**JK Welco Staadionrajamise finantsplaan**

Käesolev dokument kirjeldab JK Welco staadioni rajamise ja opereerimise finantsplaani.

Tartu Linnavolikogu 28.06.2018 otsus nr 83 lubab linnavalitsusel seada hoonestusõigus mittetulundusühingu Jalgpalliklubi Welco (registrikood 80287033) kasuks Narva mnt 171 kinnistu (registriosa nr 4963203, pindala 117 747 m², sihtotstarve 100% üldkasutatav maa) jagamisel tekkinud kinnistutele Muuseumi tee 7 ja Muuseumi tee 3. Hoonestusõiguse tähtaeg on 30 (kolmkümmend) aastat alates selle seadmisest.

Selleks, et linnavalitsus hoonestusõiguse seaks on JK Welcol vaja esitada ja saada heakskiit rajatava taristu ehitusprojektidele ning finantsplaanile.

# Rajatavate objektide kirjeldus

Lähtudes linnavolikogu otsusest on hoonestusõiguse ja kasutusloa saamiseks vaja JK Welcol rajada alljärgnevad objektid:

* Vähemalt 105-kohaline parkla
* Kunstmuruväljak
* Tribüüni-olmehoone

Käesolev dokument vaatleb eraldiseisvalt kõikide objektide rahastamisallikaid.

## Parkla

Projekti järgi rajatakse Muuseumi tee 3 krundile avalik 117 kohaline kõvakattega parkla, mis teenindaks nii staadioni kui ka Tartu Lumepargi kliente ning samas ka parkla rajamist sponsoreeriva Replace OÜ-d.

Ettevõttel on huvi kasutada parklat ristkasutuse korras oma lähedalasuva büroohoone töötajate parkimiseprobleemi lahendamiseks. Kuna põhikasutajate ajaprofiilid on erinevad (JK Welco ja Tartu Lumepark kasutavad parklat enamasti nädalavahetustel ja õhtusel ajal; Replace OÜ aga kasutaks tööpäeva jooksul – kell 8-17), siis sellest kasutusprobleeme ei tekiks. Tartu Lumepark on kinnitanud, et nad on sellise lahendusega rahul, kui nende klientidele tagatakse ligipääs parkimisvõimalustele. Kuna tegu on avaliku parklaga, siis ei piirata ühegi tarbija ligipääsu parklale.

**PARKLA ALGINVESTEERING KOKKU: 122 000 EURi**

Parkla investeeringu kujunemine on välja toodud lisas 1 „Alginvesteering“ lehel „1.1 Parkla eelarve“.

## Kunstmuruväljak

Käesoleva projekti tuumaks on kunstmuruväljaku rajamine koos kaasneva taristuga (valgustus, turvaala-lumekogumisala, piirdeaiad ning väravad). Väljaku kahe tähtsa kuluartikli – kunstmuruvaip ning valgustus – rajamiseks kasutame kasutusrendi põhimõtet. Seega ei kajastu nende rajamise maksumus alginvesteeringu juures, vaid on kantud „kasutusrendi“ rea all väljaku operatsiooniperioodi finantsplaani kulude alla.

Kunstmuruväljaku alginvesteeringu puhul on arvestatud kaevetööde ja muldkeha ehitamise puhul 10% suuremate mahtudega kui projektiga kaasnevas mahutabelis on indikeeritud projekteerija poolt. Seda seetõttu, et antud mahud on ainsad, mis võivad ehituse käigus suureneda – ülejäänud artiklite kulud on fikseeritud suurusega.

**KUNSTMURUVÄLJAKU ALGINVESTEERING KOKKU: 291 000 EURi**

Kunstmuruväljaku alginvesteeringu kujunemine on välja toodud lisas 1 „Alginvesteering“ lehel „1.2 Kunstmuruväljaku eelarve“. Tasub tähele panna, et kunstmuruväljaku eelarve all kajastuvad ka projekteerimise ja võrkudega liitumiste kulud, samuti hoone kanalisatsiooni- ja veeühendusega seotud kulud.

## 1.3 Staadionihoone

JK Welco projekteeritud staadionihoone koosneb puitkonstruktsioonil põhinevast tribüünihoonest ning selle all asetsevatest olme- ja kontorimoodulitest. Moodulid ja tribüünihoone ei ole omavahel ehituslikult seotud ning see tähendab, et tehniliselt pole vajalik kõiki planeeritud mooduleid välja ehitada – pealtvaatajaala funktsionaalsus sellest ei sõltu. Tribüünihoone katusealune pind on 662 m2, ehitusprojekti järgi plaanib JK Welco tribüünihoone alla paigutada kokku 6 moodulit, põrandapinnaga 203m2 (välisparameetrite järgi):

* 3 moodulit välisparameetritega 5,2m x 5,75m
* 3 moodulit välisparameetritega 5,2m x 7,25m

Tasub märkida, et staadionile kasutusloa saamiseks vajalik ning äriplaanis ettenähtud funktsionaalsus on võimalik saavutada ka nelja mooduliga – see tähendab, et kui realiseeruvad projekti finantsriskid, siis on võimalik ehituse kogu eelarvet vähendada, rajades vähem olmemooduleid. Selliselt on võimalik artikli „moodullahendused“ mahtu langetada ca poole võrra (neli moodulit mõõtmetega 5,2m x 5,75m) – moodulite rajamise maksumus oleks sellisel juhul 66 000 EURi.

**Tribüünihoone** rajamine vajab alginvesteeringut summas: 194 000 EURi

**Moodullahenduste** rajamine maksimaalse plaani (ehitusprojekti) järgi vajab alginvesteeringut summas: 112 000 EURi

**STAADIONIHOONE ALGINVESTEERING KOKKU: 305 500 EURi**

Staadionihoone investeeringu kujunemine on välja toodud lisas 1 „Alginvesteering“ lehel „1.3 Staadionihoone eelarve“.

## 1.4 Muud rajatised

Lisaks on JK Welcol vaja tagada staadioni kasutajatele liikumisteed ning heakorrastada aktiivsest kasutusest kõrvale jääv krunt. Lisaks on vaja tagada, et olemas oleks treeningute-võistluste läbi viimiseks vajalik jalgpallitaristu Peamised tegevused selle tagamiseks on:

* Liikumisteede-platside rajamine
* Haljasalade rajamine
* Kõrghaljastuse rajamine
* Jalgpallitaristu ostmine

Ehitusprojekti järgi rajatakse krundile kokku 1530m2 jalgteid-platse, sh on projekteeritud, et 900m2 on sillutiskivikatendiga, 600m2 on sõelmetest katendiga ja 30m2 tardkivi katendiga. Muru kasvupinnase rajamise maht väheneb projektijärgsest 5150m2 ligi poole võrra seoses punktis 5.3 välja toodud maa kasutusrendi pakkumisega. Lisaks on vaja istuda ka viiskümmend (50) 2-2,5m kõrgust lehtpuud. Ideaalis on staadionil 4 paari väikseid jalgpalliväravaid ning 2 paari suuri väravaid.

Kuna kogu projekti funktsionaalsuse osas omavad ülal kirjeldatud „muud rajatised“ kõige väiksemat mõju, siis näiteks liikumisteede rajamise ajakava ja nende pinnakatendi valiku juures arvestame eelarveliste võimalustega. Esmase prioriteetsusega on staadionihoonele aastaringselt kasutatava ning ka erivajadustega inimestele sobiva ligipääsutee rajamine Muuseumi teelt. Lisaks on prioriteediks tagada staadioni kasutamise alguses ka vajaliku jalgpallitaristu olemasolu, kuid ka selle juures on võimalus, et algselt soetame vähendatud mahus ja/või kasutatud taristu. Teiste kirjeldatud objektide rajamisel (v.a. kõrghaljastuse – lehtpuud) lähtume võimalusest, et nende rajamine ajastada aastasse 2021 ning rahastada JK Welco muudest äritegevustest, mistõttu nende rajamise summad ei kajastu alginvesteeringu juures.

**Muude rajatiste** rajamine vajab alginvesteeringut summas: **25 000 EURi** ning selle kujunemine on välja toodud antud finantsplaani lisas 5.

# Alginvesteeringuks vajalike finantsvahendite kujunemine

Peatükis 1 välja toodud objektide ehitamiseks on JK Welcol vaja tagada piisavate finantsvahendite olemasolu kogusummas **741 000 EURi**. Ehitustegevus toimub perioodil 2019 september-2020 aprill, seega on vaja tagada piisavate vahendite olemasolu kogu ehitustegevuse ajal.

Kindlasti on vaja tagada parkla, kunstmuruväljaku ja tribüünihoone rajamiseks vajaminevad finantsvahendid, nagu punkti all 1.3 kirjeldatud, siis on JK Welcol võimalik vähendada kirjeldatud moodullahenduste mahtu, kui finantsriskid peaksid realiseeruma.

Alginvesteeringuks vajalikud finantsvahendid on planeeritud järgnevalt:

* Pangalaen – 300 000 EURi
* Eesti Jalgpalli Liidu investeeringutoetus – 100 000 EURi
* Tartu LV investeeringutoetus – 75 000 EURi
* Sihtotstarbeline sponsorlus – 122 000 EURi
* Kaasav rahastus – 50 000 EURi
* Sponsor-bartertehingud – 50 000 EURi
* Kogukondlik ehitustegevus – 48 000 EURi

## 2.1 Pangalaen

Staadioni rajamiseks taotleme pangalaenu summas **300 000 EURi**, mida kokkuleppe järgi granteeriks Eesti Jalgpalli Liit. Pangalaenu kasutame peamiselt kunstmuruväljaku alginvesteeringu juures välja toodud kuluartiklite katmiseks.

Pangalaenu taotleme eeldusel, et meil on see võimalik saada intressiga 5,5% aastas ja kogupikkusega 15 aastat. Laenu tagasimaksmise kulud kajastuvad peatükis 3.

## 2.2 Eesti Jalgpalli Liidu investeeringutoetus

JK Welco on saanud EJLi kinnituse, et viimane rahastab käesoleva staadioniarenduse alginvesteeringut summas **100 000 EURi.** Oleme arvestanud, et antud summa laekub JK Welcole 2020. aasta alguses ning kasutame seda staadionihoone alginvesteeringu juures välja toodud kuluartiklite katmiseks.

## 2.3 Tartu LV investeeringutoetus

JK Welco on taotlenud Tartu LV-lt investeeringutoetust summas **75 000 EURi** ning Tartu linna eelarvestrateegia näeb ette toetust Jalgpalliklubile Welco summas 45 000 EURi aastal 2019 ja summas 30 000 EURi aastal 2020. Oleme arvestanud, et antud summad laekuvad 2019. aasta lõpus ja 2020. aasta alguses ning kasutame neid staadionihoone alginvesteeringu juures välja toodud kuluartiklite katmiseks.

## 2.4 Sihtotstarbeline sponsorlus

Sihtotstarbelise sponsorluse rea all kajastub Replace OÜ finantseering parkla rajamiseks. Kuna ettevõte laiendab oma tegevust naabruses asuvas tootmishoones, siis on neil huvi leida lahendus lisanduvate töötajate parkimisvajadustele. JK Welco ja Replace OÜ on leppinud kokku, et ettevõtte-poolne finantseering parkla rajamiseks kajastub finantsplaanis sponsorlusena; Replace OÜ-le on sobiv lahendus, et nende töötajad saavad sarnaselt teistele kasutajatele avaliku parkla printsiibi järgi opereeritavat taristut kasutada.

## 2.4 Kaasav rahastus

JK Welcol on plaanis läbi viia kaasava rahastuse kampaania, mille eesmärgiks on koguda **50 000 EURi.** Kampaania strateegia on hetkel välja töötamisel, kuid selle planeeritud läbi viimise aeg kulmineeruks 2019. aasta detsembrikuuga. Kasutame kampaania käigus laekunud vahendeid moodullahenduste finantseeringu osaliseks katmiseks ning „muude rajatiste“ juures kirjeldatud jalgpallitaristu ostmise katmiseks.

Antud summa kujuneks plaanide kohaselt selliselt, kus 25 000 EURi tuleks juriidiliste isikute sponsorlusest-abist, ning 25 000 EURi eraisikutelt kaasatud vahenditest. Welco jalgpalliklubi kaasab igal aastal üle 10 000 EURi klubi tegevuseks vajalikust eelarvest oma kogukonnalt läbi fännide-liikmete liikmemaksude, seega on meil olemas hea kogemus, kuidas kogukonda mobiliseerida ja kaasata oma tegevuse finantseerimisse. Oma laiapõhjalist 140-inimesega kogukonda kaasates plaanime vajaliku summa koguda kas investeerimisosakute müügi või muu atraktiivse lahenduse abil.

## 2.5 Sponsor-bartertehingud

JK Welcol on õnnestunud sõlmida sponsor-bartertehinguid üle 25 000 EURi mahus, mis hetkel juba kajastuvad väiksemas alginvesteeringu summas. Kuna me pole veel aktiivselt alustanud hoone ehitamiseks vajaminevate partnerite otsimist, siis võtame eesmärgiks leida täiendavalt partnereid, mis võimaldaks meil alandada **50 000 EURi** mahus alginvesteeringut. Antud eesmärgi realiseerumisel väheneks artiklis peamiselt „muud rajatised“ ning „staadionihoone“ (nii moodullahendused kui ka tribüünihoone) välja toodud investeeringute maht. Hoone puhul on võimalikke partnereid märksa rohkem, kui väljaku puhul (lähtudes erinevate ehituseks vajalike artiklite arvust) ning seetõttu näeme potentsiaali suurendada läbi partnerite kaasamise sponsorluse rolli taristu rajamise juures.

## 2.6 Kogukondlik ehitustegevus

JK Welco plaanib staadioni rajamisse kaasata ka oma laiahaardelist kogukonda – kuna osad tegevused on mitte oskus- vaid tööjõumahukad, siis plaanime sellised tegevused läbi viia „talgukorras“. Antud tegevusi koordineeriks staadioniprojekti peatöövõtja, läbiviijateks oleks JK Welco vabatahtlikud. Sobilikeks tegevusteks on:

* Sillutiskivikatendi paigaldamine liikumisteedele-pealtvaatajaaladele
* Tribüünihoonele fassaadilaudise ja terrassilaudise paigaldamine
* Moodullahenduste siseviimistlustööd
* Haljasalade rajamine ja lehtpuude istutamine

Antud eesmärgi realiseerumisel loodame vähendada artiklis „muud rajatised“ ning „staadionihoone“ välja toodud investeeringute maksumust kokku **48 000 EURi** ulatuses. See summa kujuneb alljärgnevalt:

* Sillutiskivikatendi paigaldamine liikumisteedele-pealtvaatajaaladele: 7 000 EURi
* Tribüünihoonele fassaadilaudise ja terrassilaudise paigaldamine – 30 000 EURi
* Moodullahenduste siseviimistlustööd – 10 000 EURi
* Haljasalade rajamine ja lehtpuude istutamine – 1 000 EURi

# Alginvesteeringuks vajalike katteallikate kujunemine ja piisavus

Lähtudes peatükist 2, on eelduste täielikul realiseerumisel võimalik JK Welcol rajada välja kogu planeeritud taristu täies mahus. Samas on võimalus vähendada ka planeeritud ehituse mahtu – seda peamiselt läbi vähendatud mahus olmemoodulite rajamise. Selliselt, on võimalik eelarvet kokku tõmmata ca **66 000 EURi** võrra.

Kuna hoone projekteerimisel on arvestatud sellega, et tulevikus hoonet laiendada või lisada vajadusel moodullahendusi, siis ei välista esialgu vähendatud mahus olmeosa välja ehitamine seda, et tulevikus saame kas tribüünihoone katusealust pinda laiendada või olemasoleva hoone alla täiendavaid moodullahendusi rajada.

Kirjeldatud kokkuhoiuplaani rakendamine vähendab märgatavalt ehituse maksumust ja annab kindluse, et JK Welco suudab minimaalse taristu teenindamiseks ja äriplaani realiseerumiseks vajaliku taristu olemasolevate ja planeeritavate vahendite abil rajada.

# Staadioni kasutusperioodi kulud

Tartu LV annab krundid JK Welco kasutusse 30ks aastaks, mis tähendab, et JK Welco saab kuni 2049 aastani antud kruntidel viia läbi majandustegevusi. Käesolev peatükk kirjeldab esimese 20 tegevusaasta kulusid. Antud periood on valitud seetõttu, et see katab ära taotletud pangalaenu tagasimakseperioodi ning samas ka pikimad sõlmitud lepingud, mis fikseerivad osa finantsplaani tulu- ja kulupoolt.

Kokkuvõtlikult võib staadioni opereerimisega kaasnevad kulud jagada järgnevalt:

* Laenukulud
* Kulud kasutusrendile
* Mitmesugused tegevuskulud

## 3.1 Laenukulud

Antud artikli all kajastuvad ainult pangalaenu tagasimaksega seotud kulud ning eelduseks on võetud, et pangalaenu tagasimakse periood on 180 kuud alates laenu võtmisest, eeldatud on annuiteetmakset intressiga **5,5%.**

Täpsemalt on laenukulude tekkimine välja toodud antud finantsplaani lisas 2.

## Kulud kasutusrendile

Teiseks suureks kuluallikaks on kulud kasutusrendile, mis katab kahte artiklit:

* Väljaku valgustus
* Kunstmuruväljaku kate

Täpsemalt on kasutusrendi kulude tekkimine välja toodud antud finantsplaani lisas 2.

### Väljaku valgustus

Koostöölepingu järgi rajab ja finantseerib OÜ Diotech väljaku valgustuslahendused ning hoone ühendused. Lepingu alla kuulub ka kõigi vajalike elektripaigaldiste rajamine. Tagatud on vähemalt 350 luksi nominaalvalgustihedust ning välja on ehitatud ka võimalus antud võimsust suurendada 500 luksini. Lepingu mahuks on **70 000 EURi** ja kokkuleppe järgi toimuks tagasimaksmine võrdsetes osades 7 aasta jooksul.

### Kunstmuruväljaku kate

Pikaajalisemaks staadioniarendusega seotud lepinguks on JK Welco rendileping AS Advanced Sports Installations Europe’ga (ASIE), mis kestab 20 aastat. Rendilepingu subjektiks on 7208m2 kunstmurukatte renditeenuse osutamine koos paigaldusega. Lisaks kätkeb rendileping endas kord aastas väljaku süvahoolduse läbi viimist ASIE poolt ning kunstmuru hooldamiseks vajamineva traktori JK Welco kasutusse andmist.

Lepingu järgi vahetab ASIE iga 5 aastase perioodi järel kunstmuruvaiba välja, et tagada taristu kõrgeim kvaliteet, sealjuures kõik sellega kaasnevad kulud kannab ASIE. See võtab ära JK Welcolt riski, mis on seotud kunstmuru kulumisega ja asendamisega. Lepingu järgi langeb rendikuumakse 30% esimese 5-aastase perioodi järel. Samuti on sätestatud, et rendimakset korrigeeritakse iga 5-aasta järel inflatsioonikonfitsiendi võrra (arvestuslikuks inflatsioonikoefitsiendiks on võetud 2,5% aastas). Lisaks on vastavalt lepingule finantsplaanis kajastatud ka kunstmuru rendiperioodi alguses makstava sissemakse tagasimaksed laenuperioodi kestel.

Antud rendilepingu lahutamatuks osaks on ka staadioni nimisponsorluse kokkulepe, mis on täpsemalt kirjeldatud punktis 5.2.

## Mitmesugused tegevuskulud

Mitmesuguste tegevuskulude alla kuuluvad erinevad staadioni opereerimisega seotud kulud, sh:

* Kulud väljaku valgustusele
* Kulud väljaku igapäevasele hooldusele (lume lükkamine ja soolatamine, kunstmuru hooldusharjamine)
* Mitmesugused kommunaalkulud

Kokku on esimesel aastal eeldatud finantsplaanis tegevuskuludeks **16 000 EURi,** järgnevatel aastatel on tegevuskulude kasvuks prognoositud 2,5% aastas. Täpsemalt on mitmesuguste tegevuskulude tekkimine välja toodud antud finantsplaani lisas 2.

# Tulud staadioni äritegevustest

JK Welco on planeerinud mitmekülgset staadioni äritegevust, mis kõik aitavad kaasa vajaliku tulubaasi tekitamisele, et rahuldada tekkivaid kulusid.

Staadioni tulud tulenevad järgmistest lepingutest ja äritegevusest:

* Tulu väljaku rendist
* Tulu nimisponsorlusest
* Tulu maa rendist
* Tulu reklaampindade müügist
* Tulu büroopindade rendist
* Tulu elektri tootmisest
* Tegevustoetused

## 5.1 Tulu väljaku rendist

Väljaku rendist laekuv tulu jaguneb kolme põhilisse kategooriasse:

* Tulu treeningutest
* Tulu võistlusmängudest
* Tulu turniiride võõrustamisest

Väljaku rendi tuluprognoosis on arvesse võetud iga 4 aasta tagant 10% hinnatõusu kõikide kategooriate raames, mis on seni olnud seniselt teiste Tartu kunstmuruväljakute näitel tavaline hinnastamise praktika.

Täpsemalt on väljaku rendi tulude tekkimine välja toodud antud finantsplaani lisas 2.

### 5.1.1 Tulu treeningutest

Väljaku rendihindade väljatöötamisel on arvesse võetud teiste Tartus tegutsevate staadionihaldajate SA Tartu Spordi ja Sepa jalgpallikeskuse rendihindasid ning seda, et staadioni hinnapoliitika oleks konkurentsivõimeline, jätkusuutlik ning meie eesmärke toetav. Tuluprognoosi teiseks aluseks on teiste Tartu kunstmurustaadionite täituvusanalüüs, mis näitab, et väljaku põhilise kasutusaja lõikes (E-R 16.00-22.00) on Tartu kunstmurustaadionite keskmine aastane täituvus 75%. Seega on staadioni treeningute tuluprognoos korrutatud läbi koefitsiendiga 0.75.

Väljaku ankurrentnikeks saavad olema Welco ja Santose jalgpalliklubid, kes tegutsevad ühtse jalgpallisüsteemina noorteakadeemia/tippjalgpalli/amatöörjalgpalli printsiibi alusel ning katavad esialgu 75% põhilisest kasutusajast keskmise aastase täituvuse kontekstis. Seetõttu tuleb juurde leida rentnikke, kes kataksid ülejäänud 25% vabadest treeningaegadest. Selle osa kavatseme katta peamiselt Tartu täiskasvanute amatöörvõistkondadega, mida toetab teistest Tartu staadionitest odavam hinnapoliitika täiskasvanute võistlusmängude ning treeningute pidamiseks.

3-5 aasta jooksul suudavad Welco ja Santos loogilise arengu jätkudes, mis kätkeb endas laste ning noortegruppide arvu kasvu, täita ära 90-100% staadioni põhilisest kasutusajast.

### 5.1.2 Tulu võistlusmängudest

JK Welco ja Santose võistkonnad, kes hakkavad staadionil treenima, peavad samas ka oma võistlusmänge. Sellega on tagatud kindel iga-aastane tulubaas ka võistlusmängude tuluartikli kontekstis. Lisaks punkti 5.1 all kirjeldatud hinnatõusule, eeldab äriplaan, et seoses Welco-Santose klubipüramiidi kasvuga hakkab 2021-2026 igal aastal üks täiendav püramiidi noortevõistkond oma võistlusmänge pidama staadionil.

Lisaks on äriplaanis arvestatud, et staadionil hakkab oma liigamänge pidama 2 amatöörvõistkonda, kes ei ole Welco-Santose süsteemis ning 2 rahvaliigas osalevat võistkonda.

### 5.1.3 Tulu turniiride võõrustamisest

Tulu turniiride võõrustamisest tekib peamiselt tänu FC Santose poolt korraldatavatele noorteturniiridele, mis garanteerib igal aastal 180 tundi rahvusvahelisi noorte jalgpalliturniire. Lisaks on JK Welcol plaanis korraldada täiendavaid turniire (amatöör-, üliõpilas-, firma- ja klubisisesed turniirid), mis tooks sisse 16% finantsplaanis antud artikli juures ette nähtud tuludest.

## 5.2 Tulu nimisponsorlusest

Tulu staadioni nimisponsorlusest tuleneb lepingust ASIE-ga ning see on väljaku rendilepingu lahutamatu osa. Sellega annab JK Welco väljaku nimeõiguse kogu 20-aastase rendiperioodi vältel ASIE-le ning kokkuleppe kohaselt hakkab staadionikompleks kandma **„5G Sport Arena“** nime.

Nimisponsorluse maksumuseks on esimese 5-aastase perioodi vältel 850 EURi kuus (**10 200 EURi** aastas) ning sarnaselt punkti 4.2.2 lepinguga suureneb summa arvestusliku inflatsioonikoefitsiendi võrra iga 5-aastase perioodi järel.

## 5.3 Tulu maa rendist

Lisaks jalgpalli harrastamiseks ja teenindamiseks vajamineva taristu rajamisele on Muuseumi tee 7 krundil piisavalt ruumi ka täiendavatele tegevustele. JK Welco on jõudnud kokkuleppele OÜ Maitseelamused Grupp’iga, et anda krundi idapoolses küljes olev hetkel kasutusotstarbeta maa (ca 1400 m2) 20-ks aastaks rendile. OÜ Maitseelamused Grupp’il on huvi rajada antud maalapile oma põllumaa, kus nad hakkaksid kasvatama produkte, mida grupi restoranides toidu tegemisel kasutada.

Lisaks on antud lepingu sisuks ka JK Welco poolne kohustus paigutada OÜ Maitseelamused Grupp reklaamplakatid staadionile. Antud koostöö tekitab JK Welcole iga-aastast fikseeritud tulu **2 500 EURi**, sealjuures ei arvestata lepingu juures inflatsioonikoefitsienti.

## 5.4 Tulu reklaampindade müügist

Seoses hea asukohaga Eesti Rahva Muuseumi läheduses on JK Welco eeldanud, et täiendavalt on võimalik müüa reklaampindu ettevõtetele, kes soovivad oma kaubamärgi nähtavust sellises asukohas. Kuna ka staadioniarenduse enda algne uudsus võib tekitada atraktiivsust ja huvi ettevõtetes, siis oleme prognoosinud, et esimese kümne tegevusaasta jooksul on võimalik teenida reklaampindade müügist täiendavat tulu mahus **2 500 EURi** aastas. Tegu on konservatiivse prognoosiga ja ei eelda, et tulusus suureneb inflatsiooni võrra ega ka seda, et pärast 10 aastase perioodi lõppu tekib reklaamimüügist täiendav tulu.

## 5.5 Tulu büroopindade rendist

Staadionihoone moodullahenduste juures on plaanis üks moodul rajada kontoriruumina, mille rentnikeks saaksid olema JK Welco ja Santose jalgpalliklubi. Kahe klubi tänased kulutused kontoriruumide rendile ületavad 400 EURi kuus, staadionihoone rajamisel hakkaksid klubid ruumide eest renti tasuma esimesel perioodil 250 EURi kuus (**3000 EURi** aastas) ning sarnaselt väljaku rendihindadele tõuseks kontoriruumide rent igal neljandal aastal 10%.

## 5.6 Tulu elektri tootmisest

JK Welcole 30ks aastaks kasutusele antud kahel krundil on võimalus püstitada ka kaks 50 kW võimsusega päikeseparki, mis toodavad taastuvelektrit – üks neist asuks staadionihoone katusel ning teine parkla lõunaküljel. Päikesepargi rajamisel kasutab JK Welco partneri OÜ Diotechi teenust, kus teenusepakkuja rajab ja finantseerib päikesepargid, liitumislepingu sõlmimisega seotud kulud peab aga kandma krundi kasutaja, mistõttu kajastuvad need Lisas 1. lehel „1.2 Kunstmuruväljaku eelarve“.

Esimese 9 aasta jooksul teenivad pargid alginvesteeringu tagasi ning kuna pargi elueaks on 30 aastat, siis järgneva 21 aasta jooksul teenib park JK Welcole tulu.

Tasub märkida, et päikeseparkide tuluprognoos eeldab, et kogu toodetud elekter müüakse võrku, veelgi suurem tulu JK Welcole tekib juhul, kui kasutame toodetud elektrit staadioni omatarbeks. Sel juhul väheneks mitmesuguste tegevuskulude kulurida, kuid kuna täpselt ei ole võimalik prognoosida, kui palju suudab staadion ise toodetud elektrit tarbida, siis hetkel on finantsplaanis arvestatud konservatiivset miinimumstsenaariumi.

## 5.7 Tegevustoetused

Kuna arvestatav osa staadioniarenduse kuludest kandub üle tegevuskuludesse läbi kasutusrentide, siis vajab JK Welco lisaks alginvesteeringu toetamisele ka täiendavat tegevustoetust. Selleks on läbirääkimisi peetud Tartu LV, EJLi ja Tartu Vallaga ning kõik partnerid on kinnitanud oma valmisolekut pakkuda JK Welcole tegevustoetust vastavalt finantsplaanis ettenähtud mahtudele.

Oleme planeerinud, et tegevustoetusi on JK Welco vaja viiel esimesel tegevusaastal (2020-2024) ning need laekuksid järgnevalt:

* Tartu Linna tegevustoetus – 15 00 EURi aastas
* Eesti Jalgpalli Liidu tegevustoetus – 10 000 EURi aastas
* Tartu Valla tegevustoetus – 5 000 EURi aastas

# Tegevuskulude katteallikatega kaasnevad riskid ning nende maandamise võimalused

Kõigi äriplaani eelduste realiseerumisel suudab JK Welco laenuperioodi jooksul staadioniarendusega teenida kasumit, mis on üle 50% laenusummast, kogu 20 aastase perioodi vältel näitab finantsplaan aga ligi 300 000 EURi suurust kasumiprognoosi. Siiski on finantsplaanis teatavad riskid:

* Kõrgemate tegevuskulude tekkimine – kuna kulud on hinnatud konservatiivselt ning võttes arvesse võimalikke hinnatõuse, siis näeme, et riski realiseerumise võimalus on väike.
* Põhivara hävimine – mitmesuguste tegevuskulude all oleme plaaninud sisse ka staadionihoone kindlustamise tulekahju ja vandalismi vastu. Plaanis ei ole kindlustada staadionihoonet ekstreemsete ilmastikuolude vastu ja samuti väljakut erinevate riskifaktorite (vandalism, tulekahju, ilmastikuolud vastu. Olemasoleva praktika alusel saame hinnata, et antud riski realiseerumise võimalus on väike.
* Renditulude prognoositust väiksem laekumine – kuna Tartus ei suuda olemasolev jalgpallitaristu teenindada nõudlust ning staadioni ankurrentnikud JK Welco ja Santose jalgpalliklubi on alustanud laiapõhjalist koostööd, mis tagab baaskasutuse staadionile, siis saab antud riski realiseerumise võimalust pidada väikeseks.
* Reklaamimüügi väiksem maht – kuna krundi asukoht on suurepärane, siis hindame, et tegu on väga väikese tõenäosusega riskiga. Prognoositud tulu antud allikast on konservatiivselt hinnatud.

Peamiseks võimaluseks riskide maandamisel on staadioni omaniku kapitaliinvesteeringud ning täiendavad äritulud. JK Welco maksab täna oma Esiliigas mängiva esindusvõistkonna võistlusmängude eest aastas ligi 3000 EURi rohkem kui on täna planeeritud tulu Welco esindusvõistkonna mängude rendist antud finantsplaanis. Seega on võimalik täiendavalt omaniku poolt kapitali suunata staadioni haldamiseks. Lisaks on võimalik suurendada reklaamimüügi mahtu, kuna praegune 2500 EURine tuluprognoos on äärmiselt konservatiivne antud asukohta silmas pidades. Lisaks on võimalik leida täiendavaid tuluallikaid turniiride-spordipäevade jm korraldamiseks, või kaasata erasponsorite abi staadioni haldamiseks.

Samuti kogume äriplaani järgi igal aastal 1 500 EURi remondifondi (summa kasvab igal aastal inflatsioonikoefitsiendi võrra) – seda on võimalik vajadusel kasutada ka juhul, kui teatud finantsplaanis kasutatud eeldused ei realiseeru.

# Aastapõhiste tulude-kulude bilanss

Kõikide äriplaanis planeeritud tulude realiseerumisel on aastapõhiselt staadioni bilanss negatiivne ainult kahel aastal (2025 ja 2026). Samas on eelmistest tegevusaastatest tekkinud märgatav jaotamata kasum, mida saab kasutada nende aastate miinuse taandamiseks. Seega ei teki staadioni haldajal probleeme maksekäitumisega kirjeldatud perioodi vältel.

# Juriidilised aspektid

Esimeses peatükis viidatud otsusega on antud krundid ning sellele kohalduv hoonestusõigus seatud MTÜ Jalgpalliklubi Welco kasuks. Sealjuures on MTÜ Jalgpallilklubi Welco ja Tartu Linnavalitsus sõlminud eraldi kokkuleppe kuupäeval 08.07.2018, mis sätestab, et „*Linn sõlmib Muuseumi tee 3 ja Muuseumi tee 7 hoonestusõiguse seadmise lepingud peale Welco poolt Tartu linnale ehituse põhiprojektide esitamist ning peale esitatud põhiprojektide kooskõlastamist ja ehituslubade väljastamist Linna poolt, sealjuures on Linnal muuhulgas õigus keelduda ehitusprojektide kooskõlastamisest, kui ehitusprojektide alusel koostatud hinnakalkulatsioonid ei ole Linna hinnangul reaalsed või kui Welco ei esita Linnale jalgpallikompleksi ja parkla ehitamise rahastamise kava, milles on ära toodud, milliste rahaliste vahenditega teostakse ehitustööd“.*

Hetkel on MTÜ jalgpalliklubi Welco alustanud ehituslubade taotlemise protsessi ja optimaalse ajagraafiku järgi on võimalik saada ehitusluba 10.09, mille järel saab Tartu Linn seada ka hoonestusõiguse MTÜ Jalgpalliklubi Welco kasuks.

Kuna staadioni finantsplaani juures on võtmetähtsusega pangalaenu küsimus, mida on valmis käendama Eesti Jalgpalli Liit, siis tulenevalt käendaja nõudmisest peab pangalaenu võtma MTÜ Jalgpalliklubi Welco nimele. Seega saaks staadioni rajajaks ja opereerijaks MTÜ Jalgpalliklubi Welco ning tegevusest laekuv äritulu jääb otse klubile, kuid samas hakkab klubi kandma ka sellest tulenevat äririski. Kuna MTÜ Jalgpalliklubi Welco on käibemaksukohuslane, siis ei teki rajamisel ja opereerimisel käibemaksuriski.