

CÍLEM STUDIE bylo posoudit provozuschopnost centra z ekonomického hlediska a zmapovat jeho přínosy.

Ze studie vyplývá, že **zajištění dlouhodobého provozu** Koncertního a kongresového centra A. Dvořáka v Českých Budějovicích, za podmínek a předpokladů uvedených ve studii, **je reálně dosažitelné**, nicméně **bez významného provozního zisku** (jednotky mil. Kč ročně). **Hlavním cílem centra je plnit funkci veřejného zájmu** ve formě **kulturních** (koncerty, výstavy a další) a **společenských akcí** (plesy, přednášky a další), kterou je třeba doplnit o komerční funkci ve formě **kongresů a konferencí**.

Lokalita multifunkčního centra „Rejnok“



České Budějovice se nachází v dojezdové vzdálenosti do 3 hod. od několika významných evropských turistických center - **Praha, Vídeň, Salzburg**.

V lokálním měřítku se projekt nachází mimo centrum Českých Budějovic v obytné zóně s **dobrou dostupností autem i MHD**. Lokalita nicméně není hlavní ani tranzitní zónou pro návštěvníky města.

O **blízké okolní zástavbě** není prozatím rozhodnuto.

Nabídka a poptávka po volnočasových aktivitách v obci a v kraji

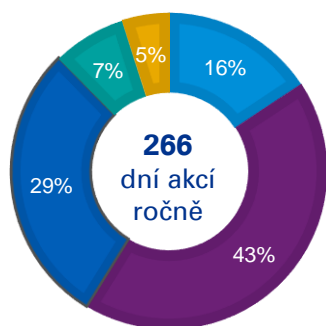
Jihočeský kraj má ve srovnání s ostatními kraji ČR **průměrné postavení** co se týče **ekonomiky a dopravní dostupnosti**. Naproti tomu **patří mezi nejlukrativnější turistické destinace** díky široké nabídce volnočasových aktivit spojených s kulturou a přírodou. Kulturní produkty (památky, divadla, festivaly a muzea) navštíví v kraji ročně přes 2 mil. lidí. Výhodou kraje je i celosezónní nabídka sportovního vyžití.

V Českých Budějovicích je nabídka volnočasových aktivit situována především do samotného centra města a částečně v okolí projektu „Rejnoka“ (multikino, park, kulturní dům, apod.)

Rámcový koncept Multifunkčního centra „Rejnok“

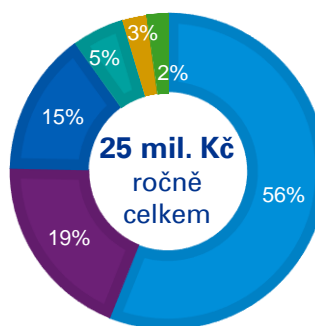
Mezi hlavní obchodní produkty „Rejnoka“ patří pronájem sálů a související gastronomické služby pro akce jako jsou **koncerty, kongresy, konference, další kulturní akce, sportovní akce a výstavy**. Dle předpokladů finančního modelu by měl „Rejnok“ ve stabilizovaném roce mít téměř 75% obsazenost akcemi.

Vytíženost sálů „Rejnoka“ podle typu akce



- Kongresy
- Konference
- Koncerty, kulturní akce
- Společenské akce
- Sportovní akce

Podíl tržeb jednotlivých akcí na výnosech z pronájmu



- Kongresy
- Konference
- Koncerty, kulturní akce
- Společenské akce
- Sportovní akce
- Výstavy

Silnou stránkou stavby je její **architektonická i estetická hodnota a také špičková akustika**, díky které má „Rejnok“ potenciál dosáhnout na přední mezinárodní soubory klasické hudby. Slabou stránkou projektu je vysoká prvotní investice, na jejíž splacení nedosáhnou výnosy z provozu objektu (ty pokryjí provozní náklady). „Rejnoka“ je proto nutné vnímat více jako veřejně prospěšný, nikoliv komerční projekt.

V analýze rizik byl jako významně ohrožující faktor identifikován především vznik nových kongresových prostor se srovnatelnou kapacitou (vzhledem ke kongresům a konferencím jako hlavnímu komerčnímu produktu „Rejnoka“).

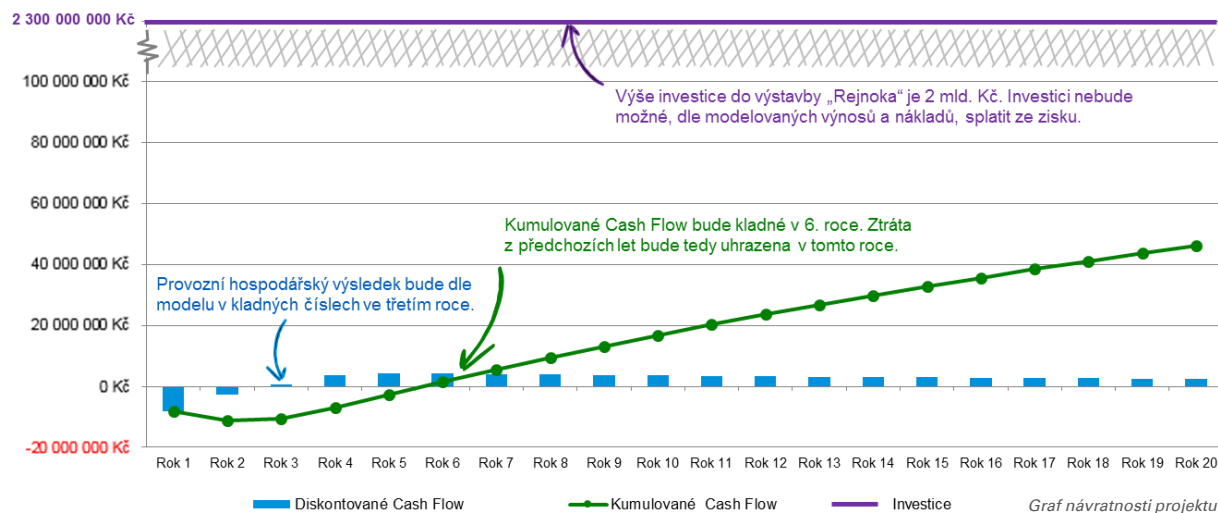
Finanční model a investiční vyhodnocení

Vybrané roky provozu	Rok 1	Rok 3	Rok 5	Rok 8	Rok 11	Rok 14	Rok 20
Výnosy	22,7 mil. Kč	41,3 mil. Kč	54,4 mil. Kč	57,7 mil. Kč	61,2 mil. Kč	65, mil. Kč	73,2 mil. Kč
Náklady	32,0 mil. Kč	40,7 mil. Kč	48,2 mil. Kč	51,1 mil. Kč	54,3 mil. Kč	57,6 mil. Kč	64,9 mil. Kč
Hospodářský výsledek EBITDA	-9,3 mil. Kč	0,7 mil. Kč	6,2 mil. Kč	6,6 mil. Kč	7, mil. Kč	7,4 mil. Kč	8,3 mil. Kč
Hrubá provozní marže	-40,8%	1,6%	11,4%	11,4%	11,4%	11,4%	11,4%

Předpokládá se, že **provoz bude stabilizován v 5. roce provozu** s roční návštěvností cca **82 tis. osob** a cca **270 akcemi**.

Podle modelovaných výnosů a nákladů dojde ke **kladnému hospodářskému výsledku ve 3. roce hospodaření** a ztráta z předchozích let bude vyrovnána **v 6. roce provozu**. Největší výnosovou položkou je **pronájem sálů** a dalších prostor (46,5 % příjmů). Naopak **největším výdajem budou mzdové náklady** (37 % celkových nákladů).

Celkové investiční náklady jsou předpokládány ve výši **2,3 mld. Kč**. Tuto investici **nebude možno splatit** z provozního zisku. **Odůvodněním** pro investici tedy může být dlouhodobá **společenská a kulturní hodnota**, kterou má tento projekt potenciál přinést.



Přínosy multifunkčního centra „Rejnok“ – provoz a investice

Ekonomická spotřeba vyvolaná návštěvností a investicemi „Rejnoka“ má dopad na hospodářství ČR.

