

# Üür ja kõrvalteenuste tasu alates 01.01.2027

ÜÜRIKOOD  
Üürniku nimi:  
Kinnistu kood:  
Kinnistu aadress:

PIKK2RATASKAE\_02  
Muinsuskaitseamet  
PIKK2RATASKAEVU1  
Pikk tn 2, Kesklinna linnaosa, Tallinn, Harju maakond

Lepingu number:  
Lepingu liik:  
Haldur:  
Lepingu spetsialist:

Ü4641/12  
Üürileping  
Tom Lettner  
Lisbeth Mikson

|                                                 | 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 (m²)                                   | 1 277,0               |                            |                      | 1 277,0              | 1 277,0              | 1 277,0              | 1 277,0              | 1 277,0              | 1 277,0              | 1 277,0              | 1 277,0              | 1 277,0              | 1 277,0              | 1 277,0              | 1 277,0              |                                  |                           |                                 |                                  |                                 |                                  |                                                                                                                                                                                                                            |
| Üür ja üüriteenused                             |                       |                            |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                                  |                           |                                 |                                  |                                 |                                  |                                                                                                                                                                                                                            |
| Netoüür                                         | 3 814,40              | 45 772,79                  | Uus leping           | 3 928,83             | 3 928,83             | 3 928,83             | 3 928,83             | 3 928,83             | 3 928,83             | 3 928,83             | 3 928,83             | 3 928,83             | 3 928,83             | 3 928,83             | 3 814,40             | 2,99                             | 47 031,54                 | 114,43                          | 3,00%                            | 1 258,75                        | 2,75%                            | 31.12 THI 4,1%, rakendatud piirmäära 3%                                                                                                                                                                                    |
| Kapitalikomponent (kapitalirent), sh<br>Intress |                       |                            |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                                  |                           |                                 |                                  |                                 |                                  | Lepingu lõpp 30.11.2027, ettepanek lepingut pikendada alates 01.12.2027 kuni 30.11.2028. Pikendamiseks ja tasudes kokkuleppimiseks sõlmitakse üürilepingu muudatus 2027.a jooksul (teatisel toodud tasud on indikatiivsed) |
| Põhiosa                                         |                       |                            |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                                  |                           |                                 |                                  |                                 |                                  |                                                                                                                                                                                                                            |
| Kapitalikomponent (kasutusrent)                 |                       |                            |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                                  |                           |                                 |                                  |                                 |                                  |                                                                                                                                                                                                                            |
| 100 Kinnisvara haldamine                        | 548,71                | 6 584,53                   | Uus leping           | 565,17               | 565,17               | 565,17               | 565,17               | 565,17               | 565,17               | 565,17               | 565,17               | 565,17               | 565,17               | 565,17               | 584,92               | 0,46                             | 6 801,81                  | 16,46                           | 3,00%                            | 217,28                          | 3,30%                            |                                                                                                                                                                                                                            |
| 200 Tehnohooldus                                | 711,25                | 8 534,96                   | Uus leping           | 732,58               | 732,58               | 732,58               | 732,58               | 732,58               | 732,58               | 732,58               | 732,58               | 732,58               | 732,58               | 732,58               | 909,64               | 0,71                             | 8 968,07                  | 21,34                           | 3,00%                            | 433,11                          | 5,07%                            |                                                                                                                                                                                                                            |
| 300 Heakord                                     | 303,62                | 3 643,47                   | Uus leping           | 312,73               | 312,73               | 312,73               | 312,73               | 312,73               | 312,73               | 312,73               | 312,73               | 312,73               | 312,73               | 312,73               | 305,19               | 0,24                             | 3 745,24                  | 9,11                            | 3,00%                            | 101,76                          | 2,79%                            |                                                                                                                                                                                                                            |
| 400 Remondikomponent                            | 2 587,81              | 31 053,67                  | Uus leping           | 2 665,44             | 2 665,44             | 2 665,44             | 2 665,44             | 2 665,44             | 2 665,44             | 2 665,44             | 2 665,44             | 2 665,44             | 2 665,44             | 2 665,44             | 2 587,81             | 2,03                             | 31 907,65                 | 77,63                           | 3,00%                            | 853,98                          | 2,75%                            |                                                                                                                                                                                                                            |
| 400 Remondifond                                 |                       |                            |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                                  |                           |                                 |                                  |                                 |                                  |                                                                                                                                                                                                                            |
| 500 Omanikukohustused                           | 237,69                | 2 852,22                   | Uus leping           | 244,82               | 244,82               | 244,82               | 244,82               | 244,82               | 244,82               | 244,82               | 244,82               | 244,82               | 244,82               | 244,82               | 357,67               | 0,28                             | 3 050,64                  | 7,13                            | 3,00%                            | 198,42                          | 6,96%                            |                                                                                                                                                                                                                            |
| Omanikukohustuste järelevalve                   |                       |                            |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                                  |                           |                                 |                                  |                                 |                                  |                                                                                                                                                                                                                            |
| 700 Tugiteenused                                |                       |                            |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                                  |                           |                                 |                                  |                                 |                                  |                                                                                                                                                                                                                            |
| 700 Parkimiskohtade tasu                        | 466,64                | 5 599,68                   | Ei muutu             | 466,64               | 466,64               | 466,64               | 466,64               | 466,64               | 466,64               | 466,64               | 466,64               | 466,64               | 466,64               | 466,64               | 466,64               | 0,37                             | 5 599,68                  |                                 |                                  |                                 |                                  |                                                                                                                                                                                                                            |
| ÜÜR KOKKU                                       | 8 670,11              | 104 041,32                 |                      | 8 916,21             | 8 916,21             | 8 916,21             | 8 916,21             | 8 916,21             | 8 916,21             | 8 916,21             | 8 916,21             | 8 916,21             | 8 916,21             | 8 916,21             | 9 026,27             | 7,07                             | 107 104,63                | 246,10                          | 2,84%                            | 3 063,31                        | 2,94%                            |                                                                                                                                                                                                                            |
|                                                 |                       |                            |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                                  |                           |                                 |                                  |                                 |                                  |                                                                                                                                                                                                                            |
| 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                                     | 1 439,76              | 17 277,06                  | Teenuse hinna muutus | 1 297,85             | 1 297,85             | 1 297,85             | 1 297,85             | 1 297,85             | 1 297,85             | 1 297,85             | 1 297,85             | 1 297,85             | 1 297,85             | 1 297,85             | 1 297,85             | 1,02                             | 15 574,20                 | -141,90                         | -9,86%                           | -1 702,86                       | -9,86%                           |                                                                                                                                                                                                                            |
| 400 Remondifond                                 |                       |                            |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                                  |                           |                                 |                                  |                                 |                                  |                                                                                                                                                                                                                            |
| 500 Omanikukohustused                           |                       |                            |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                                  |                           |                                 |                                  |                                 |                                  |                                                                                                                                                                                                                            |
| 600 Tarbimisteenused                            |                       |                            |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                                  |                           |                                 |                                  |                                 |                                  |                                                                                                                                                                                                                            |
| 610 Elektrienergia                              | 716,56                | 7 045,86                   | Teenuse hinna muutus | 613,47               | 568,83               | 524,80               | 480,76               | 436,13               | 392,09               | 392,09               | 436,13               | 480,76               | 524,80               | 568,83               | 613,47               | 0,48                             | 6 032,17                  | -103,09                         | -14,39%                          | -1 013,70                       | -14,39%                          | Aluseks 2025. tarbimise maht vastavalt elektriarvesti näidule ja 2025.a keskmine ühikhind                                                                                                                                  |
| 620 Küte                                        | 2 168,84              | 15 145,53                  | Teenuse hinna muutus | 1 826,96             | 1 864,84             | 1 619,89             | 1 108,55             | 667,91               | 231,05               | 176,76               | 178,02               | 348,47               | 1 097,18             | 1 698,17             | 1 808,02             | 1,42                             | 12 625,83                 | -341,88                         | -15,76%                          | -2 519,70                       | -16,64%                          | Aluseks 2025. tarbimise maht vastavalt küttearvesti näidule ja 2025.a keskmine ühikhind                                                                                                                                    |
| 630 Vesi ja kanalisatsioon                      | 53,11                 | 657,35                     | Teenuse hinna muutus | 79,79                | 76,05                | 79,70                | 79,79                | 80,88                | 82,55                | 79,40                | 80,29                | 90,14                | 90,53                | 86,39                | 79,60                | 0,06                             | 985,12                    | 26,68                           | 50,23%                           | 327,76                          | 49,86%                           | Aluseks 2025. tarbimise maht vastavalt veearvesti näidule ja 2025.a keskmine ühikhind                                                                                                                                      |
| 640 Kommunikatsiooniteenused                    |                       |                            |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                                  |                           |                                 |                                  |                                 |                                  |                                                                                                                                                                                                                            |
| 650 Jahutusenergia                              |                       |                            |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                                  |                           |                                 |                                  |                                 |                                  |                                                                                                                                                                                                                            |
| 700 Tugiteenused                                | 36,14                 | 433,63                     | Teenuse hinna muutus | 63,93                | 63,93                | 63,93                | 63,93                | 63,93                | 63,93                | 63,93                | 63,93                | 63,93                | 63,93                | 63,93                | 63,93                | 0,05                             | 767,12                    | 27,79                           | 76,91%                           | 333,49                          | 76,91%                           | Aluseks kehtiva hanke maksumus kuni 30.11.2027 ja 2025.a tegelik kulu, 2026.a alaprognoos. Alates 01.12.2027 uue hanke prognoosmaksumus.                                                                                   |
| 710 Valveteenused                               | 36,14                 | 433,63                     |                      | 63,93                | 63,93                | 63,93                | 63,93                | 63,93                | 63,93                | 63,93                | 63,93                | 63,93                | 63,93                | 63,93                | 63,93                | 0,05                             | 767,12                    | 27,79                           | 76,91%                           | 333,49                          | 76,91%                           |                                                                                                                                                                                                                            |
| 790 Muud tugiteenused                           |                       |                            |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                                  |                           |                                 |                                  |                                 |                                  |                                                                                                                                                                                                                            |
| KÕRVALTEENUSTE TASUD KOKKU                      | 4 414,41              | 40 559,44                  |                      | 3 882,00             | 3 871,50             | 3 586,17             | 3 030,88             | 2 546,69             | 2 067,47             | 2 010,03             | 2 056,21             | 2 281,15             | 3 074,29             | 3 715,18             | 3 862,87             | 3,02                             | 35 984,44                 | -532,41                         | -12,06%                          | -4 575,00                       | -11,28%                          |                                                                                                                                                                                                                            |
| ÜÜR ja KÕRVALTEENUSED KOKKU km-ta               | 13 084,52             | 144 600,76                 |                      | 12 798,22            | 12 787,71            | 12 502,38            | 11 947,10            | 11 462,90            | 10 983,69            | 10 926,24            | 10 972,43            | 11 197,37            | 11 990,51            | 12 631,39            | 12 889,14            | 10,09                            | 143 089,07                | -286,30                         | -2,19%                           | -1 511,69                       | -1,05%                           |                                                                                                                                                                                                                            |
| ÜÜR ja KÕRVALTEENUSED KOKKU km-ga               | 16 224,80             | 179 304,94                 |                      | 15 869,79            | 15 856,76            | 15 502,95            | 14 814,40            | 14 214,00            | 13 619,77            | 13 548,54            | 13 605,81            | 13 884,73            | 14 868,23            | 15 662,93            | 15 982,53            | 12,52                            | 177 430,45                | -355,02                         | -2,19%                           | -1 874,49                       | -1,05%                           |                                                                                                                                                                                                                            |
| KAPITALI- ja REMONDIKOMPONENDID KOKKU km-ta     | 2 587,81              | 31 053,67                  |                      | 2 665,44             | 2 665,44             | 2 665,44             | 2 665,44             | 2 665,44             | 2 665,44             | 2 665,44             | 2 665,44             | 2 665,44             | 2 665,44             | 2 665,44             | 2 587,81             | 2,03                             | 31 907,65                 | 77,63                           | 3,00%                            | 853,98                          | 2,75%                            |                                                                                                                                                                                                                            |
| KAPITALI- ja REMONDIKOMPONENDID KOKKU km-ga     | 3 208,88              | 38 506,55                  |                      | 3 305,15             | 3 305,15             | 3 305,15             | 3 305,15             | 3 305,15             | 3 305,15             | 3 305,15             | 3 305,15             | 3 305,15             | 3 305,15             | 3 305,15             | 3 208,88             | 2,51                             | 39 565,49                 | 96,27                           | 3,00%                            | 1 058,94                        | 2,75%                            |                                                                                                                                                                                                                            |
| TEENUSED KOKKU km-ta                            | 10 496,71             | 113 547,09                 |                      | 10 132,78            | 10 122,27            | 9 836,94             | 9 281,66             | 8 797,46             | 8 318,25             | 8 260,80             | 8 306,99             | 8 531,93             | 9 325,07             | 9 965,95             | 10 301,33            | 8,07                             | 111 181,42                | -363,94                         | -3,47%                           | -2 365,67                       | -2,08%                           |                                                                                                                                                                                                                            |
| TEENUSED KOKKU km-ga                            | 13 015,92             | 140 798,39                 |                      | 12 564,64            | 12 551,62            | 12 197,81            | 11 509,26            | 10 908,85            | 10 314,63            | 10 243,40            | 10 300,67            | 10 579,59            | 11 563,08            | 12 357,78            | 12 773,64            | 10,00                            | 137 864,96                | -451,28                         | -3,47%                           | -2 933,43                       | -2,08%                           |                                                                                                                                                                                                                            |

\* 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<br>% | Üürnikule<br>jagatav<br>osakaal<br>% | Üürniku<br>tarbimise<br>prognoos<br>kogus | 2025<br>keskmine/<br>01/2026<br>ühikhind<br>€/ühik | Ühikhinna<br>muutuse<br>prognoos<br>2026/2027<br>% | Prognoositud<br>ühikuhind<br>2027<br>€/ühik | Planeeritud<br>tööjõukulu<br>2027<br>€/aastas | Üürniku<br>tarbimiskulu<br>prognoos<br>2027<br>€/aastas | Märkused                                                      |
|---------------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------------------|-------------------------------|--------------------------------------------------|--------------------------------------|-------------------------------------------|----------------------------------------------------|----------------------------------------------------|---------------------------------------------|-----------------------------------------------|---------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|
|                                 | kogus                  | kogus                  | kogus                  | kogus                              | kogus                         |                                                  |                                      |                                           |                                                    |                                                    |                                             |                                               |                                                         |                                                               |
| 6300 Vesi ja kanalisatsioon, m3 | 1 711,00               | 1 732,00               | 1 774,00               | 1 739,00                           | 1 739,00                      |                                                  | 16,00%                               | 278,24                                    | 3,37                                               | 5,06%                                              | 3,54                                        |                                               | 985,11                                                  | Aluseks 2023-2025.a tarbimise maht ja 2025.a keskmne ühikhind |
| 6200 Soojusenergia, MWh         | 504,95                 | 464,74                 | 456,89                 | 475,53                             | 475,53                        |                                                  | 33,57%                               | 159,64                                    | 76,26                                              | 3,71%                                              | 79,09                                       |                                               | 12 625,83                                               | Aluseks 2023-2025.a tarbimise maht ja 2025.a keskmne ühikhind |
| 6100 Elektrienergia, MWh        | 216,89                 | 222,77                 | 201,69                 | 213,78                             | 213,78                        |                                                  | 18,77%                               | 40,13                                     | 143,12                                             | 5,04%                                              | 150,33                                      |                                               | 6 032,17                                                | Aluseks 2023-2025.a tarbimise maht ja 2025.a keskmne ühikhind |
| 6500 Jahutusenergia, MWh        |                        |                        |                        |                                    |                               |                                                  |                                      |                                           |                                                    | 7,10%                                              |                                             |                                               |                                                         |                                                               |