

Üür ja kõrvalteenuste tasu alates 01.01.2026

ÜÜRIKOOD
Üürniku nimi:
Kinnistu kood:
Kinnistu aadress:

ADALA2D_03
Politsei- ja Piirivalveamet
ADALA2D
Ädala tn 25, Põhja-Tallinna linnaosa, Tallinn, Harju maakond

Lepingu number:
Lepingu liik:
Haldur:
Lepingu spetsialist:

KPJ-4/2022-194
Üürileping
Siim Laur
Ragne Künnapas

	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)	5 446,9			5 446,9	5 446,9	5 446,9	5 446,9	5 446,9	5 446,9	5 446,9	5 446,9	5 446,9	5 446,9	5 446,9	5 446,9							
Üür ja üüriteenused																						
Netoüür																					31.12 THI 3,9%, piirmäär 3%	
Kapitalikomponent (kapitalirent), sh Intress Põhiosa																						
Kapitalikomponent (kasutusrent)	9 457,59	113 491,08	Ei muutu	9 457,59	9 457,59	9 457,59	9 457,59	9 457,59	9 457,59	9 457,59	9 457,59	9 457,59	9 457,59	9 457,59	9 457,59	1,74	113 491,08				Ei indekseerita, al 01.2027 lisatud lisa 6.3 prognosomaksumus	
100 Kinnisvara haldamine	1 444,65	17 335,85	Indekseerimine	1 487,99	1 487,99	1 487,99	1 487,99	1 487,99	1 487,99	1 487,99	1 487,99	1 487,99	1 487,99	1 487,99	1 487,99	0,27	17 855,92	43,34	3,00%	520,08	3,00%	
200 Tehnohooldus	2 804,59	33 655,09	Indekseerimine	2 888,73	2 888,73	2 888,73	2 888,73	2 888,73	2 888,73	2 888,73	2 888,73	2 888,73	2 888,73	2 888,73	2 888,73	0,53	34 664,74	84,14	3,00%	1 009,65	3,00%	
300 Heakord																						
400 Remondikomponent	13 060,75	156 729,00	Ei muutu	13 060,75	13 060,75	13 060,75	13 060,75	13 060,75	13 060,75	13 060,75	13 060,75	13 060,75	13 060,75	13 060,75	13 060,75	2,40	156 729,00				Ei indekseerita, koosneb 2 komponendist (remonttööde komponent + lasketiiru erisisustuse komponent)	
400 Remondifond																						
500 Omanikukohustused	97,60	1 171,23	Indekseerimine	100,53	100,53	100,53	100,53	100,53	100,53	100,53	100,53	100,53	100,53	100,53	100,53	0,02	1 206,37	2,93	3,00%	35,14	3,00%	
Omanikukohustuste järelevalve																						
700 Tugiteenused																						
700 Parkimiskohtade tasu																						
ÜÜR KOKKU	26 865,19	322 382,25		26 995,59	26 995,59	26 995,59	26 995,59	26 995,59	26 995,59	26 995,59	26 995,59	26 995,59	26 995,59	26 995,59	26 995,59	4,96	323 947,12	130,41	0,49%	1 564,86	0,49%	
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 tasumine tegelike kulude alusel, esitatud kulude prognoos
200 Tehnohooldus																						
300 Heakord	7 100,00	85 200,00	Teenuse hinna muutus	8 324,75	8 324,75	8 324,75	8 324,75	8 324,75	8 324,75	8 324,75	8 324,75	8 324,75	8 324,75	8 324,75	8 324,75	1,53	99 897,00	1 224,75	17,25%	14 697,00	17,25%	Olemasolev hange kuni 03.2026, alates 04.2026 uue hanke prognoos
400 Remondifond																						
500 Omanikukohustused																						
600 Tarbimisteenused																						
610 Elektrienergia	12 471,24	122 627,68	Teenuse hinna muutus	7 794,35	7 227,21	6 667,73	6 108,26	5 541,12	4 981,64	4 981,64	5 541,12	6 108,26	6 667,73	7 227,21	7 794,35	1,43	76 640,61	-4 676,88	-37,50%	-45 987,07	-37,50%	Aluseks 2024. a tarbimine ja 2024. a keskmine ühikhind, ühikhinna langus
620 Küte	7 938,24	55 434,66	Teenuse hinna muutus	6 545,91	6 681,62	5 804,01	3 971,88	2 393,08	827,85	633,33	637,85	1 248,56	3 931,16	6 084,48	6 478,05	1,19	45 237,77	-1 392,34	-17,54%	-10 196,89	-18,39%	Aluseks 2022-2024. a keskmine tarbimine ja 2024. a keskmine ühikhind, tarbimise mahu vähenemine, ühikhinna langus
630 Vesi ja kanalisatsioon	278,08	3 441,52	Teenuse hinna muutus	265,51	253,05	265,18	265,51	269,11	274,69	264,20	267,15	299,93	301,24	287,47	264,85	0,05	3 277,87	-12,57	-4,52%	-163,65	-4,76%	
640 Kommunikatsiooniteenused																						
650 Jahutusenergia																						
700 Tugiteenused																						
710 Valveteenused																						
790 Muud tugiteenused																						
KÕRVALTEENUSTE TASUD KOKKU	27 787,55	266 703,86		22 930,51	22 486,63	21 061,67	18 670,39	16 528,06	14 408,93	14 203,92	14 770,87	15 981,49	19 224,88	21 923,91	22 862,00	4,20	225 053,26	-4 857,04	-17,48%	-41 650,61	-15,62%	
ÜÜR ja KÕRVALTEENUSED KOKKU km-ta	54 652,74	589 086,12		49 926,11	49 482,22	48 057,26	45 665,98	43 523,65	41 404,52	41 199,51	41 766,46	42 977,09	46 220,48	48 919,50	49 857,59	9,15	549 000,38	-4 726,63	-8,65%	-40 085,74	-6,80%	
ÜÜR ja KÕRVALTEENUSED KOKKU km-ga	67 769,40	724 488,52		61 908,37	61 357,96	59 591,01	56 625,82	53 969,33	51 341,60	51 087,39	51 790,41	53 291,59	57 313,39	60 660,18	61 823,42	11,35	680 760,47	-5 861,03	-8,65%	-43 728,06	-6,04%	

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

Tarbijasteenuste arvestamine

Kütteliik: Kaugküte

	Tarbijamise maht 2022	Tarbijamise maht 2023	Tarbijamise maht 2024	2022-2024 keskmine tarbimine	Tarbijamise prognoos 2026	Tarbijamise muutus 2022-2024 vs 2026	Üürnikule jagatav osakaal	Üürniku tarbijamise prognoos	2024 keskmine/ 01/2025 ühikuhind €/ühik	Ühikhinna muutuse prognoos 2025/2026	Prognoositud ühikuhind 2026	Planeeritud tööjõukulu 2026	Üürniku tarbijamiskulu prognoos 2026	Märkused
	kogus	kogus	kogus	kogus	kogus	%	%	kogus		%	€/ühik	€/aastas	€/aastas	
6100 Elektrienergia, MWh	355,80	354,49	424,60	378,30	420,00	11,02%	100,00%	420,00	180,85	0,90%	182,48		76 640,61	Aluseks võetud 2024. a. keskmine kogus ning 2024. a. keskmine ühikuhind.
6200 Soojusenergia, MWh	577,45	526,55	526,01	543,34	543,34		100,00%	543,34	79,88	4,23%	83,26		45 237,77	Aluseks võetud 2022-2024.a. keskmised kogused ja 2024.a keskmine ühikuhind.
6300 Vesi ja kanalisatsioon, m3	858,00	826,00	812,00	832,00	832,00		100,00%	832,00	3,75	5,06%	3,94		3 277,87	Aluseks võetud 2022-2024.a. keskmised kogused ja 2024.a keskmine ühikuhind.
6500 Jahutusenergia, MWh														

Kapitalikomponendid

Alguskuupäev	Lõppkuupäev	Annuiteedimakse, €	Kommentaar
01.01.2027	31.12.2031	1 559,51	Detailplaneering lisa 6.3 alusel (prognoosmaksumus)
01.01.2023	31.12.2027	8 288,89	Bilansiline
01.01.2023	31.12.2027	990,17	Pisiparendus lisa 6.2 alusel (lasketiiru erisisustus, tegelik maksumus)
01.01.2022	31.12.2026	178,53	Pisiparendus lisa 6.1 alusel (tegelik maksumus)