

Üür ja kõrvalteenuste tasu alates 01.01.2027

ÜÜRIKOOD
Üürniku nimi:
Kinnistu kood:
Kinnistu aadress:

TATARI39_02
Konkurentsiamet
TATARI39
Tatari tn 39, Kesklinna linnaosa, Tallinn, Harju maakond

Lepingu number:
Lepingu liik:
Haldur:
Lepingu spetsialist:

KPJ-4/2021-169
Üürileping
Piret Perlin
Kerli Kikojan

	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)	2 062,7			2 062,7	2 062,7	2 062,7	2 062,7	2 062,7	2 062,7	2 062,7	2 062,7	2 062,7	2 062,7	2 062,7	2 062,7							
Üür ja üüriteenused																						
Netoüür																						31.12 THI 4,1%, rakendatud piirmäära 3%
Kapitalikomponent (kapitalirent), sh Intress Põhiosa																						Ei indekseerita
Kapitalikomponent (kasutusrent)	12 696,08	152 352,96	Ei muutu	12 584,80	12 584,80	12 584,80	12 584,80	12 584,80	12 584,80	12 584,80	12 584,80	12 584,80	12 584,80	12 584,80	12 584,80	6,10	151 017,60	-111,28	-0,88%	-1 335,36	-0,88%	
100 Kinnisvara haldamine	721,27	8 655,21	Indekseerimine	742,91	742,91	742,91	742,91	742,91	742,91	742,91	742,91	742,91	742,91	742,91	742,91	0,36	8 914,87	21,64	3,00%	259,66	3,00%	
200 Tehnohooldus	1 622,86	19 474,29	Indekseerimine	1 671,54	1 671,54	1 671,54	1 671,54	1 671,54	1 671,54	1 671,54	1 671,54	1 671,54	1 671,54	1 671,54	1 671,54	0,81	20 058,52	48,69	3,00%	584,23	3,00%	
310 Heakord																						
400 Remondikomponent	3 993,62	47 923,44	Ei muutu	3 993,62	3 993,62	3 993,62	3 993,62	3 993,62	3 993,62	3 993,62	3 993,62	3 993,62	3 993,62	3 993,62	3 993,62	1,94	47 923,44					Ei indekseerita, koosneb 4 komponendist: remonttööde komponent (lisa 6.1, lisa 6.2, lisa 6.3) + tavalisustuse remonttööde komponent (lisa 6.3).
400 Remondifond																						
500 Omanikukohustused	90,15	1 081,85	Indekseerimine	92,86	92,86	92,86	92,86	92,86	92,86	92,86	92,86	92,86	92,86	92,86	92,86	0,04	1 114,30	2,70	3,00%	32,46	3,00%	
Omanikukohustuste järelevalve																						
700 Tugiteenused																						
700 Parkimiskohtade tasu																						
ÜÜR KOKKU	19 123,98	229 487,75		19 085,73	19 085,73	19 085,73	19 085,73	19 085,73	19 085,73	19 085,73	19 085,73	19 085,73	19 085,73	19 085,73	19 085,73	9,25	229 028,73	-38,25	-0,20%	-459,02	-0,20%	
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	4 774,14	57 289,74	Teenuse hinna muutus	4 620,00	4 620,00	4 620,00	4 620,00	4 620,00	4 620,00	4 620,00	4 620,00	4 620,00	4 620,00	4 620,00	4 620,00	2,24	55 440,00	-154,14	-3,23%	-1 849,74	-3,23%	Prognoosi korrigeeritud 26.05.2026, seoses uue hanke tulemusega. Uus hange alates 01.07.2026.
400 Remondifond																						
500 Omanikukohustused																						
600 Tarbimisteenused																						
610 Elektrienergia	2 054,56	20 202,16	Teenuse hinna muutus	2 084,31	1 932,65	1 783,04	1 633,43	1 481,77	1 332,16	1 332,16	1 481,77	1 633,43	1 783,04	1 932,65	2 084,31	1,01	20 494,71	29,75	1,45%	292,55	1,45%	
620 Küte	6 613,37	46 182,76	Teenuse hinna muutus	6 048,66	6 174,06	5 363,12	3 670,16	2 211,29	764,97	585,22	589,40	1 153,72	3 632,54	5 622,28	5 985,96	2,90	41 801,37	-564,71	-8,54%	-4 381,39	-9,49%	
630 Vesi ja kanalisatsioon	121,68	1 505,88	Teenuse hinna muutus	99,72	95,04	99,60	99,72	101,07	103,17	99,23	100,34	112,65	113,14	107,97	99,47	0,05	1 231,12	-21,95	-18,04%	-274,77	-18,25%	Aluseks võetud 2023-2025 keskmine tarbimine ja 2025 keskmine ühikhind. Tarbimise ja ühikhinna languse prognoos.
640 Kommunikatsiooniteenused																						
650 Jahutusenergia																						
700 Tugiteenused	209,00	2 508,00		110,00	110,00	110,00	110,00	110,00	110,00	110,00	110,00	110,00	110,00	110,00	110,00	0,05	1 320,00	-99,00	-47,37%	-1 188,00	-47,37%	
710 Valveteenused	209,00	2 508,00	Teenuse hinna muutus	110,00	110,00	110,00	110,00	110,00	110,00	110,00	110,00	110,00	110,00	110,00	110,00	0,05	1 320,00	-99,00	-47,37%	-1 188,00	-47,37%	Olemasolev hange kuni 31.10.2028.
790 Muud tugiteenused																						
KÕRVALTEENUSTE TASUD KOKKU	13 772,75	127 688,54		12 962,69	12 931,76	11 975,75	10 133,31	8 524,13	6 930,29	6 746,60	6 901,50	7 629,79	10 258,72	12 392,90	12 899,74	6,25	120 287,20	-810,06	-5,88%	-7 401,34	-5,80%	
ÜÜR ja KÕRVALTEENUSED KOKKU km-ta	32 896,73	357 176,29		32 048,42	32 017,48	31 061,48	29 219,04	27 609,86	26 016,02	25 832,33	25 987,23	26 715,52	29 344,45	31 478,63	31 985,47	15,51	349 315,93	-848,31	-2,58%	-7 860,36	-2,20%	
ÜÜR ja KÕRVALTEENUSED KOKKU km-ga	40 791,95	442 898,60		39 740,04	39 701,68	38 516,24	36 231,61	34 236,23	32 259,86	32 032,09	32 224,17	33 127,25	36 387,11	39 033,50	39 661,98	19,23	433 151,75	-1 051,91	-2,58%	-9 746,85	-2,20%	
KAPITALI- ja REMONDIKOMPONENDID KOKKU km-ta	16 689,70	200 276,40		16 578,42	16 578,42	16 578,42	16 578,42	16 578,42	16 578,42	16 578,42	16 578,42	16 578,42	16 578,42	16 578,42	16 578,42	8,04	198 941,04	-111,28	-0,67%	-1 335,36	-0,67%	
KAPITALI- ja REMONDIKOMPONENDID KOKKU km-ga	20 695,23	248 342,74		20 557,24	20 557,24	20 557,24	20 557,24	20 557,24	20 557,24	20 557,24	20 557,24	20 557,24	20 557,24	20 557,24	20 557,24	9,97	246 686,89	-137,99	-0,67%	-1 655,85	-0,67%	
TEENUSED KOKKU km-ta	16 207,03	156 899,89		15 470,00	15 439,06	14 483,06	12 640,62	11 031,44	9 437,60	9 253,91	9 408,81	10 137,10	12 766,03	14 900,21	15 407,05	7,47	150 374,89	-737,03	-4,55%	-6 525,00	-4,16%	
TEENUSED KOKKU km-ga	20 096,72	194 555,87		19 182,80	19 144,44	17 959,00	15 674,36	13 678,99	11 702,62	11 474,85	11 666,92	12 570,01	15 829,87	18 476,26	19 104,74	9,26	186 464,86	-913,92	-4,55%	-8 091,00	-4,16%	

* 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 keskmise tarbimine	Tarbimise prognoos 2027	Tarbimise muutus 2023-2025 vs 2027	Üürikule jagatav osakaal	Üüriku tarbimise prognoos	2025 keskmise/ 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	409,00	394,00	234,00	345,67	345,67		100,00%	345,67	3,39	5,06%	3,56		1 231,12	Aluseks võetud 2023-2025 keskmine tarbimine ja 2025 keskmine ühikhind.
6200 Soojusenergia, MWh	474,80	493,51	585,08	517,79	517,79		100,00%	517,79	77,84		77,84		40 304,77	NB! Kaugküttele üleminek planeeritud suvi 2026. Alus eks võetud 2023-2025 keskmine tarbimine ja Utilitas Tallinna Soojus AS piirhind.
6100 Elektrienergia, MWh	126,53	125,75	121,13	124,47	124,47		100,00%	124,47	156,76	5,04%	164,66		20 494,71	Aluseks võetud 2023-2025 keskmine tarbimine ja 2025 keskmine ühikhind.
6500 Jahutusenergia, MWh										7,10%				

Kapitalikomponendid

Alguskuupäev	Lõppkuupäev	Annuiteedimakse, €	Kommentaar
01.01.2026	31.12.2026	111,29	Pisiparendustööd lisa 6.5 alusel (tegelik maksumus)
01.01.2025	31.12.2027	324,56	Parendustööd lisa 6.4 alusel (tegelik maksumus)
01.01.2023	30.09.2032	3 812,19	Parendustööd lisa 6.3 alusel (tegelik maksumus)
01.01.2023	31.12.2027	3 021,49	Tavasisustus lisa 6.3 alusel (tegelik maksumus)
01.10.2022	30.09.2032	4 094,75	Bilansiline
17.12.2018	30.10.2028	297,23	Parendustööd lisa 6.2 alusel (tegelik maksumus)
01.11.2018	31.10.2028	1 034,58	Parendustööd lisa 6.1 alusel (tegelik maksumus)