

Üür ja kõrvalteenuste tasu alates 01.01.2026

ÜÜRIKOOD
Üürniku nimi:
Kinnistu kood:
Kinnistu aadress:

OSMUSSAARE2_11
Siseministeeriumi infotehnoloogia- ja arenduskeskus
OSMUSSAARE2
Osmussaare tn 2, Lasnamäe linnaosa, Tallinn, Harju maakond

Lepingu number:
Lepingu liik:
Haldur:
Lepingu spetsialist:

KPJ-4/2021-131
Üürileping
Mairo Kirss
Anu Irväl

	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)	120,8			120,8	120,8	120,8	120,8	120,8	120,8	120,8	120,8	120,8	120,8	120,8	120,8							
Üür ja üüriteenused																						
Netoüür																						
Kapitalikomponent (kapitalirent), sh Intress Põhiosa																						
Kapitalikomponent (kasutusrent)	1 011,54	12 138,48	Ei muutu	1 011,54	1 011,54	1 011,54	1 011,54	1 011,54	1 011,54	1 011,54	1 011,54	1 011,54	1 011,54	1 011,54	1 011,54	8,37	12 138,48					Ei indekseerita
100 Kinnisvara haldamine	35,64	427,74	Indekseerimine	36,71	36,71	36,71	36,71	36,71	36,71	36,71	36,71	36,71	36,71	36,71	36,71	0,30	440,57	1,07	3,00%	12,83	3,00%	31.12 THI 3,9%, rakendatud piirmäära 3%
200 Tehnohooldus	149,16	1 789,89	Indekseerimine	153,63	153,63	153,63	153,63	153,63	153,63	153,63	153,63	153,63	153,63	153,63	153,63	1,27	1 843,58	4,47	3,00%	53,70	3,00%	31.12 THI 3,9%, rakendatud piirmäära 3%
300 Heakord																						
400 Remondikomponent	201,74	2 420,88	Ei muutu	201,74	201,74	201,74	201,74	201,74	201,74	201,74	201,74	201,74	201,74	201,74	201,74	1,67	2 420,88					Ei indekseerita
400 Remondifond																						
500 Omanikukohustused	5,28	63,33	Indekseerimine	5,44	5,44	5,44	5,44	5,44	5,44	5,44	5,44	5,44	5,44	5,44	5,44	0,04	65,23	0,16	3,00%	1,90	3,00%	31.12 THI 3,9%, rakendatud piirmäära 3%
Omanikukohustuste järelevalve																						
700 Tugiteenused																						
700 Parkimiskohtade tasu																						
ÜÜR KOKKU	1 403,36	16 840,32		1 409,06	1 409,06	1 409,06	1 409,06	1 409,06	1 409,06	1 409,06	1 409,06	1 409,06	1 409,06	1 409,06	1 409,06	11,66	16 908,75	5,70	0,41%	68,43	0,41%	
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	332,17	3 986,01	Teenuse hinna muutus	403,70	403,70	403,70	403,70	403,70	403,70	403,70	403,70	403,70	403,70	403,70	403,70	3,34	4 844,43	71,53	21,54%	858,42	21,54%	Aluseks kehtiva hanke maksumus (kuni 30.06.2026) ja uue hanke prognoosmaksumus (al 01.07.2026)
400 Remondifond																						
500 Omanikukohustused																						
600 Tarbimisteenused																						
610 Elektrienergia	395,85	3 892,34	Teenuse hinna muutus	368,74	341,91	315,44	288,98	262,15	235,68	235,68	262,15	288,98	315,44	341,91	368,74	3,05	3 625,80	-27,11	-6,85%	-266,54	-6,85%	
620 Küte	207,99	1 452,41	Teenuse hinna muutus	138,00	140,86	122,36	83,73	50,45	17,45	13,35	13,45	26,32	82,87	128,27	136,57	1,13	953,67	-69,99	-33,65%	-498,74	-34,34%	Keskmise tarbimise ja ühikhinna langus
630 Vesi ja kanalisatsioon	21,66	268,10	Teenuse hinna muutus	20,80	19,82	20,77	20,80	21,08	21,52	20,70	20,93	23,50	23,60	22,52	20,75	0,17	256,79	-0,86	-3,98%	-11,31	-4,22%	
640 Kommunikatsiooniteenused																						
650 Jahutusenergia																						
700 Tugiteenused	321,61	3 859,31		422,13	422,13	422,13	422,13	422,13	422,13	422,13	422,13	422,13	422,13	422,13	422,13	3,49	5 065,51	100,52	31,25%	1 206,19	31,25%	
710 Valveteenused	321,61	3 859,31	Teenuse hinna muutus	422,13	422,13	422,13	422,13	422,13	422,13	422,13	422,13	422,13	422,13	422,13	422,13	3,49	5 065,51	100,52	31,25%	1 206,19	31,25%	Aluseks uue hanke prognoosmaksumus (uus hange al 01.11.2025)
790 Muud tugiteenused																						
KÕRVALTEENUSTE TASUD KOKKU	1 279,28	13 458,17		1 353,37	1 328,42	1 284,40	1 219,34	1 159,50	1 100,48	1 095,55	1 122,35	1 164,62	1 247,75	1 318,53	1 351,89	11,19	14 746,20	74,09	5,79%	1 288,02	9,57%	
ÜÜR ja KÕRVALTEENUSED KOKKU km-ta	2 682,64	30 298,49		2 762,43	2 737,48	2 693,47	2 628,40	2 568,57	2 509,54	2 504,62	2 531,41	2 573,68	2 656,81	2 727,59	2 760,95	22,86	31 654,94	79,79	2,97%	1 356,45	4,48%	
ÜÜR ja KÕRVALTEENUSED KOKKU km-ga	3 326,47	37 264,91		3 425,41	3 394,48	3 339,90	3 259,21	3 185,02	3 111,83	3 105,72	3 138,95	3 191,37	3 294,44	3 382,21	3 423,58	28,34	39 252,13	98,95	2,97%	1 987,23	5,33%	

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

Tarbimisteenuste arvestamine

Kütteliik: Kaugküte

	Tarbimise maht 2022	Tarbimise maht 2023	Tarbimise maht 2024	2022-2024 keskmise tarbimine	Tarbimise prognoos 2026	Tarbimise muutus 2022-2024 vs 2026	Üürikule jagatav osakaal	Üüriku tarbimise prognoos	2024 keskmise/ 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	679,84	659,89	675,67	671,80	671,80		3,47%	23,31	154,15	0,90%	155,54		3 625,80	Aluseks 2022 - 2024.a keskmine tarbimise maht ja 2024.a keskmine ühikhind.
6200 Soojusenergia, MWh	361,00	268,00	316,78	315,26	315,26		3,84%	12,11	75,58	4,23%	78,78		953,67	Aluseks 2022 - 2024.a keskmine tarbimise maht ja keh tiv ühikhind.
6300 Vesi ja kanalisatsioon, m3	1 899,00	1 707,00	1 897,00	1 834,33	1 834,33		3,84%	70,44	3,47	5,06%	3,65		256,79	Aluseks 2022 - 2024.a keskmine tarbimise maht ja keh tiv ühikhind.
6500 Jahutusenergia, MWh														

Kapitalikomponendid

Alguskuupäev	Lõppkuupäev	Annuiteedimakse, €	Kommentaar
01.01.2022	31.12.2031	1 011,54	bilansiline