

Üür ja kõrvalteenuste tasu alates 01.01.2025

ÜÜRIKOOD
Üürniku nimi:
Kinnistu kood:
Kinnistu address:

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

Lepingu number:
Lepingu liik:
Haldur:
Lepingu spetsialist:

KPJ-4/2021-122
Üürileping
Keili Luik
Liis Rouhijainen

| | 2024* 12 €/kuus | 2024* KOKKU €/aastas | Muutmise alus | 2025 01 €/kuus | 2025 02 €/kuus | 2025 03 €/kuus | 2025 04 €/kuus | 2025 05 €/kuus | 2025 06 €/kuus | 2025 07 €/kuus | 2025 08 €/kuus | 2025 09 €/kuus | 2025 10 €/kuus | 2025 11 €/kuus | 2025 12 €/kuus | 2025 Viimane kuu €/m² kuus | 2025 KOKKU €/aastas | 12.24/01.25 muutus €/kuus | 12.24/01.25 muutus kuus, % | 2024/2025 muutus €/aastas | 2024/2025 muutus aastas, % | Märkused, põhjendused muutuste kohta |
|--|-----------------------|----------------------------|-------------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------------------|---------------------------|---------------------------------|----------------------------------|---------------------------------|----------------------------------|---|
| Üüripind (m²) | 728,3 | | | 728,3 | 728,3 | 728,3 | 728,3 | 728,3 | 728,3 | 728,3 | 728,3 | 728,3 | 728,3 | 728,3 | 728,3 | | | | | | | |
| Üür ja üüriteenused | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Netoüür | 7 426,48 | 89 117,70 | Indekseerimine | 7 649,27 | 7 649,27 | 7 649,27 | 7 649,27 | 7 649,27 | 7 649,27 | 7 649,27 | 7 649,27 | 7 649,27 | 7 649,27 | 7 649,27 | 7 649,27 | 10,50 | 91 791,23 | 222,79 | 3,00% | 2 673,53 | 3,00% | 31.12 THI 4,0%, rakendatud piirmäära 3% |
| 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 | 1 206,82 | 1 206,82 | 1 206,82 | 1 206,82 | 1 206,82 | 1,66 | 14 481,84 | | | | | Ei indekseerita |
| 100 Kinnisvara haldamine | 157,53 | 1 890,38 | Indekseerimine | 162,26 | 162,26 | 162,26 | 162,26 | 162,26 | 162,26 | 162,26 | 162,26 | 162,26 | 162,26 | 162,26 | 162,26 | 0,22 | 1 947,09 | 4,73 | 3,00% | 56,71 | 3,00% | |
| 200 Tehnohooldus | 247,55 | 2 970,59 | Indekseerimine | 254,98 | 254,98 | 254,98 | 254,98 | 254,98 | 254,98 | 254,98 | 254,98 | 254,98 | 254,98 | 254,98 | 254,98 | 0,35 | 3 059,71 | 7,43 | 3,00% | 89,12 | 3,00% | |
| 300 Heakord | 225,04 | 2 700,54 | Indekseerimine | 231,80 | 231,80 | 231,80 | 231,80 | 231,80 | 231,80 | 231,80 | 231,80 | 231,80 | 231,80 | 231,80 | 231,80 | 0,32 | 2 781,55 | 6,75 | 3,00% | 81,02 | 3,00% | Väliheakord + hoone üldkasutatavate ruumide koristus ja puhastamine |
| 400 Remondikomponent | 77,23 | 926,76 | Ei muutu | 77,23 | 77,23 | 77,23 | 77,23 | 77,23 | 77,23 | 77,23 | 77,23 | 77,23 | 77,23 | 77,23 | 77,23 | 0,11 | 926,76 | | | | | Ei indekseerita, sisaldab kahte komponenti: 1) lisa 6.1 alusel hangitud tavalisustuse remontitöödekomponent 37,10 EUR; 2) lisa 6.2. alusel hangitava tavalisustuse remontitöödekomponent 40,13 EUR; |
| 400 Remondifond | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 500 Omanikukohustused | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Omanikukohustuste järelevalve | 242,05 | 2 904,60 | Indekseerimine | 249,31 | 249,31 | 249,31 | 249,31 | 249,31 | 249,31 | 249,31 | 249,31 | 249,31 | 249,31 | 249,31 | 249,31 | 0,34 | 2 991,74 | 7,26 | 3,00% | 87,14 | 3,00% | RKAS järelevalveteenus |
| 700 Tugiteenused | 364,32 | 4 371,82 | Indekseerimine | 375,25 | 375,25 | 375,25 | 375,25 | 375,25 | 375,25 | 375,25 | 375,25 | 375,25 | 375,25 | 375,25 | 375,25 | 0,52 | 4 502,98 | 10,93 | 3,00% | 131,16 | 3,00% | Väliperimeetri valve + 10 parkimiskohta |
| 700 Parkimiskohdade tasu | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| ÜÜR KOKKU | 9 947,02 | 119 364,23 | | 10 206,91 | 10 206,91 | 10 206,91 | 10 206,91 | 10 206,91 | 10 206,91 | 10 206,91 | 10 206,91 | 10 206,91 | 10 206,91 | 10 206,91 | 10 206,91 | 14,01 | 122 482,90 | 259,89 | 2,61% | 3 118,67 | 2,61% | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 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 | 922,29 | 11 067,48 | Teenuse hinna muutus | 1 139,98 | 1 139,98 | 1 139,98 | 1 139,98 | 1 139,98 | 1 139,98 | 1 139,98 | 1 139,98 | 1 139,98 | 1 139,98 | 1 139,98 | 1 139,98 | 1,57 | 13 679,75 | 217,69 | 23,60% | 2 612,27 | 23,60% | Olemasolev hange kuni 30.06.2025. Alates 01.07.2025 uue hanke prognoos. |
| 400 Remondifond | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 500 Omanikukohustused | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 600 Tarbimisteenused | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 610 Elektrienergia | 1 822,67 | 17 922,00 | Teenuse hinna muutus | 509,43 | 472,36 | 435,80 | 399,23 | 362,16 | 325,59 | 325,59 | 362,16 | 399,23 | 435,80 | 472,36 | 509,43 | 0,70 | 5 009,15 | -1 313,24 | -72,05% | -12 912,85 | -72,05% | Aluseks 2023.a tarbimine ja ühikhind; ühikhinna languse prognoos |
| 620 Küte | 1 003,05 | 7 004,52 | Teenuse hinna muutus | 769,97 | 785,93 | 682,70 | 467,20 | 281,49 | 97,38 | 74,50 | 75,03 | 146,86 | 462,41 | 715,69 | 761,99 | 1,05 | 5 321,13 | -233,08 | -23,24% | -1 683,38 | -24,03% | Aluseks 2023.a tarbimine ja ühikhind; tarbimise ja ühikhinna languse prognoos |
| 630 Vesi ja kanalisatsioon | 66,00 | 816,82 | Teenuse hinna muutus | 62,41 | 59,48 | 62,33 | 62,41 | 63,25 | 64,56 | 62,10 | 62,79 | 70,50 | 70,80 | 67,57 | 62,25 | 0,09 | 770,44 | -3,59 | -5,44% | -46,37 | -5,68% | |
| 640 Kommunikatsiooniteenused | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 700 Tugiteenused | 100,84 | 1 210,08 | Teenuse hinna muutus | 166,48 | 166,48 | 166,48 | 166,48 | 166,48 | 166,48 | 166,48 | 166,48 | 166,48 | 166,48 | 166,48 | 166,48 | 0,23 | 1 997,76 | 65,64 | 65,09% | 787,68 | 65,09% | Olemasolev hange kuni 31.03.2025. Alates 01.04.2025 uue hanke prognoos (ainukasutuses üüripinna tehniline valve) |
| KÕRVALTEENUSTE TASUD KOKKU | 3 914,84 | 38 020,89 | | 2 648,26 | 2 624,23 | 2 487,29 | 2 235,29 | 2 013,36 | 1 793,99 | 1 768,65 | 1 806,44 | 1 923,05 | 2 275,47 | 2 562,08 | 2 640,13 | 3,63 | 26 778,24 | -1 266,58 | -32,35% | -11 242,65 | -29,57% | |
| ÜÜR ja KÕRVALTEENUSED KOKKU km-ta | 13 861,86 | 157 385,12 | | 12 855,17 | 12 831,14 | 12 694,19 | 12 442,20 | 12 220,27 | 12 000,90 | 11 975,56 | 12 013,35 | 12 129,96 | 12 482,37 | 12 768,99 | 12 847,04 | 17,64 | 149 261,13 | -1 006,69 | -7,26% | -8 123,99 | -5,16% | |
| ÜÜR ja KÕRVALTEENUSED KOKKU km-ga | 16 911,47 | 192 009,85 | | 15 683,31 | 15 653,99 | 15 486,92 | 15 179,48 | 14 908,73 | 14 641,10 | 14 610,18 | 14 656,28 | 14 798,55 | 15 228,50 | 15 578,17 | 15 673,38 | 21,52 | 182 098,58 | -1 228,16 | -7,26% | -9 911,26 | -5,16% | |

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

Tarbijasteenuste arvestamine

Kütteliik: Kaugküte

| | Tarbijamise maht 2021 | Tarbijamise maht 2022 | Tarbijamise maht 2023 | 2021-2023 keskmine tarbimine | Tarbijamise prognoos 2025 | Tarbijamise muutus 2021-2023 vs 2025 | Üürnikule jagatav osakaal | Üürniku tarbijamise prognoos | 2023 keskmine/ 01/2024 ühikuhind €/ühik | Ühikhinna muutuse prognoos 2024/2025 | Prognoositud ühikuhind 2025 | Planeeritud tööjõukulu 2025 | Üürniku tarbijamiskulu prognoos 2025 | Märkused |
|---------------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|------------------------------------|---------------------------------|---|---------------------------------|------------------------------------|---|---|-----------------------------------|-----------------------------------|---|--|
| | kogus | kogus | kogus | kogus | kogus | % | % | kogus | | % | €/ühik | €/aastas | €/aastas | |
| 6100 Elektrienergia, MWh | | 2,51 | 26,37 | 9,63 | 29,00 | 201,23% | 100,00% | 29,00 | 167,70 | 3,00% | 172,73 | | 5 009,15 | Arvestatud 2023. a tegelikku tarbimist. Aluseks võetud keskmine ühikuhind. |
| 6200 Soojusenergia, MWh | | 21,47 | 47,73 | 23,07 | 55,00 | 138,45% | 100,00% | 55,00 | 93,09 | 3,93% | 96,75 | | 5 321,13 | Arvestatud 2023. a tegelikku tarbimist. Aluseks võetud keskmine ühikuhind. |
| 6300 Vesi ja kanalisatsioon, m3 | | 53,87 | 158,02 | 70,63 | 181,73 | 157,29% | 100,00% | 181,73 | 3,96 | 7,12% | 4,24 | | 770,44 | Arvestatud 2023. a tegelikku tarbimist. Aluseks võetud keskmine ühikuhind. |

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) |
| 01.01.2024 | 31.08.2027 | 780,40 | Pisiparendus 2023 (tavalisus) - tegelik maksumus |
| 01.01.2023 | 30.07.2027 | 426,42 | Pisiparendus 2022 (tegelik, muudatus nr 2) |