

Üür ja kõrvalteenuste tasu alates 01.01.2026

ÜÜRIFOOD
Üürniku nimi:
Kinnistu kood:
Kinnistu aadress:

OSMUSSAARE2_12
Häirekeskus
OSMUSSAARE2
Osmussaare tn 2, Lasnamäe linnaosa, Tallinn, Harju maakond

Lepingu number:
Lepingu liik:
Haldur:
Lepingu spetsialist:

KPJ-4/2021-133
Üürileping
Mairo Kirsch
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 (m²)	1 569,0			1 569,0	1 569,0	1 569,0	1 569,0	1 569,0	1 569,0	1 569,0	1 569,0	1 569,0	1 569,0	1 569,0	1 569,0							
Üür ja üüriteenused																						
Netoüür																						
Kapitalikomponent (kapitalirent), sh Intress Põhiosa																						
Kapitalikomponent (kasutusrent)	13 337,96	160 055,52	Ei muutu	13 337,96	13 337,96	13 337,96	13 337,96	13 337,96	13 337,96	13 337,96	13 337,96	13 337,96	13 337,96	13 337,96	13 337,96	8,50	160 055,52					Ei indekseerita
100 Kinnisvara haldamine	462,91	5 554,94	Indekseerimine	476,80	476,80	476,80	476,80	476,80	476,80	476,80	476,80	476,80	476,80	476,80	476,80	0,30	5 721,59	13,89	3,00%	166,65	3,00%	31.12 THI 3,9%, rakendatud piirmäära 3%
200 Tehnohooldus	1 937,37	23 248,47	Indekseerimine	1 995,49	1 995,49	1 995,49	1 995,49	1 995,49	1 995,49	1 995,49	1 995,49	1 995,49	1 995,49	1 995,49	1 995,49	1,27	23 945,92	58,12	3,00%	697,45	3,00%	31.12 THI 3,9%, rakendatud piirmäära 3%
300 Heakord																						
400 Remondikomponent	2 620,23	31 442,76	Ei muutu	2 620,23	2 620,23	2 620,23	2 620,23	2 620,23	2 620,23	2 620,23	2 620,23	2 620,23	2 620,23	2 620,23	2 620,23	1,67	31 442,76					Ei indekseerita
400 Remondifond																						
500 Omanikukohustused	68,58	822,96	Indekseerimine	70,64	70,64	70,64	70,64	70,64	70,64	70,64	70,64	70,64	70,64	70,64	70,64	0,04	847,64	2,06	3,00%	24,69	3,00%	31.12 THI 3,9%, rakendatud piirmäära 3%
Omanikukohustuste järelevalve																						
700 Tugiteenused																						
700 Parkimiskohtade tasu																						
ÜÜR KOKKU	18 427,05	221 124,65		18 501,12	18 501,12	18 501,12	18 501,12	18 501,12	18 501,12	18 501,12	18 501,12	18 501,12	18 501,12	18 501,12	18 501,12	11,79	222 013,44	74,07	0,40%	888,79	0,40%	
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	4 311,89	51 742,70	Teenuse hinna muutus	5 240,49	5 240,49	5 240,49	5 240,49	5 240,49	5 240,49	5 240,49	5 240,49	5 240,49	5 240,49	5 240,49	5 240,49	3,34	62 885,89	928,60	21,54%	11 143,20	21,54%	Aluseks kehtiva hanke maksumus (kuni 30.06.2026) ja uue hanke prognoosmaksumus (al 01.07.2026)
400 Remondifond																						
500 Omanikukohustused																						
600 Tarbimisteenused																						
610 Elektrienergia	5 141,50	50 555,53	Teenuse hinna muutus	4 766,04	4 419,25	4 077,15	3 735,04	3 388,25	3 046,14	3 046,14	3 388,25	3 735,04	4 077,15	4 419,25	4 766,04	3,04	46 863,76	-375,45	-7,30%	-3 691,77	-7,30%	Keskmise tarbimise ja ühikhinna langus
620 Küte	2 703,81	18 881,36	Teenuse hinna muutus	1 793,95	1 831,14	1 590,63	1 088,52	655,84	226,88	173,57	174,81	342,18	1 077,36	1 667,49	1 775,35	1,13	12 397,72	-909,86	-33,65%	-6 483,64	-34,34%	
630 Vesi ja kanalisatsioon	281,61	3 485,26	Teenuse hinna muutus	270,40	257,71	270,06	270,40	274,07	279,75	269,06	272,07	305,45	306,79	292,76	269,73	0,17	3 338,25	-11,21	-3,98%	-147,01	-4,22%	
640 Kommunikatsiooniteenused																						
650 Jahutusenergia																						
700 Tugiteenused	4 177,22	50 126,60	Teenuse hinna muutus	5 482,77	5 482,77	5 482,77	5 482,77	5 482,77	5 482,77	5 482,77	5 482,77	5 482,77	5 482,77	5 482,77	5 482,77	3,49	65 793,19	1 305,55	31,25%	15 666,58	31,25%	Aluseks uue hanke prognoosmaksumus (uus hange al 01.11.2025)
710 Valveteenused	4 177,22	50 126,60		5 482,77	5 482,77	5 482,77	5 482,77	5 482,77	5 482,77	5 482,77	5 482,77	5 482,77	5 482,77	5 482,77	5 482,77	3,49	65 793,19	1 305,55	31,25%	15 666,58	31,25%	
790 Muud tugiteenused																						
KÕRVALTEENUSTE TASUD KOKKU	16 616,03	174 791,46		17 553,65	17 231,37	16 661,10	15 817,22	15 041,42	14 276,02	14 212,03	14 558,38	15 105,93	16 184,55	17 102,77	17 534,39	11,18	191 278,81	937,62	5,64%	16 487,35	9,43%	
ÜÜR ja KÕRVALTEENUSED KOKKU km-ta	35 043,08	395 916,10		36 054,77	35 732,49	35 162,22	34 318,34	33 542,54	32 777,14	32 713,15	33 059,50	33 607,05	34 685,67	35 603,89	36 035,50	22,97	413 292,25	1 011,69	2,89%	17 376,14	4,39%	
ÜÜR ja KÕRVALTEENUSED KOKKU km-ga	43 453,42	486 947,69		44 707,91	44 308,28	43 601,15	42 554,74	41 592,74	40 643,66	40 564,31	40 993,78	41 672,74	43 010,23	44 148,82	44 684,03	28,48	512 482,39	1 254,49	2,89%	25 534,70	5,24%	

* eeldatav kehtiv tasu
** tegeliku kulu alusel tasutavates 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 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	679,84	659,89	675,67	671,80	671,80		44,85%	301,30	154,15	0,90%	155,54		46 863,76	Aluseks 2022 - 2024.a keskmine tarbimise maht ja 2024.a keskmine ühikhind.
6200 Soojusenergia, MWh	361,00	268,00	316,78	315,26	315,26		49,92%	157,38	75,58	4,23%	78,78		12 397,72	Aluseks 2022 - 2024.a keskmine tarbimise maht ja keh tiv ühikhind.
6300 Vesi ja kanalisatsioon, m3	1 899,00	1 707,00	1 897,00	1 834,33	1 834,33		49,92%	915,70	3,47	5,06%	3,65		3 338,25	Aluseks 2022 - 2024.a keskmine tarbimise maht ja keh tiv ühikhind.
6500 Jahutusenergia, MWh														

Kapitalikomponendid

Alguskuupäev	Lõppkuupäev	Annuiteedimakse, €	Kommentaar
01.01.2025	31.12.2029	199,69	Pisiparendus 2024 (lisa 6.3 alusel, tegelik maksumus)
01.01.2022	31.12.2031	13 138,27	bilansiline