

# Üür ja kõrvalteenuste tasu alates 01.01.2026

ÜÜRIKOOD  
Üürniku nimi:  
Kinnistu kood:  
Kinnistu aadress:

KESKVALJAK8\_03  
Tallinna Vangla  
KESKVALJAK8  
Keskväljak 8a, Keila linn, Harju maakond

Lepingu number:  
Lepingu liik:  
Haldur:  
Lepingu spetsialist:

KPJ-4/2024-46  
Üürileping  
Geir-Steinar Kink  
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)	51,0			51,0	51,0	51,0	51,0	51,0	51,0	51,0	51,0	51,0	51,0	51,0	51,0							
Üür ja üüriteenused																						
Netoüür																						31.12 THI 3,9%, rakendatud piirmäära 3%
Kapitalikomponent (kapitalirent), sh Intress																						Muudatus nr 1 (kooskõlastamisel), millega lepitakse kokku üüripinna vähenemises al 01.02.2025.
Põhiosa																						
Kapitalikomponent (kasutusrent)	492,44	6 164,37	Ei muutu	492,44	492,44	492,44	492,44	492,44	492,44	492,44	492,44	492,44	492,44	492,44	492,44	9,66	5 909,28			-255,09	-4,14%	Ei indekseerita
100 Kinnisvara haldamine	26,05	312,60	Indekseerimine	26,83	26,83	26,83	26,83	26,83	26,83	26,83	26,83	26,83	26,83	26,83	26,83	0,53	321,98	0,78	3,00%	9,38	3,00%	
200 Tehnohooldus	80,60	967,20	Indekseerimine	83,02	83,02	83,02	83,02	83,02	83,02	83,02	83,02	83,02	83,02	83,02	83,02	1,63	996,22	2,42	3,00%	29,02	3,00%	
300 Heakord																						
400 Remondikomponent	99,60	1 195,20	Ei muutu	99,60	99,60	99,60	99,60	99,60	99,60	99,60	99,60	99,60	99,60	99,60	99,60	1,95	1 195,20					Ei indekseerita
400 Remondifond																						
500 Omanikukohustused	2,62	31,44	Indekseerimine	2,70	2,70	2,70	2,70	2,70	2,70	2,70	2,70	2,70	2,70	2,70	2,70	0,05	32,38	0,08	3,00%	0,94	3,00%	
Omanikukohustuste järelevalve																						
700 Tugiteenused																						
700 Parkimiskohtade tasu																						
ÜÜR KOKKU	701,31	8 670,81		704,59	704,59	704,59	704,59	704,59	704,59	704,59	704,59	704,59	704,59	704,59	704,59	13,82	8 455,06	3,28	0,47%	-215,75	-2,49%	
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	124,04	1 488,48	Teenuse hinna muutus	149,52	149,52	149,52	149,52	149,52	149,52	149,52	149,52	149,52	149,52	149,52	149,52	2,93	1 794,21	25,48	20,54%	305,73	20,54%	Olemasolev hange kuni 31.03.2026. Alates 01.04.2026 uue hanke prognoos.
400 Remondifond																						
500 Omanikukohustused																						
600 Tarbimisteenused																						
610 Elektrienergia	82,29	987,48	Teenuse hinna muutus	88,04	81,64	75,32	69,00	62,59	56,27	56,27	62,59	69,00	75,32	81,64	88,04	1,73	865,69	5,75	6,99%	-121,79	-12,33%	Aluseks 2022-2024 aasta keskmine tarbimine ja 2024 keskmine ühikhind. Ühikhinna languse prognoos.
620 Küte	49,14	589,68	Teenuse hinna muutus	98,96	101,02	87,75	60,05	36,18	12,52	9,58	9,64	18,88	59,43	91,99	97,94	1,92	683,93	49,82	101,39%	94,25	15,98%	Aluseks 2024 aasta tarbimine ja 2024 aasta keskmine ühikhind. Tarbimise kasvu prognoos.
630 Vesi ja kanalisatsioon	2,45	29,40	Teenuse hinna muutus	3,14	2,99	3,13	3,14	3,18	3,25	3,12	3,16	3,55	3,56	3,40	3,13	0,06	38,75	0,69	28,10%	9,35	31,79%	Aluseks 2024 aasta tarbimine ja 2024 aasta keskmine ühikhind. tarbimise kasvu ja ühikhinna tõusu prognoos.
640 Kommunikatsiooniteenused																						
650 Jahutusenergia																						
700 Tugiteenused	42,11	505,32		63,33	63,33	63,33	63,33	63,33	63,33	63,33	63,33	63,33	63,33	63,33	63,33	1,24	759,92	21,22	50,38%	254,60	50,38%	
710 Valveteenused																						
790 Muud tugiteenused	42,11	505,32	Teenuse hinna muutus	63,33	63,33	63,33	63,33	63,33	63,33	63,33	63,33	63,33	63,33	63,33	63,33	1,24	759,92	21,22	50,38%	254,60	50,38%	Parkimisservituut
KÕRVALTEENUSTE TASUD KOKKU	300,03	3 600,36		402,99	398,49	379,04	345,03	314,79	284,88	281,81	288,24	304,26	351,15	389,87	401,95	7,88	4 142,50	102,96	34,32%	542,14	15,06%	
ÜÜR ja KÕRVALTEENUSED KOKKU km-ta	1 001,34	12 271,17		1 107,58	1 103,07	1 083,63	1 049,62	1 019,38	989,47	986,40	992,82	1 008,85	1 055,74	1 094,45	1 106,54	21,70	12 597,55	106,24	10,61%	326,38	2,66%	
ÜÜR ja KÕRVALTEENUSED KOKKU km-ga	1 241,66	15 090,99		1 373,39	1 367,81	1 343,70	1 301,52	1 264,03	1 226,94	1 223,14	1 231,10	1 250,97	1 309,12	1 357,12	1 372,11	26,90	15 620,97	131,73	10,61%	529,98	3,51%	

\* 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 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	98,83	89,54	90,70	93,02	93,02		5,87%	5,46	157,13	0,90%	158,54		865,69	Aluseks võetud 2022-2024 keskmine tarbimine ja aast a 2024 keskmine ühikhind + generaatori üks paagi täi s. Aluseks võetud aasta 2024 tarbimine ja aastas 2024 keskmine ühikhind. Aluseks võetud aasta 2024 tarbimine ja aasta 2024 k eskmine ühikhind.
6200 Soojusenergia, MWh	118,40	120,00	157,00	131,80	157,00	19,12%	5,87%	9,22	71,20	4,23%	74,21		683,93	
6300 Vesi ja kanalisatsioon, m3	137,00	175,00	179,00	163,67	179,00	9,37%	5,87%	10,51	3,51	5,06%	3,69		38,75	
6500 Jahutusenergia, MWh														

Kapitalikomponendid

Alguskuupäev	Lõppkuupäev	Annuiteedimakse, €	Kommentaar
01.02.2025	31.08.2034	492,44	Bilansiline (muudatus nr 1 - kooskõlastamisel)
01.08.2024	31.01.2025	747,53	Bilansiline