

Üür ja kõrvalteenuste tasu alates 01.01.2027

ÜÜRICOOD
Üürniku nimi:
Kinnistu kood:
Kinnistu aadress:

OSMUSSAARE2_12
Häirekeskus
OSMUSSAARE2
Osmussaare tn 2, Lasnamäe linnaosa, Tallinn, Harju maakond

Lepingu number:
Lepingu liik:
Haldur:
Lepingu spetsialist:

KPJ-4/2021-133
Üürileping
Mairo Kirs
Anu Irlal

	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)	1 569,0			1 569,0	1 569,0	1 569,0	1 569,0	1 569,0	1 569,0	1 569,0	1 569,0	1 569,0	1 569,0	1 569,0	1 569,0							
Üür ja üüriteenused																						
Netoüür																						
Kapitalikomponent (kapitalirent), sh Intress Põhiosa																						
Kapitalikomponent (kasutusrent)	13 337,96	160 055,52	Ei muutu	13 337,96	13 337,96	13 337,96	13 337,96	13 337,96	13 337,96	13 337,96	13 337,96	13 337,96	13 337,96	13 337,96	13 337,96	8,50	160 055,52					Ei indekseerita
100 Kinnisvara haldamine	476,80	5 721,59	Indekseerimine	491,10	491,10	491,10	491,10	491,10	491,10	491,10	491,10	491,10	491,10	491,10	491,10	0,31	5 893,24	14,30	3,00%	171,65	3,00%	31.12 THI 4,1%, rakendatud piirmäära 3%
200 Tehnohooldus	1 995,49	23 945,92	Indekseerimine	2 055,36	2 055,36	2 055,36	2 055,36	2 055,36	2 055,36	2 055,36	2 055,36	2 055,36	2 055,36	2 055,36	2 055,36	1,31	24 664,30	59,86	3,00%	718,38	3,00%	31.12 THI 4,1%, rakendatud piirmäära 3%
300 Heakord																						
400 Remondikomponent	2 620,23	31 442,76	Ei muutu	2 620,23	2 620,23	2 620,23	2 620,23	2 620,23	2 620,23	2 620,23	2 620,23	2 620,23	2 620,23	2 620,23	2 620,23	1,67	31 442,76					Ei indekseerita
400 Remondifond																						
500 Omanikukohustused	70,64	847,64	Indekseerimine	72,76	72,76	72,76	72,76	72,76	72,76	72,76	72,76	72,76	72,76	72,76	72,76	0,05	873,07	2,12	3,00%	25,43	3,00%	31.12 THI 4,1%, rakendatud piirmäära 3%
Omanikukohustuste järelevalve																						
700 Tugiteenused																						
700 Parkimiskohtade tasu																						
ÜÜR KOKKU	18 501,12	222 013,44		18 577,41	18 577,41	18 577,41	18 577,41	18 577,41	18 577,41	18 577,41	18 577,41	18 577,41	18 577,41	18 577,41	18 577,41	11,84	222 928,89	76,29	0,41%	915,45	0,41%	
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	108,90	1 306,80	Teenuse hinna muutus	108,90	108,90	108,90	108,90	108,90	108,90	108,90	108,90	108,90	108,90	108,90	108,90	0,07	1 306,80					Digioperaatori teenus
200 Tehnohooldus																						
300 Heakord	5 240,49	62 885,89	Teenuse hinna muutus	6 039,91	6 039,91	6 039,91	6 039,91	6 039,91	6 039,91	6 039,91	6 039,91	6 039,91	6 039,91	6 039,91	6 039,91	3,85	72 478,95	799,42	15,25%	9 593,05	15,25%	Aluseks uue hanke prognoosmaksumus (uus hange alates 01.07.2026)
400 Remondifond																						
500 Omanikukohustused																						
600 Tarbimisteenused																						
610 Elektrienergia	4 766,04	46 863,76	Teenuse hinna muutus	4 611,59	4 276,04	3 945,02	3 614,00	3 278,45	2 947,43	2 947,43	3 278,45	3 614,00	3 945,02	4 276,04	4 611,59	2,94	45 345,04	-154,45	-3,24%	-1 518,72	-3,24%	
620 Küte	1 775,35	12 397,72	Teenuse hinna muutus	1 689,14	1 724,16	1 497,70	1 024,93	617,52	213,62	163,43	164,60	322,19	1 014,42	1 570,07	1 671,63	1,07	11 673,42	-86,21	-4,86%	-724,30	-5,84%	
630 Vesi ja kanalisatsioon	269,73	3 338,25	Teenuse hinna muutus	287,65	274,16	287,30	287,65	291,56	297,60	286,23	289,43	324,94	326,36	311,44	286,94	0,18	3 551,25	17,92	6,64%	213,00	6,38%	
640 Kommunikatsiooniteenused																						
650 Jahutusenergia																						
700 Tugiteenused	5 482,77	65 793,19	Teenuse hinna muutus	4 281,65	4 281,65	4 281,65	4 281,65	4 281,65	4 281,65	4 281,65	4 281,65	4 281,65	4 281,65	4 281,65	4 281,65	2,73	51 379,80	-1 201,12	-21,91%	-14 413,39	-21,91%	Aluseks kehtiva hanke maksumus (alates 01.11.2025)
710 Valveteenused	5 482,77	65 793,19		4 281,65	4 281,65	4 281,65	4 281,65	4 281,65	4 281,65	4 281,65	4 281,65	4 281,65	4 281,65	4 281,65	4 281,65	2,73	51 379,80	-1 201,12	-21,91%	-14 413,39	-21,91%	
790 Muud tugiteenused																						
KÕRVALTEENUSTE TASUD KOKKU	17 643,29	192 585,61		17 018,85	16 704,82	16 160,48	15 357,04	14 617,99	13 889,11	13 827,55	14 162,93	14 691,59	15 716,26	16 588,02	17 000,63	10,84	185 735,26	-624,44	-3,54%	-6 850,35	-3,56%	
ÜÜR ja KÕRVALTEENUSED KOKKU km-ta	36 144,40	414 599,05		35 596,26	35 282,23	34 737,88	33 934,45	33 195,40	32 466,52	32 404,96	32 740,34	33 269,00	34 293,67	35 165,43	35 578,04	22,68	408 664,15	-548,15	-1,52%	-5 934,90	-1,43%	
ÜÜR ja KÕRVALTEENUSED KOKKU km-ga	44 819,06	514 102,82		44 139,36	43 749,96	43 074,98	42 078,71	41 162,29	40 258,48	40 182,15	40 598,02	41 253,56	42 524,15	43 605,13	44 116,76	28,12	506 743,55	-679,70	-1,52%	-7 359,27	-1,43%	
KAPITALI- ja REMONDIKOMPONENDID KOKKU km-ta	15 958,19	191 498,28		15 958,19	15 958,19	15 958,19	15 958,19	15 958,19	15 958,19	15 958,19	15 958,19	15 958,19	15 958,19	15 958,19	15 958,19	10,17	191 498,28					
KAPITALI- ja REMONDIKOMPONENDID KOKKU km-ga	19 788,16	237 457,87		19 788,16	19 788,16	19 788,16	19 788,16	19 788,16	19 788,16	19 788,16	19 788,16	19 788,16	19 788,16	19 788,16	19 788,16	12,61	237 457,87					
TEENUSED KOKKU km-ta	20 186,22	223 100,77		19 638,07	19 324,04	18 779,69	17 976,26	17 237,21	16 508,33	16 446,77	16 782,15	17 310,81	18 335,48	19 207,24	19 619,85	12,50	217 165,87	-548,15	-2,72%	-5 934,90	-2,66%	
TEENUSED KOKKU km-ga	25 030,91	276 644,95		24 351,20	23 961,81	23 286,82	22 290,56	21 374,14	20 470,32	20 393,99	20 809,86	21 465,40	22 735,99	23 816,97	24 328,61	15,51	269 285,68	-679,70	-2,72%	-7 359,27	-2,66%	

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

Tarbimisteenuste arvestamine

Kütteliik: Kaugküte

	Tarbimise maht 2023	Tarbimise maht 2024	Tarbimise maht 2025	2023-2025 keskmine tarbimine	Tarbimise prognoos 2027	Tarbimise muutus 2023-2025 vs 2027 %	Üürikule jagatav osakaal %	Üüriku tarbimise prognoos kogus	2025 keskmine/ 01/2026 ühikhind €/ühik	Ühikhinna muutuse prognoos 2026/2027 %	Prognoositud ühikuhind 2027 €/ühik	Planeeritud tööjõukulu 2027 €/aastas	Üüriku tarbimiskulu prognoos 2027 €/aastas	Märkused
	kogus	kogus	kogus	kogus	kogus									
6300 Vesi ja kanalisatsioon, m3	1 707,00	1 897,00	1 813,00	1 805,67	1 805,67		49,92%	901,39	3,75	5,06%	3,94		3 551,25	Aluseks 2023 - 2025.a keskmine tarbimise maht ja keh tiv ühikhind.
6200 Soojusenergia, MWh	268,00	316,78	302,21	295,66	295,66		49,92%	147,59	76,26	3,71%	79,09		11 673,42	Aluseks 2023 - 2025.a keskmine tarbimise maht ja 20 25.a keskmine ühikhind.
6100 Elektrienergia, MWh	659,89	675,67	642,99	659,51	659,51		44,85%	295,79	145,95	5,04%	153,30		45 345,04	Aluseks 2023 - 2025.a keskmine tarbimise maht ja 20 25.a keskmine ühikhind.
6500 Jahutusenergia, MWh										7,10%				

Kapitalikomponendid

Alguskuupäev	Lõppkuupäev	Annuiteedimakse, €	Kommentaar
01.01.2025	31.12.2029	199,69	Pisiparendus 2024 (lisa 6.3 alusel, tegelik maksumus)
01.01.2022	31.12.2031	13 138,27	bilansiline