

# Üür ja kõrvalteenuste tasu alates 01.01.2025

ÜÜRICOOD  
Üürniku nimi:  
Kinnistu kood:  
Kinnistu address:

OSMUSSAARE2\_13  
Päästeamet  
OSMUSSAARE2  
Osmussaare tn 2, Lasnamäe linnaosa, Tallinn, Harju maakond

Lepingu number:  
Lepingu liik:  
Haldur:  
Lepingu spetsialist:

KPJ-4/2021-134  
Üürileping  
Mairo Kirs  
Anu Irväl

	2024* 12 €/kuus	2024* KOKKU €/aastas	Muutmise alus	2025 01 €/kuus	2025 02 €/kuus	2025 03 €/kuus	2025 04 €/kuus	2025 05 €/kuus	2025 06 €/kuus	2025 07 €/kuus	2025 08 €/kuus	2025 09 €/kuus	2025 10 €/kuus	2025 11 €/kuus	2025 12 €/kuus	2025 Viimane kuu €/m² kuus	2025 KOKKU €/aastas	12.24/01.25 muutus €/kuus	12.24/01.25 muutus kuus, %	2024/2025 muutus €/aastas	2024/2025 muutus aastas, %	Märkused, põhjendused muutuste kohta
Üüripind (m²)	1 469,2			1 469,2	1 469,2	1 469,2	1 469,2	1 469,2	1 469,2	1 469,2	1 469,2	1 469,2	1 469,2	1 469,2	1 469,2							
Üür ja üüriteenused																						
Netoüür																						
Kapitalikomponent (kapitalirent), sh Intress Põhiosa																						
Kapitalikomponent (kasutusrent)	12 328,84	147 946,08	Ei muutu	12 302,58	12 302,58	12 302,58	12 302,58	12 302,58	12 302,58	12 302,58	12 302,58	12 302,58	12 302,58	12 302,58	12 302,58	8,37	147 630,96	-26,26	-0,21%	-315,12	-0,21%	Ei indekseerita
100 Kinnisvara haldamine	420,84	5 050,05	Indekseerimine	433,46	433,46	433,46	433,46	433,46	433,46	433,46	433,46	433,46	433,46	433,46	433,46	0,30	5 201,55	12,63	3,00%	151,50	3,00%	31.12 THI 4,0%, rakendatud piirmäära 3%
200 Tehnohooldus	1 761,31	21 135,67	Indekseerimine	1 814,15	1 814,15	1 814,15	1 814,15	1 814,15	1 814,15	1 814,15	1 814,15	1 814,15	1 814,15	1 814,15	1 814,15	1,23	21 769,74	52,84	3,00%	634,07	3,00%	31.12 THI 4,0%, rakendatud piirmäära 3%
300 Heakord																						
400 Remondikomponent	2 453,56	29 442,72	Ei muutu	2 453,56	2 453,56	2 453,56	2 453,56	2 453,56	2 453,56	2 453,56	2 453,56	2 453,56	2 453,56	2 453,56	2 453,56	1,67	29 442,72					Ei indekseerita
400 Remondifond																						
500 Omanikukohustused	62,35	748,19	Indekseerimine	64,22	64,22	64,22	64,22	64,22	64,22	64,22	64,22	64,22	64,22	64,22	64,22	0,04	770,64	1,87	3,00%	22,45	3,00%	31.12 THI 4,0%, rakendatud piirmäära 3%
Omanikukohustuste järelevalve																						
700 Tugiteenused																						
700 Parkimiskohtade tasu																						
ÜÜR KOKKU	17 026,89	204 322,72		17 067,97	17 067,97	17 067,97	17 067,97	17 067,97	17 067,97	17 067,97	17 067,97	17 067,97	17 067,97	17 067,97	17 067,97	11,62	204 815,61	41,07	0,24%	492,90	0,24%	
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	2 040,23	24 482,70	Teenuse hinna muutus	2 101,32	2 101,32	2 101,32	2 101,32	2 101,32	2 101,32	2 101,32	2 101,32	2 101,32	2 101,32	2 101,32	2 101,32	1,43	25 215,89	61,10	2,99%	733,19	2,99%	
400 Remondifond																						
500 Omanikukohustused																						
600 Tarbimisteenused																						
610 Elektrienergia	7 424,37	73 002,66	Teenuse hinna muutus	4 815,23	4 464,86	4 119,23	3 773,59	3 423,22	3 077,58	3 077,58	3 423,22	3 773,59	4 119,23	4 464,86	4 815,23	3,28	47 347,44	-2 609,14	-35,14%	-25 655,22	-35,14%	Keskmise ühikhinna langus
620 Küte	1 829,90	12 778,63	Teenuse hinna muutus	1 969,74	2 010,58	1 746,49	1 195,18	720,11	249,11	190,58	191,94	375,71	1 182,93	1 830,89	1 949,32	1,33	13 612,59	139,84	7,64%	833,96	6,53%	
630 Vesi ja kanalisatsioon	205,61	2 544,64	Teenuse hinna muutus	203,53	193,98	203,28	203,53	206,29	210,57	202,52	204,79	229,91	230,92	220,36	203,03	0,14	2 512,71	-2,08	-1,01%	-31,92	-1,25%	
640 Kommunikatsiooniteenused																						
700 Tugiteenused	3 560,71	42 728,51	Teenuse hinna muutus	3 912,14	3 912,14	3 912,14	3 912,14	3 912,14	3 912,14	3 912,14	3 912,14	3 912,14	3 912,14	3 912,14	3 912,14	2,66	46 945,73	351,43	9,87%	4 217,22	9,87%	Aluseks kehtiva hanke maksumus (kuni 31.10.2025) ja uus hanke prognoosmaksumus (uus hange al 01.11.2025)
KÕRVALTEENUSTE TASUD KOKKU	15 060,81	155 537,13		13 001,97	12 682,89	12 082,47	11 185,77	10 363,09	9 550,73	9 484,15	9 833,41	10 392,68	11 546,55	12 529,59	12 981,05	8,84	135 634,35	-2 058,84	-13,67%	-19 902,78	-12,80%	
ÜÜR ja KÕRVALTEENUSED KOKKU km-ta	32 087,70	359 859,84		30 069,94	29 750,86	29 150,44	28 253,74	27 431,06	26 618,69	26 552,12	26 901,38	27 460,65	28 614,51	29 597,56	30 049,02	20,45	340 449,97	-2 017,76	-6,29%	-19 409,88	-5,39%	
ÜÜR ja KÕRVALTEENUSED KOKKU km-ga	39 147,00	439 029,01		36 685,33	36 296,05	35 563,53	34 469,56	33 465,89	32 474,81	32 393,59	32 819,68	33 501,99	34 909,71	36 109,02	36 659,80	24,95	415 348,96	-2 461,67	-6,29%	-23 680,05	-5,39%	

\* eeldatav kehtiv tasu  
\*\* tegeliku kulu alusel tasutavates lepingutes on toodud kõrvalteenuste kuluprognoos, mis pole RKAS-ile siduv

Tarbimisteenuste arvestamine

Kütteliik: Kaugküte

	Tarbimise maht 2021	Tarbimise maht 2022	Tarbimise maht 2023	2021-2023 keskmise tarbimine	Tarbimise prognoos 2025	Tarbimise muutus 2021-2023 vs 2025 %	Üürikule jagatav osakaal %	Üüriku tarbimise prognoos kogus	2023 keskmise/ 01/2024 ühikhind €/ühik	Ühikhinna muutuse prognoos 2024/2025 %	Prognoositud ühikuhind 2025 €/ühik	Planeeritud tööjõukulu 2025 €/aastas	Üüriku tarbimiskulu prognoos 2025 €/aastas	Märkused
	kogus	kogus	kogus	kogus	kogus									
6100 Elektrienergia, MWh	701,72	679,84	659,89	680,48	680,48		42,21%	287,23	160,04	3,00%	164,84		47 347,44	Aluseks 2021-2023.a keskmine tarbimise maht ja 2023.a keskmine ühikhind.
6200 Soojusenergia, MWh	398,49	361,00	268,00	342,50	342,50		35,99%	123,27	106,26	3,93%	110,43		13 612,59	Aluseks 2021-2023.a keskmine tarbimise maht ja 2023.a keskmine ühikhind.
6300 Vesi ja kanalisatsioon, m3	1 871,00	1 899,00	1 707,00	1 825,67	1 825,67		35,99%	657,06	3,57	7,12%	3,82		2 512,71	Aluseks 2021-2023.a keskmine tarbimise maht ja 2023.a keskmine ühikhind.

Kapitalikomponendid

Alguskuupäev	Lõppkuupäev	Annuiteedimakse, €	Kommentaar
01.01.2022	31.12.2031	12 302,58	bilansiline
01.01.2020	31.12.2024	26,26	pisiparendus (lisa 6.2 alusel)