

# Üür ja kõrvalteenuste tasu alates 01.01.2025

**ÜÜRİKOOD**  
**Üürniku nimi:**  
**Kinnistu kood:**  
**Kinnistu address:**

**RAHUMAE6\_02**  
 Politeisi- ja Piirivalveamet  
 RAHUMAE66  
 Rahumäe tee 6, Kristiine linnaosa, Tallinn, Harju maakond

**Lepingu number:** Ü13481/17  
**Lepingu liik:** Üürileping  
**Haldur:** Tarmo Talv  
**Lepingu spetsialist:** Ragne Künnapas

	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> )	9 167,9			9 167,9	9 167,9	9 167,9	9 167,9	9 167,9	9 167,9	9 167,9	9 167,9	9 167,9	9 167,9	9 167,9	9 167,9							
Üür ja üüriteenused																						
Netoüür																						31.12 THI 4%, rakendatud piirmäär 3%
Kapitalikomponent (kapitaalirent), sh Intress Põhiosa																						
Kapitalikomponent (kasutusrent)	25 432,88	303 389,24	Ei muutu	27 924,41	27 924,41	27 924,41	27 924,41	27 924,41	27 924,41	27 924,41	27 924,41	27 924,41	27 924,41	27 924,41	27 924,41	3,05	335 092,92	2 491,53	9,80%	31 703,68	10,45%	Koosneb: bilansiline kap komp, dokumenditrukkikeskuse (lisa 6.2 investering + sisustus) kap komponendid ja detailplaneeringu (lisa 6.3 I etapi prognoos al 01.05.2024 ja lisa 6.3 II etapi prognoos al 01.01.2025) kap komponendi prognoos + alates 01.08.2027 lisatud lisa 6.3 III etapi kap komponendi prognoos
100 Kinnisvara haldamine	1 989,87	23 878,47	Indekseerimine	3 117,09	3 117,09	3 117,09	3 117,09	3 117,09	3 117,09	3 117,09	3 117,09	3 117,09	3 117,09	3 117,09	3 117,09	0,34	37 405,03	1 127,21	56,65%	13 526,56	56,65%	Tasu muudetud al 01.01.2025 vastavalt lepingu tüüptingimuste punktile 3.17, lepingu muudatus koostatakse 2024. a jooksul
200 Tehnohooldus	5 483,83	65 806,00	Indekseerimine	7 463,34	7 463,34	7 463,34	7 463,34	7 463,34	7 463,34	7 463,34	7 463,34	7 463,34	7 463,34	7 463,34	7 463,34	0,81	89 560,08	1 979,51	36,10%	23 754,08	36,10%	Tasu muudetud al 01.01.2025 vastavalt lepingu tüüptingimuste punktile 3.17, lepingu muudatus koostatakse 2024. a jooksul
300 Heakord																						
400 Remondikomponent	30 471,91	365 662,92	Ei muutu	30 471,91	30 471,91	30 471,91	30 471,91	30 471,91	30 471,91	30 471,91	30 471,91	30 471,91	30 471,91	30 471,91	30 471,91	3,32	365 662,92					Koosneb: remonttööde komponent 30 307,73€ ja lisa 6.2 sisustuse remonttööde komponent 164,18€
400 Remondifond																						
500 Omanikukohustused	143,57	1 722,87	Indekseerimine	159,64	159,64	159,64	159,64	159,64	159,64	159,64	159,64	159,64	159,64	159,64	159,64	0,02	1 915,70	16,07	11,19%	192,83	11,19%	Tasu muudetud al 01.01.2025 vastavalt lepingu tüüptingimuste punktile 3.17, lepingu muudatus koostatakse 2024. a jooksul
Omanikukohustuste järelevalve																						
700 Tugiteenused																						
700 Parkimiskohtade tasu																						
<b>ÜÜR KOKKU</b>	<b>63 522,07</b>	<b>760 459,50</b>		<b>69 136,39</b>	<b>69 136,39</b>	<b>69 136,39</b>	<b>69 136,39</b>	<b>69 136,39</b>	<b>69 136,39</b>	<b>69 136,39</b>	<b>69 136,39</b>	<b>69 136,39</b>	<b>69 136,39</b>	<b>69 136,39</b>	<b>69 136,39</b>	<b>7,54</b>	<b>829 636,65</b>	<b>5 614,32</b>	<b>8,84%</b>	<b>69 177,15</b>	<b>9,10%</b>	
<b>Kõrvalteenused**</b>	<b>€/kuus</b>	<b>€/aastas</b>	<b>Muutmise alus</b>	<b>€/kuus</b>	<b>€/kuus</b>	<b>€/kuus</b>	<b>€/kuus</b>	<b>€/kuus</b>	<b>€/kuus</b>	<b>€/kuus</b>	<b>€/kuus</b>	<b>€/kuus</b>	<b>€/kuus</b>	<b>€/kuus</b>	<b>€/kuus</b>	<b>€/m<sup>2</sup> kuus</b>	<b>€/aastas</b>	<b>€/kuus</b>	<b>kuus, %</b>	<b>€/aastas</b>	<b>aastas, %</b>	<b>Tasutakse tegeliku kulu alusel, esitatud kulu prognoos</b>
100 Kinnisvara haldamine																						Kõrvalteenuste eest tasutakse tegeliku kulu alusel, esitatud kulude prognoos
200 Tehnohooldus																						
300 Heakord	14 956,53	179 478,42	Teenuse hinna muutus	17 171,06	17 171,06	17 171,06	17 171,06	17 171,06	17 171,06	17 171,06	17 171,06	17 171,06	17 171,06	17 171,06	17 171,06	1,87	206 052,68	2 214,52	14,81%	26 574,27	14,81%	Olemasolev hange kuni 30.06.2025, alates 01.07.2025 uue hanke prognoos
400 Remondifond																						
500 Omanikukohustused																						
600 Tarbimisteenused																						
610 Elektrienergia	17 231,30	206 775,55	Teenuse hinna muutus	12 383,61	11 482,54	10 593,65	9 704,76	8 803,69	7 914,80	7 914,80	8 803,69	9 704,76	10 593,65	11 482,54	12 383,61	1,35	121 766,12	-4 847,68	-28,13%	-85 009,43	-41,11%	Aluseks 2023. a tarbimise maht ja 2023. a keskmine ühikhind, ühikhinnangus
620 Küte	15 448,46	185 381,56	Teenuse hinna muutus	13 974,99	14 264,73	12 391,10	8 479,64	5 109,03	1 767,40	1 352,11	1 361,76	2 665,58	8 392,72	12 989,89	13 830,12	1,51	96 579,08	-1 473,47	-9,54%	-88 802,48	-47,90%	Aluseks 2021-2023 keskmine tarbimine, tarbimise mahu vähenemine ja ühikhinnangus
630 Vesi ja kanalatsioon	551,86	6 622,29	Teenuse hinna muutus	552,18	526,27	551,50	552,18	559,68	571,27	549,45	555,59	623,76	626,48	597,85	550,81	0,06	6 817,01	0,32	0,06%	194,72	2,94%	
640 Kommunikatsiooniteenused																						
700 Tugiteenused																						
<b>KÕRVALTEENUSTE TASUD KOKKU</b>	<b>48 188,15</b>	<b>578 257,81</b>		<b>44 081,84</b>	<b>43 444,60</b>	<b>40 707,30</b>	<b>35 907,64</b>	<b>31 643,46</b>	<b>27 424,52</b>	<b>26 987,41</b>	<b>27 892,10</b>	<b>30 165,16</b>	<b>36 783,91</b>	<b>42 241,34</b>	<b>43 935,61</b>	<b>4,79</b>	<b>431 214,88</b>	<b>-4 106,31</b>	<b>-8,52%</b>	<b>-147 042,93</b>	<b>-25,43%</b>	
<b>ÜÜR ja KÕRVALTEENUSED KOKKU km-ta</b>	<b>111 710,22</b>	<b>1 338 717,32</b>		<b>113 218,23</b>	<b>112 580,99</b>	<b>109 843,69</b>	<b>105 044,02</b>	<b>100 779,84</b>	<b>96 560,90</b>	<b>96 123,80</b>	<b>97 028,49</b>	<b>99 301,54</b>	<b>105 920,30</b>	<b>111 377,73</b>	<b>113 072,00</b>	<b>12,33</b>	<b>1 260 851,54</b>	<b>1 508,01</b>	<b>1,35%</b>	<b>-77 865,78</b>	<b>-5,82%</b>	
<b>ÜÜR ja KÕRVALTEENUSED KOKKU km-ga</b>	<b>136 286,47</b>	<b>1 633 235,12</b>		<b>138 126,24</b>	<b>137 348,81</b>	<b>134 009,30</b>	<b>128 153,71</b>	<b>122 951,41</b>	<b>117 804,30</b>	<b>117 271,04</b>	<b>118 374,75</b>	<b>121 147,88</b>	<b>129 222,77</b>	<b>135 880,83</b>	<b>137 947,84</b>	<b>15,05</b>	<b>1 538 238,88</b>	<b>1 839,77</b>	<b>1,35%</b>	<b>-94 996,25</b>	<b>-5,82%</b>	

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

**Tarbimisteenuste arvestamine**
**Kütteliik: Maagaas**

	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	2 368,99	2 280,11	2 228,87	2 292,65	960,00	-58,13%	92,03%	883,49	133,81	3,00%	137,82		121 766,12	Aluseks 2023 tarbimise maht ja 2023 keskmine ühikhind
6200 Soojusenergia, MWh	1 243,29	1 063,72	1 041,78	1 116,27	1 116,27		92,14%	1 028,53	93,90		93,90		96 579,08	Aluseks võetud 2021-2023 keskmine tarbimine ja 2023 keskmine ühikhind
6300 Vesi ja kanalisatsioon, m3	1 791,00	1 477,00	11 788,00	5 018,67	1 934,67	-61,45%	92,14%	1 782,60	3,57	7,12%	3,82		6 817,01	Aluseks võetud 2020-2022 keskmine tarbitud kogus ja hetkel kehtiv ühikhind.

**Kapitalikomponendid**

Alguskuupäev	Lõppkuupäev	Annuiteedimakse, €	Kommentaar
01.08.2027	31.12.2030	2 009,86	Kinnistu detailplaneeringu koostamise korraldamine (III etapp DP menetlus lisa 6.3 alusel, prognoos)
01.01.2025	31.12.2027	2 491,53	Kinnistu detailplaneeringu koostamise korraldamine (II etapp ruumivisiooni võistlus lisa 6.3 alusel, prognoos)
01.05.2024	31.12.2027	451,33	Kinnistu detailplaneeringu koostamise korraldamine (I etapp mahuline visioon lisa 6.3 alusel, prognoos)
01.01.2024	31.08.2033	11 000,71	Bilansiline
01.09.2023	31.08.2033	296,73	Dokumenditrukikeskus (lisa 6.2, sisustus, tegelik maksumus)
01.09.2023	31.08.2033	13 684,11	Dokumenditrukikeskus (lisa 6.2, investeeering, tegelik maksumus)
01.09.2020	31.12.2023	15 611,75	Bilansiline
01.01.2019	31.12.2023	339,05	Pisiparendus - 2 vestlusruumi ehitamine, jalgrattahoidla (lisa 6.1, tegelik maksumus)