

# Üür ja kõrvalteenuste tasu alates 01.01.2026

ÜÜRIKOOD  
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

	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)	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 3,9%, rakendatud piirmäära 3%
Kapitalikomponent (kapitalirent), sh Intress Põhiosa																						Ei indekseerita
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					
100 Kinnisvara haldamine	75,33	903,96	Indekseerimine	77,59	77,59	77,59	77,59	77,59	77,59	77,59	77,59	77,59	77,59	77,59	77,59	0,28	931,08	2,26	3,00%	27,12	3,00%	
200 Tehnohooldus	173,76	2 085,12	Indekseerimine	178,97	178,97	178,97	178,97	178,97	178,97	178,97	178,97	178,97	178,97	178,97	178,97	0,66	2 147,67	5,21	3,00%	62,55	3,00%	Ei indekseerita
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					
400 Remondifond																						
500 Omanikukohustused	18,74	224,89	Indekseerimine	19,30	19,30	19,30	19,30	19,30	19,30	19,30	19,30	19,30	19,30	19,30	19,30	0,07	231,63	0,56	3,00%	6,75	3,00%	
Omanikukohustuste järelevalve																						
700 Tugiteenused																						
700 Parkimiskohtade tasu																						
ÜÜR KOKKU	1 219,65	14 635,77		1 227,68	1 227,68	1 227,68	1 227,68	1 227,68	1 227,68	1 227,68	1 227,68	1 227,68	1 227,68	1 227,68	1 227,68	4,50	14 732,19	8,03	0,66%	96,42	0,66%	
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	741,26	741,26	741,26	741,26	741,26	741,26	741,26	741,26	741,26	741,26	741,26	741,26	2,71	8 895,11	203,35	37,80%	2 440,22	37,80%	Olemasolev hange kuni 30.06.2026. Alates 01.07.2026 uue hanke prognoos.
400 Remondifond																						
500 Omanikukohustused																						
600 Tarbimisteenused																						
610 Elektrienergia	539,45	5 304,29	Teenuse hinna muutus	495,39	459,35	423,79	388,23	352,18	316,62	316,62	352,18	388,23	423,79	459,35	495,39	1,81	4 871,11	-44,05	-8,17%	-433,18	-8,17%	Aluseks 2024 aasta tarbimine ja teenuspakkuja kehtiv ühikhind. Osakaale korrigeeritud. Aluseks 2022-2024 aasta keskmine tarbimine ja teenuspakkuja kehtiv ühikhind. Osakaalu korrigeeritud.
620 Küte	752,90	5 257,69	Teenuse hinna muutus	520,51	531,30	461,52	315,83	190,29	65,83	50,36	50,72	99,28	312,60	483,82	515,12	1,89	3 597,18	-232,39	-30,87%	-1 660,50	-31,58%	
630 Vesi ja kanalisatsioon	16,44	203,48	Teenuse hinna muutus	21,44	20,43	21,41	21,44	21,73	22,18	21,33	21,57	24,21	24,32	23,21	21,38	0,08	264,64	5,00	30,38%	61,17	30,06%	
640 Kommunikatsiooniteenused																						
650 Jahutusenergia																						
700 Tugiteenused	13,67	164,02	Teenuse hinna muutus	10,50	10,50	10,50	10,50	10,50	10,50	10,50	10,50	10,50	10,50	10,50	10,50	0,04	126,00	-3,17	-23,18%	-38,02	-23,18%	Olemasolev hange kuni 31.10.2025. Alates 01.11.2025 uue hanke prognoos. Korrigeeritud 12.06.2025 vastavalt uue hanke tulemustele.
710 Valveteenused	13,67	164,02		10,50	10,50	10,50	10,50	10,50	10,50	10,50	10,50	10,50	10,50	10,50	10,50	0,04	126,00	-3,17	-23,18%	-38,02	-23,18%	
790 Muud tugiteenused																						
KÕRVALTEENUSTE TASUD KOKKU	1 860,36	17 384,36		1 789,10	1 762,84	1 658,47	1 477,26	1 315,96	1 156,39	1 140,07	1 176,23	1 263,48	1 512,46	1 718,13	1 783,65	6,53	17 754,04	-71,26	-3,83%	369,68	2,13%	
ÜÜR ja KÕRVALTEENUSED KOKKU km-ta	3 080,01	32 020,13		3 016,78	2 990,52	2 886,16	2 704,94	2 543,64	2 384,07	2 367,75	2 403,91	2 491,17	2 740,14	2 945,82	3 011,33	11,03	32 486,23	-63,23	-2,05%	466,10	1,46%	
ÜÜR ja KÕRVALTEENUSED KOKKU km-ga	3 819,21	39 376,44		3 740,81	3 708,25	3 578,83	3 354,12	3 154,11	2 956,25	2 936,02	2 980,85	3 089,05	3 397,78	3 652,81	3 734,05	13,67	40 282,93	-78,40	-2,05%	906,48	2,30%	

\* 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	354,09	354,74	334,57	347,80	354,74	2,00%	8,78%	31,15	155,00	0,90%	156,40		4 871,11	Arvestatud 2023 keskmine tarbimise maht ja 2025 pro gnooshind.
6200 Soojusenergia, MWh	602,75	569,19	649,63	607,19	649,63	6,99%	8,40%	54,57	64,00	3,00%	65,92		3 597,18	Arvestatud 2024 tarbimine ja teenuspakkuja I kvartal kehtima hakanud ühikhind.
6300 Vesi ja kanalisatsioon, m3	809,00	747,00	744,00	766,67	766,67		8,88%	68,08	3,70	5,06%	3,89		264,64	Arvestatud 2022-2024 kesmine tarbimise maht ja teen uspakkuja ühikhind.
6500 Jahutusenergia, MWh					350,00				43,97		43,97			Võimsustasu 350kW-le Utilitase poolt 2025 summa 4 2,48€/kW korregeeritud 3,5%-ga.

Kapitalikomponendid

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