

Üür ja kõrvalteenuste tasu alates 01.01.2027

ÜÜRIKOOD
Üürniku nimi:
Kinnistu kood:
Kinnistu aadress:

MAEALUSE2_3_02
Tööinspeksioon
MAEALUSE2_3
Mäealuse tn 2, Mustamäe linnaosa, Tallinn, Harju maakond

Lepingu number:
Lepingu liik:
Haldur:
Lepingu spetsialist:

KPJ-4/2021-122
Üürileping
Kevin-Sander Pikk
Liina Roos

	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)	627,8			627,8	627,8	627,8	627,8	627,8	627,8	627,8	627,8	627,8	627,8	627,8	627,8								
Üür ja üüriteenused																							
Netoüür	6 791,54	81 498,48	Indekseerimine	6 995,29	6 995,29	6 995,29	6 995,29	6 995,29	6 995,29	6 995,29	7 075,73	7 222,00	7 222,00	7 222,00	7 222,00	11,50	84 930,74	203,75	3,00%	3 432,26	4,21%	31.12 THl 4,1%, rakendatud piirmäära 3%. Lepingu lõpp 20.08.2027, ettepanek lepingut pikendada. Pikendamiseks ja tasudes kokkuleppimiseks sõlmitakse üürilepingu muudatus (teatisel toodud tasud alates 21.08.2027 on indikatiivsed)	
Kapitalikomponent (kapitalirent), sh Intress Põhiosa																							
Kapitalikomponent (kasutusrent)	1 206,82	14 481,84	Ei muutu	1 206,82	1 206,82	1 206,82	1 206,82	1 206,82	1 206,82	1 206,82	1 205,10					1,92	9 652,84		−4 829,00	−33,35%			
100 Kinnisvara haldamine	144,06	1 728,72	Indekseerimine	148,38	148,38	148,38	148,38	148,38	148,38	148,38	148,38	148,38	148,38	148,38	148,38	0,24	1 780,58	4,32	3,00%	51,86	3,00%		
200 Tehnohooldus	226,38	2 716,56	Indekseerimine	233,17	233,17	233,17	233,17	233,17	233,17	233,17	233,17	233,17	233,17	233,17	233,17	0,37	2 798,06	6,79	3,00%	81,50	3,00%		
300 Heakord	205,80	2 469,60	Indekseerimine	211,97	211,97	211,97	211,97	211,97	211,97	211,97	211,97	211,97	211,97	211,97	211,97	0,34	2 543,69	6,17	3,00%	74,09	3,00%		
400 Remondikomponent	77,23	926,76	Ei muutu	77,23	77,23	77,23	77,23	77,23	77,23	77,23	78,05	79,55	79,55	79,55	79,55	0,13	936,86			10,10	1,09%		
400 Remondifond																							
500 Omanikukohustused																							
Omanikukohustuste järelevalve	221,36	2 656,32	Indekseerimine	228,00	228,00	228,00	228,00	228,00	228,00	228,00	281,60	379,05	379,05	379,05	379,05	0,60	3 393,82	6,64	3,00%	737,50	27,76%		
700 Tugiteenused	383,76	4 605,12	Indekseerimine	395,27	395,27	395,27	395,27	395,27	395,27	395,27	395,27	395,27	395,27	395,27	395,27	0,63	4 743,27	11,51	3,00%	138,15	3,00%		
700 Parkimiskohtade tasu																							
ÜÜR KOKKU	9 256,95	111 083,40		9 496,14	9 496,14	9 496,14	9 496,14	9 496,14	9 496,14	9 496,14	9 629,29	8 669,40	8 669,40	8 669,40	8 669,40	13,81	110 779,86	239,19	2,58%	−303,54	−0,27%		
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	1 124,06	13 488,72	Teenuse hinna muutus	1 104,20	1 104,20	1 104,20	1 104,20	1 104,20	1 104,20	1 104,20	1 104,20	1 104,20	1 104,20	1 104,20	1 104,20	1,76	13 250,41	−19,86	−1,77%	−238,31	−1,77%		
400 Remondifond																							
500 Omanikukohustused																							
600 Tarbimisteenused																							
610 Elektrienergia	368,56	4 422,72	Teenuse hinna muutus	512,85	475,54	438,72	401,91	364,60	327,78	327,78	364,60	401,91	438,72	475,54	512,85	0,82	5 042,82	144,29	39,15%	620,10	14,02%	Arvestatud 2025 tarbimist, kuna kontor olnud aktiivsemas kasutuses siis. Aluseks võetud 2025 keskmine ühikhind. Tarbimise maht tõusud.	
620 Küte	310,20	3 722,40	Teenuse hinna muutus	493,58	503,82	437,64	299,49	180,45	62,42	47,76	48,10	94,15	296,42	458,79	488,47	0,78	3 411,09	183,38	59,12%	−311,31	−8,36%		
630 Vesi ja kanalisatsioon	44,75	537,00	Teenuse hinna muutus	38,59	36,78	38,54	38,59	39,11	39,92	38,40	38,82	43,59	43,78	41,78	38,49	0,06	476,37	−6,16	−13,78%	−60,63	−11,29%	Arvestatud 2025 tarbimist, kuna pinda kasutab nüüd kaks rentnikku. Tarbimise mahu tõus.	
640 Kommunikatsiooniteenused																							
650 Jahutusenergia																							
700 Tugiteenused	117,91	1 414,92	Teenuse hinna muutus	81,24	81,24	81,24	81,24	81,24	81,24	81,24	81,24	81,24	81,24	81,24	81,24	0,13	974,92	−36,67	−31,10%	−440,00	−31,10%	Aluseks kehtiva hanke maksumus (kehtiv hange 01.04.2025-31.03.2028)	
710 Valveteenused	117,91	1 414,92		81,24	81,24	81,24	81,24	81,24	81,24	81,24	81,24	81,24	81,24	81,24	81,24	0,13	974,92	−36,67	−31,10%	−440,00	−31,10%		
790 Muud tugiteenused																							
KÕRVALTEENUSTE TASUD KOKKU	1 965,48	23 585,76		2 230,47	2 201,58	2 100,35	1 925,44	1 769,60	1 615,57	1 599,38	1 636,96	1 725,09	1 964,37	2 161,55	2 225,26	3,54	23 155,61	264,99	13,48%	−430,15	−1,82%		
ÜÜR ja KÕRVALTEENUSED KOKKU km-ta	11 222,43	134 669,16		11 726,61	11 697,71	11 596,49	11 421,57	11 265,73	11 111,71	11 095,52	11 266,25	10 394,49	10 633,77	10 830,95	10 894,66	17,35	133 935,46	504,18	4,49%	−733,70	−0,54%		
ÜÜR ja KÕRVALTEENUSED KOKKU km-ga	13 915,81	166 989,76		14 540,99	14 505,16	14 379,64	14 162,75	13 969,51	13 778,52	13 758,44	13 970,14	12 889,17	13 185,88	13 430,38	13 509,38	21,52	166 079,97	625,18	4,49%	−909,79	−0,54%		
KAPITALI- ja REMONDIKOMPONENDID KOKKU km-ta	1 284,05	15 408,60		1 284,05	1 284,05	1 284,05	1 284,05	1 284,05	1 284,05	1 284,05	1 283,15	79,55	79,55	79,55	79,55	0,13	10 589,70			−4 818,90	−31,27%		
KAPITALI- ja REMONDIKOMPONENDID KOKKU km-ga	1 592,22	19 106,66		1 592,22	1 592,22	1 592,22	1 592,22	1 592,22	1 592,22	1 592,22	1 591,11	98,64	98,64	98,64	98,64	0,16	13 131,23			−5 975,43	−31,27%		
TEENUSED KOKKU km-ta	9 938,38	119 260,56		10 442,56	10 413,66	10 312,44	10 137,52	9 981,68	9 827,66	9 811,47	9 983,09	10 314,94	10 554,22	10 751,40	10 815,11	17,23	123 345,76	504,18	5,07%	4 085,20	3,43%		
TEENUSED KOKKU km-ga	12 323,59	147 883,09		12 948,77	12 912,94	12 787,42	12 570,53	12 377,29	12 186,29	12 166,22	12 379,04	12 790,53	13 087,24	13 331,74	13 410,74	21,36	152 948,74	625,18	5,07%	5 065,65	3,43%		

* 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	Üürikule jagatav osakaal	Üüriku tarbimise prognoos	2025 keskmine/ 01/2026 ühikhind	Ühikhinna muutuse prognoos 2026/2027	Prognoositud ühikuhind 2027	Planeeritud tööjõukulu 2027	Üüriku tarbimiskulu prognoos 2027	Märkused
	kogus	kogus	kogus	kogus	kogus	%	%	kogus	€/ühik	%	€/ühik	€/aastas	€/aastas	
6300 Vesi ja kanalisatsioon, m3	158,02	140,42	161,85	153,43	161,85	5,49%	86,20%	139,51	3,25	5,06%	3,41		476,37	Arvestatud 2025 tarbimist, kuna pinda kasutab nüüd kaks rentnikku. Ühikhinna aluseks võetud Tallinna Vesi kodulehelt vee-ja kanalisatsioonitasu hind juridilisele isikule 3,33€/m3. Arvestatud 2025 tarbimist. Aluseks võetud 2025 keskmine ühikhind. Arvestatud 2025 tarbimist, kuna kontor olnud aktiivse mas kasutuses siis. Aluseks võetud 2025 keskmine ühikhind.
6200 Soojusenergia, MWh	47,73	48,57	50,33	48,88	50,00	2,30%	86,20%	43,10	76,31	3,71%	79,14		3 411,09	
6100 Elektrienergia, MWh	26,37	34,91	39,93	33,74	40,00	18,56%	86,20%	34,48	139,24	5,04%	146,25		5 042,82	
6500 Jahutusenergia, MWh										7,10%				

Kapitalikomponendid

Alguskuupäev	Lõppkuupäev	Annuiteedimakse, €	Kommentaar
01.08.2027	20.08.2027	425,99	Pisiparendus 2022 (tegelik, muudatus nr 2) - periood 01.08.2027 - 20.08.2027 (graafiku viimane kuu)
01.08.2027	20.08.2027	779,11	Pisiparendus 2023 (tavasisustus) - tegelik maksumus (graafiku viimane kuu)
01.01.2024	31.07.2027	780,40	Pisiparendus 2023 (tavasisustus) - tegelik maksumus
01.01.2023	31.07.2027	426,42	Pisiparendus 2022 (tegelik, muudatus nr 2)