

# Üür ja kõrvalteenuste tasu alates 01.01.2026

ÜÜRIKOOD  
Üürniku nimi:  
Kinnistu kood:  
Kinnistu aadress:

TARTUMNT855\_01  
Rahandusministeerium  
TARTUMNT855  
Tartu mnt 85, Lasnamäe linnaosa, Tallinn, Harju maakond

Lepingu number:  
Lepingu liik:  
Haldur:  
Lepingu spetsialist:

KPJ-4/2021-90  
Üürileping  
Tarmo Talv  
Kerli Kikojan

	2025* 12 €/kuus	2025* KOKKU €/aastas	Muutmise alus	2026 01 €/kuus	2026 02 €/kuus	2026 03 €/kuus	2026 04 €/kuus	2026 05 €/kuus	2026 06 €/kuus	2026 07 €/kuus	2026 08 €/kuus	2026 09 €/kuus	2026 10 €/kuus	2026 11 €/kuus	2026 12 €/kuus	2026 Viimane kuu €/m² kuus	2026 KOKKU €/aastas	12.25/01.26 muutus €/kuus	12.25/01.26 muutus kuus, %	2025/2026 muutus €/aastas	2025/2026 muutus aastas, %	Märkused, põhjendused muutuste kohta
Üüripind (m <sup>2</sup> )	153,5			153,5	153,5	153,5	153,5	153,5	153,5	153,5	153,5	153,5	153,5	153,5	153,5							
Üür ja üüriteenused																						
Netoüür																						31.12 THI 3,9%, rakendatud piirmäära 3%
Kapitalikomponent (kapitalirent), sh Intress Põhiosa																						Ei indekseerita
Kapitalikomponent (kasutusrent)	2 047,56	24 570,72	Ei muutu	2 047,56	2 047,56	2 047,56	2 047,56	2 047,56	2 047,56	2 047,56	2 047,56	2 047,56	2 047,56	2 047,56	2 047,56	13,34	24 570,72					
100 Kinnisvara haldamine	42,34	508,09	Indekseerimine	43,61	43,61	43,61	43,61	43,61	43,61	43,61	43,61	43,61	43,61	43,61	43,61	0,28	523,33	1,27	3,00%	15,24	3,00%	
200 Tehnohooldus	97,71	1 172,52	Indekseerimine	100,64	100,64	100,64	100,64	100,64	100,64	100,64	100,64	100,64	100,64	100,64	100,64	0,66	1 207,70	2,93	3,00%	35,18	3,00%	Ei indekseerita
300 Heakord																						
400 Remondikomponent	312,91	3 754,92	Ei muutu	312,91	312,91	312,91	312,91	312,91	312,91	312,91	312,91	312,91	312,91	312,91	312,91	2,04	3 754,92					
400 Remondifond																						Ei indekseerita
500 Omanikukohustused	13,51	162,13	Indekseerimine	13,92	13,92	13,92	13,92	13,92	13,92	13,92	13,92	13,92	13,92	13,92	13,92	0,09	166,99	0,41	3,00%	4,86	3,00%	
Omanikukohustuste järelevalve																						
700 Tugiteenused																						4 parkimiskohta, ühe parkimiskoha tasu kuus ilma käibemaksuta 25 eurot
700 Parkimiskohtade tasu	100,00	1 200,00	Ei muutu	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	0,65	1 200,00					
ÜÜR KOKKU	2 614,03	31 368,37		2 618,64	2 618,64	2 618,64	2 618,64	2 618,64	2 618,64	2 618,64	2 618,64	2 618,64	2 618,64	2 618,64	2 618,64	17,06	31 423,65	4,61	0,18%	55,28	0,18%	
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																						Olemasolev hange kuni 30.06.2026. Alates 01.07.2026 uue hanke prognoos.
300 Heakord	306,41	3 676,92	Teenuse hinna muutus	426,65	426,65	426,65	426,65	426,65	426,65	426,65	426,65	426,65	426,65	426,65	426,65	2,78	5 119,83	120,24	39,24%	1 442,91	39,24%	
400 Remondifond																						
500 Omanikukohustused																						Aluseks 2023 aasta tarbimine ja 2025 aasta prognoos ühikhind.
600 Tarbimisteenused																						
610 Elektrienergia	178,99	2 147,88	Teenuse hinna muutus	278,73	258,45	238,44	218,43	198,15	178,14	178,14	198,15	218,43	238,44	258,45	278,73	1,82	2 740,69	99,74	55,72%	592,81	27,60%	
620 Küte	178,39	2 140,68	Teenuse hinna muutus	312,93	319,41	277,46	189,88	114,40	39,58	30,28	30,49	59,69	187,93	290,87	309,68	2,02	2 162,59	134,54	75,42%	21,91	1,02%	Aluseks 2022-2024 aasta keskmine tarbimine ja teenuspakkuja kehtiv ühikhind. Osakaalu korrigeeritud.
630 Vesi ja kanalisatsioon	9,23	114,25	Teenuse hinna muutus	12,63	12,03	12,61	12,63	12,80	13,06	12,56	12,70	14,26	14,32	13,67	12,59	0,08	155,87	3,39	36,76%	41,61	36,42%	
640 Kommunikatsiooniteenused 650 Jahutusenergia																						
700 Tugiteenused	7,69	92,30	Teenuse hinna muutus	13,89	13,89	13,89	13,89	13,89	13,89	13,89	13,89	13,89	13,89	13,89	13,89	0,09	166,65	6,20	80,56%	74,35	80,56%	Olemasolev hange kuni 31.10.2025. Alates 01.11.2025 uue hanke prognoos.
710 Valveteenused	7,69	92,30		13,89	13,89	13,89	13,89	13,89	13,89	13,89	13,89	13,89	13,89	13,89	13,89	0,09	166,65	6,20	80,56%	74,35	80,56%	
790 Muud tugiteenused																						
KÕRVALTEENUSTE TASUD KOKKU	680,71	8 172,03		1 044,82	1 030,43	969,05	861,47	765,89	671,32	661,52	681,89	732,92	881,23	1 003,53	1 041,55	6,79	10 345,63	364,11	53,49%	2 173,60	26,60%	
ÜÜR ja KÕRVALTEENUSED KOKKU km-ta	3 294,74	39 540,40		3 663,46	3 649,07	3 587,69	3 480,11	3 384,53	3 289,96	3 280,16	3 300,53	3 351,56	3 499,87	3 622,16	3 660,18	23,84	41 769,28	368,71	11,19%	2 228,88	5,64%	
ÜÜR ja KÕRVALTEENUSED KOKKU km-ga	4 085,48	48 634,72		4 542,69	4 524,85	4 448,73	4 315,34	4 196,81	4 079,55	4 067,40	4 092,65	4 155,93	4 339,84	4 491,48	4 538,63	29,57	51 793,91	457,21	11,19%	3 159,19	6,50%	

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

Tarbimisteenuste arvestamine

Kütteliik: Maagaas

	Tarbimise maht 2022	Tarbimise maht 2023	Tarbimise maht 2024	2022-2024 keskmise tarbimine	Tarbimise prognoos 2026	Tarbimise muutus 2022-2024 vs 2026	Üürikule jagatav osakaal	Üüriku tarbimise prognoos	2024 keskmise/ 01/2025 ühikhind	Ühikhinna muutuse prognoos 2025/2026	Prognoositud ühikuhind 2026	Planeeritud tööjõukulu 2026	Üüriku tarbimiskulu prognoos 2026	Märkused
	kogus	kogus	kogus	kogus	kogus	%	%	kogus	€/ühik	%	€/ühik	€/aastas	€/aastas	
6100 Elektrienergia, MWh	354,09	354,74	334,57	347,80	354,74	2,00%	4,94%	17,52	155,00	0,90%	156,40		2 740,69	Arvestatud 2023 keskmise tarbimise maht ja 2025 pro gnooshind.  Arvestatud 2024 tarbimine ja teenuspakkuja I kvartal kehtima hakanud ühikhind.  Arvestatud 2022-2024 kesmine tarbimise maht ja teen uspakkuja ühikhind.  Võimsustasu 350kW-le Utilitase poolt 2025 summa 4 2,48€/kW korregeeritud 3,5%-ga.
6200 Soojusenergia, MWh	602,75	569,19	649,63	607,19	649,63	6,99%	5,05%	32,81	64,00	3,00%	65,92		2 162,59	
6300 Vesi ja kanalisatsioon, m3	809,00	747,00	744,00	766,67	766,67		5,23%	40,10	3,70	5,06%	3,89		155,87	
6500 Jahutusenergia, MWh					350,00				43,97		43,97			

Kapitalikomponendid

Alguskuupäev	Lõppkuupäev	Annuiteedimakse, €	Kommentaar
01.01.2023	31.12.2028	275,00	Bilansiline
01.01.2023	31.12.2027	510,40	Pisiparendus 2021 tava sisustus lisa 6.1 alusel (tegelik maksumus, muudatus nr 3)
01.01.2023	31.12.2027	72,96	Pisiparendustööd 2021 lisa 6.1 alusel (tegelik maksumus, muudatus nr 3)
01.01.2023	31.12.2028	1 189,20	Parendustööd lisa 6.1 alusel (tegelik maksumus, muudatus nr 3)