

Üür ja kõrvalteenuste tasu alates 01.01.2026

ÜÜRIKOOD				PALDISKIMNT81_03				Lepingu number:				KPJ-4/2023-141			
Üürniku nimi:				Tervise Arengu Instituut				Lepingu liik:				Üürileping			
Kinnistu kood:				PALDISKIMNT81				Haldur:				Timo Kulles			
Kinnistu aadress:				Paldiski mnt 81, Haabersti linnaosa, Tallinn, Harju maakond				Lepingu spetsialist:				Karin Vahar			

	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)	131,1			131,1	131,1	131,1	131,1	131,1	131,1	131,1	131,1	131,1	131,1	131,1	131,1							
Üür ja üüriteenused																						
Netoüür																					31.12 THI 3,9%, rakendatud piirmäära 3%	
Kapitalikomponent (kapitalirent), sh Intress Põhiosa																						
Kapitalikomponent (kasutusrent)	1 274,94	15 299,26	Ei muutu	1 274,94	1 274,94	1 274,94	1 274,94	1 274,94	1 274,94	1 274,94	1 274,94	1 274,94	1 274,94	1 274,94	1 274,94	9,72	15 299,28	0,00		0,02	Ei indekseerita	
100 Kinnisvara haldamine	49,96	599,55	Indekseerimine	51,46	51,46	51,46	51,46	51,46	51,46	51,46	51,46	51,46	51,46	51,46	51,46	0,39	617,53	1,50	3,00%	17,99	3,00%	
200 Tehnohooldus	117,48	1 409,74	Indekseerimine	121,00	121,00	121,00	121,00	121,00	121,00	121,00	121,00	121,00	121,00	121,00	121,00	0,92	1 452,04	3,52	3,00%	42,29	3,00%	
300 Heakord																						
400 Remondikomponent	218,94	2 627,28	Ei muutu	218,94	218,94	218,94	218,94	218,94	218,94	218,94	218,94	218,94	218,94	218,94	218,94	1,67	2 627,28				Ei indekseerita	
400 Remondifond																						
500 Omanikukohustused	12,15	145,85	Indekseerimine	12,52	12,52	12,52	12,52	12,52	12,52	12,52	12,52	12,52	12,52	12,52	12,52	0,10	150,22	0,36	3,00%	4,38	3,00%	
Omanikukohustuste järelevalve																						
700 Tugiteenused																						
700 Parkimiskohtade tasu																						
ÜÜR KOKKU	1 673,47	20 081,68		1 678,86	1 678,86	1 678,86	1 678,86	1 678,86	1 678,86	1 678,86	1 678,86	1 678,86	1 678,86	1 678,86	1 678,86	12,81	20 146,35	5,39	0,32%	64,68	0,32%	

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 tegelike kulude alusel, esitatud kulude prognoos
200 Tehnohooldus																						
300 Heakord	263,29	3 159,48	Teenuse hinna muutus	368,54	368,54	368,54	368,54	368,54	368,54	368,54	368,54	368,54	368,54	368,54	368,54	2,81	4 422,42	105,24	39,97%	1 262,94	39,97%	Uus hange al 04.2025, hanke prognoos
400 Remondifond																						
500 Omanikukohustused																						
600 Tarbimisteenused																						
610 Elektrienergia	230,75	2 769,00	Teenuse hinna muutus	279,56	259,22	239,15	219,09	198,75	178,68	178,68	198,75	219,09	239,15	259,22	279,56	2,13	2 748,90	48,81	21,15%	~20,10	~0,73%	Aluseks 2022.-2024.a. keskmine tarbimine ja 2024a keskmine ühikhind; keskmine tarbimine võrreldes 2025a prognoosiga vähenenud
620 Küte	118,83	1 425,96	Teenuse hinna muutus	178,19	181,88	157,99	108,12	65,14	22,54	17,24	17,36	33,99	107,01	165,63	176,34	1,35	1 231,44	59,36	49,95%	~194,52	~13,64%	
630 Vesi ja kanalisatsioon	18,01	216,12	Teenuse hinna muutus	15,28	14,57	15,27	15,28	15,49	15,81	15,21	15,38	17,27	17,34	16,55	15,25	0,12	188,70	-2,73	-15,13%	~27,42	~12,69%	
640 Kommunikatsiooniteenused																						
650 Jahutusenergia																						
700 Tugiteenused	110,48	1 325,76	Teenuse mahu muutus	123,80	123,80	123,80	123,80	123,80	123,80	123,80	123,80	123,80	123,80	123,80	123,80	0,94	1 485,61	13,32	12,06%	159,85	12,06%	Uus hange al 11.2026, hanke prognoos
710 Valveteenused	110,48	1 325,76		123,80	123,80	123,80	123,80	123,80	123,80	123,80	123,80	123,80	123,80	123,80	123,80	0,94	1 485,61	13,32	12,06%	159,85	12,06%	
790 Muud tugiteenused																						
KÕRVALTEENUSTE TASUD KOKKU	741,36	8 896,32		965,37	948,01	904,75	834,83	771,72	709,36	703,46	723,82	762,68	855,84	933,74	963,49	7,35	10 077,08	224,01	30,22%	1 180,76	13,27%	
ÜÜR ja KÕRVALTEENUSED KOKKU km-ta	2 414,83	28 978,00		2 644,24	2 626,87	2 583,61	2 513,69	2 450,58	2 388,23	2 382,33	2 402,69	2 441,54	2 534,71	2 612,60	2 642,35	20,16	30 223,43	229,40	9,50%	1 245,43	4,30%	
ÜÜR ja KÕRVALTEENUSED KOKKU km-ga	2 994,39	35 642,94		3 278,85	3 257,32	3 203,68	3 116,98	3 038,72	2 961,40	2 954,09	2 979,33	3 027,51	3 143,04	3 239,62	3 276,52	24,99	37 477,05	284,46	9,50%	1 834,11	5,15%	

* 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 keskmine tarbimine	Tarbimise prognoos 2026	Tarbimise muutus 2022-2024 vs 2026	Üürikule jagatav osakaal	Üüriku tarbimise prognoos	2024 keskmine/ 01/2025 ühikuhind €/ühik	Ühikhinna muutuse prognoos 2025/2026	Prognoositud ühikuhind 2026	Planeeritud tööjõukulu 2026	Üüriku tarbimiskulu prognoos 2026	Märkused
	kogus	kogus	kogus	kogus	kogus	%	%	kogus		%	€/ühik	€/aastas	€/aastas	
6100 Elektrienergia, MWh	737,49	695,83	786,69	740,00	888,00	20,00%	2,36%	20,96	130,00	0,90%	131,17		2 748,90	Prognoosimisel on aluseks võetud 3 aasta keskmine t arbitud kogus ja keskmine ühikuhind, arvestatud on 2 0% tarbimise tõusuga seoses uute seadmete paigald usega 2025 aastal
6200 Soojusenergia, MWh	656,60	544,00	521,00	573,87	573,00	-0,15%	2,37%	13,58	87,00	4,23%	90,68		1 231,44	Prognoosimisel on aluseks võetud 3 aasta keskmine t arbitud kogus ja keskmine ühikuhind.
6300 Vesi ja kanalisatsioon, m3	2 481,00	2 056,00	1 922,00	2 153,00	2 153,00		2,37%	51,03	3,52	5,06%	3,70		188,70	Prognoosimisel on aluseks võetud 3 aasta keskmine t arbitud kogus ja keskmine ühikuhind.
6500 Jahutusenergia, MWh														Jahutusenergia tarbimine puudub.

Kapitalikomponendid

Alguskuupäev	Lõppkuupäev	Annuiteedimakse, €	Kommentaar
01.09.2024	09.04.2027	1 050,17	Bilansiline (vähendamine)
01.09.2024	09.04.2027	224,77	Bilansiline (lisanduv)
08.11.2023	31.08.2024	1 740,28	Bilansiline