

Üür ja kõrvalteenuste tasu alates 01.01.2027

ÜÜRIKOOD
Üürniku nimi:
Kinnistu kood:
Kinnistu address:

MUSTAMAE51_05
Maa- ja Ruumiamet
MUSTAMAE51
Mustamäe tee 51, Kristiine linnaosa, Tallinn, Harju maakond

Lepingu number:
Lepingu liik:
Haldur:
Lepingu spetsialist:

Ü15259/18
Üürileping
Tom Lettner
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 €/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 (m²)	7 076,7			7 076,7	7 076,7	7 076,7	7 076,7	7 076,7	7 076,7	7 076,7	7 076,7	7 076,7	7 076,7	7 076,7	7 076,7							
Üür ja üüriteenused																						
Netoüür																						31.12 THI 4,1%, rakendatud piirmäära 3%
Kapitalikomponent (kapitalirent), sh Intress Põhiosa																						Ei indekseerita
Kapitalikomponent (kasutusrent)	12 625,18	151 502,16	Ei muutu	12 625,18	12 625,18	12 625,18	12 625,18	12 625,18	12 625,18	12 625,18	12 625,18	12 625,18	12 625,18	12 625,18	12 625,18	1,78	151 502,16					
100 Kinnisvara haldamine	1 527,70	18 332,35	Indekseerimine	1 573,53	1 573,53	1 573,53	1 573,53	1 573,53	1 573,53	1 573,53	1 573,53	1 573,53	1 573,53	1 573,53	1 573,53	0,22	18 882,32	45,83	3,00%	549,97	3,00%	
200 Tehnohooldus	4 072,68	48 872,18	Indekseerimine	4 194,86	4 194,86	4 194,86	4 194,86	4 194,86	4 194,86	4 194,86	4 194,86	4 194,86	4 194,86	4 194,86	4 194,86	0,59	50 338,35	122,18	3,00%	1 466,17	3,00%	
300 Heakord																						Ei indekseerita
400 Remondikomponent	13 757,24	165 086,88	Ei muutu	13 757,24	13 757,24	13 757,24	13 757,24	13 757,24	13 757,24	13 757,24	13 757,24	13 757,24	13 757,24	13 757,24	13 757,24	1,94	165 086,88					
400 Remondifond																						
500 Omanikukohustused	686,56	8 238,68	Indekseerimine	707,15	707,15	707,15	707,15	707,15	707,15	707,15	707,15	707,15	707,15	707,15	707,15	0,10	8 485,84	20,60	3,00%	247,16	3,00%	
Omanikukohustuste järelevalve																						
700 Tugiteenused																						
700 Parkimiskohtade tasu																						
ÜÜR KOKKU	32 669,35	392 032,26		32 857,96	32 857,96	32 857,96	32 857,96	32 857,96	32 857,96	32 857,96	32 857,96	32 857,96	32 857,96	32 857,96	32 857,96	4,64	394 295,55	188,61	0,58%	2 263,30	0,58%	
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 tasutakse tegelike kulude alusel, esitatud kulude prognoos Kogu büroo kolib nov/dets 2026. aastal Loodusmajja. Kõrvalteenuste puhul arvestatud vähenenud pinna prognoostasudega
200 Tehnohooldus																						
300 Heakord	7 839,98	94 079,76	Teenuse hinna muutus	3 436,55	3 436,55	3 436,55	3 436,55	3 436,55	3 436,55	3 436,55	3 436,55	3 436,55	3 436,55	3 436,55	3 436,55	0,49	41 238,64	-4 403,43	-56,17%	-52 841,12	-56,17%	
400 Remondifond																						
500 Omanikukohustused																						Aluseks kehtiva hanke maksumus kuni 31.10.2027 ja uue hanke prognoosmaksumus alates 01.11.2027.
600 Tarbimisteenused																						
610 Elektrienergia	5 055,36	60 664,32	Teenuse hinna muutus	2 694,08	2 498,05	2 304,67	2 111,29	1 915,26	1 721,88	1 721,88	1 915,26	2 111,29	2 304,67	2 498,05	2 694,08	0,38	26 490,44	-2 361,28	-46,71%	-34 173,88	-56,33%	
620 Küte	3 668,10	44 017,20	Teenuse hinna muutus	2 984,00	3 045,86	2 645,80	1 810,61	1 090,90	377,38	288,71	290,77	569,17	1 792,05	2 773,65	2 953,07	0,42	20 621,97	-684,10	-18,65%	-23 395,23	-53,15%	
630 Vesi ja kanalisatsioon	152,67	1 832,04	Teenuse hinna muutus	38,93	37,11	38,89	38,93	39,46	40,28	38,74	39,17	43,98	44,17	42,15	38,84	0,01	480,66	-113,74	-74,50%	-1 351,38	-73,76%	
640 Kommunikatsiooniteenused 650 Jahutusenergia																						
700 Tugiteenused 710 Valveteenused	6 066,73 6 066,73	72 800,76 72 800,76	Teenuse mahu muutus	54,48 54,48	54,48 54,48	54,48 54,48	54,48 54,48	54,48 54,48	54,48 54,48	54,48 54,48	54,48 54,48	54,48 54,48	54,48 54,48	54,48 54,48	54,48 54,48	0,01 0,01	653,76 653,76	-6 012,25 -6 012,25	-99,10% -99,10%	-72 147,00 -72 147,00	-99,10% -99,10%	
790 Muud tugiteenused																						Aluseks kehtiva hanke maksumus kuni 30.11.2027 ja uue hanke prognoosmaksumus alates 01.12.2027. Mehitatud valve teenus lõpetatakse, jääb tehniline valve
KÕRVALTEENUSTE TASUD KOKKU	22 782,84	273 394,08		9 208,04	9 072,05	8 480,39	7 451,86	6 536,66	5 630,57	5 540,36	5 736,24	6 215,47	7 631,92	8 804,89	9 177,01	1,30	89 485,47	-13 574,80	-59,58%	-183 908,61	-67,27%	
ÜÜR ja KÕRVALTEENUSED KOKKU km-ta	55 452,19	665 426,34		42 066,01	41 930,02	41 338,35	40 309,83	39 394,62	38 488,54	38 398,32	38 594,20	39 073,43	40 489,89	41 662,85	42 034,98	5,94	483 781,02	-13 386,19	-24,14%	-181 645,32	-27,30%	
ÜÜR ja KÕRVALTEENUSED KOKKU km-ga	68 760,72	825 128,66		52 161,85	51 993,22	51 259,55	49 984,18	48 849,33	47 725,78	47 613,92	47 856,81	48 451,05	50 207,46	51 661,94	52 123,37	7,37	599 888,46	-16 598,87	-24,14%	-225 240,19	-27,30%	
KAPITALI- ja REMONDIKOMPONENDID KOKKU km-ta	26 382,42	316 589,04		26 382,42	26 382,42	26 382,42	26 382,42	26 382,42	26 382,42	26 382,42	26 382,42	26 382,42	26 382,42	26 382,42	26 382,42	3,73	316 589,04					
KAPITALI- ja REMONDIKOMPONENDID KOKKU km-ga	32 714,20	392 570,41		32 714,20	32 714,20	32 714,20	32 714,20	32 714,20	32 714,20	32 714,20	32 714,20	32 714,20	32 714,20	32 714,20	32 714,20	4,62	392 570,41					
TEENUSED KOKKU km-ta	29 069,77	348 837,30		15 683,59	15 547,60	14 955,93	13 927,41	13 012,20	12 106,12	12 015,90	12 211,78	12 691,01	14 107,47	15 280,43	15 652,56	2,21	167 191,98	-13 386,19	-46,05%	-181 645,32	-52,07%	
TEENUSED KOKKU km-ga	36 046,52	432 558,25		19 447,65	19 279,02	18 545,35	17 269,98	16 135,13	15 011,58	14 899,72	15 142,61	15 736,85	17 493,26	18 947,74	19 409,17	2,74	207 318,05	-16 598,87	-46,05%	-225 240,19	-52,07%	

* 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	2025 keskmine/ 01/2026 ühikhind	Ühikhinna muutuse prognoos 2026/2027	Prognoositud ühikuhind 2027	Planeeritud tööjõukulu 2027	Üüriku tarbimiskulu prognoos 2027	Märkused
	kogus	kogus	kogus	kogus	kogus	%	%	kogus	€/ühik	%	€/ühik	€/aastas	€/aastas	
6300 Vesi ja kanalisatsioon, m3	671,00	608,00	516,00	598,33	154,80	-74,13%	87,70%	135,76	3,37	5,06%	3,54		480,66	Aluseks 2025. aasta tarbimise maht -70% ja 2025.a ke skmine ühikhind
6200 Soojusenergia, MWh	773,67	777,47	696,25	749,13	417,75	-44,24%	55,00%	229,76	86,54	3,71%	89,75		20 621,97	Aluseks 2025. aasta tarbimise maht -40% ja 2025.a ke skmine ühikhind
6100 Elektrienergia, MWh	511,56	469,40	379,97	453,64	189,98	-58,12%	87,70%	166,61	151,37	5,04%	158,99		26 490,44	Aluseks 2025. aasta tarbimise maht -50% ja 2025.a ke skmine ühikhind
6500 Jahutusenergia, MWh										7,10%				

Kapitalikomponendid

Alguskuupäev	Lõppkuupäev	Annuiteedimakse, €	Kommentaar
01.06.2025	31.10.2028	11 300,42	Bilansiline (muudatus nr 7)
01.05.2025	31.10.2028	824,69	Lisa 6.3 (parendustööd - gaaskustutussüsteem - muudatus nr 7)
01.01.2024	31.10.2028	500,07	Pisiparendus 2023 lisa 6.5 alusel (tegelik)