

# Üür ja kõrvalteenuste tasu alates 01.01.2025

ÜÜRICOOD  
Üürniku nimi:  
Kinnistu kood:  
Kinnistu address:

TARTUMNT855\_07  
Riigi Tugiteenuste Keskus  
TARTUMNT855  
Tartu mnt 85, Lasnamäe linnaosa, Tallinn, Harju maakond

Lepingu number:  
Lepingu liik:  
Haldur:  
Lepingu spetsialist:

KPJ-4/2021-172  
Üürileping  
Tarmo Talv  
Kerli Kikojan

|  | 2024*<br>12<br>€/kuus | 2024*<br>KOKKU<br>€/aastas | Muutmise alus        | 2025<br>01<br>€/kuus | 2025<br>02<br>€/kuus | 2025<br>03<br>€/kuus | 2025<br>04<br>€/kuus | 2025<br>05<br>€/kuus | 2025<br>06<br>€/kuus | 2025<br>07<br>€/kuus | 2025<br>08<br>€/kuus | 2025<br>09<br>€/kuus | 2025<br>10<br>€/kuus | 2025<br>11<br>€/kuus | 2025<br>12<br>€/kuus | 2025<br>Viimane kuu<br>€/m² kuus | 2025<br>KOKKU<br>€/aastas | 12.24/01.25<br>muutus<br>€/kuus | 12.24/01.25<br>muutus<br>kuus, % | 2024/2025<br>muutus<br>€/aastas | 2024/2025<br>muutus<br>aastas, % | Märkused, põhjendused muutuste kohta  |
|--|-----------------------|----------------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------------------|---------------------------|---------------------------------|----------------------------------|---------------------------------|----------------------------------|---|
| Üüripind (m²)  | 273,1                 |                            |                      | 273,1                | 273,1                | 273,1                | 273,1                | 273,1                | 273,1                | 273,1                | 273,1                | 273,1                | 273,1                | 273,1                | 273,1                |                                  |                           |                                 |                                  |                                 |                                  |   |
| Üür ja üüriteenused  |                       |                            |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                                  |                           |                                 |                                  |                                 |                                  |   |
| Netoüür  |                       |                            |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                                  |                           |                                 |                                  |                                 |                                  | 31.12 THI 4%, rakendatud piirmäära 3%   |
| Kapitalikomponent (kapitalirent), sh<br>Intress<br>Põhiosa |                       |                            |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                                  |                           |                                 |                                  |                                 |                                  |   |
| Kapitalikomponent (kasutusrent)                            | 495,74                | 5 948,88                   | Ei muutu             | 495,74               | 495,74               | 495,74               | 495,74               | 495,74               | 495,74               | 495,74               | 495,74               | 495,74               | 495,74               | 495,74               | 495,74               | 1,82                             | 5 948,88                  |                                 |                                  |                                 |                                  | Ei indekseerita   |
| 100 Kinnisvara haldamine                                   | 73,14                 | 877,63                     | Indekseerimine       | 75,33                | 75,33                | 75,33                | 75,33                | 75,33                | 75,33                | 75,33                | 75,33                | 75,33                | 75,33                | 75,33                | 75,33                | 0,28                             | 903,96                    | 2,19                            | 3,00%                            | 26,33                           | 3,00%                            |   |
| 200 Tehnohooldus   | 168,70                | 2 024,38                   | Indekseerimine       | 173,76               | 173,76               | 173,76               | 173,76               | 173,76               | 173,76               | 173,76               | 173,76               | 173,76               | 173,76               | 173,76               | 173,76               | 0,64                             | 2 085,12                  | 5,06                            | 3,00%                            | 60,73                           | 3,00%                            |   |
| 300 Heakord  |                       |                            |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                                  |                           |                                 |                                  |                                 |                                  |   |
| 400 Remondikomponent                                       | 456,08                | 5 472,92                   | Ei muutu             | 456,08               | 456,08               | 456,08               | 456,08               | 456,08               | 456,08               | 456,08               | 456,08               | 456,08               | 456,08               | 456,08               | 456,08               | 1,67                             | 5 472,92                  |                                 |                                  |                                 |                                  | Ei indekseerita   |
| 400 Remondifond  |                       |                            |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                                  |                           |                                 |                                  |                                 |                                  |   |
| 500 Omanikukohustused                                      | 18,19                 | 218,34                     | Indekseerimine       | 18,74                | 18,74                | 18,74                | 18,74                | 18,74                | 18,74                | 18,74                | 18,74                | 18,74                | 18,74                | 18,74                | 18,74                | 0,07                             | 224,89                    | 0,55                            | 3,00%                            | 6,55                            | 3,00%                            |   |
| Omanikukohustuste järelevalve                              |                       |                            |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                                  |                           |                                 |                                  |                                 |                                  |   |
| 700 Tugiteenused   |                       |                            |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                                  |                           |                                 |                                  |                                 |                                  |   |
| 700 Parkimiskohtade tasu                                   |                       |                            |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                                  |                           |                                 |                                  |                                 |                                  |   |
| ÜÜR KOKKU  | 1 211,85              | 14 542,16                  |                      | 1 219,65             | 1 219,65             | 1 219,65             | 1 219,65             | 1 219,65             | 1 219,65             | 1 219,65             | 1 219,65             | 1 219,65             | 1 219,65             | 1 219,65             | 1 219,65             | 4,47                             | 14 635,77                 | 7,80                            | 0,64%                            | 93,61                           | 0,64%                            |   |
|  |                       |                            |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                                  |                           |                                 |                                  |                                 |                                  |   |
| 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 tegelike kulude alusel, esitatud kulude prognoos.   |
| 200 Tehnohooldus   |                       |                            |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                                  |                           |                                 |                                  |                                 |                                  |   |
| 300 Heakord  | 537,91                | 6 454,89                   | Teenuse hinna muutus | 537,91               | 537,91               | 537,91               | 537,91               | 537,91               | 537,91               | 537,91               | 537,91               | 537,91               | 537,91               | 537,91               | 537,91               | 1,97                             | 6 454,89                  |                                 |                                  |                                 |                                  |   |
| 400 Remondifond  |                       |                            |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                                  |                           |                                 |                                  |                                 |                                  |   |
| 500 Omanikukohustused                                      |                       |                            |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                                  |                           |                                 |                                  |                                 |                                  |   |
| 600 Tarbimisteenused                                       |                       |                            |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                                  |                           |                                 |                                  |                                 |                                  |   |
| 610 Elektrienergia   | 633,15                | 6 225,71                   | Teenuse hinna muutus | 539,45               | 500,19               | 461,47               | 422,75               | 383,50               | 344,78               | 344,78               | 383,50               | 422,75               | 461,47               | 500,19               | 539,45               | 1,98                             | 5 304,29                  | -93,71                          | -14,80%                          | -921,42                         | -14,80%                          | Aluseks 2023 a tarbimine ja keskmine ühikhind. Ühikhinna languse prognoos.  |
| 620 Küte   | 1 028,75              | 7 183,97                   | Teenuse hinna muutus | 760,79               | 776,56               | 674,56               | 461,62               | 278,13               | 96,22                | 73,61                | 74,13                | 145,11               | 456,89               | 707,16               | 752,90               | 2,76                             | 5 257,69                  | -267,96                         | -26,05%                          | -1 926,29                       | -26,81%                          | Aluseks 2021-2023 a keskmine tarbimine ja 2023 a keskmine ühikhind. Ühikhinna languse prognoos. Arvestatud kaugjahutuse kulu prognoosiga. |
| 630 Vesi ja kanalisatsioon                                 | 16,77                 | 207,55                     | Teenuse hinna muutus | 16,48                | 15,71                | 16,46                | 16,48                | 16,71                | 17,05                | 16,40                | 16,58                | 18,62                | 18,70                | 17,84                | 16,44                | 0,06                             | 203,48                    | -0,29                           | -1,72%                           | -4,08                           | -1,96%                           |   |
| 640 Kommunikatsiooniteenused                               |                       |                            |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                                  |                           |                                 |                                  |                                 |                                  |   |
| 700 Tugiteenused   | 13,27                 | 159,24                     | Teenuse hinna muutus | 13,67                | 13,67                | 13,67                | 13,67                | 13,67                | 13,67                | 13,67                | 13,67                | 13,67                | 13,67                | 13,67                | 13,67                | 0,05                             | 164,02                    | 0,40                            | 3,00%                            | 4,78                            | 3,00%                            |   |
| KÕRVALTEENUSTE TASUD KOKKU                                 | 2 229,85              | 20 231,36                  |                      | 1 868,29             | 1 844,04             | 1 704,07             | 1 452,43             | 1 229,91             | 1 009,62             | 986,36               | 1 025,79             | 1 138,06             | 1 488,64             | 1 776,77             | 1 860,36             | 6,81                             | 17 384,36                 | -361,56                         | -16,21%                          | -2 847,00                       | -14,07%                          |   |
| ÜÜR ja KÕRVALTEENUSED KOKKU km-ta                          | 3 441,69              | 34 773,52                  |                      | 3 087,94             | 3 063,69             | 2 923,72             | 2 672,08             | 2 449,56             | 2 229,27             | 2 206,01             | 2 245,44             | 2 357,71             | 2 708,29             | 2 996,42             | 3 080,01             | 11,28                            | 32 020,13                 | -353,76                         | -10,28%                          | -2 753,39                       | -7,92%                           |   |
| ÜÜR ja KÕRVALTEENUSED KOKKU km-ga                          | 4 198,87              | 42 423,70                  |                      | 3 767,29             | 3 737,70             | 3 566,94             | 3 259,94             | 2 988,46             | 2 719,71             | 2 691,33             | 2 739,44             | 2 876,40             | 3 304,11             | 3 655,63             | 3 757,61             | 13,76                            | 39 064,56                 | -431,58                         | -10,28%                          | -3 359,13                       | -7,92%                           |   |

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

Tarbimisteenuste arvestamine

Kütteliik: Maagaas

|                                 | Tarbimise<br>maht 2021 | Tarbimise<br>maht 2022 | Tarbimise<br>maht 2023 | 2021-2023<br>keskmise<br>tarbimine | Tarbimise<br>prognoos<br>2025 | Tarbimise<br>muutus<br>2021-2023<br>vs 2025 | Üürikule<br>jagatav<br>osakaal | Üüriku<br>tarbimise<br>prognoos | 2023<br>keskmise/<br>01/2024<br>ühikhind | Ühikhinna<br>muutuse<br>prognoos<br>2024/2025 | Prognoositud<br>ühikuhind<br>2025 | Planeeritud<br>tööjõukulu<br>2025 | Üüriku<br>tarbimiskulu<br>prognoos<br>2025 | Märkused   |
|---------------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------------------|-------------------------------|---|--------------------------------|---------------------------------|--|---|-----------------------------------|-----------------------------------|--|--|
|                                 | kogus                  | kogus                  | kogus                  | kogus                              | kogus                         | %   | %                              | kogus                           | €/ühik                                   | %   | €/ühik                            | €/aastas                          | €/aastas                                   |  |
| 6100 Elektrienergia, MWh        | 311,53                 | 354,09                 | 354,74                 | 340,12                             | 424,74                        | 24,88%                                      | 6,66%                          | 28,29                           | 151,65                                   | 3,00%   | 156,20                            |                                   | 4 418,52                                   | Aluseks võetud 2023 tarbimise maht ja keskmine ühik hind |
| 6200 Soojusenergia, MWh         | 633,07                 | 602,75                 | 569,19                 | 601,67                             | 601,67                        |   | 5,90%                          | 35,50                           | 148,11                                   |   | 148,11                            |                                   | 5 257,69                                   | 2021-2023 keskmine tarbimine ja 2023 keskmine ühik hind  |
| 6300 Vesi ja kanalisatsioon, m3 | 646,00                 | 809,00                 | 747,00                 | 734,00                             | 747,00                        | 1,77%                                       | 6,91%                          | 51,62                           | 3,68                                     | 7,12%   | 3,94                              |                                   | 203,48                                     | aluseks võetud 2023 tarbimise maht ja keskmine ühik hind |

Kapitalikomponendid

| Alguskuupäev | Lõppkuupäev | Annuiteedimakse, € | Kommentaar  |
|--------------|-------------|--------------------|-------------|
| 01.04.2022   | 31.03.2027  | 495,74             | Bilansiline |