

# Üür ja kõrvalteenuste tasu alates 01.01.2025

ÜÜRIKOOD  
Üürniku nimi:  
Kinnistu kood:  
Kinnistu aadress:

TULIKA37\_01  
Riigi Kaitseinvesteeringute Keskus  
TULIKA37  
Tulika tn 37, Kristiine linnaosa, Tallinn, Harju maakond

Lepingu number:  
Lepingu liik:  
Haldur:  
Lepingu spetsialist:

Ü16501/19  
Üürileping  
Ester Kruuse  
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 €/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> )	1 940,7			1 940,7	1 940,7	1 940,7	1 940,7	1 940,7	1 940,7	1 940,7	1 940,7	1 940,7	1 940,7	1 940,7	1 940,7							
Üür ja üüriteenused																						
Netoüür																						31.12 THI 4,0%, rakendatud piirmäära 3%
Kapitalikomponent (kapitalirent), sh Intress Põhiosa																						Ei indekseerita, koosneb 3 komponendist: bilansiline komponent 1609,89 EUR/kuus + investeeringu komponent 10 078,73 EUR/kuus + sisustuse kapitalikomponent 819,45 EUR/kuus.
Kapitalikomponent (kasutusrent)	12 508,07	150 096,84	Ei muutu	12 508,07	12 508,07	12 508,07	12 508,07	12 508,07	12 508,07	12 508,07	12 508,07	12 508,07	12 508,07	12 508,07	12 508,07	6,45	150 096,84					
100 Kinnisvara haldamine	653,57	7 842,88	Indekseerimine	673,18	673,18	673,18	673,18	673,18	673,18	673,18	673,18	673,18	673,18	673,18	673,18	0,35	8 078,17	19,61	3,00%	235,29	3,00%	
200 Tehnohooldus	902,81	10 833,68	Indekseerimine	929,89	929,89	929,89	929,89	929,89	929,89	929,89	929,89	929,89	929,89	929,89	929,89	0,48	11 158,69	27,08	3,00%	325,01	3,00%	
300 Heakord																						Ei indekseerita, koosneb 2 komponendist: remonttööde komponent 3240,97 EUR/kuus + sisustuse remonttööde komponent 220,87 EUR/kuus.
400 Remondikomponent	3 461,84	41 542,10	Ei muutu	3 461,84	3 461,84	3 461,84	3 461,84	3 461,84	3 461,84	3 461,84	3 461,84	3 461,84	3 461,84	3 461,84	3 461,84	1,78	41 542,10					
400 Remondifond																						
500 Omanikukohustused	102,12	1 225,45	Indekseerimine	105,18	105,18	105,18	105,18	105,18	105,18	105,18	105,18	105,18	105,18	105,18	105,18	0,05	1 262,21	3,06	3,00%	36,76	3,00%	
Omanikukohustuste järelevalve																						
700 Tugiteenused																						
700 Parkimiskohtade tasu																						
ÜÜR KOKKU	17 628,41	211 540,96		17 678,17	17 678,17	17 678,17	17 678,17	17 678,17	17 678,17	17 678,17	17 678,17	17 678,17	17 678,17	17 678,17	17 678,17	9,11	212 138,02	49,76	0,28%	597,06	0,28%	
Kõrvalteenused**	€/kuus	€/aastas	Muutmise alus	€/kuus	€/kuus	€/kuus	€/kuus	€/kuus	€/kuus	€/kuus	€/kuus	€/kuus	€/kuus	€/kuus	€/kuus	€/m <sup>2</sup> 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	1 404,00	16 848,00	Teenuse hinna muutus	1 318,00	1 318,00	1 318,00	1 318,00	1 318,00	1 318,00	1 318,00	1 318,00	1 318,00	1 318,00	1 318,00	1 318,00	0,68	15 816,00	−86,00	−6,13%	−1 032,00	−6,13%	
400 Remondifond																						
500 Omanikukohustused																						
600 Tarbimisteenused																						
610 Elektrienergia	2 253,76	22 160,86	Teenuse hinna muutus	1 649,79	1 529,74	1 411,32	1 292,90	1 172,86	1 054,44	1 054,44	1 172,86	1 292,90	1 411,32	1 529,74	1 649,79	0,85	16 222,10	−603,97	−26,80%	−5 938,76	−26,80%	Aluseks 2023.a tarbimine ja 2023.a keskmine ühikhind; ühikhinna languse prognoos
620 Küte	2 579,26	18 011,61	Teenuse hinna muutus	2 341,42	2 389,96	2 076,04	1 420,71	855,98	296,12	226,54	228,15	446,60	1 406,14	2 176,37	2 317,14	1,19	16 181,17	−237,85	−9,22%	−1 830,44	−10,16%	Aluseks 2022-2023.a tarbimine ja 2023.a keskmine ühikhind; ühikhinna languse prognoos
630 Vesi ja kanalisatsioon	99,63	1 233,02	Teenuse hinna muutus	130,78	124,64	130,61	130,78	132,55	135,30	130,13	131,58	147,73	148,37	141,59	130,45	0,07	1 614,51	31,15	31,26%	381,49	30,94%	Aluseks 2023.a tarbimine ja 2023.a keskmine ühikhind; ühikhinna tõusu prognoos
640 Kommunikatsiooniteenused																						
700 Tugiteenused	123,00	1 476,00	Teenuse hinna muutus	129,00	129,00	129,00	129,00	129,00	129,00	129,00	129,00	129,00	129,00	129,00	129,00	0,07	1 548,00	6,00	4,88%	72,00	4,88%	
KÕRVALTEENUSTE TASUD KOKKU	6 459,65	59 729,50		5 568,98	5 491,34	5 064,98	4 291,38	3 608,39	2 932,85	2 858,10	2 979,60	3 334,23	4 412,84	5 294,70	5 544,38	2,86	51 381,79	−890,67	−13,79%	−8 347,71	−13,98%	
ÜÜR ja KÕRVALTEENUSED KOKKU km-ta	24 088,06	271 270,45		23 247,15	23 169,51	22 743,15	21 969,55	21 286,56	20 611,02	20 536,27	20 657,76	21 012,40	22 091,01	22 972,87	23 222,55	11,97	263 519,80	−840,92	−3,49%	−7 750,65	−2,86%	
ÜÜR ja KÕRVALTEENUSED KOKKU km-ga	29 387,44	330 949,95		28 361,52	28 266,80	27 746,64	26 802,85	25 969,60	25 145,44	25 054,25	25 202,47	25 635,13	26 951,03	28 026,90	28 331,51	14,60	321 494,16	−1 025,92	−3,49%	−9 455,79	−2,86%	

\* eeldatav kehtiv tasu  
\*\* tegeliku kulu alusel tasutatavates lepingutes on toodud kõrvalteenuste kuluprognoos, 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	2023 keskmine/ 01/2024 ühikhind	Ühikhinna muutuse prognoos 2024/2025	Prognoositud ühikuhind 2025	Planeeritud tööjõukulu 2025	Üüriku tarbimiskulu prognoos 2025	Märkused
	kogus	kogus	kogus	kogus	kogus	%	%	kogus	€/ühik	%	€/ühik	€/aastas	€/aastas	
6100 Elektrienergia, MWh	63,13	86,91	86,32	78,79	87,00	10,42%	100,00%	87,00	181,03	3,00%	186,46		16 222,10	Aluseks 2023.a tegelik tarbimine; 2023.a keskmine ühi khind
6200 Soojusenergia, MWh	167,44	179,00	170,00	172,14	175,00	1,66%	100,00%	175,00	88,97	3,93%	92,46		16 181,17	Aluseks 2022-2023.a tegelik tarbimine; 2023.a keskm ine ühikhind
6300 Vesi ja kanalisatsioon, m3	508,42	752,00	963,00	741,14	960,00	29,53%	100,00%	960,00	1,57	7,12%	1,68		1 614,51	Aluseks 2023.a tegelik tarbimine; 2023.a keskmine ühi khind

Kapitalikomponendid

Alguskuupäev	Lõppkuupäev	Annuiteedimakse, €	Kommentaar
01.09.2020	31.08.2030	1 609,89	Bilansiline
01.09.2020	31.08.2030	10 078,73	Lisa 6.1 investeering (tegelik maksumus)
01.09.2020	31.08.2030	819,45	Lisa 6.1 sisustus (tegelik maksumus)