

Üür ja kõrvalteenuste tasu alates 01.01.2026

ÜÜRIKOOD
Üürniku nimi:
Kinnistu kood:
Kinnistu aadress:

RAHUMAE6_02
Politsei- ja Piirivalveamet
RAHUMAE66
Rahumäe tee 6, Kristiine linnaosa, Tallinn, Harju maakond

Lepingu number:
Lepingu liik:
Haldur:
Lepingu spetsialist:

Ü13481/17
Üürileping
Tarmo Talv
Ragne Künnapas

	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)	9 167,9			9 167,9	9 167,9	9 167,9	9 167,9	9 167,9	9 167,9	9 167,9	9 167,9	9 167,9	9 167,9	9 167,9	9 167,9							
Üür ja üüriteenused																						
Netoüür																					31.12 THI 3,9%, rakendatud piirmäär 3%	
Kapitalikomponent (kapitalirent), sh Intress Põhiosa																					K koosneb: bilansiline kap komp, dokumenditrukkikeskuse (lisa 6.2 investering + sisustus) kap komponendid ja detailplaneeringu (lisa 6.3 I etapi prognoos al 01.05.2024 ja lisa 6.3 II etapi prognoos al 01.01.2025) kap komponendi prognoos + alates 01.08.2027 lisatud lisa 6.3 III etapi kap komponendi prognoos	
Kapitalikomponent (kasutusrent)	27 924,41	335 092,92	Ei muutu	27 924,41	27 924,41	27 924,41	27 924,41	27 924,41	27 924,41	27 924,41	27 924,41	27 924,41	27 924,41	27 924,41	27 924,41	3,05	335 092,92					
100 Kinnisvara haldamine	3 117,09	37 405,03	Indekseerimine	3 210,60	3 210,60	3 210,60	3 210,60	3 210,60	3 210,60	3 210,60	3 210,60	3 210,60	3 210,60	3 210,60	3 210,60	0,35	38 527,18	93,51	3,00%	1 122,15		3,00%
200 Tehnohooldus	7 463,34	89 560,08	Indekseerimine	7 687,24	7 687,24	7 687,24	7 687,24	7 687,24	7 687,24	7 687,24	7 687,24	7 687,24	7 687,24	7 687,24	7 687,24	0,84	92 246,88	223,90	3,00%	2 686,80		3,00%
300 Heakord																						
400 Remondikomponent	30 471,91	365 662,92	Ei muutu	30 471,91	30 471,91	30 471,91	30 471,91	30 471,91	30 471,91	30 471,91	30 471,91	30 471,91	30 471,91	30 471,91	30 471,91	3,32	365 662,92				K koosneb: remonttööde komponent 30 307,73€ ja lisa 6.2 sisustuse remonttööde komponent 164,18€	
400 Remondifond																						
500 Omanikukohustused	159,64	1 915,70	Indekseerimine	164,43	164,43	164,43	164,43	164,43	164,43	164,43	164,43	164,43	164,43	164,43	164,43	0,02	1 973,17	4,79	3,00%	57,47		3,00%
Omanikukohustuste järelevalve																						
700 Tugiteenused																						
700 Parkimiskohtade tasu																						
ÜÜR KOKKU	69 136,39	829 636,65		69 458,59	69 458,59	69 458,59	69 458,59	69 458,59	69 458,59	69 458,59	69 458,59	69 458,59	69 458,59	69 458,59	69 458,59	7,58	833 503,08	322,20	0,47%	3 866,43	0,47%	
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, esitatud kulude prognoos	
200 Tehnohooldus																						
300 Heakord	17 171,06	206 052,68	Teenuse hinna muutus	17 978,00	17 978,00	17 978,00	17 978,00	17 978,00	17 978,00	17 978,00	17 978,00	17 978,00	17 978,00	17 978,00	17 978,00	1,96	215 736,05	806,95	4,70%	9 683,37		4,70%
400 Remondifond																						
500 Omanikukohustused																						
600 Tarbimisteenused																					Aluseks 2024.a tarbimise maht ja 2024. a keskmine ühikhind, ühikhinna langus. Kulu jagamise osakaalu on korrigeeritud Aluseks 2022.a ja 2024. a keskmine tarbimine ja 2024.a keskmine ühikhind, tarbimise mahu vähenemine	
610 Elektrienergia	12 383,61	121 766,12	Teenuse hinna muutus	12 131,13	11 248,43	10 377,66	9 506,90	8 624,20	7 753,43	7 753,43	8 624,20	9 506,90	10 377,66	11 248,43	12 131,13	1,32	119 283,50	-252,48	-2,04%	-2 482,61		-2,04%
620 Küte	13 830,12	96 579,08	Teenuse hinna muutus	9 991,13	10 198,27	8 858,76	6 062,35	3 652,60	1 263,56	966,66	973,57	1 905,70	6 000,20	9 286,85	9 887,56	1,08	69 047,21	-3 838,99	-27,76%	-27 531,86		-28,51%
630 Vesi ja kanalisatsioon	550,81	6 817,01	Teenuse hinna muutus	427,98	407,90	427,45	427,98	433,79	442,77	425,86	430,62	483,45	485,57	463,38	426,92	0,05	5 283,65	-122,84	-22,30%	-1 533,36		-22,49%
640 Kommunikatsiooniteenused 650 Jahutusenergia 700 Tugiteenused 710 Valveteenused 790 Muud tugiteenused																						
KÕRVALTEENUSTE TASUD KOKKU	43 935,61	431 214,88		40 528,24	39 832,61	37 641,87	33 975,22	30 688,59	27 437,77	27 123,96	28 006,39	29 874,06	34 841,44	38 976,67	40 423,62	4,41	409 350,42	-3 407,36	-7,76%	-21 864,46	-5,07%	
ÜÜR ja KÕRVALTEENUSED KOKKU km-ta	113 072,00	1 260 851,54		109 986,83	109 291,20	107 100,46	103 433,81	100 147,18	96 896,36	96 582,55	97 464,98	99 332,65	104 300,03	108 435,26	109 882,21	11,99	1 242 853,50	-3 085,16	-2,73%	-17 998,04	-1,43%	
ÜÜR ja KÕRVALTEENUSED KOKKU km-ga	140 209,28	1 550 695,35		136 383,67	135 521,09	132 804,58	128 257,93	124 182,50	120 151,48	119 762,36	120 856,57	123 172,48	129 332,04	134 459,72	136 253,94	14,86	1 541 138,34	-3 825,60	-2,73%	-9 557,01	-0,62%	

* 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	2 278,99	2 227,28	2 396,50	2 300,92	960,00	-58,28%	92,03%	883,49	133,81	0,90%	135,01		119 283,51	Aluseks võetud 2024.a tegelik tarbimine ja 2025.a ühi khinna prognoosimisel aluseks võetud ühikhind
6200 Soojusenergia, MWh	1 063,72	1 041,78	1 355,65	1 153,72	1 365,65	18,37%	88,43%	1 207,64	55,51	3,00%	57,18		69 047,21	Aluseks 2024.a tarbimise maht ja 2024. a keskmine üh ikhind
6300 Vesi ja kanalisatsioon, m3	1 477,00	11 788,00	1 410,00	4 891,67	1 440,00	-70,56%	92,15%	1 326,96	3,79	5,06%	3,98		5 283,65	Aluseks 2022.a ja 2024. a keskmine tarbimine ja 2024. a keskmine ühikhind
6500 Jahutusenergia, MWh														

Kapitalikomponendid

Alguskuupäev	Lõppkuupäev	Annuiteedimakse, €	Kommentaar
01.08.2027	31.12.2030	2 009,86	Kinnistu detailplaneeringu koostamise korraldamine (III etapp DP menetlus lisa 6.3 alusel, prognoos)
01.01.2025	31.12.2027	2 491,53	Kinnistu detailplaneeringu koostamise korraldamine (II etapp ruumivisiooni võistlus lisa 6.3 alusel, prognoos)
01.05.2024	31.12.2027	451,33	Kinnistu detailplaneeringu koostamise korraldamine (I etapp mahuline visioon lisa 6.3 alusel, tegelik maksumus)
01.01.2024	31.08.2033	11 000,71	Bilansiline
01.09.2023	31.08.2033	296,73	Dokumenditrukikeskus (lisa 6.2, sisustus, tegelik maksumus)
01.09.2023	31.08.2033	13 684,11	Dokumenditrukikeskus (lisa 6.2, investering, tegelik maksumus)