPONENDID KOKKU km-ga	56 823,33	681 880,02		56 823,33	56 823,33	56 823,33	56 823,33	56 823,33	56 823,33	56 823,33	56 823,33	56 823,33	56 823,33	56 823,33	56 823,33	1,92	681 880,02					
TEENUSED KOKKU km-ta	15 421,98	177 626,74		13 820,03	13 671,07	13 524,31	13 377,46	13 228,63	13 081,82	13 081,74	13 228,61	13 377,72	13 524,58	13 671,33	13 820,03	0,47	161 407,35	-1 601,95	-10,39%	-16 219,39	-9,13%	
TEENUSED KOKKU km-ga	19 123,26	220 257,16		17 136,84	16 952,13	16 770,15	16 588,06	16 403,50	16 221,45	16 221,36	16 403,48	16 588,38	16 770,48	16 952,45	17 136,83	0,58	200 145,11	-1 986,42	-10,39%	-20 112,05	-9,13%	

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

Tarbimisteenuste arvestamine

Kütteliik: Elektriküte

	Tarbimise maht 2023	Tarbimise maht 2024	Tarbimise maht 2025	2023-2025 keskmise tarbimine	Tarbimise prognoos 2027	Tarbimise muutus 2023-2025 vs 2027	Üürikule jagatav osakaal	Üüriku tarbimise prognoos	2025 keskmise/ 01/2026 ühikhind	Ühikhinna muutuse prognoos 2026/2027	Prognoositud ühikuhind 2027	Planeeritud tööjõukulu 2027	Üüriku tarbimiskulu prognoos 2027	Märkused
	kogus	kogus	kogus	kogus	kogus	%	%	kogus	€/ühik	%	€/ühik	€/aastas	€/aastas	
6300 Vesi ja kanalisatsioon, m3	40,00	16,00	10,80	22,27	16,00	-28,14%	100,00%	16,00	1,46	5,06%	1,53		24,54	Arvestatud 2024 tarbimist ja ühikhinna aluseks võetud Tallinna vee kodulehelt vee tasu juriidilisele isikule 1,4 6€/m3
6200 Soojusenergia, MWh										5,04%				
6100 Elektrienergia, MWh	199,66	157,71	95,13	150,84	100,00	-33,70%	100,00%	100,00	191,52	5,04%	201,17		20 116,67	Arvestatud 2025 tarbimist ja 2025 keskmine ühikhind.
6500 Jahutusenergia, MWh										7,10%				

Kapitalikomponendid

Alguskuupäev	Lõppkuupäev	Annuiteedimakse, €	Kommentaar
01.08.2048	22.08.2048	25 874,35	bilansiline + investeering
01.01.2026	31.12.2028	266,38	Pisiparendus 2025 (tegelik maksumus)
01.01.2025	31.12.2029	169,22	Pisiparendus 2024 (Lisa 6.7 tegelik maksumus)
01.01.2024	31.12.2028	398,49	Pisiparendus 2023 (lisa 6.6 alusel tegelik maksumus)
01.01.2023	31.12.2027	301,16	Pisiparendus 2022 (lisa 6.5 alusel, tegelik maksumus)
01.01.2022	31.12.2026	241,51	Pisiparendus 2021 (lisa 6.4 alusel, tegelik maksumus)
01.09.2018	31.07.2048	36 459,31	bilansiline + investeering