

OÜ Jõelähtme Varahaldus juhatuse poolt osaniku Jõelähtme vald poolt tehtava mitterahalise sissemakse väärtuse piisavuse hindamine

OÜ Jõelähtme Varahaldus (registrikood 10421599) osakapitali suurus on 886 007 eurot ja mille ainuosa, suuruses 886 007 eurot, kuulub Jõelähtme vallale.

OÜ Jõelähtme Varahaldus põhikirja (punkt 4.1.) kohaselt on osaühingu miinimumkapitali suuruses 383 470 eurot ja maksimumkapitali suuruses 1 533 880) eurot.

Äriseadustiku § 168 lg 1 punkti 2 kohaselt on osaühingu osakapitali suurendamine osanike pädevuses. Kuna OÜ Jõelähtme Varahaldus on Jõelähtme valla ainuomandis olev osaühing, siis tulenevalt äriseadustik § 168 lg 1 punktist 2 ja kohaliku omavalitsuse korralduse seadus § 35 lõikest 3, on OÜ Jõelähtme Varahaldus osakapitali suurendamise ainupädevus Jõelähtme Vallavalitsusel.

Äriseadustiku (§ 142 lg 1 kuni 4) kohaselt:

- võib mitterahaliseks sissemakseks olla mis tahes rahaliselt hinnatav ja osaühingule üleantav asi või varaline õigus, millele on võimalik pöörata sissenõuet.;
- ei või mitterahaliseks sissemakseks olla osaühingule osutatav teenus ega tehtav töö ega ka asutajate tegevus osaühingu asutamisel;
- peab osanik teatama kolmandate isikute õigustest mitterahalisele sissemaksele;
- kui mitterahalise sissemakse väärtus on osaühingu või osakapitali suurendamise äriregistrisse kandmise ajal väiksem sissemakse arvel saadud või suurendatava osa nimiväärtusest, võib osaühing nõuda osanikult sissemakse tasumist rahas selles ulatuses, mille võrra sissemakse väärtus on nimiväärtusest väiksem.

Äriseadustiku (§ 143) kohaselt hindab mitterahalise sissemakse korral sissemakse eseme väärtuse piisavust mitterahalise sissemakse tegemiseks kohustatud osaniku osa nimiväärtusele osaühingu juhatus, kus mitterahalise sissemakse väärtuse hindamisel tuleb aluseks võtta asja või õiguse harilik väärtus. Seajuures kui osaühingu kõik mitterahalised sissemaksed moodustavad kokku üle poole osakapitalist, peab mitterahalise sissemakse väärtuse piisavuse hindamist äriseadustiku §-s 142 sätestatud nõuetele vastavuse osas kontrollima audiitor.

Äriseadustiku (§ 139 lg 1 punktid 4 ja 6) kohaselt märgitakse osaühingu põhikirjas osade eest tasumise kord ja kui osa eest tasutakse mitterahalise sissemaksega, siis mitterahalise sissemakse hindamise kord.

OÜ Jõelähtme Varahaldus põhikirja (punktid 4.6 ja 4.7.) kohaselt hindab sissemakse eseme väärtuse piisavust mitterahalise sissemakse tegemiseks kohustatud osaniku osa nimiväärtusele ühingu juhatus ning olukorras, kus osaühingu kõik mitterahalised sissemaksed moodustavad kokku üle poole osakapitalist, peab mitterahalise sissemakse väärtuse piisavuse hindamist äriseadustiku §-s 142 sätestatud nõuetele vastavuse osas kontrollima audiitor ning pärast audiitori arvamuse esitamist sõlmib mitterahalise sissemakse tasuja ühinguga lepingu sissemakse eseme ühingule üleandmise kohta.

OÜ Jõelähtme Varahaldus ainuosaniku poolt on Jõelähtme Vallavalitsuse 11. juuli 2013 korraldusega nr 437 (lisatud) otsustatud:

- Suurendada mitterahalise sissemaksega OÜ Jõelähtme Varahaldus osakapitali 13 496 euro võrra 886 007 eurolt 899 503 euroni.
- Tasuda osa nimiväärtuse 13 496 euro võrra suurendamise eest mitterahalise sissemaksega ja seda Jägala-Joa külas asuva Jägala-Joa puhkekompleksi kinnistu, mille katastriüksuse tunnus on 24505:002:0247 ja selle 40 105 m² suuruse pindalaga katastriüksuse maakasutuse sihtotstarve on 100% ühiskondlike ehitiste maa (edaspidi: Mitterahalise sissemakse ese) omandiõiguse OÜ-le Jõelähtme Varahaldus üleandmise teel.

Mitterahalise sissemakse esemeks on (kinnis)asi - Jägala-Joa külas asuva Jägala-Joa puhkekompleksi kinnistu, mille katastriüksuse tunnus on 24505:002:0247 ja registriosa number on 13976002.

Mitterahalise sissemakse esemele on võimalik pöörata sissenõuet.

Mitterahalise sissemakse ese on koormatud kolmandate isikute (OÜ Serfdom, registrikood 1064392) kasuks Jõelähtme valla ja OÜ Serfdom vahel 26.04.2000.a.-l sõlmitud ja 09.09.2004 muudetud tähtajatu rendilepinguga (edaspidi: Rendileping).

Äriseadustiku (§ 143) kohaselt tuleb mitterahalise sissemakse väärtuse hindamisel aluseks võtta asja harilik väärtus.

Tsiviilseadustiku üldosa seaduse (§ 65) kohaselt loetakse eseme harilikuks väärtuseks selle kohalik keskmine müügihind (turuhind).

Mitterahalise sissemakse esemeks oleva kinnisasja turuhinna teadasaamiseks on Jõelähtme Vallavalitsus kinnisvaraekspertidelt tellinud Mitterahalise sissemakse eseme turuväärtuse eksperthinnangu (lisatud), mille kohaselt kolmandate isikute õigusteta Mitterahalise sissemakse eseme turuväärtuseks on ekspertide poolt leitud 79 000 (seitsekümmend üheksa tuhat) eurot. Eksperthinnangu kohaselt Mitterahalise sissemakse esemele leitud turuväärtus ei sisalda käibemaksu ja sellele ei lisandu käibemaks.

Mitterahalise sissemakse eseme hulka kuuluvate varade ja kohustuste inventeerimiseks on läbi viidud inventuur, mille kohta on 13.06.2013 koostatud nimetusega „Jägala-Joa puhkekompleksi inventuur“ protokoll (edaspidi: Protokoll).

Lähtudes Mitterahalise sissemakse esemele sõlmitud Rendilepingust ja lisadest (lisatud) ning võttes arvesse advokaadibüroo Tark & Ko poolt 26.05.2009 koostatud juriidilises arvamuses (lisatud) ja Protokollis (lisatud) kajastatud, on OÜ Jõelähtme Varahaldus juhatus arvamusel, et Rendilepingu lõppemisel võivad Rendilepingu kohasele rendileandjale kaasneda rahalised kohustused summas 711 100,1 Eesti krooni ehk 45 447,58 eurot, millele lisandub käibemaksu summa.

Vastavalt Rendilepingu punktile 3.1 on Rendileping sõlmitud tähtajatult või seni kuni üks pooltest soovib selle lõpetamist. Rendilepingu korralise ülesütlemise etteteatamistähtaega Rendilepingus sätestatud ei ole, seega tuleb lähtuda võlaõigusseaduse § 353 lõikes 1 sätestatud kuuekuulisest

etteteatamisajast. Rendilepingust tuleneva kulutuste hüvitamise nõude peab esitama rentnik ning kulutuste hüvitamise kohustus ei sõltu sellest, kumb pool Rendilepingu korraliselt üles ütleb.

Tänase päevani ei ole Rendilepingut üles öeldud ja võlaõigusseadusest (§ 291 lg 1 ja § 341) lähtudes läheksid Mitterahalise sissemakse eseme omandiõiguse OÜ-le Jõelähtme Varahaldus üleandmisega üle ka Rendilepingust tulenevad rendileandja õigused ja kohustused ehk rendileandja poolt 45 447,58 euro suuruse summa, millele lisandub käibemaksu summa, võimalik rentnikule tasumise kohustus.

Lähtudes eeltoodust OÜ Jõelähtme Varahaldus juhatus leiab:

1. OÜ Jõelähtme Varahaldus osakapitali suurendamiseks (ainu)osanik Jõelähtme vald poolt tehtava mitterahalise sissemaksega OÜ-le Jõelähtme Varahaldus üleantava Mitterahalise sissemakse eseme, ilma sellele laienevate kolmandate isikute õigusteta ehk Mitterahalise sissemakse esemele sõlmitud Rendilepingut arvestamata, turuväärtuseks on 79 000 eurot.
2. Mitterahalise sissemakse esemele sõlmitud Rendilepingust tulenevalt võivad Mitterahalise sissemakse esemega kaasneda kohustused 45 447, 58 eurot käibemaksuta summas ehk 54 537,10 eurot käibemaksuga summas, millega seoses eeltoodud punktis 1 toodud Mitterahalise sissemakse eseme turuväärtust tuleks korrigeerida 54 537,10 euro võrra väärtuseni (79 000 - 54 537,10) 24 462,90 eurot.
3. Jõelähtme valla poolt mitterahalise sissemaksega OÜ-le Jõelähtme Varahaldus üle antav Mitterahalise sissemakse ese väärtuses 24 462,90 eurot on piisava väärtusega, et suurendada OÜ Jõelähtme Varahaldus osakapitali suurust ja Jõelähtme vallale kuuluva OÜ Jõelähtme Varahaldus osa nimiväärtuse suurust 13 496 euro võrra.

Lisatud: Jõelähtme Vallavalitsuse 11. juuli 2013 korraldus nr 437

Eksperthinnang nr 0278-13

Jägala-Joa puhkekompleksi inventuuri protokoll

Jõelähtme valla ja OÜ Serfdom vahel 26.04.2000.a.-l sõlmitud ja 09.09.2004 muudetud rendileping ja selle lisad

Advokaadibüroo Tark & Ko poolt 26.05.2009 koostatud juriidilises arvamus

Teet Sibrits

/allkirjastatud digitaalselt/

juhataja

OÜ Jõelähtme Varahaldus