

# Üür ja kõrvalteenuste tasu alates 01.01.2027

ÜÜRIKOOD  
Üürniku nimi:  
Kinnistu kood:  
Kinnistu aadress:

ENDLA10A\_07  
Sotsiaalkindlustusamet  
ENDLA10A  
Endla tn 10a, Keslinna linnaosa, Tallinn, Harju maakond

Lepingu number:  
Lepingu liik:  
Haldur:  
Lepingu spetsialist:

KPJ-4/2023-96  
Üürileping  
Kevin-Sander Pikk  
Lisbeth Mikson

|                                                            | 2026*<br>12<br>€/kuus | 2026*<br>KOKKU<br>€/aastas | Muutmise alus        | 2027<br>01<br>€/kuus | 2027<br>02<br>€/kuus | 2027<br>03<br>€/kuus | 2027<br>04<br>€/kuus | 2027<br>05<br>€/kuus | 2027<br>06<br>€/kuus | 2027<br>07<br>€/kuus | 2027<br>08<br>€/kuus | 2027<br>09<br>€/kuus | 2027<br>10<br>€/kuus | 2027<br>11<br>€/kuus | 2027<br>12<br>€/kuus | 2027<br>Viimane kuu<br>€/m <sup>2</sup> kuus | 2027<br>KOKKU<br>€/aastas | 12.26/01.27<br>muutus<br>€/kuus | 12.26/01.27<br>muutus<br>kuus, % | 2026/2027<br>muutus<br>€/aastas | 2026/2027<br>muutus<br>aastas, %               | Märkused, põhjendused muutuste kohta                                                                               |
|------------------------------------------------------------|-----------------------|----------------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------------------------------|---------------------------|---------------------------------|----------------------------------|---------------------------------|------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Üüripind (m <sup>2</sup> )                                 | 296,1                 |                            |                      | 296,1                | 296,1                | 296,1                | 296,1                | 296,1                | 296,1                | 296,1                | 296,1                | 296,1                | 296,1                | 296,1                | 296,1                |                                              |                           |                                 |                                  |                                 |                                                |                                                                                                                    |
| Üür ja üüriteenused                                        |                       |                            |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                                              |                           |                                 |                                  |                                 |                                                |                                                                                                                    |
| Netoüür                                                    |                       |                            |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                                              |                           |                                 |                                  |                                 | Indekseerimine 31.dets THI 4,1%, max 3% aastas |                                                                                                                    |
| Kapitalikomponent (kapitalirent), sh<br>Intress<br>Põhiosa |                       |                            |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                                              |                           |                                 |                                  |                                 |                                                |                                                                                                                    |
| Kapitalikomponent (kasutusrent)                            | 1 486,71              | 17 840,52                  | Ei muutu             | 1 486,71             | 1 486,71             | 1 486,71             | 1 486,71             | 1 486,71             | 1 486,71             | 1 486,71             | 1 486,71             | 1 486,71             | 1 486,71             | 1 486,71             | 1 486,71             | 5,02                                         | 17 840,52                 |                                 |                                  |                                 | Ei indekseerita                                |                                                                                                                    |
| 100 Kinnisvara haldamine                                   | 116,80                | 1 401,62                   | Indekseerimine       | 120,31               | 120,31               | 120,31               | 120,31               | 120,31               | 120,31               | 120,31               | 120,31               | 120,31               | 120,31               | 120,31               | 120,31               | 0,41                                         | 1 443,67                  | 3,50                            | 3,00%                            | 42,05                           | 3,00%                                          |                                                                                                                    |
| 200 Tehnohooldus                                           | 308,03                | 3 696,39                   | Indekseerimine       | 317,27               | 317,27               | 317,27               | 317,27               | 317,27               | 317,27               | 317,27               | 317,27               | 317,27               | 317,27               | 317,27               | 317,27               | 1,07                                         | 3 807,29                  | 9,24                            | 3,00%                            | 110,89                          | 3,00%                                          |                                                                                                                    |
| 300 Heakord                                                |                       |                            |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                                              |                           |                                 |                                  |                                 |                                                |                                                                                                                    |
| 400 Remondikomponent                                       | 494,49                | 5 933,84                   | Ei muutu             | 494,49               | 494,49               | 494,49               | 494,49               | 494,49               | 494,49               | 494,49               | 494,49               | 494,49               | 494,49               | 494,49               | 494,49               | 1,67                                         | 5 933,84                  |                                 |                                  |                                 | Ei indekseerita.                               |                                                                                                                    |
| 400 Remondifond                                            |                       |                            |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                                              |                           |                                 |                                  |                                 |                                                |                                                                                                                    |
| 500 Omanikukohustused                                      | 27,45                 | 329,39                     | Indekseerimine       | 28,27                | 28,27                | 28,27                | 28,27                | 28,27                | 28,27                | 28,27                | 28,27                | 28,27                | 28,27                | 28,27                | 28,27                | 0,10                                         | 339,28                    | 0,82                            | 3,00%                            | 9,88                            | 3,00%                                          |                                                                                                                    |
| Omanikukohustuste järelevalve                              |                       |                            |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                                              |                           |                                 |                                  |                                 |                                                |                                                                                                                    |
| 700 Tugiteenused                                           |                       |                            |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                                              |                           |                                 |                                  |                                 |                                                |                                                                                                                    |
| 700 Parkimiskohtade tasu                                   |                       |                            |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                                              |                           |                                 |                                  |                                 |                                                |                                                                                                                    |
| ÜÜR KOKKU                                                  | 2 433,48              | 29 201,78                  |                      | 2 447,05             | 2 447,05             | 2 447,05             | 2 447,05             | 2 447,05             | 2 447,05             | 2 447,05             | 2 447,05             | 2 447,05             | 2 447,05             | 2 447,05             | 2 447,05             | 8,26                                         | 29 364,60                 | 13,57                           | 0,56%                            | 162,82                          | 0,56%                                          |                                                                                                                    |
|                                                            |                       |                            |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                                              |                           |                                 |                                  |                                 |                                                |                                                                                                                    |
| Kõrvalteenused**                                           | €/kuus                | €/aastas                   | Muutmise alus        | €/kuus               | €/kuus               | €/kuus               | €/kuus               | €/kuus               | €/kuus               | €/kuus               | €/kuus               | €/kuus               | €/kuus               | €/kuus               | €/kuus               | €/m <sup>2</sup> 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                                                | 521,89                | 6 262,73                   | Teenuse hinna muutus | 486,07               | 486,07               | 486,07               | 486,07               | 486,07               | 486,07               | 486,07               | 486,07               | 486,07               | 486,07               | 486,07               | 486,07               | 1,64                                         | 5 832,83                  | -35,83                          | -6,86%                           | -429,90                         | -6,86%                                         |                                                                                                                    |
| 400 Remondifond                                            |                       |                            |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                                              |                           |                                 |                                  |                                 |                                                |                                                                                                                    |
| 500 Omanikukohustused                                      |                       |                            |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                                              |                           |                                 |                                  |                                 |                                                |                                                                                                                    |
| 600 Tarbimisteenused                                       |                       |                            |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                                              |                           |                                 |                                  |                                 |                                                |                                                                                                                    |
| 610 Elektrienergia                                         | 436,78                | 4 294,83                   | Teenuse hinna muutus | 340,82               | 316,02               | 291,55               | 267,09               | 242,29               | 217,83               | 217,83               | 242,29               | 267,09               | 291,55               | 316,02               | 340,82               | 1,15                                         | 3 351,21                  | -95,97                          | -21,97%                          | -943,63                         | -21,97%                                        | Aluseks 2023-2025.a tarbimise maht ja 2025.a keskmine ühikhind. Tarbimise mahu langus ja keskmise ühikhinna langus |
| 620 Küte                                                   | 392,69                | 2 742,26                   | Teenuse hinna muutus | 365,80               | 373,39               | 324,34               | 221,96               | 133,73               | 46,26                | 35,39                | 35,64                | 69,77                | 219,68               | 340,02               | 362,01               | 1,22                                         | 2 528,00                  | -26,89                          | -6,85%                           | -214,25                         | -7,81%                                         |                                                                                                                    |
| 630 Vesi ja kanalisatsioon                                 | 33,84                 | 418,87                     | Teenuse hinna muutus | 42,66                | 40,66                | 42,61                | 42,66                | 43,24                | 44,14                | 42,45                | 42,93                | 48,19                | 48,40                | 46,19                | 42,56                | 0,14                                         | 526,70                    | 8,82                            | 26,05%                           | 107,83                          | 25,74%                                         | Aluseks 2024-2025.a tarbimise maht ja kehtiv ühikhind vastavalt Tallinna Vesi hinnakirjale. Ühikhinna tõus         |
| 640 Kommunikatsiooniteenused                               | 9,15                  | 109,80                     | Lepingu lõpetamine   |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                                              |                           | -9,15                           | -100,00%                         | -109,80                         | -100,00%                                       | Valveseadmestiku ruuteri liikumine koodi 640 alt koodi 200 alla                                                    |
| 650 Jahutuseenergia                                        |                       |                            |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                                              |                           |                                 |                                  |                                 |                                                |                                                                                                                    |
| 700 Tugiteenused                                           | 19,42                 | 233,04                     |                      | 16,32                | 16,32                | 16,32                | 16,32                | 16,32                | 16,32                | 16,32                | 16,32                | 16,32                | 16,32                | 16,32                | 16,32                | 0,06                                         | 195,80                    | -3,10                           | -15,98%                          | -37,24                          | -15,98%                                        |                                                                                                                    |
| 710 Valveteenused                                          | 19,42                 | 233,04                     | Teenuse hinna muutus | 16,32                | 16,32                | 16,32                | 16,32                | 16,32                | 16,32                | 16,32                | 16,32                | 16,32                | 16,32                | 16,32                | 16,32                | 0,06                                         | 195,80                    | -3,10                           | -15,98%                          | -37,24                          | -15,98%                                        | Aluseks kehtiva hanke maksumus (hange alates 01.11.2025 kuni 01.10.2028)                                           |
| 790 Muud tugiteenused                                      |                       |                            |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                                              |                           |                                 |                                  |                                 |                                                |                                                                                                                    |
| KÕRVALTEENUSTE TASUD KOKKU                                 | 1 413,78              | 14 061,53                  |                      | 1 251,67             | 1 232,45             | 1 160,89             | 1 034,10             | 921,65               | 810,61               | 798,06               | 823,25               | 887,44               | 1 062,03             | 1 204,61             | 1 247,77             | 4,21                                         | 12 434,54                 | -162,12                         | -11,47%                          | -1 626,99                       | -11,57%                                        |                                                                                                                    |
| ÜÜR ja KÕRVALTEENUSED KOKKU km-ta                          | 3 847,27              | 43 263,31                  |                      | 3 698,72             | 3 679,50             | 3 607,94             | 3 481,15             | 3 368,70             | 3 257,66             | 3 245,11             | 3 270,30             | 3 334,49             | 3 509,08             | 3 651,66             | 3 694,82             | 12,48                                        | 41 799,14                 | -148,55                         | -3,86%                           | -1 464,17                       | -3,38%                                         |                                                                                                                    |
| ÜÜR ja KÕRVALTEENUSED KOKKU km-ga                          | 4 770,61              | 53 646,50                  |                      | 4 586,41             | 4 562,58             | 4 473,85             | 4 316,62             | 4 177,19             | 4 039,50             | 4 023,93             | 4 055,17             | 4 134,77             | 4 351,26             | 4 528,06             | 4 581,58             | 15,47                                        | 51 830,94                 | -184,20                         | -3,86%                           | -1 815,57                       | -3,38%                                         |                                                                                                                    |
| KAPITALI- ja REMONDIKOMPONENDID KOKKU km-ta                | 1 981,20              | 23 774,36                  |                      | 1 981,20             | 1 981,20             | 1 981,20             | 1 981,20             | 1 981,20             | 1 981,20             | 1 981,20             | 1 981,20             | 1 981,20             | 1 981,20             | 1 981,20             | 1 981,20             | 6,69                                         | 23 774,36                 |                                 |                                  |                                 |                                                |                                                                                                                    |
| KAPITALI- ja REMONDIKOMPONENDID KOKKU km-ga                | 2 456,68              | 29 480,21                  |                      | 2 456,68             | 2 456,68             | 2 456,68             | 2 456,68             | 2 456,68             | 2 456,68             | 2 456,68             | 2 456,68             | 2 456,68             | 2 456,68             | 2 456,68             | 2 456,68             | 8,30                                         | 29 480,21                 |                                 |                                  |                                 |                                                |                                                                                                                    |
| TEENUSED KOKKU km-ta                                       | 1 866,07              | 19 488,94                  |                      | 1 717,52             | 1 698,31             | 1 626,75             | 1 499,95             | 1 387,50             | 1 276,47             | 1 263,91             | 1 289,10             | 1 353,30             | 1 527,88             | 1 670,47             | 1 713,62             | 5,79                                         | 18 024,78                 | -148,55                         | -7,96%                           | -1 464,17                       | -7,51%                                         |                                                                                                                    |
| TEENUSED KOKKU km-ga                                       | 2 313,93              | 24 166,29                  |                      | 2 129,73             | 2 105,90             | 2 017,17             | 1 859,94             | 1 720,51             | 1 582,82             | 1 567,25             | 1 598,49             | 1 678,09             | 1 894,57             | 2 071,38             | 2 124,89             | 7,18                                         | 22 350,73                 | -184,20                         | -7,96%                           | -1 815,56                       | -7,51%                                         |                                                                                                                    |

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

Tarbimisteenuste arvestamine

Kütteliik: Kaugküte

|                                 | Tarbimise<br>maht 2023 | Tarbimise<br>maht 2024 | Tarbimise<br>maht 2025 | 2023-2025<br>keskmise<br>tarbimine | Tarbimise<br>prognoos<br>2027 | Tarbimise<br>muutus<br>2023-2025<br>vs 2027 | Üürikule<br>jagatav<br>osakaal | Üüriku<br>tarbimise<br>prognoos | 2025<br>keskmise/<br>01/2026<br>ühikhind | Ühikhinna<br>muutuse<br>prognoos<br>2026/2027 | Prognoositud<br>ühikuhind<br>2027 | Planeeritud<br>tööjõukulu<br>2027 | Üüriku<br>tarbimiskulu<br>prognoos<br>2027 | Märkused                                                                                   |
|---------------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------------------|-------------------------------|---------------------------------------------|--------------------------------|---------------------------------|------------------------------------------|-----------------------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|--------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                 | kogus                  | kogus                  | kogus                  | kogus                              | kogus                         | %                                           | %                              | kogus                           | €/ühik                                   | %                                             | €/ühik                            | €/aastas                          | €/aastas                                   |                                                                                            |
| 6300 Vesi ja kanalisatsioon, m3 | 672,00                 | 722,00                 | 763,00                 | 719,00                             | 742,00                        | 3,20%                                       | 20,29%                         | 150,55                          | 3,33                                     | 5,06%                                         | 3,50                              |                                   | 526,71                                     | Aluseks 2024-2025.a tarbimise maht ja kehtiv ühikhind vastavalt Tallinna Vesi hinnakirjale |
| 6200 Soojusenergia, MWh         | 256,00                 | 250,00                 | 231,20                 | 245,73                             | 245,73                        |                                             | 13,32%                         | 32,73                           | 74,47                                    | 3,71%                                         | 77,24                             |                                   | 2 528,00                                   | Aluseks 2023-2025.a tarbimise maht ja kehtiv ühikhind vastavalt Utilitase hinnakirjale     |
| 6100 Elektrienergia, MWh        | 163,02                 | 153,65                 | 141,58                 | 152,75                             | 152,75                        |                                             | 13,32%                         | 20,35                           | 156,81                                   | 5,04%                                         | 164,71                            |                                   | 3 351,21                                   | Aluseks 2023-2025.a tarbimise maht ja 2025.a keskmine ühikhind                             |
| 6500 Jahutusenergia, MWh        |                        |                        |                        |                                    |                               |                                             |                                |                                 |                                          | 7,10%                                         |                                   |                                   |                                            |                                                                                            |

Kapitalikomponendid

| Alguskuupäev | Lõppkuupäev | Annuiteedimakse, € | Kommentaar                   |
|--------------|-------------|--------------------|------------------------------|
| 01.05.2025   | 31.01.2030  | 473,43             | Bilansiline                  |
| 01.05.2025   | 31.01.2030  | 1 013,28           | Parendustööd lisa 6.1 alusel |