

# Üür ja kõrvalteenuste tasu alates 01.01.2027

ÜÜRIKOOD  
Üürniku nimi:  
Kinnistu kood:  
Kinnistu aadress:

OSMUSSAARE2\_15  
Siseministeeriumi infotehnoloogia- ja arenduskeskus  
OSMUSSAARE2  
Osmussaare tn 2, Lasnamäe linnaosa, Tallinn, Harju maakond

Lepingu number:  
Lepingu liik:  
Haldur:  
Lepingu spetsialist:

KPJ-4/2024-11  
Üürileping  
Mairo Kirss  
Anu Irväl

|                                                                                                                                                                                                                  | 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>€/m² 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 (m²)                                                                                                                                                                                                    |                       |                            |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                                  |                           |                                 |                                  |                                 |                                  |                                                        |
| Üür ja üüriteenused                                                                                                                                                                                              |                       |                            |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                                  |                           |                                 |                                  |                                 |                                  |                                                        |
| Netoüür                                                                                                                                                                                                          | 103,90                | 1 246,80                   | Indekseerimine       | 108,16               | 108,16               | 108,16               | 108,16               | 108,16               | 108,16               | 108,16               | 108,16               | 108,16               | 108,16               | 108,16               | 108,16               |                                  | 1 297,92                  | 4,26                            | 4,10%                            | 51,12                           | 4,10%                            | 31.12 THI 4,1%                                         |
| Kapitalikomponent (kapitalirent), sh<br>Intress<br>Põhiosa                                                                                                                                                       |                       |                            |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                                  |                           |                                 |                                  |                                 |                                  |                                                        |
| Kapitalikomponent (kasutusrent)                                                                                                                                                                                  |                       |                            |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                                  |                           |                                 |                                  |                                 |                                  |                                                        |
| 100 Kinnisvara haldamine                                                                                                                                                                                         |                       |                            |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                                  |                           |                                 |                                  |                                 |                                  |                                                        |
| 200 Tehnohooldus                                                                                                                                                                                                 |                       |                            |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                                  |                           |                                 |                                  |                                 |                                  |                                                        |
| 300 Heakord                                                                                                                                                                                                      |                       |                            |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                                  |                           |                                 |                                  |                                 |                                  |                                                        |
| 400 Remondikomponent                                                                                                                                                                                             |                       |                            |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                                  |                           |                                 |                                  |                                 |                                  |                                                        |
| 400 Remondifond                                                                                                                                                                                                  |                       |                            |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                                  |                           |                                 |                                  |                                 |                                  |                                                        |
| 500 Omanikukohustused                                                                                                                                                                                            |                       |                            |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                                  |                           |                                 |                                  |                                 |                                  |                                                        |
| Omanikukohustuste järelevalve                                                                                                                                                                                    |                       |                            |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                                  |                           |                                 |                                  |                                 |                                  |                                                        |
| 700 Tugiteenused                                                                                                                                                                                                 |                       |                            |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                                  |                           |                                 |                                  |                                 |                                  |                                                        |
| 700 Parkimiskohtade tasu                                                                                                                                                                                         |                       |                            |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                                  |                           |                                 |                                  |                                 |                                  |                                                        |
| ÜÜR KOKKU                                                                                                                                                                                                        | 103,90                | 1 246,80                   |                      | 108,16               | 108,16               | 108,16               | 108,16               | 108,16               | 108,16               | 108,16               | 108,16               | 108,16               | 108,16               | 108,16               | 108,16               |                                  | 1 297,92                  | 4,26                            | 4,10%                            | 51,12                           | 4,10%                            |                                                        |
|                                                                                                                                                                                                                  |                       |                            |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                                  |                           |                                 |                                  |                                 |                                  |                                                        |
| 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 tegeliku kulu alusel     |
| 200 Tehnohooldus                                                                                                                                                                                                 |                       |                            |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                                  |                           |                                 |                                  |                                 |                                  |                                                        |
| 300 Heakord                                                                                                                                                                                                      |                       |                            |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                                  |                           |                                 |                                  |                                 |                                  |                                                        |
| 400 Remondifond                                                                                                                                                                                                  |                       |                            |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                                  |                           |                                 |                                  |                                 |                                  |                                                        |
| 500 Omanikukohustused                                                                                                                                                                                            |                       |                            |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                                  |                           |                                 |                                  |                                 |                                  |                                                        |
| 600 Tarbimisteenused<br>610 Elektrienergia<br><br>620 Küte<br>630 Vesi ja kanalisatsioon<br>640 Kommunikatsiooniteenused<br>650 Jahutusenergia<br>700 Tugiteenused<br>710 Valveteenused<br>790 Muud tugiteenused | 23,38                 | 229,88                     | Teenuse hinna muutus | 22,62                | 20,98                | 19,35                | 17,73                | 16,08                | 14,46                | 14,46                | 16,08                | 17,73                | 19,35                | 20,98                | 22,62                |                                  | 222,43                    | -0,76                           | -3,24%                           | -7,45                           | -3,24%                           |                                                        |
| KÕRVALTEENUSTE TASUD KOKKU                                                                                                                                                                                       | 23,38                 | 229,88                     |                      | 22,62                | 20,98                | 19,35                | 17,73                | 16,08                | 14,46                | 14,46                | 16,08                | 17,73                | 19,35                | 20,98                | 22,62                |                                  | 222,43                    | -0,76                           | -3,24%                           | -7,45                           | -3,24%                           |                                                        |
| ÜÜR ja KÕRVALTEENUSED KOKKU km-ta                                                                                                                                                                                | 127,28                | 1 476,68                   |                      | 130,78               | 129,13               | 127,51               | 125,89               | 124,24               | 122,62               | 122,62               | 124,24               | 125,89               | 127,51               | 129,13               | 130,78               |                                  | 1 520,35                  | 3,50                            | 2,75%                            | 43,67                           | 2,96%                            |                                                        |
| ÜÜR ja KÕRVALTEENUSED KOKKU km-ga                                                                                                                                                                                | 157,83                | 1 831,08                   |                      | 162,17               | 160,13               | 158,11               | 156,10               | 154,06               | 152,05               | 152,05               | 154,06               | 156,10               | 158,11               | 160,13               | 162,17               |                                  | 1 885,23                  | 4,34                            | 2,75%                            | 54,15                           | 2,96%                            |                                                        |
| KAPITALI- ja REMONDIKOMPONENDID KOKKU km-ta                                                                                                                                                                      |                       |                            |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                                  |                           |                                 |                                  |                                 |                                  |                                                        |
| KAPITALI- ja REMONDIKOMPONENDID KOKKU km-ga                                                                                                                                                                      |                       |                            |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                                  |                           |                                 |                                  |                                 |                                  |                                                        |
| TEENUSED KOKKU km-ta                                                                                                                                                                                             | 127,28                | 1 476,68                   |                      | 130,78               | 129,13               | 127,51               | 125,89               | 124,24               | 122,62               | 122,62               | 124,24               | 125,89               | 127,51               | 129,13               | 130,78               |                                  | 1 520,35                  | 3,50                            | 2,75%                            | 43,67                           | 2,96%                            |                                                        |
| TEENUSED KOKKU km-ga                                                                                                                                                                                             | 157,83                | 1 831,08                   |                      | 162,17               | 160,13               | 158,11               | 156,10               | 154,06               | 152,05               | 152,05               | 154,06               | 156,10               | 158,11               | 160,13               | 162,17               |                                  | 1 885,23                  | 4,34                            | 2,75%                            | 54,15                           | 2,96%                            |                                                        |

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

Tarbimisteenuste arvestamine

Kütteliik: Kaugküte

|                                 | 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<br>% | Üürikule<br>jagatav<br>osakaal<br>% | Üüriku<br>tarbimise<br>prognoos<br>kogus | 2025<br>keskmise/<br>01/2026<br>ühikhind<br>€/ühik | Ühikhinna<br>muutuse<br>prognoos<br>2026/2027<br>% | Prognoositud<br>ühikuhind<br>2027<br>€/ühik | Planeeritud<br>tööjõukulu<br>2027<br>€/aastas | Üüriku<br>tarbimiskulu<br>prognoos<br>2027<br>€/aastas | Märkused                                                                       |
|---------------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------------------|-------------------------------|--------------------------------------------------|-------------------------------------|------------------------------------------|----------------------------------------------------|----------------------------------------------------|---------------------------------------------|-----------------------------------------------|--------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|
| 6300 Vesi ja kanalisatsioon, m3 | 1 707,00               | 1 897,00               | 1 813,00               | 1 805,67                           | 1 805,67                      |                                                  |                                     |                                          | 3,75                                               | 5,06%                                              | 3,94                                        |                                               |                                                        | Aluseks 2023 - 2025.a keskmise tarbimise maht ja keh<br>tiv ühikhind.          |
| 6200 Soojusenergia, MWh         | 268,00                 | 316,78                 | 302,21                 | 295,66                             | 295,66                        |                                                  |                                     |                                          | 76,26                                              | 3,71%                                              | 79,09                                       |                                               |                                                        | Aluseks 2023 - 2025.a keskmise tarbimise maht ja 20<br>25.a keskmise ühikhind. |
| 6100 Elektrienergia, MWh        | 659,89                 | 675,67                 | 642,99                 | 659,51                             | 659,51                        |                                                  | 0,22%                               | 1,45                                     | 145,95                                             | 5,04%                                              | 153,30                                      |                                               | 222,43                                                 | Aluseks 2023 - 2025.a keskmise tarbimise maht ja 20<br>25.a keskmise ühikhind. |
| 6500 Jahutusenergia, MWh        |                        |                        |                        |                                    |                               |                                                  |                                     |                                          |                                                    | 7,10%                                              |                                             |                                               |                                                        |                                                                                |