

Üür ja kõrvalteenuste tasu alates 01.01.2026

ÜÜRIKOOD
Üürniku nimi:
Kinnistu kood:
Kinnistu aadress:

PIRITATEE78_01
Justiits- ja Digiministeerium
PIRITATEE78
Pirita tee 78, Kesklinna linnaosa, Tallinn, Harju maakond

Lepingu number:
Lepingu liik:
Haldur:
Lepingu spetsialist:

Ü13266/17
Üürileping
Kevin-Sander Pikk
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)	29 561,0			29 561,0	29 561,0	29 561,0	29 561,0	29 561,0	29 561,0	29 561,0	29 561,0	29 561,0	29 561,0	29 561,0	29 561,0							
Üür ja üüriteenused																						
Netoüür																						31.12 THI 3,9%, rakendatud piirmäära 3%
Kapitalikomponent (kapitalirent), sh Intress																						Pisiparendus 2025 prognoosmaksumus lisatud eelarvesse 21.09.2025
Põhiosa																						
Kapitalikomponent (kasutusrent)	37 797,98	453 575,76	Ei muutu	37 927,76	37 927,76	37 927,76	37 927,76	37 927,76	37 927,76	37 927,76	37 927,76	37 927,76	37 927,76	37 927,76	37 927,76	1,28	455 133,12	129,78	0,34%	1 557,36	0,34%	Ei indekseerita
100 Kinnisvara haldamine	1 363,92	16 367,07	Indekseerimine	1 404,84	1 404,84	1 404,84	1 404,84	1 404,84	1 404,84	1 404,84	1 404,84	1 404,84	1 404,84	1 404,84	1 404,84	0,05	16 858,08	40,92	3,00%	491,01	3,00%	
200 Tehnohooldus	1 841,30	22 095,54	Indekseerimine	1 896,53	1 896,53	1 896,53	1 896,53	1 896,53	1 896,53	1 896,53	1 896,53	1 896,53	1 896,53	1 896,53	1 896,53	0,06	22 758,41	55,24	3,00%	662,87	3,00%	
300 Heakord																						
400 Remondikomponent	15 141,00	181 692,00	Ei muutu	15 141,00	15 141,00	15 141,00	15 141,00	15 141,00	15 141,00	15 141,00	15 141,00	15 141,00	15 141,00	15 141,00	15 141,00	0,51	181 692,00					Ei indekseerita
400 Remondifond																						
500 Omanikukohustused	551,25	6 615,02	Indekseerimine	567,79	567,79	567,79	567,79	567,79	567,79	567,79	567,79	567,79	567,79	567,79	567,79	0,02	6 813,47	16,54	3,00%	198,45	3,00%	
Omanikukohustuste järelevalve																						
700 Tugiteenused																						
700 Parkimiskohtade tasu																						
ÜÜR KOKKU	56 695,45	680 345,39		56 937,92	56 937,92	56 937,92	56 937,92	56 937,92	56 937,92	56 937,92	56 937,92	56 937,92	56 937,92	56 937,92	56 937,92	1,93	683 255,08	242,47	0,43%	2 909,69	0,43%	
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.
200 Tehnohooldus																						
300 Heakord	10 180,00	122 160,00	Teenuse hinna muutus	5 862,40	5 862,40	5 862,40	5 862,40	5 862,40	5 862,40	5 862,40	5 862,40	5 862,40	5 862,40	5 862,40	5 862,40	0,20	70 348,80	-4 317,60	-42,41%	-51 811,20	-42,41%	Prognoosi korrigeeritud 19.06 vastavalt uue hanke tulemusele.
400 Remondifond																						
500 Omanikukohustused																						
600 Tarbimisteenused																						
610 Elektrienergia	5 454,27	53 630,96	Teenuse hinna muutus	3 432,46	3 182,71	2 936,33	2 689,95	2 440,19	2 193,81	2 193,81	2 440,19	2 689,95	2 936,33	3 182,71	3 432,46	0,12	33 750,88	-2 021,80	-37,07%	-19 880,08	-37,07%	Aluseks 2023-2024 aasta keskmine tarbimine ja 2024 aasta keskmine ühikhind. Tarbimise languse prognoos.
620 Küte																						
630 Vesi ja kanalisatsioon	9,28	114,89	Teenuse hinna muutus	4,46	4,25	4,46	4,46	4,52	4,62	4,44	4,49	5,04	5,06	4,83	4,45	0,00	55,10	-4,82	-51,92%	-59,79	-52,04%	Aluseks 2022-2024 aasta keskmine tarbimine ja 2024 aasta keskmine ühikhind. Tarbimise ja ühikhinna languse prognoos.
640 Kommunikatsiooniteenused	37,10	445,20	Teenuse hinna muutus	37,00	37,00	37,00	37,00	37,00	37,00	37,00	37,00	37,00	37,00	37,00	37,00	0,00	444,00	-0,10	-0,27%	-1,20	-0,27%	
650 Jahutusenergia																						
700 Tugiteenused	2 432,10	29 185,20		2 216,50	2 216,50	2 216,50	2 216,50	2 216,50	2 216,50	2 216,50	2 216,50	2 216,50	2 216,50	2 216,50	2 216,50	0,08	26 598,00	-215,60	-8,86%	-2 587,20	-8,86%	
710 Valveteenused	2 432,10	29 185,20	Teenuse hinna muutus	2 216,50	2 216,50	2 216,50	2 216,50	2 216,50	2 216,50	2 216,50	2 216,50	2 216,50	2 216,50	2 216,50	2 216,50	0,08	26 598,00	-215,60	-8,86%	-2 587,20	-8,86%	
790 Muud tugiteenused																						
KÕRVALTEENUSTE TASUD KOKKU	18 112,75	205 536,24		11 552,83	11 302,86	11 056,68	10 810,31	10 560,61	10 314,32	10 314,15	10 560,58	10 810,89	11 057,29	11 303,44	11 552,82	0,39	131 196,78	-6 559,92	-36,22%	-74 339,46	-36,17%	
ÜÜR ja KÕRVALTEENUSED KOKKU km-ta	74 808,20	885 881,63		68 490,75	68 240,78	67 994,61	67 748,23	67 498,54	67 252,25	67 252,07	67 498,50	67 748,81	67 995,21	68 241,36	68 490,74	2,32	814 451,86	-6 317,45	-8,44%	-71 429,77	-8,06%	
ÜÜR ja KÕRVALTEENUSED KOKKU km-ga	92 762,17	1 089 634,44		84 928,53	84 618,57	84 313,31	84 007,81	83 698,18	83 392,79	83 392,57	83 698,14	84 008,52	84 314,06	84 619,29	84 928,52	2,87	1 009 920,31	-7 833,64	-8,44%	-79 714,13	-7,32%	

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

Tarbimisteenuste arvestamine

Kütteliik: Elektriküte

	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 €/ühik	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	399,17	199,66	157,71	252,18	178,68	-29,14%	100,00%	178,68	187,20	0,90%	188,88		33 750,88	arvestatud kahe viimase aasta keskmist tarbimist
6200 Soojusenergia, MWh										0,90%				
6300 Vesi ja kanalisatsioon, m3	36,00	40,00	16,00	30,67	30,67	0,01%	100,00%	30,67	1,71	5,06%	1,80		55,10	Arvestatud 2022-2024 keskmist tarbimist
6500 Jahutusenergia, MWh														

Kapitalikomponendid

Alguskuupäev	Lõppkuupäev	Annuiteedimakse, €	Kommentaar
01.08.2048	22.08.2048	25 874,35	bilansiline + investeering
01.01.2026	31.12.2028	358,07	Pisiparendus 2025 (prognoos)
01.01.2025	31.12.2029	169,22	Pisiparendus 2024 (Lisa 6.7 tegelik maksumus)
01.01.2024	31.12.2028	398,49	Pisiparendus 2023 (lisa 6.6 alusel tegelik maksumus)
01.01.2023	31.12.2027	301,16	Pisiparendus 2022 (lisa 6.5 alusel, tegelik maksumus)
01.01.2022	31.12.2026	241,51	Pisiparendus 2021 (lisa 6.4 alusel, tegelik maksumus)
01.01.2021	31.12.2025	228,29	Pisiparendus 2020 (lisa 6.3 alusel, tegelik maksumus)
01.09.2018	31.07.2048	36 459,31	bilansiline + investeering