

Üür ja kõrvalteenuste tasu alates 01.01.2027

ÜÜRIKOOD
Üürniku nimi:
Kinnistu kood:
Kinnistu aadress:

ADALA2D_03
Politsei- ja Piirivalveamet
ADALA2D
Ädala tn 25, Põhja-Tallinna linnaosa, Tallinn, Harju maakond

Lepingu number:
Lepingu liik:
Haldur:
Lepingu spetsialist:

KPJ-4/2022-194
Üürileping
Rita Paum
Ragne Künnapas

	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)	5 446,9			5 446,9	5 446,9	5 446,9	5 446,9	5 446,9	5 446,9	5 446,9	5 446,9	5 446,9	5 446,9	5 446,9	5 446,9							
Üür ja üüriteenused																						
Netoüür																						31.12 THI 4,1%, piirmäär 3%
Kapitalikomponent (kapitalirent), sh Intress Põhiosa																						Ei indekseerita, al 01.2027 lisatud juurde lisa 6.3 kap.komponendi prognoosmaksumus
Kapitalikomponent (kasutusrent)	9 571,69	114 860,28	Ei muutu	10 952,67	10 952,67	10 952,67	10 952,67	10 952,67	10 952,67	10 952,67	10 952,67	10 952,67	10 952,67	10 952,67	10 952,67	2,01	131 432,04	1 380,98	14,43%	16 571,76	14,43%	
100 Kinnisvara haldamine	1 539,49	18 473,88	Indekseerimine	1 585,67	1 585,67	1 585,67	1 585,67	1 585,67	1 585,67	1 585,67	1 585,67	1 585,67	1 585,67	1 585,67	1 585,67	0,29	19 028,10	46,18	3,00%	554,22	3,00%	
200 Tehnohooldus	2 888,73	34 664,74	Indekseerimine	2 975,39	2 975,39	2 975,39	2 975,39	2 975,39	2 975,39	2 975,39	2 975,39	2 975,39	2 975,39	2 975,39	2 975,39	0,55	35 704,69	86,66	3,00%	1 039,94	3,00%	
300 Heakord																						
400 Remondikomponent	13 060,75	156 729,00	Ei muutu	13 060,75	13 060,75	13 060,75	13 060,75	13 060,75	13 060,75	13 060,75	13 060,75	13 060,75	13 060,75	13 060,75	13 060,75	2,40	156 729,00					Ei indekseerita, koosneb 2 komponendist (remonttööde komponent + lasketiiru erisisustuse komponent)
400 Remondifond																						
500 Omanikukohustused	187,10	2 245,20	Indekseerimine	192,71	192,71	192,71	192,71	192,71	192,71	192,71	192,71	192,71	192,71	192,71	192,71	0,04	2 312,56	5,61	3,00%	67,36	3,00%	
Omanikukohustuste järelevalve																						
700 Tugiteenused																						
700 Parkimiskohtade tasu																						
ÜÜR KOKKU	27 247,76	326 973,10		28 767,20	28 767,20	28 767,20	28 767,20	28 767,20	28 767,20	28 767,20	28 767,20	28 767,20	28 767,20	28 767,20	28 767,20	5,28	345 206,38	1 519,44	5,58%	18 233,28	5,58%	
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	8 324,75	99 897,00	Teenuse hinna muutus	5 886,00	5 886,00	5 886,00	5 886,00	5 886,00	5 886,00	5 886,00	5 886,00	5 886,00	5 886,00	5 886,00	5 886,00	1,08	70 632,00	-2 438,75	-29,30%	-29 265,00	-29,30%	Uue hanke tulemus, uus hange al 01.04.2026
400 Remondifond																						
500 Omanikukohustused																						
600 Tarbimisteenused																						
610 Elektrienergia	7 794,35	76 640,61	Teenuse hinna muutus	8 163,75	7 569,73	6 983,74	6 397,75	5 803,73	5 217,74	5 217,74	5 803,73	6 397,75	6 983,74	7 569,73	8 163,75	1,50	80 272,88	369,40	4,74%	3 632,26	4,74%	Aluseks 2023-2025. a keskmine tarbimine, 2025. a keskmine ühikhind, tarbimise vähenemine ja ühikhinna langus
620 Küte	6 478,05	45 237,77	Teenuse hinna muutus	5 819,13	5 939,77	5 159,60	3 530,89	2 127,38	735,94	563,01	567,03	1 109,94	3 494,69	5 408,93	5 758,80	1,06	40 215,10	-658,92	-10,17%	-5 022,67	-11,10%	
630 Vesi ja kanalisatsioon	264,85	3 277,87	Teenuse hinna muutus	255,24	243,26	254,92	255,24	258,70	264,06	253,98	256,81	288,32	289,58	276,35	254,61	0,05	3 151,06	-9,62	-3,63%	-126,81	-3,87%	
640 Kommunikatsiooniteenused																						
650 Jahutusenergia																						
700 Tugiteenused																						
710 Valveteenused																						
790 Muud tugiteenused																						
KÕRVALTEENUSTE TASUD KOKKU	22 862,00	225 053,26		20 124,11	19 638,77	18 284,26	16 069,87	14 075,81	12 103,73	11 920,72	12 513,57	13 682,01	16 654,02	19 141,01	20 063,16	3,68	194 271,04	-2 737,89	-11,98%	-30 782,21	-13,68%	
ÜÜR ja KÕRVALTEENUSED KOKKU km-ta	50 109,76	552 026,36		48 891,31	48 405,96	47 051,46	44 837,07	42 843,01	40 870,93	40 687,92	41 280,77	42 449,21	45 421,21	47 908,21	48 830,36	8,96	539 477,42	-1 218,45	-2,43%	-12 548,94	-2,27%	
ÜÜR ja KÕRVALTEENUSED KOKKU km-ga	62 136,10	684 512,69		60 625,23	60 023,39	58 343,81	55 597,97	53 125,33	50 679,95	50 453,02	51 188,16	52 637,02	56 322,30	59 406,18	60 549,64	11,12	668 952,00	-1 510,88	-2,43%	-15 560,68	-2,27%	
KAPITALI- ja REMONDIKOMPONENDID KOKKU km-ta	22 632,44	271 589,28		24 013,42	24 013,42	24 013,42	24 013,42	24 013,42	24 013,42	24 013,42	24 013,42	24 013,42	24 013,42	24 013,42	24 013,42	4,41	288 161,04	1 380,98	6,10%	16 571,76	6,10%	
KAPITALI- ja REMONDIKOMPONENDID KOKKU km-ga	28 064,23	336 770,71		29 776,64	29 776,64	29 776,64	29 776,64	29 776,64	29 776,64	29 776,64	29 776,64	29 776,64	29 776,64	29 776,64	29 776,64	5,47	357 319,69	1 712,42	6,10%	20 548,98	6,10%	
TEENUSED KOKKU km-ta	27 477,32	280 437,08		24 877,89	24 392,54	23 038,04	20 823,65	18 829,59	16 857,51	16 674,50	17 267,35	18 435,79	21 407,79	23 894,79	24 816,94	4,56	251 316,38	-2 599,43	-9,46%	-29 120,70	-10,38%	
TEENUSED KOKKU km-ga	34 071,88	347 741,98		30 848,59	30 246,75	28 567,17	25 821,32	23 348,69	20 903,31	20 676,38	21 411,52	22 860,37	26 545,66	29 629,54	30 773,00	5,65	311 632,31	-3 223,29	-9,46%	-36 109,67	-10,38%	

* 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	Ühikhinna muutuse prognoos 2026/2027	Prognoositud ühikuhind 2027	Planeeritud tööjõukulu 2027	Üüriku tarbimiskulu prognoos 2027	Märkused
	kogus	kogus	kogus	kogus	kogus	%	%	kogus	€/ühik	%	€/ühik	€/aastas	€/aastas	
6300 Vesi ja kanalisatsioon, m3	826,00	812,00	889,00	842,33	890,00	5,66%	100,00%	890,00	3,37	5,06%	3,54		3 151,06	Aluseks võetud 2025. a keskmine tarbimine ja 2025. a keskmine ühikhind
6200 Soojusenergia, MWh	526,55	526,01	479,00	510,52	510,00	-0,10%	100,00%	510,00	76,03	3,71%	78,85		40 215,10	Aluseks võetud 2023-2025. a keskmine tarbimine ja 2025. a keskmine ühikhind
6100 Elektrienergia, MWh	354,49	424,60	420,27	399,79	425,00	6,31%	100,00%	425,00	179,82	5,04%	188,88		80 272,88	Aluseks võetud keskmine tarbimine ja 2025. a keskmine ühikhind
6500 Jahutusenergia, MWh										7,10%				

Kapitalikomponendid

Alguskuupäev	Lõppkuupäev	Annuiteedimakse, €	Kommentaar
01.01.2027	31.12.2031	1 559,51	Detailplaneering lisa 6.3 alusel (prognoosmaksumus)
01.11.2025	31.12.2027	114,10	Bilansiline (Helme tn 3b)
15.10.2025	31.10.2025	62,57	Bilansiline (Helme tn 3b)
01.01.2023	31.12.2027	8 288,89	Bilansiline
01.01.2023	31.12.2027	990,17	Pisiparendus lisa 6.2 alusel (lasketiiru erisisustus, tegelik maksumus)
01.01.2022	31.12.2026	178,53	Pisiparendus lisa 6.1 alusel (tegelik maksumus)