

Üür ja kõrvalteenuste tasu alates 01.01.2027

ÜÜRIKOOD
Üürniku nimi:
Kinnistu kood:
Kinnistu address:

MANNIOTSA_01
Tallinna Vangla
LINNAARUTEE5
Linnaaru tee 5, Soodevahe küla, Rae vald, Harju maakond

Lepingu number:
Lepingu liik:
Haldur:
Lepingu spetsialist:

Ü8290/14
Üürileping
Virgo Kadastik
Kerli Kikojan

	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)	51 116,0			51 116,0	51 116,0	51 116,0	51 116,0	51 116,0	51 116,0	51 116,0	51 116,0	51 116,0	51 116,0	51 116,0	51 116,0							
Üür ja üüriteenused																						
Netoüür																					31.12 THI 4,1%, rakendatud piirmäära 3%	
Kapitalikomponent (kapitalirent), sh Intress Põhiosa																						
Kapitalikomponent (kasutusrent)	275 125,84	3 301 510,03	Ei muutu	275 125,84	275 125,84	275 125,84	275 125,84	275 125,84	275 125,84	275 125,84	275 125,84	275 125,84	275 125,84	275 125,84	275 125,84	5,38	3 301 510,03				Ei indekseerita	
100 Kinnisvara haldamine	11 648,82	139 785,78	Indekseerimine	11 998,28	11 998,28	11 998,28	11 998,28	11 998,28	11 998,28	11 998,28	11 998,28	11 998,28	11 998,28	11 998,28	11 998,28	0,23	143 979,36	349,46	3,00%	4 193,57	3,00%	
200 Tehnohooldus	82 497,67	989 972,02	Indekseerimine	84 972,60	84 972,60	84 972,60	84 972,60	84 972,60	84 972,60	84 972,60	84 972,60	84 972,60	84 972,60	84 972,60	84 972,60	1,66	1 019 671,18	2 474,93	3,00%	29 699,16	3,00%	
300 Heakord	16 876,08	202 512,91	Indekseerimine	17 382,36	17 382,36	17 382,36	17 382,36	17 382,36	17 382,36	17 382,36	17 382,36	17 382,36	17 382,36	17 382,36	17 382,36	0,34	208 588,30	506,28	3,00%	6 075,39	3,00%	
400 Remondikomponent	71 296,08	855 552,96	Indekseerimine	73 434,96	73 434,96	73 434,96	73 434,96	73 434,96	73 434,96	73 434,96	73 434,96	73 434,96	73 434,96	73 434,96	73 434,96	1,44	881 219,55	2 138,88	3,00%	25 666,59	3,00%	
400 Remondifond																						
500 Omanikukohustused	587,18	7 046,12	Indekseerimine	604,79	604,79	604,79	604,79	604,79	604,79	604,79	604,79	604,79	604,79	604,79	604,79	0,01	7 257,51	17,62	3,00%	211,38	3,00%	
Omanikukohustuste järelevalve																						
700 Tugiteenused																						
700 Parkimiskohtade tasu																						
ÜÜR KOKKU	458 031,65	5 496 379,83		463 518,83	463 518,83	463 518,83	463 518,83	463 518,83	463 518,83	463 518,83	463 518,83	463 518,83	463 518,83	463 518,83	463 518,83	9,07	5 562 225,92	5 487,17	1,20%	65 846,10	1,20%	
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	50,00	600,00	Uus leping	50,00	50,00	50,00	50,00	50,00	50,00	50,00	50,00	50,00	50,00	50,00	50,00	0,00	600,00					Kohvimasina hooldus.
400 Remondifond																						
500 Omanikukohustused																						
600 Tarbimisteenused																						
610 Elektrienergia	65 383,83	642 908,84	Teenuse hinna muutus	78 615,77	72 895,45	67 252,43	61 609,41	55 889,09	50 246,07	50 246,07	55 889,09	61 609,41	67 252,43	72 895,45	78 615,77	1,54	773 016,46	13 231,94	20,24%	130 107,62	20,24%	Aluseks 2025 aasta tarbimine ja keskmine ühikhind. Tarbimise tõusu prognoos.
620 Küte	49 949,92	348 812,27	Teenuse hinna muutus	38 525,90	39 324,64	34 159,45	23 376,46	14 084,45	4 872,31	3 727,45	3 754,08	7 348,41	23 136,84	35 810,18	38 126,53	0,75	266 246,69	-11 424,02	-22,87%	-82 565,58	-23,67%	Aluseks 2023-2025 aasta keskmine tarbimine ja kehtiv ühikhind. Ühikhiinna languse prognoos.
630 Vesi ja kanalisatsioon	42 271,08	523 156,87	Teenuse hinna muutus	35 967,46	34 280,10	35 923,06	35 967,46	36 455,91	37 210,78	35 789,84	36 189,48	40 629,91	40 807,52	38 942,55	35 878,65	0,70	444 042,71	-6 303,62	-14,91%	-79 114,16	-15,12%	Aluseks 2025 aasta tarbimine ja kehtiv ühikhind. Ühikhiinna languse prognoos.
640 Kommunikatsiooniteenused																						
650 Jahutusenergia																						
700 Tugiteenused	28,00	336,00		28,00	28,00	28,00	28,00	28,00	28,00	28,00	28,00	28,00	28,00	28,00	28,00	0,00	336,00					
710 Valveteenused	28,00	336,00	Teenuse hinna muutus	28,00	28,00	28,00	28,00	28,00	28,00	28,00	28,00	28,00	28,00	28,00	28,00	0,00	336,00					ATS 112 häiredestasteenus
790 Muud tugiteenused																						
KÕRVALTEENUSTE TASUD KOKKU	157 682,82	1 515 813,98		153 187,13	146 578,19	137 412,94	121 031,33	106 507,45	92 407,16	89 841,37	95 910,65	109 665,73	131 274,79	147 726,18	152 698,95	2,99	1 484 241,86	-4 495,69	-2,85%	-31 572,12	-2,08%	
ÜÜR ja KÕRVALTEENUSED KOKKU km-ta	615 714,47	7 012 193,81		616 705,96	610 097,01	600 931,76	584 550,16	570 026,27	555 925,99	553 360,19	559 429,48	573 184,56	594 793,62	611 245,00	616 217,78	12,06	7 046 467,78	991,48	0,16%	34 273,97	0,49%	
ÜÜR ja KÕRVALTEENUSED KOKKU km-ga	763 485,95	8 695 120,32		764 715,39	756 520,30	745 155,39	724 842,20	706 832,58	689 348,23	686 166,64	693 692,55	710 748,85	737 544,09	757 943,81	764 110,04	14,95	8 737 620,05	1 229,44	0,16%	42 499,73	0,49%	
KAPITALI- ja REMONDIKOMPONENDID KOKKU km-ta	346 421,92	4 157 062,99		348 560,80	348 560,80	348 560,80	348 560,80	348 560,80	348 560,80	348 560,80	348 560,80	348 560,80	348 560,80	348 560,80	348 560,80	6,82	4 182 729,58	2 138,88	0,62%	25 666,59	0,62%	
KAPITALI- ja REMONDIKOMPONENDID KOKKU km-ga	429 563,18	5 154 758,11		432 215,39	432 215,39	432 215,39	432 215,39	432 215,39	432 215,39	432 215,39	432 215,39	432 215,39	432 215,39	432 215,39	432 215,39	8,46	5 186 584,68	2 652,21	0,62%	31 826,57	0,62%	
TEENUSED KOKKU km-ta	269 292,56	2 855 130,82		268 145,16	261 536,21	252 370,97	235 989,36	221 465,48	207 365,19	204 799,39	210 868,68	224 623,76	246 232,82	262 684,21	267 656,98	5,24	2 863 738,20	-1 147,40	-0,43%	8 607,38	0,30%	
TEENUSED KOKKU km-ga	333 922,77	3 540 362,21		332 500,00	324 304,91	312 940,00	292 626,81	274 617,19	257 132,84	253 951,25	261 477,16	278 533,46	305 328,70	325 728,42	331 894,65	6,49	3 551 035,37	-1 422,78	-0,43%	10 673,16	0,30%	

* 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 keskmine tarbimine	Tarbimise prognoos 2027	Tarbimise muutus 2023-2025 vs 2027	Üürnikule jagatav osakaal	Üürniku tarbimise prognoos	2025 keskmine/ 01/2026 ühikhind	Ühikhinna muutuse prognoos 2026/2027	Prognoositud ühikuhind 2027	Planeeritud tööjõukulu 2027	Üürniku tarbimiskulu prognoos 2027	Märkused
	kogus	kogus	kogus	kogus	kogus	%	%	kogus	€/ühik	%	€/ühik	€/aastas	€/aastas	
6300 Vesi ja kanalisatsioon, m3	162 139,00	180 198,60	185 476,80	175 938,13	185 600,00	5,49%	85,29%	158 298,24	2,67	5,06%	2,81		444 042,71	Tarbimine jääb 25a samasele tasemele, hinnamuutus 5% Tarbimine keskmise järgselt. Hinnatõusuks arvestatud 3% aastas Lisatud 2,1% täiendavate seadmete ja ka planeeritavate autolaadijate kulust tulenevalt. Ühikhind 10% kõrgem eelnevate aastate keskmisest, jätkuv hinnatõus ning lisanduv sagedusreservi tasu.
6200 Soojusenergia, MWh	6 206,60	6 260,40	6 520,60	6 329,20	6 350,00	0,33%	85,29%	5 415,92	47,40	3,71%	49,16		266 246,69	
6100 Elektrienergia, MWh	6 069,57	6 238,04	6 458,96	6 255,52	6 600,00	5,51%	85,12%	5 617,92	131,00	5,04%	137,60		773 016,46	
6500 Jahutusenergia, MWh										7,10%				

Kapitalikomponendid

Alguskuupäev	Lõppkuupäev	Annuiteedimakse, €	Kommentaar
01.01.2026	31.12.2030	3 135,42	Pisiparendus 2025 lepingu eritingimuste p 11.19 alusel (tegelik maksumus)
01.01.2026	31.12.2029	1 289,48	Pisiparendus 2024 lepingu eritingimuste p 11.19 alusel (tegelik maksumus)
01.01.2026	30.11.2048	259 940,33	Kapitalikomponendi annuiteetmaksegraafik (tegelik maksumus) - muudatus nr 9
01.01.2026	31.12.2029	1 373,03	Pisiparendus 2024 lepingu eritingimuste p 11.19 alusel (nutipääsla tegelik maksumus)
01.01.2026	31.12.2028	210,96	Pisiparendus 2025 (nutipääsla tegelik maksumus)
01.10.2025	31.12.2025	5 771,97	Pisiparendus 2024 lepingu eritingimuste p 11.19 alusel (nutipääsla tegelik maksumus)
01.01.2025	31.12.2025	2 260,07	Pisiparendus 2024 lepingu eritingimuste p 11.19 alusel (tegelik maksumus)
01.01.2024	31.12.2028	3 722,48	Pisiparendus 2023 lepingu eritingimuste p 11.19 alusel (tegelik maksumus)
01.01.2023	31.12.2027	2 763,71	Pisiparendus 2022 lepingu eritingimuste p 11.19 alusel (tegelik maksumus)
01.01.2022	31.12.2026	2 690,43	Pisiparendus 2021 lepingu eritingimuste p 11.19 alusel (tegelik maksumus)
01.01.2021	31.12.2025	2 679,04	Pisiparendus 2020 lepingu eritingimuste p 11.19 alusel (tegelik maksumus)