

CIVITTA



TARTU SÜDALINNA KULTUURIKESKUS

Finantsanalüüsi uuendamise

2022



Analüüs on jätk 2020.aasta kevadel Civitta Eesti AS poolt koostatud äriplaanile ja finantsanalüüsile. Varasemad analüüsid on kättesaadavad: <https://tartu.ee/et/sudalinna-kultuurikeskus#uuringud>



Käesolev analüüs keskendub peamiselt finantsanalüüsile ning selle eesmärgiks on uuendada analüüsi tänasest olukorrast lähtuvalt, tuues esile peamised muutuvad tegurid, millega arvestada Südalinna kultuurikeskuse arendamisel.

CIVITTA

\ FINANTSANALÜÜS



ÜLDISED EELDUSED - RUUMIPROGRAMM

Ruumid	Maht
Raamatukogu	7 116 m ²
Muuseum	3 595 m ²
Sündmuskeskus	1 974 m ²
sh suur saal	800 m ²
sh väike saal	200 m ²
Tugifunktsioonid	3 066 m ²
sh ERR toimetus	309 m ²
sh väärtfilmikino	740 m ²
sh toidukohad	825 m ²
sh tööruumid	1 192 m ²
Peasissepääsu ala (sh infopunkt)	510 m ²
Ühendusteel 15%	2 500 m ²
Tehnilised ruumid 7%	1 170 m ²
KOKKU	19 931 m²
Maa-alune parkla	6 800 m ²
Parkimiskohtade arv	200 kohta
Ehitusmaht kokku	26 731 m²



- Pakutud lahendus võimaldab:
 - Parandada oluliselt raamatukogu ja muuseumi tänaseid ruumitingimusi ning suurendada nende külastust
 - Tagada Tartu kesklinnas erinevatele vajadustele vastavad sündmusruumid nii suuruse kui varustuse seisukohast
 - Pakkuda Tartu kultuurikeskuse ja kesklinna sobivaid teenuseid, mille tulud võimaldavad katta kultuurikeskuse hoone kulusid (toitlustusasutused, sündmuskorraldus, parkimine)
 - parkimisvõimalusi
- Väljapakutud ruumiplaan on optimaalne katmaks järgmised funktsioonid:
 - Piisavas mahus ruumid raamatukogule ja muuseumile
 - Tartule vajalik mahus sündmusruumid (800m² + 200m²)
 - Erineva suunitlusega toitlustusasutused
 - Kultuurikeskusega haakuvate ettevõtete rendipinnad (sh tööruumid)
 - Ruumid väärtfilmikinole ja ERR-le
 - Infopunkt kodanikele ja linna külalistele
 - Parkimine 200 autole

\ ÜLDISED EELDUSED

- **Renditulud**
 - Sündmuskeskuse renditulud (600-1250€/päev), ürituste arv aastas 120 – 160 päeva
 - Raamatukogu ja muuseum – 3€/m²/kuus
 - ERR, toidukohad, tööruumid, väärtfilmikino – 7-15 €/m²/kuus
 - Parkla rent – 2,94 €/m²/kuus
- **Põhitegevuskulud** – 2,5 €/m²/kuus
- **Hoonete remondikulu** - 3 €/m²/kuus, põhivara hooldus 0,15€/m²/aastas
- **Muud jooksvad kulud** (infotehnoloogia, koristus) 2,15€/m²/aastas
- **Töökohtade arv** – 7,5
- **SA maksab Tartu linnale renti** - 394 560 € aastas (2031, teine avamisjärgne täisaasta, hoone täituvus 100%)
- **Tartu Linnaraamatukogu maksab SA-le renti** - 315 105€ (2030, 2031, teine avamisjärgne täisaasta, hoone täituvus 100%))

*kõik summad on ilma KM-ta ja rendi kuludele lisanduvad kommunaalkulud

\ SÜDALINNA KULTUURIKESKUSE TEGEVUSKULUD JA TEGEVUSTULUD

	2029	2030	2031	2032	2033	2046	2047	2048
TULUD KOKKU*	473 108	1 367 281	1 640 737	1 673 552	1 707 023	...	2 208 216	2 252 380	2 297 428
KULUD KOKKU**	614 221	1 259 663	1 291 751	1 324 733	1 358 633	...	1 893 753	1 943 180	1 993 960
PÕHITEGEVUSE TULEM	-141 113	107 618	348 986	348 819	348 390	...	314 463	309 200	303 468
Asendusinvesteeringud					-1 012 699	...			-1 570 055
KUMULATIIVNE RAHAVOOG KOKKU	-141 113	-33 496	315 490	664 309	0	...	957 387	1 266 587	0
Lisaks maksab Tartu Linnaraamatukogu SA-le renti	-90 861	-262 588	-315 105	-321 407	-327 835	...	-424 090	-432 572	-441 223
Lisaks Tartu Linnavalitsus saab SA-lt renti	189 620	386 824	394 560	402 452	410 501	...	531 026	541 647	552 480

- Südalinna kultuurikeskuse remondikulud ja asendusinvesteeringud kaetakse keskuse tuludest (värskendusremont iga 5 aasta järel)
- **SA Südalinna Kultuurikeskuse suurimad tuluallikad on** (kui va raamatukogu, muuseumi rent): **sündmuskeskuse renditulud 18%, parkla renditasu 18%, tööruumide rent 16%, toidukohtade ruumide rent 11%**
- **Suurimad kuluallikad on: hoone ülalpidamiskulud 65%** (45% moodustavad rentnike poolt kaetavad kulud), **tööjõukulud 27%, hoone rendikulud 31%**
- * sündmuskeskuse tulud, tugifunktsioonide renditulud, parkla rent
- ** rent linnavalitsusele, halduskulud, rentnike halduskulud, remondikulud, personalikulud, infotehnoloogia kulud, turunduskulud, muud tegevuskulud

\ E HITUSEELARVE

E-Eelarvestus	Eelarve	
	01.01.2022	+10%
Uuringud, projekteerimine, tellija kulud	6424800	7 067 280
Krundivälised teed ja platsid, tehnosüsteemid	2852140	3 137 354
Ehitus	54132020,3	59 545 222
Hoone sisustus ja tehnoloogia	6115500	6 727 050
Kokku	69 524 460	76 476 906
Töövõtja eeldatav kasumi marginaal 6%	4 171 468	4 588 614
Maksumus kokku	73 695 928*	81 065 521
Käibemaks 20%	14 739 186	16 213 104
Kokku koos km-ga	88 435 114	97 278 625



- **Eelarvestamise aluseks** on võetud 01.01.2022 E-Eelarvestus OÜ poolt koostatud eelarve (**73,7 mln €** ilma käibemaksuta);

*ei sisalda tagastamatu käibemaksu kulu (2 mln €)

- Aasta alguses eeldati ehitushinna indeksi kasvu järgmisel neljal aastal +10% (summaarselt);
- Soovitav on 01.01.2022 ehitusmaksumust indekseerida EHI alusel kuni ehituslepingu sõlmimiseni (2026).

EHITUSKULUDE KATMINE

Kultuurikeskuse pind	19 931 m ²
Parkla pind	6800 m ²
Ehitusmaksumus	81 065 521
Ehitusmaksumus + KM	97 278 625
Ehitusmaksumus koos KM kuluga	83 065 521
Toetus (Kultuurkapital) (75%)	62 299 141
Tartu Linna rahaline panus	5 000 000
Tartu linna pikaajaline laen	15 766 380
Tartu linna intresskulud kokku (10 a.)	
4,0%	5 130 702
3,5%	4 467 574
2,0%	2 515 065
1,0%	1 244 732
Kultuurkapitali sildfinantseeringu intressikulud kokku (6 a.)	
4,0%	4 086 218
3,5%	3 575 440
2,0%	2 043 109
1,0%	1 021 554
Tartu linna kulutused kokku (pikajalise laenu intress 4%/10a, tagastamatu käibemaks, omaosalus)	25 897 082
Kultuurkapitali kulutused kokku (toetus, sildfinantseeringu intressi kulu 4%/6.a)	66 385 358
Kokku Tartu linna ja Kultuurkapitali panus	92 282 440



- Kultuurikeskus rahastatakse **75% Kultuurkapitali ja 25% Tartu linna vahenditest.**
- **Tartu linn võtab pikaajalise laenu 10 aastaks 15,7 mln € ulatuses.**
- **Laenu teenindamise kulud sõltuvad:** laenu perioodist, kas laen võetakse Eesti või välisriikide pankadest (välisriikide pangad on pakkunud soodsamaid võimalusi), milline on laenu võtmise hetkel intress. Prognoosime, et laenu intress võib laenu võtmise hetkeks kasvada kuni 4%-ni.
- **Tartu linn panustab omavahenditega** (5 mln €), sellele eelnevalt kaetakse kulud Kultuurkapitali ja laenu vahenditest.
- **Tagastamatu käibemaksu kuluks** on arvestatud 2 mln eurot. Käibemaksu ei saa tagasi avaliku ruumiga seotud kuludelt.
- **Tartu linn võtab sildfinantseeringuna laenu** katmaks kultuurkapitali toetuse laekumist. Sildfinantseerimise laenu intressid kaetakse Kultuurkapitali vahenditest.
- Kultuurikeskus on planeeritud tegevuste, tulude ja kulude juures võimeline katma ära oma tegevuskulud, jooksvad remondikulud ja asendusinvesteeringud.

CIVITTA

A person is silhouetted against a vast, mountainous landscape. The person stands on a large rock in the foreground, looking out over a valley. The sky is a deep teal color, and the mountains in the background are layered, creating a sense of depth. A bright light source, possibly the sun, is visible on the right side, partially obscured by a dark mountain peak, creating a lens flare effect. The overall mood is serene and expansive.

ESTONIA \ LATVIA \ LITHUANIA \ FINLAND \ POLAND \ UKRAINE \ ROMANIA \ MOLDOVA \ RUSSIA \ BELARUS \ SERBIA

www.civitta.com