

# Üür ja kõrvalteenuste tasu alates 01.01.2025

**ÜÜRİKOOD**  
**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 Irvla

	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 €/m <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> )	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	92,23	1 106,82	Indekseerimine	95,00	95,00	95,00	95,00	95,00	95,00	95,00	95,00	95,00	95,00	95,00	95,00	0,30	1 140,02	2,77	3,00%	33,20	3,00%	31.12 THI 4,0%, rakendatud piirmäära 3%
200 Tehnohooldus	386,02	4 632,23	Indekseerimine	397,60	397,60	397,60	397,60	397,60	397,60	397,60	397,60	397,60	397,60	397,60	397,60	1,23	4 771,20	11,58	3,00%	138,97	3,00%	31.12 THI 4,0%, 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	13,66	163,97	Indekseerimine	14,07	14,07	14,07	14,07	14,07	14,07	14,07	14,07	14,07	14,07	14,07	14,07	0,04	168,89	0,41	3,00%	4,92	3,00%	31.12 THI 4,0%, rakendatud piirmäära 3%
Omanikukohustuste järelevalve																						
700 Tugiteenused																						
700 Parkimiskohtade tasu																						
<b>ÜÜR KOKKU</b>	<b>3 725,98</b>	<b>44 711,74</b>		<b>3 740,74</b>	<b>3 740,74</b>	<b>3 740,74</b>	<b>3 740,74</b>	<b>3 740,74</b>	<b>3 740,74</b>	<b>3 740,74</b>	<b>3 740,74</b>	<b>3 740,74</b>	<b>3 740,74</b>	<b>3 740,74</b>	<b>3 740,74</b>	<b>11,62</b>	<b>44 888,83</b>	<b>14,76</b>	<b>0,40%</b>	<b>177,09</b>	<b>0,40%</b>	
<b>Kõrvalteenused**</b>	<b>€/kuus</b>	<b>€/aastas</b>	<b>Muutmise alus</b>	<b>€/kuus</b>	<b>€/kuus</b>	<b>€/kuus</b>	<b>€/kuus</b>	<b>€/kuus</b>	<b>€/kuus</b>	<b>€/kuus</b>	<b>€/kuus</b>	<b>€/kuus</b>	<b>€/kuus</b>	<b>€/kuus</b>	<b>€/kuus</b>	<b>€/m<sup>2</sup> kuus</b>	<b>€/aastas</b>	<b>€/kuus</b>	<b>kuus, %</b>	<b>€/aastas</b>	<b>aastas, %</b>	<b>Tasutakse tegeliku kulu alusel, esitatud kulu prognoos</b>
100 Kinnisvara haldamine																						Kõrvalteenuste eest tasutakse tegeliku kulu alusel
200 Tehnohooldus																						
300 Heakord	859,05	10 308,57	Teenuse hinna muutus	884,81	884,81	884,81	884,81	884,81	884,81	884,81	884,81	884,81	884,81	884,81	884,81	2,75	10 617,68	25,76	3,00%	309,11	3,00%	
400 Remondifond																						
500 Omanikukohustused																						
600 Tarbimisteenused																						
610 Elektrienergia	1 626,99	15 997,98	Teenuse hinna muutus	1 055,22	978,44	902,70	826,95	750,17	674,43	674,43	750,17	826,95	902,70	978,44	1 055,22	3,28	10 375,83	-571,77	-35,14%	-5 622,15	-35,14%	Keskmise ühikhinna langus
620 Küte	521,16	3 639,37	Teenuse hinna muutus	560,98	572,62	497,40	340,39	205,09	70,95	54,28	54,66	107,00	336,90	521,44	555,17	1,72	3 876,88	39,83	7,64%	237,51	6,53%	
630 Vesi ja kanalatsioon	58,56	724,72	Teenuse hinna muutus	57,97	55,25	57,89	57,97	58,75	59,97	57,68	58,32	65,48	65,77	62,76	57,82	0,18	715,62	-0,59	-1,01%	-9,09	-1,25%	
640 Kommunikatsiooniteenused																						
700 Tugiteenused	780,30	9 363,63	Teenuse hinna muutus	857,32	857,32	857,32	857,32	857,32	857,32	857,32	857,32	857,32	857,32	857,32	857,32	2,66	10 287,80	77,01	9,87%	924,17	9,87%	Aluseks kehtiva hanke maksumus (kuni 31.10.2025) ja uue hanke prognoosmaksumus (uus hange al 01.11.2025)
<b>KÕRVALTEENUSTE TASUD KOKKU</b>	<b>3 846,06</b>	<b>40 034,26</b>		<b>3 416,30</b>	<b>3 348,43</b>	<b>3 200,12</b>	<b>2 967,43</b>	<b>2 756,14</b>	<b>2 547,47</b>	<b>2 528,51</b>	<b>2 605,28</b>	<b>2 741,56</b>	<b>3 047,49</b>	<b>3 304,77</b>	<b>3 410,34</b>	<b>10,59</b>	<b>35 873,82</b>	<b>-429,76</b>	<b>-11,17%</b>	<b>-4 160,44</b>	<b>-10,39%</b>	
<b>ÜÜR ja KÕRVALTEENUSED KOKKU km-ta</b>	<b>7 572,04</b>	<b>84 746,00</b>		<b>7 157,03</b>	<b>7 089,16</b>	<b>6 940,85</b>	<b>6 708,17</b>	<b>6 496,87</b>	<b>6 288,20</b>	<b>6 269,24</b>	<b>6 346,02</b>	<b>6 482,29</b>	<b>6 788,22</b>	<b>7 045,50</b>	<b>7 151,07</b>	<b>22,21</b>	<b>80 762,65</b>	<b>-415,01</b>	<b>-5,48%</b>	<b>-3 983,35</b>	<b>-4,70%</b>	
<b>ÜÜR ja KÕRVALTEENUSED KOKKU km-ga</b>	<b>9 237,89</b>	<b>103 390,12</b>		<b>8 731,58</b>	<b>8 648,78</b>	<b>8 467,84</b>	<b>8 183,97</b>	<b>7 926,18</b>	<b>7 671,61</b>	<b>7 648,48</b>	<b>7 742,14</b>	<b>7 908,40</b>	<b>8 281,63</b>	<b>8 595,51</b>	<b>8 724,31</b>	<b>27,09</b>	<b>98 530,43</b>	<b>-506,31</b>	<b>-5,48%</b>	<b>-4 859,69</b>	<b>-4,70%</b>	

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

Tarbimisteenuste arvestamine

Kütteliik: Kaugküte

	Tarbimise maht 2021	Tarbimise maht 2022	Tarbimise maht 2023	2021-2023 keskmine tarbimine	Tarbimise prognoos 2025	Tarbimise muutus 2021-2023 vs 2025 %	Üürikule jagatav osakaal %	Üüriku tarbimise prognoos kogus	2023 keskmine/ 01/2024 ühikhind €/ühik	Ühikhinna muutuse prognoos 2024/2025 %	Prognoositud ühikuhind 2025 €/ühik	Planeeritud tööjõukulu 2025 €/aastas	Üüriku tarbimiskulu prognoos 2025 €/aastas	Märkused
6100 Elektrienergia, MWh	701,72	679,84	659,89	680,48	680,48		9,25%	62,94	160,04	3,00%	164,84	10 375,83	Aluseks 2021-2023.a keskmine tarbimise maht ja 2023.a keskmine ühikhind.	
6200 Soojusenergia, MWh	398,49	361,00	268,00	342,50	342,50		10,25%	35,11	106,26	3,93%	110,43	3 876,88	Aluseks 2021-2023.a keskmine tarbimise maht ja 2023.a keskmine ühikhind.	
6300 Vesi ja kanalisatsioon, m3	1 871,00	1 899,00	1 707,00	1 825,67	1 825,67		10,25%	187,13	3,57	7,12%	3,82	715,62	Aluseks 2021-2023.a keskmine tarbimise maht ja 2023.a keskmine ühikhind.	

Kapitalikomponendid

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