

Üür ja kõrvalteenuste tasu alates 01.01.2026

ÜÜRIKOOD
Üürniku nimi:
Kinnistu kood:
Kinnistu aadress:

MANNIOTSA_01
Tallinna Vangla
LINNAARUTEE5
Linnaaru tee 5, Soodevahe küla, Rae vald, Harju maakond

Lepingu number:
Lepingu liik:
Haldur:
Lepingu spetsialist:

Ü8290/14
Üürileping
Raiko Roos
Kerli Kikojan

	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	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)	51 116,0			51 116,0	51 116,0	51 116,0	51 116,0	51 116,0	51 116,0	51 116,0	51 116,0	51 116,0	51 116,0	51 116,0	51 116,0							
Üür ja üüriteenused																						
Netoüür																						31.12 THI 3,9%, rakendatud piirmäära 3%
Kapitalikomponent (kapitalirent), sh Intress Põhiosa																						Ei indekseerita. Lisa 6.4 prognoos. Kokkuleppe punkti 2.1.2. tasumise periood 01.05.2025 - 31.12.2025, kokkuleppe punkti 2.1.3. tasumise periood 55. kuud alates 01.05.2025, kokkuleppe punkti 2.1.4 tasumise periood 01.05.2025 - 31.12.2029.
Kapitalikomponent (kasutusrent)	441 058,83	5 145 148,52	Ei muutu	401 443,06	401 443,06	401 443,06	401 443,06	401 443,06	401 443,06	401 443,06	401 443,06	401 443,06	401 443,06	401 443,06	401 443,06	7,85	4 817 316,72	−39 615,77	−8,98%	−327 831,80	−6,37%	
100 Kinnisvara haldamine	11 309,53	135 714,35	Indekseerimine	11 648,82	11 648,82	11 648,82	11 648,82	11 648,82	11 648,82	11 648,82	11 648,82	11 648,82	11 648,82	11 648,82	11 648,82	0,23	139 785,78	339,29	3,00%	4 071,43	3,00%	
200 Tehnohooldus	80 094,82	961 137,89	Indekseerimine	82 497,67	82 497,67	82 497,67	82 497,67	82 497,67	82 497,67	82 497,67	82 497,67	82 497,67	82 497,67	82 497,67	82 497,67	1,61	989 972,02	2 402,84	3,00%	28 834,14	3,00%	
300 Heakord	16 384,54	196 614,48	Indekseerimine	16 876,08	16 876,08	16 876,08	16 876,08	16 876,08	16 876,08	16 876,08	16 876,08	16 876,08	16 876,08	16 876,08	16 876,08	0,33	202 512,91	491,54	3,00%	5 898,43	3,00%	
400 Remondikomponent	255 038,25	3 060 458,99	Indekseerimine	262 689,40	262 689,40	262 689,40	262 689,40	262 689,40	262 689,40	262 689,40	262 689,40	262 689,40	262 689,40	262 689,40	262 689,40	5,14	3 152 272,76	7 651,15	3,00%	91 813,77	3,00%	
400 Remondifond																						
500 Omanikukohustused	570,08	6 840,94	Indekseerimine	587,18	587,18	587,18	587,18	587,18	587,18	587,18	587,18	587,18	587,18	587,18	587,18	0,01	7 046,17	17,10	3,00%	205,23	3,00%	
Omanikukohustuste järelevalve																						
700 Tugiteenused																						
700 Parkimiskohtade tasu																						
ÜÜR KOKKU	804 456,05	9 505 915,16		775 742,20	775 742,20	775 742,20	775 742,20	775 742,20	775 742,20	775 742,20	775 742,20	775 742,20	775 742,20	775 742,20	775 742,20	15,18	9 308 906,36	−28 713,85	−3,57%	−197 008,80	−2,07%	
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 tegelike kulude alusel, esitatud kulude prognoos
200 Tehnohooldus																						
300 Heakord																						
400 Remondifond																						
500 Omanikukohustused																						
600 Tarbimisteenused																						
610 Elektrienergia	71 832,25	706 315,17	Teenuse hinna muutus	65 383,83	60 626,30	55 933,07	51 239,83	46 482,31	41 789,07	41 789,07	46 482,31	51 239,83	55 933,07	60 626,30	65 383,83	1,28	642 908,84	−6 448,42	−8,98%	−63 406,33	−8,98%	
620 Küte	39 202,80	273 762,60	Teenuse hinna muutus	50 473,14	51 519,57	44 752,61	30 625,72	18 452,17	6 383,26	4 883,37	4 918,25	9 627,22	30 311,79	46 915,25	49 949,92	0,98	348 812,27	11 270,33	28,75%	75 049,67	27,41%	Aluseks 2024 aasta tarbimine ja teenuspakkuja kehtiv ühikhind. Ühikhinna tõusu prognoos.
630 Vesi ja kanalisatsioon	29 793,95	368 737,00	Teenuse hinna muutus	42 375,71	40 387,71	42 323,39	42 375,71	42 951,18	43 840,55	42 166,44	42 637,28	47 868,85	48 078,12	45 880,86	42 271,08	0,83	523 156,87	12 581,76	42,23%	154 419,87	41,88%	Aluseks 2024 aasta tarbimine. Tarbimise tõusu prognoos.
640 Kommunikatsiooniteenused																						
650 Jahutusenergia																						
700 Tugiteenused	28,00	336,00		28,00	28,00	28,00	28,00	28,00	28,00	28,00	28,00	28,00	28,00	28,00	28,00	0,00	336,00					
710 Valveteenused	28,00	336,00	Teenuse hinna muutus	28,00	28,00	28,00	28,00	28,00	28,00	28,00	28,00	28,00	28,00	28,00	28,00	0,00	336,00					ATS 112 häireedastusteenus
790 Muud tugiteenused																						
KÕRVALTEENUSTE TASUD KOKKU	140 857,01	1 349 150,77		158 260,67	152 561,59	143 037,07	124 269,26	107 913,66	92 040,88	88 866,89	94 065,85	108 763,91	134 350,97	153 450,41	157 632,82	3,08	1 515 213,98	17 403,66	12,36%	166 063,21	12,31%	
ÜÜR ja KÕRVALTEENUSED KOKKU km-ta	945 313,06	10 855 065,93		934 002,87	928 303,78	918 779,27	900 011,46	883 655,85	867 783,08	864 609,09	869 808,04	884 506,10	910 093,17	929 192,61	933 375,02	18,26	10 824 120,34	−11 310,19	−1,20%	−30 945,59	−0,29%	
ÜÜR ja KÕRVALTEENUSED KOKKU km-ga	1 172 188,19	13 352 873,54		1 158 163,561	151 096,69	1 139 286,30	1 116 014,20	1 095 733,26	1 076 051,02	1 072 115,27	1 078 561,97	1 096 787,57	1 128 515,53	1 152 198,83	1 157 385,02	22,64	13 421 909,23	−14 024,63	−1,20%	69 035,69	0,52%	

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

Tarbimisteenuste arvestamine

Kütteliik: Kombineeritud küte

	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	6 585,13	6 069,57	6 238,04	6 297,58	6 238,00	-0,95%	85,12%	5 309,79	120,00	0,90%	121,08		642 908,84	Aluseks 2024 aasta
6200 Soojusenergia, MWh	6 859,10	6 206,60	6 260,40	6 442,03	6 260,00	-2,83%	85,29%	5 339,15	61,00	7,10%	65,33		348 812,27	Aluseks 2024 aasta, teenuspakkuja ühikhind
6300 Vesi ja kanalisatsioon, m3	172 195,60	162 139,00	180 198,60	171 511,07	180 198,60	5,07%	85,29%	153 691,39	3,24	5,06%	3,40		523 156,87	Aluseks 2024 aasta, kuna vangide arv on oluliselt suu renenud.
6500 Jahutusenergia, MWh														

Kapitalikomponendid

Alguskuupäev	Lõppkuupäev	Annuiteedimakse, €	Kommentaar
01.01.2026	31.12.2029	1 010,83	Parendustööd lisa 6.4 alusel (kokkuleppe punkt 2.1.3. - prognoos)
01.01.2026	31.12.2029	1 403,74	Pisiparendus 2024 lepingu eritingimuste p 11.19 alusel (prognoos)
01.06.2025	31.12.2025	34 951,77	Parendustööd lisa 6.4 alusel (kokkuleppe punkt 2.1.2. - prognoos)
01.06.2025	31.12.2025	1 925,84	Parendustööd lisa 6.4 alusel (kokkuleppe punkti 2.1.3. - prognoos)
01.06.2025	31.12.2025	2 473,70	Pisiparendus 2024 lepingu eritingimuste p 11.19 alusel (prognoos)
01.01.2025	31.12.2029	1 699,17	Pisiparendus 2024 lepingu eritingimuste p 11.19 alusel (prognoos)
01.01.2024	31.12.2028	3 722,48	Pisiparendus 2023 lepingu eritingimuste p 11.19 alusel (tegelik maksumus)
01.01.2023	31.12.2027	2 763,71	Pisiparendus 2022 lepingu eritingimuste p 11.19 alusel (tegelik maksumus)
01.01.2022	31.12.2026	2 690,43	Pisiparendus 2021 lepingu eritingimuste p 11.19 alusel (tegelik maksumus)
01.01.2021	31.12.2025	2 679,04	Pisiparendus 2020 lepingu eritingimuste p 11.19 alusel (tegelik maksumus)
01.12.2018	30.11.2048	388 152,70	Kapitalikomponendi annuiteetmaksegraafik (tegelik maksumus)