

Üür ja kõrvalteenuste tasu alates 01.01.2027

ÜÜRIKOOD
Üürniku nimi:
Kinnistu kood:
Kinnistu aadress:

KASE61TALL_02
Sisekaitseakadeemia
KASE61TALL
Kase tn 61, Pirita linnaosa, Tallinn, Harju maakond

Lepingu number:
Lepingu liik:
Haldur:
Lepingu spetsialist:

KPJ-4/2022-90
Üürileping
Kristen Vellet
Ragne Künnapas

	2026* 12 €/kuus	2026* KOKKU €/aastas	Muutmise alus	2027 01 €/kuus	2027 02 €/kuus	2027 03 €/kuus	2027 04 €/kuus	2027 05 €/kuus	2027 06 €/kuus	2027 07 €/kuus	2027 08 €/kuus	2027 09 €/kuus	2027 10 €/kuus	2027 11 €/kuus	2027 12 €/kuus	2027 Viimane kuu €/m² kuus	2027 KOKKU €/aastas	12.26/01.27 muutus €/kuus	12.26/01.27 muutus kuus, %	2026/2027 muutus €/aastas	2026/2027 muutus aastas, %	Märkused, põhjendused muutuste kohta
Üüripind (m²)	3 141,2			3 141,2	3 141,2	3 141,2	3 141,2	3 141,2	3 141,2	3 141,2	3 141,2	19 027,5	19 027,5	19 027,5	19 027,5							
Üür ja üüriteenused																						
Netoüür																						31.12 THI 4,1%, rakendatud piirmäära 3%
Kapitalikomponent (kapitalirent), sh Intress Põhiosa																						Ei indekseerita. Al 01.08.2026 lisatud lisa 6.5 kap.komp prognos
Kapitalikomponent (kasutusrent)	61 276,50	619 466,32	Ei muutu	61 276,50	61 276,50	61 276,50	61 276,50	61 276,50	61 276,50	61 276,50	61 276,50	173 425,58	173 425,58	173 425,58	173 425,58	9,11	1 183 914,32			564 448,00	91,12%	
100 Kinnisvara haldamine	1 127,06	13 524,72	Indekseerimine	1 160,87	1 160,87	1 160,87	1 160,87	1 160,87	1 160,87	1 160,87	1 160,87	7 270,87	7 270,87	7 270,87	7 270,87	0,38	38 370,45	33,81	3,00%	24 845,73	183,71%	
200 Tehnohooldus	1 187,20	14 246,40	Indekseerimine	1 222,82	1 222,82	1 222,82	1 222,82	1 222,82	1 222,82	1 222,82	1 222,82	8 099,49	8 099,49	8 099,49	8 099,49	0,43	42 180,50	35,62	3,00%	27 934,10	196,08%	Alates 01.09.2027 tasu suurendatud seoses taktikahoone ja ühiselamu valmimisega, tegemist prognoosiga
300 Heakord																						
400 Remondikomponent	5 287,63	59 067,81	Ei muutu	5 287,63	5 287,63	5 287,63	5 287,63	5 287,63	5 287,63	5 287,63	5 287,63	30 716,10	30 716,10	30 716,10	30 716,10	1,61	165 165,44			106 097,63	179,62%	Ei indekseerita. Al 01.08.2026 lisatud generaatori (lisa 6.5) remondikomponendi prognos summas 626,25 eur/kuus. Alates 01.09.2027 lisatud juurde taktikamaja remondikomponendi prognos summas 1771,50 eur/kuus + lisa 6.7 õppekeskuse ehituse rem.komp prognos summas 23 656,97 eur/kuus
400 Remondifond																						
500 Omanikukohustused	636,04	7 632,48	Indekseerimine	655,12	655,12	655,12	655,12	655,12	655,12	655,12	655,12	865,12	865,12	865,12	865,12	0,05	8 701,45	19,08	3,00%	1 068,97	14,01%	Alates 01.09.2027 tasu suurendatud seoses taktikahoone ja ühiselamu valmimisega, tegemist prognoosiga
Omanikukohustuste järelevalve																						
700 Tugiteenused																						
700 Parkimiskohtade tasu																						
ÜÜR KOKKU	69 514,43	713 937,73		69 602,94	69 602,94	69 602,94	69 602,94	69 602,94	69 602,94	69 602,94	69 602,94	220 377,16	220 377,16	220 377,16	220 377,16	11,58	1 438 332,16	88,51	0,13%	724 394,43	101,46%	

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 tegeliku kulu alusel
200 Tehnohooldus																						Kulude jagamise osakaale korrigeeritud seoses uute hoonete valmimisega
300 Heakord	14 837,64	178 051,68	Teenuse hinna muutus	14 814,58	14 814,58	14 814,58	14 814,58	14 814,58	14 814,58	14 814,58	14 814,58	14 814,58	14 814,58	14 814,58	14 814,58	0,78	177 774,90	-23,06	-0,16%	-276,78	-0,16%	
400 Remondifond																						
500 Omanikukohustused																						
600 Tarbimisteenused																						
610 Elektrienergia	2 060,00	24 720,00	Teenuse hinna muutus	12 863,48	11 927,49	11 004,15	10 080,82	9 144,83	8 221,49	8 221,49	9 144,83	10 080,82	11 004,15	11 927,49	12 863,48	0,68	126 484,53	10 803,48	524,44%	101 764,53	411,67%	Aluseks 2024. a tarbimine, millele on lisatud täiendav tarbimise maht seoses uute ühiselamute valmimisega, 2025. a keskmine
620 Küte	801,95	9 623,40	Teenuse hinna muutus	10 354,41	10 569,09	9 180,87	6 282,77	3 785,41	1 309,51	1 001,81	1 008,96	1 975,00	6 218,37	9 624,52	10 247,08	0,54	71 557,80	9 552,46	1 191,15%	61 934,40	643,58%	2026. aastal läheb objekt üle gaasikütelt kaugküttele. Aluseks 2024. a tarbimine, kaugkütte 2025. a keskmine ühikhind
630 Vesi ja kanalisatsioon	315,86	3 790,32	Teenuse hinna muutus	1 359,88	1 296,08	1 358,20	1 359,88	1 378,34	1 406,88	1 353,16	1 368,27	1 536,16	1 542,87	1 472,36	1 356,52	0,07	16 788,59	1 044,02	330,53%	12 998,27	342,93%	Aluseks 2025. a tarbimine, millele on lisatud täiendav tarbimise maht seoses uute ühiselamute valmimisega, 2025. a keskmine ühikhind
640 Kommunikatsiooniteenused 650 Jahutusenergia																						
700 Tugiteenused	5 309,03	63 708,36		5 284,03	5 284,03	5 284,03	5 284,03	5 284,03	5 284,03	5 284,03	5 284,03	5 284,03	5 284,03	5 284,03	5 284,03	0,28	63 408,36	-25,00	-0,47%	-300,00	-0,47%	
ÜÜR ja KÕRVALTEENUSED KOKKU km-ta	92 838,91	993 831,49		114 279,31	113 494,20	111 244,76	107 425,01	104 010,13	100 639,43	100 278,01	101 223,61	254 067,74	259 241,17	263 500,14	264 942,84	13,92	1 894 346,34	21 440,40	23,09%	900 514,85	90,61%	
ÜÜR ja KÕRVALTEENUSED KOKKU km-ga	115 120,25	1 232 351,05		141 706,34	140 732,81	137 943,50	133 207,01	128 972,56	124 792,89	124 344,73	125 517,28	315 043,99	321 459,05	326 740,18	328 529,12	17,27	2 348 989,46	26 586,09	23,09%	1 116 638,41	90,61%	
KAPITALI- ja REMONDIKOMPONENDID KOKKU km-ta	66 564,13	678 534,13		66 564,13	66 564,13	66 564,13	66 564,13	66 564,13	66 564,13	66 564,13	66 564,13	204 141,68	204 141,68	204 141,68	204 141,68	10,73	1 349 079,76			670 545,63	98,82%	
KAPITALI- ja REMONDIKOMPONENDID KOKKU km-ga	82 539,52	841 382,32		82 539,52	82 539,52	82 539,52	82 539,52	82 539,52	82 539,52	82 539,52	82 539,52	253 135,68	253 135,68	253 135,68	253 135,68	13,30	1 672 858,90			831 476,58	98,82%	
TEENUSED KOKKU km-ta	26 274,78	315 297,36		47 715,18	46 930,07	44 680,63	40 860,88	37 446,00	34 075,30	33 713,88	34 659,48	49 926,06	55 099,49	59 358,46	60 801,16	3,20	545 266,58	21 440,40	81,60%	229 969,22	72,94%	
TEENUSED KOKKU km-ga	32 580,73	390 968,73		59 166,82	58 193,29	55 403,98	50 667,49	46 433,03	42 253,37	41 805,21	42 977,76	61 908,31	68 323,36	73 604,49	75 393,44	3,96	676 130,55	26 586,09	81,60%	285 161,83	72,94%	

710 Valveteenused	5 309,03	63 708,36	Teenuse hinna muutus	5 284,03	5 284,03	5 284,03	5 284,03	5 284,03	5 284,03	5 284,03	5 284,03	5 284,03	5 284,03	5 284,03	5 284,03	0,28	63 408,36	-25,00	-0,47%	-300,00	-0,47%	Kehtiv hange alates 01.11.2025 kuni 31.10.2028
790 Muud tugiteenused																						
KÕRVALTEENUSTE TASUD KOKKU	23 324,48	279 893,76		44 676,37	43 891,26	41 641,82	37 822,07	34 407,19	31 036,49	30 675,07	31 620,67	33 690,57	38 864,00	43 122,98	44 565,68	2,34	456 014,17	21 351,89	91,54%	176 120,41	62,92%	
ÜÜR ja KÕRVALTEENUSED KOKKU km-ta	92 838,91	993 831,49		114 279,31	113 494,20	111 244,76	107 425,01	104 010,13	100 639,43	100 278,01	101 223,61	254 067,74	259 241,17	263 500,14	264 942,84	13,92	1 894 346,34	21 440,40	23,09%	900 514,85	90,61%	
ÜÜR ja KÕRVALTEENUSED KOKKU km-ga	115 120,25	1 232 351,05		141 706,34	140 732,81	137 943,50	133 207,01	128 972,56	124 792,89	124 344,73	125 517,28	315 043,99	321 459,05	326 740,18	328 529,12	17,27	2 348 989,46	26 586,09	23,09%	1 116 638,41	90,61%	
KAPITALI- ja REMONDIKOMPONENDID KOKKU km-ta	66 564,13	678 534,13		66 564,13	66 564,13	66 564,13	66 564,13	66 564,13	66 564,13	66 564,13	66 564,13	204 141,68	204 141,68	204 141,68	204 141,68	10,73	1 349 079,76			670 545,63	98,82%	
KAPITALI- ja REMONDIKOMPONENDID KOKKU km-ga	82 539,52	841 382,32		82 539,52	82 539,52	82 539,52	82 539,52	82 539,52	82 539,52	82 539,52	82 539,52	253 135,68	253 135,68	253 135,68	253 135,68	13,30	1 672 858,90			831 476,58	98,82%	
TEENUSED KOKKU km-ta	26 274,78	315 297,36		47 715,18	46 930,07	44 680,63	40 860,88	37 446,00	34 075,30	33 713,88	34 659,48	49 926,06	55 099,49	59 358,46	60 801,16	3,20	545 266,58	21 440,40	81,60%	229 969,22	72,94%	
TEENUSED KOKKU km-ga	32 580,73	390 968,73		59 166,82	58 193,29	55 403,98	50 667,49	46 433,03	42 253,37	41 805,21	42 977,76	61 908,31	68 323,36	73 604,49	75 393,44	3,96	676 130,55	26 586,09	81,60%	285 161,83	72,94%	

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

Tarbimisteenuste arvestamine

Kütteliik: Kombineeritud küte

	Tarbimise maht 2023	Tarbimise maht 2024	Tarbimise maht 2025	2023-2025 keskmine tarbimine	Tarbimise prognoos 2027	Tarbimise muutus 2023-2025 vs 2027	Üürnikule jagatav osakaal	Üürniku tarbimise prognoos	2025 keskmine/ 01/2026 ühikhind	Ühikhinna muutuse prognoos 2026/2027	Prognoositud ühikuhind 2027	Planeeritud tööjõukulu 2027	Üürniku tarbimiskulu prognoos 2027	Märkused
	kogus	kogus	kogus	kogus	kogus	%	%	kogus	€/ühik	%	€/ühik	€/aastas	€/aastas	
6300 Vesi ja kanalisatsioon, m3	9 007,00	8 241,00	9 056,00	8 768,00	9 400,00	7,21%	50,00%	4 700,00	3,40	5,06%	3,57		16 788,59	Aluseks 2025. a tarbimine, millele on lisatud täiendav tarbimise maht seoses uute ühiselamute valmimisega , 2025. a keskmine ühikhind
6200 Soojusenergia, MWh	1 529,63	2 257,25	1 262,36	1 683,08	1 850,00	9,92%	54,00%	999,00	64,97	10,25%	71,63		71 557,80	2026. aastal läheb objekt üle gaasiküttelt kaugküttele. Aluseks 2024. a tarbimine, kaugkütte 2025. a keskmin e ühikhind
6100 Elektrienergia, MWh	1 575,00	1 756,39	1 666,55	1 665,98	1 740,00	4,44%	54,00%	939,60	128,16	5,04%	134,62		126 484,53	Aluseks 2024. a tarbimine, millele on lisatud täiendav tarbimise maht seoses uute ühiselamute valmimisega , 2025. a keskmine
6500 Jahutusenergia, MWh										7,10%				

Kapitalikomponendid

Alguskuupäev	Lõppkuupäev	Annuiteedimakse, €	Kommentaar
01.09.2027	31.08.2042	13 885,06	Lisa 6.7 (õppekeskuse majutus- ja õppehoone tavalisusust, prognoos, korrigeeritud 17.10.2025)
01.09.2027	31.08.2057	72 356,22	Lisa 6.7 (õppekeskuse majutus- ja õppehoone ehitustööd, prognoos, korrigeeritud 13.02.2026)
01.09.2027	31.08.2042	404,37	Lisa 6.8 taktikamaja tavalisusust (prognoos, korrigeeritud 23.02.2026)
01.09.2027	31.08.2057	18 169,70	Lisa 6.8 taktikamaja ehitus (sisaldab ka lisa 6.6 projekteerimist // prognoos, korrigeeritud 23.02.2026)
01.09.2027	31.08.2037	7 183,87	Lisa 6.7 (õppekeskuse majutus- ja õppehoone erisusust, prognoos, korrigeeritud 17.10.2025)
01.09.2027	31.08.2037	149,86	Lisa 6.8 taktikamaja erisusust (prognoos, lisatud 23.02.2026)
01.08.2026	30.09.2032	16 550,24	Lisa 6.5 (Kase tn 61 garanteeritud toite rajamine, prognoos, korrigeeritud 17.10.2025)
01.10.2025	30.09.2040	35 045,97	Lisa 6.4 (Kase 61/12 moodulhoone arendus, tegelik, muudatus nr 7)
01.10.2025	30.09.2040	318,22	Lisa 6.4 (moodulhoone tavalisusust, tegelik, muudatus nr 7)
01.10.2025	30.09.2035	148,86	Lisa 6.4 (moodulhoone erisusust, tegelik, muudatus nr 7)
01.10.2025	30.09.2032	8 525,85	Bilansiline (alates 01.10.2025, muudatus nr 7)
01.07.2025	30.09.2025	7 543,19	Bilansiline 01.07.2025 - 30.09.2025 (muudatus nr 7)
01.01.2025	30.06.2025	18 342,21	Bilansiline (pinna muutus al 01.01.2025, muudatus nr 4)
01.06.2024	31.05.2029	687,36	Pisiparendus 2023 (lisa 6.2 alusel, tegelik maksumus)