

# Üür ja kõrvalteenuste tasu alates 01.01.2027

ÜÜRIKOOD  
Üürniku nimi:  
Kinnistu kood:  
Kinnistu address:

L66TSA8\_01  
Maksu- ja Tolliamet  
L66TSA8  
Lõdtsa tn 8a, Lasnamäe linnaosa, Tallinn, Harju maakond

Lepingu number:  
Lepingu liik:  
Haldur:  
Lepingu spetsialist:

Ü2899/11  
Üürileping  
Chris Naerismaa  
Lisbeth Mikson

|  | 2026*<br>12<br>€/kuus | 2026*<br>KOKKU<br>€/aastas | Muutmise alus        | 2027<br>01<br>€/kuus | 2027<br>02<br>€/kuus | 2027<br>03<br>€/kuus | 2027<br>04<br>€/kuus | 2027<br>05<br>€/kuus | 2027<br>06<br>€/kuus | 2027<br>07<br>€/kuus | 2027<br>08<br>€/kuus | 2027<br>09<br>€/kuus | 2027<br>10<br>€/kuus | 2027<br>11<br>€/kuus | 2027<br>12<br>€/kuus | 2027<br>Viimane kuu<br>€/m <sup>2</sup> kuus | 2027<br>KOKKU<br>€/aastas | 12.26/01.27<br>muutus<br>€/kuus | 12.26/01.27<br>muutus<br>kuus, % | 2026/2027<br>muutus<br>€/aastas | 2026/2027<br>muutus<br>aastas, % | Märkused, põhjendused muutuste kohta   |
|--|-----------------------|----------------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|--|---------------------------|---------------------------------|----------------------------------|---------------------------------|----------------------------------|--|
| Üüripind (m <sup>2</sup> )                                 | 8 493,6               |                            |                      | 8 493,6              | 8 493,6              | 8 493,6              | 8 493,6              | 8 493,6              | 8 493,6              | 8 493,6              | 8 493,6              | 8 493,6              | 8 493,6              | 8 493,6              | 8 493,6              |  |                           |                                 |                                  |                                 |                                  |  |
| Üür ja üüriteenused  |                       |                            |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |  |                           |                                 |                                  |                                 |                                  |  |
| Netoüür  | 115 905,82            | 1 390 869,88               | Indekseerimine       | 119 383,00           | 119 383,00           | 119 383,00           | 119 383,00           | 119 383,00           | 119 383,00           | 119 383,00           | 119 383,00           | 119 383,00           | 119 383,00           | 119 383,00           | 119 383,00           | 14,06  | 1 432 595,98              | 3 477,17                        | 3,00%                            | 41 726,10                       | 3,00%                            | 30.04 THI muutus 3,4%, piirmäär 3%   |
| Kapitalikomponent (kapitalirent), sh<br>Intress<br>Põhiosa |                       |                            |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |  |                           |                                 |                                  |                                 |                                  |  |
| Kapitalikomponent (kasutusrent)                            |                       |                            |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |  |                           |                                 |                                  |                                 |                                  |  |
| 100 Kinnisvara haldamine                                   |                       |                            |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |  |                           |                                 |                                  |                                 |                                  |  |
| 200 Tehnohooldus   |                       |                            |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |  |                           |                                 |                                  |                                 |                                  |  |
| 300 Heakord  |                       |                            |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |  |                           |                                 |                                  |                                 |                                  |  |
| 400 Remondikomponent                                       |                       |                            |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |  |                           |                                 |                                  |                                 |                                  |  |
| 400 Remondifond  |                       |                            |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |  |                           |                                 |                                  |                                 |                                  |  |
| 500 Omanikukohustused                                      |                       |                            |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |  |                           |                                 |                                  |                                 |                                  |  |
| Omanikukohustuste järelevalve                              | 1 852,63              | 22 231,51                  | Indekseerimine       | 1 908,20             | 1 908,20             | 1 908,20             | 1 908,20             | 1 908,20             | 1 908,20             | 1 908,20             | 1 908,20             | 1 908,20             | 1 908,20             | 1 908,20             | 1 908,20             | 0,22   | 22 898,46                 | 55,58                           | 3,00%                            | 666,95                          | 3,00%                            | RKAS haldusteenus  |
| 700 Tugiteenused   |                       |                            |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |  |                           |                                 |                                  |                                 |                                  |  |
| 700 Parkimiskohtade tasu                                   | 2 800,00              | 33 600,00                  | Ei muutu             | 2 800,00             | 2 800,00             | 2 800,00             | 2 800,00             | 2 800,00             | 2 800,00             | 2 800,00             | 2 800,00             | 2 800,00             | 2 800,00             | 2 800,00             | 2 800,00             | 0,33   | 33 600,00                 |                                 |                                  |                                 |                                  | 140 parkimiskohta, üks koht 20 eur/kuus  |
| ÜÜR KOKKU  | 120 558,45            | 1 446 701,40               |                      | 124 091,20           | 124 091,20           | 124 091,20           | 124 091,20           | 124 091,20           | 124 091,20           | 124 091,20           | 124 091,20           | 124 091,20           | 124 091,20           | 124 091,20           | 124 091,20           | 14,61  | 1 489 094,44              | 3 532,75                        | 2,93%                            | 42 393,04                       | 2,93%                            |  |
|  |                       |                            |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |  |                           |                                 |                                  |                                 |                                  |  |
| Kõrvalteenused**   | €/kuus                | €/aastas                   | Muutmise alus        | €/kuus               | €/kuus               | €/kuus               | €/kuus               | €/kuus               | €/kuus               | €/kuus               | €/kuus               | €/kuus               | €/kuus               | €/kuus               | €/kuus               | €/m <sup>2</sup> kuus                        | €/aastas                  | €/kuus                          | kuus, %                          | €/aastas                        | aastas, %                        | Tasutakse tegeliku kulu alusel, esitatud kulu prognoos                         |
| 100 Kinnisvara haldamine                                   |                       |                            |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |  |                           |                                 |                                  |                                 |                                  | Kõrvalteenuste eest tasutakse tegeliku kulu alusel, esitatud kulude prognoos   |
| 200 Tehnohooldus   | 1 190,21              | 14 282,57                  | Teenuse hinna muutus | 445,44               | 445,44               | 445,44               | 445,44               | 445,44               | 445,44               | 445,44               | 445,44               | 445,44               | 445,44               | 445,44               | 445,44               | 0,05   | 5 345,25                  | ~744,78                         | ~62,58%                          | ~8 937,32                       | ~62,58%                          | Serveriruumi tehnohooldus. Aluseks kehtiva hanke maksumus, hange al 01.07.2025 |
| 300 Heakord  | 13 213,67             | 158 564,04                 | Teenuse hinna muutus | 10 092,00            | 10 092,00            | 10 092,00            | 10 092,00            | 10 092,00            | 10 092,00            | 10 092,00            | 10 092,00            | 10 092,00            | 10 092,00            | 10 092,00            | 10 092,00            | 1,19   | 121 104,00                | ~3 121,67                       | ~23,62%                          | ~37 460,04                      | ~23,62%                          | Uue hanke prognoos   |
| 400 Remondifond  |                       |                            |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |  |                           |                                 |                                  |                                 |                                  |  |
| 500 Omanikukohustused                                      |                       |                            |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |  |                           |                                 |                                  |                                 |                                  |  |
| 600 Tarbimisteenused                                       |                       |                            |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |  |                           |                                 |                                  |                                 |                                  |  |
| 610 Elektrienergia   | 11 864,06             | 142 368,74                 | Teenuse hinna muutus | 14 854,44            | 13 773,58            | 12 707,34            | 11 641,09            | 10 560,24            | 9 493,99             | 9 493,99             | 10 560,24            | 11 641,09            | 12 707,34            | 13 773,58            | 14 854,44            | 1,75   | 146 061,34                | 2 990,38                        | 25,21%                           | 3 692,60                        | 2,59%                            |  |
| 620 Küte   | 4 865,92              | 58 391,05                  | Teenuse hinna muutus | 8 082,10             | 8 249,67             | 7 166,09             | 4 904,00             | 2 954,69             | 1 022,13             | 781,96               | 787,54               | 1 541,58             | 4 853,73             | 7 512,39             | 7 998,32             | 0,94   | 55 854,20                 | 3 216,18                        | 66,10%                           | ~2 536,85                       | ~4,34%                           |  |
| 630 Vesi ja kanalisatsioon                                 | 584,95                | 7 019,38                   | Teenuse hinna muutus | 430,75               | 410,55               | 430,22               | 430,75               | 436,60               | 445,64               | 428,63               | 433,41               | 486,59               | 488,72               | 466,38               | 429,69               | 0,05   | 5 317,95                  | ~154,19                         | ~26,36%                          | ~1 701,43                       | ~24,24%                          | Aluseks 2025. a tarbimine, 2025. a keskmine ühikhind, ühikhinna langus         |
| 640 Kommunikatsiooniteenused                               |                       |                            |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |  |                           |                                 |                                  |                                 |                                  |  |
| 650 Jahutusenergia   |                       |                            |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |  |                           |                                 |                                  |                                 |                                  |  |
| 700 Tugiteenused   |                       |                            |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |  |                           |                                 |                                  |                                 |                                  |  |
| 710 Valveteenused  |                       |                            |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |  |                           |                                 |                                  |                                 |                                  |  |
| 790 Muud tugiteenused                                      |                       |                            |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |  |                           |                                 |                                  |                                 |                                  |  |
| KÕRVALTEENUSTE TASUD KOKKU                                 | 31 718,82             | 380 625,78                 |                      | 33 904,73            | 32 971,23            | 30 841,09            | 27 513,28            | 24 488,96            | 21 499,20            | 21 242,01            | 22 318,63            | 24 206,69            | 28 587,22            | 32 289,80            | 33 819,89            | 3,98   | 333 682,74                | 2 185,92                        | 6,89%                            | ~46 943,04                      | ~12,33%                          |  |
| ÜÜR ja KÕRVALTEENUSED KOKKU km-ta                          | 152 277,26            | 1 827 327,18               |                      | 157 995,94           | 157 062,44           | 154 932,29           | 151 604,48           | 148 580,17           | 145 590,40           | 145 333,21           | 146 409,83           | 148 297,90           | 152 678,43           | 156 381,00           | 157 911,09           | 18,59  | 1 822 777,18              | 5 718,67                        | 3,76%                            | ~4 550,00                       | ~0,25%                           |  |
| ÜÜR ja KÕRVALTEENUSED KOKKU km-ga                          | 188 823,81            | 2 265 885,70               |                      | 195 914,96           | 194 757,42           | 192 116,04           | 187 989,56           | 184 239,41           | 180 532,10           | 180 213,18           | 181 548,19           | 183 889,39           | 189 321,25           | 193 912,44           | 195 809,75           | 23,05  | 2 260 243,70              | 7 091,15                        | 3,76%                            | ~5 642,00                       | ~0,25%                           |  |
| KAPITALI- ja REMONDIKOMPONENDID KOKKU km-ta                |                       |                            |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |  |                           |                                 |                                  |                                 |                                  |  |
| KAPITALI- ja REMONDIKOMPONENDID KOKKU km-ga                |                       |                            |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |  |                           |                                 |                                  |                                 |                                  |  |
| TEENUSED KOKKU km-ta                                       | 152 277,26            | 1 827 327,18               |                      | 157 995,94           | 157 062,44           | 154 932,29           | 151 604,48           | 148 580,17           | 145 590,40           | 145 333,21           | 146 409,83           | 148 297,90           | 152 678,43           | 156 381,00           | 157 911,09           | 18,59  | 1 822 777,18              | 5 718,67                        | 3,76%                            | ~4 550,00                       | ~0,25%                           |  |
| TEENUSED KOKKU km-ga                                       | 188 823,81            | 2 265 885,70               |                      | 195 914,96           | 194 757,42           | 192 116,04           | 187 989,56           | 184 239,41           | 180 532,10           | 180 213,18           | 181 548,19           | 183 889,39           | 189 321,25           | 193 912,44           | 195 809,75           | 23,05  | 2 260 243,70              | 7 091,15                        | 3,76%                            | ~5 642,00                       | ~0,25%                           |  |

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

Tarbimisteenuste arvestamine

Kütteliik: Kombineeritud küte

|                                 | Tarbimise<br>maht 2023 | Tarbimise<br>maht 2024 | Tarbimise<br>maht 2025 | 2023-2025<br>keskmise<br>tarbimine | Tarbimise<br>prognoos<br>2027 | Tarbimise<br>muutus<br>2023-2025<br>vs 2027 | Üürikule<br>jagatav<br>osakaal | Üüriku<br>tarbimise<br>prognoos | 2025<br>keskmise/<br>01/2026<br>ühikhind<br>€/ühik | Ühikhinna<br>muutuse<br>prognoos<br>2026/2027 | Prognoositud<br>ühikuhind<br>2027 | Planeeritud<br>tööjõukulu<br>2027 | Üüriku<br>tarbimiskulu<br>prognoos<br>2027 | Märkused   |
|---------------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------------------|-------------------------------|---|--------------------------------|---------------------------------|--|---|-----------------------------------|-----------------------------------|--|--|
|                                 | kogus                  | kogus                  | kogus                  | kogus                              | kogus                         | %   | %                              | kogus                           |  | %   | €/ühik                            | €/aastas                          | €/aastas                                   |  |
| 6300 Vesi ja kanalisatsioon, m3 | 1 937,00               | 2 040,80               | 2 145,35               | 2 041,05                           | 2 145,35                      | 5,11%                                       | 69,60%                         | 1 493,16                        | 3,39   | 5,06%   | 3,56                              |                                   | 5 317,95                                   | Aluseks 2025.a tarbimise maht ja 2025.a keskmine ühi<br>khind      |
| 6200 Soojusenergia, MWh         | 829,97                 | 973,53                 | 805,76                 | 869,75                             | 869,75                        |   | 69,60%                         | 605,35                          | 83,69  | 10,25%  | 92,27                             |                                   | 55 854,20                                  | Aluseks 2023-2025.a tarbimise maht ja 2025.a keskm<br>ine ühikhind |
| 6100 Elektrienergia, MWh        | 1 563,09               | 1 963,13               | 1 634,17               | 1 720,13                           | 1 720,13                      |   | 53,74%                         | 924,40                          | 150,43   | 5,04%   | 158,01                            |                                   | 146 061,34                                 | Aluseks 2023-2025.a tarbimise maht ja 2025.a keskm<br>ine ühikhind |
| 6500 Jahutusenergia, MWh        |                        |                        |                        |                                    |                               |   | 69,60%                         |                                 |  | 7,10%   |                                   |                                   |  |  |