

Üür ja kõrvalteenuste tasu alates 01.01.2026

ÜÜRİKOOD

Üürniku nimi:

Kinnistu kood:

Kinnistu aadress:

Kesklinna linnaosa, Tallinn, Harju maakond

PIKK61_01

Siseministeerium

PIKK61

Lai tn 46 // 48 // Oleviste tn 1 // 3 // 5 // Pagari tn 2 // 4 // Pikk tn 61,

Lepingu number:

Lepingu liik:

Haldur:

Lepingu spetsialist:

KPJ-4/2024-200

Üürileping

Siim Laur

Anu Irval

	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)	4 524,0			4 524,0	4 524,0	4 524,0	4 524,0	4 524,0	4 524,0	4 524,0	4 524,0	4 524,0	4 524,0	4 524,0	4 524,0							
Üür ja üüriteenused																						
Netoüür																						
Kapitalikomponent (kapitalirent), sh Intress Põhiosa																						
Kapitalikomponent (kasutusrent)	16 277,09	195 325,08	Ei muutu	16 277,09	16 277,09	16 277,09	16 277,09	16 277,09	16 277,09	16 277,09	16 277,09	16 277,09	16 277,09	16 277,09	16 277,09	3,60	195 325,08					Ei indekseerita
100 Kinnisvara haldamine	1 719,12	20 629,44	Indekseerimine	1 770,69	1 770,69	1 770,69	1 770,69	1 770,69	1 770,69	1 770,69	1 770,69	1 770,69	1 770,69	1 770,69	1 770,69	0,39	21 248,32	51,57	3,00%	618,88	3,00%	31.12 THI 3,9%, rakendatud piirmäära 3%
200 Tehnohooldus	5 428,80	65 145,60	Indekseerimine	5 591,66	5 591,66	5 591,66	5 591,66	5 591,66	5 591,66	5 591,66	5 591,66	5 591,66	5 591,66	5 591,66	5 591,66	1,24	67 099,97	162,86	3,00%	1 954,37	3,00%	31.12 THI 3,9%, rakendatud piirmäära 3%
300 Heakord																						
400 Remondikomponent	21 072,00	252 864,00	Ei muutu	21 072,00	21 072,00	21 072,00	21 072,00	21 072,00	21 072,00	21 072,00	21 072,00	21 072,00	21 072,00	21 072,00	21 072,00	4,66	252 864,00					Ei indekseerita
400 Remondifond																						
500 Omanikukohustused	293,11	3 517,32	Indekseerimine	301,90	301,90	301,90	301,90	301,90	301,90	301,90	301,90	301,90	301,90	301,90	301,90	0,07	3 622,84	8,79	3,00%	105,52	3,00%	31.12 THI 3,9%, rakendatud piirmäära 3%
Omanikukohustuste järelevalve																						
700 Tugiteenused																						
700 Parkimiskohtade tasu																						
ÜÜR KOKKU	44 790,12	537 481,44		45 013,35	45 013,35	45 013,35	45 013,35	45 013,35	45 013,35	45 013,35	45 013,35	45 013,35	45 013,35	45 013,35	45 013,35	9,95	540 160,21	223,23	0,50%	2 678,77	0,50%	
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	9 950,00	119 400,00	Teenuse hinna muutus	10 624,75	10 624,75	10 624,75	10 624,75	10 624,75	10 624,75	10 624,75	10 624,75	10 624,75	10 624,75	10 624,75	10 624,75	2,35	127 497,00	674,75	6,78%	8 097,00	6,78%	Aluseks kehtiva hanke maksumus (kuni 30.06.2025) ja uue hanke prognoosmaksumus (alates 01.07.2025). Maksumus korrigeeritud 12.06.2025 vastavalt hanke tulemusele.
400 Remondifond																						
500 Omanikukohustused																						
600 Tarbimisteenused																						
610 Elektrienergia	4 926,59	59 119,10	Teenuse hinna muutus	5 505,66	5 105,05	4 709,85	4 314,66	3 914,05	3 518,86	3 518,86	3 914,05	4 314,66	4 709,85	5 105,05	5 505,66	1,22	54 136,26	579,07	11,75%	-4 982,83	-8,43%	Keskmise tarbimise langus
620 Küte	5 088,75	61 065,04	Teenuse hinna muutus	7 631,13	7 789,34	6 766,23	4 630,36	2 789,82	965,10	738,33	743,60	1 455,56	4 582,90	7 093,21	7 552,02	1,67	52 737,59	2 542,38	49,96%	-8 327,45	-13,64%	Keskmise tarbimise ja ühikhinna langus
630 Vesi ja kanalisatsioon	203,86	2 446,34	Teenuse hinna muutus	190,41	181,48	190,18	190,41	193,00	197,00	189,47	191,59	215,10	216,04	206,16	189,94	0,04	2 350,78	-13,45	-6,60%	-95,56	-3,91%	
640 Kommunikatsiooniteenused																						
650 Jahutusenergia																						
700 Tugiteenused	4 400,00	52 800,00		4 256,00	4 256,00	4 256,00	4 256,00	4 256,00	4 256,00	4 256,00	4 256,00	4 256,00	4 256,00	4 256,00	4 256,00	0,94	51 072,00	-144,00	-3,27%	-1 728,00	-3,27%	
710 Valveteenused																						
790 Muud tugiteenused	4 400,00	52 800,00	Teenuse hinna muutus	4 256,00	4 256,00	4 256,00	4 256,00	4 256,00	4 256,00	4 256,00	4 256,00	4 256,00	4 256,00	4 256,00	4 256,00	0,94	51 072,00	-144,00	-3,27%	-1 728,00	-3,27%	Aluseks kehtiva hanke maksumus (alates 01.03.2025)
KÕRVALTEENUSTE TASUD KOKKU	24 569,21	294 830,48		28 207,95	27 956,62	26 547,02	24 016,18	21 777,62	19 561,70	19 327,41	19 729,99	20 866,06	24 389,54	27 285,17	28 128,37	6,22	287 793,63	3 638,74	14,81%	-7 036,85	-2,39%	
ÜÜR ja KÕRVALTEENUSED KOKKU km-ta	69 359,33	832 311,92		73 221,30	72 969,97	71 560,37	69 029,53	66 790,97	64 575,05	64 340,76	64 743,34	65 879,41	69 402,89	72 298,52	73 141,72	16,17	827 953,84	3 861,97	5,57%	-4 358,08	-0,52%	
ÜÜR ja KÕRVALTEENUSED KOKKU km-ga	86 005,56	1 023 743,66		90 794,41	90 482,77	88 734,85	85 596,62	82 820,80	80 073,06	79 782,54	80 281,74	81 690,47	86 059,58	89 650,16	90 695,74	20,05	1 026 662,76	4 788,85	5,57%	2 919,10	0,29%	

* 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 kogus	2024 keskmise/ 01/2025 ühikhind €/ühik	Ühikhinna muutuse prognoos 2025/2026 %	Prognoositud ühikuhind 2026 €/ühik	Planeeritud tööjõukulu 2026 €/aastas	Üüriku tarbimiskulu prognoos 2026 €/aastas	Märkused
6100 Elektrienergia, MWh	366,40	332,94	310,52	336,62	336,62		99,83%	336,05	159,66	0,90%	161,10		54 136,26	Aluseks 2022 - 2024.a keskmine tarbimise maht ja 2024.a keskmine ühikhind.
6200 Soojusenergia, MWh	674,37	649,00	590,07	637,81	637,81		100,00%	637,81	79,33	4,23%	82,69		52 737,59	Aluseks 2022 - 2024.a keskmine tarbimise maht ja 2024.a keskmine ühikhind.
6300 Vesi ja kanalisatsioon, m3	609,00	674,00	624,00	635,67	635,67		100,00%	635,67	3,52	5,06%	3,70		2 350,78	Aluseks 2022 - 2024.a keskmine tarbimise maht ja 2024.a keskmine ühikhind.
6500 Jahutusenergia, MWh														

Kapitalikomponendid

Alguskuupäev	Lõppkuupäev	Annuiteedimakse, €	Kommentaar
01.01.2025	31.12.2029	16 277,09	Bilansiline