

Üür ja kõrvalteenuste tasu alates 01.01.2027

ÜÜRICOOD
Üürniku nimi:
Kinnistu kood:
Kinnistu aadress:

RAHUMAE66_06
Sotsiaalkindlustusamet
RAHUMAE66
Rahumäe tee 6, Kristiine linnaosa, Tallinn, Harju maakond

Lepingu number:
Lepingu liik:
Haldur:
Lepingu spetsialist:

KPJ-4/2025-113
Üürileping
Tarmo Talv
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)	95,3			95,3	95,3	95,3	95,3	95,3	95,3	95,3	95,3	95,3	95,3	95,3	95,3							
Üür ja üüriteenused																						
Netoüür																						31.12 THI 4,1%, rakendatud piirmäära 3%
Kapitalikomponent (kapitalirent), sh Intress Põhiosa																						
Kapitalikomponent (kasutusrent)	209,96	2 519,52	Ei muutu	209,96	209,96	209,96	209,96	209,96	209,96	209,96	209,96	209,96	209,96	209,96	209,96	2,20	2 519,52					
100 Kinnisvara haldamine	36,21	434,58	Indekseerimine	37,30	37,30	37,30	37,30	37,30	37,30	37,30	37,30	37,30	37,30	37,30	37,30	0,39	447,61	1,09	3,00%	13,04	3,00%	
200 Tehnohooldus	89,99	1 079,89	Indekseerimine	92,69	92,69	92,69	92,69	92,69	92,69	92,69	92,69	92,69	92,69	92,69	92,69	0,97	1 112,29	2,70	3,00%	32,40	3,00%	
300 Heakord																						
400 Remondikomponent	284,95	3 419,40	Ei muutu	284,95	284,95	284,95	284,95	284,95	284,95	284,95	284,95	284,95	284,95	284,95	284,95	2,99	3 419,40					
400 Remondifond																						
500 Omanikukohustused	1,66	19,96	Indekseerimine	1,71	1,71	1,71	1,71	1,71	1,71	1,71	1,71	1,71	1,71	1,71	1,71	0,02	20,56	0,05	3,00%	0,60	3,00%	
Omanikukohustuste järelvalve																						
700 Tugiteenused																						
700 Parkimiskohtade tasu																						
ÜÜR KOKKU	622,78	7 473,35		626,62	626,62	626,62	626,62	626,62	626,62	626,62	626,62	626,62	626,62	626,62	626,62	6,58	7 519,38	3,84	0,62%	46,03	0,62%	
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 tasumine tegelike kulude alusel, esitatud kulude prognoos
200 Tehnohooldus																						
300 Heakord	166,18	1 994,10	Teenuse hinna muutus	152,55	152,55	152,55	152,55	152,55	152,55	152,55	152,55	152,55	152,55	152,55	152,55	1,60	1 830,59	-13,63	-8,20%	-163,51	-8,20%	
400 Remondifond																						
500 Omanikukohustused																						
600 Tarbimisteenused																						
610 Elektrienergia	106,93	1 283,18	Teenuse hinna muutus	129,16	119,77	110,49	101,22	91,82	82,55	82,55	91,82	101,22	110,49	119,77	129,16	1,36	1 270,05	22,23	20,79%	-13,12	-1,02%	
620 Küte	59,86	718,35	Teenuse hinna muutus	131,07	133,79	116,22	79,53	47,92	16,58	12,68	12,77	25,00	78,72	121,83	129,71	1,36	905,83	71,21	118,96%	187,48	26,10%	Aluseks 2023-2025. a keskmine tarbimine, 2025. a keskmine ühikhind, ühikhinna tõus
630 Vesi ja kanalisatsioon	4,59	55,04	Teenuse hinna muutus	4,20	4,00	4,19	4,20	4,25	4,34	4,18	4,22	4,74	4,76	4,54	4,19	0,04	51,81	-0,39	-8,50%	-3,23	-5,87%	
640 Kommunikatsiooniteenused																						
650 Jahutusenergia																						
700 Tugiteenused																						
710 Valveteenused																						
790 Muud tugiteenused																						
KÕRVALTEENUSTE TASUD KOKKU	337,56	4 050,67		416,98	410,11	383,45	337,50	296,55	256,02	251,96	261,37	283,51	346,52	398,69	415,62	4,36	4 058,29	79,43	23,53%	7,62	0,19%	
ÜÜR ja KÕRVALTEENUSED KOKKU km-ta	960,34	11 524,02		1 043,60	1 036,72	1 010,07	964,12	923,16	882,64	878,58	887,98	910,13	973,14	1 025,31	1 042,23	10,94	11 577,67	83,26	8,67%	53,65	0,47%	
ÜÜR ja KÕRVALTEENUSED KOKKU km-ga	1 190,82	14 289,79		1 294,06	1 285,53	1 252,49	1 195,50	1 144,72	1 094,47	1 089,43	1 101,10	1 128,56	1 206,69	1 271,38	1 292,37	13,56	14 356,31	103,25	8,67%	66,53	0,47%	
KAPITALI- ja REMONDIKOMPONENDID KOKKU km-ta	494,91	5 938,92		494,91	494,91	494,91	494,91	494,91	494,91	494,91	494,91	494,91	494,91	494,91	494,91	5,19	5 938,92					
KAPITALI- ja REMONDIKOMPONENDID KOKKU km-ga	613,69	7 364,26		613,69	613,69	613,69	613,69	613,69	613,69	613,69	613,69	613,69	613,69	613,69	613,69	6,44	7 364,26					
TEENUSED KOKKU km-ta	465,43	5 585,10		548,69	541,81	515,16	469,21	428,25	387,73	383,67	393,07	415,22	478,23	530,40	547,32	5,74	5 638,75	83,26	17,89%	53,65	0,96%	
TEENUSED KOKKU km-ga	577,13	6 925,53		680,37	671,85	638,80	581,82	531,03	480,78	475,75	487,41	514,87	593,00	657,69	678,68	7,12	6 992,05	103,25	17,89%	66,53	0,96%	

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

Tarbijasteenuste arvestamine

Kütteliik: Maagaas

	Tarbijamise maht 2023	Tarbijamise maht 2024	Tarbijamise maht 2025	2023-2025 keskmine tarbimine	Tarbijamise prognoos 2027	Tarbijamise muutus 2023-2025 vs 2027	Üürnikule jagatav osakaal	Üürniku tarbijamise prognoos	2025 keskmine/ 01/2026 ühikuhind €/ühik	Ühikhinna muutuse prognoos 2026/2027	Prognoositud ühikuhind 2027	Planeeritud tööjõukulu 2027	Üürniku tarbijamiskulu prognoos 2027	Märkused
	kogus	kogus	kogus	kogus	kogus	%	%	kogus		%	€/ühik	€/aastas	€/aastas	
6300 Vesi ja kanalisatsioon, m3	11 788,00	1 410,00	1 511,00	4 903,00	1 511,00	-69,18%	0,96%	14,51	3,40	5,06%	3,57		51,81	Aluseks võetud 2025 tegelik tarbimine ja 2025 aasta keskmine ühikuhind
6200 Soojusenergia, MWh	1 041,78	1 355,65	1 017,12	1 138,18	1 138,00	-0,02%	0,92%	10,47	84,00	3,00%	86,52		905,83	Aluseks võetud 2023-2025 keskmine tarbimine. Aluseks võetud ühikuhind 2025 aasta keskmine
6100 Elektrienergia, MWh	2 227,28	2 396,50	2 278,95	2 300,91	956,00	-58,45%	1,02%	9,75	124,00	5,04%	130,25		1 270,05	Aluseks võetud 2025 tegelik tarbimine (kinnistu LED valgustitele üle läinud tarbijamise vähenemist oodata). Aluseks võetud keskmine ühikuhind 2025
6500 Jahutusenergia, MWh										7,10%				

Kapitalikomponendid

Alguskuupäev	Lõppkuupäev	Annuiteedimakse, €	Kommentaar
01.09.2025	31.08.2033	209,96	Bilansiline kapitalikomponent