

Üür ja kõrvalteenuste tasu alates 01.01.2026

ÜÜRIKOOD

Üürniku nimi:

Kinnistu kood:

Kinnistu aadress:

MAEALUSE2_3_02

Tööinspektatsioon

MAEALUSE2_3

Mäealuse tn 2, Mustamäe linnaosa, Tallinn, Harju maakond

Lepingu number:

Lepingu liik:

Haldur:

Lepingu spetsialist:

KPJ-4/2021-122

Üürileping

Keili Luik

Karin Vahar

	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)	728,3			728,3	728,3	728,3	728,3	728,3	728,3	728,3	728,3	728,3	728,3	728,3	728,3							
Üür ja üüriteenused																						
Netoüür	7 649,27	91 791,23	Indekseerimine	7 878,75	7 878,75	7 878,75	7 878,75	7 878,75	7 878,75	7 878,75	7 878,75	7 878,75	7 878,75	7 878,75	7 878,75	10,82	94 544,97	229,48	3,00%	2 753,74	3,00%	31.12 THI 3,9%, rakendatud piirmäära 3%
Kapitalikomponent (kapitalirent), sh Intress Põhiosa																						
Kapitalikomponent (kasutusrent)	1 206,82	14 481,84	Ei muutu	1 206,82	1 206,82	1 206,82	1 206,82	1 206,82	1 206,82	1 206,82	1 206,82	1 206,82	1 206,82	1 206,82	1 206,82	1,66	14 481,84					Ei indekseerita
100 Kinnisvara haldamine	162,26	1 947,09	Indekseerimine	167,12	167,12	167,12	167,12	167,12	167,12	167,12	167,12	167,12	167,12	167,12	167,12	0,23	2 005,50	4,87	3,00%	58,41	3,00%	
200 Tehnohooldus	254,98	3 059,71	Indekseerimine	262,62	262,62	262,62	262,62	262,62	262,62	262,62	262,62	262,62	262,62	262,62	262,62	0,36	3 151,50	7,65	3,00%	91,79	3,00%	
300 Heakord	231,80	2 781,55	Indekseerimine	238,75	238,75	238,75	238,75	238,75	238,75	238,75	238,75	238,75	238,75	238,75	238,75	0,33	2 865,00	6,95	3,00%	83,45	3,00%	Väliheakord + hoone üldkasutatavate ruumide koristus ja puhastamine
400 Remondikomponent	77,23	926,76	Ei muutu	77,23	77,23	77,23	77,23	77,23	77,23	77,23	77,23	77,23	77,23	77,23	77,23	0,11	926,76					Ei indekseerita, sisaldab kahte komponenti: 1) lisa 6.1 alusel hangitud tavalisusustuse remonttöödekomponent 37,10 EUR; 2) lisa 6.2. alusel hangitava tavalisusustuse remonttöödekomponent 40,13 EUR;
400 Remondifond																						
500 Omanikukohustused																						
Omanikukohustuste järelevalve	249,31	2 991,74	Indekseerimine	256,79	256,79	256,79	256,79	256,79	256,79	256,79	256,79	256,79	256,79	256,79	256,79	0,35	3 081,49	7,48	3,00%	89,75	3,00%	RKAS järelevalveteenus
700 Tugiteenused	375,25	4 502,98	Indekseerimine	386,51	386,51	386,51	386,51	386,51	386,51	386,51	386,51	386,51	386,51	386,51	386,51	0,53	4 638,07	11,26	3,00%	135,09	3,00%	Väliperimeetri valve + 10 parkimiskohta
700 Parkimiskohtade tasu																						
ÜÜR KOKKU	10 206,91	122 482,90		10 474,59	10 474,59	10 474,59	10 474,59	10 474,59	10 474,59	10 474,59	10 474,59	10 474,59	10 474,59	10 474,59	10 474,59	14,38	125 695,13	267,69	2,62%	3 212,23	2,62%	
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	1 139,98	13 679,75	Teenuse hinna muutus	1 140,00	1 140,00	1 140,00	1 140,00	1 140,00	1 140,00	1 140,00	1 140,00	1 140,00	1 140,00	1 140,00	1 140,00	1,57	13 680,00	0,02		0,25		
400 Remondifond																						
500 Omanikukohustused																						
600 Tarbimisteenused																						
610 Elektrienergia	509,43	5 009,15	Teenuse hinna muutus	521,80	483,83	446,38	408,92	370,95	333,50	333,50	370,95	408,92	446,38	483,83	521,80	0,72	5 130,76	12,37	2,43%	121,60	2,43%	
620 Küte	761,99	5 321,13	Teenuse hinna muutus	624,85	637,81	554,03	379,14	228,44	79,02	60,46	60,89	119,18	375,26	580,81	618,37	0,85	4 318,26	-137,13	-18,00%	-1 002,87	-18,85%	Aluseks 2024.a. keskmine tarbimine ja 2024.a. keskmine ühikhind; keskmine tarbimine ja ühikhind on vähenenud
630 Vesi ja kanalisatsioon	62,25	770,44	Teenuse hinna muutus	50,47	48,10	50,40	50,47	51,15	52,21	50,22	50,78	57,01	57,26	54,64	50,34	0,07	623,03	-11,79	-18,93%	-147,41	-19,13%	Aluseks 2023.-2024.a. keskmine tarbimine ja 2024.a. keskmine ühikhind; keskmine tarbimine ja ühikhind on vähenenud
640 Kommunikatsiooniteenused																						
650 Jahutusenergia																						
700 Tugiteenused	166,48	1 997,76	Teenuse hinna muutus	136,78	136,78	136,78	136,78	136,78	136,78	136,78	136,78	136,78	136,78	136,78	136,78	0,19	1 641,36	-29,70	-17,84%	-356,40	-17,84%	Al 04.2025 uus hange, prognoos
710 Valveteenused	166,48	1 997,76		136,78	136,78	136,78	136,78	136,78	136,78	136,78	136,78	136,78	136,78	136,78	136,78	0,19	1 641,36	-29,70	-17,84%	-356,40	-17,84%	
790 Muud tugiteenused																						
KÕRVALTEENUSTE TASUD KOKKU	2 640,13	26 778,24		2 473,90	2 446,51	2 327,59	2 115,31	1 927,32	1 741,51	1 720,95	1 759,40	1 861,89	2 155,67	2 396,06	2 467,29	3,39	25 393,40	-166,23	-6,30%	-1 384,84	-5,17%	
ÜÜR ja KÕRVALTEENUSED KOKKU km-ta	12 847,04	149 261,13		12 948,49	12 921,11	12 802,18	12 589,90	12 401,91	12 216,11	12 195,54	12 233,99	12 336,49	12 630,26	12 870,65	12 941,89	17,77	151 088,53	101,45	0,79%	1 827,39	1,22%	
ÜÜR ja KÕRVALTEENUSED KOKKU km-ga	15 930,32	183 582,93		16 056,13	16 022,17	15 874,71	15 611,48	15 378,37	15 147,97	15 122,48	15 170,15	15 297,24	15 661,53	15 959,60	16 047,94	22,03	187 349,77	125,80	0,79%	3 766,84	2,05%	

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

Tarbimisteenuste arvestamine

Kütteliik: Kaugküte

	Tarbimise maht 2022	Tarbimise maht 2023	Tarbimise maht 2024	2022-2024 keskmise tarbimine	Tarbimise prognoos 2026	Tarbimise muutus 2022-2024 vs 2026	Üürnikule jagatav osakaal	Üürniku tarbimise prognoos	2024 keskmise/ 01/2025 ühikhind	Ühikhinna muutuse prognoos 2025/2026	Prognoositud ühikuhind 2026	Planeeritud tööjõukulu 2026	Üürniku tarbimiskulu prognoos 2026	Märkused
	kogus	kogus	kogus	kogus	kogus	%	%	kogus	€/ühik	%	€/ühik	€/aastas	€/aastas	
6100 Elektrienergia, MWh	2,51	26,37	34,91	21,26	34,91	64,18%	100,00%	34,91	145,66	0,90%	146,97		5 130,76	arvestatud 2024. a tarbimise andmetega
6200 Soojusenergia, MWh	21,47	47,73	48,57	39,26	48,57	23,72%	100,00%	48,57	85,30	4,23%	88,91		4 318,26	arvestatud 2024. a tarbimise andmetega
6300 Vesi ja kanalisatsioon, m3	53,87	158,02	140,42	117,44	149,00	26,88%	100,00%	149,00	3,98	5,06%	4,18		623,03	arvestatud viimase kahe aasta keskmist tarbimist
6500 Jahutusenergia, MWh														

Kapitalikomponendid

Alguskuupäev	Lõppkuupäev	Annuiteedimakse, €	Kommentaar
01.08.2027	20.08.2027	425,99	Pisiparendus 2022 (tegelik, muudatus nr 2) - periood 01.08.2027 - 20.08.2027 (graafiku viimane kuu)
01.01.2024	31.08.2027	780,40	Pisiparendus 2023 (tavalisustus) - tegelik maksumus
01.01.2023	30.07.2027	426,42	Pisiparendus 2022 (tegelik, muudatus nr 2)