

Üür ja kõrvalteenuste tasu alates 01.01.2025

ÜÜRIKOOD
Üürniku nimi:
Kinnistu kood:
Kinnistu address:

PIRITATEE78_01
Justiitsministeerium
PIRITATEE78
Pirita tee 78, Kesklinna linnaosa, Tallinn, Harju maakond

Lepingu number:
Lepingu liik:
Haldur:
Lepingu spetsialist:

Ü13266/17
Üürileping
Keili Luik
Kerli Kikojan

	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 (m ²)	29 561,0			29 561,0	29 561,0	29 561,0	29 561,0	29 561,0	29 561,0	29 561,0	29 561,0	29 561,0	29 561,0	29 561,0	29 561,0							
Üür ja üüriteenused																						
Netoüür																						31.12 THI 4%, rakendatud piirmäära 3%
Kapitalikomponent (kapitalirent), sh Intress Põhiosa																						
Kapitalikomponent (kasutusrent)	37 628,76	451 545,07	Ei muutu	37 628,76	37 628,76	37 628,76	37 628,76	37 628,76	37 628,76	37 628,76	37 628,76	37 628,76	37 628,76	37 628,76	37 628,76	1,27	451 545,12	0,00		0,05		
100 Kinnisvara haldamine	1 324,20	15 890,36	Indekseerimine	1 363,92	1 363,92	1 363,92	1 363,92	1 363,92	1 363,92	1 363,92	1 363,92	1 363,92	1 363,92	1 363,92	1 363,92	0,05	16 367,07	39,73	3,00%	476,71	3,00%	
200 Tehnohooldus	1 787,66	21 451,98	Indekseerimine	1 841,30	1 841,30	1 841,30	1 841,30	1 841,30	1 841,30	1 841,30	1 841,30	1 841,30	1 841,30	1 841,30	1 841,30	0,06	22 095,54	53,63	3,00%	643,56	3,00%	
300 Heakord																						
400 Remondikomponent	15 141,00	181 692,00	Ei muutu	15 141,00	15 141,00	15 141,00	15 141,00	15 141,00	15 141,00	15 141,00	15 141,00	15 141,00	15 141,00	15 141,00	15 141,00	0,51	181 692,00					Ei indekseerita
400 Remondifond																						
500 Omanikukohustused	535,20	6 422,35	Indekseerimine	551,25	551,25	551,25	551,25	551,25	551,25	551,25	551,25	551,25	551,25	551,25	551,25	0,02	6 615,02	16,06	3,00%	192,67	3,00%	
Omanikukohustuste järelevalve																						
700 Tugiteenused																						
700 Parkimiskohtade tasu																						
ÜÜR KOKKU	56 416,81	677 001,76		56 526,23	56 526,23	56 526,23	56 526,23	56 526,23	56 526,23	56 526,23	56 526,23	56 526,23	56 526,23	56 526,23	56 526,23	1,91	678 314,75	109,42	0,19%	1 312,99	0,19%	
	€/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	5 720,38	68 644,56	Teenuse hinna muutus	10 180,00	10 180,00	10 180,00	10 180,00	10 180,00	10 180,00	10 180,00	10 180,00	10 180,00	10 180,00	10 180,00	10 180,00	0,34	122 160,00	4 459,62	77,96%	53 515,44	77,96%	Alates 07.2025 uue hanke prognoos.
400 Remondifond																						
500 Omanikukohustused																						
600 Tarbimisteenused 610 Elektrienergia	11 275,17	110 866,92	Teenuse hinna muutus	5 454,27	5 057,40	4 665,89	4 274,39	3 877,52	3 486,01	3 486,01	3 877,52	4 274,39	4 665,89	5 057,40	5 454,27	0,18	53 630,96	-5 820,90	-51,63%	-57 235,96	-51,63%	Aluseks 2021-2023 a keskmine tarbimine ja 2023 a keskmine ühikhind. Ühikhinna languse prognoos.
620 Küte 630 Vesi ja kanalisatsioon	9,41	116,48	Teenuse hinna muutus	9,31	8,87	9,29	9,31	9,43	9,63	9,26	9,36	10,51	10,56	10,08	9,28	0,00	114,89	-0,11	-1,12%	-1,59	-1,37%	
640 Kommunikatsiooniteenused	37,10	445,20	Teenuse hinna muutus	37,10	37,10	37,10	37,10	37,10	37,10	37,10	37,10	37,10	37,10	37,10	37,10	0,00	445,20					
700 Tugiteenused	1 452,20	17 426,40	Teenuse hinna muutus	2 432,10	2 432,10	2 432,10	2 432,10	2 432,10	2 432,10	2 432,10	2 432,10	2 432,10	2 432,10	2 432,10	2 432,10	0,08	29 185,20	979,90	67,48%	11 758,80	67,48%	Alates 04.2025 uue hanke prognoos.
KÕRVALTEENUSTE TASUD KOKKU	18 494,26	197 499,56		18 112,77	17 715,47	17 324,39	16 932,89	16 536,15	16 144,84	16 144,47	16 536,08	16 934,10	17 325,65	17 716,67	18 112,75	0,61	205 536,24	-381,48	-2,06%	8 036,68	4,07%	
ÜÜR ja KÕRVALTEENUSED KOKKU km-ta	74 911,07	874 501,32		74 639,00	74 241,70	73 850,62	73 459,12	73 062,38	72 671,07	72 670,70	73 062,31	73 460,33	73 851,88	74 242,90	74 638,98	2,52	883 850,99	-272,07	-0,36%	9 349,67	1,07%	
ÜÜR ja KÕRVALTEENUSED KOKKU km-ga	91 391,51	1 066 891,61		91 059,58	90 574,87	90 097,75	89 620,13	89 136,10	88 658,70	88 658,26	89 136,02	89 621,60	90 099,29	90 576,34	91 059,56	3,08	1 078 298,21	-331,92	-0,36%	11 406,60	1,07%	

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

Tarbimisteenuste arvestamine

Kütteliik: Elektriküte

	Tarbimise maht 2021	Tarbimise maht 2022	Tarbimise maht 2023	2021-2023 keskmise tarbimine	Tarbimise prognoos 2025	Tarbimise muutus 2021-2023 vs 2025	Üürnikule jagatav osakaal	Üürniku tarbimise prognoos	2023 keskmise/ 01/2024 ühikhind	Ühikhinna muutuse prognoos 2024/2025	Prognoositud ühikuhind 2025	Planeeritud tööjõukulu 2025	Üürniku tarbimiskulu prognoos 2025	Märkused
	kogus	kogus	kogus	kogus	kogus	%	%	kogus	€/ühik	%	€/ühik	€/aastas	€/aastas	
6100 Elektrienergia, MWh	331,46	399,17	199,66	310,10	310,10		100,00%	310,10	167,91	3,00%	172,95		53 630,96	Arvestatud 2021-2023 keskmist tarbimist ning keskmist ühikhinda
6200 Soojusenergia, MWh										3,00%				
6300 Vesi ja kanalisatsioon, m3	35,23	36,00	40,00	37,08	55,00	48,34%	100,00%	55,00	1,95	7,12%	2,09		114,89	Arvestatud 2023. a tegelikku tarbimist ning lisatud juurde varu täiendavaks pesuks. Aluseks võetud prognoositud ühikhind

Kapitalikomponendid

Alguskuupäev	Lõppkuupäev	Annuiteedimakse, €	Kommentaar
01.08.2048	22.08.2048	25 874,35	bilansiline + investeering
01.01.2024	31.12.2028	398,49	Pisiparendus 2023 (lisa 6.6 alusel tegelik maksumus)
01.01.2023	31.12.2027	301,16	Pisiparendus 2022 (lisa 6.5 alusel, tegelik maksumus)
01.01.2022	31.12.2026	241,51	Pisiparendus 2021 (lisa 6.4 alusel, tegelik maksumus)
01.01.2021	31.12.2025	228,29	Pisiparendus 2020 (lisa 6.3 alusel, tegelik maksumus)
01.09.2018	31.07.2048	36 459,31	bilansiline + investeering