



SAKU VALLAVOLIKOGU

OTSUS

Nõusoleku andmine Saku mõisa rendilepingu muutmiseks

Saku

22. jaanuar 2026 nr

Otsus võetakse vastu kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lõike 3 punkti 2, Saku valla ning Aktsiaseltsi Saku Maja vahel 18. juunil 2014. a sõlmitud kasutusvalduse seadmise lepingu, mis on tõestatud Tallinna notar Marika Rei notari ametitegevuse raamatu registri numbri 1336 all, punkti 3.7 ja Aktsiaseltsi Saku Maja taotluse alusel.

Saku valla ning Aktsiaseltsi Saku Maja vahel 18. juunil 2014. a sõlmitud kasutusvalduse seadmise lepingu, asjaõiguslepingu ja kinnistamisavalduse (edaspidi *leping*), mis on tõestatud Tallinna notar Marika Rei notari ametitegevuse raamatu registri numbri 1336 all, punkti 3.7 kohaselt võib Aktsiaseltsi Saku Maja kui kasutusvaldaja kasutusvalduse alas oleva mõisahoonet ja mõisa keldri ruumid ja tegelikku kasutusse antud maa-ala tervikuna üle anda kolmanda isiku kasutusse ainult Saku valla kui omaniku nõusolekul. Kasutusvalduse seadmise lepingu muutmise lepinguga, mis on tõestatud Tallinna notar Marika Rei notari ametitegevuse raamatu registri numbri 1294 all muudeti 16. juunil 2016. a lepingu punkti 3.1 ja kasutusvalduse uueks tähtjaks sai 31.12.2050.

Saku Vallavolikogu 19. oktoobri 2023. a otsusega nr 46 lubas volikogu Aktsiaseltsil Saku Maja (edaspidi *rendileandja*) anda Dreamlandia OÜ-le (edaspidi *rentnik*) kümneks (10) aastaks rendile kasutusvalduse tegelikus kasutuses oleva osa kinnistust (registriosa 14075702; katastritunnus 71801:005:0536) pindalaga 3360 m², mõisahoonet, mõisa keldri ja mõisahoones oleva inventari, seadmed, mööbli, esemed jm (edaspidi *rendiese*).

1. Muuta Saku Vallavolikogu 19. oktoobri 2023. a otsust nr 46 „Nõusoleku andmine rendilepingu sõlmimiseks“ järgmiselt:
 - 1.1. muuta otsuse punkti 1.3. järgmises sõnastuses: „Rentnik on vabastatud renditasu maksmise kohustusest esimesel kahel (2) aastal. Kolmandal ja neljandal aastal kohustub rentnik rendieseme kasutamise eest tasuma renti kokku 9600 eurot aastas, millele lisandub käibemaks.“
 - 1.2. muuta otsuse punkti 1.5. järgmises sõnastuses: „Rentnik teostab lepingu sõlmimisest alates kahe aasta jooksul remondi- ja renoveerimistööd ning soetab sisustust ja inventari vähemalt 50 000 euro ulatuses. Kolmandal ja neljandal aastal teostab rentnik remondi- ja renoveerimistööd ning soetab sisustust ja inventari vähemalt 30 000 euro ulatuses, millele lisandub käibemaks.“
2. 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.

3. Otsus jõustub teatavakstegemisest.

(allkirjastatud digitaalselt)

Tanel Ots
vallavolikogu esimees

SELETUSKIRI

volikogu otsuse eelnõu „Nõusoleku andmine Saku mõisa rendilepingu muutmiseks“ juurde

Saku valla ning Aktsiaseltsi Saku Maja vahel 18. juunil 2014. a sõlmitud kasutusvalduse seadmise lepingu, asjaõiguslepingu ja kinnistamisavalduse (edaspidi *leping*), mis on tõestatud Tallinna notar Marika Rei notari ametitegevuse raamatu registri numbri 1336 all, punkti 3.7 kohaselt võib Aktsiaseltsi Saku Maja kui kasutusvaldaja kasutusvalduse alas oleva mõisahoonet ja mõisa keldri ruumid ja tegelikku kasutusse antud maa-ala tervikuna üle anda kolmanda isiku kasutusse ainult Saku valla kui omaniku nõusolekul. Kasutusvalduse seadmise lepingu muutmise lepinguga, mis on tõestatud Tallinna notar Marika Rei notari ametitegevuse raamatu registri numbri 1294 all muudeti 16. juunil 2016 lepingu punkti 3.1 ja kasutusvalduse uueks tähtajaks sai 31.12.2050.

Saku Vallavolikogu 19. oktoobri 2023. a otsusega nr 46 lubas volikogu anda Aktsiaseltsile Saku Maja (edaspidi *rendileandja*) Dreamlandia OÜ-le (edaspidi *rentnik*) kümneks (10) aastaks rendile kasutusvalduse tegelikus kasutuses oleva osa kinnistust (registriosa 14075702; katastritunnus 71801:005:0536) pindalaga 3360 m², mõisahoonet, mõisa keldri ja mõisahoones oleva inventari, seadmed, mööbli, esemed jm (edaspidi *rendiese*).

Nõusolek rendilepingu sõlmimiseks anti järgmistel tingimustel:

1. rendiese antakse rendile Dreamlandia OÜ-le kümneks (10) aastaks;
2. rendieseme kasutamise eest kohustub rentnik tasuma renti 2500 eurot kuus, millele lisandub käibemaks. Rendileandjal on õigus renti korrigeerida üks kord aastas vastavalt rendiesemega seotud kapitalikulu suurenemisele, kuid mitte rohkem kui aasta tarbijahinnaindeksi muutuse võrra;
3. rentnik on vabastatud renditasu maksmise kohustusest esimesel kahel (2) aastal;
4. lisaks rendile on rentnik kohustatud tasuma rendieseme kasutamisega seotud kõrvalkulude eest: elektrienergiaga seotud kulud (sh võrguteenus ja elektrienergia ost), vesi ja kanalisatsioon ning kaugküte;
5. rentnik teostab lepingu sõlmimisest alates kahe aasta jooksul remondi- ja renoveerimistööd ning soetab sisustust ja inventari vähemalt 50 000 euro ulatuses;
6. rendileandja investeerib lepingu sõlmimisest alates kahe aasta jooksul mõisahoonet tualett- ja pesuruumide ehitustöödesse ja inventari 50 000 eurot.

Täna taotleb Aktsiaselts Saku Maja:

1. rendihinna vähendamist kolmandal ja neljandal tegutsemisaastal 9600 eurole aastas (lisandub käibemaks). Soov on võimaldada Dreamlandial tasuda renti paindlikult, st kolmanda ja neljanda tegutsemisaasta kuuel kuul 1000 eurot kuus (lisandub käibemaks) ning vastavatel tegutsemisaastatel kuuel kuul 600 eurot kuus (lisandub käibemaks).
2. rentnik teostab lepingu kolmandal ja neljandal tegutsemisaastal remondi- ja renoveerimistööd ning soetab sisustust ja inventari vähemalt 30 000 euro (lisandub käibemaks) ulatuses.

Rendilepingu tingimused ja läbirääkimiste kokkuvõte

Rendieseme kasutamise eest on rentnik vastavalt rendilepingu punktile 3.1 kohustatud tasuma renti summas 30 000 eurot aastas. Vastavalt rendilepingu punktile 3.3 kehtis esimesel kahel aastal rendivabastus.

Kahe rendivaba aasta möödudes pidasid pooled läbirääkimisi võimaliku koostöö jätkamise üle. Läbirääkimistel osalesid Saku vallavanem Marti Rehemaa, Saku Maja nõukogu esimees Tanel Ots, Saku Maja juhatuse liige Kadri Kralla ning Dreamlandia OÜ juhatuse liige Kristel Kibuvits-Kallas.

Läbirääkimistel arutati Saku mõisa majandamisega seotud väljakutseid. Nagu ka mujal sarnastes objektides, on peamiseks probleemiks piiratud tulubaas ning samal ajal jätkuv vajadus investeerida hoone ja territooriumi korrashoidu ning arendamisse. Rendilepingu sõlmimise hetkel ei osatud ette näha, et üldine majanduslik olukord mitte ei parane, vaid halveneb oluliselt.

Rentniku hinnangul ei ole võimalik jätkata tegevust juhul, kui rendihind tõuseb 2 500 euroni kuus. Läbirääkimiste tulemusel arutati erinevaid võimalikke lahendusi ning mõlemaid osapooli rahuldavaks kompromissiks kujunes ettepanek vähendada renditasu 9 600 euroni aastas ning kohustada rentnikku tegema kahe aasta jooksul vähemalt 30 000 euro ulatuses investeeringuid.

Rentniku senised tegevused ja tulevikuplaanid

Rentnik on kahe aasta jooksul teinud mahukaid investeeringuid Saku mõisa ja selle territooriumi parendamisse, sealhulgas:

- tubade ja muude ruumide korrastamine ja parendamine;
- uue mööbli soetamine;
- köögi uuendamine;
- ürituste korraldamiseks vajaliku infrastruktuuri loomine;
- turundustegevuste käivitamine ning kodulehe uuendamine koos kaasaegse visuaalse materjaliga.

Käesolevaks hetkeks on Dreamlandia OÜ investeerinud mõisa arendamisse kokku 48 203 eurot (käibemaksuta). Teostatud tööde tulemusel on Saku mõisa üldine tase ja maine paranenud ning mõis suudab pakkuda väärikat keskkonda pruutpaaridele ja teistele ürituste korraldajatele. Samas on mõis endiselt ülesehitamise ja mainekujunduse protsessis, mille lõpuleviimine eeldab täiendavat aega ja investeeringuid.

Edaspidi plaanib rentnik jätkata tubade renoveerimist, investeerida turundusse nii trükimeedias kui ka internetis, korraldada turundusüritusi, olla aktiivne ja usaldusväärne partner kohalikule kogukonnale ning suurendada mõisa nähtavust ka välituristide seas. Samuti soovib rentnik olla hea partner Saku pensionäride kogukonnale, võimaldades neile ürituste korraldamiseks ruume rendivabalt.

Saku Vallavalitsus teeb volikogule ettepaneku anda luba rendilepingu muutmiseks.

Eelnõu arutati 7. jaanuaril 2026 eelarvekomisjonis ja 8. jaanuaril 2026 revisjonikomisjonis. Mõlemad komisjonid toetasid eelnõu (eelarvekomisjonis 5 poolt ja 1 erapooletu; revisjonikomisjonis 3 poolt) ning suunasid selle volikogu istungile.

Marti Rehemaa
vallavanem

Koostasid: vallasekretär Siiri Raagmets ja jurist Katre Viigimets