

Üür ja kõrvalteenuste tasu alates 01.01.2027

ÜÜRIKOOD
Üürniku nimi:
Kinnistu kood:
Kinnistu address:

TARTUMNT855_01
Rahandusministeerium
TARTUMNT855
Tartu mnt 85, Lasnamäe linnaosa, Tallinn, Harju maakond

Lepingu number:
Lepingu liik:
Haldur:
Lepingu spetsialist:

KPJ-4/2021-90
Üürileping
Tarmo Talv
Kerli Kikojan

	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)	153,5			153,5	153,5	153,5	153,5	153,5	153,5	153,5	153,5	153,5	153,5	153,5	153,5							
Üür ja üüriteenused																						
Netoüür																					31.12 THI 4,1%, rakendatud piirmäära 3%	
Kapitalikomponent (kapitalirent), sh Intress Põhiosa																						
Kapitalikomponent (kasutusrent)	1 407,94	16 895,28	Ei muutu	1 407,94	1 407,94	1 407,94	1 407,94	1 407,94	1 407,94	1 407,94	1 407,94	1 407,94	1 407,94	1 407,94	1 407,94	9,17	16 895,28				Ei indekseerita	
100 Kinnisvara haldamine	43,61	523,33	Indekseerimine	44,92	44,92	44,92	44,92	44,92	44,92	44,92	44,92	44,92	44,92	44,92	44,92	0,29	539,03	1,31	3,00%	15,70	3,00%	
200 Tehnohooldus	100,64	1 207,70	Indekseerimine	103,66	103,66	103,66	103,66	103,66	103,66	103,66	103,66	103,66	103,66	103,66	103,66	0,68	1 243,93	3,02	3,00%	36,23	3,00%	
300 Heakord																						
400 Remondikomponent	312,91	3 754,92	Ei muutu	312,91	312,91	312,91	312,91	312,91	312,91	312,91	312,91	312,91	312,91	312,91	312,91	2,04	3 754,92				Ei indekseerita	
400 Remondifond																						
500 Omanikukohustused	13,92	166,99	Indekseerimine	14,33	14,33	14,33	14,33	14,33	14,33	14,33	14,33	14,33	14,33	14,33	14,33	0,09	172,00	0,42	3,00%	5,01	3,00%	
Omanikukohustuste järelevalve																						
700 Tugiteenused																						
700 Parkimiskohtade tasu	100,00	1 200,00	Ei muutu	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	0,65	1 200,00				4 parkimiskohta, ühe parkimiskoha tasu kuus ilma käibemaksuta 25 eurot	
ÜÜR KOKKU	1 979,02	23 748,21		1 983,76	1 983,76	1 983,76	1 983,76	1 983,76	1 983,76	1 983,76	1 983,76	1 983,76	1 983,76	1 983,76	1 983,76	12,92	23 805,15	4,74	0,24%	56,94	0,24%	
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	426,65	5 119,83	Teenuse hinna muutus	377,69	377,69	377,69	377,69	377,69	377,69	377,69	377,69	377,69	377,69	377,69	377,69	2,46	4 532,28	-48,96	-11,48%	-587,55	-11,48%	Olemasolev hange kuni 30.06.2026. Alates 01.07.2026 uue hanke prognoos.
400 Remondifond																						
500 Omanikukohustused																						
600 Tarbimisteenused																						
610 Elektrienergia	278,73	2 740,69	Teenuse hinna muutus	215,21	199,55	184,11	168,66	153,00	137,55	137,55	153,00	168,66	184,11	199,55	215,21	1,40	2 116,16	-63,51	-22,79%	-624,53	-22,79%	Aluseks võetud 2025a tarbimise maht ja 2025 keskmine ühikhind. Tarbimise languse prognoos.
620 Küte	309,68	2 162,59	Teenuse hinna muutus	310,06	316,49	274,92	188,14	113,35	39,21	30,00	30,21	59,14	186,21	288,21	306,85	2,00	2 142,79	0,38	0,12%	-19,80	-0,92%	
630 Vesi ja kanalisatsioon	12,59	155,87	Teenuse hinna muutus	8,74	8,33	8,73	8,74	8,86	9,04	8,69	8,79	9,87	9,91	9,46	8,72	0,06	107,87	-3,86	-30,62%	-47,99	-30,79%	Aluseks 2025 aasta tabimine ja ühikhind. tarbimise languse prognoos.
640 Kommunikatsiooniteenused																						
650 Jahutusenergia																						
700 Tugiteenused	6,31	75,75		5,85	5,85	5,85	5,85	5,85	5,85	5,85	5,85	5,85	5,85	5,85	5,85	0,04	70,16	-0,47	-7,38%	-5,59	-7,38%	
710 Valveteenused	6,31	75,75	Teenuse hinna muutus	5,85	5,85	5,85	5,85	5,85	5,85	5,85	5,85	5,85	5,85	5,85	5,85	0,04	70,16	-0,47	-7,38%	-5,59	-7,38%	
790 Muud tugiteenused																						
KÕRVALTEENUSTE TASUD KOKKU	1 033,97	10 254,73		917,55	907,91	851,29	749,07	658,74	569,34	559,78	575,54	621,21	763,76	880,76	914,31	5,96	8 969,26	-116,42	-11,26%	-1 285,46	-12,54%	
ÜÜR ja KÕRVALTEENUSED KOKKU km-ta	3 012,99	34 002,94		2 901,31	2 891,67	2 835,05	2 732,83	2 642,51	2 553,10	2 543,54	2 559,30	2 604,97	2 747,53	2 864,52	2 898,08	18,88	32 774,42	-111,68	-3,71%	-1 228,52	-3,61%	
ÜÜR ja KÕRVALTEENUSED KOKKU km-ga	3 736,11	42 163,65		3 597,63	3 585,67	3 515,47	3 388,71	3 276,71	3 165,85	3 153,99	3 173,54	3 230,16	3 406,93	3 552,00	3 593,62	23,41	40 640,28	-138,48	-3,71%	-1 523,37	-3,61%	
KAPITALI- ja REMONDIKOMPONENDID KOKKU km-ta	1 720,85	20 650,20		1 720,85	1 720,85	1 720,85	1 720,85	1 720,85	1 720,85	1 720,85	1 720,85	1 720,85	1 720,85	1 720,85	1 720,85	11,21	20 650,20					
KAPITALI- ja REMONDIKOMPONENDID KOKKU km-ga	2 133,85	25 606,25		2 133,85	2 133,85	2 133,85	2 133,85	2 133,85	2 133,85	2 133,85	2 133,85	2 133,85	2 133,85	2 133,85	2 133,85	13,90	25 606,25					
TEENUSED KOKKU km-ta	1 292,14	13 352,74		1 180,46	1 170,82	1 114,20	1 011,98	921,66	832,25	822,69	838,45	884,12	1 026,68	1 143,67	1 177,23	7,67	12 124,22	-111,68	-8,64%	-1 228,52	-9,20%	
TEENUSED KOKKU km-ga	1 602,25	16 557,40		1 463,77	1 451,82	1 381,61	1 254,86	1 142,86	1 031,99	1 020,14	1 039,68	1 096,31	1 273,08	1 418,15	1 459,76	9,51	15 034,03	-138,48	-8,64%	-1 523,37	-9,20%	

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

Tarbimisteenuste arvestamine

Kütteliik: Maagaas

	Tarbimise maht 2023	Tarbimise maht 2024	Tarbimise maht 2025	2023-2025 keskmine tarbimine	Tarbimise prognoos 2027	Tarbimise muutus 2023-2025 vs 2027	Üürikule jagatav osakaal	Üüriku tarbimise prognoos	2025 keskmine/ 01/2026 ühikhind	Ühikhinna muutuse prognoos 2026/2027	Prognoositud ühikuhind 2027	Planeeritud tööjõukulu 2027	Üüriku tarbimiskulu prognoos 2027	Märkused
	kogus	kogus	kogus	kogus	kogus	%	%	kogus	€/ühik	%	€/ühik	€/aastas	€/aastas	
6300 Vesi ja kanalisatsioon, m3	747,00	744,00	607,00	699,33	607,00	-13,20%	5,37%	32,60	3,15	5,06%	3,31		107,87	Aluseks 2025 aasta tabimine ja ühikhind.
6200 Soojusenergia, MWh	569,19	649,63	593,70	604,17	605,00	0,14%	5,86%	35,45	58,68	3,00%	60,44		2 142,79	Aluseks võetud 2023-2025 keskmine tarbimine ja 2025 aasta keskmine ühikhind.
6100 Elektrienergia, MWh	354,74	334,57	243,56	310,96	255,00	-18,00%	5,30%	13,52	149,07	5,04%	156,58		2 116,16	Aluseks võetud 2025a tarbimise maht ja 2025 keskmine ühikhind.
6500 Jahutusenergia, MWh					250,00		9,00%	22,50	114,00	7,10%	122,09		2 747,12	Tarbimise kogus arvestatud 250MWh aastas.

Kapitalikomponendid

Alguskuupäev	Lõppkuupäev	Annuiteedimakse, €	Kommentaar
01.05.2025	31.12.2028	101,01	Bilansiline kapitalikomponent
01.05.2025	31.12.2028	723,57	Parendustööd lisa 6.1 alusel
01.01.2023	31.12.2027	510,40	Pisiparendus 2021 tavaasisustus lisa 6.1 alusel (tegelik maksumus, muudatus nr 3)
01.01.2023	31.12.2027	72,96	Pisiparendustööd 2021 lisa 6.1 alusel (tegelik maksumus, muudatus nr 3)