

Üür ja kõrvalteenuste tasu alates 01.01.2027

ÜÜRIKOOD	KALLASMAA4_03	Lepingu number:	KPJ-4/2025-12
Üürniku nimi:	Tallinna Vangla	Lepingu liik:	Üürileping
Kinnistu kood:	KALLASMAA4	Haldur:	Imre Kõli
Kinnistu aadress:	Kallasmaa tn 4, Maardu linn, Harju maakond	Lepingu spetsialist:	Liina Roos

	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)	42,1			42,1	42,1	42,1	42,1	42,1	42,1	42,1	42,1	42,1	42,1	42,1	42,1							
Üür ja üüriteenused																						
Netoüür	312,01	3 744,13	Indekseerimine	321,37	321,37	321,37	321,37	321,37	321,37	321,37	321,37	321,37	321,37	321,37	321,37	7,63	3 856,46	9,36	3,00%	112,32	3,00%	31.12 THI 4,1%, rakendatud piirmäära 3%
Kapitalikomponent (kapitalirent), sh Intress Põhiosa																						
Kapitalikomponent (kasutusrent)																						
100 Kinnisvara haldamine	3,28	39,36	Indekseerimine	3,38	3,38	3,38	3,38	3,38	3,38	3,38	3,38	3,38	3,38	3,38	3,38	0,08	40,54	0,10	3,00%	1,18	3,00%	
200 Tehnohooldus	32,80	393,59	Indekseerimine	33,78	33,78	33,78	33,78	33,78	33,78	33,78	33,78	33,78	33,78	33,78	33,78	0,80	405,40	0,98	3,00%	11,81	3,00%	
300 Heakord																						
400 Remondikomponent	1,26	15,14	Indekseerimine	1,30	1,30	1,30	1,30	1,30	1,30	1,30	1,30	1,30	1,30	1,30	1,30	0,03	15,59	0,04	3,00%	0,45	3,00%	
400 Remondifond																						
500 Omanikukohustused	2,52	30,28	Indekseerimine	2,60	2,60	2,60	2,60	2,60	2,60	2,60	2,60	2,60	2,60	2,60	2,60	0,06	31,18	0,08	3,00%	0,91	3,00%	
Omanikukohustuste järelevalve	12,62	151,38	Indekseerimine	12,99	12,99	12,99	12,99	12,99	12,99	12,99	12,99	12,99	12,99	12,99	12,99	0,31	155,92	0,38	3,00%	4,54	3,00%	RKAS järelevalvetasu
700 Tugiteenused	0,08	1,01	Indekseerimine	0,09	0,09	0,09	0,09	0,09	0,09	0,09	0,09	0,09	0,09	0,09	0,09	0,00	1,04	0,00	2,97%	0,03	2,97%	
700 Parkimiskohtade tasu																						
ÜÜR KOKKU	364,57	4 374,88		375,51	375,51	375,51	375,51	375,51	375,51	375,51	375,51	375,51	375,51	375,51	375,51	8,92	4 506,13	10,94	3,00%	131,25	3,00%	
	€/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	47,77	573,22	Teenuse hinna muutus	47,77	47,77	47,77	47,77	47,77	47,77	47,77	47,77	47,77	47,77	47,77	47,77	1,13	573,21	-0,00		-0,01		
400 Remondifond																						
500 Omanikukohustused																						
600 Tarbimisteenused																						Koguse aluseks võetud 2025 keskmine tarbimine, 2025a keskmine ühikhind Aluseks võetud 2025 keskmine tarbimine ja 2025 keskmine ühikhind Aluseks võetud 2025 keskmine tarbimine ja 2025 keskmine ühikhind
610 Elektrienergia	87,22	857,62	Teenuse hinna muutus	14,01	12,99	11,98	10,98	9,96	8,95	8,95	9,96	10,98	11,98	12,99	14,01	0,33	137,74	-73,21	-83,94%	-719,88	-83,94%	
620 Küte	88,03	614,75	Teenuse hinna muutus	44,18	45,10	39,17	26,81	16,15	5,59	4,27	4,30	8,43	26,53	41,07	43,72	1,04	305,32	-43,85	-49,81%	-309,44	-50,33%	
630 Vesi ja kanalisatsioon	3,47	42,96	Teenuse hinna muutus	1,72	1,64	1,72	1,72	1,75	1,78	1,71	1,73	1,94	1,95	1,86	1,72	0,04	21,26	-1,75	-50,40%	-21,70	-50,52%	
640 Kommunikatsiooniteenused			Teenuse hinna muutus																			
650 Jahutusenergia																						
700 Tugiteenused	31,85	382,15	Teenuse hinna muutus	31,85	31,85	31,85	31,85	31,85	31,85	31,85	31,85	31,85	31,85	31,85	31,85	0,76	382,15					
710 Valveteenused	31,85	382,15		31,85	31,85	31,85	31,85	31,85	31,85	31,85	31,85	31,85	31,85	31,85	31,85	31,85	0,76	382,15				
790 Muud tugiteenused																						
KÕRVALTEENUSTE TASUD KOKKU	258,34	2 470,71		139,52	139,34	132,49	119,12	107,47	95,94	94,55	95,61	100,96	120,08	135,53	139,06	3,30	1 419,68	-118,82	-45,99%	-1 051,03	-42,54%	
ÜÜR ja KÕRVALTEENUSED KOKKU km-ta	622,91	6 845,59		515,03	514,85	508,00	494,63	482,98	471,45	470,06	471,12	476,47	495,59	511,04	514,57	12,22	5 925,81	-107,88	-17,32%	-919,78	-13,44%	
ÜÜR ja KÕRVALTEENUSED KOKKU km-ga	772,41	8 488,53		638,64	638,41	629,92	613,34	598,89	584,59	582,88	584,19	590,83	614,54	633,69	638,07	15,16	7 348,00	-133,77	-17,32%	-1 140,53	-13,44%	
KAPITALI- ja REMONDIKOMPONENDID KOKKU km-ta	1,26	15,14		1,30	1,30	1,30	1,30	1,30	1,30	1,30	1,30	1,30	1,30	1,30	1,30	0,03	15,59	0,04	3,00%	0,45	3,00%	
KAPITALI- ja REMONDIKOMPONENDID KOKKU km-ga	1,56	18,77		1,61	1,61	1,61	1,61	1,61	1,61	1,61	1,61	1,61	1,61	1,61	1,61	0,04	19,33	0,05	2,99%	0,56	2,99%	
TEENUSED KOKKU km-ta	621,65	6 830,45		513,73	513,55	506,70	493,33	481,68	470,15	468,77	469,82	475,17	494,29	509,74	513,27	12,19	5 910,21	-107,92	-17,36%	-920,24	-13,47%	
TEENUSED KOKKU km-ga	770,85	8 469,76		637,03	636,80	628,31	611,73	597,28	582,98	581,27	582,58	589,22	612,92	632,08	636,46	15,12	7 328,67	-133,82	-17,36%	-1 141,09	-13,47%	

* 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 €/ühik	Ühikhinna muutuse prognoos 2026/2027	Prognoositud ühikuhind 2027	Planeeritud tööjõukulu 2027	Üüriku tarbimiskulu prognoos 2027	Märkused
	kogus	kogus	kogus	kogus	kogus	%	%	kogus		%	€/ühik	€/aastas	€/aastas	
6300 Vesi ja kanalisatsioon, m3			12,81	4,27	12,81	200,00%	63,69%	8,16	2,48	5,06%	2,61		21,26	Aluseks võetud 2025 keskmine tarbimine ja 2025 keskmise ühikhind
6200 Soojusenergia, MWh			11,00	3,67	11,00	200,00%	63,69%	7,01	42,02	3,71%	43,58		305,32	Aluseks võetud 2025 keskmine tarbimine ja 2025 keskmise ühikhind
6100 Elektrienergia, MWh					1,25		63,69%	0,80	164,72	5,04%	173,02		137,74	Koguse aluseks võetud 2025 keskmine tarbimine, 2025a keskmine ühikhind
6500 Jahutusenergia, MWh										7,10%				