

# 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*<br>12<br>€/kuus | 2026*<br>KOKKU<br>€/aastas | Muutmise alus        | 2027<br>01<br>€/kuus | 2027<br>02<br>€/kuus | 2027<br>03<br>€/kuus | 2027<br>04<br>€/kuus | 2027<br>05<br>€/kuus | 2027<br>06<br>€/kuus | 2027<br>07<br>€/kuus | 2027<br>08<br>€/kuus | 2027<br>09<br>€/kuus | 2027<br>10<br>€/kuus | 2027<br>11<br>€/kuus | 2027<br>12<br>€/kuus | 2027<br>Viimane kuu<br>€/m² kuus | 2027<br>KOKKU<br>€/aastas | 12.26/01.27<br>muutus<br>€/kuus | 12.26/01.27<br>muutus<br>kuus, % | 2026/2027<br>muutus<br>€/aastas | 2026/2027<br>muutus<br>aastas, %                                                                                                                                                     | Märkused, põhjendused muutuste kohta                   |
|------------------------------------------------------------|-----------------------|----------------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------------------|---------------------------|---------------------------------|----------------------------------|---------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|
| Üüripind (m <sup>2</sup> )                                 | 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<br>Intress<br>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:<br>bilansiline komponent 1609,89 EUR/kuus +<br>investeeringu komponent 10 078,73 EUR/kuus<br>+ 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%                                                                                                                                                                                |                                                        |
| 300 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:<br>remonttööde komponent 3240,97 EUR/kuus +<br>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 | 1 635,30             | 1 635,30             | 1 635,30             | 1 635,30             | 1 635,30             | 1 635,30             | 1 635,30             | 1 635,30             | 1 635,30             | 1 635,30             | 1 635,30             | 1 635,30             | 0,84                             | 19 623,60                 | 146,48                          | 9,84%                            | 1 757,70                        | 9,84%                                                                                                                                                                                |                                                        |
| 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 Jahutusenergia                                         |                       |                            |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                                  |                           |                                 |                                  |                                 |                                                                                                                                                                                      |                                                        |
| 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%                                                                                                                                                                               |                                                        |
| 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                | 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                  |                      | 5 165,78             | 5 098,42             | 4 753,22             | 4 122,30             | 3 565,97             | 3 016,21             | 2 952,72             | 3 053,41             | 3 351,44             | 4 231,16             | 4 946,89             | 5 145,59             | 2,65                             | 49 403,11                 | 174,04                          | 3,49%                            | 2 005,69                        | 4,23%                                                                                                                                                                                |                                                        |
| ÜÜR ja KÕRVALTEENUSED KOKKU km-ta                          | 22 721,15             | 260 150,41                 |                      | 22 947,98            | 22 880,62            | 22 535,42            | 21 904,50            | 21 348,17            | 20 798,41            | 20 734,92            | 20 835,61            | 21 133,64            | 22 013,36            | 22 729,09            | 22 927,79            | 11,81                            | 262 789,52                | 226,83                          | 1,00%                            | 2 639,11                        | 1,01%                                                                                                                                                                                |                                                        |
| ÜÜR ja KÕRVALTEENUSED KOKKU km-ga                          | 28 174,23             | 322 586,51                 |                      | 28 455,50            | 28 371,97            | 27 943,93            | 27 161,58            | 26 471,73            | 25 790,03            | 25 711,30            | 25 836,15            | 26 205,71            | 27 296,57            | 28 184,07            | 28 430,46            | 14,65                            | 325 859,00                | 281,27                          | 1,00%                            | 3 272,49                        | 1,01%                                                                                                                                                                                |                                                        |
| 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                  |                      | 6 978,07             | 6 910,71             | 6 565,51             | 5 934,59             | 5 378,26             | 4 828,50             | 4 765,01             | 4 865,70             | 5 163,73             | 6 043,45             | 6 759,18             | 6 957,88             | 3,59                             | 71 150,58                 | 226,83                          | 3,36%                            | 2 639,11                        | 3,85%                                                                                                                                                                                |                                                        |
| TEENUSED KOKKU km-ga                                       | 8 371,54              | 84 954,22                  |                      | 8 652,81             | 8 569,27             | 8 141,24             | 7 358,89             | 6 669,04             | 5 987,34             | 5 908,61             | 6 033,46             | 6 403,02             | 7 493,88             | 8 381,38             | 8 627,77             | 4,45                             | 88 226,72                 | 281,27                          | 3,36%                            | 3 272,49                        | 3,85%                                                                                                                                                                                |                                                        |

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

Tarbimisteenuste arvestamine

Kütteliik: Kaugküte

|                                 | Tarbimise<br>maht 2023 | Tarbimise<br>maht 2024 | Tarbimise<br>maht 2025 | 2023-2025<br>keskmine<br>tarbimine | Tarbimise<br>prognoos<br>2027 | Tarbimise<br>muutus<br>2023-2025<br>vs 2027 | Üürikule<br>jagatav<br>osakaal | Üüriku<br>tarbimise<br>prognoos | 2025<br>keskmine/<br>01/2026<br>ühikhind<br>€/ühik | Ühikhinna<br>muutuse<br>prognoos<br>2026/2027 | Prognoositud<br>ühikuhind<br>2027 | Planeeritud<br>tööjõukulu<br>2027 | Üüriku<br>tarbimiskulu<br>prognoos<br>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<br>khind.          |
| 6200 Soojusenergia, MWh         | 170,00                 | 159,44                 | 168,56                 | 166,00                             | 166,00                        |                                             | 100,00%                        | 166,00                          | 76,54                                              | 3,71%                                         | 79,38                             |                                   | 13 177,43                                  | Aluseks 2023-2025 keskmine tarbimine ning 2025 ke<br>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<br>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)     |