

Üür ja kõrvalteenuste tasu alates 01.01.2027

ÜÜRIKOOD
Üürniku nimi:
Kinnistu kood:
Kinnistu aadress:

TULIKA37_01
Riigi Kaitseinvesteeringute Keskus
TULIKA37
Tulika tn 37, Kristiine linnaosa, Tallinn, Harju maakond

Lepingu number:
Lepingu liik:
Haldur:
Lepingu spetsialist:

Ü16501/19
Üürileping
Ester Kruuse
Liina Roos

	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)	1 940,7			1 940,7	1 940,7	1 940,7	1 940,7	1 940,7	1 940,7	1 940,7	1 940,7	1 940,7	1 940,7	1 940,7	1 940,7							
Üür ja üüriteenused																						
Netoüür																						31.12 THI 4,1%, rakendatud piirmäära 3%
Kapitalikomponent (kapitalirent), sh Intress Põhiosa																						
Kapitalikomponent (kasutusrent)	12 508,07	150 096,84	Ei muutu	12 508,07	12 508,07	12 508,07	12 508,07	12 508,07	12 508,07	12 508,07	12 508,07	12 508,07	12 508,07	12 508,07	12 508,07	6,45	150 096,84					Ei indekseerita, koosneb 3 komponendist: bilansiline komponent 1609,89 EUR/kuus + investeeringu komponent 10 078,73 EUR/kuus + sisustuse kapitalikomponent 819,45 EUR/kuus.
100 Kinnisvara haldamine	693,38	8 320,51	Indekseerimine	714,18	714,18	714,18	714,18	714,18	714,18	714,18	714,18	714,18	714,18	714,18	714,18	0,37	8 570,13	20,80	3,00%	249,62	3,00%	
200 Tehnohooldus	957,79	11 493,45	Indekseerimine	986,52	986,52	986,52	986,52	986,52	986,52	986,52	986,52	986,52	986,52	986,52	986,52	0,51	11 838,26	28,73	3,00%	344,80	3,00%	
310 Heakord																						
400 Remondikomponent	3 461,84	41 542,10	Ei muutu	3 461,84	3 461,84	3 461,84	3 461,84	3 461,84	3 461,84	3 461,84	3 461,84	3 461,84	3 461,84	3 461,84	3 461,84	1,78	41 542,10					Ei indekseerita, koosneb 2 komponendist: remonttööde komponent 3240,97 EUR/kuus + sisustuse remonttööde komponent 220,87 EUR/kuus.
400 Remondifond																						
500 Omanikukohustused	108,34	1 300,08	Indekseerimine	111,59	111,59	111,59	111,59	111,59	111,59	111,59	111,59	111,59	111,59	111,59	111,59	0,06	1 339,08	3,25	3,00%	39,00	3,00%	
Omanikukohustuste järelevalve																						
700 Tugiteenused																						
700 Parkimiskohtade tasu																						
ÜÜR KOKKU	17 729,42	212 752,99		17 782,20	17 782,20	17 782,20	17 782,20	17 782,20	17 782,20	17 782,20	17 782,20	17 782,20	17 782,20	17 782,20	17 782,20	9,16	213 386,41	52,79	0,30%	633,42	0,30%	
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	1 488,82	17 865,90	Teenuse hinna muutus	610,00	610,00	610,00	610,00	610,00	610,00	610,00	610,00	610,00	610,00	610,00	610,00	0,31	7 320,00	-878,82	-59,03%	-10 545,90	-59,03%	29.05.2026 prognoosi korrigeeritud seoses uue hanke tulemuse selgumisega.
400 Remondifond																						
500 Omanikukohustused																						
600 Tarbimisteenused																						
610 Elektrienergia	1 334,48	13 121,75	Teenuse hinna muutus	1 357,63	1 258,84	1 161,39	1 063,94	965,16	867,71	867,71	965,16	1 063,94	1 161,39	1 258,84	1 357,63	0,70	13 349,35	23,15	1,73%	227,60	1,73%	
620 Küte	1 927,64	13 461,16	Teenuse hinna muutus	1 906,77	1 946,31	1 690,66	1 156,98	697,09	241,15	184,48	185,80	363,70	1 145,12	1 772,36	1 887,01	0,97	13 177,43	-20,86	-1,08%	-283,74	-2,11%	
630 Vesi ja kanalisatsioon	157,04	1 943,61	Teenuse hinna muutus	172,93	164,82	172,72	172,93	175,28	178,91	172,08	174,00	195,35	196,20	187,23	172,50	0,09	2 134,93	15,89	10,12%	191,32	9,84%	
640 Kommunikatsiooniteenused																						
650 Jahutuseenergia																						
700 Tugiteenused	83,75	1 005,00	Teenuse hinna muutus	93,15	93,15	93,15	93,15	93,15	93,15	93,15	93,15	93,15	93,15	93,15	93,15	0,05	1 117,80	9,40	11,22%	112,80	11,22%	Uue hanke prognoos (uus hange alates 01.11.2026)
710 Valveteenused	83,75	1 005,00		93,15	93,15	93,15	93,15	93,15	93,15	93,15	93,15	93,15	93,15	93,15	93,15	0,05	1 117,80	9,40	11,22%	112,80	11,22%	
790 Muud tugiteenused																						
KÕRVALTEENUSTE TASUD KOKKU	4 991,74	47 397,42		4 140,48	4 073,12	3 727,92	3 097,00	2 540,67	1 990,91	1 927,42	2 028,11	2 326,14	3 205,86	3 921,59	4 120,29	2,12	37 099,51	-851,26	-17,05%	-10 297,91	-21,73%	
ÜÜR ja KÕRVALTEENUSED KOKKU km-ta	22 721,15	260 150,41		21 922,68	21 855,32	21 510,12	20 879,20	20 322,87	19 773,11	19 709,62	19 810,31	20 108,34	20 988,06	21 703,79	21 902,49	11,29	250 485,92	-798,47	-3,51%	-9 664,49	-3,71%	
ÜÜR ja KÕRVALTEENUSED KOKKU km-ga	28 174,23	322 586,51		27 184,13	27 100,59	26 672,55	25 890,21	25 200,36	24 518,66	24 439,93	24 564,78	24 934,34	26 025,20	26 912,70	27 159,09	13,99	310 602,54	-990,11	-3,51%	-11 983,97	-3,71%	
KAPITALI- ja REMONDIKOMPONENDID KOKKU km-ta	15 969,91	191 638,94		15 969,91	15 969,91	15 969,91	15 969,91	15 969,91	15 969,91	15 969,91	15 969,91	15 969,91	15 969,91	15 969,91	15 969,91	8,23	191 638,94					
KAPITALI- ja REMONDIKOMPONENDID KOKKU km-ga	19 802,69	237 632,29		19 802,69	19 802,69	19 802,69	19 802,69	19 802,69	19 802,69	19 802,69	19 802,69	19 802,69	19 802,69	19 802,69	19 802,69	10,20	237 632,29					
TEENUSED KOKKU km-ta	6 751,24	68 511,47		5 952,77	5 885,41	5 540,21	4 909,29	4 352,96	3 803,20	3 739,71	3 840,40	4 138,43	5 018,15	5 733,88	5 932,58	3,06	58 846,98	-798,47	-11,83%	-9 664,49	-14,11%	
TEENUSED KOKKU km-ga	8 371,54	84 954,22		7 381,44	7 297,90	6 869,86	6 087,52	5 397,67	4 715,97	4 637,24	4 762,09	5 131,65	6 222,51	7 110,01	7 356,40	3,79	72 970,25	-990,11	-11,83%	-11 983,97	-14,11%	

* 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 €/ühik	Ühikhinna muutuse prognoos 2026/2027	Prognoositud ühikuhind 2027	Planeeritud tööjõukulu 2027	Üüriku tarbimiskulu prognoos 2027	Märkused
	kogus	kogus	kogus	kogus	kogus	%	%	kogus		%	€/ühik	€/aastas	€/aastas	
6300 Vesi ja kanalisatsioon, m3	963,00	1 008,00	1 011,00	994,00	1 011,00	1,71%	100,00%	1 011,00	2,01	5,06%	2,11		2 134,93	Aluseks 2025 tarbimise maht ning 2025 keskmine ühi khind.
6200 Soojusenergia, MWh	170,00	159,44	168,56	166,00	166,00		100,00%	166,00	76,54		76,54		12 705,64	Aluseks 2023-2025 keskmine tarbimine ning 2025 ke skmine ühikhind.
6100 Elektrienergia, MWh	86,32	77,80	92,20	85,44	85,44		100,00%	85,44	148,75	5,04%	156,24		13 349,35	Aluseks 2023-2025 keskmine tarbimine ning 2025 ke skmine ühikhind.
6500 Jahutusenergia, MWh										7,10%				

Kapitalikomponendid

Alguskuupäev	Lõppkuupäev	Annuiteedimakse, €	Kommentaar
01.09.2020	31.08.2030	1 609,89	Bilansiline
01.09.2020	31.08.2030	10 078,73	Lisa 6.1 investeering (tegelik maksumus)
01.09.2020	31.08.2030	819,45	Lisa 6.1 sisustus (tegelik maksumus)