

Üür ja kõrvalteenuste tasu alates 01.01.2026

ÜÜRIKOOD
Üürniku nimi:
Kinnistu kood:
Kinnistu address:

TATARI39_02
Konkurentsiamet
TATARI39
Tatari tn 39, Kesklinna linnaosa, Tallinn, Harju maakond

Lepingu number:
Lepingu liik:
Haldur:
Lepingu spetsialist:

KPJ-4/2021-169
Üürileping
Liis Meiorg
Kerli Kikojan

	2025* 12 €/kuus	2025* KOKKU €/aastas	Muutmise alus	2026 01 €/kuus	2026 02 €/kuus	2026 03 €/kuus	2026 04 €/kuus	2026 05 €/kuus	2026 06 €/kuus	2026 07 €/kuus	2026 08 €/kuus	2026 09 €/kuus	2026 10 €/kuus	2026 11 €/kuus	2026 12 €/kuus	2026 Viimane kuu €/m² kuus	2026 KOKKU €/aastas	12.25/01.26 muutus €/kuus	12.25/01.26 muutus kuus, %	2025/2026 muutus €/aastas	2025/2026 muutus aastas, %	Märkused, põhjendused muutuste kohta
Üüripind (m²)	2 062,7			2 062,7	2 062,7	2 062,7	2 062,7	2 062,7	2 062,7	2 062,7	2 062,7	2 062,7	2 062,7	2 062,7	2 062,7							
Üür ja üüriteenused																						
Netoüür																						31.12 THI 3,9%, rakendatud piirmäära 3%
Kapitalikomponent (kapitalirent), sh Intress Põhiosa																						
Kapitalikomponent (kasutuserent)	12 584,80	151 017,55	Ei muutu	12 584,80	12 584,80	12 584,80	12 584,80	12 584,80	12 584,80	12 584,80	12 584,80	12 584,80	12 584,80	12 584,80	12 584,80	6,10	151 017,55					Ei indekseerita
100 Kinnisvara haldamine	700,26	8 403,12	Indekseerimine	721,27	721,27	721,27	721,27	721,27	721,27	721,27	721,27	721,27	721,27	721,27	721,27	0,35	8 655,21	21,01	3,00%	252,09	3,00%	
200 Tehnohooldus	1 575,59	18 907,08	Indekseerimine	1 622,86	1 622,86	1 622,86	1 622,86	1 622,86	1 622,86	1 622,86	1 622,86	1 622,86	1 622,86	1 622,86	1 622,86	0,79	19 474,29	47,27	3,00%	567,21	3,00%	
300 Heakord																						
400 Remondikomponent	3 993,62	47 923,44	Ei muutu	3 993,62	3 993,62	3 993,62	3 993,62	3 993,62	3 993,62	3 993,62	3 993,62	3 993,62	3 993,62	3 993,62	3 993,62	1,94	47 923,44					Ei indekseerita, koosneb 4 komponendist: remonttööde komponent (lisa 6.1, lisa 6.2, lisa 6.3) + tavalisustuse remonttööde komponent (lisa 6.3).
400 Remondifond																						
500 Omanikukohustused	87,53	1 050,34	Indekseerimine	90,15	90,15	90,15	90,15	90,15	90,15	90,15	90,15	90,15	90,15	90,15	90,15	0,04	1 081,85	2,63	3,00%	31,51	3,00%	
Omanikukohustuste järelevalve																						
700 Tugiteenused																						
700 Parkimiskohtade tasu																						
ÜÜR KOKKU	18 941,79	227 301,53		19 012,70	19 012,70	19 012,70	19 012,70	19 012,70	19 012,70	19 012,70	19 012,70	19 012,70	19 012,70	19 012,70	19 012,70	9,22	228 152,34	70,90	0,37%	850,82	0,37%	
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	4 981,42	59 777,04	Teenuse hinna muutus	4 774,14	4 774,14	4 774,14	4 774,14	4 774,14	4 774,14	4 774,14	4 774,14	4 774,14	4 774,14	4 774,14	4 774,14	2,31	57 289,74	-207,28	-4,16%	-2 487,30	-4,16%	
400 Remondifond																						
500 Omanikukohustused																						
600 Tarbimisteenused																						
610 Elektrienergia	2 301,04	22 625,75	Teenuse hinna muutus	2 054,56	1 905,06	1 757,59	1 610,11	1 460,62	1 313,14	1 313,14	1 460,62	1 610,11	1 757,59	1 905,06	2 054,56	1,00	20 202,16	-246,48	-10,71%	-2 423,60	-10,71%	Aluseks 2022-2024 aasta keskmine tarbimine ja 2024 aasta keskmine ühikhind. Ühikhinna languse prognoos.
620 Küte	8 661,01	60 481,92	Teenuse hinna muutus	6 682,65	6 821,19	5 925,25	4 054,85	2 443,07	845,14	646,56	651,18	1 274,64	4 013,28	6 211,58	6 613,37	3,21	46 182,76	-1 978,37	-22,84%	-14 299,16	-23,64%	Aluseks 2022-2024 aasta keskmine tarbimine ja 2024 aasta keskmine ühikhind. Ühikhinna languse prognoos.
630 Vesi ja kanalisatsioon	126,38	1 564,09	Teenuse hinna muutus	121,98	116,25	121,83	121,98	123,63	126,19	121,37	122,73	137,79	138,39	132,07	121,68	0,06	1 505,88	-4,40	-3,48%	-58,21	-3,72%	
640 Kommunikatsiooniteenused																						
650 Jahutusenergia																						
700 Tugiteenused	153,50	1 842,00		209,00	209,00	209,00	209,00	209,00	209,00	209,00	209,00	209,00	209,00	209,00	209,00	0,10	2 508,00	55,50	36,16%	666,00	36,16%	
710 Valveteenused	153,50	1 842,00	Teenuse hinna muutus	209,00	209,00	209,00	209,00	209,00	209,00	209,00	209,00	209,00	209,00	209,00	209,00	0,10	2 508,00	55,50	36,16%	666,00	36,16%	Olemasolev hange kuni 31.10.2025. Alates 01.11.2025 uue hanke prognoos.
790 Muud tugiteenused																						
KÕRVALTEENUSTE TASUD KOKKU	16 223,35	146 290,81		13 842,33	13 825,66	12 787,81	10 770,08	9 010,46	7 267,62	7 064,22	7 217,67	8 005,69	10 892,41	13 231,86	13 772,75	6,68	127 688,54	-2 381,02	-14,68%	-18 602,27	-12,72%	
ÜÜR ja KÕRVALTEENUSED KOKKU km-ta	35 165,14	373 592,33		32 855,02	32 838,35	31 800,50	29 782,78	28 023,16	26 280,32	26 076,91	26 230,36	27 018,38	29 905,10	32 244,55	32 785,45	15,89	355 840,88	-2 310,12	-6,57%	-17 751,45	-4,75%	
ÜÜR ja KÕRVALTEENUSED KOKKU km-ga	43 604,78	459 422,60		40 740,23	40 719,56	39 432,62	36 930,64	34 748,72	32 587,59	32 335,37	32 525,65	33 502,80	37 082,32	39 983,24	40 653,95	19,71	441 242,70	-2 864,55	-6,57%	-18 179,90	-3,96%	

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

Tarbimisteenuste arvestamine

Kütteliik: Maagaas

	Tarbimise maht 2022	Tarbimise maht 2023	Tarbimise maht 2024	2022-2024 keskmine tarbimine	Tarbimise prognoos 2026	Tarbimise muutus 2022-2024 vs 2026	Üürikule jagatav osakaal	Üüriku tarbimise prognoos	2024 keskmine/ 01/2025 ühikhind	Ühikhinna muutuse prognoos 2025/2026	Prognoositud ühikuhind 2026	Planeeritud tööjõukulu 2026	Üüriku tarbimiskulu prognoos 2026	Märkused
	kogus	kogus	kogus	kogus	kogus	%	%	kogus	€/ühik	%	€/ühik	€/aastas	€/aastas	
6100 Elektrienergia, MWh	128,84	126,53	125,75	127,04	127,04		98,00%	124,50	160,82	0,90%	162,27		20 202,16	Arvestatud 2022-2024 tarbimist ja 2024 keskmine ühi khind.
6200 Soojusenergia, MWh	430,70	474,80	493,51	466,33	466,33		100,00%	466,33	96,15	3,00%	99,03		46 182,76	Arvestatud 2022-2024 tarbimist ja keskmise ühikhinna prognoosi.
6300 Vesi ja kanalisatsioon, m3	141,00	409,00	394,00	314,67	401,50	27,60%	100,00%	401,50	3,57	5,06%	3,75		1 505,88	Arvestatud 2023-2024 tarbimist ja 2024 keskmine ühi khind.
6500 Jahutusenergia, MWh														

Kapitalikomponendid

Alguskuupäev	Lõppkuupäev	Annuiteedimakse, €	Kommentaar
01.01.2025	31.12.2027	324,56	Parendustööd lisa 6.4 alusel (tegelik maksumus)
01.01.2023	30.09.2032	3 812,19	Parendustööd lisa 6.3 alusel (tegelik maksumus)
01.01.2023	31.12.2027	3 021,49	Tavasisustus lisa 6.3 alusel (tegelik maksumus)
01.10.2022	30.09.2032	4 094,75	Bilansiline
17.12.2018	30.10.2028	297,23	Parendustööd lisa 6.2 alusel (tegelik maksumus)
01.11.2018	31.10.2028	1 034,58	Parendustööd lisa 6.1 alusel (tegelik maksumus)