

Üür ja kõrvalteenuste tasu alates 01.01.2026

ÜÜRIKOOD
Üürniku nimi:
Kinnistu kood:
Kinnistu aadress:

ERIKA3_1_06
Päästeamet
ERIKA3
Erika tn 3, Põhja-Tallinna linnaosa, Tallinn, Harju maakond

Lepingu number:
Lepingu liik:
Haldur:
Lepingu spetsialist:

Ü17001/19
Üürileping
Chris Naerismaa
Anu Irväl

	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 ²)	2 056,0			2 056,0	2 056,0	2 056,0	2 056,0	2 056,0	2 056,0	2 056,0	2 056,0	2 056,0	2 056,0	2 056,0	2 056,0							
Üür ja üüriteenused																						
Netoüür																						
Kapitalikomponent (kapitalirent), sh Intress Põhiosa																						
Kapitalikomponent (kasutusrent)	12 103,04	160 481,68	Ei muutu	12 103,04	12 103,04	12 103,04	12 103,04	12 103,04	12 103,04	12 103,04	12 103,04	12 103,04	12 103,04	12 103,04	12 103,04	5,89	145 236,48			~15 245,20	~9,50%	Ei indekseerita
100 Kinnisvara haldamine	726,01	8 712,15	Indekseerimine	747,79	747,79	747,79	747,79	747,79	747,79	747,79	747,79	747,79	747,79	747,79	747,79	0,36	8 973,52	21,78	3,00%	261,36	3,00%	31.12 THI 3,9%, rakendatud piirmäära 3%
200 Tehnohooldus	1 813,05	21 756,63	Indekseerimine	1 867,44	1 867,44	1 867,44	1 867,44	1 867,44	1 867,44	1 867,44	1 867,44	1 867,44	1 867,44	1 867,44	1 867,44	0,91	22 409,33	54,39	3,00%	652,70	3,00%	31.12 THI 3,9%, rakendatud piirmäära 3%
300 Heakord																						
400 Remondikomponent	5 016,64	60 199,68	Ei muutu	5 016,64	5 016,64	5 016,64	5 016,64	5 016,64	5 016,64	5 016,64	5 016,64	5 016,64	5 016,64	5 016,64	5 016,64	2,44	60 199,68					Ei indekseerita
400 Remondifond																						
500 Omanikukohustused	108,54	1 302,48	Indekseerimine	111,80	111,80	111,80	111,80	111,80	111,80	111,80	111,80	111,80	111,80	111,80	111,80	0,05	1 341,55	3,26	3,00%	39,07	3,00%	31.12 THI 3,9%, rakendatud piirmäära 3%
Omanikukohustuste järelevalve																						
700 Tugiteenused																						
700 Parkimiskohtade tasu																						
ÜÜR KOKKU	19 767,29	252 452,62		19 846,71	19 846,71	19 846,71	19 846,71	19 846,71	19 846,71	19 846,71	19 846,71	19 846,71	19 846,71	19 846,71	19 846,71	9,65	238 160,56	79,43	0,40%	~14 292,06	~5,66%	
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	3 039,43	36 473,11	Teenuse hinna muutus	4 006,38	4 006,38	4 006,38	4 006,38	4 006,38	4 006,38	4 006,38	4 006,38	4 006,38	4 006,38	4 006,38	4 006,38	1,95	48 076,53	966,95	31,81%	11 603,42	31,81%	Aluseks uue hanke prognoosmaksumus (uus hange alates 01.07.2025)
400 Remondifond																						
500 Omanikukohustused																						
600 Tarbimisteenused																						
610 Elektrienergia	2 452,64	24 116,43	Teenuse hinna muutus	2 018,75	1 871,86	1 726,95	1 582,05	1 435,16	1 290,25	1 290,25	1 435,16	1 582,05	1 726,95	1 871,86	2 018,75	0,98	19 850,04	~433,89	~17,69%	~4 266,39	~17,69%	Keskmise ühikhinna ja tarbimise langus
620 Küte	4 475,17	31 251,17	Teenuse hinna muutus	3 835,83	3 915,36	3 401,09	2 327,48	1 402,32	485,11	371,12	373,78	731,64	2 303,62	3 565,44	3 796,07	1,85	26 508,88	~639,33	~14,29%	~4 742,29	~15,17%	Keskmise ühikhinna langus
630 Vesi ja kanalisatsioon	116,30	1 439,36	Teenuse hinna muutus	114,21	108,86	114,07	114,21	115,77	118,16	113,65	114,92	129,02	129,58	123,66	113,93	0,06	1 410,05	~2,09	~1,79%	~29,31	~2,04%	
640 Kommunikatsiooniteenused																						
650 Jahutusenergia																						
700 Tugiteenused	8 640,92	103 691,09	Teenuse hinna muutus	10 124,52	10 124,52	10 124,52	10 124,52	10 124,52	10 124,52	10 124,52	10 124,52	10 124,52	10 124,52	10 124,52	10 124,52	4,92	121 494,24	1 483,60	17,17%	17 803,15	17,17%	Aluseks uue hanke prognoosmaksumus (uus hange al 01.11.2025)
710 Valveteenused	8 640,92	103 691,09		10 124,52	10 124,52	10 124,52	10 124,52	10 124,52	10 124,52	10 124,52	10 124,52	10 124,52	10 124,52	10 124,52	10 124,52	4,92	121 494,24	1 483,60	17,17%	17 803,15	17,17%	
790 Muud tugiteenused																						
KÕRVALTEENUSTE TASUD KOKKU	18 724,46	196 971,15		20 099,70	20 026,97	19 373,01	18 154,64	17 084,14	16 024,43	15 905,92	16 054,75	16 573,61	18 291,06	19 691,86	20 059,65	9,76	217 339,74	1 375,24	7,34%	20 368,59	10,34%	
ÜÜR ja KÕRVALTEENUSED KOKKU km-ta	38 491,74	449 423,78		39 946,41	39 873,69	39 219,73	38 001,35	36 930,85	35 871,14	35 752,64	35 901,46	36 420,32	38 137,77	39 538,58	39 906,36	19,41	455 500,30	1 454,67	3,78%	6 076,53	1,35%	
ÜÜR ja KÕRVALTEENUSED KOKKU km-ga	47 729,76	552 665,61		49 533,55	49 443,37	48 632,46	47 121,68	45 794,26	44 480,21	44 333,27	44 517,81	45 161,20	47 290,83	49 027,83	49 483,89	24,07	564 820,38	1 803,79	3,78%	12 154,77	2,20%	

* oeldatav kehtiv tasu
** tegeliku kulu alusel tasutatavates lepingutes on toodud kõrvalteenuste kuluprognoos, mis pole RKAS-ile siduv

Tarbimisteenuste arvestamine

Kütteliik: Kaugküte

	Tarbimise maht 2022	Tarbimise maht 2023	Tarbimise maht 2024	2022-2024 keskmine tarbimine	Tarbimise prognoos 2026	Tarbimise muutus 2022-2024 vs 2026	Üürnikule jagatav osakaal	Üürniku tarbimise prognoos	2024 keskmine/ 01/2025 ühikhind	Ühikhinna muutuse prognoos 2025/2026	Prognoositud ühikuhind 2026	Planeeritud tööjõukulu 2026	Üürniku tarbimiskulu prognoos 2026	Märkused
	kogus	kogus	kogus	kogus	kogus	%	%	kogus	€/ühik	%	€/ühik	€/aastas	€/aastas	
6100 Elektrienergia, MWh	263,24	228,70	221,80	237,91	237,91		53,93%	128,30	153,33	0,90%	154,71		19 850,04	Aluseks 2022 - 2024.a keskmine tarbimise maht ja 2024.a keskmine ühikhind.
6200 Soojusenergia, MWh	631,00	541,00	463,26	545,09	600,00	10,07%	54,47%	326,82	77,82	4,23%	81,11		26 508,88	Aluseks 2024.a tarbimise maht (lisatud varu seoses küttesüsteemi rekonstrueerimisega) ja AS Utilitas kehtiv ühikhind.
6300 Vesi ja kanalisatsioon, m3	675,00	706,00	720,00	700,33	700,00	-0,05%	54,47%	381,29	3,52	5,06%	3,70		1 410,05	Aluseks 2022 - 2024.a keskmine tarbimise maht ja 2024.a keskmine ühikhind.
6500 Jahutusenergia, MWh							54,47%							

Kapitalikomponendid

Alguskuupäev	Lõppkuupäev	Annuiteedimakse, €	Kommentaar
01.09.2020	31.08.2030	4 706,39	lisa 6.2 investering (tegelik maksumus)
01.09.2020	31.08.2030	1 045,53	lisa 6.2 tavalisustus (tegelik maksumus)
01.09.2020	31.08.2025	1 905,65	lisa 6.2 erisustus (tegelik maksumus)
01.01.2020	31.12.2039	6 351,12	bilansiline