

# Üür ja kõrvalteenuste tasu alates 01.01.2027

ÜÜRIKOOD  
Üürniku nimi:  
Kinnistu kood:  
Kinnistu aadress:

PARNUMNT139\_03  
Sotsiaalkindlustusamet  
PARNUMNT139  
Pärnu mnt 139, Keslinna linnaosa, Tallinn, Harju maakond

Lepingu number:  
Lepingu liik:  
Haldur:  
Lepingu spetsialist:

KPJ-4/2024-82  
Üürileping  
Chris Naerismaa  
Anu Irväl

|                                                      | 2026*<br>12<br>€/kuus | 2026*<br>KOKKU<br>€/aastas | Muutmise alus  | 2027<br>01<br>€/kuus | 2027<br>02<br>€/kuus | 2027<br>03<br>€/kuus | 2027<br>04<br>€/kuus | 2027<br>05<br>€/kuus | 2027<br>06<br>€/kuus | 2027<br>07<br>€/kuus | 2027<br>08<br>€/kuus | 2027<br>09<br>€/kuus | 2027<br>10<br>€/kuus | 2027<br>11<br>€/kuus | 2027<br>12<br>€/kuus | 2027<br>Viimane kuu<br>€/m² kuus | 2027<br>KOKKU<br>€/aastas | 12.26/01.27<br>muutus<br>€/kuus | 12.26/01.27<br>muutus<br>kuus, % | 2026/2027<br>muutus<br>€/aastas | 2026/2027<br>muutus<br>aastas, % | Märkused, põhjendused muutuste kohta                                                                                                                             |
|------------------------------------------------------|-----------------------|----------------------------|----------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------------------|---------------------------|---------------------------------|----------------------------------|---------------------------------|----------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Üüripind (m²)                                        | 21,7                  |                            |                | 21,7                 | 21,7                 | 21,7                 | 21,7                 | 21,7                 | 21,7                 | 21,7                 | 21,7                 | 21,7                 | 21,7                 | 21,7                 | 21,7                 |                                  |                           |                                 |                                  |                                 |                                  |                                                                                                                                                                  |
| Üür ja üüriteenused                                  |                       |                            |                |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                                  |                           |                                 |                                  |                                 |                                  |                                                                                                                                                                  |
| Netoüür                                              | 203,02                | 2 436,24                   | Indekseerimine | 209,11               | 209,11               | 209,11               | 209,11               | 209,11               | 209,11               | 209,11               | 209,11               | 209,11               | 209,11               | 209,11               | 209,11               | 9,64                             | 2 509,33                  | 6,09                            | 3,00%                            | 73,09                           | 3,00%                            | 31.12 THl 4,1%, rakendatud piirmäär 3%. Sisaldab netoüüri, remonttööde komponenti, omanikukohustuste ja tugiteenuste (720, 742, 743) tasu; käibemaksu ei lisandu |
| Kapitalikomponent (kapitalirent), sh Intress Põhiosa |                       |                            |                |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                                  |                           |                                 |                                  |                                 |                                  |                                                                                                                                                                  |
| Kapitalikomponent (kasutusrent)                      |                       |                            |                |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                                  |                           |                                 |                                  |                                 |                                  |                                                                                                                                                                  |
| 100 Kinnisvara haldamine                             | 3,04                  | 36,48                      | Indekseerimine | 3,13                 | 3,13                 | 3,13                 | 3,13                 | 3,13                 | 3,13                 | 3,13                 | 3,13                 | 3,13                 | 3,13                 | 3,13                 | 3,13                 | 0,14                             | 37,57                     | 0,09                            | 3,00%                            | 1,09                            | 3,00%                            | 31.12 THl 4,1%, rakendatud piirmäär 3%. Tasule lisandub käibemaks.                                                                                               |
| 200 Tehnohooldus                                     | 5,36                  | 64,32                      | Indekseerimine | 5,52                 | 5,52                 | 5,52                 | 5,52                 | 5,52                 | 5,52                 | 5,52                 | 5,52                 | 5,52                 | 5,52                 | 5,52                 | 5,52                 | 0,25                             | 66,25                     | 0,16                            | 3,00%                            | 1,93                            | 3,00%                            | 31.12 THl 4,1%, rakendatud piirmäär 3%. Tasule lisandub käibemaks.                                                                                               |
| 300 Heakord                                          | 3,22                  | 38,64                      | Indekseerimine | 3,32                 | 3,32                 | 3,32                 | 3,32                 | 3,32                 | 3,32                 | 3,32                 | 3,32                 | 3,32                 | 3,32                 | 3,32                 | 3,32                 | 0,15                             | 39,80                     | 0,10                            | 3,00%                            | 1,16                            | 3,00%                            | 31.12 THl 4,1%, rakendatud piirmäär 3%. Tasule lisandub käibemaks.                                                                                               |
| 400 Remondikomponent                                 |                       |                            |                |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                                  |                           |                                 |                                  |                                 |                                  |                                                                                                                                                                  |
| 400 Remondifond                                      |                       |                            |                |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                                  |                           |                                 |                                  |                                 |                                  |                                                                                                                                                                  |
| 500 Omanikukohustused                                |                       |                            |                |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                                  |                           |                                 |                                  |                                 |                                  |                                                                                                                                                                  |
| Omanikukohustuste järelevalve                        | 4,34                  | 52,08                      | Indekseerimine | 4,47                 | 4,47                 | 4,47                 | 4,47                 | 4,47                 | 4,47                 | 4,47                 | 4,47                 | 4,47                 | 4,47                 | 4,47                 | 4,47                 | 0,21                             | 53,64                     | 0,13                            | 3,00%                            | 1,56                            | 3,00%                            | 31.12 THl 4,1%, rakendatud piirmäär 3%. Tasule lisandub käibemaks.                                                                                               |
| 700 Tugiteenused                                     |                       |                            |                |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                                  |                           |                                 |                                  |                                 |                                  |                                                                                                                                                                  |
| 700 Parkimiskohtade tasu                             |                       |                            |                |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                                  |                           |                                 |                                  |                                 |                                  |                                                                                                                                                                  |
| ÜÜR KOKKU                                            | 218,98                | 2 627,76                   |                | 225,55               | 225,55               | 225,55               | 225,55               | 225,55               | 225,55               | 225,55               | 225,55               | 225,55               | 225,55               | 225,55               | 225,55               | 10,39                            | 2 706,59                  | 6,57                            | 3,00%                            | 78,83                           | 3,00%                            |                                                                                                                                                                  |

|                                             | €/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                                 | 35,23  | 422,71   | Teenuse hinna muutus | 21,15  | 21,15  | 21,15  | 21,15  | 21,15  | 21,15  | 21,15  | 21,15  | 21,15  | 21,15  | 21,15  | 21,15  | 0,97      | 253,83   | -14,07 | -39,95% | -168,88  | -39,95%   | Siseheakord (330, 350) ja jäätmekäitlus (340). Aluseks kehtiva hanke maksumus (alates 01.10.2025). |
| 400 Remondifond                             |        |          |                      |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |           |          |        |         |          |           |                                                                                                    |
| 500 Omanikukohustused                       |        |          |                      |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |           |          |        |         |          |           |                                                                                                    |
| 600 Tarbimisteenused                        |        |          |                      |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |           |          |        |         |          |           |                                                                                                    |
| 610 Elektrienergia                          | 46,74  | 459,56   | Teenuse hinna muutus | 34,06  | 31,58  | 29,13  | 26,69  | 24,21  | 21,77  | 21,77  | 24,21  | 26,69  | 29,13  | 31,58  | 34,06  | 1,57      | 334,88   | -12,68 | -27,13% | -124,68  | -27,13%   | Aluseks 2025.a tegelik kulu                                                                        |
| 620 Küte                                    | 81,77  | 571,03   | Teenuse hinna muutus | 41,49  | 42,35  | 36,79  | 25,17  | 15,17  | 5,25   | 4,01   | 4,04   | 7,91   | 24,92  | 38,56  | 41,06  | 1,89      | 286,72   | -40,28 | -49,26% | -284,31  | -49,79%   | Aluseks 2025.a tegelik kulu                                                                        |
| 630 Vesi ja kanalisatsioon                  | 2,37   | 29,29    | Teenuse hinna muutus | 1,60   | 1,53   | 1,60   | 1,60   | 1,63   | 1,66   | 1,60   | 1,61   | 1,81   | 1,82   | 1,74   | 1,60   | 0,07      | 19,80    | -0,76  | -32,23% | -9,49    | -32,40%   | Aluseks 2025.a tegelik kulu                                                                        |
| 640 Kommunikatsiooniteenused                |        |          |                      |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |           |          |        |         |          |           |                                                                                                    |
| 650 Jahutusenergia                          |        |          |                      |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |           |          |        |         |          |           |                                                                                                    |
| 700 Tugiteenused                            |        |          |                      |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |           |          |        |         |          |           |                                                                                                    |
| 710 Valveteenused                           |        |          |                      |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |           |          |        |         |          |           |                                                                                                    |
| 790 Muud tugiteenused                       |        |          |                      |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |           |          |        |         |          |           |                                                                                                    |
| KÕRVALTEENUSTE TASUD KOKKU                  | 166,10 | 1 482,59 |                      | 98,30  | 96,61  | 88,67  | 74,62  | 62,16  | 49,83  | 48,53  | 51,02  | 57,57  | 77,02  | 93,03  | 97,87  | 4,51      | 895,23   | -67,80 | -40,82% | -587,36  | -39,62%   |                                                                                                    |
| ÜÜR ja KÕRVALTEENUSED KOKKU km-ta           | 385,08 | 4 110,35 |                      | 323,85 | 322,16 | 314,22 | 300,17 | 287,71 | 275,38 | 274,08 | 276,57 | 283,12 | 302,57 | 318,58 | 323,42 | 14,90     | 3 601,82 | -61,23 | -15,90% | -508,53  | -12,37%   |                                                                                                    |
| ÜÜR ja KÕRVALTEENUSED KOKKU km-ga           | 477,50 | 5 096,84 |                      | 401,58 | 399,48 | 389,64 | 372,21 | 356,76 | 341,47 | 339,86 | 342,95 | 351,07 | 375,19 | 395,04 | 401,04 | 18,48     | 4 466,26 | -75,93 | -15,90% | -630,58  | -12,37%   |                                                                                                    |
| KAPITALI- ja REMONDIKOMPONENDID KOKKU km-ta |        |          |                      |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |           |          |        |         |          |           |                                                                                                    |
| KAPITALI- ja REMONDIKOMPONENDID KOKKU km-ga |        |          |                      |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |           |          |        |         |          |           |                                                                                                    |
| TEENUSED KOKKU km-ta                        | 385,08 | 4 110,35 |                      | 323,85 | 322,16 | 314,22 | 300,17 | 287,71 | 275,38 | 274,08 | 276,57 | 283,12 | 302,57 | 318,58 | 323,42 | 14,90     | 3 601,82 | -61,23 | -15,90% | -508,53  | -12,37%   |                                                                                                    |
| TEENUSED KOKKU km-ga                        | 477,50 | 5 096,84 |                      | 401,58 | 399,48 | 389,64 | 372,21 | 356,76 | 341,47 | 339,86 | 342,95 | 351,07 | 375,19 | 395,04 | 401,04 | 18,48     | 4 466,26 | -75,93 | -15,90% | -630,58  | -12,37%   |                                                                                                    |

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

Tarbimisteenuste arvestamine

Kütteliik: Maagaas

|                                 | Tarbimise<br>maht 2023 | Tarbimise<br>maht 2024 | Tarbimise<br>maht 2025 | 2023-2025<br>keskmise<br>tarbimine | Tarbimise<br>prognoos<br>2027 | Tarbimise<br>muutus<br>2023-2025<br>vs 2027<br>% | Üürikule<br>jagatav<br>osakaal<br>% | Üüriku<br>tarbimise<br>prognoos<br>kogus | 2025<br>keskmise/<br>01/2026<br>ühikhind<br>€/ühik | Ühikhinna<br>muutuse<br>prognoos<br>2026/2027<br>% | Prognoositud<br>ühikuhind<br>2027<br>€/ühik | Planeeritud<br>tööjõukulu<br>2027<br>€/aastas | Üüriku<br>tarbimiskulu<br>prognoos<br>2027<br>€/aastas | Märkused                                                       |
|---------------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------------------|-------------------------------|--------------------------------------------------|-------------------------------------|------------------------------------------|----------------------------------------------------|----------------------------------------------------|---------------------------------------------|-----------------------------------------------|--------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|
|                                 | kogus                  | kogus                  | kogus                  | kogus                              | kogus                         |                                                  |                                     |                                          |                                                    |                                                    |                                             |                                               |                                                        |                                                                |
| 6300 Vesi ja kanalisatsioon, m3 |                        |                        |                        |                                    | 4 646,00                      |                                                  | 0,12%                               | 5,58                                     | 3,38                                               | 5,06%                                              | 3,55                                        |                                               | 19,80                                                  | Aluseks 2025.a tarbimise maht ja 2025.a keskmine ühi<br>khind. |
| 6200 Soojusenergia, MWh         |                        |                        |                        |                                    | 3 149,73                      |                                                  | 0,12%                               | 3,78                                     | 73,65                                              | 3,00%                                              | 75,86                                       |                                               | 286,72                                                 | Aluseks 2025.a tarbimise maht ja 2025.a keskmine ühi<br>khind. |
| 6100 Elektrienergia, MWh        |                        |                        |                        |                                    | 1 987,64                      |                                                  | 0,12%                               | 2,39                                     | 133,67                                             | 5,04%                                              | 140,40                                      |                                               | 334,88                                                 | Aluseks 2025.a tarbimise maht ja 2025.a keskmine ühi<br>khind. |
| 6500 Jahutusenergia, MWh        |                        |                        |                        |                                    |                               |                                                  |                                     |                                          |                                                    | 7,10%                                              |                                             |                                               |                                                        |                                                                |