

# Üür ja kõrvalteenuste tasu alates 01.01.2026

ÜÜRIKOOD	TEADUSE6_13	Lepingu number:	KPJ-4/2024-222
Üürniku nimi:	Maa- ja Ruumiamet	Lepingu liik:	Üürileping
Kinnistu kood:	TEADUSE6	Haldur:	Aime Meiusi
Kinnistu aadress:	Teaduse tn 4, Saku alevik, Saku vald, Harju maakond	Lepingu spetsialist:	Anu Irval

	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)	20,5			20,5	20,5	20,5	20,5	20,5	20,5	20,5	20,5	20,5	20,5	20,5	20,5							
Üür ja üüriteenused																						
Netoüür																						
Kapitalikomponent (kapitalirent), sh Intress Põhiosa																						
Kapitalikomponent (kasutusrent)	234,08	2 808,96	Ei muutu	234,08	234,08	234,08	234,08	234,08	234,08	234,08	234,08	234,08	234,08	234,08	234,08	11,42	2 808,96					Ei indekseerita
100 Kinnisvara haldamine	10,86	130,38	Indekseerimine	11,19	11,19	11,19	11,19	11,19	11,19	11,19	11,19	11,19	11,19	11,19	11,19	0,55	134,29	0,33	3,00%	3,91	3,00%	31.12 THI 3,9%, rakendatud piirmäära 3%
200 Tehnohooldus	23,34	280,04	Indekseerimine	24,04	24,04	24,04	24,04	24,04	24,04	24,04	24,04	24,04	24,04	24,04	24,04	1,17	288,44	0,70	3,00%	8,40	3,00%	31.12 THI 3,9%, rakendatud piirmäära 3%
300 Heakord																						
400 Remondikomponent	40,17	482,09	Ei muutu	40,17	40,17	40,17	40,17	40,17	40,17	40,17	40,17	40,17	40,17	40,17	40,17	1,96	482,09					Ei indekseerita
400 Remondifond																						
500 Omanikukohustused	0,56	6,78	Indekseerimine	0,58	0,58	0,58	0,58	0,58	0,58	0,58	0,58	0,58	0,58	0,58	0,58	0,03	6,98	0,02	2,99%	0,20	2,99%	31.12 THI 3,9%, rakendatud piirmäära 3%
Omanikukohustuste järelevalve																						
700 Tugiteenused																						
700 Parkimiskohtade tasu																						
ÜÜR KOKKU	309,02	3 708,25		310,06	310,06	310,06	310,06	310,06	310,06	310,06	310,06	310,06	310,06	310,06	310,06	15,13	3 720,77	1,04	0,34%	12,52	0,34%	
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	43,94	527,27	Teenuse hinna muutus	27,98	27,98	27,98	27,98	27,98	27,98	27,98	27,98	27,98	27,98	27,98	27,98	1,36	335,73	-15,96	-36,33%	-191,54	-36,33%	Aluseks kehtiva hanke maksumus (alates 01.09.2024)
400 Remondifond																						
500 Omanikukohustused																						
600 Tarbimisteenused																						
610 Elektrienergia	21,26	255,16	Teenuse hinna muutus	23,60	21,88	20,19	18,50	16,78	15,08	15,08	16,78	18,50	20,19	21,88	23,60	1,15	232,07	2,34	10,99%	-23,09	-9,05%	Keskmise ühikhinna langus
620 Küte	22,72	272,62	Teenuse hinna muutus	40,26	41,10	35,70	24,43	14,72	5,09	3,90	3,92	7,68	24,18	37,42	39,84	1,94	278,24	17,54	77,22%	5,62	2,06%	
630 Vesi ja kanalisatsioon	2,96	35,57	Teenuse hinna muutus	2,64	2,51	2,64	2,64	2,67	2,73	2,63	2,65	2,98	2,99	2,86	2,63	0,13	32,58	-0,33	-10,99%	-3,00	-8,42%	Keskmise ühikhinna ja tarbimise langus
640 Kommunikatsiooniteenused																						
650 Jahutusenergia																						
700 Tugiteenused	0,41	4,92		0,29	0,29	0,29	0,29	0,29	0,29	0,29	0,29	0,29	0,29	0,29	0,29	0,01	3,44	-0,12	-30,05%	-1,48	-30,05%	
710 Valveteenused	0,41	4,92	Teenuse hinna muutus	0,29	0,29	0,29	0,29	0,29	0,29	0,29	0,29	0,29	0,29	0,29	0,29	0,01	3,44	-0,12	-30,05%	-1,48	-30,05%	Aluseks kehtiva hanke maksumus (alates 01.12.2024)
790 Muud tugiteenused																						
KÕRVALTEENUSTE TASUD KOKKU	91,30	1 095,54		94,77	93,76	86,79	73,83	62,44	51,17	49,87	51,62	57,42	75,63	90,43	94,34	4,60	882,05	3,47	3,80%	-213,49	-19,49%	
ÜÜR ja KÕRVALTEENUSED KOKKU km-ta	400,32	4 803,79		404,83	403,82	396,85	383,89	372,50	361,23	359,93	361,68	367,48	385,69	400,49	404,41	19,73	4 602,82	4,51	1,13%	-200,98	-4,18%	
ÜÜR ja KÕRVALTEENUSED KOKKU km-ga	496,39	5 908,67		501,99	500,74	492,10	476,03	461,90	447,93	446,32	448,49	455,68	478,26	496,61	501,46	24,46	5 707,49	5,60	1,13%	-201,17	-3,40%	

\* eeldatav kehtiv tasu  
\*\* tegeliku kulu alusel tasutatavates 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 €/ühik	Ühikhinna muutuse prognoos 2025/2026	Prognoositud ühikuhind 2026	Planeeritud tööjõukulu 2026	Üüriku tarbimiskulu prognoos 2026	Märkused
	kogus	kogus	kogus	kogus	kogus	%	%	kogus		%	€/ühik	€/aastas	€/aastas	
6100 Elektrienergia, MWh	293,36	529,42	628,04	483,61	630,00	30,27%	0,37%	2,33	98,67	0,90%	99,56		232,07	Aluseks 2024.a tarbimise maht ja 2024.a keskmine ühi khind.
6200 Soojusenergia, MWh	519,00	824,07	914,20	752,42	915,00	21,61%	0,37%	3,39	78,85	4,23%	82,19		278,24	Aluseks 2024.a tarbimise maht ja 2024.a keskmine ühi khind.
6300 Vesi ja kanalisatsioon, m3	296,08	2 153,42	1 936,91	1 462,14	2 000,00	36,79%	0,37%	7,40	4,19	5,06%	4,40		32,57	Aluseks 2024.a tarbimise maht ja 2024.a keskmine ühi khind.
6500 Jahutusenergia, MWh														

Kapitalikomponendid

Alguskuupäev	Lõppkuupäev	Annuiteedimakse, €	Kommentaar
01.01.2025	31.12.2026	49,76	Bilansiline
01.01.2025	31.12.2026	143,65	Parendustööd (METK investeeering)
01.01.2025	31.12.2026	40,67	Tavasisustus (METK investeeering)