

Üür ja kõrvalteenuste tasu alates 01.01.2027

ÜÜRIKOOD
Üürniku nimi:
Kinnistu kood:
Kinnistu address:

SOJAMAE44A_14
Kultuuriministeerium
SOJAMAE44A
Suur-Sõjamäe tn 44b, Lasnamäe linnaosa, Tallinn, Harju maakond

Lepingu number:
Lepingu liik:
Haldur:
Lepingu spetsialist:

KPJ-4/2025-157
Üürileping
Kevin-Sander Pikk
Lisbeth Mikson

	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 €/m ² 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)	2 239,9			2 239,9	2 239,9	2 239,9	2 239,9	2 239,9	2 239,9	2 239,9	2 239,9	2 239,9	2 239,9	2 239,9	2 239,9							
Üür ja üüriteenused																						
Netoüür																						31.12 THI 4,1%, rakendatud piirmäära 3%
Kapitalikomponent (kapitalirent), sh Intress Põhiosa																						
Kapitalikomponent (kasutusrent)	3 404,65	40 855,80	Ei muutu	3 404,65	3 404,65	3 404,65	3 404,65	3 404,65	3 404,65	3 404,65	3 404,65	3 404,65	3 404,65	3 404,65	3 404,65	1,52	40 855,80					
100 Kinnisvara haldamine	783,97	9 407,63	Indekseerimine	807,49	807,49	807,49	807,49	807,49	807,49	807,49	807,49	807,49	807,49	807,49	807,49	0,36	9 689,86	23,52	3,00%	282,23	3,00%	
200 Tehnohooldus	743,60	8 923,20	Indekseerimine	765,91	765,91	765,91	765,91	765,91	765,91	765,91	765,91	765,91	765,91	765,91	765,91	0,34	9 190,90	22,31	3,00%	267,70	3,00%	
310 Heakord																						
400 Remondikomponent	11 177,16	134 125,89	Ei muutu	11 177,16	11 177,16	11 177,16	11 177,16	11 177,16	11 177,16	11 177,16	11 177,16	11 177,16	11 177,16	11 177,16	11 177,16	4,99	134 125,89					
400 Remondifond																						
500 Omanikukohustused	77,68	932,16	Indekseerimine	80,01	80,01	80,01	80,01	80,01	80,01	80,01	80,01	80,01	80,01	80,01	80,01	0,04	960,12	2,33	3,00%	27,96	3,00%	
Omanikukohustuste järelevalve																						
700 Tugiteenused																						
700 Parkimiskohtade tasu																						
ÜÜR KOKKU	16 187,06	194 244,67		16 235,21	16 235,21	16 235,21	16 235,21	16 235,21	16 235,21	16 235,21	16 235,21	16 235,21	16 235,21	16 235,21	16 235,21	7,25	194 822,56	48,16	0,30%	577,89	0,30%	
Kõrvalteenused**	€/kuus	€/aastas	Muutmise alus	€/kuus	€/kuus	€/kuus	€/kuus	€/kuus	€/kuus	€/kuus	€/kuus	€/kuus	€/kuus	€/kuus	€/kuus	€/m ² 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	2 427,66	29 131,92	Teenuse hinna muutus	1 829,68	1 829,68	1 829,68	1 829,68	1 829,68	1 829,68	1 829,68	1 829,68	1 829,68	1 829,68	1 829,68	1 829,68	0,82	21 956,19	-597,98	-24,63%	-7 175,73	-24,63%	Aluseks kehtiva hanke maksumus kuni 31.10.2027 ja uue hanke prognoosmaksumus alates 01.11.2027
400 Remondifond																						
500 Omanikukohustused																						
600 Tarbimisteenused																						
610 Elektrienergia	616,26	7 395,12	Teenuse hinna muutus	437,91	406,05	374,62	343,18	311,32	279,89	279,89	311,32	343,18	374,62	406,05	437,91	0,20	4 305,94	-178,35	-28,94%	-3 089,18	-41,77%	Aluseks 2023-2025.a tarbimise maht ja 2025.a keskmine ühikhind
620 Küte	1 115,50	13 386,00	Teenuse hinna muutus	1 379,81	1 408,42	1 223,43	837,23	504,44	174,50	133,50	134,45	263,18	828,65	1 282,55	1 365,51	0,61	9 535,66	264,31	23,69%	-3 850,34	-28,76%	Prognoosi korrigeeritud 27.03.2026. Aluseks 2024-2025.a tarbimise maht ja 2025.a keskmine ühikhind
630 Vesi ja kanalisatsioon	19,99	239,88	Teenuse hinna muutus	19,32	18,41	19,29	19,32	19,58	19,99	19,22	19,44	21,82	21,92	20,92	19,27	0,01	238,50	-0,67	-3,36%	-1,38	-0,58%	
640 Kommunikatsiooniteenused																						
650 Jahutusenergia																						
700 Tugiteenused	51,00	612,00		33,33	33,33	33,33	33,33	33,33	33,33	33,33	33,33	33,33	33,33	33,33	33,33	0,01	399,91	-17,67	-34,65%	-212,09	-34,65%	
710 Valveteenused	51,00	612,00	Teenuse hinna muutus	33,33	33,33	33,33	33,33	33,33	33,33	33,33	33,33	33,33	33,33	33,33	33,33	0,01	399,91	-17,67	-34,65%	-212,09	-34,65%	Aluseks kehtiva hanke maksumus (hange alates 01.11.2025 kuni 31.10.2028)
790 Muud tugiteenused																						
KÕRVALTEENUSTE TASUD KOKKU	4 230,41	50 764,92		3 700,05	3 695,89	3 480,35	3 062,74	2 698,35	2 337,38	2 295,62	2 328,22	2 491,20	3 088,19	3 572,52	3 685,70	1,65	36 436,21	-530,36	-12,54%	-14 328,71	-28,23%	
ÜÜR ja KÕRVALTEENUSED KOKKU km-ta	20 417,47	245 009,59		19 935,27	19 931,10	19 715,56	19 297,96	18 933,56	18 572,60	18 530,83	18 563,43	18 726,41	19 323,41	19 807,74	19 920,91	8,89	231 258,77	-482,20	-2,36%	-13 750,82	-5,61%	
ÜÜR ja KÕRVALTEENUSED KOKKU km-ga	25 317,66	303 811,89		24 719,73	24 714,57	24 447,29	23 929,46	23 477,61	23 030,02	22 978,23	23 018,66	23 220,75	23 961,02	24 561,59	24 701,93	11,03	286 760,88	-597,93	-2,36%	-17 051,02	-5,61%	
KAPITALI- ja REMONDIKOMPONENDID KOKKU km-ta	14 581,81	174 981,69		14 581,81	14 581,81	14 581,81	14 581,81	14 581,81	14 581,81	14 581,81	14 581,81	14 581,81	14 581,81	14 581,81	14 581,81	6,51	174 981,69					
KAPITALI- ja REMONDIKOMPONENDID KOKKU km-ga	18 081,44	216 977,29		18 081,44	18 081,44	18 081,44	18 081,44	18 081,44	18 081,44	18 081,44	18 081,44	18 081,44	18 081,44	18 081,44	18 081,44	8,07	216 977,29					
TEENUSED KOKKU km-ta	5 835,66	70 027,91		5 353,46	5 349,30	5 133,75	4 716,15	4 351,75	3 990,79	3 949,02	3 981,63	4 144,61	4 741,60	5 225,93	5 339,11	2,38	56 277,09	-482,20	-8,26%	-13 750,82	-19,64%	
TEENUSED KOKKU km-ga	7 236,22	86 834,60		6 638,29	6 633,13	6 365,85	5 848,02	5 396,17	4 948,58	4 896,79	4 937,22	5 139,31	5 879,58	6 480,15	6 620,49	2,96	69 783,59	-597,93	-8,26%	-17 051,02	-19,64%	

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

Tarbimisteenuste arvestamine

Kütteliik: Maagaas

	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	172,00	192,00	219,00	194,33	194,33		35,08%	68,17	3,33	5,06%	3,50		238,50	Aluseks 2023-2025.a tarbimise maht ja ühikhind vasta valt Tallinna Vesi kehtivale hinnakirjale
6200 Soojusenergia, MWh	351,55	416,73	424,28	397,52	420,50	5,78%	35,08%	147,51	62,76		62,76		9 257,93	Aluseks 2024-2025.a tarbimise maht ja 2025.a keskm ine ühikhind
6100 Elektrienergia, MWh	105,24	96,08	117,57	106,30	106,30		25,00%	26,58	154,26	5,04%	162,03		4 305,95	Aluseks 2023-2025.a tarbimise maht ja 2025.a keskm ine ühikhind
6500 Jahutusenergia, MWh										7,10%				

Kapitalikomponendid

Alguskuupäev	Lõppkuupäev	Annuiteedimakse, €	Kommentaar
01.01.2026	31.03.2028	240,96	Pisiparendus lisa 6.1 alusel
01.01.2026	30.11.2032	3 163,69	Bilansiline kapitalikomponent