



SAKU VALLAVOLIKOGU

OTSUS

Loa andmine aktsiaseltsi Saku Maja aktsiakapitali vähendamiseks ja hoonestusõiguse lõpetamiseks

Saku

18. september 2025 nr

Otsus võetakse vastu Saku Vallavolikogu 12.05.2011. a määruse nr 11 „Eraõiguslike juriidiliste isikute asutamise ja nendes osalemise tingimused ja kord“ § 2 lõike 1 punkti 4 alusel.

Aktsiakapitali vähendamine on seotud Juubelitammede tee 6 hoone üleandmisega Saku vallale tema avalike ülesannete täitmiseks.

1. Anda Saku Vallavalitsusele kui AS Saku Maja üldkoosolekule luba vähendada Aktsiaseltsi Saku Maja aktsiakapitali 420 000 võrra 4200 10-eurose nimiväärtusega aktsia tühistamise teel. Aktsiakapitali vähendamisel teeb Aktsiaselts Saku Maja aktsionärile mitterahalise väljamakse, milleks on kinnistu hoonestusõigus turuväärtusega 420 000 eurot.
2. Anda luba AS Saku Maja kasuks hoonestusõiguse kokkuleppel lõpetamiseks.
3. Otsuse peale on õigus esitada vaie Saku Vallavolikogule 30 päeva jooksul, arvates päevast, millal isik haldusaktist või toimingust teada sai või oleks pidanud teada saama, või kaebus Tallinna Halduskohtule halduskohtumenetluse seadustiku §-s 46 ettenähtud tähtajal.
4. Otsus jõustub teatavakstegemisest.

(allkirjastatud digitaalselt)

Eero Alamaa
volikogu esimees

SELETUSKIRI
„Loa andmine aktsiaseltsi Saku Maja aktsiakapitali
vähendamiseks ja hoonestusõiguse lõpetamiseks“

03.10.1994 korraldusega nr 352 andis Saku Vallavalitsus Saku valla munitsipaalettevõtte „Maja“ haldusse hoone aadressil Juubelitammede tee 6. Pikka aega asus hoones ka tänase AS Saku Maja kontor. Tänapäevaks on AS Saku Maja hoonest välja kolinud ja hoone on rendilepingu alusel täies ulatuses Saku Vallavalitsuse kasutuses.

Saku alevikus Juubelitammede tee maa-alal asub AS Saku Maja omandis olev kontor-kauplus ehitisregistri koodiga 116055950. Hoone asus riigi reformimata maal, kuna AS Saku Maja ei esitanud 1. jaanuariks 1998. a maa ostueesõigusega erastamise avaldust, võimaldas maareformi seaduse § 28 lõike 1 punkt 12 taotleda ehitise teenindusmaa Saku valla munitsipaalomandisse ning AS-ga Saku Maja sõlmiti hoonestusõiguse seadmise leping.

Maareformi seaduse § 28 lõike 1 punkt 12 sätestab, et munitsipaalomandisse antakse sellise äriühingu, mille kõik osad või aktsiad kuuluvad kohalikule omavalitsusele, omandis oleva ehitise teenindamiseks vajalik maa tingimusel, et enne maa munitsipaalomandisse andmise otsustamist sõlmitakse eelleping hoonestusõiguse seadmiseks ehitise omaniku kasuks.

19.05.2016 taotles Saku Vallavolikogu nimetatud hoonealuse maa munitsipaalomandisse ning Saku Vallavalitsus sõlmis AS-iga Saku Maja hoonestusõiguse seadmise eellepingu. Maa munitsipaalomandisse andmise otsustas maareformi seaduse § 28 lõike 1 punktis 12 sätestatud maa osas maavanem oma korraldusega 11.10.2016.

2017. aastal sõlmiti Saku Vallavalitsuse ja AS Saku Maja vahel hoonestusõiguse leping 50 aastaks. Lepingu kohaselt hoonestusõiguste tähtaja saabumisel või kui hoonestusõigused lõpetatakse kokkuleppel enne tähtaega või hoonestusõiguste omanikule langemise korral, ei maksa koormatud kinnistute omanik hoonestajale hüvitist ehitiste ega hoonestaja poolt ehitiste säilimiseks tehtud kulutuste eest.

Hetkel on hoone AS Saku Maja bilansis ja olukorras, kus hoonestusõigus lõpetatakse ja hoone tuleb vallale üle tasuta, kannab AS Saku Maja kahju ning kõige otstarbekam on see tehing vormistada aktsiakapitali vähendamisenä aktsiate tühistamise teel ning aktsionärile mitterahalise väljamaksena nimetatud kinnistu hoonestusõiguse langemisega vallale.

Aktsiakapitali vähendamisel mitterahalise väljamaksena hoonestusõiguse langemisel omanikule, on vajalik määrata hoone turuväärtus. AS Saku Maja tellis eksperthinnangu, mille tulemusena hinnati hoone väärtuseks 420 000 eurot.

Alates 2021. aastast on Saku Vallavalitsus panustanud ehitus-remonttöödele järgmiselt:

- 2021 – Saku Päevakeskuse rekonstrueerimine – 70 200 eurot
- 2021 – Saku Päevakeskuse elektri- ja ventilatsioonitööd – 960 eurot
- 2022 – Saku Päevakeskuse köök ja tehnika – 3930,41 eurot
- 2024 – Saku Päevakeskuse ruumide kohandamine – 36 560 eurot
- 2025 – Katuse remont – 3629,50 eurot
- 2025 – Saku Päevakeskuse varikatuse ehitus – 4758 eurot.

Kokku 120 037,91 eurot (summad koos käibemaksuga).

Lisaks kaasnevad vallale igakuised kulud üürile 1200 eurot, millele lisanduvad kommunaalkulud. Arvestades, et tänaseks tegutsevad hoones üksnes vallavalitsuse hallatavad asustused, ei ole otstarbeks hoonet rentida ning Saku Vallavalitsus teeb ettepaneku anda nõusolek AS Saku Maja aktsiakapitali vähendamiseks aktsiate tühistamise teel. Aktsiakapitali vähendamisel teeb Aktsiaselts Saku Maja aktsionärile mitterahalise väljamakse, milleks on kinnistu hoonestusõigus turuväärtusega 420 000 eurot.

Küsimus oli arutlusel ka AS Saku Maja nõukogu koosolekul, kus leiti samuti, et kui üldkoosolek otsustab hoone vallale anda, siis teha seda aktsiaseltsi aktsiakapitali vähendamisega aktsiate tühistamise teel.

Eelnõu arutati eelarvekomisjoni, keskkonna- ja arenduskomisjoni ning revisjonikomisjoni koosolekutel, kus otsustati eelnõu toetada ja suunata volikogu istungile.

Marti Rehema
vallavanem

Koostas: vallasekretär Siiri Raagmets