

# Üür ja kõrvalteenuste tasu alates 01.01.2026

ÜÜRIKOOD  
Üürniku nimi:  
Kinnistu kood:  
Kinnistu aadress:

ENDLA10A\_03  
Tarbijakaitse ja Tehnilise Järelevalve Amet  
ENDLA10A  
Endla tn 10a, Keslinna linnaosa, Tallinn, Harju maakond

Lepingu number:  
Lepingu liik:  
Haldur:  
Lepingu spetsialist:

Ü15293/18  
Üürileping  
Keili Luik  
Lisbeth Mikson

	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 €/m <sup>2</sup> 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 (m <sup>2</sup> )	1 927,2			1 927,2	1 927,2	1 927,2	1 927,2	1 927,2	1 927,2	1 927,2	1 927,2	1 927,2	1 927,2	1 927,2	1 927,2							
Üür ja üüriteenused																						
Netoüür																					31.12 THI 3,9%, rakendatud piirmäära 3%	
Kapitalikomponent (kapitalirent), sh Intress Põhiosa																					Ei indekseerita	
Kapitalikomponent (kasutusrent)	19 562,56	234 750,77	Ei muutu	19 386,12	19 386,12	19 386,12	19 386,12	19 386,12	19 386,12	19 386,12	19 386,12	19 386,12	19 386,12	19 386,12	19 386,12	10,06	232 633,44	-176,44	-0,90%	-2 117,33	-0,90%	Ei indekseerita
100 Kinnisvara haldamine	677,76	8 133,14	Indekseerimine	698,09	698,09	698,09	698,09	698,09	698,09	698,09	698,09	698,09	698,09	698,09	698,09	0,36	8 377,14	20,33	3,00%	243,99	3,00%	
200 Tehnohooldus	1 715,58	20 586,96	Indekseerimine	1 767,05	1 767,05	1 767,05	1 767,05	1 767,05	1 767,05	1 767,05	1 767,05	1 767,05	1 767,05	1 767,05	1 767,05	0,92	21 204,57	51,47	3,00%	617,61	3,00%	
300 Heakord																						
400 Remondikomponent	3 376,21	40 514,52	Ei muutu	3 376,21	3 376,21	3 376,21	3 376,21	3 376,21	3 376,21	3 376,21	3 376,21	3 376,21	3 376,21	3 376,21	3 376,21	1,75	40 514,52					Ei indekseerita
400 Remondifond																						
500 Omanikukohustused	148,26	1 779,08	Indekseerimine	152,70	152,70	152,70	152,70	152,70	152,70	152,70	152,70	152,70	152,70	152,70	152,70	0,08	1 832,45	4,45	3,00%	53,37	3,00%	
Omanikukohustuste järelevalve																						
700 Tugiteenused																						
700 Parkimiskohtade tasu																						
ÜÜR KOKKU	25 480,37	305 764,47		25 380,18	25 380,18	25 380,18	25 380,18	25 380,18	25 380,18	25 380,18	25 380,18	25 380,18	25 380,18	25 380,18	25 380,18	13,17	304 562,12	-100,20	-0,39%	-1 202,35	-0,39%	
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 tasutakse tegeliku kulu alusel
200 Tehnohooldus																						
300 Heakord	3 306,59	39 679,08	Teenuse hinna muutus	3 396,81	3 396,81	3 396,81	3 396,81	3 396,81	3 396,81	3 396,81	3 396,81	3 396,81	3 396,81	3 396,81	3 396,81	1,76	40 761,67	90,22	2,73%	1 082,59	2,73%	
400 Remondifond																						
500 Omanikukohustused																						
600 Tarbimisteenused																						
610 Elektrienergia	3 126,81	30 745,42	Teenuse hinna muutus	2 842,86	2 636,01	2 431,95	2 227,89	2 021,03	1 816,97	1 816,97	2 021,03	2 227,89	2 431,95	2 636,01	2 842,86	1,48	27 953,41	-283,95	-9,08%	-2 792,01	-9,08%	
620 Küte	3 422,62	23 901,01	Teenuse hinna muutus	2 582,65	2 636,19	2 289,94	1 567,08	944,17	326,62	249,88	251,66	492,61	1 551,02	2 400,59	2 555,87	1,33	17 848,29	-839,98	-24,54%	-6 052,72	-25,32%	Tarbimise mahu langus ja keskmise ühikhinna langus
630 Vesi ja kanalisatsioon	60,29	746,11	Teenuse hinna muutus	63,26	60,29	63,18	63,26	64,12	65,45	62,95	63,65	71,46	71,77	68,49	63,10	0,03	780,97	2,97	4,93%	34,86	4,67%	
640 Kommunikatsiooniteenused																						
650 Jahutusenergia																						
700 Tugiteenused	153,20	1 838,43		185,93	185,93	185,93	185,93	185,93	185,93	185,93	185,93	185,93	185,93	185,93	185,93	0,10	2 231,19	32,73	21,36%	392,76	21,36%	
710 Valveteenused	153,20	1 838,43	Teenuse hinna muutus	185,93	185,93	185,93	185,93	185,93	185,93	185,93	185,93	185,93	185,93	185,93	185,93	0,10	2 231,19	32,73	21,36%	392,76	21,36%	Aluseks uue hanke prognoosmaksumus (hange alates 01.11.2025)
790 Muud tugiteenused																						
KÕRVALTEENUSTE TASUD KOKKU	10 069,51	96 910,05		9 071,51	8 915,23	8 367,80	7 440,96	6 612,06	5 791,78	5 712,53	5 919,08	6 374,70	7 637,47	8 687,83	9 044,58	4,69	89 575,54	-998,01	-9,91%	-7 334,51	-7,57%	
ÜÜR ja KÕRVALTEENUSED KOKKU km-ta	35 549,88	402 674,52		34 451,68	34 295,41	33 747,98	32 821,14	31 992,24	31 171,96	31 092,71	31 299,26	31 754,87	33 017,65	34 068,01	34 424,75	17,86	394 137,65	-1 098,20	-3,09%	-8 536,86	-2,12%	
ÜÜR ja KÕRVALTEENUSED KOKKU km-ga	44 081,86	495 251,77		42 720,09	42 526,30	41 847,49	40 698,21	39 670,38	38 653,23	38 554,96	38 811,08	39 376,04	40 941,89	42 244,33	42 686,70	22,15	488 730,69	-1 361,77	-3,09%	-6 521,08	-1,32%	

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

Tarbimisteenuste arvestamine

Kütteliik: Kaugküte

	Tarbimise maht 2022	Tarbimise maht 2023	Tarbimise maht 2024	2022-2024 keskmine tarbimine	Tarbimise prognoos 2026	Tarbimise muutus 2022-2024 vs 2026	Üürikule jagatav osakaal	Üüriku tarbimise prognoos	2024 keskmine/ 01/2025 ühikhind	Ühikhinna muutuse prognoos 2025/2026	Prognoositud ühikuhind 2026	Planeeritud tööjõukulu 2026	Üüriku tarbimiskulu prognoos 2026	Märkused
	kogus	kogus	kogus	kogus	kogus	%	%	kogus	€/ühik	%	€/ühik	€/aastas	€/aastas	
6100 Elektrienergia, MWh	132,45	163,02	153,65	149,71	185,00	23,58%	86,68%	160,36	172,76	0,90%	174,31		27 953,41	Aluseks 2024.a tarbimise maht + lisandunud üüriku 4 kuu tarbimine ja 2024.a keskmine ühikhind
6200 Soojusenergia, MWh	245,00	256,00	250,00	250,33	261,33	4,39%	84,63%	221,15	77,43	4,23%	80,71		17 848,29	Aluseks 2022-2024.a tarbimise maht + lisandunud üüriku 4 kuu tarbimine ja 2024.a keskmine ühikhind
6300 Vesi ja kanalisatsioon, m3	757,00	672,00	722,00	717,00	750,00	4,60%	37,83%	283,72	2,62	5,06%	2,75		780,97	Aluseks 2024.a tarbimise maht + lisandunud üüriku 4 kuu tarbimine ja 2024.a keskmine ühikhind
6500 Jahutusenergia, MWh														

Kapitalikomponendid

Alguskuupäev	Lõppkuupäev	Annuiteedimakse, €	Kommentaar
01.01.2030	16.01.2030	3 084,99	Bilansiline
01.01.2030	16.01.2030	7 957,62	Investeering
01.01.2030	16.01.2030	137,72	Bilansiline (lisanduv pind alates 16.01.2020)
01.06.2023	15.01.2030	1 953,79	Parendustööd lisa 6.3. alusel (ventilatsiooni tööd - tegelik maksumus)
01.01.2021	31.12.2025	176,44	Pisiparendus 2020 lisa 6.2 alusel (tegelik maksumus)
01.02.2020	31.12.2029	8 126,05	Investeering
01.02.2020	31.12.2029	8 908,58	Bilansiline
01.02.2020	31.12.2029	397,70	Bilansiline (lisanduv pind alates 16.01.2020)