

Üür ja kõrvalteenuste tasu alates 01.01.2027

ÜÜRIKOOD

Üürniku nimi:

Kinnistu kood:

Kinnistu aadress:

SAMEERIKA1U_02

Rahandusministeerium

SAMEERIKA1

Suur-Ameerika tn 1, Kesklinna linnaosa, Tallinn, Harju maakond

Lepingu number:

Lepingu liik:

Haldur:

Lepingu spetsialist:

Ü12655/17

Üürileping

Kristen Vellet

Lisbeth Mikson

	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 €/m ² 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 (m ²)	16 019,9			16 019,9	16 019,9	16 019,9	16 019,9	16 019,9	16 019,9	16 019,9	16 019,9	16 019,9	16 019,9	16 019,9	16 019,9							
Üür ja üüriteenused																						
Netoüür	225 463,84	2 705 566,11	Indekseerimine	230 085,85	230 085,85	230 085,85	230 085,85	230 085,85	230 085,85	230 085,85	230 085,85	230 085,85	230 085,85	230 085,85	230 085,85	14,36	2 761 030,21	4 622,01	2,05%	55 464,11	2,05%	Kontsessiooni tulemus. Sisaldab mh ka hoonete juurde kuuluvaid parkimiskohti (216 kohta)
Kapitalikomponent (kapitalirent), sh Intress																						31.12 TH1 4,1% koefitsient 0,5 ehk muutus 2,05%
Põhiosa																						
Kapitalikomponent (kasutusrent)																						
100 Kinnisvara haldamine	5 677,32	68 127,81	Indekseerimine	5 793,70	5 793,70	5 793,70	5 793,70	5 793,70	5 793,70	5 793,70	5 793,70	5 793,70	5 793,70	5 793,70	5 793,70	0,36	69 524,43	116,38	2,05%	1 396,62	2,05%	RKAS haldustasu
200 Tehnohooldus																						Sisaldub üüris
300 Heakord																						Väliheakord sisaldub üüris
400 Remondikomponent	5 167,69	62 012,24	Indekseerimine	5 273,62	5 273,62	5 273,62	5 273,62	5 273,62	5 273,62	5 273,62	5 273,62	5 273,62	5 273,62	5 273,62	5 273,62	0,33	63 283,49	105,94	2,05%	1 271,25	2,05%	Sisustuse remont
400 Remondifond																						
500 Omanikukohustused																						Sisaldub üüris
Omanikukohustuste järelevalve	5 482,50	65 790,03	Indekseerimine	5 594,89	5 594,89	5 594,89	5 594,89	5 594,89	5 594,89	5 594,89						0,35	39 164,26	112,39	2,05%	~26 625,77	~40,47%	Üürniku soovil teostatud lisatööd 833 498 eurot. Vastavalt üürilepingu eritingimuste punktile 6.7. Lisatööde igakuist summat tasutakse kuni 31.07.2027
700 Tugiteenused	2 211,57	26 538,89	Indekseerimine	2 256,91	2 256,91	2 256,91	2 256,91	2 256,91	2 256,91	2 256,91	2 256,91	2 256,91	2 256,91	2 256,91	2 256,91	0,14	27 082,94	45,34	2,05%	544,05	2,05%	Al 01.10.20 sisaldub üüris varasemalt kõrvalteenustes sisaldunud tugiteenus - Kaamerate litsentsid, röntgenseadmete hooldus, evakuatsioonioppus + koolitused
700 Parkimiskohtade tasu	~2 583,09	~30 997,04	Ei muutu	~2 636,04	~2 636,04	~2 636,04	~2 636,04	~2 636,04	~2 636,04	~2 636,04	~2 636,04	~2 636,04	~2 636,04	~2 636,04	~2 636,04	~0,16	~31 632,48	~52,95	2,05%	~635,44	2,05%	Aluseks lepingu eritingimuste punkt 6.6.
ÜÜR KOKKU	241 419,84	2 897 038,04		246 368,94	246 368,94	246 368,94	246 368,94	246 368,94	246 368,94	246 368,94	240 774,05	240 774,05	240 774,05	240 774,05	240 774,05	15,03	2 928 452,85	4 949,11	2,05%	31 414,81	1,08%	
Kõrvalteenused**	€/kuus	€/aastas	Muutmise alus	€/kuus	€/kuus	€/kuus	€/kuus	€/kuus	€/kuus	€/kuus	€/kuus	€/kuus	€/kuus	€/kuus	€/kuus	€/m ² kuus	€/aastas	€/kuus	kuus, %	€/aastas	aastas, %	Tasutakse tegelikul kulu alusel, esitatud kulu prognoos
100 Kinnisvara haldamine																						Kõrvalteenusedit tasutakse vastavalt tegelikule kulu (elekt, vesi, gaas vastavalt mõõdikutele ja küte proportsionaalselt pinnale).
200 Tehnohooldus	3 575,00	42 900,00	Ei muutu	3 575,00	3 575,00	3 575,00	3 575,00	3 575,00	3 575,00	3 575,00	3 575,00	3 575,00	3 575,00	3 575,00	3 575,00	0,22	42 900,00					2026. aasta jooksul lisandub eelduslikult turva- ja läbipääsusüsteemide hoolduse kulu. Valve- ja läbipääsusüsteemide hooldus. Aluseks hanke prognoosmaksumus
300 Heakord	27 008,80	324 105,65	Teenuse hinna muutus	27 008,80	27 008,80	27 008,80	27 008,80	27 008,80	27 008,80	27 008,80	27 008,80	27 008,80	27 008,80	27 008,80	27 008,80	1,69	324 105,65					
400 Remondifond																						
500 Omanikukohustused																						
600 Tarbimisteenused																						
610 Elektrienergia	14 712,25	144 663,24	Teenuse hinna muutus	14 369,83	13 324,24	12 292,77	11 261,31	10 215,72	9 184,26	9 184,26	10 215,72	11 261,31	12 292,77	13 324,24	14 369,83	0,90	141 296,24	~342,42	~2,33%	~3 367,00	~2,33%	
620 Küte	9 721,12	67 884,94	Teenuse hinna muutus	9 211,94	9 402,93	8 167,88	5 589,55	3 367,74	1 165,02	891,27	897,64	1 757,08	5 532,26	8 562,58	9 116,45	0,57	63 662,33	~509,18	~5,24%	~4 222,61	~6,22%	
630 Vesi ja kanalisatsioon	1 285,98	15 915,62	Teenuse hinna muutus	1 212,99	1 156,08	1 211,49	1 212,99	1 229,46	1 254,92	1 207,00	1 220,47	1 370,23	1 376,22	1 313,32	1 209,99	0,08	14 975,14	~73,00	~5,68%	~940,47	~5,91%	
640 Kommunikatsiooniteenused																						
650 Jahutusenergia																						
700 Tugiteenused																						
710 Valveteenused																						
790 Muud tugiteenused																						
KÕRVALTEENUSTE TASUD KOKKU	56 303,16	595 469,44		55 378,56	54 467,05	52 255,94	48 647,65	45 396,72	42 188,00	41 866,33	42 917,64	44 972,42	49 785,05	53 783,94	55 280,07	3,45	586 939,36	~924,60	~1,64%	~8 530,08	~1,43%	
ÜÜR ja KÕRVALTEENUSED KOKKU km-ta	297 723,00	3 492 507,48		301 747,50	300 835,99	298 624,89	295 016,60	291 765,66	288 556,94	288 235,27	283 691,68	285 746,47	290 559,10	294 557,99	296 054,12	18,48	3 515 392,21	4 024,50	1,35%	22 884,73	0,66%	
ÜÜR ja KÕRVALTEENUSED KOKKU km-ga	369 176,52	4 330 709,28		374 166,90	373 036,63	370 294,86	365 820,58	361 789,42	357 810,61	357 411,74	351 777,69	354 325,62	360 293,28	365 251,91	367 107,11	22,92	4 359 086,34	4 990,38	1,35%	28 377,06	0,66%	
KAPITALI- ja REMONDIKOMPONENDID KOKKU km-ta	5 167,69	62 012,24		5 273,62	5 273,62	5 273,62	5 273,62	5 273,62	5 273,62	5 273,62	5 273,62	5 273,62	5 273,62	5 273,62	5 273,62	0,33	63 283,49	105,94	2,05%	1 271,25	2,05%	
KAPITALI- ja REMONDIKOMPONENDID KOKKU km-ga	6 407,93	76 895,18		6 539,29	6 539,29	6 539,29	6 539,29	6 539,29	6 539,29	6 539,29	6 539,29	6 539,29	6 539,29	6 539,29	6 539,29	0,41	78 471,53	131,36	2,05%	1 576,35	2,05%	
TEENUSED KOKKU km-ta	292 555,31	3 430 495,24		296 473,88	295 562,37	293 351,26	289 742,97	286 492,04	283 283,32	282 961,65	278 418,06	280 472,85	285 285,47	289 284,37	290 780,49	18,15	3 452 108,72	3 918,57	1,34%	21 613,48	0,63%	
TEENUSED KOKKU km-ga	362 768,59	4 253 814,10		367 627,61	366 497,33	363 755,56	359 281,29	355 250,13	351 271,31	350 872,44	345 238,39	347 786,33	353 753,99	358 712,62	360 567,81	22,51	4 280 614,81	4 859,02	1,34%	26 800,71	0,63%	

* eeldatav kehtiv tasu

** tegelikul kulu alusel tasutatavates 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	Üürnikule jagatav osakaal	Üürniku tarbimise prognoos	2025 keskmine/ 01/2026 ühikhind	Ühikhinna muutuse prognoos 2026/2027	Prognoositud ühikuhind 2027	Planeeritud tööjõukulu 2027	Üürniku tarbimiskulu prognoos 2027	Märkused
	kogus	kogus	kogus	kogus	kogus	%	%	kogus	€/ühik	%	€/ühik	€/aastas	€/aastas	
6300 Vesi ja kanalisatsioon, m3	3 476,00	4 965,00	4 247,00	4 229,33	4 606,00	8,91%	86,93%	4 003,90	3,56	5,06%	3,74		14 975,14	Aluseks 2024-2025.a tarbimise maht ja 2025.a keskmne ühikhind
6200 Soojusenergia, MWh	876,70	829,78	764,95	823,81	823,81		94,81%	781,05	78,59	3,71%	81,51		63 662,33	Aluseks 2023-2025.a tarbimise maht ja 2025.a keskmne ühikhind
6100 Elektrienergia, MWh	811,44	911,09	948,99	890,51	930,04	4,44%	94,74%	881,12	152,67	5,04%	160,36		141 296,24	Aluseks 2024-2025.a tarbimise maht ja 2025.a keskmne ühikhind
6500 Jahutusenergia, MWh										7,10%				