

Üür ja kõrvalteenuste tasu alates 01.01.2026

ÜÜRIKOOD
Üürniku nimi:
Kinnistu kood:
Kinnistu address:

LINNUTEE75A_02
Päästeamet
LINNUTEE75A
Mänsaku tn 8, Kristiine linnaosa, Tallinn, Harju maakond

Lepingu number:
Lepingu liik:
Haldur:
Lepingu spetsialist:

KPJ-4/2022-85
Üürileping
Geir-Steinar Kink
Anu Irväl

	2025* 12 €/kuus	2025* KOKKU €/aastas	Muutmise alus	2026 01 €/kuus	2026 02 €/kuus	2026 03 €/kuus	2026 04 €/kuus	2026 05 €/kuus	2026 06 €/kuus	2026 07 €/kuus	2026 08 €/kuus	2026 09 €/kuus	2026 10 €/kuus	2026 11 €/kuus	2026 12 €/kuus	2026 Viimane kuu €/m² kuus	2026 KOKKU €/aastas	12.25/01.26 muutus €/kuus	12.25/01.26 muutus kuus, %	2025/2026 muutus €/aastas	2025/2026 muutus aastas, %	Märkused, põhjendused muutuste kohta
Üüripind (m²)	3 778,3			3 778,3	3 778,3	3 778,3	3 778,3	3 778,3	3 778,3	3 778,3	3 778,3	3 778,3	3 778,3	3 778,3	3 778,3							
Üür ja üüriteenused																						
Netoüür																						
Kapitalikomponent (kapitalirent), sh Intress Põhiosa																						
Kapitalikomponent (kasutusrent)	1 766,30	21 195,65	Ei muutu	1 766,30	1 766,30	1 766,30	1 766,30	1 766,30	1 766,30	1 766,30	1 766,30	1 766,30	1 766,30	1 766,30	1 766,30	0,47	21 195,65				Ei indekseerita	
100 Kinnisvara haldamine	1 124,39	13 492,74	Indekseerimine	1 158,13	1 158,13	1 158,13	1 158,13	1 158,13	1 158,13	1 158,13	1 158,13	1 158,13	1 158,13	1 158,13	1 158,13	0,31	13 897,52	33,73	3,00%	404,78	3,00%	31.12 THI 3,9%, rakendatud piirmäära 3%
200 Tehnohooldus	2 188,54	26 262,53	Indekseerimine	2 254,20	2 254,20	2 254,20	2 254,20	2 254,20	2 254,20	2 254,20	2 254,20	2 254,20	2 254,20	2 254,20	2 254,20	0,60	27 050,40	65,66	3,00%	787,88	3,00%	31.12 THI 3,9%, rakendatud piirmäära 3%
300 Heakord																						
400 Remondikomponent	6 309,76	75 717,18	Ei muutu	6 309,76	6 309,76	6 309,76	6 309,76	6 309,76	6 309,76	6 309,76	6 309,76	6 309,76	6 309,76	6 309,76	6 309,76	1,67	75 717,18				Ei indekseerita	
400 Remondifond																						
500 Omanikukohustused	143,89	1 726,68	Indekseerimine	148,21	148,21	148,21	148,21	148,21	148,21	148,21	148,21	148,21	148,21	148,21	148,21	0,04	1 778,48	4,32	3,00%	51,80	3,00%	31.12 THI 3,9%, rakendatud piirmäära 3%
Omanikukohustuste järelevalve																						
700 Tugiteenused																						
700 Parkimiskohtade tasu																						
ÜÜR KOKKU	11 532,90	138 394,78		11 636,60	11 636,60	11 636,60	11 636,60	11 636,60	11 636,60	11 636,60	11 636,60	11 636,60	11 636,60	11 636,60	11 636,60	3,08	139 639,23	103,70	0,90%	1 244,46	0,90%	
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																						
300 Heakord	3 778,23	45 338,78	Teenuse hinna muutus	4 303,07	4 303,07	4 303,07	4 303,07	4 303,07	4 303,07	4 303,07	4 303,07	4 303,07	4 303,07	4 303,07	4 303,07	1,14	51 636,84	524,84	13,89%	6 298,06	13,89%	Aluseks uue hanke prognoosmaksumus (uus hange al 01.07.2025)
400 Remondifond																						
500 Omanikukohustused																						
600 Tarbimisteenused																						
610 Elektrienergia	1 489,33	14 644,38	Teenuse hinna muutus	1 712,04	1 587,47	1 464,58	1 341,69	1 217,11	1 094,22	1 094,22	1 217,11	1 341,69	1 464,58	1 587,47	1 712,04	0,45	16 834,21	222,71	14,95%	2 189,83	14,95%	Tarbimise kasv seoses lisanduvate seadmetega
620 Küte	3 504,75	24 474,52	Teenuse hinna muutus	3 451,34	3 522,89	3 060,17	2 094,18	1 261,75	436,49	333,92	336,31	658,31	2 072,71	3 208,05	3 415,56	0,90	23 851,69	-53,41	-1,52%	-622,84	-2,54%	
630 Vesi ja kanalisatsioon	109,07	1 349,94	Teenuse hinna muutus	115,44	110,03	115,30	115,44	117,01	119,44	114,87	116,16	130,41	130,98	124,99	115,16	0,03	1 425,24	6,37	5,84%	75,31	5,58%	
640 Kommunikatsiooniteenused																						
650 Jahutusenergia																						
700 Tugiteenused	100,00	1 200,00		110,00	110,00	110,00	110,00	110,00	110,00	110,00	110,00	110,00	110,00	110,00	110,00	0,03	1 320,00	10,00	10,00%	120,00	10,00%	
710 Valveteenused	100,00	1 200,00	Uus leping	110,00	110,00	110,00	110,00	110,00	110,00	110,00	110,00	110,00	110,00	110,00	110,00	0,03	1 320,00	10,00	10,00%	120,00	10,00%	Tasu prognoos seoses hoonesse lisandunud valvesüsteemiga. Tasu kokkuleppimiseks sõlmitakse lepingu muudatus.
790 Muud tugiteenused																						
KÕRVALTEENUSTE TASUD KOKKU	8 981,39	87 007,62		9 691,89	9 633,46	9 053,12	7 964,38	7 008,95	6 063,22	5 956,09	6 082,65	6 543,47	8 081,34	9 333,58	9 655,83	2,56	95 067,98	710,50	7,91%	8 060,36	9,26%	
ÜÜR ja KÕRVALTEENUSED KOKKU km-ta	20 514,29	225 402,40		21 328,50	21 270,06	20 689,72	19 600,98	18 645,55	17 699,82	17 592,70	17 719,25	18 180,08	19 717,94	20 970,18	21 292,43	5,64	234 707,22	814,21	3,97%	9 304,82	4,13%	
ÜÜR ja KÕRVALTEENUSED KOKKU km-ga	25 437,72	277 206,32		26 447,34	26 374,88	25 655,26	24 305,22	23 120,49	21 947,77	21 814,94	21 971,87	22 543,29	24 450,25	26 003,03	26 402,62	6,99	291 036,95	1 009,62	3,97%	13 830,63	4,99%	

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

Tarbimisteenuste arvestamine

Kütteliik: Kaugküte

	Tarbimise maht 2022	Tarbimise maht 2023	Tarbimise maht 2024	2022-2024 keskmine tarbimine	Tarbimise prognoos 2026	Tarbimise muutus 2022-2024 vs 2026	Üürikule jagatav osakaal	Üüriku tarbimise prognoos	2024 keskmine/ 01/2025 ühikhind	Ühikhinna muutuse prognoos 2025/2026	Prognoositud ühikuhind 2026	Planeeritud tööjõukulu 2026	Üüriku tarbimiskulu prognoos 2026	Märkused
	kogus	kogus	kogus	kogus	kogus	%	%	kogus	€/ühik	%	€/ühik	€/aastas	€/aastas	
6100 Elektrienergia, MWh	137,34	119,52	145,04	133,97	155,04	15,73%	72,73%	112,76	147,96	0,90%	149,29		16 834,21	Aluseks 2024.a tarbimise maht ning arvestatud 2025.a hoonesse lisanduvate seadmetega. Ühikhinna aluseks 2024.a keskmine ühikhind. Aluseks 2024.a tarbimise maht, arvestatud tarbimise kasvuga (seni kasutuseeta ruumide kasutuselevõtmisega). Ühikhinna aluseks 2024.a keskmine ühikhind. Aluseks 2022 - 2024.a keskmine tarbimise maht ning arvestatud tarbimise suurenemisega kuna alates 2025.a asub voolikubaas Mänsakul. Ühikhinna aluseks A S Tallinna Vesi 2025.a kehtiv ühikhind.
6200 Soojusenergia, MWh	279,56	272,08	307,00	286,21	315,00	10,06%	95,10%	299,56	76,39	4,23%	79,62		23 851,69	
6300 Vesi ja kanalisatsioon, m3	373,00	333,00	348,00	351,33	380,00	8,16%	100,00%	380,00	3,57	5,06%	3,75		1 425,24	
6500 Jahutusenergia, MWh														

Kapitalikomponendid

Alguskuupäev	Lõppkuupäev	Annuiteedimakse, €	Kommentaar
01.09.2022	31.08.2027	1 766,30	Bilansiline