

Üür ja kõrvalteenuste tasu alates 01.01.2026

ÜÜRIKOOD

Üürniku nimi:

Kinnistu kood:

Kinnistu address:

OSMUSSAARE2_14

Politsei- ja Piirivalveamet

OSMUSSAARE2

Osmussaare tn 2, Lasnamäe linnaosa, Tallinn, Harju maakond

Lepingu number:

Lepingu liik:

Haldur:

Lepingu spetsialist:

KPJ-4/2022-4

Üürileping

Mairo Kirss

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)	322,0			322,0	322,0	322,0	322,0	322,0	322,0	322,0	322,0	322,0	322,0	322,0	322,0							
Üür ja üüriteenused																						
Netoüür																						
Kapitalikomponent (kapitalirent), sh Intress Põhiosa																						
Kapitalikomponent (kasutusrent)	2 696,32	32 355,84	Ei muutu	2 696,32	2 696,32	2 696,32	2 696,32	2 696,32	2 696,32	2 696,32	2 696,32	2 696,32	2 696,32	2 696,32	2 696,32	8,37	32 355,84					Ei indekseerita
100 Kinnisvara haldamine	95,00	1 140,02	Indekseerimine	97,85	97,85	97,85	97,85	97,85	97,85	97,85	97,85	97,85	97,85	97,85	97,85	0,30	1 174,22	2,85	3,00%	34,20	3,00%	31.12 THI 3,9%, rakendatud piirmäära 3%
200 Tehnohooldus	397,60	4 771,20	Indekseerimine	409,53	409,53	409,53	409,53	409,53	409,53	409,53	409,53	409,53	409,53	409,53	409,53	1,27	4 914,33	11,93	3,00%	143,14	3,00%	31.12 THI 3,9%, rakendatud piirmäära 3%
300 Heakord																						
400 Remondikomponent	537,74	6 452,88	Ei muutu	537,74	537,74	537,74	537,74	537,74	537,74	537,74	537,74	537,74	537,74	537,74	537,74	1,67	6 452,88					Ei indekseerita
400 Remondifond																						
500 Omanikukohustused	14,07	168,89	Indekseerimine	14,50	14,50	14,50	14,50	14,50	14,50	14,50	14,50	14,50	14,50	14,50	14,50	0,04	173,96	0,42	3,00%	5,07	3,00%	31.12 THI 3,9%, rakendatud piirmäära 3%
Omanikukohustuste järelevalve																						
700 Tugiteenused																						
700 Parkimiskohtade tasu																						
ÜÜR KOKKU	3 740,74	44 888,83		3 755,94	3 755,94	3 755,94	3 755,94	3 755,94	3 755,94	3 755,94	3 755,94	3 755,94	3 755,94	3 755,94	3 755,94	11,66	45 071,23	15,20	0,41%	182,40	0,41%	

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	884,81	10 617,68	Teenuse hinna muutus	1 075,36	1 075,36	1 075,36	1 075,36	1 075,36	1 075,36	1 075,36	1 075,36	1 075,36	1 075,36	1 075,36	1 075,36	3,34	12 904,29	190,55	21,54%	2 286,60	21,54%	Aluseks kehtiva hanke maksumus (kuni 30.06.2026) ja uue hanke prognoosmaksumus (al 01.07.2026)
400 Remondifond																						
500 Omanikukohustused																						
600 Tarbimisteenused																						
610 Elektrienergia	1 055,22	10 375,83	Teenuse hinna muutus	982,96	911,44	840,88	770,33	698,80	628,25	628,25	698,80	770,33	840,88	911,44	982,96	3,05	9 665,32	-72,26	-6,85%	-710,51	-6,85%	
620 Küte	555,17	3 876,88	Teenuse hinna muutus	368,35	375,99	326,60	223,50	134,66	46,58	35,64	35,89	70,26	221,21	342,38	364,53	1,13	2 545,61	-186,82	-33,65%	-1 331,28	-34,34%	Keskmise tarbimise ja ühikhinna langus
630 Vesi ja kanalisatsioon	57,82	715,62	Teenuse hinna muutus	55,52	52,92	55,45	55,52	56,27	57,44	55,25	55,86	62,72	62,99	60,11	55,38	0,17	685,44	-2,30	-3,98%	-30,19	-4,22%	
640 Kommunikatsiooniteenused																						
650 Jahutusenergia																						
700 Tugiteenused	857,32	10 287,80		1 125,26	1 125,26	1 125,26	1 125,26	1 125,26	1 125,26	1 125,26	1 125,26	1 125,26	1 125,26	1 125,26	1 125,26	3,49	13 503,15	267,95	31,25%	3 215,35	31,25%	
710 Valveteenused	857,32	10 287,80	Teenuse hinna muutus	1 125,26	1 125,26	1 125,26	1 125,26	1 125,26	1 125,26	1 125,26	1 125,26	1 125,26	1 125,26	1 125,26	1 125,26	3,49	13 503,15	267,95	31,25%	3 215,35	31,25%	Aluseks uue hanke prognoosmaksumus (uus hange al 01.11.2025)
790 Muud tugiteenused																						
KÕRVALTEENUSTE TASUD KOKKU	3 410,34	35 873,82		3 607,45	3 540,96	3 423,56	3 249,97	3 090,36	2 932,89	2 919,75	2 991,18	3 103,92	3 325,71	3 514,56	3 603,50	11,19	39 303,80	197,12	5,78%	3 429,98	9,56%	
ÜÜR ja KÕRVALTEENUSED KOKKU km-ta	7 151,07	80 762,65		7 363,39	7 296,90	7 179,49	7 005,91	6 846,30	6 688,83	6 675,69	6 747,11	6 859,86	7 081,64	7 270,49	7 359,43	22,86	84 375,03	212,32	2,97%	3 612,39	4,47%	
ÜÜR ja KÕRVALTEENUSED KOKKU km-ga	8 867,33	99 332,08		9 130,60	9 048,15	8 902,57	8 687,32	8 489,41	8 294,14	8 277,85	8 366,42	8 506,22	8 781,24	9 015,41	9 125,70	28,34	104 625,04	263,27	2,97%	5 292,96	5,33%	

* eeldatav kehtiv tasu
** tegeliku kulu alusel tasutavates lepingutes on toodud kõrvalteenuste kuluprognoos, 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 %	Üürikule jagatav osakaal %	Üüriku tarbimise prognoos kogus	2024 keskmise/ 01/2025 ühikhind €/ühik	Ühikhinna muutuse prognoos 2025/2026 %	Prognoositud ühikuhind 2026 €/ühik	Planeeritud tööjõukulu 2026 €/aastas	Üüriku tarbimiskulu prognoos 2026 €/aastas	Märkused
6100 Elektrienergia, MWh	679,84	659,89	675,67	671,80	671,80		9,25%	62,14	154,15	0,90%	155,54		9 665,32	Aluseks 2022 - 2024.a keskmine tarbimise maht ja 2024.a keskmine ühikhind.
6200 Soojusenergia, MWh	361,00	268,00	316,78	315,26	315,26		10,25%	32,31	75,58	4,23%	78,78		2 545,61	Aluseks 2022 - 2024.a keskmine tarbimise maht ja keh tiv ühikhind.
6300 Vesi ja kanalisatsioon, m3	1 899,00	1 707,00	1 897,00	1 834,33	1 834,33		10,25%	188,02	3,47	5,06%	3,65		685,44	Aluseks 2022 - 2024.a keskmine tarbimise maht ja keh tiv ühikhind.
6500 Jahutusenergia, MWh														

Kapitalikomponendid

Alguskuupäev	Lõppkuupäev	Annuiteedimakse, €	Kommentaar
01.01.2022	31.12.2031	2 696,32	bilansiline