

# Üür ja kõrvalteenuste tasu alates 01.01.2026

ÜÜRIFOOD  
Üürniku nimi:  
Kinnistu kood:  
Kinnistu address:

TALLI4RAE\_02  
Päästeamet  
TALLI4RAE  
Talli tn 4, Jüri alevik, Rae vald, Harju maakond

Lepingu number:  
Lepingu liik:  
Haldur:  
Lepingu spetsialist:

KPJ-4/2023-51  
Üürileping  
Geir-Steinar Kink  
Anu Irväl

	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)	1 075,7			1 075,7	1 075,7	1 075,7	1 075,7	1 075,7	1 075,7	1 075,7	1 075,7	1 075,7	1 075,7	1 075,7	1 075,7							
Üür ja üüriteenused																						
Netoüür																						
Kapitalikomponent (kapitalirent), sh Intress Põhiosa																						
Kapitalikomponent (kasutusrent)	24 476,15	293 713,80	Ei muutu	24 476,15	24 476,15	24 476,15	24 476,15	24 476,15	24 476,15	24 476,15	24 476,15	24 476,15	24 476,15	24 476,15	24 476,15	22,75	293 713,80					Ei indekseerita
100 Kinnisvara haldamine	565,44	6 785,28	Indekseerimine	582,40	582,40	582,40	582,40	582,40	582,40	582,40	582,40	582,40	582,40	582,40	582,40	0,54	6 988,84	16,96	3,00%	203,56	3,00%	31.12 THI 3,9%, rakendatud piirmäära 3%
200 Tehnohooldus	3 200,22	38 402,64	Indekseerimine	3 296,23	3 296,23	3 296,23	3 296,23	3 296,23	3 296,23	3 296,23	3 296,23	3 296,23	3 296,23	3 296,23	3 296,23	3,06	39 554,72	96,01	3,00%	1 152,08	3,00%	31.12 THI 3,9%, rakendatud piirmäära 3%
300 Heakord																						
400 Remondikomponent	6 658,48	79 901,81	Ei muutu	6 658,48	6 658,48	6 658,48	6 658,48	6 658,48	6 658,48	6 658,48	6 658,48	6 658,48	6 658,48	6 658,48	6 658,48	6,19	79 901,81					Ei indekseerita
400 Remondifond																						
500 Omanikukohustused	60,91	730,96	Indekseerimine	62,74	62,74	62,74	62,74	62,74	62,74	62,74	62,74	62,74	62,74	62,74	62,74	0,06	752,89	1,83	3,00%	21,93	3,00%	31.12 THI 3,9%, rakendatud piirmäära 3%
Omanikukohustuste järelevalve																						
700 Tugiteenused																						
700 Parkimiskohtade tasu																						
ÜÜR KOKKU	34 961,21	419 534,49		35 076,00	35 076,00	35 076,00	35 076,00	35 076,00	35 076,00	35 076,00	35 076,00	35 076,00	35 076,00	35 076,00	35 076,00	32,61	420 912,06	114,80	0,33%	1 377,57	0,33%	
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	2 465,00	29 580,00	Teenuse hinna muutus	2 786,18	2 786,18	2 786,18	2 786,18	2 786,18	2 786,18	2 786,18	2 786,18	2 786,18	2 786,18	2 786,18	2 786,18	2,59	33 434,10	321,18	13,03%	3 854,10	13,03%	Aluseks kehtiva hanke maksumus (kuni 31.03.2026) ja uue hanke prognoosmaksumus (al 01.04.2026)
400 Remondifond																						
500 Omanikukohustused																						
600 Tarbimisteenused																						
610 Elektrienergia	1 961,05	23 532,64	Teenuse hinna muutus	2 612,07	2 422,01	2 234,52	2 047,02	1 856,96	1 669,47	1 669,47	1 856,96	2 047,02	2 234,52	2 422,01	2 612,07	2,43	25 684,10	651,02	33,20%	2 151,46	9,14%	
620 Küte	1 324,87	15 898,40	Teenuse hinna muutus	914,57	933,54	810,92	554,94	334,35	115,66	88,49	89,12	174,45	549,25	850,11	905,09	0,84	6 320,49	-410,29	-30,97%	-9 577,91	-60,24%	Aluseks 2024.a tegelik tarbimine
630 Vesi ja kanalisatsioon	204,96	2 459,48	Teenuse hinna muutus	261,51	249,24	261,19	261,51	265,06	270,55	260,22	263,12	295,41	296,70	283,14	260,86	0,24	3 228,49	56,55	27,59%	769,02	31,27%	Aluseks 2024.a tegelik tarbimine
640 Kommunikatsiooniteenused																						
650 Jahutusenergia																						
700 Tugiteenused	104,00	1 248,00		109,32	109,32	109,32	109,32	109,32	109,32	109,32	109,32	109,32	109,32	109,32	109,32	0,10	1 311,82	5,32	5,11%	63,82	5,11%	
710 Valveteenused	104,00	1 248,00	Teenuse hinna muutus	109,32	109,32	109,32	109,32	109,32	109,32	109,32	109,32	109,32	109,32	109,32	109,32	0,10	1 311,82	5,32	5,11%	63,82	5,11%	
790 Muud tugiteenused																						
KÕRVALTEENUSTE TASUD KOKKU	6 059,88	72 718,51		6 683,65	6 500,28	6 202,11	5 758,96	5 351,87	4 951,17	4 913,66	5 104,69	5 412,37	5 975,96	6 450,75	6 673,52	6,20	69 979,00	623,77	10,29%	-2 739,51	-3,77%	
ÜÜR ja KÕRVALTEENUSED KOKKU km-ta	41 021,08	492 253,00		41 759,65	41 576,28	41 278,12	40 834,97	40 427,87	40 027,18	39 989,67	40 180,70	40 488,37	41 051,96	41 526,75	41 749,53	38,81	490 891,05	738,57	1,80%	-1 361,95	-0,28%	
ÜÜR ja KÕRVALTEENUSED KOKKU km-ga	50 866,14	605 471,19		51 781,97	51 554,59	51 184,87	50 635,36	50 130,56	49 633,70	49 587,19	49 824,07	50 205,58	50 904,43	51 493,17	51 769,41	48,13	608 704,91	915,83	1,80%	3 233,72	0,53%	

\* eeldatav kehtiv tasu  
\*\* tegeliku kulu alusel tasutavates lepingutes on toodud kõrvalteenuste kuluprognosis, 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	Üürnikule jagatav osakaal	Üürniku tarbimise prognoos	2024 keskmise/ 01/2025 ühikhind	Ühikhinna muutuse prognoos 2025/2026	Prognoositud ühikuhind 2026	Planeeritud tööjõukulu 2026	Üürniku tarbimiskulu prognoos 2026	Märkused
	kogus	kogus	kogus	kogus	kogus	%	%	kogus	€/ühik	%	€/ühik	€/aastas	€/aastas	
6100 Elektrienergia, MWh			45,25	15,08	100,00	563,03%	100,00%	100,00	254,55	0,90%	256,84		25 684,10	Aluseks 2024 II p/a keskmine tarbimise maht ja 2024. a keskmine ühikhind.
6200 Soojusenergia, MWh			43,58	14,53	100,00	588,39%	100,00%	100,00	60,64	4,23%	63,20		6 320,49	Aluseks 2024 II p/a keskmine tarbimise maht ja 2024. a keskmine ühikhind.
6300 Vesi ja kanalisatsioon, m3			302,00	100,67	700,00	595,36%	100,00%	700,00	4,39	5,06%	4,61		3 228,49	Aluseks 2024 II p/a keskmine tarbimise maht ja 2024. a keskmine ühikhind.
6500 Jahutusenergia, MWh														

Kapitalikomponendid

Alguskuupäev	Lõppkuupäev	Annuiteedimakse, €	Kommentaar
01.09.2024	30.04.2054	653,01	Parendustööd (maa-alune tankla)
01.09.2024	30.04.2054	20 988,88	Parendustööd (tegelik maksumus)
01.09.2024	30.04.2034	612,95	Tavasisustus (tegelik maksumus)
01.09.2024	30.04.2029	2 218,35	Erisisustus (tegelik maksumus)
01.06.2024	30.04.2054	2,96	Bilansiline