

## TARTU LINNAVOLIKOGU

## OTSUS

Tartu

05.05.2020 nr LVK-O-0267

**Loa andmine Salme 1a kinnistu omandamiseks**

Tartu Karlova Koolis on juba pikema aja jooksul olnud probleem ruumipuudusega, mistõttu on linnavalitsus otsinud erinevaid variante kooli õppetöö korraldamiseks. Koolis on puudus õppetööks vajaminevatest klassiruumidest ning õppetöö algab erinevates vanuseastmetes erinevatel kellaaegadel või toimub väljaspool koolihoonet. Arvestades Tartu Karlova Kooli tänast õpilaste hulka ja lähiaastate eelduslikku õpilaste hulka, on vaja leida koolile õppetööks täiendavad ruumid.

Tartu Ülikool soovib võõrandada Tartus Salme 1a kinnistu (registriosa nr 4028203). Kinnistu suurus on 15 831 m<sup>2</sup>, sellel paikneb õppehoone üldpinnaga 3637,6 m<sup>2</sup>, kinnistu sihtotstarve on ühiskondlike hoonete maa. Hoone sobib õppetööks, see paikneb Tartu Karlova Kooli vahetus läheduses ja seal on võimalik korraldada kooli õpetegevust.

Linnavalitsus on pidanud läbirääkimisi Salme 1a kinnistu omandamiseks ja Tartu Ülikool on andnud nõusoleku võõrandada nimetatud kinnistu Tartu linnale hinnaga 630 000 eurot.

Tartu linna praegused rahalised kohustused ja olemasolevad vahendid võimaldavad Salme 1a kinnistu ostuhinna tasuda kõige varem 2022. aasta eelarvest. Tartu Ülikool on nõus kinnistu müüma selliselt, et võlaõiguslik müügileping sõlmitakse kohe, kuid asjaõiguslik leping hoone omandi üleandmiseks sõlmitakse pärast hoone ostuhinna tasumist tingimusel, et Tartu linn võtab endale kohustuse tasuda ostuhind hiljemalt 31. jaanuaril 2022. a.

Võttes aluseks kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 22 lg 1 p 8, kohaliku omavalitsuse üksuse finantsjuhtimise seaduse § 28 lg 3 ning Tartu linnavara eeskirja § 5<sup>1</sup> lg 2, Tartu Linnavolikogu

o t s u s t a b:

1. Lubada linnavalitsusel omandada Salme 1a kinnistu (registriosa nr 4028203) alljärgnevatel tingimustel:
  - 1.1. kinnistu omandatakse hinnaga 630 000 eurot;
  - 1.2. kinnistu omandamise tingimused lepatakse kokku võlaõigusliku ostu-müügilepingu sõlmimisega järgnevas:
    - 1.2.1. võlaõiguslik leping sõlmitakse vahetult peale kinnistu omandamise otsuse tegemist, tulevikus sõlmitava asjaõigusliku lepingu sõlmimise kohta kantakse kinnistusraamatusse eelmärke;
    - 1.2.2. Tartu Ülikool võtab endale kohustuse lõpetada hoones oma õppetöö ja anda ruumide valdus Tartu linnale üle hiljemalt 1. septembril 2021. a., välja arvatud juhul, kui hoone üleandmine viibib vääramatust jõust tuleneva Jakobi 5 hoone ehituslepingu pikenedamise tõttu;
    - 1.2.3. Tartu linnal on õigus alustada koolihoone remonditöödega septembris 2021. a.;
    - 1.2.4. kui kinnistu valduse üleandmine viibib muudel juhtudel kui vääramatu jõu asjaoludest tingitult, väheneb ostuhind iga üleandmisega viivitatud täis kuu eest 10 000 eurot aga mitte rohkem kui 600 000 euroni.
    - 1.2.5. Tartu Ülikool kohustub andma üle kinnistu omandi ja sõlmima asjaõigusliku lepingu omandi üleminekuks 2022. aasta jaanuarikuus, kuid mitte hiljem kui 31. jaanuar 2022. a.;

1.2.6. Tartu linn kohustub tasuma hoone müügihinna ja sõlmima asjaõigusliku lepingu omandi üleminekuks 2022. aasta jaanuarikuus, kuid mitte hiljem kui 31. jaanuar 2022. a.

2. Otsus jõustub vastuvõtmisele järgnevast päevast.

Esimees

Esitab: **linnavalitsus, 05.05.2020 istungi protokoll nr 39**

Ettekandja: **Gea Kangilaski**

## **Õiend**

### **Tartu Linnavalikogu Otsuse "Loa andmine Salme 1a kinnistu omandamiseks" juurde**

Tartu Karlova Koolis õpib käesoleval õppeaastal 31 klassikomplektis 691 õpilast. Aastast 2014 on Karlova kool ühe asutusena tegutsev põhikool-huvikool, mille juures tegutseb koorikool. Karlova Kool on seega haridus- ja kultuuriasutus, kus lisaks põhiharidusele on võimalik omandada ka parimad muusikalised teadmised ja oskused. Iga aasta komplekteerib kool ühe esimese klassi ülelinnaliselt muusikahuviliste lastega.

Karlova ja Kesklinna piirkonnas elanike arv kasvab lähiaastatel eelkõige uute elamukvartalite ehituse tõttu. Sellega seonduvat põhikooli õpilaste arvu tõusu Karlova piirkonnas aitab leevendada õppekohtade juurde loomine. Järgnevate aastate vajadus on, et kool komplekteeriks igal aastal kolm klassikomplekti elukohajärgsetest lastest ja ühe ülelinnalistest lastest. Seega Karlova kooli õppekohtade vajadus on 36 klassikomplekti 864 õppekohaga.

Hetkel on Karlova koolimajas (Lina 2) õppetöoks kasutada 33 klassiruumi: 25 klassiruumi keskmiselt 52 m<sup>2</sup>, 8 klassiruumi keskmiselt 34 m<sup>2</sup>. Lisaks avatud õpperuum ning kolm väikest HEV õpperuumi. Ülerahvastatud ja äärmiselt kitsas on rõivistu (pindala 166,8 m<sup>2</sup>), söökla (söögisaal 151,4 m<sup>2</sup>) ning kehalise kasvatuses riietusruumid. WC kohtade arv ei vasta õpilaste arvule (kooli 691 õpilasel on kasutada poistel 6 WC-kohta ning tüdrukutel 11 WC-kohta). Kogu kooli pindala on 4591 m<sup>2</sup>, kasulik pindala 3194,8 m<sup>2</sup>. See teeb ühe õpilase kohta 6,6 m<sup>2</sup>.

Tartu Karlova Koolis on juba pikema aja jooksul olnud probleem ruumipuudusega, mistõttu on Linnavalitsus otsinud erinevaid variante kooli õppetöö korraldamiseks. Praeguses koolimajas puudub täielikult tehnoloogiaõpetuseks vajalik ruum ja inventar. Samuti on puudus õppetöoks vajaminevatest klassiruumidest ning õppetöö algab erinevates vanuseastmetes erinevatel kellaaegadel või toimub väljaspool koolihoonet. Arvestades Tartu Karlova Kooli tänast õpilaste hulka ja lähiaastate eelduslikku õpilaste hulka, on lähiajal vaja leida koolile õppetöoks täiendavad ruumid. Salme 1a hoone omandamine ja kasutusele võtmine võimaldab Karlova koolil viia kolmanda kooliastme õppetöö sinna üle ja lahendada ruumipuuduse probleemid.

Tartu Ülikool soovib võõrandada Tartus Salme 1a kinnistu (registriosa nr 4028203). Kinnistu suurus on 15831 m<sup>2</sup>, sellel paikneb õppehoone üldpinnaga 3637,6 m<sup>2</sup> ning kinnistu sihtotstarve on ühiskondlike hoonete maa. Hoone sobib õppetöoks, see paikneb Tartu Karlova Kooli vahetus läheduses ja seal on võimalik korraldada kooli õppetegevust. Tartu Linnavalitsus on pidanud läbirääkimisi Salme 1a kinnistu omandamiseks ja Tartu Ülikool on andnud nõusoleku võõrandada nimetatud kinnistu Tartu linnale hinnaga 630 000 eurot.

Tartu linna praegused rahalised kohustused ja olemasolevad vahendid võimaldavad Salme 1a kinnistu müügihinna tasuda kõige varem 2022. aasta eelarvest. Tartu Ülikool on nõus kinnistu müüma selliselt, et võlaõiguslik müügileping sõlmitakse kohe, kuid asjaõiguslik leping hoone omandi üleminekuks sõlmitakse alles pärast hoone müügihinna tasumist tingimusel, et Tartu linn võtab endale kohustuse tasuda müügihind hiljemalt 31. jaanuaril 2022. a.

Läbirääkimiste käigus on kokku lepitud, et võlaõiguslik leping sõlmitakse vahetult peale kinnistu omandamise otsuse tegemist. Tulevikus sõlmitava asjaõigusliku lepingu sõlmimise kohta kantakse kinnistusraamatusse eelmärke. Peale võlaõigusliku lepingu sõlmimist saab linn alustada hoone projekteerimistööde tellimisega ning tegevuste korraldamisega, et tagada Karlova kooli õppetöö läbiviimine Salme 1a kinnistul paiknevas koolihoones alates 1. septembrist 2022. a.

Tartu Ülikool võtab kohustuse lõpetada hoones oma õppetöö ning viia see üle uutesse Jakobi 5 renoveeritud ruumidesse ja anda ruumide valdus Tartu linnale üle hiljemalt 1. septembrist 2021. a. Ülikoolil on õigus viivitada hoone üleandmisega vaid juhul, kui see tuleneb vääramatust jõust - uute õpperuumide ehituslepingu pikenemisest. Pooled on leppinud kokku, et linn alustab koolihoone remonditöödega septembris 2021. a., see tähendab enne omandi üleminekut ja müügihinna tasumist, et jõuda hoone remondiga valmis enne järgmise õppeaasta algust. Kui kinnistu valduse üleandmine viibib muudel juhtudel kui vääramatu jõu asjaoludest tingitult, väheneb ostuhind iga üleandmisega viivitatud täis kuu eest 10 000 eurot, aga mitte rohkem kui 600 000 euronit.

Asjaõiguslik leping kinnistu omandi üleandmiseks sõlmitakse 2022. a jaanuaris, kuid mitte hiljem kui 31. jaanuar 2022 ja linnal on kohustus asjaõigusliku lepingu sõlmimise hetkeks tasuda kinnistu müügihind.

Omandatavas hoones tuleb teha perioodil september 2021 kuni august 2022 remonditöid maksumusega ligi 1 000 000 eurot. Tööd on vajalikud, et Karlova kool saaks hoones õppetööd alustada. Tehakse järgmised tööd: keldrikorrusel riietus-pesuruumi remont, ventilatsiooni rekonstrueerimine (hallitus, niiskuskahjustused jms), täiendava riietus-pesuruumi rajamine keldrikorrusele, osaliselt vaheseinte eemaldamine õppekorpusel, et oleks tagatud piisav hulk klassiruumide, osaliselt klassiruumides põrandate remont/vahetus; WCde rajamine 1. ja 3. korrusele (tervisekaitseõuete kohaselt peavad WCd olema igal korrusel, kus toimub õppetöö), küttesüsteemi vahetus ja katuse vahetus.

Salme 1a koolihoone eskiislahendus:



Pikemas perspektiivis tuleks hoones veel rajada ventilatsioonisüsteem, vahetada aknad ja teha ruumide siseviimistlus. Samuti oleks vaja tulevikus rekonstrueerida olemasolev murukattega spordiplats.