

Üür ja kõrvalteenuste tasu alates 01.01.2026

ÜÜRIKOOD
Üürniku nimi:
Kinnistu kood:
Kinnistu address:

TARTUMNT855_02
Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium
TARTUMNT855
Tartu mnt 85, Lasnamäe linnaosa, Tallinn, Harju maakond

Lepingu number:
Lepingu liik:
Haldur:
Lepingu spetsialist:

KPJ-4/2021-91
Üürileping
Tarmo Talv
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)	228,5			228,5	228,5	228,5	228,5	228,5	228,5	228,5	228,5	228,5	228,5	228,5	228,5							
Üür ja üüriteenused																						
Netoüür																						31.12 THI 3,9%, rakendatud piirmäära 3%
Kapitalikomponent (kapitalirent), sh Intress Põhiosa																						
Kapitalikomponent (kasutusrent)	2 621,18	31 454,16	Ei muutu	2 621,18	2 621,18	2 621,18	2 621,18	2 621,18	2 621,18	2 621,18	2 621,18	2 621,18	2 621,18	2 621,18	2 621,18	11,47	31 454,16					Ei indekseerita
100 Kinnisvara haldamine	63,70	764,36	Indekseerimine	65,61	65,61	65,61	65,61	65,61	65,61	65,61	65,61	65,61	65,61	65,61	65,61	0,29	787,29	1,91	3,00%	22,93	3,00%	
200 Tehnohooldus	147,00	1 764,00	Indekseerimine	151,41	151,41	151,41	151,41	151,41	151,41	151,41	151,41	151,41	151,41	151,41	151,41	0,66	1 816,92	4,41	3,00%	52,92	3,00%	
300 Heakord																						
400 Remondikomponent	457,10	5 485,20	Ei muutu	457,10	457,10	457,10	457,10	457,10	457,10	457,10	457,10	457,10	457,10	457,10	457,10	2,00	5 485,20					Ei indekseerita
400 Remondifond																						
500 Omanikukohustused	14,70	176,38	Indekseerimine	15,14	15,14	15,14	15,14	15,14	15,14	15,14	15,14	15,14	15,14	15,14	15,14	0,07	181,67	0,44	3,00%	5,29	3,00%	
Omanikukohustuste järelevalve																						
700 Tugiteenused																						
700 Parkimiskohtade tasu	125,00	1 500,00	Ei muutu	125,00	125,00	125,00	125,00	125,00	125,00	125,00	125,00	125,00	125,00	125,00	125,00	0,55	1 500,00					5 parkimiskohta, ühe parkimiskoha tasu kuus ilma käibemaksuta 25 eurot
ÜÜR KOKKU	3 428,67	41 144,09		3 435,44	3 435,44	3 435,44	3 435,44	3 435,44	3 435,44	3 435,44	3 435,44	3 435,44	3 435,44	3 435,44	3 435,44	15,03	41 225,24	6,76	0,20%	81,14	0,20%	
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	402,71	4 832,47	Teenuse hinna muutus	620,47	620,47	620,47	620,47	620,47	620,47	620,47	620,47	620,47	620,47	620,47	620,47	2,72	7 445,69	217,77	54,08%	2 613,21	54,08%	Olemasolev hange kuni 30.06.2026. Alates 01.07.2026 uue hanke prognoos.
400 Remondifond																						
500 Omanikukohustused																						
600 Tarbimisteenused																						
610 Elektrienergia	265,08	3 180,96	Teenuse hinna muutus	414,71	384,53	354,76	325,00	294,82	265,05	265,05	294,82	325,00	354,76	384,53	414,71	1,81	4 077,75	149,63	56,45%	896,79	28,19%	Aluseks 2023 aasta tarbimine ja 2025 aasta prognoos ühikhind.
620 Küte	265,66	3 187,92	Teenuse hinna muutus	435,62	444,65	386,25	284,32	159,26	55,09	42,15	42,45	83,09	261,61	404,91	431,10	1,89	3 010,50	169,96	63,98%	-177,42	-5,57%	
630 Vesi ja kanalisatsioon	11,49	142,23	Teenuse hinna muutus	17,74	16,91	17,72	17,74	17,98	18,36	17,66	17,85	20,04	20,13	19,21	17,70	0,08	219,05	6,25	54,39%	76,82	54,01%	Aluseks 2022-2024 aasta keskmine tarbimine ja teenuspakkuja kehtiv ühikhind. Osakaalu korrigeeritud.
640 Kommunikatsiooniteenused																						
650 Jahutusenergia																						
700 Tugiteenused	11,44	137,33		19,33	19,33	19,33	19,33	19,33	19,33	19,33	19,33	19,33	19,33	19,33	19,33	0,08	231,99	7,89	68,93%	94,66	68,93%	
710 Valveteenused	11,44	137,33	Teenuse hinna muutus	19,33	19,33	19,33	19,33	19,33	19,33	19,33	19,33	19,33	19,33	19,33	19,33	0,08	231,99	7,89	68,93%	94,66	68,93%	Olemasolev hange kuni 31.10.2025. Alates 01.11.2025 uue hanke prognoos.
790 Muud tugiteenused																						
KÕRVALTEENUSTE TASUD KOKKU	956,38	11 480,91		1 507,88	1 485,90	1 398,54	1 246,87	1 111,87	978,31	964,66	994,93	1 067,94	1 276,31	1 448,46	1 503,32	6,58	14 984,97	551,49	57,66%	3 504,06	30,52%	
ÜÜR ja KÕRVALTEENUSED KOKKU km-ta	4 385,06	52 625,01		4 943,31	4 921,34	4 833,97	4 682,30	4 547,30	4 413,74	4 400,10	4 430,36	4 503,37	4 711,75	4 883,90	4 938,75	21,61	56 210,21	558,25	12,73%	3 585,20	6,81%	
ÜÜR ja KÕRVALTEENUSED KOKKU km-ga	5 437,47	64 728,80		6 129,71	6 102,46	5 994,13	5 806,06	5 638,66	5 473,04	5 456,12	5 493,65	5 584,18	5 842,57	6 056,03	6 124,05	26,80	69 700,66	692,24	12,73%	4 971,86	7,68%	

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

Tarbimisteenuste arvestamine

Kütteliik: Maagaas

	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	354,09	354,74	334,57	347,80	354,74	2,00%	7,35%	26,07	155,00	0,90%	156,40		4 077,75	Arvestatud 2023 keskmise tarbimise maht ja 2025 pro gnooshind.
6200 Soojusenergia, MWh	602,75	569,19	649,63	607,19	649,63	6,99%	7,03%	45,67	64,00	3,00%	65,92		3 010,50	Arvestatud 2024 tarbimine ja teenuspakkuja I kvartal kehtima hakanud ühikhind.
6300 Vesi ja kanalisatsioon, m3	809,00	747,00	744,00	766,67	766,67		7,35%	56,35	3,70	5,06%	3,89		219,05	Arvestatud 2022-2024 kesmine tarbimise maht ja teen uspakkuja ühikhind.
6500 Jahutusenergia, MWh					350,00				43,97		43,97			Võimsustasu 350kW-le Utilitase poolt 2025 summa 4 2,48€/kW korregeeritud 3,5%-ga.

Kapitalikomponendid

Alguskuupäev	Lõppkuupäev	Annuiteedimakse, €	Kommentaar
01.01.2023	31.12.2028	1 320,55	Parendustööd lisa 6.1 alusel (tegelik maksumus)
01.01.2023	31.12.2027	817,85	Pisiparendus 2021 tava sisustus lisa 6.1 alusel (tegelik maksumus)
01.01.2023	31.12.2028	342,19	Bilansiline (I korrus)
01.01.2023	31.12.2027	72,96	Pisiparendustööd 2021 lisa 6.1 alusel (tegelik maksumus)
01.07.2021	31.12.2028	67,63	Bilansiline (garaaž)