



Analýza nákladů a přínosů

Aquaparku Prostějov

**Investiční záměr Rozšíření aquaparku
Prostějov – krytý bazén**

Vypracoval:

 **relaxsolution®**

ZÁKLADNÍ ÚDAJE

Stupeň dokumentace:	Analýza nákladů a přínosů (CBA)
Akce:	Rozšíření aquaparku Prostějov
Místo stavby:	Prostějov
Charakter projektu:	Výstavba nového sportovně-relaxačního zařízení
Investor:	Statutární město Prostějov
	Zastoupený: RNDr. Alena Rašková primátorka města
Zpracovatel:	Ing. Radek Steinhaizl Relaxsolution s.r.o. Komořanská 2065/9 143 00 Praha 4 Tel.: 00 420 739 543 900 Mail: steinhaizl@relaxsolution.cz Web: www.relaxsolution.cz IČ: 04556224
Datum zpracování:	6 - 7 / 2018

V Praze 30. 7. 2018

.....
Ing. Radek Steinhaizl
jednatel

Vážení paní primátorka,
RNDr. Alena Rašková

Statutární město Prostějov

Nám. T. G. Masaryka 130/14
796 01 Prostějov

V Praze dne 30. 7. 2018

Vážená paní primátorko,

v souladu se zadáním předkládáme konečnou verzi Analýzy nákladů a přínosů (CBA) investičního záměru Rozšíření aquaparku Prostějov – krytý bazén.

Cílem bylo posoudit nejoptimálnější variantu řešení zajištění služby občanům a turistům, z hlediska krytého koupání a dalších doprovodných relaxačních služeb ve městě Prostějov.

Posuzovány byly již zpracované studie nového krytého areálu u letního aquaparku od společností Wach s.r.o. a Šumavaplan projekt s.r.o. .

Dále byly navrženy i nové funkční náplně pro nejoptimálnější koncept nového zařízení z hlediska atraktivity pro zákazníky, ale zároveň i dle potřeb města. Navržené nové rekreační střediska (vodní a saunový svět) by měly zároveň výrazně zlepšit ekonomiku provozu celého zařízení.

Úkolem bylo koncipovat zařízení, které v dané lokalitě vytvoří pro město Prostějov a spádovou oblast atraktivní a kapacitní místo pro vodní sporty a nově i relaxaci zacílenou na široké spektrum zákazníků.

Se srdečným pozdravem,

Ing. Radek Steinhailz

OBSAH

Základní údaje	2
1.1 Zadání Analýzy CBA	6
1.2 Účel Analýzy CBA	6
1.3 Přehled zásad a podkladů uplatněných v Analýze CBA	7
2 PROVÁDĚCÍ SHRNUTÍ (EXECUTIVE SUMMARY)	8
2.1 Rámcové podmínky vzniku a realizace projektu	8
2.2 Charakteristika projektu	8
2.3 Struktura nabídky vč. analýzy konkurenčních subjektů	8
2.4 Struktura, rozsah a zdroje poptávky	8
2.5 Předpověď budoucích podmínek trhu	8
2.6 Posouzení koncepce	9
2.7 Vlastní Model predikce ekonomiky provozu	9
2.8 Závěr	9
3 Popis projektu	11
3.1 Identifikační údaje	11
3.2 Popis podstaty projektu	12
3.2.1 Stávající stav možností koupaní v Prostějově	13
3.2.2 Stávající ekonomika zařízení	20
3.2.3 Vyhodnocení provozu Městských lázní	23
3.2.4 Zpracovaná dokumentace na řešení krytého koupání v Prostějově	27
3.2.5 Vyhodnocení variant řešení studií na rozvoj Aquaparku	28
3.3 Lokalizace místa projektu a základní informace o pozemku	41
3.3.1 Dopravní spojení a přístup	44
3.3.2 Viditelnost	44
3.4 Základní vize řešení projektu	45
3.4.1 Cíl projektu a odůvodnění jeho realizace	45
3.4.2 Popis současné pozice projektu na relevantním trhu	46
3.4.3 Silné a slabé stránky města v přípravě projektu	46
3.5 Identifikace dopadů a přínosů projektu	47
3.5.1 Vymezení cílových skupin	47
3.5.2 Vymezení beneficentů	47
3.6 Popis jednotlivých aktivit projektu v přípravné, investiční a provozní fázi	49
3.6.1 Přípravná fáze	50
3.6.2 Investiční fáze	50
3.6.3 Provozní fáze	51
3.7 Možnost alternativních řešení	51
3.8 Návaznost projektu na další aktivity města a ostatních subjektů	54
3.9 Časový harmonogram	54
4 Analýza trhu	57
4.1 Základní informace o trhu	57
4.1.1 Bazény v ČR	57
4.1.2 Informace o trendech a poptávce v České republice a zahraničí	58
4.2 Analýza konkurence	60
4.3 Analýza a odhad poptávky	71
4.3.1 Vymezení cílových skupin projektu	71
4.3.2 Analýza poptávky	73
4.3.3 Vliv sezónnosti	77
5 Popis variant řešení projektu	78
5.1 Varianta 1 – fungování plaveckého bazénu ve stávající nabídce služeb	79
5.2 Varianta 2 – výstavba nového komplexního sportovně - relaxačního centra	80
5.3 Varianta 3 – nové komplexní sportovně - relaxační centrum a stávající objekt Městských lázní	85

5.4	Porovnání variant	85
5.5	Etapizace	89
6	Technické a technologické řešení projektu	90
6.1	Popis stavebního řešení	90
6.2	Popis technologického řešení objektu	91
6.3	Popis možných technologických a provozních opatření s ohledem na úsporu provozních nákladů	92
7	Management projektu	94
7.1	Přípravná fáze	94
7.2	Provozní fáze	95
7.2.1	Personál	95
7.2.2	Provozní vybavení	97
7.2.3	Provozní doba	97
8	Marketing projektu	99
8.1	Marketingová strategie	99
8.2	Marketingový mix	100
9	Model provozní Ekonomiky	104
9.1	Odhad provozních výnosů	104
9.2	Odhad provozních nákladů	115
9.3	Odhad stavebních nákladů	118
9.4	Komentář k ekonomickým modelům	124
10	Financování	128
11	Analýza nákladů a přínosů (COST – Benefit Analysis)	130
11.1	Vymezení a popis všech zainteresovaných beneficentů	130
11.2	Identifikace a kvantifikace dopadů realizace projektu na jednotlivé beneficenty, včetně vývoje v čase	130
11.3	Socio - ekonomické přínosy	130
12	Analýza a řízení rizik	131
12.1	Identifikovaná rizika projektu	133
12.2	Technická rizika	134
12.3	Finanční rizika	136
12.4	Právní rizika	136
12.5	Provozní rizika	136
12.6	Tržní rizika	137
12.7	Celkové zhodnocení rizik	138
13	Závěr	139
14	Seznam tabulek a obrázků	149
14.1	Seznam Tabulek	149
14.2	Seznam Obrázků	150
14.3	Seznam Grafů	151
15	Ukázky řešení MODERNÍCH ZAŘÍZENÍ	152
	Informace o zpracovateli	159

ÚVOD

1.1 Zadání Analýzy CBA

Dne 30. 5. 2018 bylo objednáno Statutárním městem Prostějov vypracování následující Analýzy nákladů a přínosů (CBA) investičního záměru „Rozšíření aquaparku Prostějov o krytý víceúčelový plavecký komplex“. Součástí analýzy je i řešení budoucího fungování stávajících Městských lázní v horizontu 10 let.

Hlavním důvodem pro výstavbu nového zařízení je nedostatečná kapacita stávajícího bazénu. A to pro pokrytí poptávky plaveckého oddílu a zároveň rekreačního a kondičního plavání veřejnosti. Dalším faktorem je absence krytých vodních atrakcí pro rodiny s dětmi ve městě Prostějov a nutnost dojíždět do okolních měst, především do Olomouce, Vyškova a Pasohlávek.

Během zpracovávání analýzy probíhaly schůzky nad průběžnými výstupy a nad optimálním konceptem a náplní budoucího zařízení se zástupci města a provozovatelem Městských lázní a Aquaparku v Koupelkách.

Podklady pro zpracování studie ohledně provozu stávajících Městských lázní a venkovního Aquaparku v Koupelkách předal pan Ing. Vladimír Průša z Domovní správy Prostějov s.r.o.

Jako podkladem byly již zpracované Koncepční studie na rozšíření Aquaparku od společnosti Wach s.r.o. z 12/2016 a společnosti Šumavaplan projekt, s.r.o. z 3/2018 a 4/2018.

Dále byly předány i požadavky plaveckého oddílu TJ Prostějov,z.s. zastoupeného Ing. Alešem Matyáškem na řešení bazénu.

1.2 Účel Analýzy CBA

Předmětem Analýzy CBA je posouzení proveditelnosti záměru „Rozšíření aquaparku Prostějov – krytý bazén“ a jeho provozních a finančních dopadů pro město Prostějov.

Posuzují se různé varianty řešení a náplně nového sportovně-relaxačního zařízení s dalšími doprovodnými službami, které by rozšířily nabídku služeb pro zákazníky a zároveň by pomohly zlepšit ekonomiku provozu. Zároveň se posuzují dopady provozu fungování stávajícího plaveckého bazénu v Městských lázních po dobu jeho očekávané životnosti cca 10 let v souběhu s novým zařízením.

V Analýze CBA se navrhovala struktura budoucích služeb, ekonomika provozu, identifikace slabých a rizikových míst projektu dle definovaných variant možného řešení zařízení a plánovaného rozsahu služeb.

Cílem koncepčních prací bylo vytvořit podklad pro návrh nového zařízení, které vytvoří pro město Prostějov a spádovou oblast atraktivní místo pro vodní sporty a relaxaci, které by bylo zacílené na široké spektrum zákazníků z různých cílových skupin (rodiny s dětmi, wellnessově orientovaní zákazníci, senioři, mládež, výuka plavání, kondiční plavci, sportovci a zájmové plavecké oddíly jako i další vodní sporty apod.).

Zároveň bylo cílem navrhnut zařízení tak, aby provozní náklady do budoucna nezatěžovaly rozpočet města Prostějov jako je tomu doposud při provozu Městských lázní.

1.3 Přehled zásad a podkladů uplatněných v Analýze CBA

V předkládané Analýze CBA jsou uplatňovány standardní postupy, které umožňují komplexní pohled na připravovaný investiční záměr. Rozsah jednotlivých kapitol je úměrný velikosti a složitosti projektu.

Doporučení a závěry pro projekt byly vypracovány na základě analýzy trhu, konkurence, vlastních empirických dat a studiemi odborných institucí zanesených do modelu predikce provozních, obchodních a finančních výsledků budoucího zařízení.

2 PROVÁDĚCÍ SHRNUTÍ (EXECUTIVE SUMMARY)

2.1 Rámcové podmínky vzniku a realizace projektu

Projekt sportovně-relaxačního zařízení ve městě Prostějov má především za účel zajistit místo pro „vodní“ sportovní a rekreační vyžití obyvatel i návštěvníků města, jako i nabídnout dostatek prostor pro plavecké oddíly nejen z města Prostějov, ale i pro spádovou oblast. Dále má nabídnout možnost prodloužení pobytu turistům navštěvující město a okolí z důvodu návštěvy tohoto zařízení a to nejen v letních prázdninových měsících, ale především během zbytku roku.

2.2 Charakteristika projektu

Kapitola 3 popisuje záměr realizace budoucího projektu a spolu s kapitolou 6 přestavuje varianty možného řešení.

Více Kapitola 3 a 6.

2.3 Struktura nabídky vč. analýzy konkurenčních subjektů

Výstupy analýzy konkurenčních subjektů vychází z webových materiálů, ceníků, výročních zpráv, městských rozpočtů, stavebních projektů a jiných souvisejících materiálů těchto aqua-center a plaveckých bazénů v ČR, které se podařilo získat. Dále i z mnohaleté osobní zkušenosti zpracovatele s trhem a provozem těchto zařízení v České republice a zahraničí.

Navržené sportovně-relaxační zařízení s doplněnými doprovodnými službami, jako je kvalitní a dostatečně velký saunový svět a vodní relaxační část má předpoklady zajištění plné konkurenčeschopnosti zařízení v rámci spádové oblasti.

Více Kapitola 4.

2.4 Struktura, rozsah a zdroje poptávky

V rámci uvedených cílových skupin bude služby sportovně-relaxačního zařízení Prostějov v celé její struktuře využívat široké spektrum obyvatel a návštěvníků města. Služeb využijí jak individuální návštěvníci, tak i skupiny, které budou tvořeny především žáky škol, plaveckých škol a sportovních oddílů apod.

Potenciálním dalším segmentem jsou i maminky s dětmi, rehabilitace, senioři apod.

Specifickým segmentem mohou být návštěvníci vodní relaxační části zařízení, kteří mohou přijíždět do zařízení i ze širšího okolí.

Více Kapitola 4.

2.5 Předpověď budoucích podmínek trhu

Tato Analýza a předkládaný Model hospodaření sportovně-relaxačního zařízení nepředpokládá v období 5 let od otevření významné změny z pohledu strukturálních změn nabídky a

poptávky v širší spádové oblasti.

Více Kapitola 4.

2.6 Posouzení koncepce

V rámci analyzovaného projektu dojde k nové výstavbě sportovně-relaxačního centra jako multifunkčního zařízení pro sport a aktivní trávení volného času, nabízející možnost „vodních“ pohybových aktivit a relaxace.

Koncepce je zpracována ve variantách řešení s ohledem na výši investičních prostředků a modelací budoucí provozní ekonomiky, aby investor měl představu o možnostech provozní náplně ve variantách investovaných finančních prostředků s ohledem na budoucí ekonomiku provozu.

Více Kapitola 5.

2.7 Vlastní Model predikce ekonomiky provozu

V rámci zpracování Modelu hospodaření za použití výše popsaných vstupních parametrů, vnitřních provozních konstrukcí, modelů cen, business mixu a srovnávací analýzy reprezentativního vzorku aquacentru v České republice byl zpracován model pro běžný provozní rok.

Více Kapitola 9.

2.8 Závěr

Vzhledem k více uvažovaným variantám struktury služeb jsou v následujícím přehledu uvedeny výsledky hospodaření vždy podle jednotlivých posuzovaných variant.

Jednotlivé varianty se odlišují především rozsahem nabízených služeb a výši nutných investičních prostředků na zrealizování jednotlivých variant řešení.

Celý projekt byl posuzován v těchto základních variantách, které byly pak rozpracovávány:

Varianta 1 – dožití stávajícího plaveckého bazénu

Varianta 2 – vybudování nového objektu s novou nabídkou služeb pro širokou veřejnost v podobě vybudování relaxačních částí (vodní a saunové). Variantně se řešilo v rámci nového komplexu i vybudování části s bazénem 25 m s 6 drahami nebo ještě rozšíření o další přístavbu pro bazén délky 50 m s 8 drahami. V této variantě by byly Městské Lázně uzavřeny.

Investičně se varianty liší varianty o cca 141 mil. Kč

Provozní výsledky jsou pak vždy v zisku a to od cca 1 mil. Kč do cca 4,4 mil. Kč. V těchto výsledcích nejsou zohledněny odpisy, úroky z úvěrů apod.

Varianta 3 – fungování stávajícího plaveckého bazénu v Městských lázních a nového zařízení se základním plaveckým bazénem 25 m

Přehled níže uvádí shrnutí základních parametrů a porovnání mezi variantami.

Přehled základních ekonomických parametrů jednotlivých variant řešení

Porovnání variant	nyní	varianta 1	varianta 2 A	varianta 2 B	varianta 3
	stávající bazén	stávající bazén	25 m bazén	25 m + 50 m bazén	25 m + stávající 25 m bazén
návštěvnost	108 292	108 292	201 283	262 083	246 883
investiční náklady celkem	0	0	362 400 000	503 280 000	462 400 000
provozní náklady	9 721 000	13 332 000	36 823 250	42 690 925	49 855 290
provozní výnosy	4 257 000	6 739 148	41 198 256	43 654 576	43 040 496
+ ZISK / - ZTRÁTA	-5 464 000	-6 592 852	4 375 006	963 651	-6 814 794

Tabulka 1 – Přehled základních ekonomických parametrů jednotlivých variant řešení

Vzhledem k výši investičních prostředků a základním parametry zadání nelze v podstatě nalézt diametrálně jinou strukturu služeb, které by bylo zařízení schopno nabídnout, než je navrženo v rozvojových variantách.

Pokud by se prováděli jen menší či větší úpravy či drobné rozšíření nabídky, není reálné očekávat výraznou změnu výsledku hospodaření vyvolatelnou změnou struktury služeb.

Zásadní otázkou je rozhodnutí o velikosti a skladbě bazénů pro plavání v novém zařízení a to v délkách 25 m a 50m a počtu drah. Případné kombinaci obou bazénů.

Více Kapitola 9.

3 POPIS PROJEKTU

3.1 Identifikační údaje

Investor: Statutární město Prostějov
Náměstí T. G. Masaryka 130/14, 796 01 Prostějov

Základní informace:

Okres: Prostějov

Kraj: Olomoucký

Nadmořská výška: 223 m n.m.

Statut města: Ano

Počet částí: 7

Katastrální výměra: 39,04 km²

Počet obyvatel: 43 798 (k 1. 1. 2018)

Z toho v produktivním věku: 27 936 (15 - 64let)

Průměrný věk: 43,4 roků, z toho muži 41,5 a ženy 45,1

Pošta: Ano

MHD: Ano

Škola základní: Ano - 6

Střední škola: Ano - 12

Zdravotnické zařízení: Ano

Police: Ano

Městská policie: Ano

Kanalizace (ČOV): Ano

Vodovod: Ano

Plynofikace: Ano

Doprava: Vlaková, Autobusová

Obchody: Ano (velké prodejní řetězce)

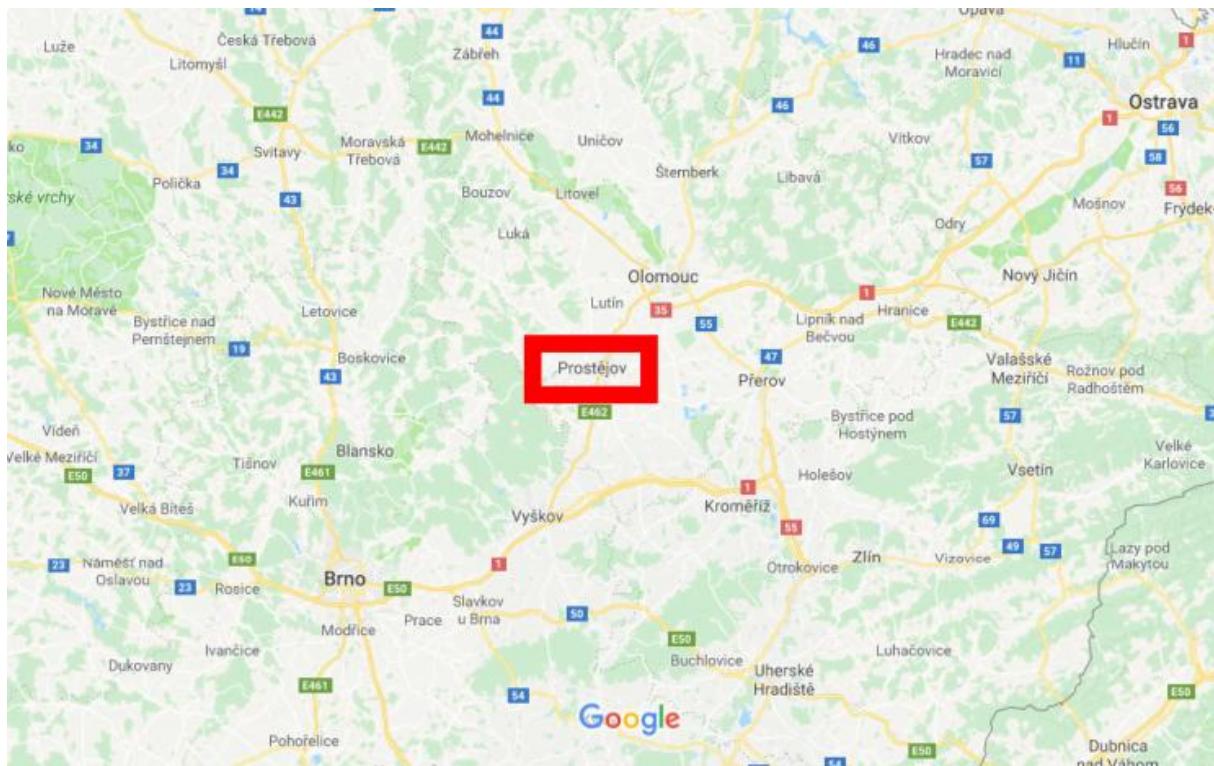
Restaurace: Ano

Divadlo: Ano

Bankomat: Ano

Tabulka 2 – Základní informace o městě (zdroj: web města www.prostejov.cz a www.wikipedia.org)

Prostějov, region



Obrázek 1 - Město Prostějov – lokalizace v regionu (zdroj: www.google.com)

3.2 Popis podstaty projektu

Posuzuje se varianta dostavby letního Aquaparku Koupelky o krytou část, která bude provozně navazovat a bude integrálně propojena se stávajícím letním areálem.

Krytá část by měla zásadním způsobem rozšířit možnosti relaxace ve městě. A to jak v části vodní (relaxační bazény, dětské brouzdaliště, vodní atrakce vč. tobogánů apod.), tak i v části saunového světa s širokou nabídkou saun a parních kabin. Případně by zde měly být i prostory pro wellnessové procedury - masáže, kosmetika, pedikúra apod.

Všechny tyto prostory by měly mít možnost občerstvení a především dostatek odpočinkových ploch pro prodloužení pobytu návštěvníků a jeho zpříjemnění.

Další částí by byl prostor pro kondiční plavání veřejnosti s možností využití plaveckého bazénu i pro plavecký oddíl a plaveckou školu.

Všechny tyto části by měly být provozně propojeny a celý areál by měl navazovat na již realizovaný kvalitní venkovní Aquapark. Provozně by se mělo následně využívat synergií obou areálů.

Výstavba nového sportovně-relaxačního komplexu s doprovodnými službami je občanskou vybaveností celoměstského a regionálního charakteru s celoročním využitím, která přinese zásadně nové možnosti rekreace a „vodního“ využití obyvatelům Prostějova a přilehlého okolí.

Úprava a rekonstrukce stávajícího objektu Městských lázní bude nezbytně nutná v časovém horizontu cca 10 let, kdy bude muset celý objekt projít kompletní rekonstrukcí. V průběhu času zde byla prováděná technická obnova a některé technologie jsou zánovní (kotelna apod.), ale celkově objekt je již morálně zastaralý. Jak z hlediska designu, tak i např. dispo-

zičním řešením a nabídkou služeb. Při srovnání nového areálu a původních Městských lázní bude z pohledu zákazníka toto porovnání ještě palčivější. Dále tento objekt neumožnuje zásadní rozšíření pro získání nových služeb, které zákazníci již očekávají jako standard v daném zařízení. S ohledem na místo a okolní zástavbu v centru města zde není ani rozvojový potenciál pro rozšiřování objektu, kde by tyto nové služby šlo umístit. Byla by i velká škoda nevyužít již vybudovaný venkovní areál Aquaparku Koupelky pro jeho propojení s krytou částí a na jednom místě poskytovat rozsáhlé a komplexní služby vodní zábavy a relaxace v průběhu celého roku.

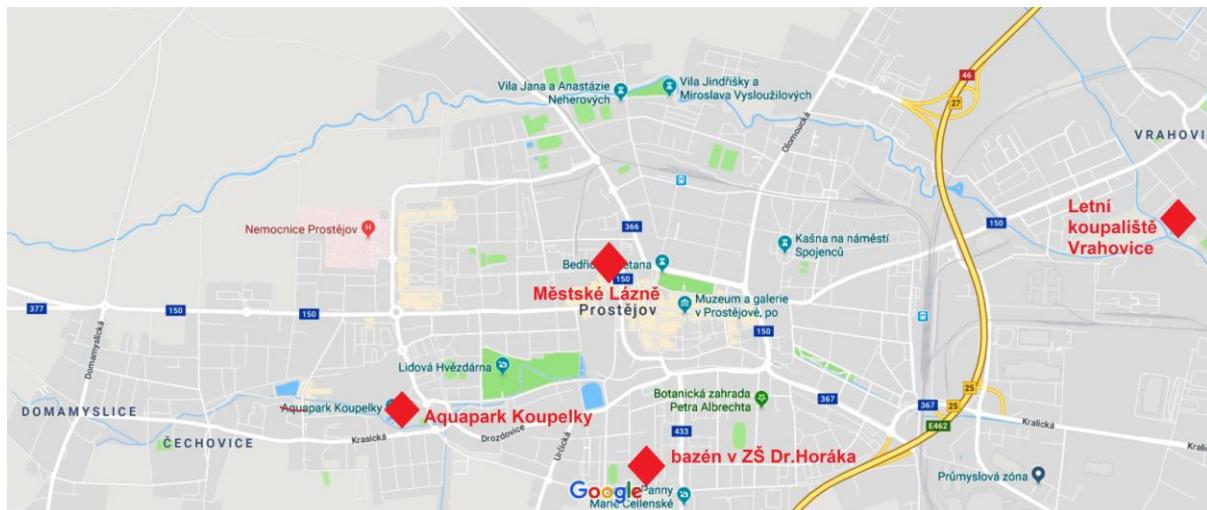
Realizací rozvojových variant s novými provozními středisky pro nové cílové skupiny zákazníků dojde k zlepšení provozní ekonomiky „koupání a plavání“ v Prostějově. Z pohledu města dojde k snížení provozních dotací do této služby veřejnosti, která bude navíc poskytována v lepším prostředí, lepší kvalitě a pro početně větší skupinu obyvatel.

3.2.1 Stávající stav možností koupaní v Prostějově

V současné době je v provozu celoroční plavecký bazén délky 25 m s 6-ti dráhami v areálu Městských lázní.

Dále na letní sezonu funguje Aquapark Koupelky. Během školního roku se využívá výukový bazén při ZŠ Dr. Horáka pro výuku plavání především škol. Nyní se dokončuje rekonstrukce letního koupaliště ve Vrahovicích, které bude mít však také jen sezonní provoz.

Město Prostějov, bazény a koupaliště ve městě



Obrázek 2 - Město Prostějov – bazény a koupaliště ve městě (zdroj: www.google.com)

Městské Lázně

Městské lázně s plaveckým bazénem byly otevřeny v roce 1962.

V průběhu let byla jen částečně obnovována technologie. Větší investice proběhla především do kotelny.

V průběhu minulých 10-ti let bylo investováno cca 50 mil. Kč.

Koncepční řešení areálu odpovídá cca 50 let starému záměru, kde hlavní funkcí bylo pouze kondiční plavání a výuka plavání. Oproti obdobným zařízením, zde však již na dobu vzniku byl vytvořen nadstandardně řešený prostor saun. Byla zde provozována první veřejná sauna na Hané.

Stávající zařízení má nyní již nízkou atraktivitu pro zákazníky, jak z pohledu místních obyvatel, tak především není vůbec atraktivní pro turisty a pro obyvatele spádové oblasti.

Bazén nyní slouží převážně místním obyvatelům Prostějova pro kondiční plavání a pro plaveckou výuku v rámci plaveckého oddílu a plavecké školy. Částečně jsou také pronajímány plavecké dráhy firmám či jiným sportovním oddílům (vodní polo, potápěči apod.)

Stávající vybavení:

BAZÉN

Parametry: 25 m x 12,5 m

Hloubka: 80 cm – 340 cm

Plavecké dráhy: 6

Teplota vody: 27°C

SAUNA

Parní kabina
Finská sauna
Ochlazovací bazény
Odpočinkové plochy

Městské lázně



Obrázek 3 - Město Prostějov, pozemek a budova Městských lázní (zdroj:www.google.com)



Obrázek 4 - Městské lázně a okolí, 3D letecký snímek, (zdroj: www.mapy.cz)



Obrázek 5 - Fotografie bazénu Městských lázní (zdroj: www.google.com)



Obrázek 6 - Fotografie prostoru sauny (zdroj:autor)

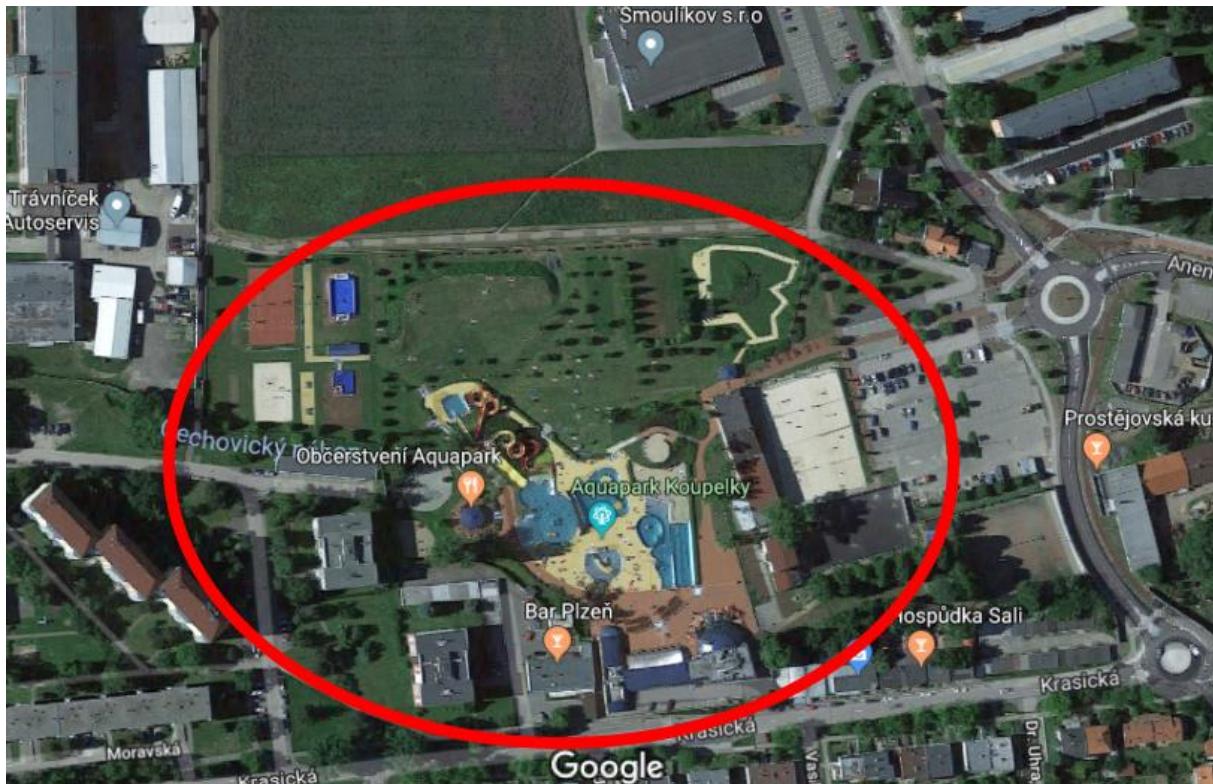
Aquapark Koupelky

Venkovní letní Aquapark Koupelky byl dokončen v roce 2006. Jako hlavní atrakce jsou zde 4 různé bazény v nerezovém provedení. Je to bazén víceúčelový s 3 plaveckými drahami délky 25 m, relaxační bazén s vodními atrakcemi, dětský bazén a dojezdový bazén tobogánů. Dále jsou zde 2 otevřené tobogány a 2 skluzavky. V areálu je možnost zábavy i na suchých atrakcích jako např. dětské prolézačky, beach volejbalové hřiště apod. Funguje zde i restaurace a rozmanité občerstvení.

BAZÉNY

DALÉK	
Víceúčelový bazén	495 m ²
Relaxační bazén	775 m ²
Dětský bazén	120 m ²
Dojezdový bazén	75 m ²
Celkem vodní plochy	1495 m ²

Aquapark Koupelky



Obrázek 7 – Město Prostějov, pozemek Aquapark Koupelky (zdroj: www.google.com)



Obrázek 8 – Aquapark Koupelky a okolí, 3D letecký snímek, (zdroj: www.mapy.cz)



Obrázek 9 - Fotografie pozemku, Aquaparku Koupelky (zdroj:Centroprojekt a.s.)



Obrázek 10 - Fotografie pozemku, Aquaparku Koupelky (zdroj:autor)

Letní koupaliště Vrahovice

Stávající areál koupaliště nyní prochází rekonstrukcí, při níž bude odstraněn původní bazén a nahrazen novým nerezovým bazénem o rozměrech 50 x 20 m. Dále zde bude nový dětský bazén, zázemí, občerstvení parkování apod. Vznikne další letní koupaliště pro občany Prostějova na východním okraji města.

Otevření se plánuje na 8/2018.

Investice cca 75 mil. Kč bez DPH.

BAZÉNY

Víceúčelový bazén – vodní plocha 1000 m²

Letního koupaliště Vrahovice



Obrázek 11 - Vizualizace nové koupaliště ve Vrahovicích (zdroj:www.google.com)

Výukový bazén při ZŠ Dr. Horáka

Při základní škole Dr. Horáka je provozován výukový bazén se zaměřením pouze na výuku plavání pro předškolní a školní děti především v 1. a 2. třídě.

Bazén má boční vstup schody po celé delší straně bazénu a svažující se dno. Tento bazén je určen čistě pro výuku plavání a není přístupný veřejnosti.

Výukový bazén při ZŠ Dr. Horáka



Obrázek 12 - Fotografie výukového bazénu při ZŠ Dr. Horáka (zdroj:www.google.com)

3.2.2 Stávající ekonomika zařízení

Zde je uveden přehled základních ekonomických parametrů provozu Městských lázní a Aquaparku v Koupelkách za poslední roky provozu 2014 - 2017. V tabulce níže jsou uvedené průměrné hodnoty.

Obecně se dá konstatovat, že klesaly v průběhu let náklady za energie, ale soustavně rostly především personální náklady.

V návštěvnosti u Městských lázní je patrný mírný pokles, ale ne dramatický. U Aquaparku Koupelky je návštěvnost dána zásadně počasím během léta, takže jsou tam velké meziroční výkyvy v návštěvnosti od cca 54 000 do cca 77 000 návštěvníků za sezónu.

Provozní ztráta Městských lázní je ročně v průměru za poslední roky nad cca 5,3 mil. Kč, tj. za posledních 10 let cca 53 mil. Kč. Tato ztráta je kryta z městského rozpočtu.

U aquaparku se střídají dle návštěvnosti (podle počasí) roky ziskové s roky ztrátovými.

Základní ekonomická data:

Informace:

počet skříněk
okamžitá kapacita návštěvníků dle vodní plochy
vodní plocha

Městské lázně

380	ks
130	osob
312,5	m ²

Aquapark Koupelky

342	ks
1800	osob
1495	m ²

Počet pracovníků

17

11

Počet provozních dní

340

100

Náklady

Náklady na energie
Náklady provozní
Náklady mzdové

CZK
CZK

průměr za roky
2014 - 2017

2 629 000
3 225 000
3 837 000
9 691 000

průměr za roky
2014 - 2017

848 000
1 299 000
615 000
2 762 000

CELKEM

Návštěvnost

platící bazén
školy, oddíly, kurzy
sauna

osob

42 787
40 000
25 505
108 292

61 914

CELKEM

Tržby

CZK

4 257 000

2 849 000

Provozní dotace /ZISK

CZK

-5 321 000

52 000

Tabulka 3 – Základní ekonomická data zprůměrovaná za roky 2014-2017 dle dat DSP

Problém nutnosti velkého dotování provozu Městských lázní je dán skutečností, že zařízení nabízí pouze možnost plavání a saunování v historické sauně.

Celé zařízení není dostatečně atraktivní pro ostatní cílové skupiny, které tak nemají důvod k návštěvě tohoto zařízení a navštěvují především Aquaparky v blízkém okolí. Jedná se především o Olomouc a Vyškov. Tyto zákaznické skupiny, které vyhledávají zábavu a relaxaci jsou pak ochotny utratit více peněz za vstup a další doprovodné služby. To má pozitivní ekonomický dopad do fungování zařízení.

V Městských lázních je zároveň i velmi nízké vstupné, které však v daném prostředí lze zvyšovat jen relativně málo.

Za 1 hodinu vstupného do bazénu či sauny pro dospělého je účtována cena pouze 40 Kč/hod.

U vstupu na celý den do Aquaparku Koupelky je účtováno pro dospělého člověka 80 Kč. Srovnatelně vybavená venkovní část Aquaparku Olomouc účtuje např. 170 Kč za celodenní vstupné.

C E N Í K

Bazén	doba	cena v Kč
děti do 6 let , ZTP/P	1 hodina	zdarma
mládež do 18 let, ZTP, důchodci nad 70 let	1 hodina	30 Kč
mládež do 18 let, ZTP, důchodci nad 70 let - započatá další hodina	1 hodina	20 Kč
dospělí	1 hodina	40 Kč
dospělí - započatá další hodina	1 hodina	30 Kč
rodinné vstupné 2 dospělí + 1 dítě	1 hodina	100 Kč
rodinné vstupné 2 dospělí + 2 děti	1 hodina	120 Kč
rodinné vstupné 1 dospělí + 1 dítě	1 hodina	60 Kč
rodinné vstupné 1 dospělí + 2 děti	1 hodina	90 Kč
permanentka mládež do 18 let, ZTP, důchodci nad 70 let	10 hodin	270 Kč
permanentka dospělí	10 hodin	360 Kč
pronájem bazénu	1 hodina	1.500 Kč

Sauna - pára	doba	cena v Kč
děti do 6 let , ZTP/P	1 hodina	zdarma
mládež do 18 let, ZTP, důchodci nad 70 let	1 hodina	30,-+ kuce 30,-
dospělí	1 hodina	40,-+ kuce 40,-
permanentka mládež do 18 let, ZTP, důchodci nad 70 let	10 hodin	270 Kč
permanentka dospělí	10 hodin	360 Kč

Tabulka 4 – Ceník služeb poskytovaných v Městských lázních Prostějov (www.dsp-pv.cz)

Ceník služeb Aquapark

Vstupné	celodenní	od 16.00 hodin
Dospělí	80,- Kč	50,- Kč
Mládež do 18 let, důchodci nad 65 let, ZTP	50,- Kč	30,- Kč
Děti do 6 let	20,- Kč	10,- Kč
ZTP/P, dítě v kočáru	zdarma	zdrama
Celodenní rodinné vstupné (2 dospělí + max 2 děti do 150 cm)	200,- Kč	200,- Kč
Předplacené vstupy	5 vstupů	10 vstupů
Dospělí	350,- Kč	700,- Kč + lehátko
Mládež do 18 let, důchodci nad 65 let, ZTP	220,- Kč	440,- Kč + lehátko
Vratná kuce na čip	100,- Kč/čip	100,- Kč/čip
Zakoupený čip na 5 a 10 vstupů je aktivován pouze pro sezonu, ve které byl zakoupen!		

Tabulka 5 – Ceník služeb poskytovaných v Aquaparku Koupelky (www.dsp-pv.cz)

3.2.3 Vyhodnocení provozu Městských lázní

Stávající Městské lázně nabízejí možnost kondičního plavání pro veřejnost, pronájmy plaveckých drah pro firmy, školy a zájmové oddíly. Především se jedná o plaveckou školu a oddíl plavání. V malé míře bazén využívá vodní pólo, potápěči apod.

Funguje zde silný plavecký oddíl TJ Prostějov z.s., který má celkem cca 500 členů a převise poptávky cca 100 dětí, které z kapacitních důvodů plaveckého bazénu nemůže přijmout.

Tržby jsou především z těchto činností:

- Výběr vstupného do bazénu a do sauny
- Pronájmy drah, které jsou částečně přes dotace sportovním oddílům opět hrazeny z městského rozpočtu

Kondiční plavání využívá ve vyhrazených časech pro veřejnost, ročně v průměru (dle posledních 4 let) 42 787 platících návštěvníků. Návštěvnost je pozvolna klesající. V roce 2017 bylo 39 369 platících návštěvníků. V roce 2014 a 2016 byla návštěvnost cca 44 200 platících zákazníků. Cena za 1 hodinu plavání pro dospělého je pouze 40 Kč/hod. To je velmi málo i ve srovnání s okolními bazény. Ceník má tuto cenu již od roku 2013.

Pronájmy plaveckých drah tvoří větší podíl z celkových tržeb než tržby za vstupné individuálních zákazníků. V pronájmech jsou pak zahrnutы i příspěvky města na pronájem či fungování některých oddílů. V některých časech je bazén ze 100% pronajat externím subjektů a není možnost využít bazénu veřejnosti pro kondiční plavání. Jelikož není přesná evidence osob navštěvující bazén v čase pronájmů, je stanoven jen odborný odhad provozovatelem této návštěvnosti na cca 40 000 osob ročně.

V bazénové hale je jen plavecký bazén délky 25 m s 6 plaveckými dráhami. Žádná jiná vodní atrakce zde bohužel není. Plavecká hala má i tribunu pro návštěvníky plaveckých závodů, která je přístupná z prostoru vstupní haly.

Šatny jsou koncipovány jako oddělené pro muže a ženy s naddimenzovanou kapacitou 380 šatních skříněk na možnou návštěvnost areálu maximálně 130 osob.

Středisko Sauny s relativně malou plošnou výměrou má zajímavou roční návštěvnost, která je v průměru 25 505 návštěvníků ročně. Atrakcemi jsou zde jen velká finská sauna a velká parní kabina. Tato sauna byla jako jedna z prvních veřejných saun na Hané. Prostor doplňuje odpočívárna, ochlazovací bazénky a malá venkovní terasa. Návštěvnost je zajímavá, ale cena za 1 hodinu pobytu dospělé osoby je také jen 40 Kč/ hod, jako v plaveckém bazénu.

Celkem návštěvnost a tržby průměrně za poslední 4 roky jsou následující pro jednotlivá střediska:

Návštěvnost bazén	platící zákazníci bazén návštěvníci při školní výuce, kurzech,...	Počet osob	2014	2015	2016	2017	průměr 4 let
			44 156	43 414	44 210	39 369	
			40 000	40 000	40 000	40 000	
sauny	platící zákazníci sauny	CELKEM osob	84 156	83 414	84 210	79 369	82 787
			23 234	24 424	28 489	25 872	25 505
			107 390	107 838	112 699	105 241	108 292

Tržby	platící zákazníci - bazén zboží bazén pronájmy plaveckých drah platící zákazníci sauny tržby za solárium mořská koupel pronájmy prostor (restaurace, masáže atd.)	v tisících	2014	2015	2016	2017	průměr 4 let	
			CZK	1 318	1 296	1 316		
			CZK	9	11	12		
CELKEM	CZK	CZK	1 539	1 513	1 634	1 778	1 616	
			927	944	981	970	956	
			96	120	120	99	109	
CELKEM	CZK	CZK	396	245	264	259	291	
			CELKEM	4 285	4 129	4 327	4 288	4 257
			CELKEM	4 285	4 129	4 327	4 288	4 257

Tabulka 6 – Návštěvnost a tržby středisek Městských lázní (www.dsp-pv.cz)

Návštěvnost bazénu je v porovnání s obdobnými 6-ti dráhovými délky 25 m na kapacitě maximálního využití. Mírně nižší využití dosahují např. i města s 11 000 – 15 000 obyvateli, které mají oproti Prostějovu cca 3 – 4x menší počet obyvatel.

Zde je uveden přehled využití plaveckých drah během provozní doby bazénu v týdenním rozvrhu (modrá je veřejnost):

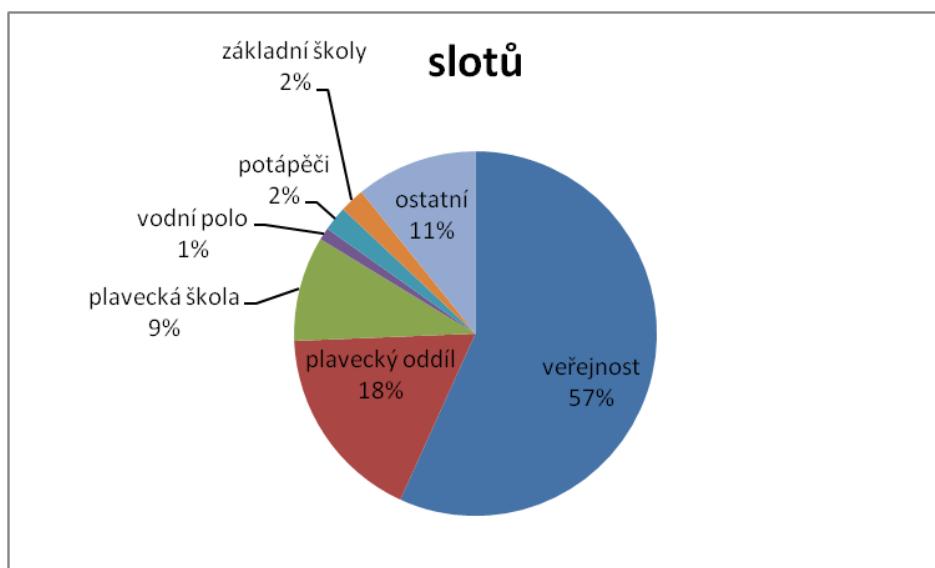
		6:00 - 7:00	7:00 - 8:00	8:00 - 9:00	9:00 - 10:00	10:00 - 11:00	11:00 - 12:00	12:00 - 13:00	13:00 - 14:00	14:00 - 15:00	15:00 - 16:00	16:00 - 17:00	17:00 - 18:00	18:00 - 19:00	19:00 - 20:00	20:00 - 21:00	21:00 - 22:00
PONDĚLÍ																	
SANITÁRNÍ ÚKLID, ČIŠTĚNÍ BAZÉNU																	
ÚTERÝ	Plav.oddil																
	VÚ																
VEREJNOST	5250	Plavecká škola															
STŘEDA	Plav.oddil																
	VÚ	Plavecká škola															
VEREJNOST	306501																
ČTVRTEK	Plav.oddil																
	TJ	Plavecká škola															
Haná	5250																
PÁTEK	Plav.oddil																
	Plavecká																
VEREJNOST	škola																
SOBOTA																	
	Plavecký oddil																
NEDĚLE																	

Tabulka 7 – Využití plaveckých drah Městských lázní (www.dsp-pv.cz)

Využití stávajícího bazénu 25 m - 6 drah

provozní hodiny týdně	91
počet drah	6
Celkem "slotů"	546

Využití:	slotů	%
veřejnost	310	57%
plavecký oddíl	96	18%
plavecká škola	51	9%
vodní polo	6	1%
potápěči	12	2%
základní školy	12	2%
ostatní	59	11%



Graf 1 – Využití plaveckých drah Městských lázní (www.dsp-pv.cz)

Veřejnost využívá cca 57% kapacity plaveckých drah v provozních hodinách zařízení. Dalšími významnými uživateli jsou - plavecký oddíl s 18% a plavecká škola s 9%. Dalších 11% kapacity pak využívají nájemci jako základní školy, vojenský útvar a různé firmy.

Provozní doba je v pracovní dny od 6.00 do 22:00 hodin. O víkendech je zkrácena od 10:00 do 20:00 (sobota) / 18:00 (neděle).

Provoz zařízení během roku zajišťuje 17 osob, které jsou využívány i na kombinované funkce v provozu. Počet zaměstnanců je srovnatelný s obdobnými zařízeními.

Z podhledu spotřeby základních vstupů a energií je zde vidět pozitivní efekt vlastního zdroje vody, který pokrývá cca ¾ roční spotřeby vody. To se významně projevuje na provozních nákladech. Celková roční spotřeba 12 609 m³ vody je opět v průměru obdobných zařízení i s ohledem na návštěvnost odpovídající danému typu zařízení.

Spotřeba plynu je ročně 119 301 m³ v průměru za 4 roky. Spotřeba je ovlivňována především průběhem zimy. S ohledem na spotřebu v porovnání s obdobnými zařízeními je průměrná roční spotřeba plynu pro vytápění, ohřev TUV apod. srovnatelná.

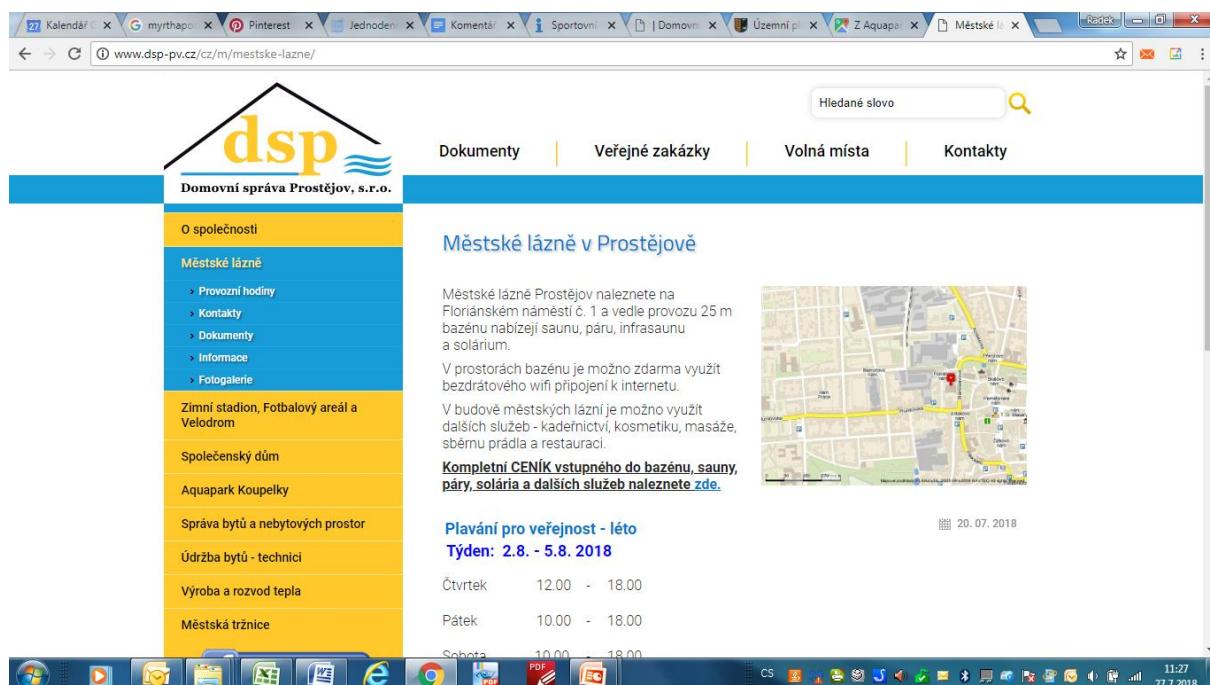
Průměrná roční spotřeba elektrické energie je cca 416 MWh ročně. Je to hodnota odpovídající provozu plaveckého bazénu a 2 velkých kabin v saunách (finská sauna a parní kabina). Opět v relaci obdobných zařízení.

Obecně lze říci, že na straně provozních nákladů nejsou žádné externality ve srovnání s obdobnými provozy.

Naopak bych řekl, že např. mzdové náklady jsou velmi nízké i ve srovnání s jinými zařízeními v České republice.

Z marketingového pohledu vidím prezentaci Městských lázní bohužel jako nedostatečnou. Lázně jsou prezentovány např. na internetu jen jako součást webu Domovní správy s.r.o.. Provedení webu je již zastaralé. Web není responzivní při zobrazování na mobilním zařízení, které jsou velmi využívána pro hledání informací apod. Jsou zde základní informace, ale zařízení se celkově „neprodává“.

Ukázka webu - <http://www.dsp-pv.cz/cz/m/mestske-lazne/>



Obrázek 13 - Homepage webu Městských lázní (zdroj:www.dsp-pv.cz)

Prezentace Aquaparku Koupelky je na domovském webu také minimalistická, ale je dobře veden Facebook areál, který tento nedostatek částečně nahrazuje. Jsou zde aktualizované příspěvky, prezentace zajímavých aktivit a je vidět i následná pozitivní odezva zákazníků. Z hlediska hodnocení obou zařízení na webu, dosahují na google.com známku shodně 3,9. Pro srovnání Aquapark Olomouc a Aquapark Vyškov má známku 4,1. Aqualand Moravia 4,2 a Aquaplace Praha 4,3.

Problém provozní ztráty Městských lázní za poslední roky, kdy v průměru dosahuje ročně ztrátu 5,3 mil Kč, je dána nízkými tržbami. Jsou velmi nízké ceny vstupů jak do bazénu, tak i do saun. Je samozřejmě obtížné v stávající nabídce a kvalitě prostředí cenu příliš zvyšovat, ale symbolické zvýšení např. na 50 Kč se v současné době zdražování obejde bez významné pozornosti zákazníků a jistě přispěje k mírnému zlepšení

ekonomiky provozu. Zdražení o 10 Kč by znamenalo navýšení tržen cca o 400 tisíc Kč ročně při zohlednění zlevněných vstupů.

Hlavní problém Městských lázní je však ve velmi malé nabídce pro další cílové skupiny, které dosud nemají důvod do „bazénu“ chodit. Jsou to především rodiny s dětmi, mládež, wellnessově orientovaní zákazníci apod. Jedná se o zákazníky, kteří v podstatě hledají zábavu a relaxaci a jsou ochotni zaplatit i vyšší vstupné a déle se v zařízení i zdržet. Tito zákazníci nyní z Prostějova jezdí do okolních měst.

Z kapacitních důvodů s ohledem na požadavky využití drah zájmovými oddíly již není prostor pro navýšení tržeb (s výjimkou úpravy ceny) z platících zákazníků bez omezení ostatních zákaznických skupin.

V novém zařízení by měly být vybudovány služby právě pro tyto cílové skupiny. Dále by se pak měla zvýšit kapacita vodních ploch, pro možnost plavání atď kondičního veřejnosti nebo prostor pro zájmové oddíly a školy s patřičným zázemím.

3.2.4 Zpracovaná dokumentace na řešení krytého koupání v Prostějově

Vize nového zařízení se řeší ve formě Koncepčních architektonických studií již od roku 2016. Vždy se řešily varianty rozvoje stávajícího venkovního areálu Aquaparku v Koupelkách o krytý objekt, který bude provozně propojen se stávajícím Aquaparkem a bude částečně využívat i společnou infrastrukturu jako např. parkoviště, které by se jen rozšířilo na potřebnou kapacitu.

Doposud byly zpracovány tyto studie se zadáním řešení rozvoje sportovního plavání ve formě 25 m a 50 m bazénů. Dále zadání bylo především s vizí řešení relaxace pro zákazníky a to ve formě vodní a saunové.

- Koncepční studie společnosti Wach s.r.o. – Rozšíření Aquaparku Prostějov – možnost realizace, investiční náklady pro 50 m plavecký bazén s 8 drahami 12/2016
- Doplnění koncepční studie společnosti Wach s.r.o. – Rozšíření Aquaparku Prostějov varianta plaveckého bazénu 25 m s 8 drahami - odhad investičních a provozních nákladů, ekonomická rozvaha 3/2017
- Studie společnosti Šumavaplan projekt s.r.o. - Aquapark Prostějov s plaveckým bazénem 6 x 25 m, 3/2018
- Studie společnosti Šumavaplan projekt s.r.o. - Aquapark Prostějov s plaveckým bazénem 6 x 50 m, 4/2018

Dále byl zpracován v roce 2012 projekt na 50 m plavecký bazén s 6 drahami v Kostelecké ulici. Tento bazén byl určen pro sportovní plavání. Tento projekt zpracovala společnost Centroprojekt a.s.

3.2.5 Vyhodnocení variant řešení studií na rozvoj Aquaparku

Studie společnosti Wach s.r.o

Základní návrh vychází z variant řešení plaveckého bazénu s délkou 50 m a 8 plaveckými drahami a bazénem délky 25 m a 6 plaveckými drahami. Tato varianta byla doplněna i o variantu bazénu délky 25 m a 8 drahami.

Studie řeší variantní umístění hmot jednotlivých částí bazénu i s variantním řešením pozice vstupu do objektu.

Do detailnějšího dispozičního rozpracování byla zvolena varianta se vstupem od stávajícího parkoviště v severo-východní části stávajícího pozemku.

Tato varianta řešení obsahuje 50 m plavecký bazén s osmi drahami, relaxační zónu s relaxačním bazénem o výměře 200 m² a dětským brouzdalištěm o výměře 50 m². Dále je zde saunový svět, který má jen vnitřní část, ale mohl by být případně rozšířen o venkovní zahradu v 1.NP.

Objekt je řešen na stávajícím terénu tak, že je zde vstup do objektu, šatny a technologické zázemí na úrovni terénu. Vše je umístěno v prvním nadzemním podlaží. Zde je navrženo skladové a provozní zázemí celého plaveckého bazénu.

Z šaten v 1.NP se vystupuje pak do druhého nadzemního podlaží, kde je možné následně vstoupit do bazénové haly, relaxační haly nebo saunového světa.

V 2.NP je i občerstvení, které obsluhuje relaxační zónu, saunovou zónu a i vstupní halu respektive část vstupní haly ve 2.NP.

Na relaxační bazén navazuje v úrovni 1 nadzemního podlaží i venkovní výplavový bazén a odpočinková terasa. Je zde i dojezd jednoho tobogánu.

Toboganová věž je navržena tak, že zde mohou být umístěny 2 tobogány a je zde možný přístupy i pro návštěvníky z venkovní části letního areálu.

Provozně návštěvník vstupuje přes vstupní halu k recepci a následně přes turnikety přichází do šaten. Šatny mají část se skupinovými šatnami, jako i část pro veřejnost s převlékacími kabinami.

V 2. nadzemním podlaží je plavecký bazén délky 50 m s 8 drahami, celková vodní plocha je 1050 m². U bazénu není navržena žádná tribuna ani dostatečné plochy pro zázemí plaveckého oddílu, plavecké školy a podobně.

Relaxační zóna má bazén s atrakcemi o výměře 200 m², dětské brouzdaliště opět s atrakcemi pro děti o výměře 50 m². V této části jsou navrženy i odpočinkové plochy s lehátky, je zde i možnost občerstvení přímo do této bazénové haly. Výhledy jsou orientovány na jihozápad směrem k letnímu Aquaparku.

Saunový svět má 5 kabin, z toho 3 kabiny saun finského typu a 2 parní kabiny. Jsou zde odpočívárny a malý prostor pro odpočinek u baru. Dále je zde doplněno potřebné hygienické zázemí saunového světa. Saunový bar je obsluhován ze společného gastro zázemí. Bohužel zde není využito příliš výhledů do okolí a není navrženo dostatečné množství denního světla v pobytových místnostech. V projektu je popsáno, že by tento prostor mohl být rozšířen o venkovní saunu zahradu, která by byla přístupná přes požární únikové schodiště. Tato zahrada by se nacházela v úrovni prvního nadzemního podlaží.

V 3. nadzemní podlaží jsou pak umístěny strojovny vzduchotechniky a další doplňkové zázemí.

V architektonickém návrhu jsou uvažovány velké světlé výšky celého objektu, to působí vzdušně a komfortně. Ale na druhou stranu to zvyšuje významně obestavěný prostor celého areálu a tím pádem investiční náklady.

Plavecký bazén je navržen v nerezovém provedení a relaxační bazény jsou v provedení keramickém. Venkovní výplavový bazén o výměře 150 metrů čtverečních je navržen s mírně slanou vodou o koncentraci soli 1 - 2%.

Tobogán má uvažovanou délku 90 m.

Jednotlivé zóny jsou odděleny turnikety tak, aby šlo účtovat rozdílné vstupné v jednotlivých částech.

Ve studii je nastíněno i možné technické řešení objektu pro vzduchotechniku, zdravotní instalace, elektroinstalace, zdroj tepla, bazénovou technologii a měření a regulaci.

Ve studii je zde provedena modelace provozních nákladů a to formou přepočtu nákladů na návštěvníka. Dále u nákladů jsou uvedeny ostatní náklady ve výši 1 milion Kč a to na marketing a ostatní služby. Uvažuji se i náklady na údržbu zařízení a to ve výši 0,5% z investičních nákladů stavební části ve výši 1,5% nákladů na technologie.

Je proveden návrh personální obsazení pro jednotlivé varianty. Chybí zde, ale například návrh modelů otevírací doby a k němu pak následné provedení potřeb personálu. Výše mzdových nákladů je uvažována ve velmi nízké úrovni. Nejsou zde uvažovány další profese jako například marketing, administrativní činnosti a podobně.

V návrhu jsou dobře řešeny některé provozní vazby.

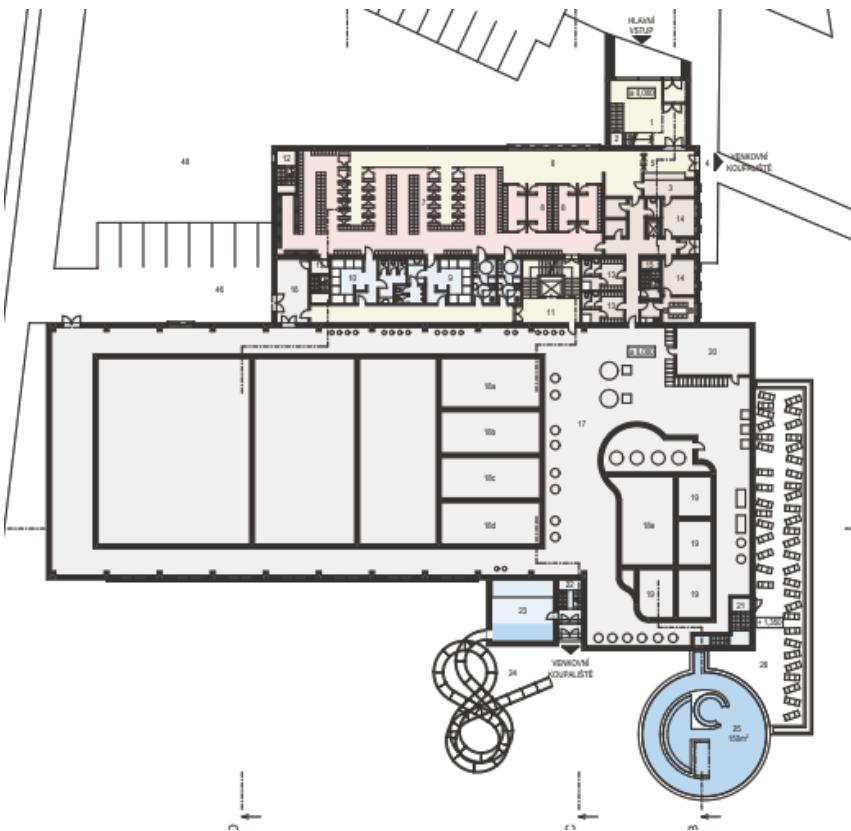
Například možnost odbavování na recepci návštěvníků i letního areálu, obsluha gastro středisek z jednoho místa, tobogán přístupný z letního areálu, odpočinkové plochy u relaxačního bazénu i když ne v dostatečném počtu. Technické zásobování do 1. PP objektu je také řešeno z úrovně komunikace.

Nevýhodou řešení je všechny příklad umístění hlavních šaten v jiném podlaží než jsou hlavní střediska, venkovní výplavový bazén dle návrhu má velmi omezenou možnost zásahu v případě tonutí, jsou předimenzované konstrukční výšky objektu, je malé zázemí pro plaveckou halu.

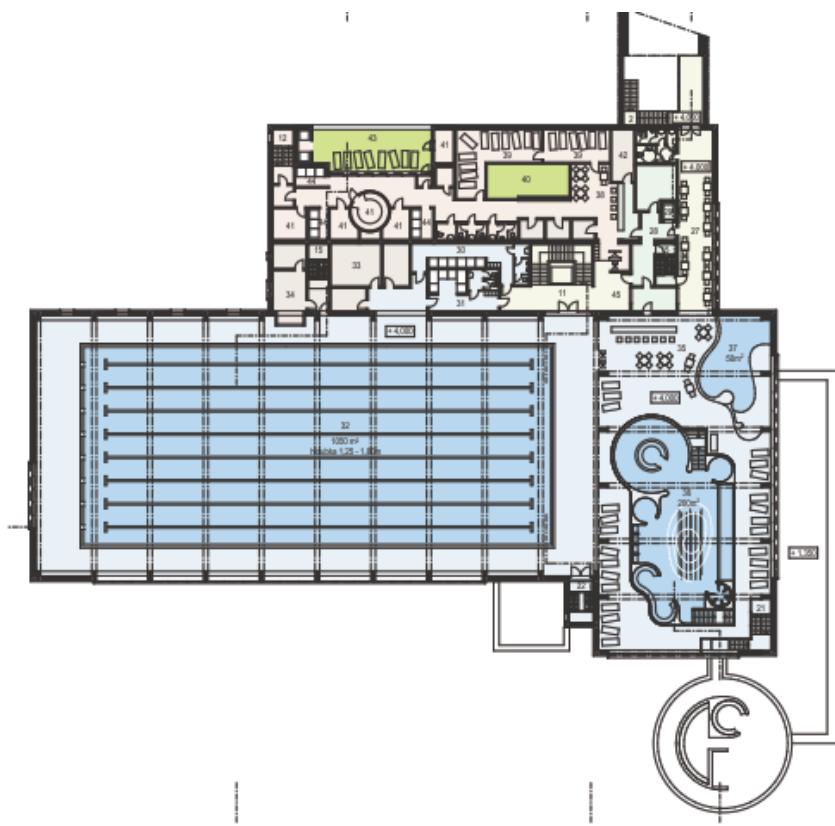
Zde je uveden návrh řešení objektu pro 50 m plavecký bazén s 8 drahami.



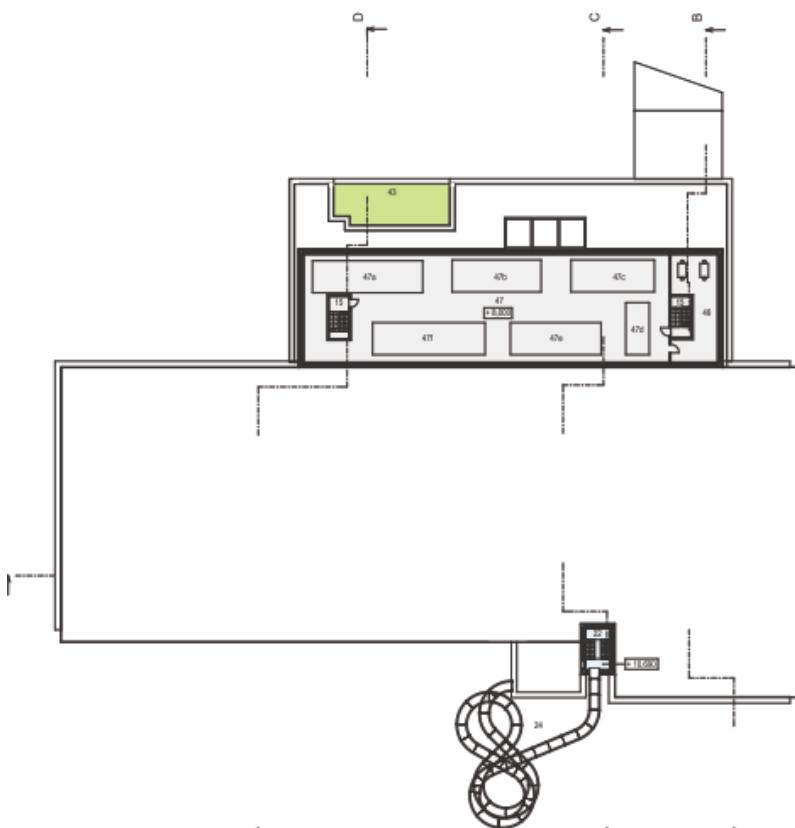
Obrázek 14 - Situace areálu (zdroj:Wach s.r.o.)



Obrázek 15 - Půdorys 1.NP (zdroj:Wach s.r.o.)



Obrázek 16 - Půdorys 2.NP (zdroj:Wach s.r.o.)



Obrázek 17 - Půdorys 3.NP (zdroj:Wach s.r.o.)

Řez A-A



Obrázek 18 - Řez podélný (zdroj:Wach s.r.o.)

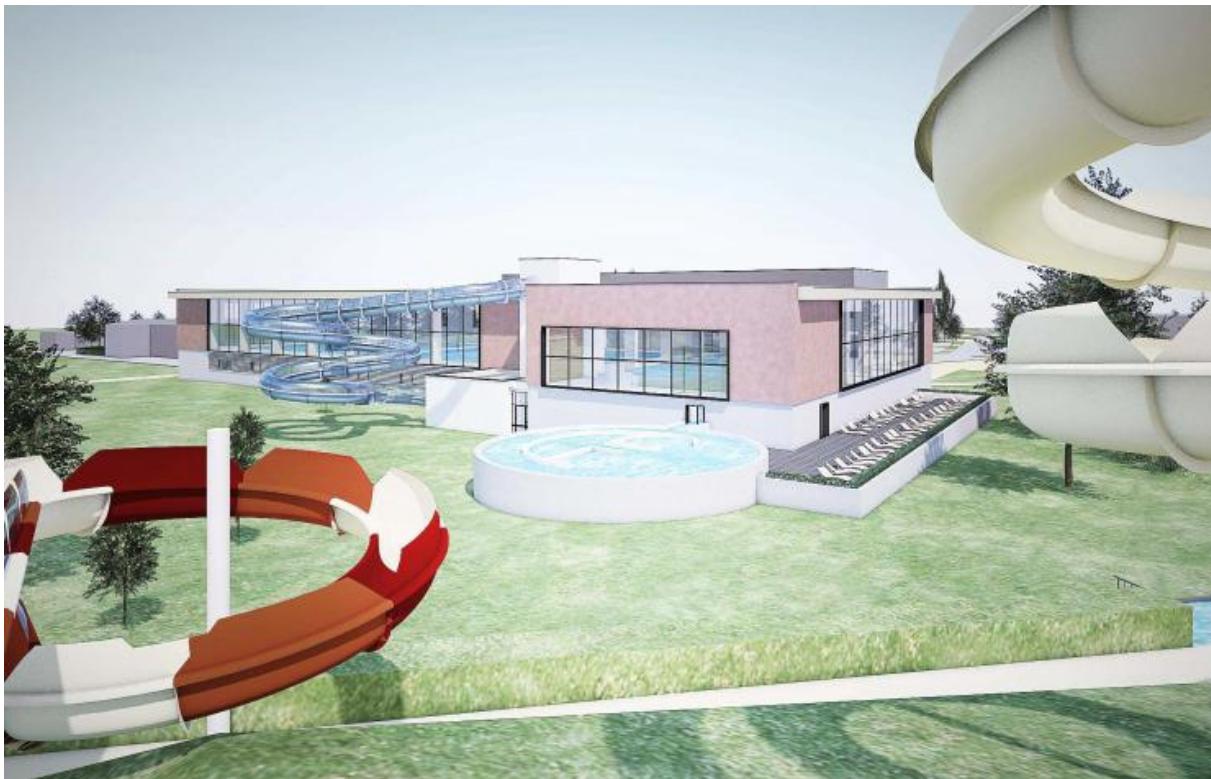
Řez B-B



Obrázek 19 - Řez příčný (zdroj:Wach s.r.o.)



Obrázek 20 - Vizualizace (zdroj:Wach s.r.o.)



Obrázek 21 - Vizualizace (zdroj:Wach s.r.o.)

Studie společnosti Šumavaplan projekt s.r.o.

Základní návrh vychází z variant řešení plaveckého bazénu s délkou 50 m a 6 plaveckými drahami a bazénem délky 25 m a 6 plaveckými drahami.

Studie řeší přístup do objektu bazénu ze Severovýchodní strany ve směru od stávajícího parkoviště.

Navržený objekt má tři podlaží, z toho je 1. PP zapuštěné pod terénem. Toto technické podlaží je v první variantě 25m bazénu velmi minimalizováno, ale v návrhu by provozně fungovalo. Zásobování do 1. PP je navrženo z úrovně terénu jen výtahem.

V 1.NP je vstup do objektu směrem od stávajícího parkoviště. Přes vstupní halu, kde je spojená recepce a možný výdej z občerstvení do této vstupní haly, se vstupuje do společných šatelen s převlékacími boxy a 4 skupinovými šatnami. Z šatelen se vchází přes hygienický filtr sprch a WC do prostoru plaveckého bazénu.

Tato část je oddělená turniketem od prostoru sousedního relaxačního bazénu.

V plavecké hale není takřka žádné zázemí pro plavecký oddíl či školu a prostory jsou velmi minimalizované. Není zde také tribuna pro plavecké závady.

V relaxační hale, která má výhled jihozápadním směrem, je umístěn relaxační bazén s mnoha vodními atrakcemi včetně 2 vířivek. V jeho části je dojezd široké skluzavky. Vedle relaxačního bazénu je velký víceúčelový dětský bazén, který může sloužit i případně pro výuku plavání. V jeho části je hloubka až 90 cm. Jsou zde navrženy rozmanité dětské atrakce a

skluzavky. Do prostoru relaxační haly vedle relaxačního bazénu je situován dojezd 1 tobogánu. V této relaxační hale však bohužel nejsou takřka žádné prostory pro umístění lehátek a pro zajištění možnosti odpočinku návštěvníků. Je zde možnost občerstvení ze společného bistra ze vstupní haly.

V 2.NP je situován saunový svět, který má i vlastní malé šatny. Jsou zde umístěny 4 saunové a parní kabiny. Dále je zde velká vířivka pro 15 osob. Odpočívárny jsou s výhledem do bazénové haly. Dále je zde možnost posezení u sauna baru, který zároveň tvoří recepci tohoto saunového světa. Není zde možnost propojení případně i s venkovní saunovou zahradou.

Ze vstupní haly je schodiště na diváckou galerii, která však nemá u plaveckého bazénu podobu tribuny pro zákazníky.

Konstrukční výšky v objektu jsou navržené dle minimálních požadavků. To vede k celkovému menšímu obestavěnému prostoru, než je u studie společnosti Wach.

Na stejném půdorysu funkčního dispozičního řešení a vazeb je navržen i varianta pro 50 metrový plavecký bazén. V této variantě se rozšiřuje objekt do šířky a délky pro plaveckou část, dále se rozšiřují šatny, jako i část pro technologický prostor v 1. PP. V této variantě je proveden objekt jak v části plavecké, tak relaxační s jednotnou konstrukční výškou. Ve variantě bazénu 25 m se konstrukční výška objektu mění.

Strojovny VZT jsou umístěny v 2 NP vedle saunového světa

Ve studii jsou u objektu uvažovány další rozvojové plochy směrem do zahrady stávajícího aquaparku.

Není zde navrženo rozšíření parkoviště z důvodu navýšení kapacity celého spojeného areálu.

Všechny bazény jsou uvažovány v nerezovém provedení, kde ve variantě provedení v bazénu délky 25 m se uvažuje s usazením bazénu do rostlého terénu tak, aby byly minimalizovány stavební náklady na technický suterén v úrovni 1. PP.

Konstrukční provedení celého objektu je uvažováno jako prefabrikovaný železobetonový skelet a obvodové pláště jako zděné se zateplením nebo jako hliníkové prosklené fasády.

V této studii nejsou provedeny žádné modelace provozní nákladů. Jen je proveden odhad investičních nákladů dle obestavěného prostoru.

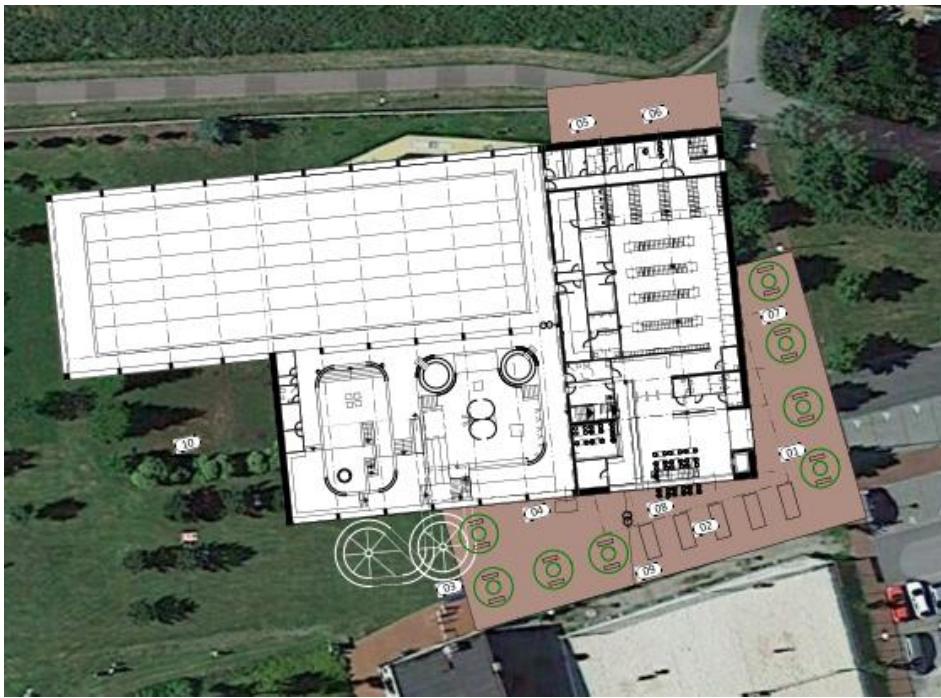
Ve studii je vidět snaha o minimalizaci prostoru a obestavěného prostoru celkem, z důvodu snížení investičních nákladů.

Je zde řešená dispozičně i možnost obsluhy návštěvníků venkovního aquaparku přes recepci tohoto objektu. Dále je zde možnost fungování občerstvení do této venkovní části.

V této studii se neřešila žádná varianta výplavového bazénu ani možnost přístupu návštěvníků z venkovního aquaparku na tobogán v krytém objektu.

Zároveň umístění budovy bazénu a orientace výhledů z relaxačního bazénu na blízkou budovu TJ Prostějov není ideální.

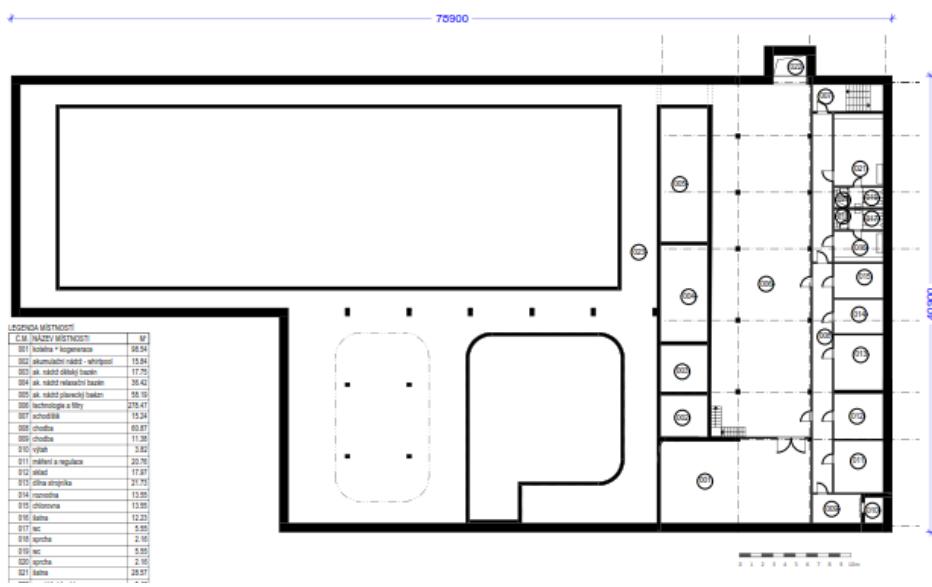
Zde je uveden návrh řešení objektu pro 50 m plavecký bazén a i pro 25 m bazén.



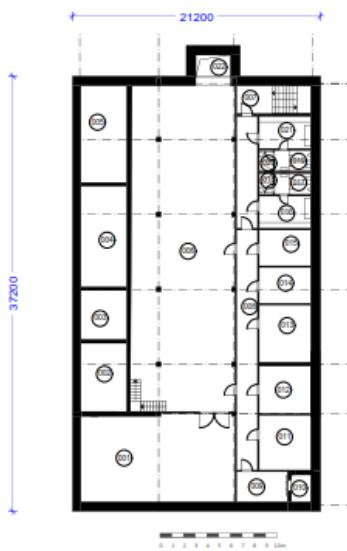
Obrázek 22 - Situace areálu – 50 m bazén (zdroj: Šumavaplan projekt s.r.o.)



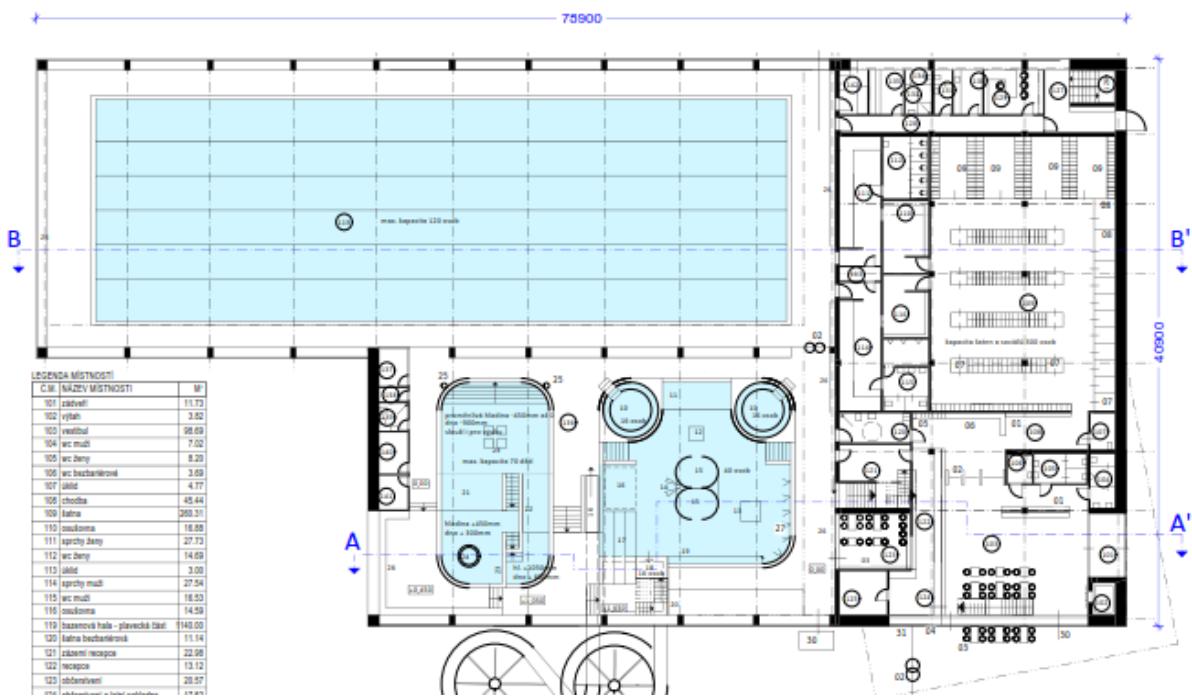
Obrázek 23 - Situace areálu – 25 m bazén (zdroj: Šumavaplan projekt s.r.o.)



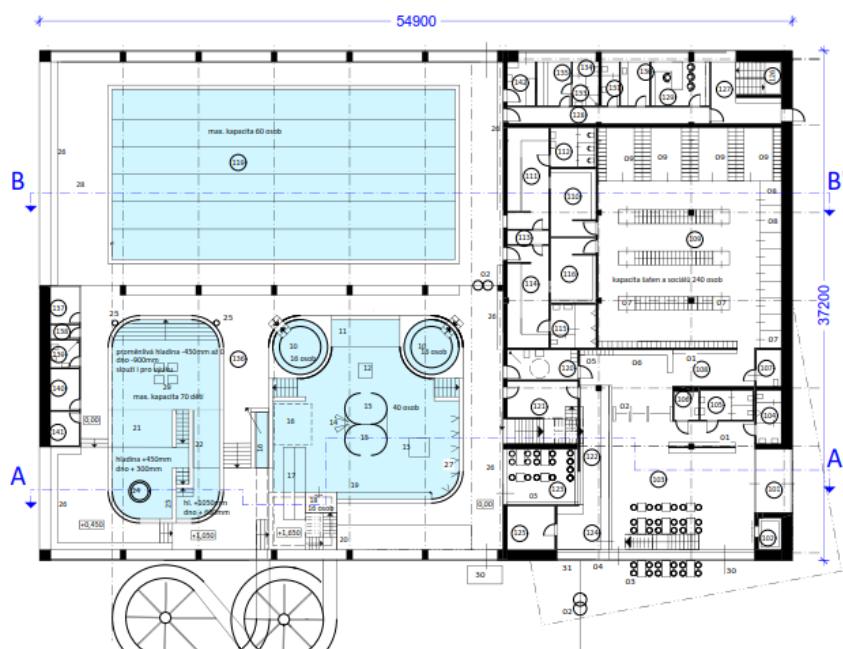
Obrázek 24 - Půdorys 1.PP – 50 m bazén (zdroj: Šumavaplan projekt s.r.o.)



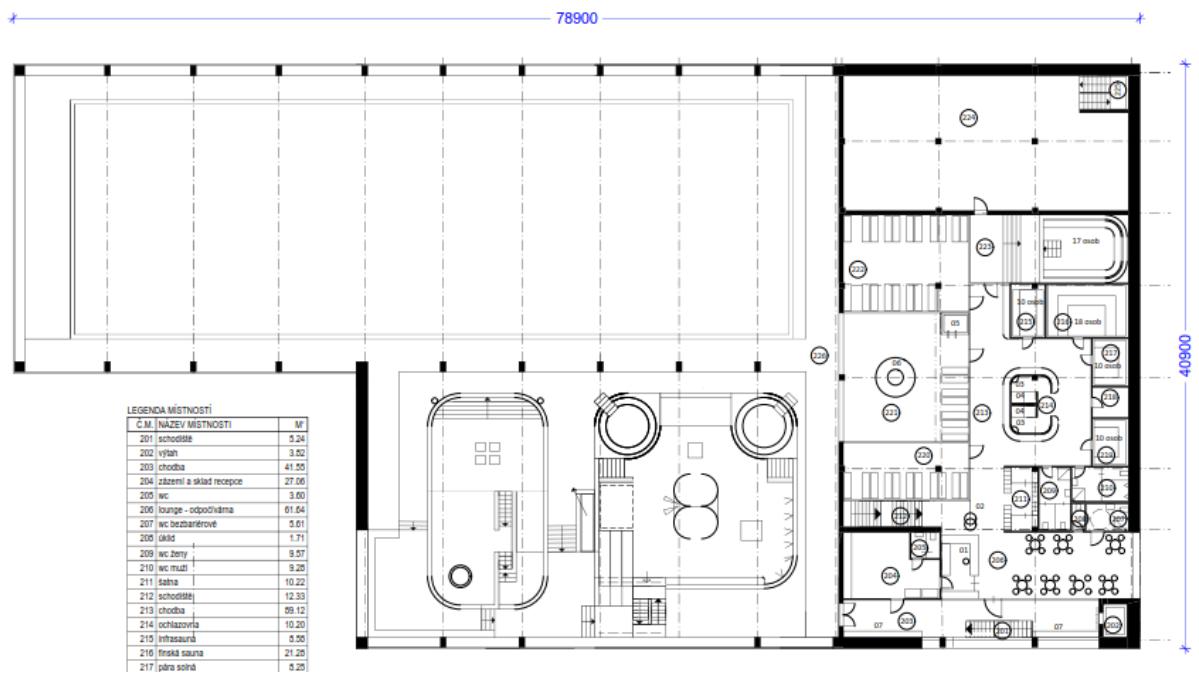
Obrázek 25 - Půdorys 1.PP – 25 m bazén (zdroj: Šumavaplan projekt s.r.o.)



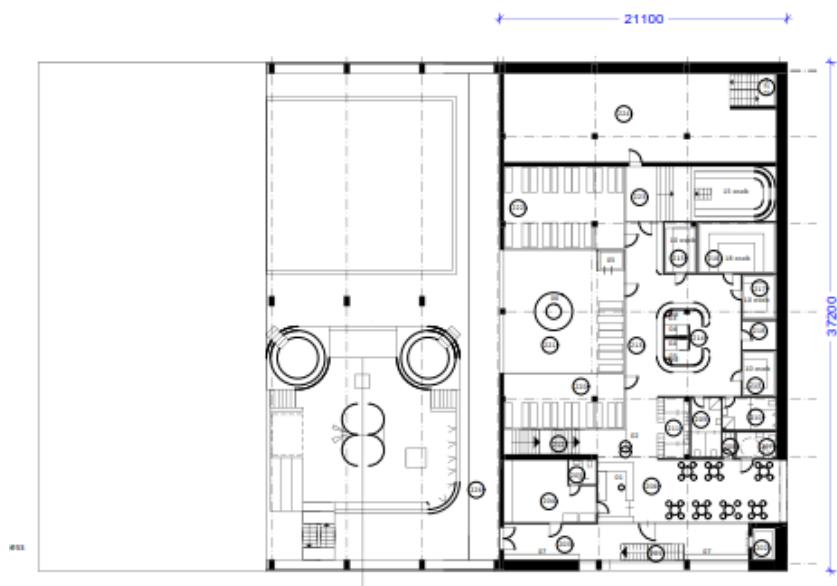
Obrázek 26 - Půdorys 1.NP – 50 m bazén (zdroj: Šumavaplan projekt s.r.o.)



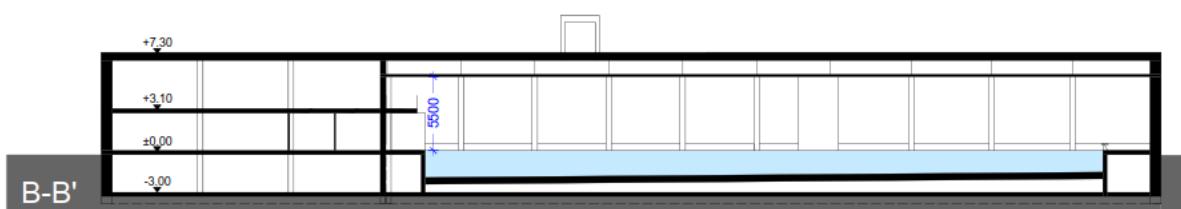
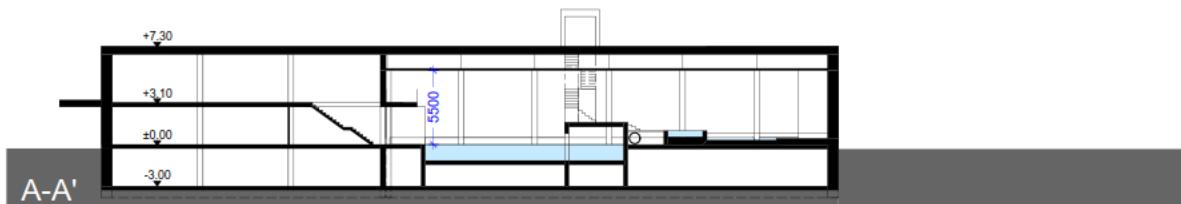
Obrázek 27 - Půdorys 1.NP – 25 m bazén (zdroj: Šumavaplan projekt s.r.o.)



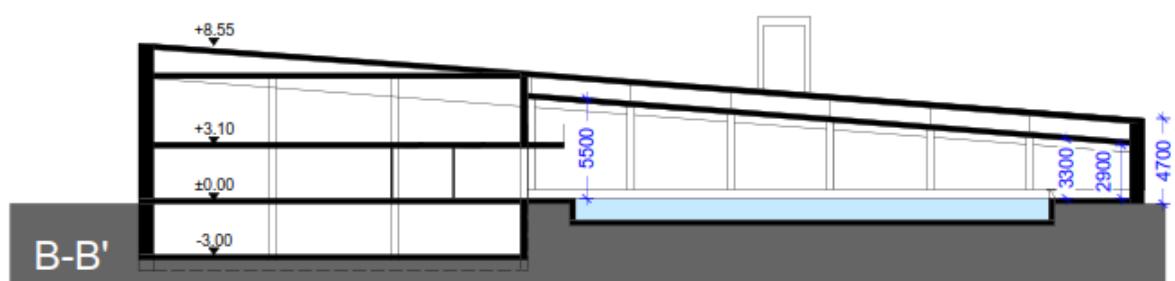
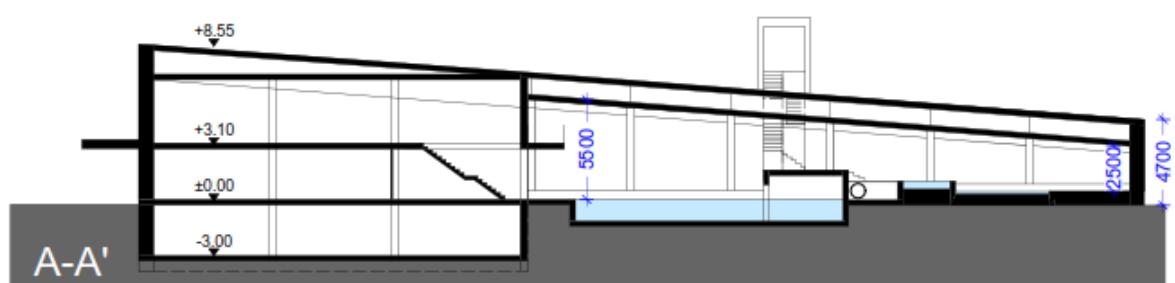
Obrázek 28 - Půdorys 2.NP – 50 m bazén (zdroj: Šumavaplan projekt s.r.o.)



Obrázek 29 - Půdorys 2.NP – 25 m bazén (zdroj: Šumavaplan projekt s.r.o.)



Obrázek 30 - Řezy 50 m bazén (zdroj: Šumavaplan projekt s.r.o.)



Obrázek 31 - Řezy 25 m bazén (zdroj: Šumavaplan projekt s.r.o.)



Obrázek 32 - Vizualizace (zdroj: Šumavaplan projekt s.r.o.)

Porovnání obou studií

Studie jsou porovnatelné jen z části funkční náplně, kde oba zpracovatelé dodrželi požadavky investora na zajištění – plaveckého bazénu, zábavně-relaxační zóny s tobogánem a saunového světa. Wach s.r.o. uvažoval i s venkovním výplavovým bazénem a případnou možností realizace saunové zahrady.

Již ale každá studie řeší jinak velký plavecký bazén. Společný je jen 25 m bazén s 6 plaveckými dráhami. U varianty s 50 m bazénem má společnost Wach s.r.o. 8 drah, ale společnost Šumavaplan projekt s.r.o. jen 6 drah.

Každý toto zadání zpracoval jiným způsobem. Nedá se říci, která varianta je lepší. Jen se dá případně využít nápadů na dopracování studie s upraveným zadáním dle upravené funkční náplně, provozních vazeb a velikosti požadovaných středisek a jejich náplň atrakcemi.

Nikdo ze zpracovatelů například nenavrhl v části saunového světa masážní kabiny/kabiny jako vhodný doplněk poskytovaných služeb.

Clem je zajistit dostatečnou atraktivitu zařízení pro zajištění předpokládaných příjmů s pokud možno nejmenšími možnými investičními náklady. To se dá např. částečně řešit optimalizací konstrukčních výšek, minimalizaci prostor pro technické zázemí pod bazény apod.

Ve studii Wach. s.r.o. jsou větší konstrukční výšky a tím je celkové větší obestavěný prostor a investiční náklady.

Z hlediska porovnání investičních nákladů společnost Wach s.r.o. uvažovala jednotkovou cenu za 1 m³ obestavěného prostoru 10 000 Kč. Společnost Šumavaplan projekt s.r.o. pak 11 500 Kč.

Obě studie se liší i ve výši odhadnutých provozních nákladů na tepelnou energii, elektrickou energii a náklady na vodné a stočné.

I odhad personálních nákladů se vzájemně velmi liší.

Studie od společnosti Wach s.r.o. má zpracovaný odhad budoucí návštěvnosti. Tento odhad je velmi podobný v celkovém ročním odhadu návštěvnosti, který je zpracován v této CBA analýze, ale jinou metodou než použil projektant.

Zde je základní přehled dat ze Studií od obou zpracovatelů:

	WACH s.r.o. - 2016 (odhad investice obest. prostoru 10 000 Kč/m ³)		ŠUMAVAPLAN projekt, s.r.o. - 2018 (odhad investice obest. prostoru 11 500 Kč/m ³)	
	Odhad nákladů ve variantě bazénu 50 m 8 drah	Odhad nákladů ve variantě bazénu 25 m 8 drah	Odhad nákladů ve variantě bazénu 50 m 6 drah	Odhad nákladů ve variantě bazénu 25 m 6 drah
Obestavěný prostor	36 000 m ³	28 500 m ³	29 600 m ³	17 000 m ³
Plavecká hala, hala se zábavní částí, sauna, gastronomie	360 000 000 Kč	285 000 000 Kč	340 400 000 Kč	195 500 000 Kč
Tobogán	12 000 000 Kč (možnost připojení 2)	12 000 000 Kč (možnost připojení 2)	4 000 000 Kč	4 000 000 Kč
Napojení na IS	nebylo uvedeno	nebylo uvedeno	7 000 000 Kč	5 000 000 Kč
Investiční náklady bez DPH a bez případného rozšíření parkovacích míst	372 000 000 Kč	297 000 000 Kč	351 400 000 Kč	204 500 000 Kč
Roční náklady na tepelnou energii	4 187 025 Kč	3 721 800 Kč	3 900 000 Kč	2 500 000 Kč
Roční náklady na elektrickou energii	3 210 500 Kč	2 808 750 Kč	2 300 000 Kč	1 100 000 Kč
Roční náklady vodné a stočné	4 124 450 Kč	3 936 975 Kč	3 000 000 Kč	1 900 000 Kč
Roční náklady na chemikálie	2 000 000 Kč	1 750 000 Kč	2 100 000 Kč	1 200 000 Kč
Roční náklady na personál (bazény, sauna, gastro)	7 177 040 Kč 26 zaměstnanců	7 177 040 Kč 26 zaměstnanců	8 500 000 Kč 27 zaměstnanců	4 800 000 Kč 16 zaměstnanců
Provozní a mzdové náklady (roční)	20 699 015 Kč	19 394 569 Kč	19 800 000 Kč	11 500 000 Kč

Tabulka 8 - Srovnání dle zpracovaných studií - Zpracovala: Ing. Jitka Vystavělová dle podkladů dodaných Projekční kanceláří Wach s.r.o. a ŠUMAVAPLAN projekt, s.r.o.

3.3 Lokalizace místa projektu a základní informace o pozemku

Aquapark Koupelky, Anenská 17, Prostějov

Lokalita se nachází v obytné zástavbě, kde u jižního a západního okraje pozemku jsou rodinné nebo bytové domy. Při východní části pozemku jsou tenisové kurty a parkoviště. Při severním okraji je volný pozemek, který je případně vhodný pro další rozvoj areálu.

Areál Aquaparku je na západním okraji města, cca 25 min pěšky z centra města.

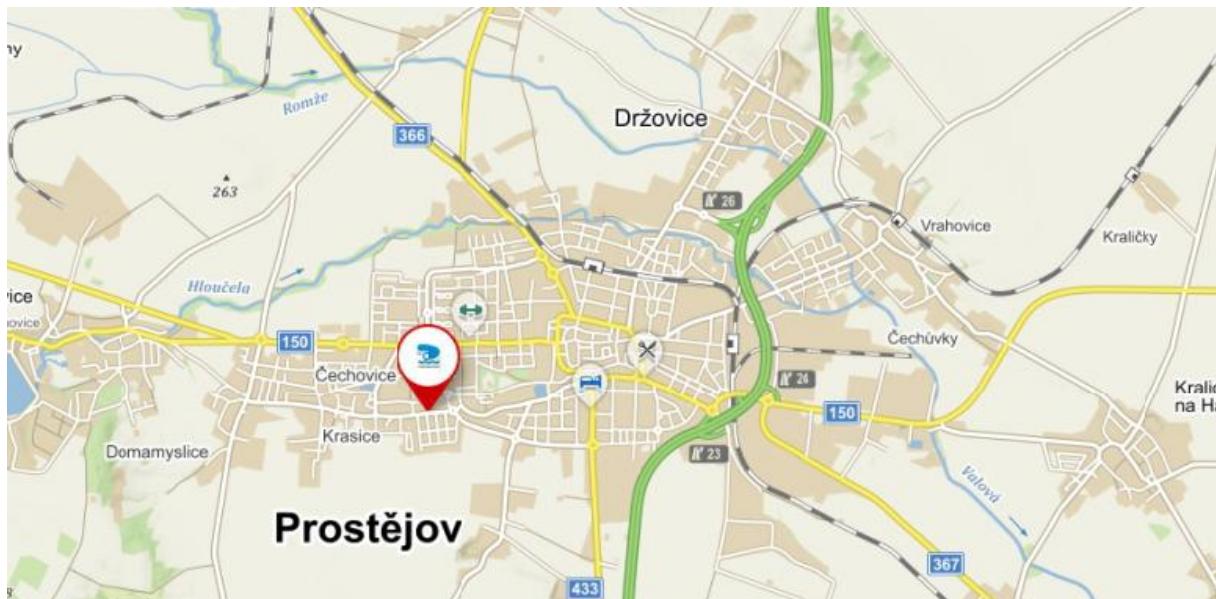
Pozemky i sousední letní areál Aquaparku pro plánovanou výstavbu jsou ve vlastnictví Statutárního města Prostějov, a jsou bez věcných břemen.

Popis:

- vhodný pozemek dle Územního plánu pro vybudování krytého sportovně-relaxačního areálu
- inženýrské sítě u pozemku
- dobře dostupný jak pro auta, tak i MHD z města

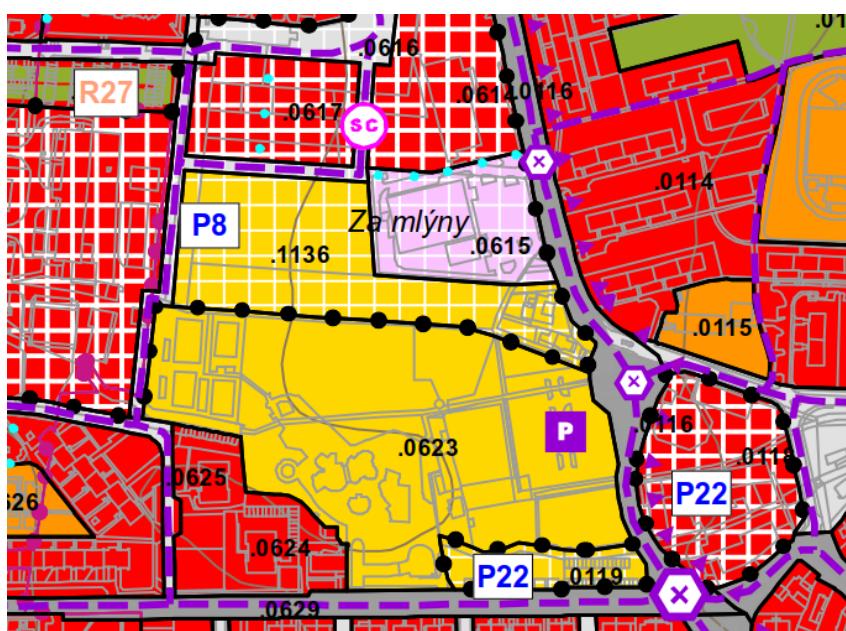
- z jedné strany výhled do stávajícího aquaparku s orientací na jih
- směrem západním dostatečné odstupové vzdálenosti od bytových domů
- klidová zóna
- pozemky ve vlastnictví města

Širší vztahy v území města



Obrázek 33 - Situace – širší vztahy v území (zdroj: www.mapy.cz)

Územní plán



Obrázek 34 - Pozemek z hlediska Územního plánu (zdroj: Územní plán Prostějov)

Dle Územního plánu je funkční využití pozemků v dané lokalitě definováno pro funkci OS.

- plochy občanského vybavení – tělovýchova a sport

Případně i severní pozemky nad pozemkem Aquaparku v majetku města, jsou dle Územního plánu také využitelné pro uvažovaný typ výstavby.

Výškové omezení je zde 17 m (římsa 13 m). Do tohoto limitu by se měla případně realizovat toboganová věž s uvažovanou délkou tobogánů.

Inženýrské sítě

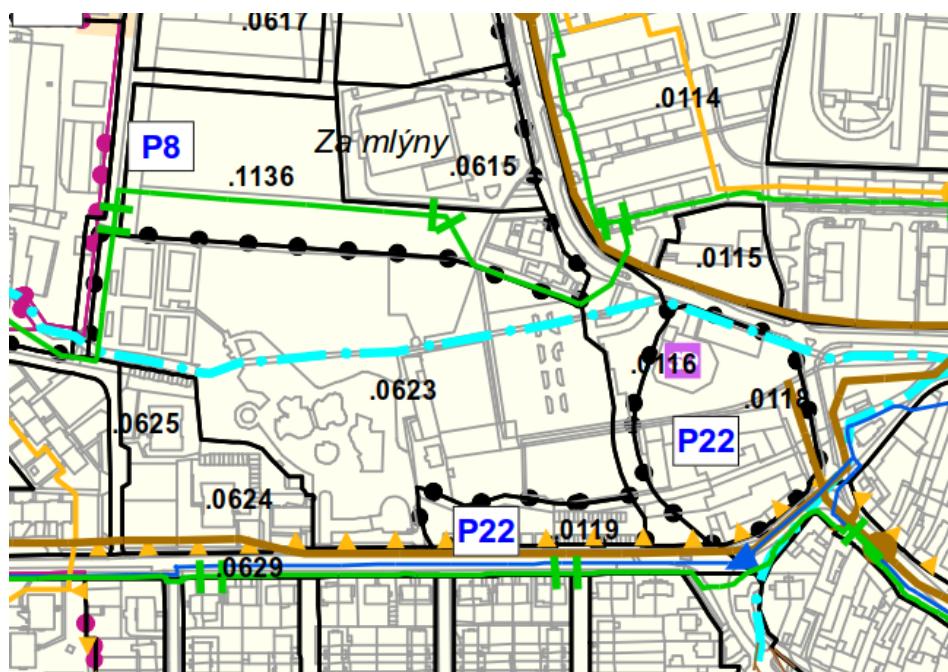
Pozemek je z hlediska napojení na inženýrské sítě dobře napojitelný stávajícími trasami inženýrských sítí z okolních ulic.

- Vodovod
- Kanalizace
- Silnoproud
- Sdělovací vedení
- Plyn

Z hlediska kapacitního pro napojení plánovaného objektu nebyly sítě prověřovány.

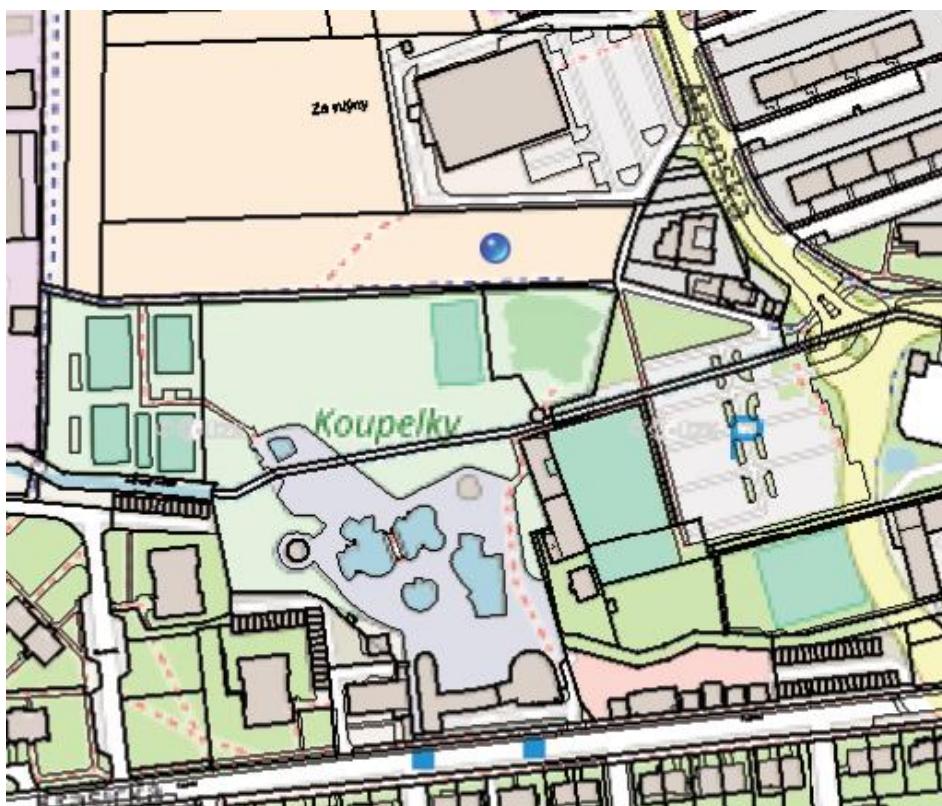
Dílčím omezením je vedení zatrubněného mlýnského náhonu přes pozemek Aquaparku a trasa plynovodu v severním rozvojovém pozemku.

Inženýrské sítě



Obrázek 35 - Pozemek z hlediska inženýrských sítí - vodovod (zdroj: Územní plán Prostějov)

Katastrální mapa



Obrázek 36 – Katastrální mapa – zájmové území Plaveckého bazénu (zdroj:i-katastr)

Zájmové pozemky v lokalitě dotčené případně umístěním nové stavby jsou v majetku Statutárního města Prostějov.

Jedná se především o tyto pozemky: 1810, 1792, 1790/1, 6221/1, 6222/1, 6229/1, 6229/3, 6229/4, 6229/5, 7746/2, 8075/5.

3.3.1 Dopravní spojení a přístup

Stávající Aquapark je přístupný z ulice Anenská a Krasická. U ulice Anenská je vybudované parkoviště, které by po rozšíření (pravděpodobně severozápadním směrem) sloužilo i novému objektu. Z této části je logické budovat hlavní přístup k objektu.

Pro zákazníky přijíždějící městskou hromadnou dopravou je u stávajícího Aquaparku i zastávka autobusu Koupelky.

Přístup pro chodce je bezproblémový ze všech směrů.

3.3.2 Viditelnost

Objekt nové budovy by byl viditelný z ulice Anenská, částečně i z ulice Krasická. Avšak pro lepší orientaci ze širšího okolí je třeba počítat s řešením navigačního systému po městě, jako i při příjezdu do města po hlavních dopravních tazích.

Realizací většího objektu, instalací tobogánů atd. se viditelnost zařízení výrazně zvýší oproti stávajícímu stavu. Zmíněné tobogánové atrakce budou sami o sobě dobře viditelnou marketingovou upoutávkou celého zařízení.

3.4 Základní vize řešení projektu

Předmětem projektu je doporučit městu Prostějov ideální variantu řešení krytého bazénu - sportovně-relaxačního komplexu s doprovodnými službami a vytvořit z něj moderní multifunkční zařízení pro sport a aktivní trávení volného času v Prostějově.

Ve studii proveditelnosti se uvažuje s těmito variantními řešenými zařízení dle zadání:

Varianta 1 – dožítí stávajícího plaveckého bazénu

Varianta 2 – vybudování nového objektu s novou nabídkou služeb pro širokou veřejnost v podobě vybudování relaxačních částí (vodní a saunové). Variantně se řešilo vybudování v rámci nového komplexu i části s bazénem 25 m s 6 drahami nebo ještě rozšíření o další přístavbu pro bazén délky 50 m s 8 drahami. V této variantě by byly Městské Lázně uzavřeny.

Varianta 3 – fungování stávajícího plaveckého bazénu v Městských lázních a nového zařízení se základním plaveckým bazénem 25 m

3.4.1 Cíl projektu a odůvodnění jeho realizace

Cílem je posoudit nejoptimálnější variantu řešení zajištění služby občanům města a turistům, z hlediska krytého a nekrytého koupání ve městě Prostějov včetně dalších doprovodných služeb a atrakcí.

Posuzuje se varianta zachování provozu stávajícího krytého bazénu s časovým horizontem cca 10 let, jako i nová varianta realizace nového objektu s komplexní nabídkou služeb pro sport a rekreaci. Dále i kombinace předchozích variant.

Úkolem je definovat zařízení, které vytvoří pro město a spádovou oblast atraktivní místo pro vodní sporty a relaxaci, které bude zacílené na široké spektrum zákazníků.

Zároveň je cílem navrhnut zařízení tak, aby provozní náklady nezatěžovaly do budoucího rozpočtu města či provozovatelské organizace.

Cílem je zároveň předložit nezaujatý pohled na problematiku opřený o komerční pohled na věc.

Realizací nového projektu sportovně-rekreačního zařízení dojde ke zlepšení stavu a vybavenosti infrastruktury města pro sport a volný čas a rozšíření volnočasových služeb. To povede mimo jiné k rozvoji a zkvalitnění občanské vybavenosti a rozvoji volnočasových aktivit pro obyvatele města a blízkého okolí a zatraktivnění města pro jeho občany a podnikatele. Neprůmo, tak bude mít projekt vliv i na rozvoj lidského potenciálu města a regionu.

Vedle zvýšení atraktivity pro obyvatele města a okolí, dojde realizací sportovně-rekreačního

zařízení k získání atrakce, která bude atraktivní také pro návštěvníky města a regionu. Realizace projektu, tak bude mít jako vedlejší efekt také vliv na rozšíření cestovního ruchu ve městě a regionu, respektive např. na prodloužení pobytu zákazníků.

Předkládaný projekt bude mít také socioekonomický dopad, neboť realizací projektu dojde k vytvoření nových pracovních míst ve městě.

Realizací projektu dojde k naplnění následujících cílů:

- Zvýšení občanské vybavenosti města
- Vytvoření moderního zařízení pro sport a aktivní trávení volného času
- Rozšíření nabídky kapacit, služeb a atrakcí oproti stávajícímu stavu
- Možnost pro synergické efekty se stávajícím Aquaparkem Koupelky, jako i v rámci dalších sportovních zařízení města
- Zvýšení přitažlivosti města pro jeho obyvatele a návštěvníky města a regionu
- Růst zaměstnanosti
- Vyřešení fungování stávajícího objektu Městských lázní po cca 56 letech provozu

3.4.2 Popis současné pozice projektu na relevantním trhu

Vzhledem k charakteru projektu je možné vymezit relevantní trh stávajících krytých bazénů s nabídkou ostatních navazujících služeb v rámci města a jeho okolí.

Projekt je porovnáván s konkurencí v různých dojezdových časech od Prostějova. Popis konkurence je v kapitole 4 – Analýza trhu.

Analýzou bylo potvrzeno, že v dané lokalitě s ohledem na spádovost, je možné daný projekt zrealizovat k zajištění potřebné budoucí návštěvnosti zařízení.

Tento nový projekt by měl být koncipován tak, aby se odlišil od konkurence a získal marketingové „USP“. Využilo by se například lokálních motivů, okolních venkovních ploch apod.

3.4.3 Silné a slabé stránky města v přípravě projektu

Silné stránky:

- k dispozici vhodné místo s možností rozvoje
- propojení letního areálu s novou krytou částí
- vůle města pro občany projekt zrealizovat
- dobrá spádová oblast
- novinka pro občany města, kterou očekávají
- malá konkurence ve službách wellness v nejbližším okolí
- případní možnost řešení dotačních titulů na podporu výstavby plavecké části

Slabé stránky:

- malé zkušenosti města s provozem velkého komplexního sportovně-relaxačního zařízení
- limit finančních prostředků

3.5 Identifikace dopadů a přínosů projektu

3.5.1 Vymezení cílových skupin

Sportovně-relaxační komplex Prostějov vznikne jako nový projekt, který dle vybrané varianty bude určen různým cílovým skupinám s různou nabídkou služeb.

Cílem a doporučením však je koncipovat projekt tak, aby byl určen pro nejširší veřejnost ze všech věkových a sociálních skupin.

Tento projekt by měl mít ambici stát se pro jeho široký sortiment nabídky pohybových a relaxačních aktivit vyhledávaným zařízením pro sport, relaxaci a trávení volného času v širokém okolí.

Potenciál celkových cílových skupin je od jednotlivců či rodin pro kondiční plavání až po různé formy relaxace a zábavy (vodní či saunové), školy, sportovní oddíly, benefity pro zaměstnance firem, domovy seniorů, možnost rehabilitace pro zdravotně postižené apod.

Hlavní cílové skupiny z hlediska lokace:

- Obyvatelé města Prostějov a okolí do 15 min autem
- Obyvatelé spádové oblasti do 30 min autem
- Obyvatelé ve spádové oblasti do 60 min autem, které lze již považovat za turisty

3.5.2 Vymezení benefitentů

Přínosy projektu jsou veškeré pozitivní dopady projektu (tj. kladné efekty plynoucí z realizace investice). Jako efekty plynoucí z realizace projektu jsou chápány veškeré dopady na subjekty, které realizace investiční akce přináší. Mohou být jak kvantifikovatelné, tak nekvantifikovatelné.

V přípravné fázi nejsou žádné benefity identifikovány. Ve fázi realizace jsou spojené především s investiční činností a příjmy spojenými s realizací stavby. Významné benefity budou vytvářeny až v provozní etapě projektu.

Vymezená struktura benefitentů je následující:

- **Cílové skupiny**
 - obyvatelé města Prostějov
 - obyvatelé spádové oblasti
 - návštěvníci města a okolí
- **Město Prostějov**
- **Podnikatelské subjekty** ve městě a okolí (hlavně ve službách)
- **Region a stát**

Cílové skupiny

Kvantifikovatelné benefity

- Díky realizaci projektu se vybuduje sportovně - rekreační zařízení, kde je očekává roční návštěvnost (dle varianty a rozsahu projektu) okolo cca 250 000 tisíc návštěvníků ročně (varianta realistická) viz. Ekonomická část
- Bude vybudováno nové zařízení s celoročním provozem

Kvantifikovat přesně dopad na hlavní i doplňkové cílové skupiny je velmi obtížné, neboť návštěvnost zařízení ovlivňuje kromě nabídky služeb, ceny a vzdálenosti dojezdu, také velké množství externalit, které není možné jasně definovat.

Dá se určit pro jednotlivé varianty rozdíl návštěvnosti a to díky možnosti zaujmout různé cílové skupiny podle rozsahu vybavenosti objektu.

Tento odhad vychází ze srovnání návštěvnosti podobných zařízení.

Již v prvních měsících po realizaci je možné očekávat vysokou návštěvnost. Zkušenosti z jiných podobných zařízení, která nově vznikla nebo byla nově rekonstruovaná, ukazují, že na návštěvnost má v prvních měsících provozu hlavní vliv zvědavost návštěvníků na nové zařízení a zájem vyzkoušet něco nového. V dalším období již zařízení navštěvují především pravidelní návštěvníci, kterým zařízení a nabídka jeho služeb vyhovuje.

Nekvantifikovatelné benefity

Projekt generuje také benefity, které není možné z podstaty věci kvantifikovat, nicméně jsou pro cílové skupiny významné. Mezi nekvantifikovatelné benefity pro cílové skupiny patří:

- Rozšíření a zkvalitnění nabídky kapacit pro sport, aktivní trávení volného času a relaxaci v daném místě

Vybudováním moderního zařízení dojde k výraznému zkvalitnění možností pro sport, aktivní trávení volného času a relaxaci ve městě. Realizace projektu může přispět ke zlepšení fyzické i psychické kondice a tím pádem i zdravotního stavu obyvatel města všech věkových kategorií, neboť je prokázán příznivý vliv pohybových aktivit za zdraví.

Hlavním přínosem pro obyvatele města je skutečnost, že díky realizaci projektu budou moci navštěvovat a využívat bazény, nabídku pohybových aktivit a ostatní navazující služby v jednom objektu, přímo v místě bydliště a nebudou muset za podobnými službami dojíždět do okolí. Návštěvníci města, kteří tvoří doplňkovou cílovou skupinu, budou mít důvod k návštěvě města.

- Zlepšení zdravotního stavu obyvatelstva

Jak již bylo uvedeno, pohybové aktivity provozované na rekreační úrovni, mají jednoznačný kladný vliv na zdravotní stav obyvatel. Pobyt ve wellness centru, díky skladbě bazénů, vodních atrakcí, nabídky pohybových aktivit a navazujících služeb, umožní pravidelnou pohybovou aktivitu pro všechny obyvatele města, a proto lze předpokládat příznivý vliv těchto aktivit na jejich zdraví.

Město Prostějov

Kvantifikovatelné benefity

Z realizace projektu v rozvojových variantách může mít město finanční přínos, neboť provoz zařízení by nevyžadoval dotace z rozpočtu města, ale byl by schopen generovat určitou míru zisku.

Nové centrum bude generovat příjmy, které plně pokryjí provozní náklady a vytvoří mírný zisk, který bude případně použit na částečné splácení úvěru na realizaci projektu.

Dále se vyřeší problém s potřebou dotovat stávající provoz Městských lázní a to ve výši cca 5,3 mil. Kč ročně.

Dalším přínosem pro město budou příjmy ze zvýšené zaměstnanosti díky tvorbě nových pracovních míst, vyvolaných provozem většího komplexu než dosud.

Nekvantifikovatelné benefity

Město Prostějov má pro všechny zájem na rostoucí spokojenosti obyvatel města se životem ve městě. Jedním z faktorů, kterým k růstu spokojenosti může přispět samotné město, je mimo jiné vytvoření dostatečné a kvalitní infrastruktury pro sport a aktivní trávení volného času. Realizací projektu se stane sportovně-rekreační komplex s doprovodnými funkcemi jedním z nejdůležitějších zařízení podobného zaměření ve městě.

Mezi další vedlejší přínosy pro město lze zařadit zvýšení turistické návštěvnosti města. I když toto zvýšení nebude s ohledem na skutečnost, že bazén budou využívat především obyvatelé města a okolních obcí a měst nijak zásadní. Návštěvníci ve městě kromě bazénu pravděpodobně navštíví i další turistické cíle a díky vyšší návštěvnosti se zvýší i daňové příjmy. Turisty by projekt zajímal především díky vybudování kvalitní relaxační vodní a saunové části. Jen plavecký bazén není dostatečným motivátorem k návštěvě při turistickém výletu do daného místa.

Podnikatelské subjekty

Realizací projektu dojde ke zvýšení návštěvnosti města, což povede k růstu příjmů podnikatelských subjektů podnikajících v oblasti maloobchodu, pohostinství a dalších služeb úzce vázaných na uspokojování potřeb návštěvníků ve městě. Především podnikatelské subjekty mohou nabídnout zaměstnancům zajímavý benefit pro čerpání služeb v novém zařízení.

Region a stát

Mezi přínosy projektu pro Olomoucký kraj i Českou republiku patří vznik další turistické atrakce pro zkvalitnění a prodloužení pobytu návštěvníků v dané lokalitě. Dále vzniknou nová pracovní místa, díky kterým se zvýší zaměstnanost a také daňové příjmy. V souvislosti s realizací projektu se dá očekávat rozvoj dalších doprovodných služeb a s tím spojený růst příjmů místní ekonomiky a z toho plynoucích příjmů veřejných rozpočtů. Jako vedlejší efekt bude realizace projektu vliv na zatraktivnění města a regionu pro návštěvníky a tudíž povede k růstu cestovního ruchu.

3.6 Popis jednotlivých aktivit projektu v přípravné, investiční a provozní fázi

Předmětem projektu je výstavba nového sportovně-rekreačního komplexu s doprovodnými službami dle varianty řešení. Cílem je vytvoření moderního a multifunkční zařízení pro sport, aktivní trávení volného času a relaxaci.

Projekt bude realizován ve třech fázích – **přípravné, investiční a provozní**.

3.6.1 Přípravná fáze

První aktivitou v rámci přípravné fáze projektu je zpracování Analýzy CBA, na jejímž základě může být vybrána varianta řešení.

Na základě vybrané varianty řešení a dle stanoveného stavebního programu může vzniknout architektonická studie budoucího řešení objektu.

V přípravné fázi projektu na základě architektonické studie může probíhat příprava jednotlivých stupňů projektové dokumentace (dokumentace pro územní rozhodnutí, dokumentace pro stavební povolení, projektová dokumentace pro výběr zhotovitele, dokumentace pro provedení stavby). Zároveň mohou probíhat specializované činnosti jako provádění inženýrsko – geologického a hydrogeologického průzkumu lokality, geodetické zaměření pozemků, zaměření stávajícího stavu objektu apod.

Vzhledem k celkové finanční náročnosti projektu je nutné zajistit i finanční zdroje pro realizaci projektu a to formou vlastních investičních zdrojů města Prostějov, vyřízením komerčního investičního úvěru, vytvořením např. právnické osoby sdružující více měst a obcí za účelem shromáždění dostatečného množství financí pro realizaci projektu.

Důležité je i prověřit možnosti získání finančních prostředků z jakékoli dotace např. z dotací na podporu výuky plavání, z fondů Plaveckého svazu atd. Obecně lze konstatovat, že v současné době již nejsou a ani se neplánují žádné dotace na výstavbu či rekonstrukce jak krytých, tak venkovních bazénů z fondů Evropské unie.

3.6.2 Investiční fáze

Investiční fáze projektu bude zahájena výběrem dodavatele, případně více dodavatelů na realizaci investiční akce.

V investiční fázi projektu dojde k samotné realizaci stavebních prací a dodávek technologických zařízení za účelem kompletní realizace projektu, která v sobě zahrnuje realizaci jak stavebních částí, tak technologií.

Součástí projektu jsou také venkovní úpravy v okolí budovy a propojení nového objektu se stávající venkovní zahradou Aquaparku.

Dle varianty řešení se bude muset také řešit dopravní napojení objektu na stávající komunikace. V rámci projektu budou vybudována nová parkovací stání v odpovídajícím počtu pro konkrétní variantu, která bude řešit zároveň parkování pro letní areál.

Součástí investiční fáze jsou také činnosti v rámci inženýrského zabezpečení stavby. Jedná se o technický dozor investora, případně celý projekt management zakázky. Dále zajištění autorského dozoru projektanta a spolupráci odborných konzultantů např. na provozní poradenství, personální záležitosti, marketing apod. Tyto činnosti budou probíhat v různé intenzitě po celou dobu realizace přípravné fáze projektu i s přesahem do provozní fáze.

Samotná realizace záměru může být realizována po etapách z důvodu investičních prostředků nebo i z důvodu zachování budoucí možnosti rozvoje zařízení s ohledem např. na nárůst návštěvnosti nebo i z důvodu potřeby inovací z důvodu udržení návštěvnosti zařízení.

3.6.3 Provozní fáze

V provozní fázi dojde k vlastnímu užívání projektu – sportovně-rekreačního komplexu a dle varianty ostatních doprovodných služeb.

Samotnému zahájení provozu musí předcházet etapa „pre-openingu“, kdy se již koncem etapy výstavbu bude projekt připravovat na budoucí provoz. Obvykle se jedná o časovou potřebu minimálně 6 měsíců před otevřením zařízení. Jedná se především o personální zajištění provozu po stránce náboru a proškolení zaměstnanců, zajištění prvotního vybavení provozu materiálem, zajištění marketingové komunikace, vytvoření dokumentace k provozu zařízení apod.

Pro způsob provozu musí investor zvolit vhodný model. Např. jestli bude zařízení provozovat sám prostřednictvím zřízené např. městské společnosti či objekt pronajme k provozování jinému subjektu atd.

Vzhledem k charakteru projektovaných staveb a technologií bude zajištěn dlouhodobý provoz zařízení. Během provozní fáze bude potřeba zajišťovat běžnou údržbu a opravy. Přičemž lze očekávat, že v prvních letech provozu projektu budou vzhledem k novému objektu a technologiím náklady na údržbu a opravy minimální.

3.7 Možnost alternativních řešení

V průběhu přípravné fáze byly opakovaně zvažovány alternativy velikosti a kapacit celého projektu nebo jeho dílčích částí s cílem nalézt optimální variantu řešení s ohledem na finanční možnosti města, hospodárnost a dlouhodobou udržitelnost projektu. Zároveň respektovat požadavky veřejnosti na různé služby v areálu a tomu odpovídající kapacity.

V rámci přípravné fáze byly zvažovány základní varianty řešení projektu:

Varianta 1 – dožítí stávajícího plaveckého bazénu

Varianta 2 – vybudování nového objektu s novou nabídkou služeb pro širokou veřejnost v podobě vybudování relaxačních částí (vodní a saunové). Variantně se řešilo vybudování v rámci nového komplexu i části s plaveckým bazénem 25 m s 6 drahami nebo ještě rozšíření o další přístavbu pro plavecký bazén délky 50 m s 8 drahami. V této variantě by byly Městské Lázně uzavřeny.

Varianta 3 – fungování stávajícího plaveckého bazénu v Městských lázních a nového zařízení se základním plaveckým bazénem 25 m

Varianta 1 – zachování provozu Městských lázní po dobu 10 let

Tato varianta uvažuje se zachováním provozu Městských lázní po dobu odhadované životnosti cca 10 let, tj. do roku cca 2028.

Původní bazén v Městských lázních by mohly využívat jen plavecké oddíly a školy bez veřejnosti, která by již plavala v novém plaveckém bazénu.

Analýza SWOT varianty 1

Varianta 1	SILNÉ STRÁNKY	SLABÉ STRÁNKY
	"zavedený" provoz relativně menší investiční náklad na udržení provozu může být provozováno jen pro účely organizovaných plavců	málo atraktivní náplň pro různé cílové skupiny pravděpodobná nutnost provozní dotace turisticky neutrální
PŘÍLEŽITOST	navýšení kapacit plavání i po realizaci nového objektu	ve srovnání s novým objektem nezájímavý prostor zůstanou zde provozní náklady bez tržeb veřejnosti
HROZBY		nárůst cen vstupů (energií, mezd, ...) vlastní konkurence nového zařízení nutnost nečekané investice na zajištění provozu

Tabulka 9 – Analýza SWOT varianty 1

Varianta 2 – vybudování nového sportovně-relaxačního zařízení s několika variantami řešení plaveckých bazénů

Tato varianta poskytuje nejkomplexnější produkt pro zákazníky a využívá synergických efektů mezi jednotlivými středisky v rámci nového objektu, jako i s již realizovaným letním Aquaparkem Koupelky.

V této variantě se fixní personální náklady na řízení projektu, jako i náklady na odbavení zákazníků, chod strojoven apod. rozpouštějí mezi jednotlivá střediska.

Z pohledu ekonomického je tato varianta výhodnější s ohledem na provozní zisk nových středisek a při pohledu na stávající provozní ztrátu stávajících Městských lázní. To vše při zachování stejné kapacity plaveckých drah v novém, minimálně řešeném plaveckém bazénu 25 m s 6 drahami, jako v současnosti. Novým řešením by došlo k úspore ročně min. 5,3 mil. Kč, tj. provozní dotace, která se nyní vydává na stávající Městské lázně.

Analýza SWOT varianty 2

Varianta 2	SLABÉ STRÁNKY
SILNÉ STRÁNKY	
novostavba volný pozemek rozvojové místo zajištění nových služeb atraktivní projekt pro širokou veřejnost lepší ekonomika povozu možno navrhnut pro budoucí požadavky, kapacity synergie s letním Aquaparkem využít stávající personál z Městských lázní a Aquaparku	vyšší investiční náklady delší doba na realizaci
PRÍLEŽITOST	HROZBY
možnost vybudovat atraktivní zařízení zajistit kryté plavání na jednom místě ve městě odlišit se od konkurence naučit obyvatele na tržní ceny zefektivnit využití letního koupaliště díky zajímavé skladbě středisek přilákat zákazníky z jiných zařízení po uzavření Městských lázní snížit provozní zátěž města o cca 5,3 mil. Kč	nárůst cen vstupů (energií, mezd, ...) konkurence přeplněnost v některých časech zvykání si zákazníků na nové zařízení v novém místě

Tabulka 10 – Analýza SWOT varianty 2

Varianta 3 – zachování provozu Městských lázní v souběhu s novým zařízením

Tato varianta v případě realizace dalšího plaveckého bazénu alespoň min. velikosti 25 m s 6 drahami v novém projektu, uvažuje se souběžným fungováním stávajících Městských lázní, které by sloužily pro plavání plaveckých škol a oddílů.

Fungování v souběhu by s ohledem na stavebně technický stav Městských lázní s odhadovanou životností jen 10 let a nutnou dobu na realizaci nového záměru (odhadem 5 let), by bylo pro oba bazény cca jen 5 let. Pak by musela buď proběhnout generální rekonstrukce Městských lázní, pokud by byl požadavek na zachování budoucího provozu nebo do té doby by se musela zrealizovat přístavba u nového projektu např. o nový 50 m plavecký bazén.

Toto souběžné fungování obou provozů přinese dvojnásobné zvětšení kapacit vodní plochy pro kondiční a sportovní plavání v Prostějově.

Nevýhodou této varianty „souběhu“ je, že v Městských lázních bude muset fungovat část provozního personálu a tím zde zůstanou i tyto náklady personální, jako všechny ostatní náklady provozu, ale bez příjmu tržeb od veřejnosti či ostatních komerčních pronájmů, které nyní jsou v Městských lázních inkasovány a budou pak v novém zařízení.

Znamená to s ohledem na příspěvky města na činnost sportovním oddílům, že bude město muset tento provoz pravděpodobně dotovat více než doposud. Více v ekonomické části CBA.

Analýza SWOT varianty 3

Varianta 3	
SILNÉ STRÁNKY	SLABÉ STRÁNKY
PŘÍLEŽITOST	HROZBY
větší plocha bazénů pro plavání "zavedený" provoz může být provozováno jen pro účely organizovaných plavců	fungování 2 provozů pravděpodobná nutnost větší provozní dotace ve srovnání s novým objektem nezajímavý prostor zůstanou zde provozní náklady bez tržeb veřejnosti
uspokojeno více zákazníků a komfortněji oddělené skupiny veřejnosti a oddílů	nárůst cen vstupů (energií, mezd, ...) vlastní konkurence nového zařízení nutnost nečekané investice na zajištění provozu

Tabulka 11 – Analýza SWOT varianty 3

3.8 Návaznost projektu na další aktivity města a ostatních subjektů

Předkládaný projekt navazuje také na aktivity jiných subjektů ve městě a okolí. V této souvislosti je třeba zmínit zejména vazbu na plavecký oddíl TJ Prostějov,z.s. a provozovatele ostatních městských sportovišť v Prostějově, na společnost Domovní správa Prostějov s.r.o..

V rámci realizace projektu je možné rozšířit nabídku aktivit pro místní sportovce či více lákat do Prostějova různá sportovní soustředění a závody v plavání či jiných vodních sportech.

3.9 Časový harmonogram

Harmonogram projektu byl namodelován dle obdobných projektů.

Od spuštění projektu se dá předpokládat dokončení kompletně nového projektu a otevření zařízení do cca 4,5 let. To je s určitou mírou rezervy, ale v obdobných projektech se vyskytuje různá zdržení. Většinou administrativní povahy při získávání potřebných povolení, případně v rámci výběrových řízení z důvodu odvolávání se uchazečů apod.

Jednotlivé etapy v rámci projektování lze do určité míry skloubit. Jako i případně při návrhu konstrukčně jednoduché stavby lze zkrátit částečně dobu výstavby.

Koordinací a spojením některých fází v etapě projektování lze docílit mírného zkrácení doby realizace projektu, jako i na konci stavby. Např. sloučením Územního a Stavebního řízení apod. nejkratší možný čas bych uvažoval 4 roky pro celý projekt (ale bez časové rezervy).

Obecně možné etapizace projektu, lze konstatovat, že se celkové investiční náklady v součtu zvyšují.

V rámci nového projektu je možné etatizovat dle varianty např. řešení dalšího plaveckého bazénu s délkou 50 m. Jako i řešení některých atrakcí – další tobogány, rozšíření venkovní saunové zahrady apod.

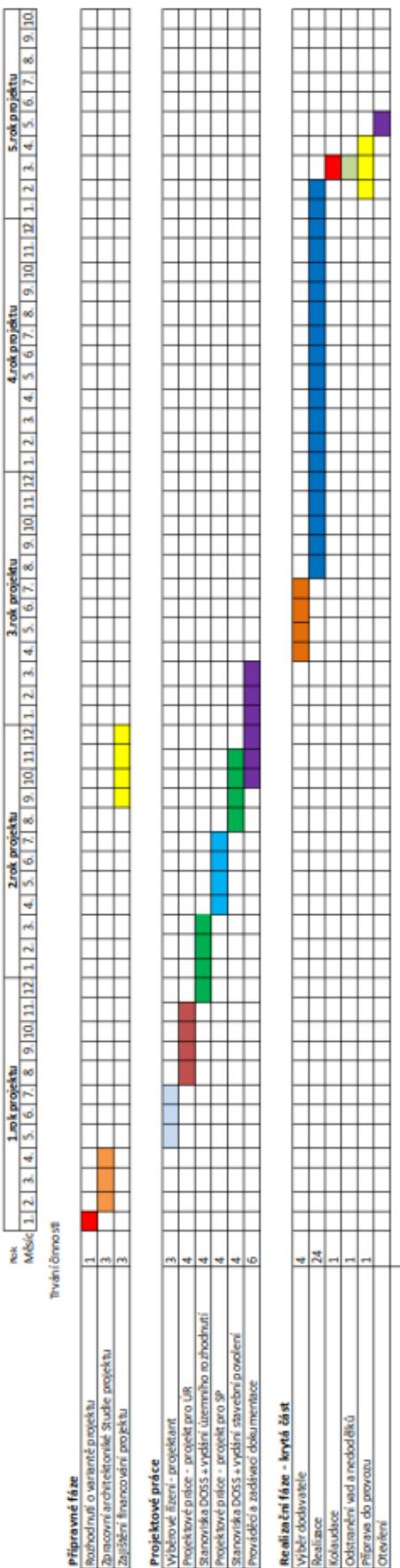
Během výstavby nového projektu může být v Prostějově zajištěno plavání ve stávajících Městských lázních.

Varianta 2 – vybudování nového objektu

Zde je čas potřebný na výstavbu nového bazénu cca 18 měsíců.

Harmonogram - varianta 2

PŘEDPOKLÁDANÝ HARMONOGRAM projektu pro variantu 2 - nový objekt



Tabulka 12 – Harmonogram projektu pro variantu 2 – nový objekt

4 ANALÝZA TRHU

4.1 Základní informace o trhu

4.1.1 Bazény v ČR

Obecně lze říci, že většina plaveckých bazénů je ve vlastnictví měst či městských částí a jsou provozovány většinou příspěvkovými či právnickými osobami ve vlastnictví opět měst či městských firem. Malá část je např. také sportovních klubů či soukromých investorů.

Je možné konstatovat, že cca 90 % bazénů a koupališť v ČR je v provozních ztrátách a jen cca 10 % bazénu a koupališť dosahují provozní „nulu“ či zisk. S ohledem na převažující způsob vlastnictví zařízení municipalitami je dána i jejich cenová strategie, která se zaměřuje na poskytnutí veřejné služby a ne na zisk zařízení. Proto jsou ceny vstupů velmi nízké a nepokrývají ani provozní náklady zařízení.

Předpokladem zisku je u těchto zařízení doplnění nabídky o zákaznicky zajímavé služby, které poskytují komplexnost a pestrost pro návštěvníky různých cílových skupin (vodní relaxace v teplé vodě, saunové světy, fitness, regenerační služby, zábavu pro děti atd.). Ale i zisk je možné ve veřejném zařízení dosáhnout.

Klasické plavecké bazény bez doplňkových služeb bývají bez výjimky provozně ztrátové a musí být dotovány.

Dotace se pohybují okolo 1,0 – 7,0 mil. Kč ročně u bazénů velikosti 25 m. U bazénů s délkou 50 m bývá provozní dotace i přes 10 mil. Kč ročně.

Například u plaveckého bazénu v Prachaticích jde o částku dotace 3 mil. Kč ročně, v Sušici o částku 4,3 mil. Kč za rok 2015. Krnov cca 5 mil. Kč. V Českých Budějovicích je dotace areálu s hlavním 50 m bazénem cca 14 mil. Kč ročně.

Provozy soukromé či v nájmu jsou schopny generovat oproti veřejným zařízením zisk. U služeb wellnessového charakteru např. Saunové světy apod. jsou privátní zařízení zisková a schopná se i rozvíjet z vlastních zdrojů.

Pro zařízení je klíčové jaký rozsah služeb je schopno zákazníkům nabídnout, v jaké kvalitě a za jakou cenu. Zároveň je tento sektor velmi ovlivňován počasím, jak pro kryté, ale především pro venkovní areály.

Je však zapotřebí zdůraznit, že jakákoliv investice do plaveckého bazénu je investice na dlouhou dobu, neboť v lepším případě se návratnost počítá na desítky let a jedná se spíše o vytváření tzv. rezervního fondu, který se investuje do oprav a dalšího rozvoje zařízení.

Zde je důležité navrhnout zařízení tak, aby nebyl samotný provoz zařízení ještě průběžně dotován.

Z hlediska počtu krytých bazénů pro plavání je v České republice tento počet:
50 m – 14 bazénů z toho 1x10 drah (Plzeň) a 1x6 drah (Přerov), jinak se jedná vždy o bazény s 8 drahami

25 m – celkem 82 bazénů

Z toho 8 drah – 2
 6 drah - 70
 5 drah - 4
 4 drah - 6

V České republice jsou i 3 bazény, kde je zároveň v jednom areálu krytý bazén 50 m a 25 m. Je to Plzeň, Liberec a Zlín. Dále to budou po výstavbě 25 m bazénu i Pardubice.

4.1.2 Informace o trendech a poptávce v České republice a zahraničí

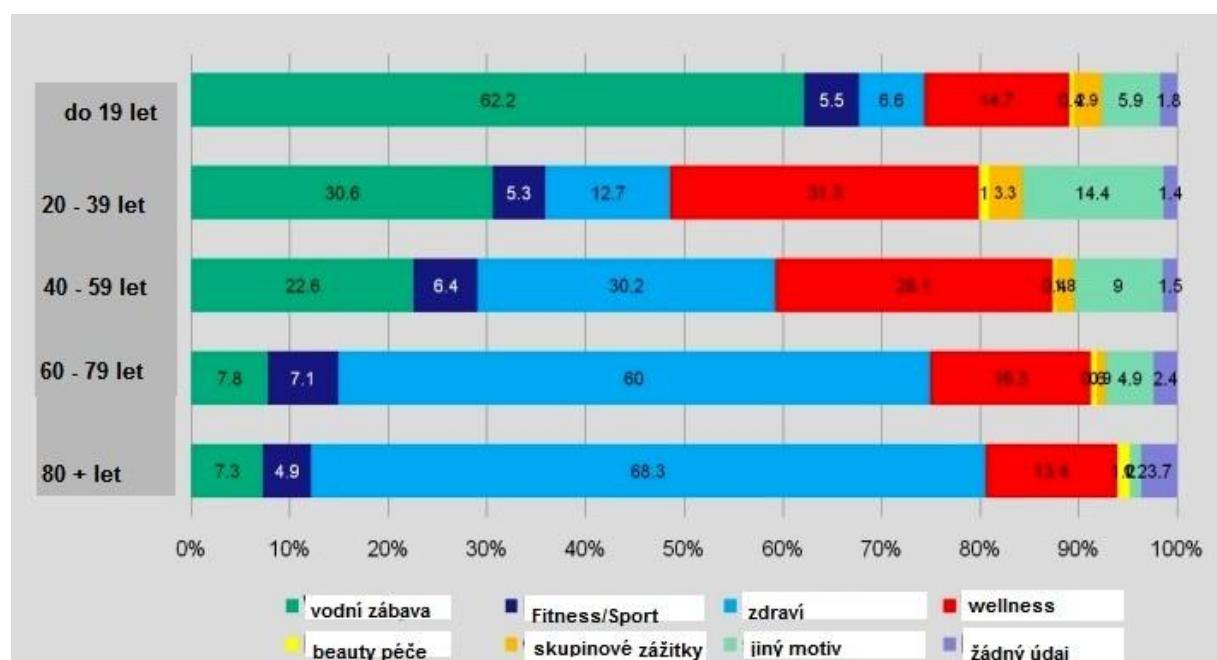
Obecně lze říci, že trh v České republice s odstupem času kopíruje trendy v zahraničí, především v Německu a Rakousku.

V zahraničí je patrný nárůst poptávky po wellnessových službách. Je to markantnější především u starší části populace a tomu se uzpůsobují i nově budované či rekonstruované zařízení.

U saunování je rozdíl od zahraničí v České republice především v tom, že zde v těchto zařízeních převažují mladší návštěvníci.

Z hlediska zábavy a atrakcí pro zábavu, tak zde je poptávka především od mladší populace a rodin s dětmi.

Pro informaci je zde informace z přednášky pana Batze z European Waterpark Association o poptávce po rozmanitých službách v různých věkových kategoriích v Německu.

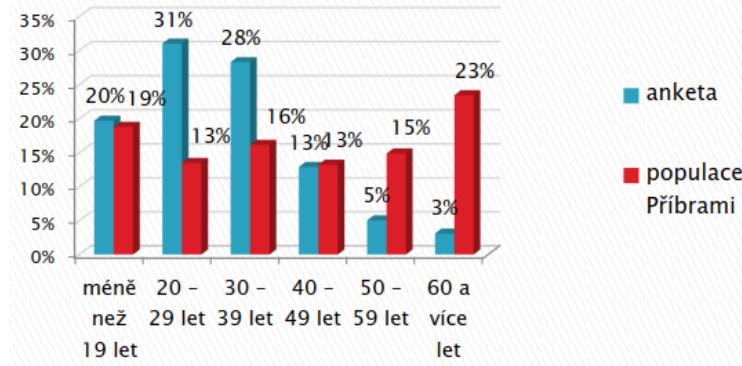


Obrázek 37 – Poptávka po službách v Německu dle věkové kategorie (zdroj přednáška Klause Batze – European Waterpark Association)

V České republice žádné relevantní průzkumy bohužel pravidelně prováděny nejsou, s výjimkou privátních zařízení typu Aquapalace Praha či měst, které připravují různé své projekty.

Pro zajímavost uvádím jen pár informací z průzkumu, který byl proveden v Příbrami v roce 2016 ohledně nových atrakcí a obecně celého nového modelu fungování Aquaparku Příbram po plánované rekonstrukci dle požadavků občanů. Průzkum byl proveden na vzorku 1663 občanů.

Graf č. 2: Srovnání věku odpovídajících s celkovou populací Příbrami



Graf č. 15: Budoucí podoba a funkce aquaparku



Graf č. 16: Požadavky na vnitřní vybavení



Obrázek 38 - Anketa v Příbrami v roce 2016 (zdroj. Anketa Města Příbram)

Z výsledků ankety plyne zájem zákazníků především o zábavu a relaxaci. Chtěli by místo pro trávení volného času a dle různých věkových kategorií preferují buď atrakce nebo wellnessově orientované prostředí bazénů s teplou vodou a s dostatečným místem pro odpočinek (lehátka) či kvalitní Saunový svět.

4.2 Analýza konkurence

Vzhledem k parametrům a charakteru projektu je možné vymezit věcně a prostorově relevantní trh, jako trh se spádovou do 60 minut a to ještě v dané lokalitě s významným akcentem na dojezdovou vzdálenost do 30 min s ohledem na blízkost Olomouce.

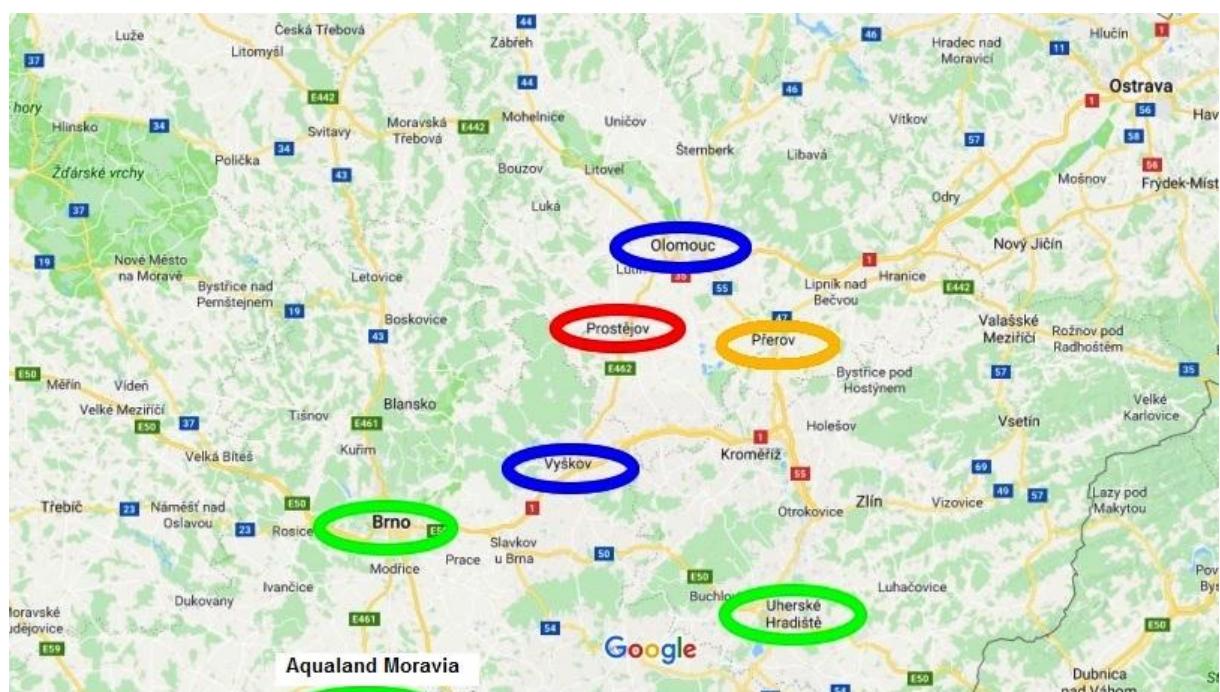
V přehledu potenciální konkurence jsou uvedeny zařízení pro koupání, relaxaci a plavání v zájmové oblasti Hané.

V rámci analýzy nabídky, byly jako potencionálně konkurenční zařízení zkoumány veřejné kryté bazény, v jejichž areálu existuje nabídka i jiných aktivit než plavání a ostatní navazující služby jako jsou masáže, solárium, parní komora, sauna, solné jeskyně apod.

Vzhledem ke zvolenému provoznímu konceptu nebyly jako přímo relevantní z hlediska konkurence hodnoceny přírodní nádrže v okolí, které také slouží v létě pro koupání.

Výstupy analýzy vychází z informačních materiálů, ceníků, výročních zpráv, webových stránek, městských výročních zpráv.

Mapa konkurence



Obrázek 39 – Mapa konkurence (zdroj: www.google.com)

Hlavní konkurence:

Aquapark a Plavecký stadion Olomouc	20 km	21 min dojezdu
Aquapark Vyškov	27 km	20 min dojezdu

Vedlejší konkurence

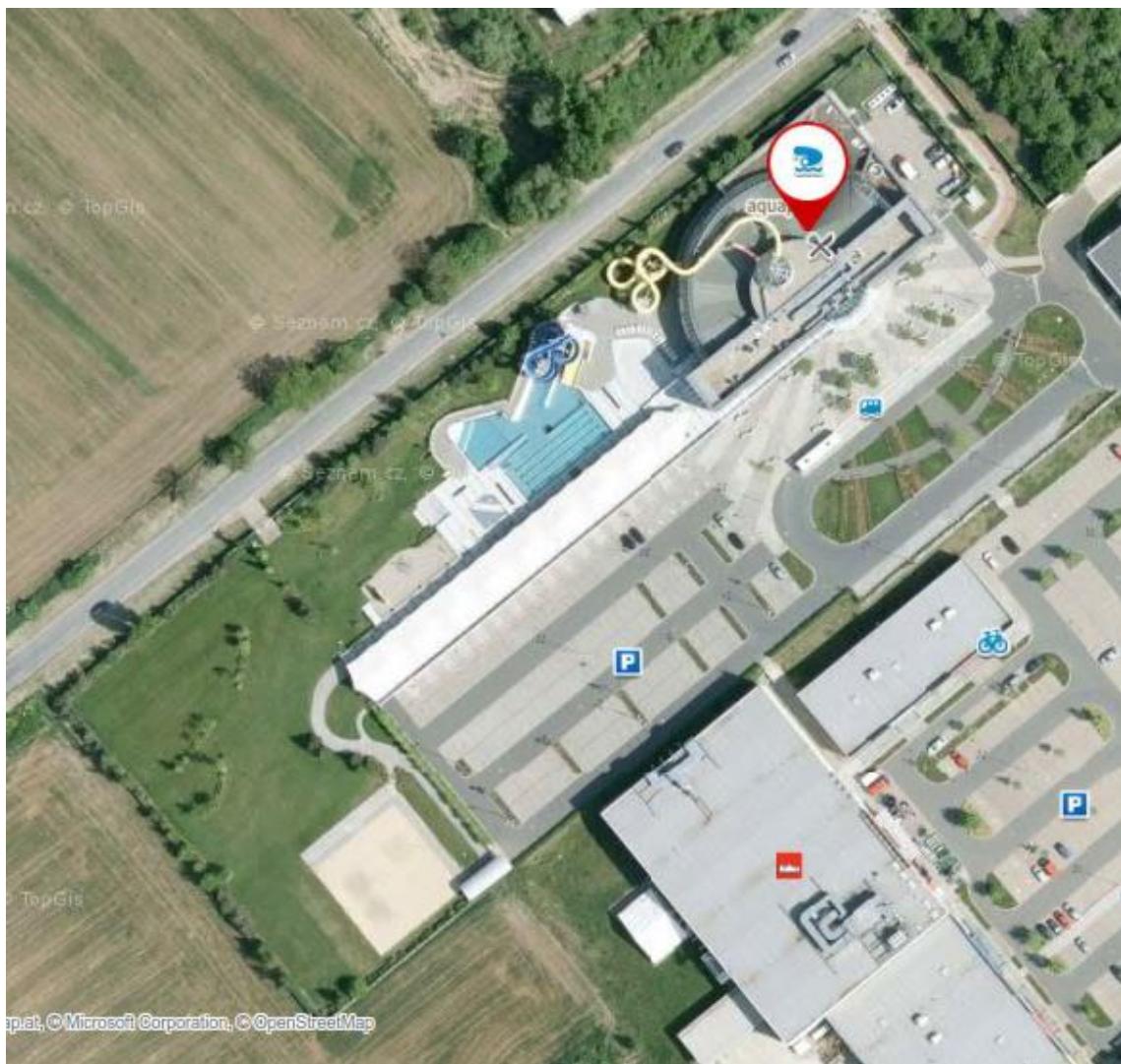
Plavecký bazén Přerov	27 km	30 min dojezdu
Zařízení v Brně	62 km	42 min dojezdu
Aqualand Moravia	95 km	56 min dojezdu
Uherské Hradiště	74 km	66 min dojezdu

Přehled konkurenčních zařízení:

Aquapark Olomouc

Krajské město má k dispozici samostatný Plavecký stadion s venkovním koupalištěm a zároveň samostatný Aquapark, také s venkovním koupalištěm.

Aquapark funguje pro vodní zábavu a relaxaci. Je zde i saunový svět, který má venkovní část na terase střechy. Areál je propojen s letním koupalištěm. Jsou zde různé tobogánové atrakce, jako i několik druhů bazénů s rozdílnou teplotou vody.



Obrázek 40 – Aquapark Olomouc – letecký snímek, koupaliště i plavecký bazén (zdroj: www.mapy.cz)

Vybavení:

Vnitřní areál

- | | | |
|--------------------------------------|--------------------|------|
| • Relaxační bazén s výplavovou částí | 514 m ² | 28°C |
| • Masážní bazén | 28 m ² | 31°C |
| • Dětský bazén | 16 m ² | 31°C |
| • Tobogán | 123 m | |
| • Skluzavka | | |

- Space bowl
- Pára
- Prohřívána

Saunový svět

- Finská sauna 1
- Finská sauna 2
- Bio sauna
- Pára
- Vířivka

Venkovní areál

- Relaxační bazén 483 m²
- Dětský bazén 30 m²
- Tobogán 117 m
- Skluzavka



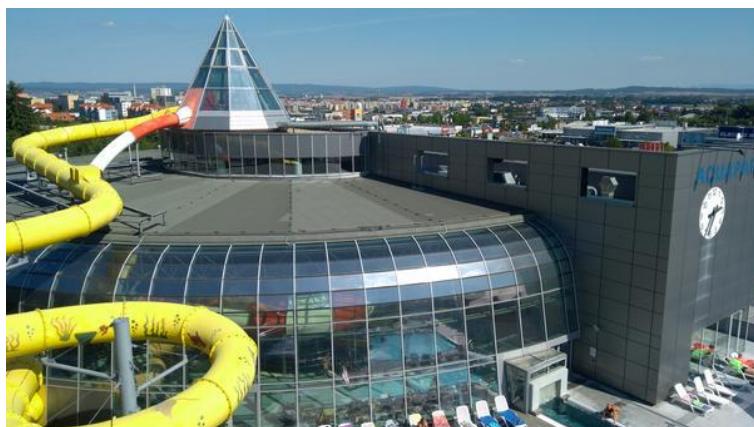
Obrázek 41 – Aquapark Olomouc – plánek zařízení (zdroj: www.google.com)



Obrázek 42 – Aquapark Olomouc – vnitřní hala (zdroj: www.google.com)



Obrázek 43 – Aquapark Olomouc – letní koupaliště (zdroj: www.google.com)



Obrázek 44 – Aquapark Olomouc – budova Aquaparku (zdroj: www.google.com)



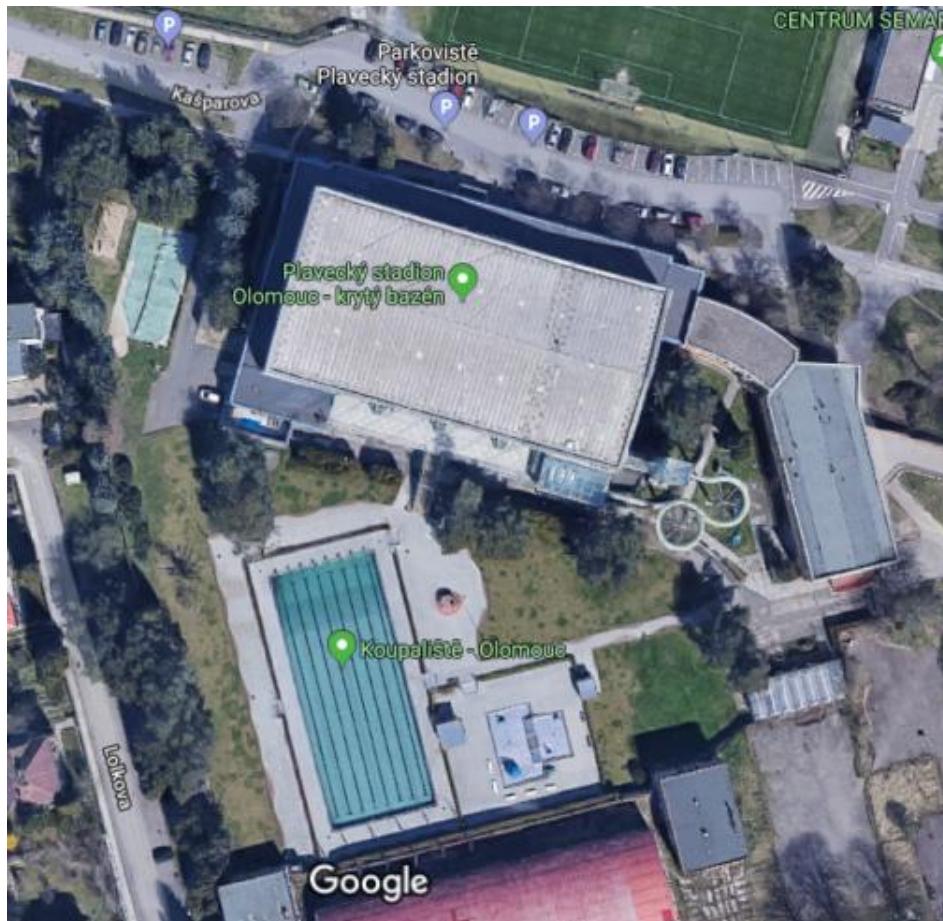
Obrázek 45 – Aquapark Olomouc – venkovní sauna (zdroj: www.google.com)

Hodnocení zařízení:

- Výhody:** zázemí krajského města
relativně nové zařízení
velké vodní plochy
- Nevýhody:** menší možnosti rozvoje, především pro saunový svět
málo prostoru pro odpočinek na lehátkách uvnitř objektu

Plavecký bazén Olomouc

Plavecký stadion má krytý plavecký bazén 50 x 20 m se skokanskou věží a ve venkovní letní části pak bazén 50 x 20,4 m. Dále je zde 1 tobogán 77 m dlouhý, vířivka, bazén 6 x 4 m na plavání miminek, fitness o ploše 100 m² a prostor saun.



Obrázek 46 – Plavecký station Olomouc – letecký snímek, koupaliště i plavecký bazén (zdroj: www.google.com)

Vybavení:

Vnitřní areál

- | | | |
|--------------------------------|---------------------|------|
| • Plavecký bazén 50 m – 8 drah | 1000 m ² | 28°C |
| • Bazén pro miminka | 24 m ² | 32°C |
| • Tobogán | 77 m | |
| • Vířivka | | |
| • Skokanská věž | | |
| • Pára | | |

Saunový svět

- Finská sauna 1
- Finská sauna 2

Venkovní areál

- | | |
|-----------------------|---------------------|
| • Relaxační bazén | 1020 m ² |
| • Dětský brouzdaliště | 41,5 m ² |



Obrázek 47 – Plavecký stadion Olomouc – vnitřní plavecký bazén (zdroj: www.google.com)



Obrázek 48 – Plavecký stadion Olomouc – tobogán (zdroj: www.google.com)



Obrázek 49 – Plavecký stadion Olomouc – saunová terasa (zdroj: www.google.com)



Obrázek 50 – Plavecký stadion Olomouc – venkovní plavecký bazén (zdroj: www.google.com)

Hodnocení zařízení:

Výhody: zázemí krajského města
lokalita ve městě

Nevýhody: malá možnosti rozvoje do okolí
málo prostoru pro odpočinek
starší zařízení, které se však postupně rekonstruuje

Aquapark Vyškov

Aquapark funguje pro vodní zábavu a relaxaci a zároveň jako místo i pro kondiční plavání v bazénu délky 25 m. Na krytu část navazuje venkovní letní areál. Jsou zde různé tobogánové atrakce a několik druhů bazénů s rozdílnou teploty vody.



Obrázek 51 – Aquapark Vyškov – letecký snímek, koupaliště i plavecký bazén (zdroj: www.mapy.cz)

Vybavení:

Vnitřní areál

- Plavecký bazén 25 m, 312,5 m² 27°C
- Relaxační bazén 309 m² 31°C
- Vířivka 33°C
- Tobogán 93,5 m a 40 m
- Pára

Saunový svět

- Finská sauna

Venkovní areál

- Bazén 1050 m²
- Dětský bazén
- Tobogán 90 m
- Skluzavka



Obrázek 52 – Aquapark Vyškov – pohled na areál (zdroj: www.google.com)



Obrázek 53 – Aquapark Vyškov – pohled na relaxační část (zdroj: www.google.com)



Obrázek 54 – Aquapark Vyškov – plavecký bazén (zdroj: www.google.com)



Obrázek 55 – Aquapark Vyškov – tobogány (zdroj: www.google.com)

Hodnocení zařízení:

Výhody: v blízkosti Brna
komplexní služby

Nevýhody: menší možnosti rozvoje, především pro saunový svět
málo prostoru pro odpočinek na lehátkách v kryté části

Výše byla popsána přímá konkurence novému zařízení v Prostějově a to s ohledem na spádovou oblast.

Za vzdálenější konkurenci lze považovat z hlediska plavání i 50 m bazén v Přerově.

Z pohledu zábavy a relaxace jsou to pak zařízení v Brně – Aquapark Kohoutovice a různé saunové světy. Za vzdálenější konkurenci je možné považovat Aquapark v Uherském Hradišti a Aqualand Moravia v Pasohlávkách. Aqualand je spíše turistická destinace než přímá konkurence bazénu v Prostějově.

Přehled cen za vstup do bazénů, saun a letního koupaliště

Místo	Vstupné (Kč)			Poznámka
	Bazén (Kč/hod) - dospělí	Sauna (Kč/2 hod) - dospělí	Venkovní koupaliště (Kč/den) - dospělí	
Plavecký stadion Olomouc	57 - 74	103 - 125	86 - 91	
Aquapark Olomouc	113	270	170	vstup min. 1,5 hod za 170 Kč
Aquapark Vyškov	60 - 80	150 - 170	80	
Bazén Přerov	64	94	86	
Aquapark Kohoutovice	67	150 - 160	-	vstup min. 1,5 hod za 100 Kč
Aquapark Uherské Hradiště	60 bazén, 110 relax	250	110	o víkendech min. za 150 Kč celodenní vstup a příplatek za sauny
Aqualand Moravia	749	+ 129 - 149	-	

Tabulka 13 – Konkurence – ceny vstupů v Kč webové stránky provozovatelů (zdroj Google)

Přímá konkurence - hodnocení:

- zařízení poskytují kombinaci služeb pro kondiční plavání a relaxaci
- mají napojení na venkovní areál
- žádné či malé odpočinkové plochy u relaxačních bazénů
- slabší nabídka moderních wellness služeb – především saunové světy
- není nikde provázanost saun s venkovní zahradou (jen pouze případně terasy)
- nízké ceny za vstupy do bazénů pro plavání, ale již tržní ceny za rekreaci v Olomouci a Uherském Hradišti
- zařízení jsou relativně nová či opravovaná

Nepřímá konkurence - hodnocení:

Návštěvnost zařízení ovlivňují a svým způsobem jsou nepřímou konkurencí i další volnočasové aktivity v místě, které v době volného času mohou obyvatelé a turisti navštěvovat. Jedná se o různá sportovní, zábavní a kulturní zařízení. Dále i další volnočasové aktivity jako například nakupování atd.

4.3 Analýza a odhad poptávky

4.3.1 Vymezení cílových skupin projektu

Sportovně-relaxační zařízení vznikne jako nový projekt, který dle vybrané varianty bude určen různým cílovým skupinám a s různým stupněm možného sportovně – relaxačního využití.

Cílem a doporučením však je koncipovat projekt tak, aby byl určen pro co nejširší veřejnost ze všech věkových a sociálních skupin.

Potenciál celkových cílových skupin je od jednotlivců či rodin pro kondiční plavání až po různé formy relaxace a zábavy (vodní či saunové), školy, sportovní oddíly, benefity pro zaměstnance firem, domovy seniorů, možnost rehabilitace pro zdravotně postižené apod.

Hlavní cílové skupiny z hlediska lokace jsou tyto:

- Obyvatelé města Prostějov a neblížšího okolí - do 15 min autem
- Obyvatelé spádové oblasti do 30 min autem
- Částečně obyvatelé spádové oblasti do 60 min autem

Hlavní cílové skupiny projektu:

- Kondiční plavci
- Sportovní plavání
- Případně výuka plavání
- Vodní sporty – vodní polo, potápění apod.
- Rodiny s dětmi
- Mládež
- Wellnessově orientovaní zákazníci
- 40+ („vylétlá hnízda“)
- Senioři
- Zdravotně postižení
- Turisti

Hlavní cílové skupiny dle konceptu zařízení:

Zde jsou naznačeny možnosti využití jednotlivých středisek dle varianty rozsahu nabízených služeb jednotlivými zákaznickými skupinami.

Využití bazénu zákaznickými skupinami:

Stávající stav



Obrázek 56 – Model využití zařízení jednotlivými zákaznickými skupinami – stávající stav

Nový stav



Obrázek 57 – Model využití zařízení jednotlivými zákaznickými skupinami – nové zařízení

Stávající stav

- Služby projektu ve variantě 1 - zachování stávajícího stavu budou využívat hlavně sportovně ladění zákazníci (sem patří sportovní plavání). Bude se jednat o skupiny, které jsou tvořeny organizovanými skupinami (žáci škol, plaveckých škol a sportovních oddílů) případně nájemci drah bazénů jako doposud.

Rozvojové varianty

- Ve variantách rozvoje bude navíc k výše popsaným skupinám dána možnost plavání a relaxace také rodinám s dětmi, mládeži, wellnessově orientovaným zákazníkům a turistům. V této variantě bude nabídka služeb mnohem širší, respektive přibude relaxační a zábavní část s možností navštívit venkovní koupaliště. Toto vše je zaměřeno na početnou skupinu návštěvníků, kteří vyhledávají obdobná zařízení s cílem relaxovat se a pobavit se. V těchto zařízeních pak i zákazníci tráví více času a to za vyšší vstupné. Dále i více utrácejí za doprovodný servis a to např. občerstvení, masáže atd. Zároveň by zde byla vybudována i plavecká část, která by poskytovala služby kondičním plavcům z řad veřejnosti. Variantně se zde uvažuje i s vybudováním centra zaměřeného na plavecký sport a organizované plavání. To by umožnilo pak uzavřít objekt stávajících Městských lázní a celkově radikálně navýšit vodní plochu pro celoroční plavání v Prostějově.

4.3.2 Analýza poptávky

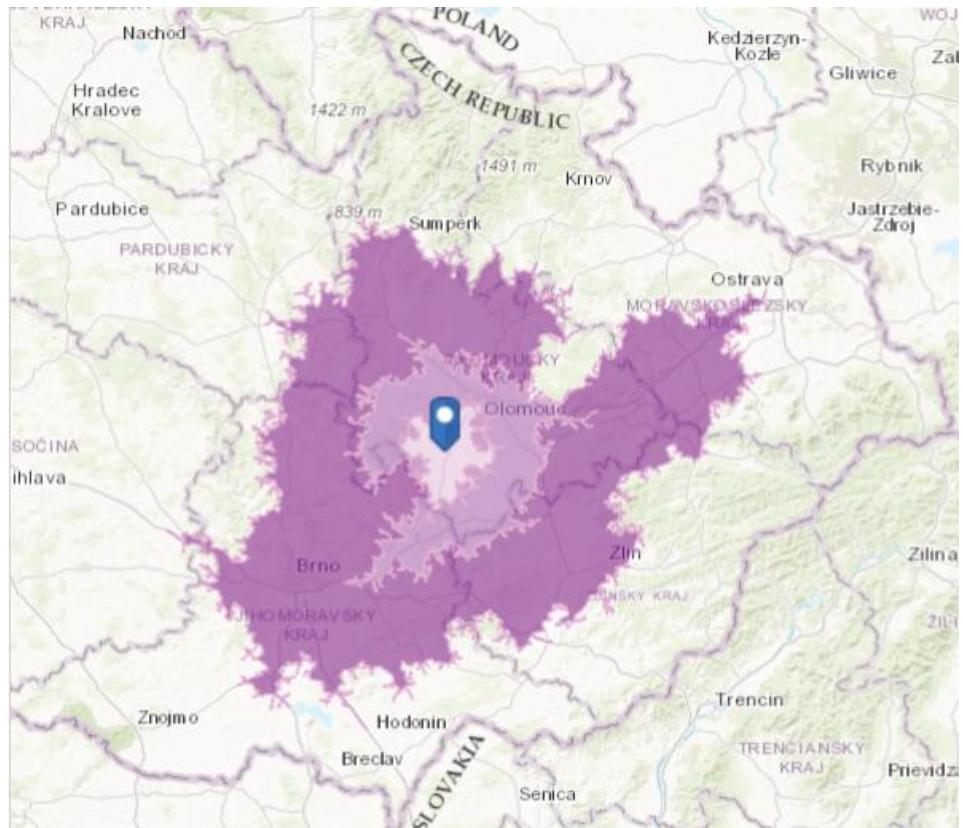
Počet obyvatel ve spádové oblasti od Prostějova



Tabulka 14 – Počet obyvatel v dojezdových vzdálenostech autem od Prostějova

**Cestování z Mapové
poznámky (Body) (15 30
60 Minuty)**

- 15
- 30
- 60



Graf 2 – Dojezdové vzdálenosti autem ve spádové oblasti od Prostějova

Na základě těchto dat dojezdové vzdálenosti autem od Prostějova byl modelován odhad návštěvnosti zařízení ve variantě optimistické, realistické a pesimistické. Model je zpracován na základě odborné zkušenosti.

Výpočet zákaznického potenciálu

Vodní svět a Saunový svět

	Dojezdová vzdálenost (minuty)	Počet obyvatel	Aktivní potenciál (30%)	Potenciál zájmu	Teoretický potenciál	Počet návštěv za rok	Návštěvníků potenciál
místo	0 - 15	103 360	31 008	100%	31 008	3,5	108 528
nejbližší okolí	16 - 30	288 191	86 457	50%	43 229	1	43 229
širší okolí	31 - 60	1 399 422	419 827	10%	41 983	0,5	20 991
CELKEM							172 748

Roční návštěvnost Vodní svět a Saunový svět

Scénář	koeficient	
optimistický	100%	172 748
realistický	-20%	138 198
pesimistický	-40%	103 649

z toho

Scénář	návštěvnost vodního světa	25%	návštěvnost saun
optimistický	129 561		43 187
realistický	103 649		34 550
pesimistický	77 737		25 912

Plavecká hala

Návštěvnost škol, oddílů, firem apod	40 000	stávající odhad
Návštěvnost platících zákazníků	42 787	průměr 4 let
CELKEM - plavání	82 787	

Scénář	navýšení	platící plavci	navýšení	plavci oddílů, škol apod.	navýšení	plavci z firem	CELKEM
optimistický	50%	64 181	150%	76 000	25%	12 000	152 181
realistický	25%	53 484	100%	60 800	0%	9 600	123 884
pesimistický	100% nyní	42 787	100% nyní	30 400	100% nyní	9 600	82 787

CELKOVÁ ROČNÍ NÁVŠTĚVNOST

Scénář	CELKEM	z toho	Vodní svět	Sauny	Kondiční plavci	plavci firmy	Kondiční plavci firmy	Školy a oddíly
optimistický	324 928		129 561	43 187	64 181	12 000	76 000	
realistický	262 082		103 649	34 550	53 484	9 600		60 800
pesimistický	186 436		77 737	25 912	42 787	9 600		30 400
							25 m bazén	50 m bazén

Venkovní areál letního koupaliště

návštěvnost		61 914	průměr 4 let
-------------	--	---------------	--------------

Tabulka 15 – Výpočet zákaznického potenciálu

Metodika vychází ze statistických dat počtu obyvatel v dojezdových vzdálenostech. V zóně se vždy uvažuje jen 30% populace, kterou druh této činnosti zajímá. Pro tento teoretický potenciál je dle dojezdové vzdálenosti modelován zkušenostní počet návštěv zařízení ročně.

Toto je základní údaj návštěvnosti v optimistické variantě. Pro realistickou variantu se snižuje o 20% a pro pesimistickou o dalších 20%. To je návštěvníků potenciál pro část relaxace – vodní a saunové, kde podíl návštěvníků saun je 25% z celkového potenciálu návštěvníků.

Pro modelaci návštěvnosti kondičního plavání se vychází ze stávajících návštěvností a nárůst se modeluje na nárůst většího rozsahu otvírací doby a zároveň i z důvodu lepší kvality bazénu.

U bazénu 25 m se uvažuje s nárůstem návštěvnosti 25% u platících zákazníků. U firemních zákazníků, kteří mají pronajaté dráhy, se v realistické variantě vůbec neuvažuje s nárůstem pronájmů. Tato základní varianta uvažuje s převedením kondičního plavání veřejnosti a pronájmů firem apod. do nového bazénu. V původním bazénu bude stále fungovat plavecký oddíl, plavecká škola, vodní polo atd.

V případě realizace 50 m bazénu se uvažuje v realistické variantě s cca 60 tisíci návštěvníků ročně z řad sportovních plavců a plaveckých škol. Celkem cca 124 000 návštěvníků ročně jak z řad platících zákazníků, tak i z řad organizovaných oddílů. Toto číslo je 41% návštěvnosti plaveckého bazénu v Olomouci. To odpovídá přibližně i poměru obyvatel v obou městech.

U pronájmů pro externí firmy, vojenský útvar atd., které nyní tvoří 11% z podílu využívaných kapacit plaveckých drah, se dá uvažovat s nárůstem, ale vždy budou tvořit malou část příjmů oproti tržbám z platících zákazníků. V tržbách se uvažuje podíl z tržeb 24% z nájmů.

Využití bazénu na pronájem např. vodním polem, potápěči apod., který je celkem 3% z kapacity drah lze uvažovat o nárůstu jen o jednotky hodin pronájmu navíc. V tržbách je to opět velmi malá část příjmů.

Informace o návštěvnosti v zařízeních ve městech s počtem obyvatel v rozmezí 6700 – 100 000:

Zařízení mají různou skladbu atrakcí a to vnitřních i venkovních. Čísla návštěvnosti jsou jen pro srovnání s Prostějovem. V číslech jsou odchylky v metodice započítávání např. dětí při výuce plavání apod.

Město (počet obyvatel)	Počet návštěvníků
Kravaře (6 700 obyvatel)	150 000
Sušice (11 000 obyvatel)	107 000
Kuřim (11 000 obyvatel)	210 000
Bruntál (16 500 obyvatel)	180 000
Uherské Hradiště (25 000 obyvatel)	340 000
Kolín (31 000 obyvatel)	250 000
Třebíč (36 000 obyvatel)	260 000
Vyškov (22 000 obyvatel)	250 000
Olomouc Aquapark (100 000 obyvatel)	200 000
Olomouc plavecký stadion (100 000 obyvatel)	300 000

Tabulka 16 – Porovnání roční návštěvnosti v obdobných městech

Návštěvnost ovlivňují u jednotlivých zařízení především tyto faktory:

- Velikost populace v místě
- Dojezdové vzdálenosti z okolí
- Dopravní dostupnost
- Zvolená cenová strategie
- Atraktivita zařízení
- Nabídka služeb pro jednotlivé cílové skupiny
- Rozsah nabízených alternativních zdrojů zábavy v místě
- Konkurence

Dále je zde informace o zvýšení návštěvnosti zařízení po rekonstrukci plaveckých bazénů a rozšíření jejich služeb a promítnutý vliv na návštěvnost.

Přehled návštěvnosti ročně

	před rekonstrukcí	po rekonstrukci	nárůst
Bazén Kolín	60 000	250 000	317%
Bazén Klatovy	70 000	131 000	87%

Tabulka 17 – Nárůst návštěvnosti po rekonstrukci

Shrnutí analýzy poptávky:

Na základě zjištěných statistických údajů, informací o srovnatelných zařízeních a z vlastní bohaté praxe byly stanoveny modely návštěvnosti budoucího provozu z hlediska potenciálu spádové oblasti a funkční náplně budoucího zařízení.

Bližší informace o odhadovaných návštěvnostech jsou v části Ekonomiky provozu kapitola 9.

4.3.3 Vliv sezónnosti

Vliv sezónnosti je u obdobných zařízení významný jako i vliv návštěvnosti dle počasí.

U plaveckého bazénu je návštěvnost s výjimkou letních měsíců takřka konstantní.

U zábavních bazénů je návštěvnost generována především o víkendech a v době prázdnin či státních svátků.

U relaxačních bazénů je návštěvnost takřka konstantní s menšími výkyvy mezi pracovními dny a dny volna, ale je obecně větší v zimních měsících než v letních. Roli zde hraje i pracovní režim obyvatel v okolí z hlediska především práce na směny.

Sauny mají největší návštěvnost od října do dubna, ale zde je efekt počasí ještě významnější. Koncipováním Saunového světa i s venkovní zahradou se však zajistí i návštěvnost během jindy nízké letní sezony.

Pro venkovní koupaliště je zásadní jen období letních prázdnin, kde podle počasí v daném roce se pohybuje otvírací doba areálu cca 60 - 100 dní, z toho však koupacích dní může být jen pár desítek s ohledem na slunečné a dešťové počasí.

Proto je vhodné pro budoucí areál kombinovat venkovní a kryté atrakce, aby byla zajištěna pokud možno kontinuální návštěvnost celého areálu během celého roku a byl maximálně efektivně využíván personál provozu.

Zároveň různými marketingovými pobídkami je možné zákazníky motivovat např. k návštěvě z letního koupaliště do kryté části apod..

5 POPIS VARIANT ŘEŠENÍ PROJEKTU

Projekt je pro účely Analýza CBA posuzován v základní nové rozvojové variantě s novými středisky pro zábavu a relaxaci – vodní svět a pro wellnessové služby – saunový svět, masáže atd.

Tyto střediska by měly přinést doposud chybějící služby pro občany Prostějova, které s výjimkou sauny v Městských lázních v Prostějově nejsou. Zároveň by se měla navýšit kapacita pro možnost plavání, která je nyní nedostatečná. A to jak z hlediska kapacity pro kondiční plavání pro veřejnost, tak kapacity i pro sportovní plavání v rámci plaveckého oddílu a plavecké školy.

Rozvojové varianty byly modelovány pro navrženou kapacitu a provozní náplň.

Varianta 1 – dožití stávajícího plaveckého bazénu

Varianta 2 – vybudování nového objektu s novou nabídkou služeb pro širokou veřejnost v podobě vybudování relaxačních částí (vodní a saunové). Variantně se řešilo v rámci nového komplexu i vybudování části s bazénem 25 m s 6 drahami nebo ještě rozšíření o další přístavbu pro bazén délky 50 m s 8 drahami. V této variantě by byly Městské Lázně uzavřeny.

Varianta 3 – fungování stávajícího plaveckého bazénu v Městských lázních a nového zařízení se základním plaveckým bazénem 25 m

Základní koncept řešení nového objektu:

- Celoroční provoz
- Atrakce pro jednotlivé cílové skupiny
- Základní střediska
 - Sportovní / kondiční plavání / výuka plavání
 - Relaxace - vodní
 - Relaxace – saunová
 - Wellness služby - Masáže apod.
 - Gastro
 - případně zde může být i Fitness (není však požadováno)
- Propojení a zároveň segmentace středisek z hlediska řešení různých úrovní vstupů a délky pobytu
- Kvalita a rozmanitost nabízených atrakcí a služeb
- Provozní jednoduchost (bezbariérovost, jednoduchá orientace,...)
- Provozně úsporný objekt
- Ekonomické efekty
- Případná etapizace projektu
- Odlišení se od konkurence

Cílem navrhovaných a následně posuzovaných změn bylo především:

- Soustředění se na wellnessové služby – sauny a vodní relaxaci, které ve městě chybí

- Vytvořit novou cenovou úroveň, která bude zákaznický přijatelná a zajistí požadované ekonomické efekty. To především u nových relaxačních středisek, které budou následně vytvářet „krycí příspěvek“ na sportovní a výukovou část
- Vybudováním nových středisek dojde oproti základnímu konceptu plavání k lepšímu využití personálu, který bude jen výkonově posilován a bude obsluhovat jak nový objekt, tak stávající letní Aquapark

5.1 Varianta 1 – fungování plaveckého bazénu ve stávající nabídce služeb

Návrh v této variantě počítá se zachováním provozu Městských lázní v stávajícím stavu jen pro plavání, případně i pro saunování.

Předpokládaný časový horizont fungování je cca 10 let. S ohledem na možný harmonogram realizace nového projektu od projektových prací po otevření, který je cca 4,5 roku a s ohledem na volby v říjnu 2018 se dá předpokládat, že reálně nejdříve za cca 5 let může být nový objekt otevřen.

To znamená, že předpokládaná provozní životnost stávajících Městských lázní se v době otevření nového projektu bude uvažovat již jen 5 let.

Během této doby může pravděpodobně již docházet k řešení i některých havarijních stavů na objektu a to především na technologiích.

Po statické stránce bude objekt schopen fungovat ještě delší období. Jen morálně bude více zastarávat a při porovnání s novým objektem a konkurencí v okolí, bude působit na zákazníky „neudržovaně“ i přes jisté velké úsilí provozovatele jej udržet v provozuschopném stavu.

Za 5 let nezbytného fungování do otevření nového projektu budou relativně nové technologie, které se realizovaly v posledním období již také opotřebované.

Po udržitelné provozní době (cca 10 let) bude nutná celková generální rekonstrukce objektu. Po stránce stavební i technologické.

Zásadní podmínka pro uzavření stávajícího objektu je zrealizování minimálně stejně, ale lépe větší kapacity vodní plochy pro plavání dle požadavků města.

To může být zrealizováno v rámci výstavby nového objektu formou výstavby alespoň bazénu o stávající velikosti 25 m o 6-ti drahách, případně většího bazénu 25 m o 8 nebo 10 drahách. Nebo realizací velkého plaveckého bazénu 50 m s 8 drahami (10 drahami) nebo kombinace 2 plaveckých bazénů. Jednoho se zaměřením pro veřejnost (25 m) a druhého se zaměřením na sportovce (50m).

V případě realizace 2 bazénů lze jeden (pro sportovce – velký 50 m bazén) realizovat dodatečně (se zpozděním 0 – 5 let) oproti termínu otevření nového projektu a pak následně ihned stávající objekt Městských lázní uzavřít.

Nutno podotknout, že jakákoliv etapizace prodražuje celkové stavební výdaje.

Stávající vybavení: Bazén

Parametry: 25m x 12,5m

Hloubka: 80 cm – 340 cm

Plavecké dráhy: 6

Teplota vody: 27°C

5.2 Varianta 2 – výstavba nového komplexního sportovně - relaxačního centra

V již zpracovaných Koncepčních studiích byla vymezena přibližně nevhodnější pozice objektu v rámci areálu stávajícího Aquaparku Koupelky pro realizaci nového krytého areálu.

Tuto pozice lze doporučit.

Koncepce nového objektu vychází z realizace jednotlivých částí objektu pro jednotlivá střediska, která však mají jedno společné zázemí.

Je to společná vstupní hala pro odbavení zákazníků pro všechny budoucí střediska. Společné šatny pro všechny střediska (sauny mohou mít i vlastní šatny), které jsou jen provozně členěny na část pro „veřejnost“ a část pro skupiny, kde se však využívá dle potřeby celková kapacita šaten i pro ostatní části zařízení. Sociální zázemí před vstupem do bazénů plavecké a relaxační zóny. Jednotné je také zázemí personálu, skladové prostory a celé technické zázemí objektu.

Doporučená základní střediska a jejich základní vybavení:

- **Plavecká hala / Plavecké haly pro bazén 25 m / 50 m**
 - Základní plavecký bazén pro veřejnost – 25 m x 12,5 s hloubkou 1,2 – 1,6 m o 6 plaveckých drahách šíře 2 m s teplotou vody 28° C s přístupem i po bočním schodišti
 - Sportovní plavecký bazén – 50 m x 20,5 m s hloubkou 1,4 – 2,2 m o 8 plaveckých drahách s šírkou drah 2,5 m s teplotou vody 26 - 27° C

V tomto návrhu nejsou uvažována žádná posuvná dna či dělící stěny, která sice zlepší variabilitu bazénu, ale jsou investičně velmi náročná. Navíc pro uvažované funkce ostatních částí nového areálu je vhodné mít 100% relaxační bazén a 100% plavecký bazén než kombinované řešení, které ve výsledku vždy bude na úkor jednoho typu bazénu. I z pohledu hygieny je nutné oddělit bazén plavecký s teplotou vody do 28° C od bazénu koupelového (relaxačního) s teplotou pro zákazníky přijatelných 33° C.

Tyto posuvné konstrukce v bazénech v zahraničí realizuje např. firma Myrtha pools, Vario pool, MALMSTEN AB. V České republice, kromě historické konstrukce posuvného dna ve výukovém bazénu v Kuřimy, byl v poslední době zrealizován projekt výměny výškově upravitelného dna v části bazénu délky 25 m ve Vysokém Mýtě. Na tomto bazénu s 5-ti plaveckými drahami je pohyblivá část cca 40% půdorysu bazénu. Investice do nerezového bazénu byla cca 5 mil. Kč a technologie posuvného dna byla za cca 8 mil. Kč.

Navržený bazén 25 m by měl být koncipován jako základní plavecký bazén v objektu. Bazén délky 50 m by měl být koncipován provozně jako integrální součást areálu, ale s možností etapizace jeho realizace buď při realizaci objektu, nebo následně v delším časovém horizontu.

V plavecké části je vhodné instalovat jednu parní kabинu.

V této části bude zázemí pro plavání – sklady plaveckých pomůcek, zázemí plavecké školy apod.

U 50 m bazénu i prostory pro trenéry, zázemí pro závody, divácká tribuna apod.

- **Výukový / Rehabilitační bazén** – 12,5 x 6 m s hloubkou 0,8 – 1,2 m s teplotou vody 33° C
- **Relaxační a zábavní zóna**
 - Relaxační bazén cca 200 m² s vodními atrakcemi (vodní lůžka, sedáky, masážní trysky, divoká řeka apod.) s hloubkou 1,2 m s teplotou vody 33° C
 - Vířivky – 2 ks o celkové vodní ploše cca 40 m² s teplotou vody 37° C
 - Dětské brouzdaliště cca 80 m² s dětskými atrakcemi (skluzavky, interaktivní vodní prvky, stříkací zvířátka apod.) s hloubkou 0 – 40 cm s teplotou vody 33° C
 - Venkovní výplavový bazén cca 150 m² s vodními atrakcemi (vodní lůžka, sedáky, masážní trysky) a se zákrytem vodní plochy s teplotou vody 33° C, ideálně v provedení bazénu se slanou vodou

V daném prostoru by mělo být dostatek odpočinkových ploch – lehátka, sezení u občerstvení jako i dětského brouzdaliště. Min. počet lehátek je cca 80 ks a 40 míst sezení u občerstvení.

- **Toboganová věž** (součást relaxační zóny), ale s možným přístupem i z venkovního Aquaparku.
 - Rodinný velkokapacitní pneumatikový tobogán o šířce 2,1 m, délky cca 150 m pro jízdu na pneumatice single, double a případně triple pro jízdu od 6 let
 - Body slide průměru 1,2 m a délky cca 100 m se světelnými a zvukovými efekty v provedení s tepelnou izolací. Jízda od 6 let.
 - Adrenalinový Speed slide o průměru 0,8 m a délky cca 60 m v provedení s tepelnou izolací. Jízda od 10 let.

Dojezd vždy do dojezdových van s hloubkou vody do 40 cm.

Toboganová věž by měla být přístupná i pro zákazníky z letního Aquaparku a oddělená turniketem, kterým je následně zamezen přístup do vodního světa zákazníkům bez patřičného vstupného.

- **Saunový svět**
 - Vnitřní a venkovní část
 - Ve vnitřní části 5 saunových a parních kabin
 - Finská sauna s teplotou 90° C
 - Panoramatická Finská sauna s teplotou 80° C
 - Solná sauna s teplotou 70° C
 - Aroma sauna s teplotou 65° C a vlhkostí 30%
 - Parní kabina s teplotou 45° C a vlhkostí 100%
 - Ve vnitřní části je vhodné část saunového světa vymezit jen pro dámy s jednou saunou např. Aroma a odpočinkovými prostory vč. oddělených sprch
 - Intimní řešení části sprch (kabiny)
 - Ochlazovací bazének
 - Vířivka např. ve venkovní části
 - Pokud možno i vodní plocha např. ve formě koupacího jezírka
 - Ve venkovní části minimálně 2 finské sauny
 - Finská ceremoniální sauna s teplotou 85° C

- Např. Zemní sauna s teplotou 95 ° C nebo Panoramatická sauna s teplotou 75° C
 - Odpocíinkové prostory ve formě otevřeného lounge v blízkosti saunabaru, jako i v odpočívárnách. Kombinace rozmanitého sezení a ležení.
 - Saunabar
 - Dostatek denního světla
- **Masáže** apod. – místnosti přístupné jak ze vstupní haly, tak i z vnitřního prostoru především saunového světa, případně vodního světa
 - 3 procedurální kabiny
- **Občerstvení**
 - Zajišťující služby pro vstupní halu
 - Pro vodní svět
 - Případně i pro saunový svět
 - Dle řešení lze obsluhovat i venkovní letní areál
- Přístup do venkovního letního areálu Aquaparku pro návštěvníky kryté části, jako i možnost využití části venkovní zóny jen pro návštěvníky krytého areálu
- Případně zde může být realizováno i Fitness, které má velký synergický efekt zejména se saunovým světem

Popis organizace středisek

Všechna střediska mají jednotný přístup přes centrální vstupní halu, kde probíhá odbavení zákazníků na recepci. Recepce by měla 3 odbavovací pracoviště. Ve vstupní hale je nezbytné sociální zázemí, čekací zóna, případně další upravovací zóna a přístup pro administrativu a případně i do zázemí personálu. Vstupní hala by měla být propojena vizuálně s částí vodního světa. Očerstvení obsluhuje vstupní halu a navazuje pak následně na mokré provozy, může případně částečně obsluhovat i venkovní letní zónu. Z haly je možný přístup (dle navrženého řešení) do části saunového světa, masáží (případně i fitness), která jsou umístěné buď ve stejné úrovni 1.NP nebo tyto prostory mohou být i v 2.NP.

Z haly se přes turnikety vstupuje do prostoru šaten. Ty jsou společné s převlékacími boxy a jsou v nich sekce pro skupiny (skupinové šatny), pro sauny apod. Na ně navazuje blok sprch a WC, přes které se vstupuje k bazénům, případně do saun. V šatnách je dostatek upravovacích míst se zrcadly a fény.

Plavecká hala – bazénu 25 m

Navržena jako jednoduchá hala, kde hlavní funkce je jednoznačně definována plaveckým bazénem. Je přístupná ze šaten přes sociální zázemí. Hlavní a jedinou atrakcí je zde plavecký bazén délky 25 m a šířky 12,5 m o 6-ti plaveckých drahách. U bazénu je minimální prostor pro sezení na lavicích. V hale je nezbytné skladové zázemí pro plavecké pomůcky, úklidové zázemí apod.

Plavecká hala – bazénu 50 m

Navržena jako jednoduchá hala, kde hlavní funkce je jednoznačně definována plaveckým bazénem. Je určena pro sportovní plavání a má k tomu i patřičné zázemí. Je přístupná ze šaten přes sociální zázemí. Hlavní a jedinou atrakcí je zde plavecký bazén délky 50 m a šířky 20,5 m o 8-ti plaveckých dráhách. U bazénu je navržena tribuna pro cca 200 – 250 diváků. Tato tribuna je přístupná i pro veřejnost ze vstupní haly. V hale je nezbytné skladové

zázemí pro plavecké pomůcky, úklidové zázemí apod. ideálně propojené s bazénem 25 m. Dále je zde vhodné mít zázemí pro pořádání závodů, sportovní oddíly, trenéry. S ohledem na využití této vodní plochy v letních měsících je případně možnost zajistit přístup do této části i z venkovního Aquaparku a vytvořit zde případně další atrakce pro návštěvníky na části plaveckého bazénu. Může to být nafukovací vodní park na cca 1/3 – 1/2 vodní plochy, kde mohou být instalované prolézací a houpací atrakce pro děti. Tato vodní plocha by částečně kompenzovala „zvykovou“ vodní plochu, která se v areálu nacházela před rekonstrukcí na letní Aquapark.

Relaxační a zábavní zóna

Tento prostor je oddělený od bazénové haly a je sem vstup přes turniket. Takto je vymezena zóna, která bude zpoplatněna jinou sazbou než plavecká hala. Zároveň turniket slouží k omezení počtu návštěvníků v zóně nad rámec možné kapacity a z důvodu zajistění komfortu návštěvníků.

Zóna obsahuje atraktivní brouzdaliště s mnoha hracími prvky pro děti, toboganovou věž s 2-3 tobogány pro celoroční provoz (přístupné přes turniket i z venkovní letní zóny, aby i venkovní zóna mohla nabídnout pro letní provoz zajímavé další atrakce).

Dále jsou zde kolem bazénů kapacitní odpočinkové plochy s relaxačními lehátky.

Hlavní atrakcí je víceúčelový bazén o ploše cca 200 m², který je určený pro relaxaci. Jsou v něm relaxační vzduchová vodní lůžka a lavice, jako i různé masážní trysky, divoká řeka apod.

Dále jsou zde 2 velké relaxační vířivky. Teplota vody v relaxačním bazénu je 33°C, u vířivky dokonce 37°C.

Přes oddělený vstup je řešen venkovní výplavový bazén, který se z důvodu atraktivity uvažuje jako mírně slaný s teplou vodou 33°C a salinitou vody 1 - 2%. Tento bazén by měl zákryt vodní hladiny a byl by vybaven také relaxačními atrakcemi (vodní lůžka apod.).

Z této zóny by měl být přístup i do zóny Saunový svět, případně do vymezené zóny Letní zahrady nebo terasy, kde by byla vyhrazená lehátka jen pro návštěvníky tohoto objektu.

Saunový svět

Je to samostatná zóna, která je oddělena turniketem. V této části jsou sekce se saunami, ochlazovací část sprch a ochlazovacího bazénku, odpočívárny, prostor sezení u baru a volný relaxační prostor lounge, přístup do masérny, sociální zázemí a technické prostory. To vše je ve vnitřní části saunového světa. Na tuto část navazuje venkovní zahrada, která by se měla stát jedním z „USP“ celého projektu, jelikož okolní zahrada koupaliště její realizaci umožňuje. Zde by byly umístěny 2 venkovní sauny (do budoucna i více), ochlazovací jezírko a prostor pro relaxaci a to i celoroční. Ze Saunového světa by měly být koncipovány výhledy do zahrady a okolní přírody a využito by se maximálně denní světlo. Zahrada by do budoucna umožňovala další rozvoj např. pro realizaci dalších saun, krytých odpočinkových ploch apod.

Alternativní doplnění - Fitness

Je to samostatná zóna, která je oddělena turniketem. Mohou zde být samostatné šatny s hygienickým zázemím.

Samotný prostor fitness by byl halový prostor se zónami pro posilovací stroje, kardio stroje, funkční tréninky apod.

Mohl by mít i velký sál na skupinová cvičení a případně malý sál komornější cvičení či lekce.

Z šaten fitness by mělo být napojení do saun či bazénové/relaxační části.

Případně se tato část nemusí realizovat, nebo se může zrealizovat v nějaké další etapě.

Masáže, kosmetika, pedikúra apod.

Jedná se o procedurální místnosti, které lze i pronajmout externím partnerům pro zajistění požadovaných služeb, které jsou vhodným doplňkem celého konceptu.

Tyto místnosti by měly být přístupné jak pro pasantní návštěvníky těchto procedur, tak především pro návštěvníky z prostor saun či vodní relaxace, a to především masáže.

Občerstvení

Mělo by zajišťovat servis především pro část relaxace a saun. Dále je vhodné obsloužit i vstupní halu, případně venkovní část letního areálu.

Může být provozováno vlastními kapacitami, případně pronajato externímu partnerovi.

Venkovní letní Aquapark

Využíval by se stávající areál, který je z pohledu zákazníka atraktivní a v dobrém stavu. Návštěvníkům kryté části by bylo umožněno navštívit v rámci vstupného i venkovní areál a atrakce. Zároveň pro návštěvníky letního areálu by bylo možné využít tobogánové atrakce, případně nafukovací atrakce v plaveckém bazénu 50 m.

Tato kombinace venkovního a krytého areálu sebou nese mnoho provozních výhod a pomáhá v letní sezóně vytěžovat oba areály např. při proměnlivém počasí, navyšuje celkovou vodní plochu areálu, nabízí pro část zákazníků kvalitnější zázemí i pro návštěvu venkovního areálu apod.

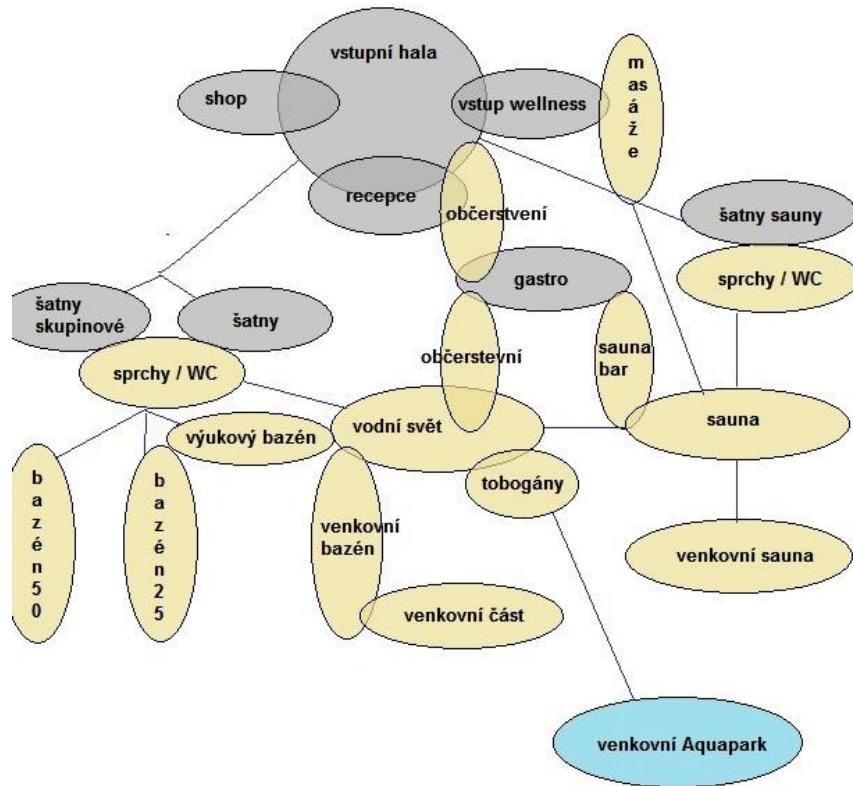
Situace

Zde je naznačeno umístění nového objektu jako i funkční plochy, které by měly být provozně napojeny na nový objekt, a které ubírají části venkovního letního Aquaparku. Z tohoto důvodu by bylo případně vhodné odpočinkové parkové plochy pro letní Aquapark rozšířit směrem severním do rozvojového území.



Obrázek 58 – Situace funkčního řešení (zdvoj. www.mapy.cz)

Ukázka řešení funkčních vazeb nového sportovně – relaxačního zařízení



Obrázek 59 – Ukázka řešení funkčních vazeb nového sportovně – relaxačního zařízení

5.3 Varianta 3 – nové komplexní sportovně - relaxační centrum a stávající objekt Městských lázní

Tato varianta 3 v sobě kombinuje souběžné fungování Městských lázní a nového objektu.

Provozně a stavebně se vychází z obou již popsaných variant 1 a 2. Na tento souběh je modelována provozní ekonomika pro variantu 3.

Je uvedeno i porovnání této varianty s ohledem na životní cyklus investice, po provedení nutné rekonstrukce objektu. Rekonstrukce Městských lázní by byla nutná po cca dalších 10 letech provozu. Náklady na investici jsou zahrnuty ve výpočtu, aby byly jednotlivé varianty porovnatelné.

5.4 Porovnání variant

V přehledové tabulce je uveden přehled kapacit pro doporučovanou provozní náplň celého nového areálu ve variantě 2 a to v pod variantou 2A s 25 m bazénem a variantě 2B s 50 m a 25 m bazény.

Pro variantu 3 jsou hodnoty vždy stejné jako u V1 a kombinací ve variantách 2.

V samostatné tabulce bude provedeno porovnání kapacit bazénů pro různé kombinace provedení velikosti plaveckých bazénů a počtu plaveckých drah.

Porovnání variant řešení s ohledem na hlavní atrakce

Pro variantu 3 se jedná z hlediska kapacity (vodní plochy, počty saun apod.) o hodnoty V1 a V2 etapa 1 v níže uvedených tabulkách.

Kapacity bazénu		základní výměry / kapacity	
Bazén Prostějov		V1 stávající varianta	V2 nový areál
středisko/bazén			
Vodní část (vodní plocha m2)			etapa 1 etapa 2
1. etapa			
Plavecký bazén 25 m x 12,5 m - 6 drah, š.2 m		313	313
Plavecký bazén 50 m x 20,5 m - 8 drah, š.2,5 m			1 025
Výukový/Rehabilitační bazén 12,5 x 6 m			75
Relaxační bazén			200
Vnitřní vřívka			40
Dětský bazén - Kids fun			80
Venkovní výplavový relaxační bazén			150
celkem etapa		858	1 025
Celkem (m2 vodní plochy)		313	1 883
Tobogány			m
family - pneumatikový (body)			150
adventure - body slide			100
speed slide			60
Saunový svět			
Vnitřní část		kapacita	kapacita
Finská sauna		20	30
Solná sauna			15
Aroma sauna			15
Parní kabina		20	10
Panoramicální sauna			25
ochlazovací bazén			4
Venkovní část			kapacita
Finská sauna ceremoniální			50
Finská sauna			20
vřívka			10
ochlazovací bazén			4
malé přírodní jezírko			ANO
Masáže - procedurální místo		0	3
Občerstvení			
hala		ANO	ANO
vnitřní části - bazénová / relaxační hala		-	ANO
Alternativa:			
Fitness (m2)		0	600

Tabulka 18 - Porovnání variant řešení s ohledem na hlavní atrakce

Porovnání variant řešení s ohledem na počty návštěvníků

Pro variantu 3 se jedná o hodnoty V1 a V2 etapa 1.

Kapacity bazénu	počet návštěvníků		
Bazén Prostějov	V1 stávající varianta	V2 nový areál	
	etapa 1	etapa 2	
Vodní část (vodní plocha m2)			
Plavecký bazén 25 m x 12,5 m - 6 drah	63	63	
Plavecký bazén 50 m x 20,5 m - 8 drah			205
Výukový/Rehabilitační bazén 12,5 x 6 m		15	
Relaxační bazén		67	
Vnitřní vřívka		40	
Dětský bazén - Kids fun		80	
Venkovní výplavový relaxační bazén		50	
celkem etapa	315	205	
Celkem návštěvníků v jeden okamžik dle vodní plochy	63	520	
Saunový svět	V1	V2	
Vnitřní část	kapacita	kapacita	
Finská sauna	20	30	
Solná sauna		15	
Aroma sauna		15	
Parní kabina	20	10	
Panoramatická sauna		20	
Venkovní část	kapacita		
Finská sauna ceremoniální		50	
Finská sauna		20	
Celkem návštěvníků v jeden okamžik saun	40	160	
CELKEM návštěvníků	103	475	205
Šatny	V1	V2	
Počet šatních skříněk	etapa 1	etapa 2	
bazénové šatny	250		
skupinové šatny	80	80	
saunové šatny	80		
Celkem šatních skříněk	380	410	80
Masáže - procedurální místnosti			3
Alternativa:			
šatny Fitness		80	

Tabulka 19 – Porovnání variant řešení s ohledem na počty návštěvníků

Porovnání variant řešení plaveckého bazénu z pohledu kapacit plavců na vodní plochu

Kapacity plaveckých bazénů

Bazén Prostějov

středisko/bazén	výměra vodní plochy (m ²)	kapacita návštěvníků	investiční náklad nerezového bazénu bez technologie
Vodní část (vodní plocha m²)			Kč
Plavecký bazén 25 m x 8,5 m - 4 dráhy, š.2 m	212,5	43	5 100 000
Plavecký bazén 25 m x 12,5 m - 6 drah, š.2 m	312,5	63	5 900 000
Plavecký bazén 25 m x 16,5 m - 8 drah, š.2 m	412,5	83	7 100 000
Plavecký bazén 25 m x 20,5 m - 10 drah, š.2 m	512,5	103	8 400 000
Plavecký bazén 25 m x 25 m - 10 drah, š.2,5 m	625,0	125	9 400 000
Plavecký bazén 50 m x 20,5 m - 8 drah, š.2,5 m	1025,0	205	12 900 000
Plavecký bazén 50 m x 25 m - 10 drah, š.2,5 m	1250,0	250	14 400 000

Tabulka 20 – Porovnání velikostí plaveckého bazénu s ohledem na počty návštěvníků a výši investice do provedení nerezového bazénu bez technologie v Kč bez DPH

Současný stav kapacity vodní plochy 25 m plaveckého bazénu v Městských lázních je při přepočtu 5 m² vodní plochy na osobu 63 osob.

Pokud by v novém projektu vznikl další 25 m bazén o 6 drahách, tak se kapacita pro plavání v souběhu původního a nového bazénu zvýší na 126 osob.

Ve variantním řešení pro přiblížení se této kapacitě po případném uzavření původního bazénu bylo potřeba vybudovat v novém projektu bazén 25 m o 10 drahách.

Pokud by se realizovala varianta nového 25 m bazénu o 6 drahách jako budoucí náhrada stávajícího bazénu se zaměřením především pro plavání veřejnosti (voda teplá 28°C, přístup po schodech do bazénu) a vybudoval se zároveň nový sportovní bazén délky 50 m s 8 drahami, tak by vznikla celková jednorázová kapacita návštěvníků dle vodní plochy pro plavání v obou bazénech celkem 268 osob. To je cca 4 násobné navýšení plaveckých možností v Prostějově oproti stávajícímu stavu.

Pokud by se místo dvou výše uvedených bazénů realizoval např. jen jeden velký bazén 50 x 25 m pro možnost plavání i napříč bazénem, tak by celková kapacita byla 250 plavců v jeden okamžik. Tj. srovnatelná kapacita jako pro variantu dvou různě velkých bazénů (25 m + 6 drah a 50 m + 8 drah) zaměřených na různé zákaznické skupiny i s rozdílnou teplotou vody v bazénech.

Varianta dvou samostatných bazénů je však investičně dražší. Rozdíl v nákladech jen na provedení nerezových bazénových van v kombinaci 25 m + 6d a 50 m + 8d ve srovnání variantou bazénu 50 x 25 m s 10 d vyšší o cca 4,4 mil. Kč. K tomu je potřeba připočítat vyšší náklady na bazénovou technologii dalšího samostatného okruhu ve výši cca 4 mil. Kč. Celkem o cca 8,4 mil. Kč.

Toto řešení dvou samostatných bazénů však poskytuje významně větší komfort pro obě zákaznické skupiny – veřejnost a sportovní plavání. Sportovní plavání může také využívat např. pro výuku plavání i bazén 25 m.

5.5 Etapizace

Nový projekt lze provést i v etapách.

Smysluplné členění základních etap z hlediska náplně a zajištění provozních vazeb v navržené skladbě středisek považuji tyto:

1. etapa

Realizace sportovně relaxačního-komplexu s hlavními novými středisky – vodní zábava a relaxace + saunový svět. Dalším střediskem dle vybrané varianty bych doporučoval realizovat 25 m plavecký bazén.

Tyto střediska by vytvořily zajímavou kombinaci pro zákazníky s ohledem na konkurenční projekty a zároveň by zde šlo optimalizovat provoz v kryté části jako i následně na venkovní areál.

Ekonomicky by šlo v daném zařízení vykazovat provozní zisk.

Etapu 1 lze ještě více členit na více pod etap. Např. na část realizace venkovní saunové zahrady, venkovního výplavového bazénu, jednotlivých tobogánů apod.

2. etapa

Realizace části se sportovním bazénem 50 m. Provozně lze tuto část nejlépe „oddělit“ při zachování společného fungování v rámci nového komplexu.

Uvedení do etapy 2 je dáno i deklarovaným limitem investičních prostředků, ve výši cca 400 mil. Kč vč. DPH. Plavecká část s 50 m bazénem tento limit výrazně překračuje.

Dále na tuto část se nabízí alespoň teoretická možnost čerpat dotační prostředky na podporu plavání z fondů Ministerstva školství nebo případně z Českého svazu plaveckých sportů.

Obě možnosti byly diskutovány na pracovních setkáních ohledně daného projektu.

Projektování celého areálu by se mělo zadat na maximální variantu a samotná realizace etap byla dle limitu finančních prostředků.

Po realizaci nového 25 m bazénu by byla ještě možnost souběhu dalšího 25 m bazénu v Městských lázních po dobu cca dalších 5 let.

Z provozního hlediska je však vhodnější vše zrealizovat najednou a uzavřít Městské lázně.

6 TECHNICKÉ A TECHNOLOGICKÉ ŘEŠENÍ PROJEKTU

6.1 Popis stavebního řešení

Návrh architektonického řešení a z něj vycházejícího konstrukčního řešení bude zpracován v dalším stupni projektové dokumentace na základě stanovení finální funkční a provozní náplně nového objektu.

Obecně lze uvažovat s níže popsaným řešením, které je obvyklé u obdobných projektů.

Objekt bude z hlediska plošného uspořádání uvažován převážně jako jednopodlažní halový z důvodu potřeby získat volné prostory pro plavecký / plavecké bazény jako i pro relaxační halu. U relaxační haly není potřeba provedení dispozice haly až tak zásadní nutnost s ohledem na možné variabilní řešení bazénů a celkové dispozice. Ostatní části objektu - saunový svět, šatny, zázemí apod. mohou být provedeny jako skelet. U objektu se uvažuje jen s částečným podsklepením pro většinu technologického zázemí. Tato technologie může být případně i v části s nástavby. V nástavbě v 2.NP pak může být část saunového světa, wellness procedury (masáže, kosmetika, atd.), administrativa, zázemí personálu apod.

Konstrukčně bylo 1. PP pro technologii uvažováno jako železobetonová konstrukce v provedení pouze nutného technického standardu (možné realizovat jen pohledové betony, stěny bez omítek atd.). Tento prostor byl jako zázemí převážně většiny technologických celků (bazénová technologie, vzduchotechnika, kotelna, zásobníky vody, akumulační jímky, jímky odpadních vod apod.). Zároveň by zde byly potřebné skladové prostory, dílna atd. Zde byla uvažována světlá výška 3 m pro pohodlné instalování a obsluhu technologií a pro zajištění dostatečného prostoru pro páteřní rozvody v 1. PP. V 1.PP/1.NP bylo uvažováno jen minimální technické zázemí objektu, které potřebuje např. přístup z úrovně terénu – chlorovna, trafostanice apod.

Objekt 1.NP byl řešen pro jednotlivé části různě. Pro plavecký bazén / plavecké bazény jako halová stavba. S ohledem na minimalizaci obestavěného prostoru je vhodné volit proměnlivou konstrukční / světlou výškou bazénové haly. Světlá výška by byla cca 4 – 6 m. Pro bazénovou halu bylo uvažováno zastřelení vazníky (plné/příhradové dle architektonického řešení), aby prostor získal vzdušnost a zároveň se minimalizovala konstrukční výška objektu v této části. U ostatních částí objektu byla uvažována světlá výška nižší a řešení objektu může být skeletové. Světlé výšky v relaxační části 4 – 4,5 m a v zázemí a šatnách 3 m.

Obvodový plášť byl uvažován na jižní a západní straně jako prosklený. Ostatní části fasády byly uvažovány převážně jako plné stěny s malým podílem fasádních nebo okenních výplní.

Relaxační bazény byly uvažovány jako železobetonové s keramickými obklady, případně nerezové. Plavecké bazény byly nerezové.

Plošné nároky byly stanoveny minimálně pro zajištění potřebných funkcí objektu a zároveň z důvodu minimalizace investičních nákladů stavby.

Přednost by investičně měly dostat atrakce, za které zákazníci platí než stavět investičně náročnou budovu.

Zároveň však budova musí splňovat současné požadavky na zajištění tepelných vlastností atd. objektu dle platných norem.

Objekt by měl působit moderně a vzdušně a dispozičně jednoduše pro zákazníka, aby se mu zjednodušila orientace v prostoru a byla patrná možnost nabídky všech atrakcí a středisek.

Dále by se dle finálního řešení varianty měly upravit příjezdové komunikace a přístupové chodníky a dořešit rozšíření parkoviště pro nový objekt dle požadovaných kapacit odstavných míst. Parkování by mělo být na přístupový systém, aby se nestávalo, že zákazníci bazénu nebudou mít kde zaparkovat.

Stávající počet parkovacích míst u areálu letního Aquaparku je 172 míst + 12 míst pro invalidy.

Bude muset být také zajištěno parkování autobusů pro převoz žáků na plavání. Jako i parkování kol apod.

6.2 Popis technologického řešení objektu

V objektu budou řešeny technologické celky nezbytné pro efektivní provoz celého zařízení po stránce zajištění hygienické kvality vody, vzduchu, zabezpečení objektu po stránce požárního, bezpečnostního apod.

Tato zařízení by mělo být navrženo nejen z hlediska výše investice, ale především s ohledem na budoucí provozní náklady a životnost zařízení.

Jedná se především o tyto technologické celky:

1. Bazénová technologie
2. Technologie wellness
3. Vzduchotechnika
4. Chlazení
5. Ústřední vytápění
6. Vodovod
7. Kanalizace
8. Silnoproud
9. Slaboproud (EPS, EZS, kamerový systém, atd.)
10. Přístupový systém
11. Měření a regulace
12. Zdroj tepla
13. Vlastní zdroj vody

Z hlediska zajištění hygienické nezávadnosti vody je nezbytný správný chod bazénové technologie, kde např. pro eliminaci vázaného chlóru, zvýšení kvality vody a snížení objemů desinfekčních prostředků na bázi chlóru, může být do systému zařazena UV lampa, případně mohou být osazeny i generátory ozonu. Prvotním desinfekčním činidlem však s ohledem na hygienické předpisy zůstává chlór i v případě pokud bude např. venkovní výplavový bazén proveden pro mírně slanou vodu s koncentrací soli cca 1 – 2%.

Z hlediska zvýšení atraktivity zařízení je možné v relaxační části ve víceúčelovém bazénu, výplavovém bazénu, vřívce používat mírně slanou vodu o koncentraci 1 – 2%. To samozřejmě klade vyšší nároky na technologii nejen bazénovou, ale i na vzduchotechniku v dané

části kryté haly. Proto by tato slaná voda byla pravděpodobně jen ve venkovní části s odděleným přístupem z relaxačně-zábavní haly.

Z hlediska zajištění tepla je možné uvažovat s vybudováním přípojky pro centrální teplo nebo s plynovou přípojkou. Obecně vytápění plynem a zároveň výroba elektrické energie v kogeneračních zařízeních pro daný typ provozu vychází nejoptimálněji.

Z hlediska zajištění elektrické energie je vhodné vybudovat vlastní trafostanici pro zajištění tarifů velkoodběratele.

Pokud by byla možnost využít vlastního zdroje vody pro nové zařízení, tak by to jistě dle zkušeností z provozu Městských lázní mělo významný dopad na úsporu provozních nákladů.

6.3 Popis možných technologických a provozních opatření s ohledem na úsporu provozních nákladů

V projektovaném zařízení je vhodné uvažovat od prvočátku s opatřeními, která povedou k zefektivnění provozní stránky zařízení, především z pohledu úspor energií nebo jejich efektivnímu využívání.

Pro projekt dle varianty řešení pak musí být uvedené návrhy detailně posouzeny.

Soupis možných opatření:

1. Zpětné získávání tepla z odpadních vod
2. Rekuperace tepla na zařízeních VZT
3. Kogenerace pro kombinovanou výrobu tepla a elektrické energie pro vlastní spotřebu zařízení (případné prodeje přebytků elektrické energie do distribuční sítě)
4. Solární ohřevy vody
5. Tepelná čerpadla
6. Vlastní zdroj vody např. z vrtu (nutno posoudit kvalitu vody a náklady na případnou její úpravu)
7. Využití technologické vody z bazénů do sprch
8. Využití odpadní vody na splachování WC, zalévání
9. Optimalizace řízení recirkulace vody a chodu jednotlivých atrakcí
10. Omezení odparu z bazénů zákyty
11. Vyřešení dešťových vod na pozemku a jejich použití např. pro zalévání zahrady
12. Možnost i přirozeného větrání objektu v letních měsících před instalací chladících zařízení formou otvíravých částí fasády, případně střechy
13. Řešení možnosti zastínění objektu pro letní období a přirozené tepelné zisky pro zimní období
14. Řešení zakrývání bazénů – především venkovních a s vyšší teplotou
15. Automatizace provozu
16. Vytendrováním výhodných cen energií a ostatních vstupů nezbytných pro provoz

Z hlediska provozního je nutné kromě skvělého technického vybavení objektu zajistit i řádně proškolený personál na jeho obsluhu a údržbu.

Dále je nutné měřit a vyhodnocovat parametry provozu a během roku nastavovat nejoptimálnější algoritmy provozu např. dle na návštěvnosti, ročního období apod.

Pro správný chod zařízení je nutná pravidelná údržba a servis zařízení.

O finálním řešení rozhodne architektonické ztvárnění objektu a posouzení nejoptimálnějších variant zajištění energií pro provoz na základě energetického auditu při projektování.

Z hlediska životnosti zařízení se dá uvažovat následující:

Stavba	30 let
Technologie objektu	15 – 30 let
Bazén z železobetonu s keramickým obkladem	30 let
Bazén z nerezu	50 let
Technologie bazénů	15 – 20 let
Saunové kabiny – dle opotřebení, především lavic	5 – 15 let
Pára	15 let

7 M A N A G M E N T P R O J E K T U

7.1 Přípravná fáze

Již v přípravné fázi je nutné sestavit tým, který bude zajišťovat řízení projektu. Tento tým by měl projít všemi etapami projektu až do etapy provozování. Samozřejmě ne ve všech etapách je nutná aktivní součinnost všech členů týmu.

Většina členů týmu (zaměstnanci i externí členové týmu), podílející se na projektu by měli mít alespoň částečnou zkušenosť s projektovým řízením a s realizací podobných investičních projektů.

Během projektu je vhodné mít zajištěné tyto pozice:

- manažer projektu
- výkonný manažer projektu
- administrátor projektu
- ekonomický konzultant
- technicko-provozní konzultant
- projektant
- technický dozor
- další specialisté na danou problematiku (např. energie, marketing, personalistika apod.)
- dodavatel / dodavatelé

Manažer projektu

Obvykle je za celé řízení těchto projektů zodpovědný manažer projektu, jímž je obvykle starosta/primátor města.

Definuje záměr, řídí a kontroluje strategicky jeho realizaci ve všech etapách projektu.

Výkonný manažer projektu

Tuto pozici obvykle zastává někdo z radních města, který zodpovídá za celkovou koordinaci projektového týmu, přidělování úkolů, kontrolu jejich plnění a zajišťuje koordinaci práce členů týmu. Spolupodílí se na zajištění ekonomických podkladů pro zpracování projektové dokumentace a ekonomických analýzách. Zodpovídá za vyhlášení a vyhodnocení veřejných zakázek.

Administrátor projektu

Tato pozice je obsazena buď pracovníkem investičního odboru města či externím pracovníkem. Administrátor zodpovídá, za zajištění dokumentů, informací a podkladů pro potřebné dokumenty a projektů nutných k zdárné realizaci díla. Komunikuje a konzultuje s externími subjekty.

Ekonomický konzultant

Členem týmu, zodpovědným za ekonomickou stránku projektu, např. z pohledu financování, daňových aspektů apod..

Technicko - provozní konzultant

Členem týmu, který zodpovídá za definování budoucího provozu po stránce provozní. Je oponentem a rádcem projektantům v přípravě všech stupňů projektové dokumentace. Pomáhá investorovi s přípravou provozu apod.

Projektant

Zpracovává kompletní projektovou dokumentaci díla, zajišťuje inženýring projektu jako i autorský dozor během realizace.

Poradenská organizace

Poradenské společnosti či konzultanti řeší specifické odborné části projektu v jeho různých fázích a to různě během jednotlivých etap projektu. Jedná se především o specializované činnosti v oblasti energetiky, dotací, marketingu, personalistiky, právního poradenství apod.

Technický dozor

Zajišťuje kontrolu prováděného díla v etapě realizace projektu

Dodavatel / Dodavatelé

Zajišťují samotnou realizaci díla či jejich částí. Budou vybráni dle zákona o zadávání veřejných zakázek před samotnou realizací projektu.

7.2 Provozní fáze

7.2.1 Personál

V provozní fázi budou veškeré činnosti zajištěny vhodnými stávajícími či novými zaměstnanci, které je nutné vybrat již v etapě dostavby objektu, aby byli řádně zaškoleni a připraveni do provozní etapy a již dnem otevření poskytovali požadovaný standard služeb pro zákazníky.

Díky realizaci projektu vzniknou oproti stávajícímu stavu nová pracovní místa, která budou obsazeny na základě výběrových řízení.

Pracovníci budou zaměstnáni na základě pracovních smluv za předem dohodnutou mzdu v souladu se zákoníkem práce. Všichni nově zaměstnaní projdou vstupním školením o bezpečnosti a ochraně zdraví při práci jako i dle pozice speciálními školeními odpovídající činnostem, které budou vykonávat. Například pro recepční školením prodejních dovedností apod.

Zde se porovnání počty personálu pro varianty stávajícího fungování objektu Plaveckého bazénu a fungování nového objektu.

Pracovní pozice a mzdové náklady

Personální náklady

	mzdové náklady měsíční	odvody, nemocensk á, dovolená koef. 1,5	varianta 1	Celkem mzdové náklady (měsíční)	varianta 1	Celkem mzdové náklady (měsíční)	varianta 2A	Celkem mzdové náklady (měsíční)	varianta 2B	Celkem mzdové náklady (měsíční)	varianta 3	Celkem mzdové náklady (měsíční)
			stav nyní	stavající bazén když byl zachován		nový projekt s bazénem 25 m		nový projekt s bazénem 25 m a 50 m		souběh varianty V1 a V2A		
koeficient mzdových nákladů		1,5										
režijní pracovníci												
ředitel	50 000	75 000	0	0	0	1	75 000	1	75 000	1	75 000	
provozní	35 000	52 500	1	1	52 500	1	52 500	1	52 500	2	105 000	
marketing a obchod	35 000	52 500	0	0	0	1	52 500	1	52 500	1	52 500	
asistentka/účetnictví	28 000	42 000	0	0	0	1,5	63 000	1,5	63 000	1,5	63 000	
strojník	28 000	42 000	3	3	126 000	4	168 000	5	210 000	7	294 000	
celkem			4	4		9		10			12,5	
výkonový pracovníci												
recepční pokladny	23 000	34 500	3	3	103 500	6	207 000	6	207 000	9	310 500	
plavčík	25 000	37 500	3	3	112 500	10	375 000	12	450 000	13	487 500	
úklid	20 000	30 000	6	6	180 000	6	180 000	7	210 000	12	360 000	
sauner	25 000	37 500	1	1	37 500	4	150 000	4	150 000	5	187 500	
recepce fitness	23 000	34 500	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
občerstvení	23 000	34 500	0	0	0	4	138 000	4	138 000	4	138 000	
celkem			13	13		30		33			43	
CELKEM pracovníků HPP			17	17		38,5		42,5			55,5	
Celkem mzdové náklady HPP					612 000		1 461 000		1 608 000		2 073 000	
					ročně		7 344 000		17 532 000		19 296 000	
											24 876 000	
sazba na hod Kč	150	50			40	300 000	80	600 000	120	900 000	80	600 000
CELKEM pracovníků			17	17		38,5		42,5			55,5	
CELKEM MZDOVÉ NÁKLADY	ročně v Kč		4 065 000		7 644 000		18 132 000		20 196 000		25 476 000	

Tabulka 21 - Pracovní pozice a mzdové náklady

V tabulce je uveden stávající stav mzdových nákladů ve výši 4 055 000 Kč a pracovní pozice 17 pracovníků.

V další části je uvedena výše mzdových nákladů pro srovnání při stejném počtu zaměstnanců v modelu doby otevření nového objektu za cca 5 let s předpokládanou mzdovou úrovni.

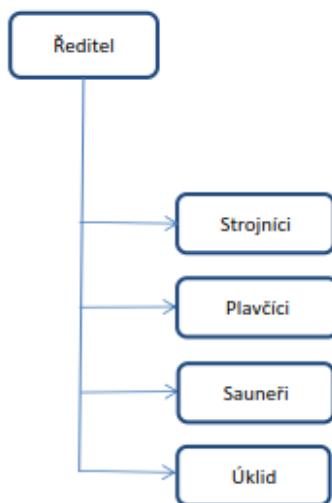
Pro variantu 2A – výstavba nové komplexu s 25 m plaveckým bazénem. Je zde vidět personální obsazení a model mzdových nákladů. Pro pozice je celkem uvažováno s 38,5 pracovními úvazky a cca týdně 80 brigádnickými hodinami navíc. Mzdové náklady oproti provozování stávajícího bazénu narostou o cca 10,5 mil. Kč. To je dáno zvětšením objektu a jeho vodních ploch a především novými středisky, pro které je nově potřeba více personálu. Dále je uvažována i delší otvírací doba celého areálu.

Pro variantu 2B – nový komplex s 25 m bazénem a novým 50 m bazénem je zde uveden model objektu personálního obsazení. Zde dojde jen k nárůstu počtu plavčíků, úklidu a strojníků. Celkem se personální náklady zvýší o cca 2 mil. Kč ročně. Z hlediska počtu zaměstnanců se navýšuje jejich počet jen o 4 pracovní úvazky a navýšuje se počet brigádnických hodin z 80 na 120 týdně.

Pro variantu 3 – kdy se uvažuje nový objekt s 25 m bazénem a zároveň stávající fungování Městských lázní, kdy se celkový počet zaměstnanců na obou střediscích zvyšuje na 55,5 úvazku na hlavní pracovní poměr. Je to dáno oddělením provozu a nemožnosti využít synergických efektů využití pracovníků. I ve srovnání s variantou 2B s 50 m bazénem u nového komplexu je počet zaměstnanců o 13 vyšší. Při srovnatelné mzdové úrovni je to pak roční nárůst při porovnání varianty jednoho komplexu i s 50 m bazénem oproti dvěma samostatně fungujícím zařízením s 25 m bazény nárůst mzdových nákladů o cca 5,280 mil. Kč ročně.

Organizační struktura zařízení

Organizační struktura pro variantu 1 - stávající



Organizační struktura pro variantu 2 - novou



Obrázek 60 - Organizační struktura pro stávající a novou variantu

7.2.2 Provozní vybavení

V projektu je nutné uvažovat s provozním vybavením, které obvykle nebývá součástí investice, ale zajišťuje je provozovatel před otevřením zařízení do provozu.

Jedná se například o vybavení personálu pracovními pomůckami a oblečením, kancelářskou technikou, vybavením pro poskytnutí první pomoci, úklidovým vybavením, úklidovými stroji, vybavení nářadím, vybavením prádlem (ručníky, župany, prostěradla), provozní chemií atd.

V rozpočtu je uveden odhad na toto prvotní vybavení.

7.2.3 Provozní doba

Pro stanovení provozních nákladů byl navržen model otvírací doby jednotlivých středisek, který vychází z provozní zkušenosti z bazénů ve městech obdobné velikosti a lokálních zvyklostí.

Provozní dobu je vhodné vždy po zkušebním provozu upravit dle poptávky zákazníků.

Předpokládané otvírací doby jednotlivých středisek

	Plavecký bazén	provozní hodiny	Vodní svět	provozní hodiny	Sauny	provozní hodiny	Tobogánová věž	provozní hodiny	BISTRO	provozní hodiny
Po	10:00 - 22:00	12	12:00 - 21:00	9	12:00 - 22:00	9	14:00 - 20:00	6	10:00 - 21:00	11
Ut	6:00 - 22:00	16	9:00 - 21:00	12	10:00 - 22:00	12	14:00 - 20:00	6	9:00 - 21:00	12
St	6:00 - 22:00	16	9:00 - 21:00	12	10:00 - 22:00	12	14:00 - 20:00	6	9:00 - 21:00	12
Ct	6:00 - 22:00	16	9:00 - 21:00	12	10:00 - 22:00	12	14:00 - 20:00	6	9:00 - 21:00	12
Pa	6:00 - 22:00	16	9:00 - 21:00	12	10:00 - 22:00	12	14:00 - 21:00	7	9:00 - 21:00	12
So	8:00 - 20:00	12	9:00 - 21:00	12	10:00 - 22:00	12	9:00 - 21:00	12	9:00 - 21:00	12
Ne	8:00 - 20:00	12	9:00 - 21:00	12	10:00 - 22:00	12	9:00 - 21:00	12	9:00 - 21:00	12
týdně		100		81		81		55		83

Tabulka 22 - Předpokládané otvírací doby jednotlivých středisek

8 MARKETING PROJEKTU

8.1 Marketingová strategie

Posláním projektu je vytvořit sportovně – relaxační zřízení, které bude zajišťovat kvalitní služby pro město Prostějov a bude cílit i na zákazníky ve své spádové oblasti.

Toto zařízení by ideálně mělo uspokojit potřeby různých zákaznických skupin z hlediska sportovních aktivit ve vodě, jako i zajistit možnost relaxace či zábavy, kterou nyní v stávajícím plaveckém bazénu postrádají.

Zároveň cílem návrhu je navrhnout projekt, který do budoucna nebude provozními náklady zatěžovat rozpočet města.

Pro město by tento projekt určitě obohatil občanskou vybavenost a ještě více by se město stalo pro obyvatele atraktivnější.

Budoucí zařízení by mělo dle varianty řešení rozsahu služeb nabízet tyto atrakce:

- Plavecký bazén 25 m / Plavecký bazén 50 m
- Výukový bazén
- Relaxační bazén a Dětskou zónu
- Tobogány
- Saunový svět s vnitřní a venkovní částí
- Masáže
- Gastro
- Venkovní zahrada s možností propojení do venkovního koupaliště
- Případně může mít i další služby jako fitness, kosmetiku atd.

Zařízení bude mít ambici poskytovat služby pro všechny cílové skupiny popsané v kapitole 4.3.1.

Služby v budoucím zařízení by mely být od počátku koncipovány tak, aby zákazníkům poskytovali odpovídající hodnotu za očekávané vstupné.

Personál by měl být připravován na pro zákaznický přístup a měl by vytvořit v zařízení příjemnou atmosféru pro zákazníky, aby se opět rádi vraceli.

Projekt je koncipován poněkud odlišně než ostatní bazény v okolí. Měl by mít kromě základní funkce - možnosti kondičního a sportovního plavání a případně i výuky plavání nabídnout i širší spektrum wellnessových služeb, které jsou zákazníky poptávány a jsou za ně ochotni platit i vyšší vstupné.

I cenová úroveň projektu s ohledem na nový projekt v městě by mohla být vyšší, než jsou ceny konkurence.

Pro další postup v projektu je důležité rozhodnutí, jaká varianta řešení projektu by městu vyhovovala. Následně pak zahájit přípravy projektu viz popis v předchozí kapitole.

8.2 Marketingový mix

Produkt

Navržené zařízení by mělo být sportovně - relaxační komplex pro sport a trávení volného času nabízející široké spektrum aktivit a relaxace během celého roku.

Projekt má poskytnout místo vyžití pro různé cílové skupiny a to i v různých kombinacích možnosti pobytu v jednotlivých částech areálu.

Zařízení je navrženo do různých zón dle funkce a dle výše vstupného. Základní zóna 1 je Plavecká hala, zóna 2 je Relaxačně-zábavní bazén s tobogány a dětským bazénem, zóna 3 je Saunový svět, zóna 4 je Venkovní areál. Případně může být zóna 5 jako Fitness apod.

Zařízení bude do budoucna schopno nabídnout služby individuálním zákazníkům, rodinám s dětmi, skupinám jako jsou školy a různé zájmové oddíly apod.

Zásadní odlišení od hlavní konkurence (Aquapark Olomouc a Aquapark Vyškov) by mělo být následující:

- Dostatek odpočinkových ploch
- Teplejší voda v relaxačních a dětských bazénech
- Zajímavější tobogánové atrakce
- Atraktivní dětský bazén
- Pokud možno venkovní výplavový bazén se slanou vodou
- Velký saunový svět s venkovní saunovou zahradou
- Kvalitnější zázemí pro kondiční a sportovní plavání

Dalším plusem projektu by měla být i relaxační část nejen s vodními plochami pro relaxaci, ale i s dostatečným místem pro lehátka pro prodloužení pobytu návštěvníků a tím k navýšení průměrné účtenky. Zároveň voda v relaxační zóně je z důvodu odlišení se od většiny konkurence v okolí navržena jako teplá (33°C), variantně jako slaná (venkovní výplavový bazén), aby zákazník měl důvod zaplatit i vyšší vstupenku oproti konkurenci při návštěvě tohoto zařízení. Tímto prvkem je vhodné zařízení marketingově odlišit. Ve venkovním výplavovém bazénu, budou pak nižší investiční náklady na objekt bez nutnosti řešení náročnější vzduchotechniky z důvodu použití soli apod..

Distribuční politika (place)

Pro prodej produktů bude sloužit především recepce zařízení pro prodej základních vstupenek jako i předplatitelských karet, dárkových poukazů apod. Jako vedlejší prodejní kanály budou využívány přímá oslovení potenciálních firemních zákazníků z B2B sektoru s nabídkou produktů pro zaměstnance, obchodní partnery apod.

Významnou roli představuje možnost prodeje on-line produktů na webových stránkách což se nyní stává velmi důležitý prodejní kanál s ohledem na využívání moderních technologií zákazníky.

Cena a cenová politika (price)

Návrh cen je stanoven s ohledem na obdobná zařízení v okolí, ale i s přihlédnutím k navržené kvalitě nabízených služeb. Práci s cenou poněkud kazí v místě „zvyková“ cenová úroveň. Proto je vhodné mít nové středisko, které nabídne úplně nové služby a nemá historické cenové porovnání – Vodní svět a Saunový svět. Pokud by se zároveň stavěl nový projekt a fungoval stávající bazén, tak zákazníci budou mít bohužel tendenci ceny srovnávat bez ohledu na poskytovanou kvalitu.

Ceny by měly být diferencovány dle jednotlivých středisek a dle délky pobytu v nich. Další dělení je možné na dospělé, děti, seniory, abonenty (předplacené vstupy) apod. Dále sezona a mimosezona, dopolední hodiny a více navštěvované odpolední časy, víkendy apod.

Ceník není navržen pro jednotlivé úrovně, ale jako návrh, z kterého se vychází pro výpočet průměrné účtenky. Nejsou detailně řešeny jednotlivé stupně zvýhodnění apod. pro skupiny, děti atd. Je zde možné nastavení např. vstupu dětí do 100 cm zdarma apod.

Pro základní představu je uveden možný koncept ceníku v základních parametrech vstupného.

Případné slevy pro abonenty by byly cca 10% z ceníkových cen na základě předplacených služeb např. formou elektronických penězenek s přednabitým kreditem.

Zóna 1 (plavecký bazén) je vždy obsažena v cenách ostatních zón a návštěvník si za ní během pobytu v ostatních zónách nepřiplácí. Zóna 4 – venkovní areál je přístupná návštěvníkům zevnitř a pro vstup návštěvníků z venkovní zóny platí ceny krytého areálu. Lze je umožnit např. přístup z venkovního Aquaparku na tobogánové atrakce oddělením pak turniketem na hranici tobogánů a vnitřní zóny.

Cena masáže byla uvažována v ekonomických propočtech za 500 Kč/hod.

Dále se dá pracovat s tvorbou různých balíčků produktů a služeb za zvýhodněných cenových podmínek.

Návrh struktury ceníku pro variantu 2 – nové zařízení

Ceník služeb

ZÓNA 1	1,5 hod	2 hod		
plavecký bazén				
základní vstupné	80	99		
zvýhodněné vstupné	65	84		
ZÓNA 2	1,5 hod	2 hod	3 hod	den
relaxační bazén				
základní vstupné	150	190	270	350
zvýhodněné vstupné	135	170	240	310
rodina 2 + 2	435	550	780	990
ZÓNA 3		2 hod	3 hod	den
saunový svět				
základní vstupné		250	330	410
zvýhodněné vstupné		230	300	370
rodina 2 + 2		745	890	1090

Tabulka 23 – Návrh struktury ceníku pro variantu 2

Tento návrh ceníku vychází z ceníku Aquaparku Uherské Hradiště a je srovnatelný i s ceníkem Aquaparku Olomouc. Ceny jsou uvažovány k 7/2018. Při datu otevření za cca 5 let lze uvažovat s jejich navýšením.

Propagace (promotion)

Pro dosažení maximálního vytížení zařízení je nutné nejen nabízet kvalitní služby, ale zvolit také vhodnou strategii propagace zařízení a nabízených služeb.

Již od zahájení projektu je nutné projekt komunikovat a začít jej uvádět do podvědomí budoucích zákazníků. Je vhodné organizovat např. soutěž o název zařízení apod. Již od začátku projektu je vhodné pořídit samostatné webovské stránky a facebookovou stránku projektu a sdělovat na těchto komunikačních kanálech informace o postupu projektu.

V době realizace je vhodné pořádat např. dny otevřených dveří na stavbě pro seznámení zákazníků s projektem a postupem v něm.

Před otevřením je nutné připravit marketingovou kampaň pro spádovou oblast potencionálních zákazníků.

Je vhodné pořádat soutěže o vstupenky, představovat projekt veřejnosti při různých příležitostech. Zajistit navigaci k bazénu z důležitých dopravních směrů. Komunikovat otevření

formou např. plakátů, billboardů ve městě. Použít informační kanály města k sdělení informací o projektu. Využít tuto novinku v regionu z hlediska PR v rámci regionálních novin, radií apod. Oslovit firmy v lokalitě s nabídkou předplacených produktů pro zaměstnance atd. Před otevřením projektu už mít plně funkční webovské stránky s kompletními informacemi o zařízení (nabídka služeb, inspirativní fotografie, ceníky, otvírací doby atd.) jako i tištěné informační materiály.

Je nutné vést od počátku projektu aktivní komunikaci k zajištění budoucích zákazníků celého zařízení.

9 MODEL PROVOZNÍ EKONOMIKY

9.1 Odhad provozních výnosů

Model provozních výnosů je uveden ve srovnání stávajícího stavu a modelu pro variantu 2. U varianty 2 je model zpracován na 25 m bazén (6 drah) a pak i na kombinaci 25 m (6 drah) a 50 m (8 drah) plaveckých bazénů.

Model je vždy uveden pro realistickou variantu návštěvnosti. V závěru je uveden i model návštěvnosti pro optimistickou a pesimistickou variantu a následný vliv na provozní výnosy.

Pro srovnání jsou u stávajícího bazénu uvedeny hodnoty stávajících tržeb a návštěvnosti. Je naznačen model zvýšení tržeb po zvýšení cen na úroveň uvažovaných cen pro nový plavecký bazén.

Výpočet průměrné účtenky

Ceník služeb

ZÓNA 1	1,5 hod	2 hod		
plavecký bazén				
základní vstupné	80	99		
zvýhodněné vstupné	65	84		
ZÓNA 2	1,5 hod	2 hod	3 hod	den
relaxační bazén				
základní vstupné	150	190	270	350
zvýhodněné vstupné	135	170	240	310
rodina 2 + 2	435	550	780	990
ZÓNA 3		2 hod	3 hod	den
saunový svět				
základní vstupné		250	330	410
zvýhodněné vstupné		230	300	370
rodina 2 + 2		745	890	1090

Podíly prodaných vstupenek

poměr v zóně	1,5 hod	2 hod		
80%	90%	10%		
20%	90%	10%		
	1,5 hod	2 hod	3 hod	den
60%	20%	40%	30%	10%
30%	20%	40%	30%	10%
10%	10%	60%	25%	5%
		2 hod	3 hod	den
80%		30%	60%	10%
15%		30%	60%	10%
5%		60%	35%	5%

za kategorii	v zóně	bez DPH
82	79	69
67		
222	254	221
198		
618		
314	335	291
286		
813		

Tabulka 24 – Výpočet průměrné účtenky

Výpočet byl proveden modelací poměrů prodejů jednotlivých vstupů a byla stanovena průměrná účtenka za jednotlivé zóny.

Zde jsou uvedeny stávající tržby Městských lázní pro srovnání s modelem tržeb v případě zvýšení úrovně vstupného.

Varianta 1 – stávající tržby Městských lázní

Cena za vstup 40 Kč/ hodinu

Tržby	CZK	2014	2015	2016	2017	průměr
		1 318	1 296	1 316	1 171	
platící zákazníci - bazén	CZK	9	11	12	11	11
zboží bazén	CZK	1 539	1 513	1 634	1 778	1 616
pronájmy plaveckých drah	CZK	927	944	981	970	956
platící zákazníci sauny	CZK	96	120	120	99	109
tržby za solárium mořská koupel	CZK	396	245	264	259	291
pronájmy prostor (restaurace, masáže atd.)	CZK					
CELKEM		4 285	4 129	4 327	4 288	4 257

Tabulka 25 – Stávající tržby Městských lázní

Varianta 1 – možné budoucí tržby Městských lázní

Cena za vstup 80 Kč/ hodinu

Modelace budoucích tržeb

varianta 1 stávající objekt s novou cenou vstupů

počet provozních dní	350		
návštěvnost stávající		Varianta 1	
Středisko		průměrná účtenka na zákazníka bez DPH	
Plavecká hala	69	42 787	2 952 303
Pronájem bazénových drah školám		40 000	1 616 000
Saunový svět	69	25 505	1 759 845
Tržby solária, apod.			109 000
Ostatní pronájmy			291 000
Ostatní tržby			11 000
CELKEM	návštěvníků	108 292	6 739 148

průměrná návštěvnost denně 309

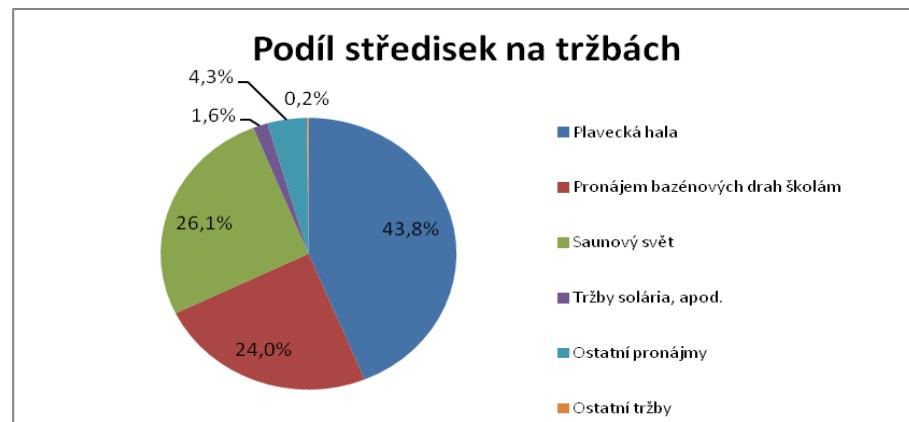
Tabulka 26 – Model provozních výnosů – varianta 1 – stávající stav s novou cenou vstupů

Komentář:

- u plavecké haly uvažovaná průměrná návštěvnost jako nyní
- u pronájmů plaveckých drah se vychází ze stávajících průměrných tržeb pronájmů
- uvažovaná cena vstupu do bazénu i do saun 80 Kč/1,5 hod

Při navýšení ceny vstupného ze stávajících 40 Kč za hodinu vstupu na 80 Kč za hodinu, respektive jako benefit zákazníkům 1,5 hodiny vstupu, narostou celkové tržby jen o cca 2,5 mil. Kč. Je to dáno tím, že vstupné tvoří jen cca 70% celkových tržeb Městských lázní.

Podíly tržeb jednotlivých středisek na celkových tržbách



Graf 3 – Podíly tržeb středisek – varianta 1

Model provozních výnosů – varianta 2 - nový projekt

A) bazén 25 m - 6 drah

Modelace budoucích tržeb

varianta 2 25 m

počet provozních dní

350

návštěvnost realistická		Varianta 2 A	
Středisko	průměrná účtenka na zákazníka bez DPH	počet osob/jednotek	tržba
Plavecká hala	69	53 484	3 690 396
Pronájem bazénových drah		9 600	387 840
Pronájem výukového bazénu	330	800	264 000
Relaxační svět	221	103 649	22 906 429
Saunový svět	291	34 550	10 054 050
Masáže	290	1 750	507 500
Letní areál - přínos pro krytu část	130	2 500	325 000
Občerstvení - bazénová část	3,7	63 084	233 411
Občerstvení - relaxační část	14,9	138 199	2 059 165
Občerstvení - saunová část	22,3	34 550	770 465
CELKEM		201 283	41 198 256

průměrná návštěvnost denně

575

Tabulka 27 – Model provozních výnosů – varianta 2 A – bazén 25 m

Komentář:

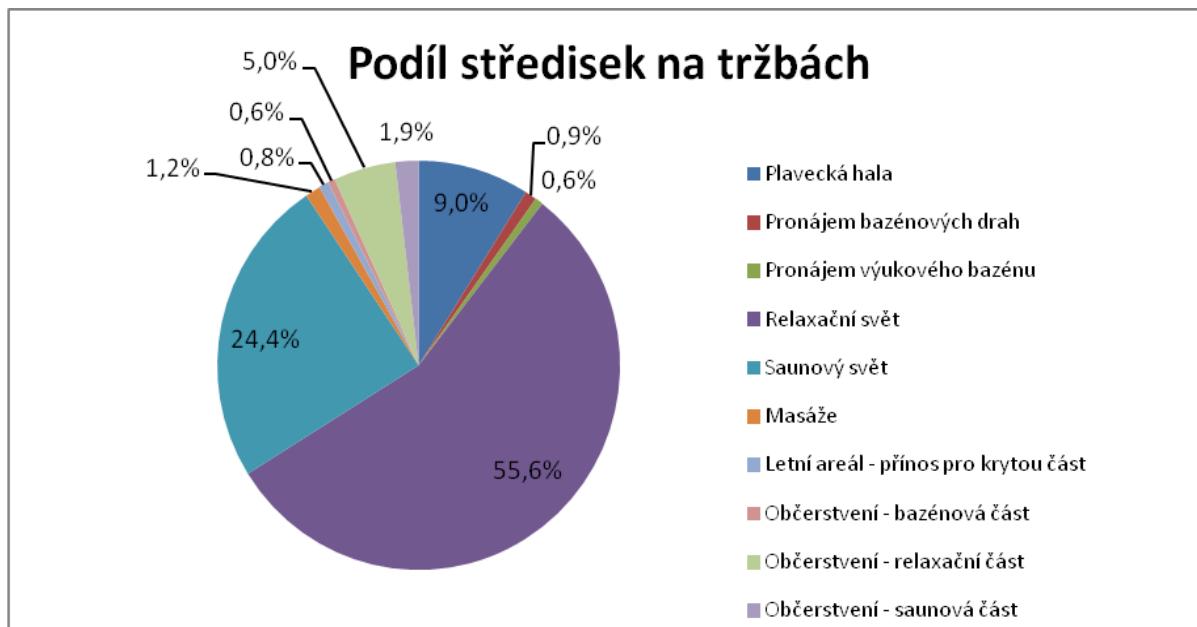
- bazén je uvažován 25 m a 6 drah
- u plavecké haly uvažovaná průměrná návštěvnost jako nyní + 25% z důvodu nárůstu kapacity volných drah
- u pronájmů plaveckých drah se vychází ze stávajících tržeb od externích firem, které tvoří 24% času nájmu drah
- u pronájmu výukového bazénu se uvažuje cena 400 Kč/ hod vč. DPH, pronájem 4 hodiny denně po donu 200 dní v roce
- u relaxačního světa se uvažuje 207 osob denně v pracovní dni (cca 250 dní) a cca 518 osob denně volné dni (cca 100 dní)
- u saunového světa se uvažuje 71 osob denně v pracovní dni (cca 250 dní) a cca 178 osob denně ve volné dni (cca 100 dní)
- u masáží se kalkuluje 5 masáží denně po dobu 350 dní, s dělením tržby v poměru 70% pro bazén z 500 Kč/masáž
- příspěvek z letního areálu do tržeb kryté části je uvažováno 50 osob na návštěvu na 1,5 hod, pro 50 provozních dní v letním období
- u občerstvení je kalkulován zisk z tržby po odečtení food cost ve výši 40%
- u občerstvení se u bazénové části uvažuje s průměrnou tržbou 30 Kč na každého 4 zákazníka

- u občerstvení relaxační a saunové části se uvažuje s průměrnou tržbou 30 Kč na každého zákazníka
- u občerstvení saunové části se uvažuje s průměrnou tržbou 45 Kč na každého zákazníka
- sportovní plavání je uvažováno na bazénu v Městských lázních

V případě uzavření stávajícího bazénu a fungování pronájmů v novém bazénu dle stejných poměrů pronájmů jako stávajících v Městských lázních, tak by byly tržby za pronájem mírně vyšší s ohledem na nárůst cen za jednotku pronájmu.

Podíly tržeb jednotlivých středisek na celkových tržbách zařízení

Varianta 2 A



Graf 4 – Podíly tržeb středisek – varianta 2 A – bazén 25

Model provozních výnosů – varianta 2 - nový projekt

B) bazén 25 m - 6 drah + 50 m a 8 drah

Modelace budoucích tržeb

varianta 2 25 m + 50 m

počet provozních dní

350

návštěvnost realistická		Varianta 2 B	
Středisko	průměrná účtenka na zákazníka bez DPH	počet osob/jednotek	tržba
Plavecká hala - 25 m	69	53 484	3 690 396
Pronájem bazénových drah na bazénu 25 m		9 600	387 840
Pronájem bazénových drah na bazénu 50 m		60 800	2 456 320
Pronájem víceúčelového bazénu	330	800	264 000
Relaxační svět	221	103 649	22 906 429
Saunový svět	291	34 550	10 054 050
Masáže	290	1 750	507 500
Letní areál - přínos pro krytu část	130	2 500	325 000
Občerstvení - bazénová část	3,7	63 084	233 411
Občerstvení - relaxační část	14,9	138 199	2 059 165
Občerstvení - saunová část	22,3	34 550	770 465
CELKEM		262 083	43 654 576

průměrná návštěvnost denně

749

Tabulka 28 – Model provozních výnosů – varianta 2 B – bazén 25 m + 50 m

Komentář:

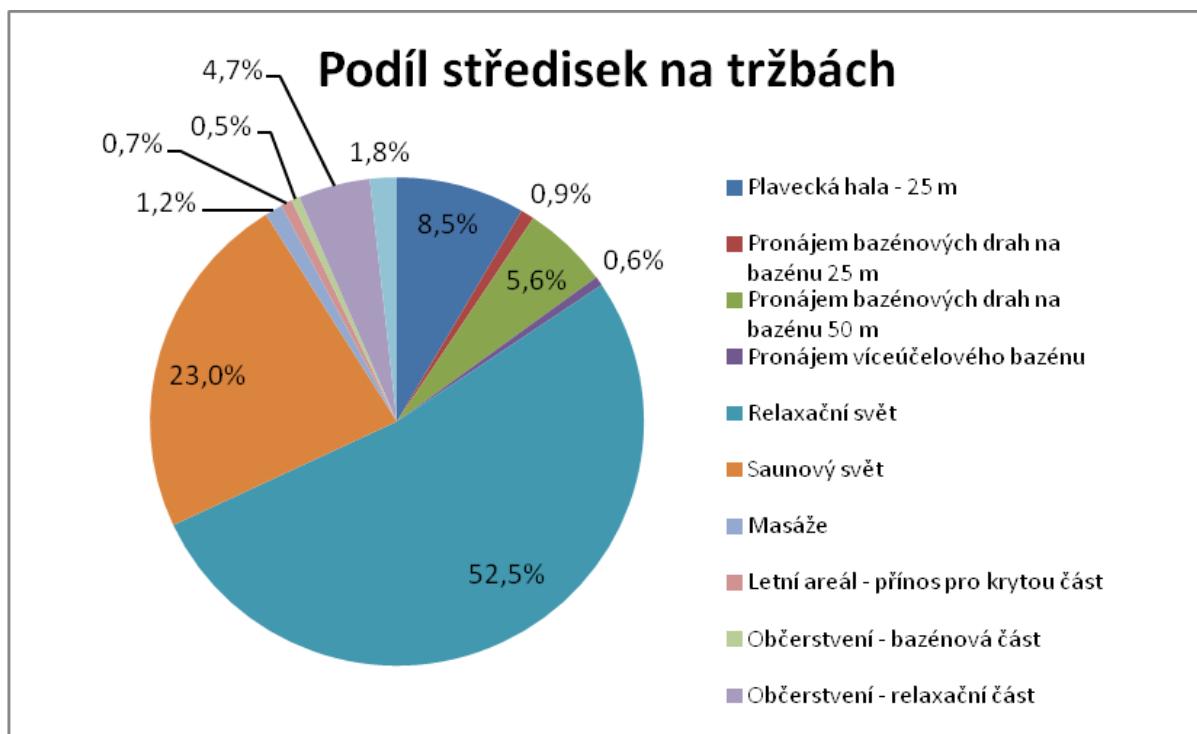
- bazén je uvažován 25 m a 6 drah pro veřejnost a 50 m bazén pro sportovní plavání
- u plavecké haly uvažovaná průměrná návštěvnost jako nyní + 25% z důvodu nárůstu kapacity volných drah
- u pronájmů plaveckých drah se vychází ze stávajících tržeb od externích firem, které tvoří 24%
- u pronájmů 50 m bazén se vychází z poměru 76% organizovaného plavání na odhadnuté stávající 40000 roční návštěvnosti v Městských lázních s navýšením 100% z důvodu nárůstu nové kapacity vodní plochy
- u pronájmu výukového bazénu se uvažuje cena 400 Kč/ hod vč. DPH, pronájem 4 hodiny denně po donu 200 dní v roce
- u relaxačního světa se uvažuje 207 osob denně v pracovní dni (cca 250 dní) a cca 518 osob denně volné dni (cca 100 dní)
- u saunového světa se uvažuje 71 osob denně v pracovní dni (cca 250 dní) a cca 178 osob denně volné dni (cca 100 dní)
- u masáží se kalkuluje 5 masáží denně po dobu 350 dní, s dělením tržby v poměru 70% pro bazén z 500 Kč/masáž

- příspěvek z letního areálu do tržeb kryté části je uvažováno 50 osob na návštěvu na 1,5 hod, pro 50 provozních dní v letní sezoně
- u občerstvení je kalkulován zisk z tržby po odečtení food cost ve výši 40%
- u občerstvení se u bazénové části uvažuje s průměrnou tržbou 30 Kč na každého 4 zákazníka
- u občerstvení relaxační a saunové části se uvažuje s průměrnou tržbou 30 Kč na každého zákazníka
- u občerstvení saunové části se uvažuje s průměrnou tržbou 45 Kč na každého zákazníka

V případě fungování nového sportovně-relaxačního komplexu včetně nového 50 m bazénu, tak by bylo možné očekávat významně vyšší příjmy z pronájmů v 50 m sportovním bazénu, z důvodu dodatečných tržeb na pronájmy pro sportovní soustředění, závody apod. Zde by byly i další dodatečné příjmy následně za ubytování, stravování apod. pro subjekty v Prostějově.

Podíly tržeb jednotlivých středisek na celkových tržbách zařízení

Varianta 2 B



Graf 5 – Podíly tržeb středisek – varianta 2 B – bazén 25 m + 50 m

**Model provozních výnosů – varianta 3 - nový projekt s bazénem 25 m - 6 drah
+ stávající plavecký bazén s bazénem 25 m – 6 drah**

Modelace budoucích tržeb

varianta 3 nový 25 m + starý 25 m

počet provozních dní

350

návštěvnost realistická		Varianta 3	
Středisko	průměrná účtenka na zákazníka bez DPH	počet osob/jednotek	tržba
pronájmy plaveckých drah pro sportovní oddíly a školy v Městských lázních		45 600	1 842 240
Plavecká hala - 25 m - nový bazén	69	53 484	3 690 396
Pronájem bazénových drah na bazénu 25 m		9 600	387 840
Pronájem víceúčelového bazénu	330	800	264 000
Relaxační svět	221	103 649	22 906 429
Saunový svět	291	34 550	10 054 050
Masáže	290	1 750	507 500
Letní areál - přínos pro krytu část	130	2 500	325 000
Občerstvení - bazénová část	3,7	63 084	233 411
Občerstvení - relaxační část	14,9	138 199	2 059 165
Občerstvení - saunová část	22,3	34 550	770 465
CELKEM		246 883	43 040 496

průměrná návštěvnost denně

705

Tabulka 29 – Model provozních výnosů – varianta 3 – nový bazén 25 m + bazén 25 m Městské lázně

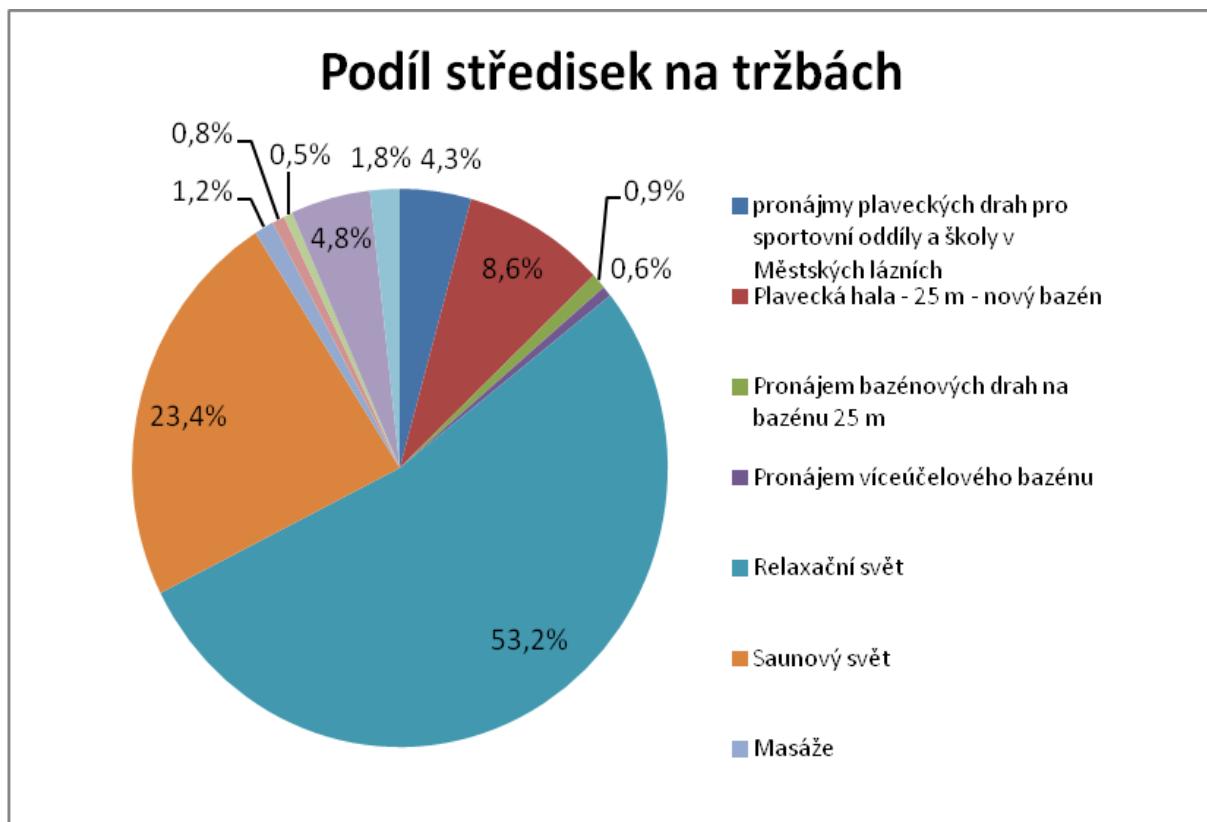
Komentář:

- je uvažováno s fungováním stávajících Městských lázní s bazénem 25 m
- ve stávajícím bazénu je uvažováno s návštěvností pro sportovní oddíly a plavecké školy poměrem 76% z celkové návštěvnosti skupin, která je nyní cca 40000 osob s navýšením 50% z důvodu nárůstu kapacity plaveckých drah
- u výše tržeb z pronájmů za tyto skupinová plavání sportovních oddílů a škol je použit stejný model
- je uvažován i nový bazén 25 m a 6 drah v novém sportovně-rekreačním komplexu
- u plavecké haly bazénu pro veřejnost je uvažovaná průměrná návštěvnost jako nyní + 25% z důvodu nárůstu kapacity volných drah
- u pronájmů plaveckých drah se vychází ze stávajících tržeb od externích firem, které tvoří 24% času nájmu drah a budou plavat v nové zařízení
- u pronájmu výukového bazénu se uvažuje cena 400 Kč/ hod vč. DPH, pronájem 4 hodiny denně po donu 200 dní v roce
- u relaxačního světa se uvažuje 207 osob denně v pracovní dni (cca 250 dní) a cca 518 osob denně volné dni (cca 100 dní)
- u saunového světa se uvažuje 71 osob denně v pracovní dni (cca 250 dní) a cca 178 osob denně ve volné dni (cca 100 dní)

- u masáží se kalkuluje 5 masáží denně po dobu 350 dní, s dělením tržby v poměru 70% pro bazén z 500 Kč/masáž
- příspěvek z letního areálu do tržeb kryté části je uvažováno 50 osob na návštěvu na 1,5 hod, pro 50 provozních dní v letním období
- u občerstvení je kalkulován zisk z tržby po odečtení food cost ve výši 40%
- u občerstvení se u bazénové části uvažuje s průměrnou tržbou 30 Kč na každého 4 zákazníka
- u občerstvení relaxační a saunové části se uvažuje s průměrnou tržbou 30 Kč na každého zákazníka
- u občerstvení saunové části se uvažuje s průměrnou tržbou 45 Kč na každého zákazníka
- sportovní plavání je uvažováno na bazénu v Městských lázních

Podíly tržeb jednotlivých středisek na celkových tržbách zařízení

Varianta 3



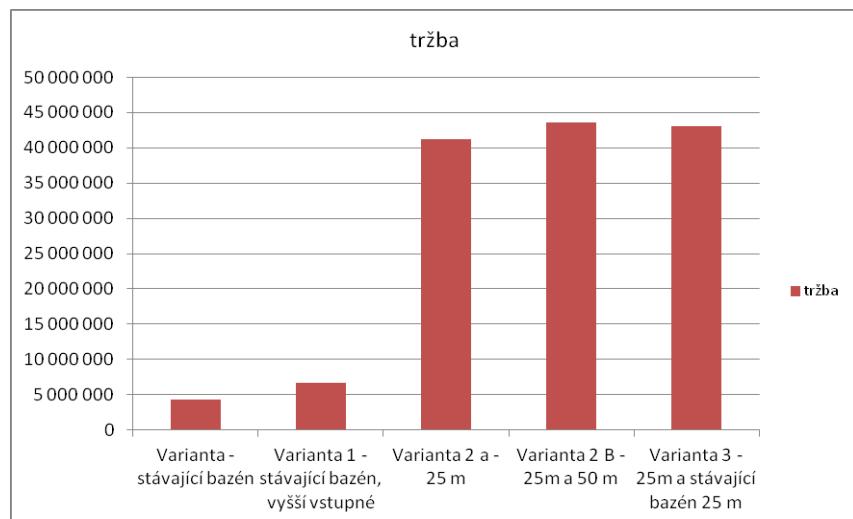
Graf 6 – Podíly tržeb středisek – varianta 3 – nový bazén 25 m + starý bazén 25 m

Porovnání variant z hlediska návštěvnosti a provozních tržeb

	návštěvnost	tržba
Varianta - stávající bazén	108 292	4 257 000
Varianta 1 - stávající bazén, vyšší vstupné	108 292	6 739 148
Varianta 2 A - 25 m	201 283	41 198 256
Varianta 2 B - 25m a 50 m	262 083	43 654 576
Varianta 3 - 25m a stávající bazén 25 m	246 883	43 040 496

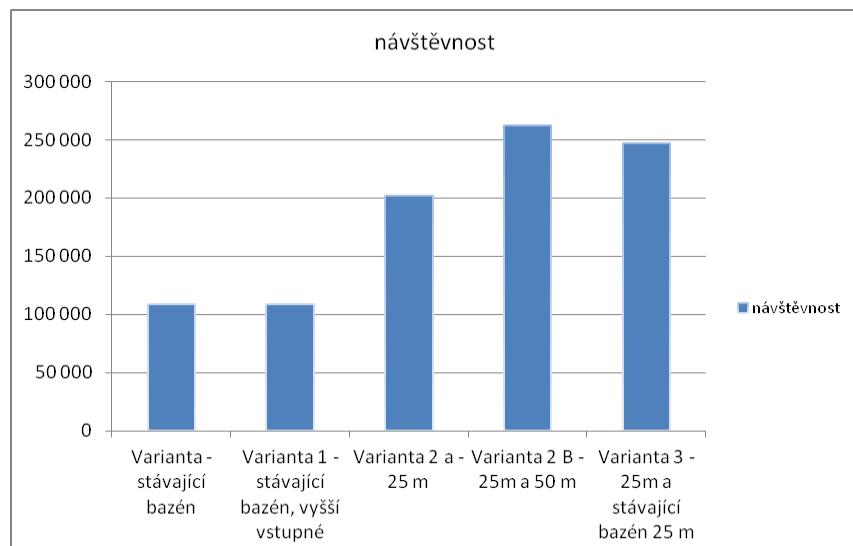
Tabulka 30 – Porovnání variant provozních výnosů bez DPH v realistické variantě

Porovnání variant tržeb - grafy



Graf 7 – Celkové tržby

Porovnání variant návštěvností - grafy



Graf 8 – Celková návštěvnost

Porovnání scénářů návštěvnosti a provozních tržeb

	pesimistická varianta		realistická varianta		optimistická varianta	
	návštěvnost	tržba	návštěvnost	tržba	návštěvnost	tržba
Varianta - stávající bazén	108 292	4 257 000	108 292	4 257 000	108 292	4 257 000
Varianta 1 - stávající bazén, vyšší vstupné	108 292	6 739 148	108 292	6 739 148	108 292	6 739 148
Varianta 2 A - 25 m	156 036	31 472 952	201 283	41 198 256	248 929	50 932 112
Varianta 2 B - 25m a 50 m	186 436	33 929 272	262 083	43 654 576	324 929	53 388 432
Varianta 3 - 25m a stávající bazén 25 m	201 636	33 315 192	246 883	43 040 496	294 529	52 774 352

Tabulka 31 – Porovnání variant provozních výnosů bez DPH ve variantě pesimistické, realistické a optimistické

Při modelaci scénářů návštěvnosti se vychází dle vypočtených potenciálů spádové oblasti z varianty realistické, která se uvažuje jako základní. Srovnáním s variantami návštěvnosti pesimistické a optimistické, pak mohou následné tržby při stejných průměrných účtenkách oscilovat následujícím způsobem od realistické varianty:

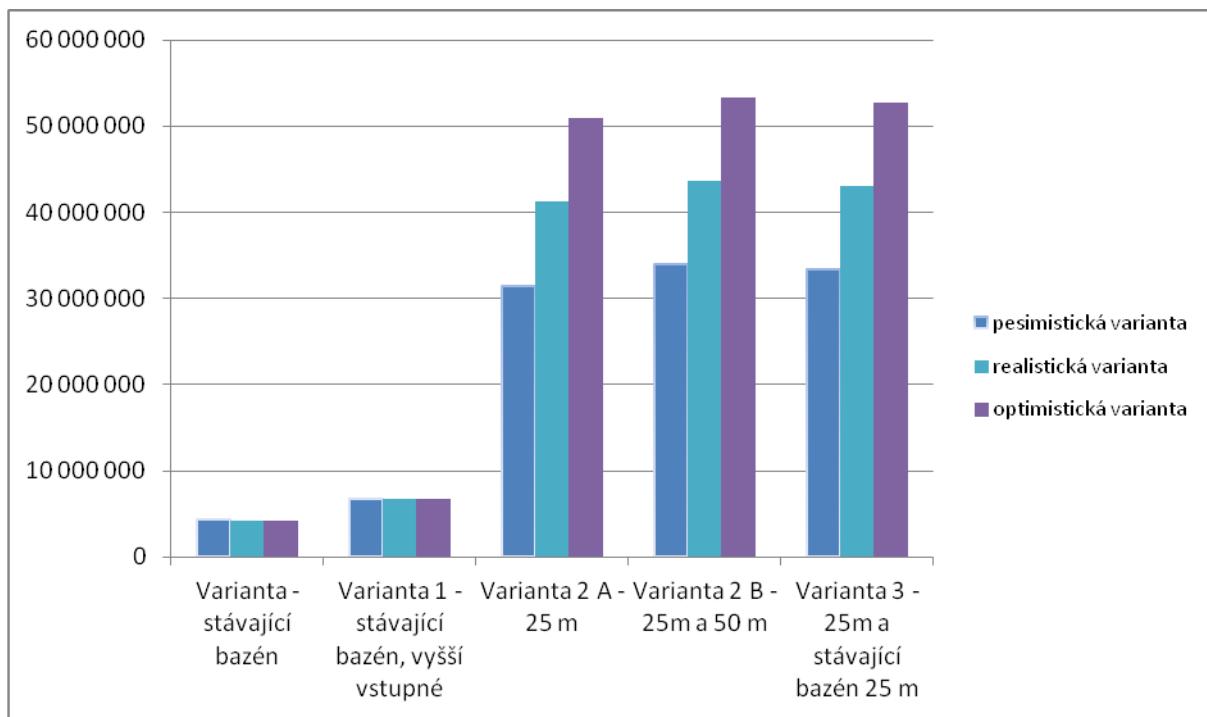
	min. tržby	max. tržby
Varianta 2 A - 25 m	31 472 952	50 932 112
Varianta 2 B - 25m a 50 m	33 929 272	53 388 432
Varianta 3 - 25m a stávající bazén 25 m	33 315 192	52 774 352

rozdíl k tržbám realistické variandy je: -9 725 304 9 733 856

Tabulka 32 – Porovnání variant z hlediska možnosti oscilace tržeb ve variantách pesimistické a optimistické

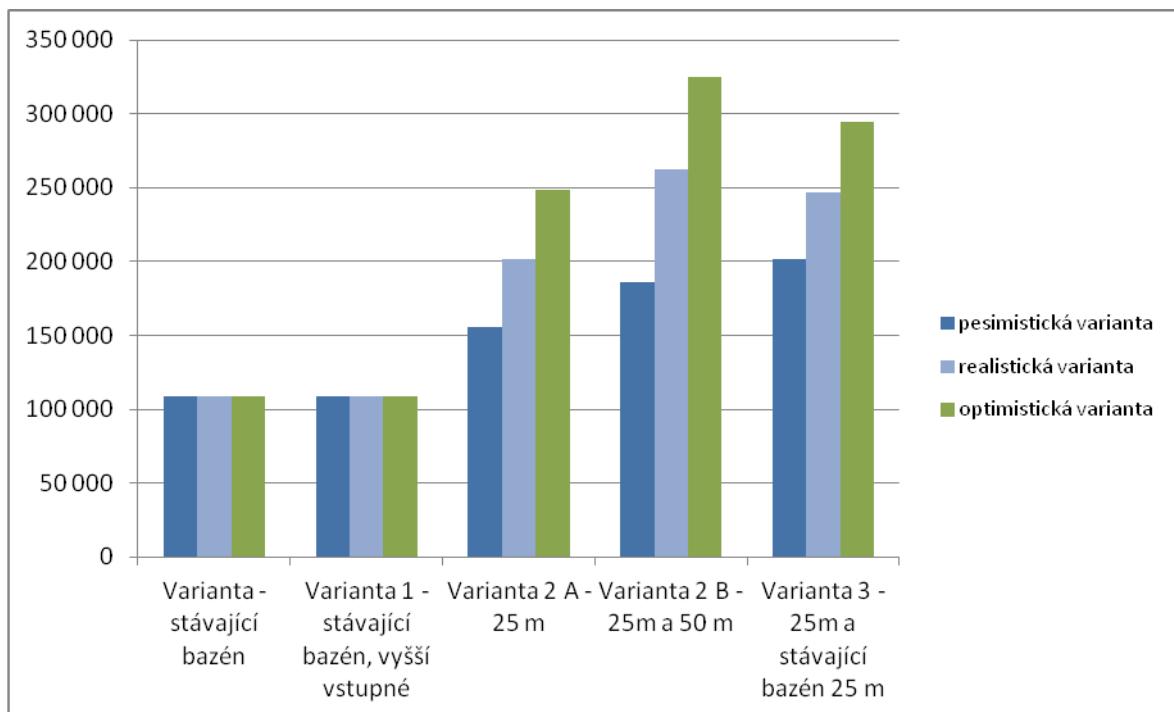
Citlivost propadu nebo nárůstu tržeb při výkyvu návštěvnosti je cca + / - 9,7 mil. Kč/ročně u všech variant řešení.

Porovnání variant provozních tržeb (v Kč)



Graf 9 – Porovnání návštěvnosti ve variantě pesimistické, realistické a optimistické

Porovnání variant návštěvností (v návštěvnících)



Graf 10 – Porovnání tržeb ve variantě pesimistické, realistické a optimistické

9.2 Odhad provozních nákladů

Na základě základních objemových parametrů objektů a navržených atrakcí pro jednotlivé velikostní varianty byla provedena modelace a odhad provozních nákladů pro odhadovanou návštěvnost.

Model provozních nákladů

Modelace nákladů provozu

počet provozních dní			350	350	350	350
			Varianta 1 stávající bazén	Varianta 2 A 25 m bazén	Varianta 2 B 25 m + 50 m bazén	Varianta 3 25 m + 25 m bazén
Spotřeby	voda (vodné a stočné) - nákup	m3	3 384	34 218	44 555	37 602
	voda - vlastní zdroj	m3	10 560			10 560
	teplo z plynu	MWh	1 296	3 861	5 706	5 157
	elektrické energie	MWh	428	2 574	3 087	3 002
Náklady na energie			jedn. Ceny bez DPH			
	voda (vodné a stočné)	CZK/m3	75,00	541 440	2 566 350	3 341 625
	teplo z plynu	CZK/MWh	700	907 200	2 702 700	3 994 200
	elektrické energie	CZK/MWh	2 300	984 400	5 920 200	7 100 100
	CELKEM	CZK		2 433 040	11 189 250	14 435 925
Mzdové náklady	mzdové náklady vč. odvodů	CZK		7 644 000	18 132 000	20 196 000
Ostatní náklady						
	chemie	CZK		350 000	450 000	
	rozbory vody	CZK		240 000	300 000	
	odvoz odpadů	CZK		60 000	75 000	
	oprava a údržba	CZK		1 810 000	2 012 000	
	revize zařízení	CZK		150 000	180 000	
	marketing	CZK		1 000 000	1 000 000	
	školení	CZK		150 000	150 000	
	pojištění	CZK		300 000	400 000	
	úklid - prostředky	CZK		200 000	250 000	
				350 000	350 000	
				450 000	450 000	
				2 442 000	2 442 000	
			CELKEM	CZK	3 255 000	7 502 000
					8 059 000	10 757 000
			CELKOVÉ NÁKLADY	CZK	13 332 040	36 823 250
					42 690 925	49 855 290

Tabulka 33 – Model provozních nákladů

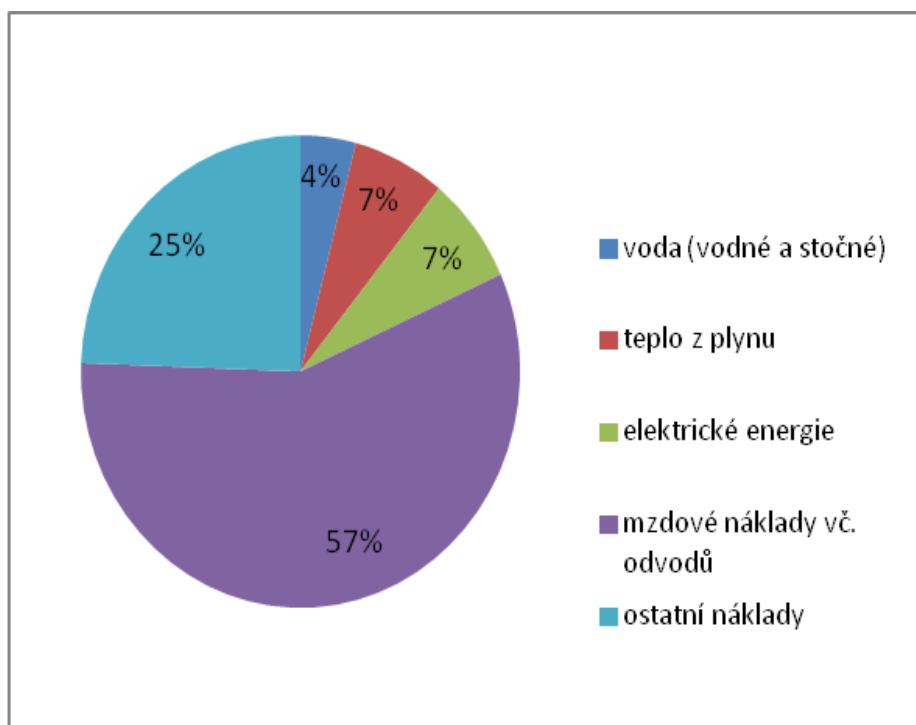
Komentář:

- U varianty V3 jsou Ostatní náklady uvažovány v součtu stávajících nákladů a nákladů na variantu V2A bez detailního členění s ohledem na jinou strukturu nákladů u evidence Městských lázní
- u nákladů na vodu u stávajícího bazénu se uvažuje cena jako doposud v přepočtu na 1 m3 75 Kč (vodné a stočné), voda se uvažuje s odběrem 100% z vodovodního řadu
- u nákladů na vodu se uvažuje měrná spotřeba 170 l/ návštěvník/rok
- u nákladů na teplo se uvažuje 4500 kWh/m2 vodní plochy u relaxačních bazénů vč. bazénu 25 m

- u nákladů na elektrickou energii se uvažuje 3000 kWh/m² vodní plochy u relaxačních bazénů vč. bazénu 25 m
- u varianty 2A - 25 m bazén je výměra vodních ploch 858 m²
- u nákladů bazénu 50 m se potřeba tepla uvažuje 1800 kWh/m² vodní plochy
- u nákladů bazénu 50 m se potřeba elektrické energie uvažuje 500 kWh/m² vodní plochy
- u nákladů na údržbu se uvažuje 0,5% z investice ročně, u investice do 50 m bazénu 0,4%
- u vnitropodnikové režie se zvyšuje na dvojnásobek s ohledem na dvojnásobný nárůst personálu
- u varianty V3 jsou uvažovány náklady jak na nový sportovně-relaxační komplex tak i stávající náklady na Městské lázně
- personální náklady obou zařízení jsou přepočteny na budoucí odhadovanou úroveň výše mezd

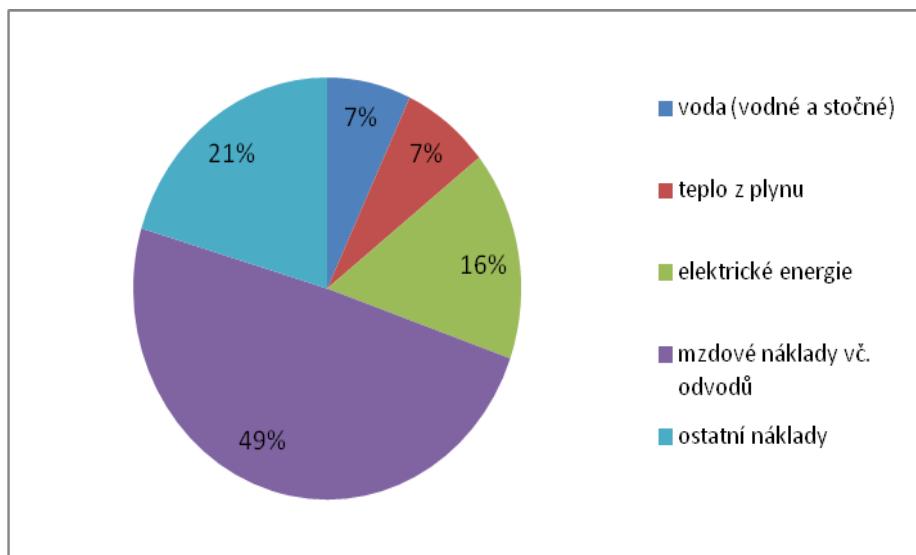
Podíly provozních nákladů v jednotlivých variantách

Varianta 1 – stávající Městské lázně v budoucnu



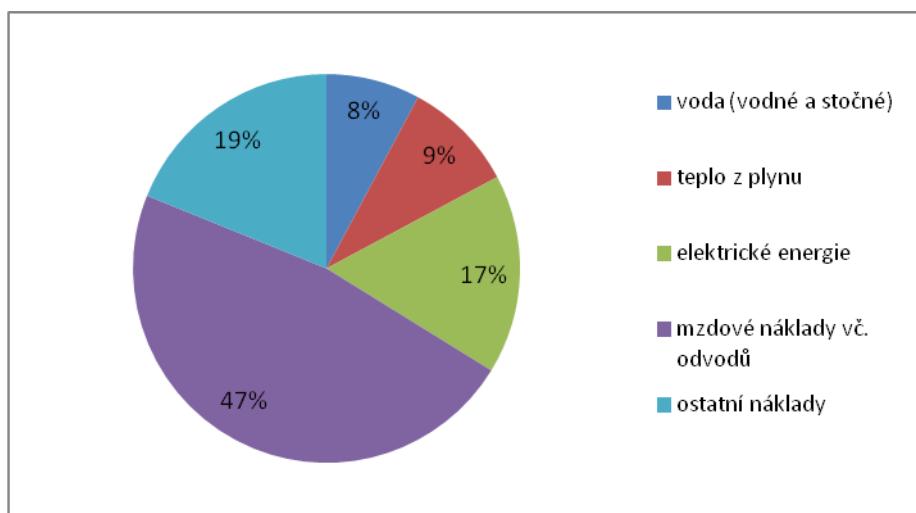
Graf 11 – Podíly nákladů – varianta 1

Varianta 2A – sportovně-relaxační komplex s bazénem 25 m



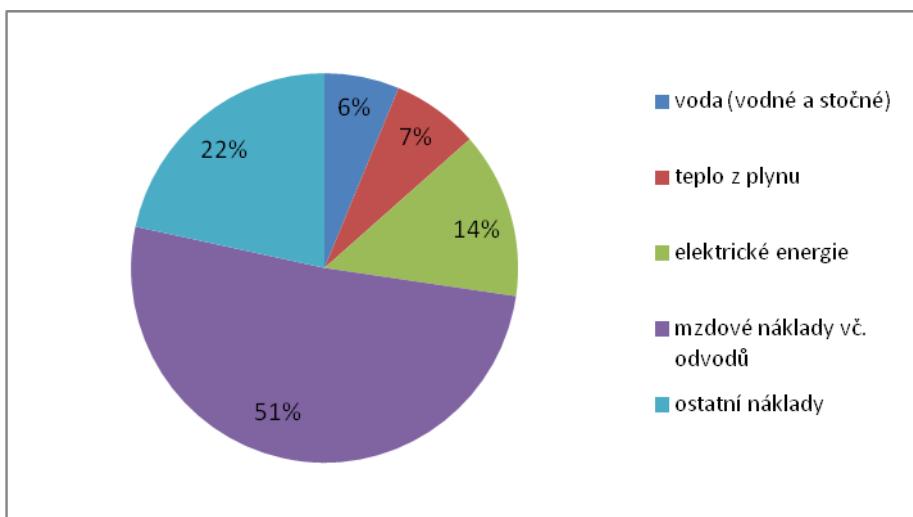
Graf 12 – Podíly nákladů – varianta 2 A

Varianta 2B – sportovně-relaxační komplex bazénem 25 m a bazénem 50 m



Graf 13 – Podíly nákladů – varianta 2 B

Varianta 3 – sportovně-relaxační komplex bazénem 25 m a Městské lázně s bazénem 25 m



Graf 14 – Podíly nákladů – varianta 3

9.3 Odhad stavebních nákladů

Pro posouzení investiční náročnosti výstavby byl zvolen model porovnání základních investičních celků a v porovnání stavebních nákladů.

Níže v tabulkách je proveden výpočet obestavěného prostoru jednotlivých částí objektu. Pro srovnání je oceněna varianta výstavby sportovně-relaxačního komplexu s bazénem 25 m a samostatně velká varianta se dvěma bazény – 25 m a i samostatnou bazénovou halou pro bazén 50 m.

Na základě předpokládaných plošných požadavků na jednotlivá střediska a zázemí objektu byl proveden výpočet obestavěného prostoru pro následný odhad investičních nákladů pro realizaci objektů s potřebnými technologiemi.

Dále byl proveden odhad nákladů na projektové práce, projekt management atd. při realizaci projektu.

Výpočet objemu stavby

	Varianta 2A	Varianta 2B
	25 m bazén	25 m + 50 m bazén
Základy		
plocha	3 250	5 510
konstrukční výška	0,6	0,6
objem	1 950	3 306
1.PP		
plocha	1 500	2 000
konstrukční výška	3,4	3,4
objem	5 100	6 800
1.NP		
plavecká hala bazén 25 m		
konstrukční výška	5,5	5,5
plocha	650	650
objem	3 575	3 575
plavecká hala bazén 50 m		
konstrukční výška		9
plocha		1 700
objem		15 300
tribuna a zázemí plaveckého 50 m		
konstrukční výška		6
plocha		360
objem		2 160
relaxační hala		
konstrukční výška	6,0	6,0
plocha	1 000	1 000
objem	6 000	6 000
ostatní části - vstupní hala, šatny, zázemí, kanceláře, personál		
konstrukční výška	3,5	3,5
plocha	1 600	1 800
objem	5 600	6 300
CELKEM obestavěný prostor	15 175	33 335
2.NP		
sauny, wellness		
k.v - 3,5 m	3,5	3,5
plocha	1 000	1 000
objem	3 500	3 500
Střecha		
plocha	3 250	5 510
k.v - 0,5 m	0,5	0,5
objem	1 625	2 755
Tobogánová věž		
objem	375	375
Venkovní stavby		
plocha	100	100
konstrukční výška	4	4
objem	400	400
CELKEM (m3)	28 125	50 471

Tabulka 34 - Výpočet objemů stavby

Výpočet investičních nákladů - stavebních

Výpočet nákladů stavby

	Varianta 2A	Varianta 2B
	25 m bazén	25 m + 50 m bazén
1.PP		
objem	7 050	10 106
j.c (Kč/m3)	5 000	5 000
CELKEM	35 250 000	50 530 000
1.NP		
objem - základní část	15 950	18 810
j.c (Kč/m3)	7 000	7 000
objem - bazénová hala 50 m		15 300
j.c (Kč/m3)		5 000
CELKEM	111 650 000	208 170 000
2.NP		
objem	5 125	6 255
j.c (Kč/m3)	6 000	6 000
CELKEM	30 750 000	37 530 000
CELKEM STAVBA	177 650 000	296 230 000
podíl z celkové investice	53%	63%
technologie bazénů + bazény	37 100 000	52 100 000
přístupový systém	3 500 000	3 800 000
tobogán 90 m	7 000 000	7 000 000
tobogán 150 m	13 000 000	13 000 000
tobogán 60 m	4 500 000	4 500 000
wellness	8 150 000	8 150 000
saunové jezírko	2 000 000	2 000 000
nábytek, interiér	5 000 000	5 000 000
šatní skříňky	5 500 000	6 000 000
osobní výtah	1 000 000	1 000 000
kotelna	3 000 000	3 000 000
kogenerace	3 500 000	3 500 000
Mar	9 000 000	10 500 000
VZT	23 000 000	26 000 000
topení	10 000 000	12 000 000
ZTI	7 000 000	9 000 000
silnoproudý	9 000 000	1 000 000
slaboproudý	3 000 000	3 500 000
gastro	2 000 000	2 000 000
CELKEM TECHNOLOGIE	156 250 000	173 050 000
podíl z celkové investice	47%	37%
CELKEM INVESTICE (bez DPH)	333 900 000	469 280 000
náklad na 1 m3	11 872	9 298
náklad na 1 m2	58 070	55 145

Tabulka 35 – Výpočet investičních nákladů staveb

Výpočet investičních nákladů – CELKOVÝCH

Celkové náklady (bez DPH)

	Náklady pro Variantu 2A (Kč)	Náklady pro Variantu 2B (Kč)
	25 m bazén	25 m + 50 m bazén
Stavební náklady		
inženýrské sítě	3 000 000	3 000 000
komunikace a parkoviště	5 000 000	5 000 000
sadové úpravy	1 500 000	1 500 000
oplocení zahrady	1 000 000	1 000 000
Objekt dle varianty 2	333 900 000	469 280 000
CELKEM stavební náklady (bez DPH)	344 400 000	479 780 000
Soft náklady		
projektové práce	10 000 000	13 000 000
projekt managment a TDI	4 000 000	5 000 000
poradenství	1 500 000	2 000 000
průzkumy, posudky	1 500 000	2 000 000
ostaní náklady	1 000 000	1 500 000
CELKEM soft náklady	18 000 000	23 500 000
CELKEM investiční náklady (bez DPH)	362 400 000	503 280 000

Tabulka 36 – Výpočet investičních nákladů - CELKOVÝCH

K investičním prostředkům je nutno uvažovat vždy rozpočet na „pre-opening“ a první vybavení zařízení. Pro daný projekt jej odhaduji ve výši cca 3 - 5 mil. Kč. Jedná se o první vybavení objektu provozní chemií, úklidovými prostředky, vybavením kanceláří, vybavení výpočetní technikou, pracovním oblečením personálu, zdravotnickým materiélem, ručníky, úvodním školením personálu, mzdrovými prostředky na personál před uvedením do provozu apod..

Zde je porovnání investičních nákladů mezi variantami realizace v novém objektu, kde vzniknou především nová relaxační a zábavní střediska, jako i plavecký bazén délky 25 m s 6 drahami jako budoucí náhrada stávajícího bazénu v Městských lázních. Ve větší rozvojové variantě je pak řešena i přístavba nové plavecké haly s bazénem 50 m a 8 plaveckými dráhami.

Výstavba menší varianty 362 400 000 Kč bez DPH

Výstavba větší varianty 503 280 000 Kč bez DPH

Rozdíl ve výši cca 141 milionu Kč je dán především velkým objemem stavby nutným pro realizaci nové bazénové haly a částečně navýšením kapacit šaten a zázemí.

Při zvažování dalších variant řešení se dají porovnávat např. tyto alternativy:

1) Rekonstrukce stávajících Městských lázní

V této alternativě by se kompletně zrekonstruovaly stávající Městské lázně, které by pak dál sloužily jen pro sportovní oddíly.

Tato rekonstrukce dle obdobných projektů investičně bude cca 80 – 100 mil. Kč.

2) Realizace většího 25 m bazénu např. 10 drah, případně realizace dvou plaveckých bazénů 25 m x 6 drah

V této variantě díky menšímu nárůstu obestavěného prostoru pro kratší plavecký bazén by celková investice byla cca 398 mil. Kč bez DPH.

3) Realizace 50 m bazénu o šířce 25 m pro možnost plavání i napříč bazénem

V této variantě by se nerealizoval 25 m bazén pro veřejnost a sportovní 50 m bazén o 8 plaveckých drahách a šířce bazénu 20,5 m, ale byl by jen jeden bazén velikosti 50 x 25 m. Tím to řešením by vznikl druhý krytý plavecký bazén o této velikosti v České republice. Šíře bazénu 25 m umožňuje plavání i napříč bazénem. To zvyšuje jeho kapacitu např. při výuce apod.

Z hlediska investičního, co se týká bazénové vany a bazénové technologie je realizace tohoto jednoho bazénu levnější než realizace dvou bazénů 25 m (6 drah) a 50 m (8 drah) o cca 8,4 mil. Kč.

Při porovnání investice do budovy pro 2 bazény či jeden velký je úspora na obestavěném prostoru celého nového sportovně-relaxačního komplexu cca 693 m³ (odpočet hal pro 25 bazén s menší konstrukční výškou a přípočet navýšeného objemu velké plavecké haly, technického suterénu, střechy apod.). Jen na porovnání odpočtu bazénových hal je úspora 1125 m³, ale naroste zázemí apod. Při porovnání obestavěného prostoru varianty 2B (s 25 m a 50 m bazény), který byl 50 471 m³, s obestavěným prostorem celého komplexu s bazénem 50 x 25 m, vychází pro toto řešení obestavěný prostor 49 778 m³.

V investičním vyjádření by finanční úspora na stavební části objektu byla cca 10,6 mil. Kč. Celkem by tato varianta byla investičně úspornější než 2 bazény 25 m (6 drah) a 50 m (8 drah) o cca 19 mil. Kč. Tj. celková investice by byla 484,3 mil. Kč místo 503,3 mil. Kč.

Pokud by se uvažoval systém posuvného dna na cca 40% plochy bazénu, tak dle přepočtu nákladů hrubým odhadem z cen z bazénu z Vysokého Mýta by pravděpodobně cena nebyla menší než 16 mil. Kč. Při řešení např. předělení bazénů apod., by ceny byly jistě významně vyšší.

Investičně v této variantě dojde k úspoře finančních prostředků, ale sníží se zároveň standard nabídky pro cílové skupiny a to především pro kondiční plavání veřejnosti. Oddělené prostory nebudou omezovat jak sportovní plavání, tak i veřejnost. V době odstávky může fungovat jeden z bazénů či při závodech nebo soustředěních nebude omezována veřejnost.

Uvedené ceny jsou vždy uvažovány bez DPH.

Pro informaci jsou zde ceny zakázek na rekonstrukce, modernizace a výstavbu nových bazénů v aktuálním období. Ceny jsou uvedeny bez DPH.

2017

Tábor - rekonstrukce a přístavba bazénu
cena
tendr uzavřen v 12/2017, nyní již realizace

105 mil Kč – vytendrovaná

2018

Domažlice - rekonstrukce a přístavba

Opava - nový bazén
Šumperk - rekonstrukce a přístavba
Rakovník - rekonstrukce a přístavba
Písek - nový bazén

Prachatice – rekonstrukce a přístavba saun etapa 1a

198 mil. Kč, na-
bídka cca 280 mil. Kč

350 mil. Kč,

155,5 mil. Kč

186 mil. Kč

vypsáno 283 mil. Kč, na-
bídka 323 mil. Kč

105 mil

Plán realizace 2019:

Louny - nový bazén
Příbram - rekonstrukce a přístavba

160 mil. Kč

300 mil. Kč

Realizované v posledních letech:

Sušice
Mladá Boleslav

Beroun
Uherské Hradiště
Rychnov na Kněžnou
Bazén Kraví Hora Brno

134 mil Kč

248 mil. Kč + 9 mil. Kč in-
ženýrské sítě

180 mil. Kč

236 mil. Kč

170 mil. Kč

200 mil. Kč

U všech projektů je při srovnání dbát na rozsah staveb, funkční náplň, místo, apod.

9.4 Komentář k ekonomickým modelům

V předchozích kapitolách byla provedena modelace investičních nákladů, provozních nákladů a provozních výnosů.

Pro provozní náklady byl model zpracován dle odborné zkušenosti v porovnání s obdobnými projekty. Obecně se dá říci, že náklady jsou u obdobných zařízení z 90% fixní. Malá část nákladů je vázaná na návštěvníka a to především spotřeba vody a případně mzdové náklady dle nasazování dalšího personálu podle návštěvnosti.

U odhadu investice se ve variantách porovnávaly náklady na přepočet obestavěného prostoru pro možnou porovnatelnost stavebních nákladů v jednotlivých variantách výstavby nového zařízení, především s ohledem na velikost požadovaných bazénů 25 m a 50 m. Odhad byl rozpoložkován dle stupně znalosti projektu, ale v realistické cenové úrovni obdobných staveb.

U modelace výnosů byl určen možný ceník služeb a dle poměru prodejů jednotlivých druhů vstupného se modelovala průměrná účtenka za jednotlivá střediska pro následný výpočet tržeb jednotlivých středisek. Zároveň byla modelována návštěvnost dle spádových dojezdových vzdáleností 15 min, 30 min a 60 min s předpokládanou využitelností návštěvníků pro návštěvnost zařízení.

Obecně byly ceny navrženy na horní hranici poskytovaných cen. Ale s ohledem na nové zařízení s benefity, jako velký saunový svět se zahradou či kvalitní relaxační bazény s teplou a případně slanou vodou bych nedoporučoval se uchylovat k podnákladovým cenám. Ceník byl modelován obdobně, jako je například ceník v Aquaparku v Uherském Hradišti, kde s takto nastavenou cenovou úrovni není problém ze strany zákazníků a Aquapark dosahuje zajímavých návštěvností.

Díky vyšší cenové úrovni při relativně velmi nízkých odhadech návštěvnosti je model ekonomiky nastaven tak, aby zařízení bylo například v nové variantě v mírném zisku.

U varianty 2 je projekt schopen generovat i mírný zisk. Je to dáno významným nenavyšováním provozních nákladů při získání nových skupin zákazníků pro relaxační a zábavní zónu, saunový svět a wellnessové procedury (masáže), kteří budou platit tržní ceny za vstupné.

U provozních nákladů je uvažováno s nákupem vody z vodovodního řadu. Do budoucna by byla možnost využívat i vodu z vlastního vrtu. Při ceně za 1 m³ vody za cenu, která je na cca 30% ceně, než je voda nakupovaná, by byla dle vydatnosti zdroje úspora velmi významná.

U cen elektrické energie a tepelné energie jsou použity obvyklé ceny. V propočtech není uvažovaná možná úspora elektrické energie z důvodu využívání vlastní kogenerační jednotky. Např. při instalaci jednotky s elektrickým výkonem 200 kW při doporučené optimální provozní době 3000 hodin ročně by byla úspora 600 MWh ročně, tj. 1 155 600 Kč ročně jen na nákupu elektrické energie.

U tepla je uvažováno se zpětným získáváním tepla např. na vzduchotechnických jednotkách a z odpadní vody.

V modelu provozní ekonomiky jsou uvažovány ceny vstupů bez DPH.

Přehled základních ekonomických parametrů jednotlivých variant řešení

Porovnání variant	nyní	varianta 1	varianta 2 A	varianta 2 B	varianta 3
	stávající bazén	stávající bazén	25 m bazén	25 m + 50 m bazén	25 m + stávající 25 m bazén
návštěvnost	108 292	108 292	201 283	262 083	246 883
investiční náklady celkem	0	0	362 400 000	503 280 000	462 400 000
provozní náklady	9 721 000	13 332 000	36 823 250	42 690 925	49 855 290
provozní výnosy	4 257 000	6 739 148	41 198 256	43 654 576	43 040 496
+ ZISK / - ZTRÁTA	-5 464 000	-6 592 852	4 375 006	963 651	-6 814 794

Tabulka 37 – Porovnání variant – běžný provozní rok

Varianta 1

U varianty V1 – stávající bazén, je stále ve ztrátě z provozní činnosti obdobně, jako je tomu v současné době. I přes zvýšení vstupného se ztrátu nepodařilo snížit, jelikož se stále zvyšují náklady a to především personální.

Problém této varianty je, že nepřináší nic nového a nemůže oslovit kromě stávajících kondičních plavců a škol žádnou jinou cílovou skupinu.

Varianta 2

Řeší a výstavbu kompletně nového objektu víceúčelové budovy pro sportovně-relaxační účely. Tato varianta je ze všech řešení nejnáročnější, jak investičně, tak i časově. Ale přináší potenciál největší návštěvnosti a zároveň největších tržeb s tím, že zde je možnost mírného zisku. Otázkou je investiční náklad do stavby části s 50 m bazénem a případné jiné alternativy řešení pro město Prostějov.

Provozní výnosy z nových středisek přinesou zisk, který může pokrývat provozní ztrátu z fungování tohoto 50 m bazénu.

Realizací by se však celý komplex dotvořil a mohl by využívat mnoho synergických efektů např. v úspoře personálu při provozování jednoho bazénu než nového a ještě Městských lázní.

V pod variantě 2A, jen s 25 m bazénem je celé zařízení ve větším zisku, jelikož provozní náklady na plaveckou část jsou malé.

V pod variantě 2B, s 50 m bazénem již provozní náklady rostou významněji.

Varianta 3

Řeší a výstavbu kompletně nového objektu víceúčelové budovy pro sportovně-relaxační účely viz. varianta 2A a zároveň řeší provozování stávajících Městských lázní.

V této variantě jsou benefity z realizace 2A, ale jsou zde zároveň stávající velké provozní náklady na zachování provozu Městských lázní, kde fungováním jen pro plavecké oddíly a školy bude větší nutnost provozního příspěvku na provoz tohoto objektu. Komerční nájmy a plavání veřejnosti budou v novém zařízení a zde i přes hypotetickou možnost snížení provozních nákladů např. v jednotkách osob personálu, budou stále velké ostatní náklady a náklady na media.

I po rekonstrukci objektu za cca 100 mil. Kč dle srovnatelných zařízení zde dojde jen k zlepšení nákladů na spotřebu především tepelné a elektrické energie. Jinak samotná nutnost generální rekonstrukce je dána délkou provozování objektu a jeho stavebně-technickým stavem. Horizont je nejpozději za cca 10 let, kdy objekt bude nutné odtavit či rekonstruovat.

Hlavní problém je fungování dvou paralelních zařízení, kdy se nedá využít např. synergických efektů pro využívání personálu, kterého je v dané kvalifikaci a kvalitě obecně nedostatek.

Jednotlivé varianty byly porovnány i z hlediska životního cyklu objektu v horizontu 30 provozních let.

Porovnávání bylo provedeno pro nový objekt s rozlišením varianty 2A 25 m bazénu a 2B 25 m + 50 m bazénů. Dále byl proveden model i pro variantu 3, nové zařízení s 25 m bazénem a stávající Městské lázně. V této variantě se uvažovaly investiční náklady varianty 2A a nutné náklady rekonstrukce Městských lázních ve výši cca 100 mil. Kč.

Byly uvažovány vstupní investice, náklady na obnovu stavebních částí v časovém horizontu 10 a 20 let a s významnou technickou obnovou technologických celků v procentních podílech 15% z technologické investice.

Porovnání variant v životním cyklu projektu

		varianta 2A	varianta 2B	varianta 3
Výše investice bez DPH		362 400 000	503 280 000	462 400 000
podíl stavebních nákladů		53%	63%	53%
podíl technologických nákladů		47%	37%	47%
+ ZISK / - ZTRÁTA v běžném roce provozu		4 375 006	963 621	-6 814 794
Kumulovaný + ZISK / - ZTRÁTA				
+ ZISK / - ZTRÁTA v 5 roce provozu		21 875 030	4 818 105	-34 073 970
+ ZISK / - ZTRÁTA v 10 roce provozu		43 750 060	9 636 210	-68 147 940
+ ZISK / - ZTRÁTA v 15 roce provozu		65 625 090	14 454 315	-102 221 910
+ ZISK / - ZTRÁTA v 20 roce provozu		87 500 120	19 272 420	-136 295 880
+ ZISK / - ZTRÁTA v 25 roce provozu		109 375 150	24 090 525	-170 369 850
+ ZISK / - ZTRÁTA v 30 roce provozu		131 250 180	28 908 630	-204 443 820
Obnovovací investice z investičních nákladů				
obnovovací investice - 10 rok ze stavební investice	5%	9 603 600	15 853 320	12 253 600
obnovovací investice - 15 rok - technologická z investice do technologie	15%	25 549 200	27 932 040	32 599 200
obnovovací investice - 20 rok ze stavební investice	10%	19 207 200	31 706 640	24 507 200
Celkem obnovovací investice		54 360 000	75 492 000	69 360 000

Tabulka 38 – Porovnání variant v životním cyklu projektu

Vyhodnocení

Při srovnání všech variant z hlediska první investice, nákladů na obnovu během provozu za 30 let a při započítání ztráty nebo zisku jsou pak celkové náklady na investici následující.

Náklady projektu za 30 let provozu - investičně

	varianta 2A	varianta 2B	varianta 3
Výše investice bez DPH	-362 400 000	-503 280 000	-462 400 000
Obnovovací investice projektu	-54 360 000	-75 492 000	-69 360 000
Kumulovaný + ZISK / - ZTRÁTA	131 250 180	28 908 630	-204 443 820
Celkem náklady za 30 let provozu	-285 509 820	-549 863 370	-736 203 820

Tabulka 39 – Náklady projektu za 30 let provozu

V daném srovnání vychází nejlépe varianta 2A, která má jen 25 m bazén. Varianta 2B již vychází hůře. Je to dánou velkou vstupní investicí do bazénové haly pro 50 m bazén a pak z důvodu následujících uvažovaných investic za dobu životnosti objektu na jeho obnovu, mimo

náklady na zajištění běžné údržby a opravy, které jsou u větší investice větší.

Zároveň díky nákladnějšímu provozu 50 m bazénu a ne významným dalším příjmům z tohoto střediska je výsledek provozní ekonomiky horší než u menší varianty.

Varianta 3, kdy se uvažuje výstavba sportovně-relaxačního komplexu s 25 m bazénem a stávajícím fungováním Městských lázní, které by byly v horizontu 10 let kompletně zrekonstruovány. Při srovnání této varianty s variantou 2B (25 m + 50 m bazény v novém centru) vychází tato varianta provozně nejhůře, jak z pohledu ročních provozních nákladů, tak i investičního pohledu s horizontem 30 let. Je to dáno po provozní stránce velmi malými tržbami a budoucími většími provozními náklady, především mzdrovými. Investice je sice menší o cca 41 mil. Kč a je možné ji částečně rozložit v čase.

Modely ekonomiky nezohledňují parametry, jako jsou odpisy, úkory z případných úvěrů apod.

Model financování je uveden v další části studie.

V propočtu projektu v jeho provozním výhledu 30 let se uvažuje jen s investicemi na obnovu zařízení.

10 FINACOVÁNÍ

Pro plánovaný projekt se zatím uvažuje s pokrytím finančních zdrojů z rozpočtu města a částečně z financování formou úvěru.

Z hlediska však pokrytí služeb pro širší zákaznickou skupinu je vhodné projekt koncipovat větší a to znamená bohužel i větší objem finančních prostředků pro investici. Ale z hlediska ekonomického, je pak však toto větší zařízení schopno poskytovat stabilnější příjmy na pokrytí provozu v budoucnu.

Na pokrytí investičních prostředků je jednou z variant pořízení dlouhodobého investičního úvěru.

Další možností by bylo založení právnické osoby (akciové společnosti) např. se sousedními městy a obcemi a složení potřebných finančních prostředků do základního kapitálu za podíl v budoucí společnosti.

Cesta pro získání finančních prostředků může být i různá forma podmíněných investic pro investory, kteří by ve městě chtěli realizovat např. rozsáhlejší developerské projekty apod.

Z hlediska dotačních programů na výstavbu projektů spojených s vodní rekreací a zábavou aktuálně žádné nejsou. Připravují se programy na podporu výuky plavání na Ministerstvu školství, kam by částečně šlo uvažovat s příspěvkem na plaveckou část budoucího areálu. Výše investice je však max. 20 mil. Kč.

Z hlediska finančních prostředků je nutné počítat do budoucna s určitým objemem financí i pro provozující společnost, která bude mimo investiční rozpočet potřebovat finanční prostředky na rozjezd provozu a první vybavení zařízení materiélem.

Tento rozpočet se sestavuje pro tzv. Pre-opening. Jsou v něm zahrnuty položky na provozní chemie (bazénové a úklidové), provozní vybavení od oblečení pro personál počínaje až pro vybavení provozů ručníky konče atd. Dále vybavení kancelářskými potřebami, zdravotnickým materiélem, vybavením dílny, základními náhradními díly apod. Dále se zde uvažuje s náklady na proškolení personálu, s náklady na mzdy zaměstnanců, kteří nastupují vždy několik týdnů (dle profese) před zahájením provozu. Náklady na elektřinu, vytápění a vodu po předání a převzetí stavby než bude otevřeno pro veřejnost a budou na pokrytí těchto nákladů zdroje z tržeb. Je zde nutné vždy uvažovat s postupnou náběhovou křivkou tržeb, a proto je nutné vytvořit dostatečnou finanční rezervu. Náběh tržeb je dán také termínem otevření zařízení během roku.

Z hlediska investora je důležité i řešit případnou možnost odpočtu DPH z celkové investice do daného projektu, která je velmi významná a činní 21% z investované částky.

Možnosti řešení jsou následující:

1. Pronajmutí bazénu do pronájmu externímu provozovateli – dle kritérií: podmínky provozování, cena nájmu, zkušenost provozovatele, možnost využití obyvateli atd. Provozovatel nese provozní rizika, zajišťuje služby a platí nájem městu. V daném případě je možnost na odpočet DPH z investice.
2. Město zřídí vlastní obchodní společnost, která si zařízení pronajme od města. Tento „vlastní“ provozovatel nese provozní rizika, zajišťuje služby a platí nájem městu. V daném případě je možnost na odpočet DPH z investice. V této formě se dá např.

vlastnímu provozovateli „pomoci“ nákupem služeb pro obyvatele např. seniory, děti apod., aby byl v mírném zisku.

3. Město zřídí příspěvkovou či obecně prospěšnou organizaci, která bude zařízení provozovat. Pokud zařízení nebude provozováno se ziskem a bude poskytována dotace, není možný odpočet DPH z investice a sám provozovatel bude omezen na odpočtu DPH.
4. Město bude provozovat samo zařízení s plným provozním rizikem. Odpočet DPH z investice je významně omezen.

Pro zajištění odpočtu DPH bude následně provozující společnost plátcem DPH a vstupné a ostatní služby budou DPH zatíženy. Tak je modelován i ceník služeb a všechny provozní výpočty.

Model Financování

Pro ilustraci je zde uveden model financování projektu ve variantě 2A a 2B ve formě úvěru ve výši 70% z investice a s vlastními finančními prostředky města ve výši 30% z výše investice.

Je uvažována doba splácení investičního úvěru 15 let při úrokové sazbě 2% ročně.

Níže je uveden model pro varianty:

Model Financování

parametry		Varianta 2A	Varianta 2B
		bazén 25 m	bazén 25 m + 50 m
investice (bez DPH)	Kč	362 400 000	503 280 000
vlastní prostředky	30%	108 720 000	150 984 000
výše úvěru	70%	253 680 000	352 296 000
úroková sazba	2%		
doba splácení úvěru	15		
měsíční splátka úvěru	Kč	1 632 453	2 267 055
navýšení úvěru	Kč	40 161 540	55 773 900

Tabulka 40 – Model financování

Tento model může být samozřejmě upraven dle potřeb města Prostějov z hlediska dosahovaných úrokových sazeb pro financování městských investic, podílu vlastních prostředků či délky doby splácení úvěru.

Uvedená kalkulace je jen pro představu finančního modelu pro uvedené investice varianty 2A a 2B.

Z hlediska nutnosti zajištění vlastních prostředků města jako i financování úvěru na stavební investici, je tato potřeba za cca 2 – 2,5 roku od zahájení prací na celém projektu, tj. od fáze zpracování studie.

11 ANALÝZA NÁKLADŮ A PŘÍNOSŮ (COST - BENEFIT ANALYSIS)

11.1 Vymezení a popis všech zainteresovaných benefitentů

Viz kapitola 3.7.2

11.2 Identifikace a kvantifikace dopadů realizace projektu na jednotlivé benefitenty, včetně vývoje v čase

Viz. Kapitola 3.7.2

11.3 Socio - ekonomické přínosy

Socio-ekonomické hodnocení projektu pomocí kriteriálních ukazatelů je následující. Tento projekt přináší významné socio-ekonomicke přínosy (kvantifikovatelné i nekvantifikovatelné), a to zejména:

- Zvýšení občanské vybavenosti města
- Vytvoření možnosti doposud chybějící celoroční vodní relaxace a zábavy pro široké spektrum zákazníků
- Vytvoření zákazníky stále více poptávaného prostoru pro kvalitní saunování
- Vytvoření kvalitního zařízení pro sport a aktivní trávení volného času
- Rozšíření nabídky pohybových aktivit a aktivního trávení volného času
- Možnost pro lepší fungování plaveckých sportovních oddílů
- Případně zlepšení možnosti pro realizaci různých forem plavecké výuky (maminek s miminky, předškoláků, školní výuky apod.)
- Zvýšení přitažливosti města pro jeho obyvatele a návštěvníky města a regionu
- Růst zaměstnanosti

12 ANALÝZA A ŘÍZENÍ RIZIK

V průběhu celého životního cyklu projektu objektivně existují tendenze k ovlivnění, resp. narušení jeho plánovaného průběhu.

Náplní této části Analýza CBA je vypracován přehled možných rizik, jejich členění a analýza z pohledu předpokládané četnosti jejich výskytu a závažnosti jejich následků.

V další části jsou pak rizika přiřazena činitelům, kteří se podílejí na realizaci projektu, a které jsou schopny omezit vznik rizika nebo jejich následky, případně tato rizika sdílet nebo vyloučit.

Z pohledu investora je třeba sledovat i nákladovou stránku omezení rizik, neboť platí zásada, že omezení či přenesení rizik např. na projektanta, případně pojišťovnu se promítne do jejich kalkulací a finálně pak do zvýšení ceny projektu. Podobně zvýšení rozsahu průzkumů (geologických, archeologických, analýza možné kontaminace půdy, atd.) nad obvyklou míru sice omezí možná budoucí rizika, nicméně se promítne do vyšších nákladů.

Klasickou cestou k minimalizaci rizik je pečlivé vypracování přípravné a projektové dokumentace, vypracování variantních řešení, prezentace projektu s cílem získat pro jeho realizaci veřejné mínění a kvalitní management po celou dobu životního cyklu projektu.

Cílem analýzy je proto upozornit na rizika a poskytnout nástroje k rozhodnutí, zda budou provedena opatření k omezení rizik a jejich dopadů, či zda bude riziko, které bezprostředně neohrožuje realizaci projektu, akceptováno. Tato kapitola tedy specifikuje, klasifikuje a vyhodnocuje rizika, ohrožující nebo narušující realizaci projektu. U rizik definuje jejich možný dopad a předkládá návrh opatření k eliminaci jejich negativního vlivu na přijatelnou míru.

Rizika projektu

Rizika byla rozdělena do kategorií:

- Technická
- Finanční
- Právní
- Provozní
- Tržní

1. Pravděpodobnost vzniku rizika

Kategorie	Popis
velmi pravděpodobné	Je pravděpodobný častý výskyt. Nebezpečí trvalé.
pravděpodobné	Vyskytnou se několikrát. Lze očekávat, že nebezpečí nastane často.
možné	Pravděpodobně se vyskytnou. Je rozumné, že nebezpečí nastane.
vyžadující pozornost	Lze předpokládat, že nebezpečí může výjimečně nastat.
velmi nepravděpodobné	Lze předpokládat, že výskyt nemusí nastat.

Tabulka 41 – Pravděpodobnost vzniku rizika

2. Celkový dopad rizika

Stupeň závažnosti	Následky
Katastrofické	Ohoření a zastavení projektu. Pokud projekt nemá být zastaven, je protřeba provést zásadní opatření.
Kritické	Zásadní narušení projektu. Vyžaduje opatření k zajištění původních parametrů a termínů.
Významné	Narušení projektu. Řízením lze dosáhnout původních plánů.
Nevýznamné	Nepodstatná narušení projektu. Běžnou operativou lze zajistit původní plány.

Tabulka 42 – Celkový dopad rizika

3. Pravděpodobnost rizika a celkový dopad

Čestnost výskytu	Závažnost následků rizik			
	Nevýznamné	Významné	Kritické	Katastrofické
velmi pravděpodobné	3	4	4	4
pravděpodobné	3	3	4	4
možné	2	3	4	4
vyžadující pozornost	1	2	3	3
velmi nepravděpodobné	1	2	2	3

Tabulka 43 – Pravděpodobnost rizika a celkový dopad

Specifikace úrovně rizik s číselným označením od 1(zanedbatelné) do 4(nepřípustné):

- Úroveň rizika zanedbatelná 1
- Úroveň rizika přípustná 2
- Úroveň rizika nežádoucí 3
- Úroveň rizika nepřípustná 4

12.1 Identifikovaná rizika projektu

Druh rizika	Závažnost rizika	Pravděpodobnost výskytu	Úroveň rizika	Eliminace
TECHNICKÁ RIZIKA				
Nedostatky v projektové dokumentaci	významná	vyžadující pozornost	2	Kapitola 12.2
Dodatečné změny požadavků investora	významná	vyžadující pozornost	2	Kapitola 12.2
Nedostatečná koordinace stavebních prací	kritická	vyžadující pozornost	2	Kapitola 12.2
Havárie na stavbě	významná	vyžadující pozornost	2	Kapitola 12.2
Kvalita prací, dodržování norem, bezpečnosti apod.	kritická	vyžadující pozornost	3	Kapitola 12.2
Nedodržení termínu stavby	významná	vyžadující pozornost	2	Kapitola 12.2
Živelné pohromy	katastrofická	vyžadující pozornost	3	Kapitola 12.2
Navýšení cen vstupů	významná	vyžadující pozornost	2	Kapitola 12.2
Výběr nekvalitního dodavatele	významná	vyžadující pozornost	2	Kapitola 12.2
Nekvalitní projektový tým	významná	vyžadující pozornost	2	Kapitola 12.2
Nepříznivé povětrnostní podmínky během výstavby	nevýznamná	vyžadující pozornost	1	Kapitola 12.2
Nedodržení rozpočtu a nedodržení kvality výstupu	kritická	vyžadující pozornost	2	Kapitola 12.2
Navýšení provozních nákladů	významná	vyžadující pozornost	2	Kapitola 12.3
FINANČNÍ RIZIKA				
Nedostatek finančních prostředků na předfinancování a v průběhu realizace projektu	významná	vyžadující pozornost	2	Kapitola 12.3
Ztráty z titulu zpoždění	významná	vyžadující pozornost	2	Kapitola 12.3
PRÁVNÍ RIZIKA				
Nedodržení Pokynů pro zadávání veřejných zakázek	významná	vyžadující pozornost	2	Kapitola 12.4
Nedodržení právních norem ČR, EU	významná	vyžadující pozornost	2	Kapitola 12.4
Nevyřešené vlastnické vztahy	významná	vyžadující pozornost	2	Kapitola 12.4

Tabulka 44 – Identifikovaná rizika projektu

Druh rizika	Závažnost rizika	Pravděpodobnost výskytu	Úroveň rizika	Eliminace
PROVOZNÍ RIZIKA				
Neefektivní management	významná	vyžadující pozornost	2	Kapitola 12.5
Nedostupná kvalitní pracovní síla	významná	vyžadující pozornost	2	Kapitola 12.5
Nedostatečná motivace zaměstnanců	významná	vyžadující pozornost	2	Kapitola 12.5
Nezastupitelnost některých profesí	významná	kritické	3	Kapitola 12.5
Nenaplnění a dodavatelsko-odběratelských smluv	významná	vyžadující pozornost	2	Kapitola 12.5
Nedostatek finančních prostředků v provozní fázi	významná	kritické	3	Kapitola 12.5
Omezené dopravní spojení	významná	vyžadující pozornost	2	Kapitola 12.5
Podvod managementu či zaměstnanců	významná	vyžadující pozornost	2	Kapitola 12.5
Nevhodná nebo neexistují krizový plán	významná	kritické	3	Kapitola 12.5
Špatná kvalita vody, nedostatečný úklid, špatná hygiena	významná	vyžadující pozornost	2	Kapitola 12.5
Nedostatečná údržba zařízení	významná	vyžadující pozornost	2	Kapitola 12.5
Zneužití či únik informaci	významná	vyžadující pozornost	2	Kapitola 12.5
Přeplněnost zařízení	významná	vyžadující pozornost	2	Kapitola 12.5
Zanedbání povinností provozovatele	významná	vyžadující pozornost	2	Kapitola 12.5
Mliv počasí	významná	vyžadující pozornost	2	Kapitola 12.5
TRŽNÍ RIZIKA				
Nedostatek poptávky po nabízených službách	velmi nepravděpodobné	vyžadující pozornost	1	Kapitola 12.6
Nedostatečně atraktivní zařízení	významná	vyžadující pozornost	2	Kapitola 12.6
Nedostatečná reakce na změny tržních podmínek	významná	vyžadující pozornost	2	Kapitola 12.6
Trh neodpovídá nastavené cenové politice	významná	vyžadující pozornost	2	Kapitola 12.6
Změna vstupů, zejména energií	významná	kritické	2	Kapitola 12.6
Konkurence	významná	vyžadující pozornost	2	Kapitola 12.6
Změny v demografii	velmi nepravděpodobné	vyžadující pozornost	1	Kapitola 12.6
Snížení životní úrovni obyvatel	významná	vyžadující pozornost	2	Kapitola 12.6
Růst daňové zátěže	významná	vyžadující pozornost	2	Kapitola 12.6

Tabulka 44 – Identifikovaná rizika projektu

12.2 Technická rizika

- **Nedostatky v projektové dokumentaci**

Toto riziko eliminovat pečlivou a dlouhodobou přípravou podkladů a dokumentace pro projekt.

- **Dodatečné změny požadavků investora**

Toto riziko eliminovat dlouhodobou a kvalitní přípravou projektu a jasným definováním očekávaných potřeb a přínosů projektu a technického provedení jeho realizace.

- **Nedostatečná koordinace stavebních prací**

Eliminace tohoto rizika bude plně v kompetenci dodavatelů stavebních prací, vybavení, a ostatních částí projektu. Investor eliminuje toto riziko uzavřením kvalitně zpracovaných smluv o dílo.

- **Havárie na stavbě**

Toto riziko má minimální pravděpodobnost vzniku proto bude výskyt takových skutečností při realizaci projektu sledován a v případě vzniku budou přijata operativní opatření.

- **Kvalita prací, dodržování norem, bezpečnosti apod.**

Při realizaci projektu bude použito standardních technických procesů a postupů a riziko, že by došlo k nedodržení stavebních norem je tedy velmi malé. V případě, že by došlo k nedodržení stavebních norem, mělo by to za následek nedosažení kvalitativních parametrů projektu, což by se projevilo buď v nutnosti okamžitého odstranění závad, případně ve zvýšených nákladech na údržbu v provozní fázi projektu. Eliminace tohoto rizika je opět plně v kompetenci dodavatelů stavebních prací, vybavení a ostatních částí projektu. Ze strany investora je eliminováno toto riziko kvalitně zpracovanými smlouvami a stanovením smluvních pokut pro případ neplnění dohodnutého díla, v dohodnuté kvalitě a také pečlivým výběrem vhodného dodavatele stavebních prací, který již má se stavbami podobného druhu zkušenosti. Pro realizaci bude na základě výběrového řízení vybrán technický dozor, který bude zodpovědný za dohled nad dodržením kvality práce.

- **Nedodržení termínu stavby**

Opatření k omezení tohoto rizika spočívá v kvalitní smlouvě o dílo s dodavateli se systémem sankcí za nedodržení smluvních podmínek.

- **Živelné pohromy**

Výskyt živelných pohrom je v daném území velmi nepravděpodobný, nelze ho však vyloučit (záplavy, větrné smrště aj.). Předcházet se tomuto riziku dá pojistnými smlouvami. V případě výskytu živelné pohromy by musel být pravděpodobně přehodnocen podstatnou měrou harmonogram stavebních prací.

- **Navýšení cen vstupů**

Toto riziko nelze vyloučit, byť investiční náročnost projektu byla pečlivě analyzována v rámci přípravných prací a nebezpečí výskytu tohoto rizika, tak bylo na minimální možnou míru eliminováno. Eliminace je možná uzavřením smlouvy o dílo na pevnou cenu apod.

- **Výběr nekvalitního dodavatele**

Toto riziko bude sníženo na nejnižší možnou míru kvalitním zpracováním zadávacího řízení, ve kterém budou zvoleni dodavatelé s relevantními referenčními realizacemi a s dostatečným technickým, materiálním a personálním zázemím pro realizaci předmětné zakázky.

- **Nekvalitní projektový tým**

Toto riziko je vysoce nepravděpodobné, protože realizační tým bude dopředu vybrán dle požadavků objednatele.

- **Nepříznivé povětrnostní podmínky během výstavby**

Toto riziko hrozí u všech stavebních prací a není možné je žádným způsobem eliminovat. Případné zdržení stavby v důsledku nepříznivého počasí bude kompenzováno úpravou harmonogramu a intenzivnější realizací stavebních prací ve zbylých obdobích investiční fáze.

- **Nedodržení rozpočtu a nedodržení kvality výstupu**

Obě tato rizika mají společného jmenovatele – nevhodně vybraného dodavatele stavebních prací. Tato rizika eliminuje dobré připravené zadávací řízení na dodavatele stavby a kvalitně vyhotovená smlouva o dílo, kde budou uvedeny podrobnosti týkající se těchto rizik, bude přesně stanovená zodpovědnost a stanovena případná smluvní pokuta.

- **Navýšení provozních nákladů**

Toto riziko se dá eliminovat pečlivou projektovou přípravou a navržením provozně úsporných technologií.

12.3 Finanční rizika

- **Nedostatek finančních prostředků na předfinancování a v průběhu realizace projektu**

Město by mělo mít zajištěny finanční prostředky na spolufinancování a předfinancování projektu z vlastních zdrojů nebo z bankovního úvěru. Plán financování projektu by měl být vypracován v souladu s harmonogramem realizace projektu. Podle tohoto plánu musí být zajištěny disponibilní prostředky k financování realizace projektu. Tento plán je třeba důsledně dodržovat, v případě jeho nedodržení hrozí významné riziko zastavení výstavby.

- **Ztráty z titulu zpoždění**

Možnosti zpoždění realizace stavby a eliminace rizik z toho plynoucí byla již popsána v předchozím textu. Obecně lze říci, že nedojde-li k zásahu vyšší moci (povětrnostní podmínky apod.), ztráty z titulu zpoždění výstavby jdou na vrub dodavatele stavebních prací. Toto riziko je tedy z hlediska žadatele minimální.

12.4 Právní rizika

- **Nedodržení Pokynů pro zadávání veřejných zakázek**

Veškerá zadávací řízení v rámci projektu budou realizována v souladu se zákonem o zadávání veřejných zakázkách v platném znění.

- **Nedodržení právních norem ČR, EU**

Žadatel má řadu zkušeností s realizací investičních aktivit a vzhledem ke svému charakteru (územně samosprávný celek) má kvalitní zázemí a zkušenosti s aplikací právních norem ČR a EU.

- **Nevyřešené vlastnické vztahy**

Vlastnické vztahy k pozemkům a nemovitosti jsou vyřešeny a zapsány v listech vlastnictví na žadatele.

12.5 Provozní rizika

- **Neefektivní management**

Nevyužití potenciálu poptávky, finanční ztráty, ztráta pověsti. Riziku předejít vhodným výběrem personálu jako i soustavnou kontrolou.

- **Nedostupná kvalitní pracovní síla**

Nová pracovní místa, která budou v rámci projektu vytvořena, budou obsazena na základě výběrových řízení. Vzhledem k velikosti města Prostějov je riziko nedostupné pracovní síly minimální.

- **Nedostatečná motivace zaměstnanců**

Riziko eliminovat dobrou personální prací. Z nemotivovaných zaměstnanců dochází k snížení kvality poskytovaných služeb.

- **Nezastupitelnost některých profesí**

Nutnost udržet klíčové pozice pro chod zařízení.

- **Nenaplnění a dodavatelsko-odběratelských smluv**

Rizika na straně dodavatelsko-odběratelských bude eliminováno výběrem kvalitních dodavatelů v pečlivě připraveném výběrovém řízení.

- **Nedostatek finančních prostředků v provozní fázi**

Toto riziko se eliminuje pečlivým ekonomickým vyhodnocením provozních nákladů a možných výnosů.

- **Omezené dopravní spojení**

Toto riziko je málo pravděpodobné, ale může vzniknout např. k dlouhodobým omezením na vlakové trati apod.

- **Podvod managementu či zaměstnanců**

Riziku předcházet pravidelnou kontrolou.

- **Nevhodná nebo neexistují krizový plán**

Může díky němu docházet k zraněním či jiným vážným situacím ohrožující provoz zařízení.

- **Špatná kvalita vody, nedostatečný úklid, špatná hygiena**

Může se odrazit v zákaznickém vnímání. Nutná adekvátní kontrola na všech stupních.

- **Nedostatečná údržba zařízení**

Zvýšená poruchovost, odstávky zařízení a následná ztráta tržeb. Eliminovat důslednou kontrolou.

- **Zneužití či únik informaci**

V daném případě minimální riziko ovlivňující chod zařízení.

- **Přeplněnost zařízení**

Pokles poptávky z důvodu znechucení návštěvníků.

- **Zanedbání povinností provozovatele**

Možné sankce ze strany státních orgánů apod. Riziku předcházet důslednou kontrolou.

- **Vliv počasí**

Ovlivňuje návštěvnost s ohledem především na letní sezonu. Dá se částečně eliminovat zajímavou náplní v kryté části areálu.

12.6 Tržní rizika

- **Nedostatek poptávky po nabízených službách**

Vzhledem k provedeným analýzám lze předpokládat, že poptávka po službách nabízejících v navrženém projektu (samozřejmě s přihlédnutím k rozsahu řešení) bude mezi občany města velmi vysoká.

- **Nedostatečně atraktivní zařízení**

Nutno zvolit koncept, který zaujme širokou zákaznickou skupinu a tím zajistí požadovanou návštěvnost zařízení a budoucí tržby.

- **Nedostatečná reakce na změny tržních podmínek**

Pokles existující poptávky. Riziko eliminovat sledováním konkurence a proaktivním marketingem.

- **Trh neodpovídá nastavené cenové politice**

Neochota zákazníků platit nastavené vstupné. Riziko s ohledem na uvažované ceny vstupů nízké.

- **Změna vstupů, zejména energií**

Významná změna do cen vstupů. Eliminovat částečně tendrováním ve větším objemu zakázky např. spolu s městem.

- **Ztráta zájmu o službu**

Najdou se jiné volnočasové aktivity, které odlákají návštěvníky.

- **Konkurence**

Zrealizuje se nové a podstatně lepší zařízení s větší atraktivní náplní.

- **Změny v demografii**

Změní se výrazně skladba obyvatel lokality.

- **Snížení životní úrovně obyvatel**

Nárůst životních nákladů, ekonomický krize, zvýšení nezaměstnanosti apod.

- **Růst daňové zátěže**

Vlivy daňové na provoz zařízení.

- **Nedostatek personálu**

Chybějící a kvalitní personál s ohledem na situaci na pracovním trhu.

12.7 Celkové zhodnocení rizik

Rizika u tohoto projektu se nikterak neliší od rizik u jiných obdobných projektů. Proto je tedy možné projekt z tohoto pohledu považovat za bezproblémový, identifikována rizika s velmi vysokou mírou pravděpodobnosti neovlivní vlastní realizaci projektu.

13 ZÁVĚR

Cílem Analýzy CBA bylo posoudit možné varianty řešení výstavby nového sportovně – relaxačního komplexu v Prostějově.

Požadavek města, jako investora, je vytvořit zařízení, které nabídne doposud chybějící možnosti relaxace a vodní zábavy pro různé cílové skupiny, především pro rodiny s dětmi a wellnessové orientované zákazníky. Zároveň je cílem zásadně rozšířit možnosti kondičního a sportovního plavání, jelikož stávající kapacita plaveckého bazénu délky 25 m s 6 plaveckými dráhami kapacitně nedostačuje poptávce po této službě. A to jak ze strany veřejnosti, tak i z pohledu místního plaveckého oddílu a plavecké školy.

Pro záměr je vybrán pozemek navazující na stávající venkovní Aquapark Koupelky. Vybudováním nového krytého projektu by došlo i k lepšímu využití tohoto stávajícího letního areálu pro zákazníky (lepší atrakce, komfortnější odbavení, využití při proměnlivém počasí apod.) a zároveň by provozovatel mohl využít spojením obou areálů synergické efekty v provozu (personální obsazení, technické vybavení atd.).

Jelikož stávající plavecký bazén v Městských lázních má předpokládanou životnost jen 10 let (do roku cca 2028), je nezbytné již nyní hledat možnosti jeho co neefektivnější náhrady v dostatečném předstihu před jeho uzavřením.

Investor si již nechal zpracovat 2 studie architektonického řešení a provozní náplně, které byly v CBA okomentovány. Z každé studie se dají použít dobré nápady, ale obecně by se dle finálního zadání investora měla vytvořit další, která bude obsahovat náplň a provozní vazby odpovídající tomuto řešení.

Celý projekt byl posuzován v těchto variantách:

Varianta 1 – dožítí stávajícího plaveckého bazénu

Varianta 2 – vybudování nového objektu s novou nabídkou služeb pro širokou veřejnost v podobě vybudování relaxačních částí (vodní a saunové). Variantně se řešilo v rámci nového komplexu i vybudování části s bazénem 25 m s 6 drahami, tato varianta je označována 2A. Nebo ještě rozšíření o další přístavbu pro bazén délky 50 m s 8

dramami, tato varianta je označována 2B. V této variantě 2 včetně pod variant řešení by byly Městské Lázně uzavřeny.

Varianta 3 – fungování stávajícího plaveckého bazénu v Městských lázních a nového zařízení se základním plaveckým bazénem 25 m

Jednotlivé varianty se odlišují především rozsahem nabízených služeb a výši nutných investičních prostředků na jejich realizaci. Zároveň každá varianta má jiný provozní výsledek z pohledu běžného provozního roku.

Varianty byly posouzeny po stránce investiční, provozně nákladové a z pohledu možných budoucích tržeb.

Varianta 1 – „dožití“ stávajícího plaveckého bazénu ve stávajícím stavu

Tzn. zachování stávající nabídky bazénů a služeb minimálně po dobu řešení nového projektu v časovém horizontu cca 5 let.

V daném čase by sloužil veřejnosti a organizovaným oddílům jako dosud.

Následně pak může stávající bazén fungovat dalších cca 5 let (do roku 2028). Pak bude nutné objekt rekonstruovat. Pokud by tato rekonstrukce následně proběhla, tak by se jednalo o investici ve výši cca 80 – 100 mil. Kč bez DPH.

Z provozního hlediska je výhodnější však všechny možnosti plavání shromáždit do jednoho místa tak, aby se efektivně využívalo minimum personálu. Již nyní je zvláště v odborných profesích jako strojník a plavčík, na trhu práce nedostatek těchto zaměstnanců.

Zároveň více návštěvníků jednoho zařízení zefektivňuje jeho provoz, jelikož cca 90% nákladů v daných zařízeních je fixních.

Z marketingového hlediska je pak možné lépe propojovat jednoduchým způsobem všechny aktivity a nabízet kombinované produkty pro zákazníky jednotlivých středisek.

Varianta 2 – vybudování nového sportovně – relaxačního komplexu s novou nabídkou služeb.

Po otevření nového zařízení jsou tyto možnosti:

- 1) V novém projektu bude nový stejně velký 25 m plavecký bazén, který bude sloužit ve stejném rozsahu poskytovaných služeb jako nyní pro veřejnost a oddíly spo-lečně
- 2) V novém projektu bude nový 25 m bazén určený pro plavání veřejnosti a zároveň zde bude další plavecký bazén určený pro sportovní oddíly. Může to být například rozšířený plavecký bazén z 6 drah na 10 drah, nebo 2 bazény 25 m vždy s 6 drahami či velký 50 m bazén s 8 drahami určený převážně zájmovým oddílům, případně dle požadavků města i velký sportovní bazén 50 m o šířce 25 m (možnost plavání i napříč bazénu s délkou 25 m).

V této variantě by byla nabídka nového zařízení koncipována tak, aby zařízení bylo schopno obsloužit velkoryse (i s budoucí vizí požadavků klientů) co nejvíce cílových skupin zákazníků, a tím si zajistilo budoucí stabilitu příjmů. Zároveň kombinace nových středisek by do budoucna zajišťovala, aby významně nebyl hospodářský výsledek ovlivňován například výpadkem návštěvnosti jedné skupiny zákazníků. Zařízení by v různých časech mohlo poskytovat služby různým zákaznickým skupinám a bylo by celkově využíváno efektivněji.

V této nové rozvojové variantě byla navržena část pro vodní zábavu a relaxaci s relaxačním bazénem, vírivkami, venkovním výplavovým bazénem, velkým dětským brouzdalištěm s mnoha dalšími atrakcemi, jako i tobogánová věž až se 3 tobogány. A to vše doplněno o velký prostor pro odpočinek z důvodu spokojenosti zákazníků a za účelem prodloužení pobytu.

V samostatné části byl navržen saunový svět s vnitřní a venkovní zónou. Celkem s minimálně 5 vnitřními kabinami a 2 venkovními. Toto středisko by bylo doplněno možností využití wellnessových služeb jako jsou masáže apod.

Vše by bylo doplněno o možnost občerstvení a možností využívat i venkovní Aquapark Koupelky.

Variantně byly řešeny k základnímu konceptu pro vodní a saunovou relaxaci, i možnosti především rozšíření kapacit pro plavání, a to jak pro veřejnost, tak i pro organizované plavání.

To bylo rozpracováno ve 2 variantách, lišících se nabídkou plaveckých bazénů.

- Varianta 2A má navržen plavecký bazén 25 m s 6 drahami
- Varianta 2B má navržen plavecký bazén 25 m s 6 drahami a 50 m bazén s 8 drahami

Varianta 3 – vybudování nového sportovně – relaxačního komplexu s novou nabídkou služeb ve variantě 2A a zároveň fungování stávajících Městských lázní s bazénem 25 m.

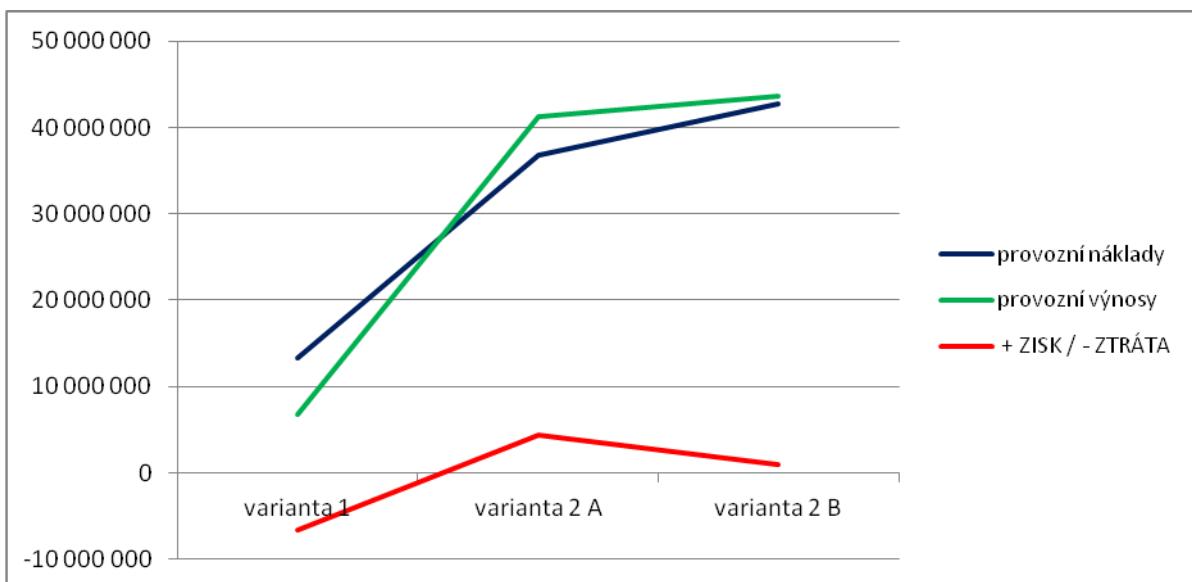
V novém projektu bude nový 25 m bazén určený pro plavání veřejnosti a zároveň zůstane zachován plavecký bazén 25 m ve stávajících Městských lázních, který bude sloužit zájmovým oddílům. Tento model může fungovat po dobu cca 5 let nebo než se zrealizuje další bazén např. 50 m v další etapě u nového sportovně-relaxačního komplexu. Časově je tato možnost limitována z důvodu stavebně technického stavu Městských lázní na cca 5 let samostatného provozu od otevření nového projektu, respektive do roku 2028. Pak by musela pravděpodobně následovat kompletní rekonstrukce stávajících Městských lázní.

Zde je základní porovnání uvažovaných variant:

Přehled základních ekonomických parametrů jednotlivých variant řešení

Porovnání variant	nyní	varianta 1	varianta 2 A	varianta 2 B	varianta 3
	stávající bazén	stávající bazén	25 m bazén	25 m + 50 m bazén	25 m + stávající 25 m bazén
návštěvnost	108 292	108 292	201 283	262 083	246 883
investiční náklady celkem	0	0	362 400 000	503 280 000	462 400 000
provozní náklady	9 721 000	13 332 000	36 823 250	42 690 925	49 855 290
provozní výnosy	4 257 000	6 739 148	41 198 256	43 654 576	43 040 496
+ ZISK / - ZTRÁTA	-5 464 000	-6 592 852	4 375 006	963 651	-6 814 794

Tabulka 1 – Přehled základních ekonomických parametrů jednotlivých variant řešení



Graf 15 – Porovnání provozních nákladů, výnosů a zisku/ztráty v jednotlivých variantách

Návštěvnost

Je modelována dle spádové oblasti. U nových variant s dopočítáním využití vodních ploch i pro organizované plavání. Varianta návštěvnosti je uvažována v modelu realistické, které je v porovnání s již fungujícími konkurenčními projekty na spodní úrovni.

Provozní výnosy

Jsou modelovány na realistickou návštěvnost za použití ceníku Aquaparku Uherské Hradiště, kde jsou ceny zákazníky akceptovány a zařízení při nich dosahuje vysokou návštěvnost. Při modelu návštěvnosti na pesimistickou nebo optimistickou variantu výnosy následně oscilují +/- 9,7 mil. Kč.

Provozní náklady

Jsou stanoveny na jednotlivé varianty. Hlavní podíl tvoří mzdové náklady, které byly modelovány na personální obsazení dle předpokládané provozní doby. Další významné náklady jsou náklady na media, kde se vycházelo s aktuálních hodnot.

ZISK / ZTRÁTA

Varianty stávajícího bazénu v Městských lázních jsou vždy provozně ztrátové. V současné době cca 5,3 mil. Kč ročně. Při úpravě cen vstupného, ale zároveň při úpravě mzdových nákladů se pak ztráta ještě prohlubuje. I při variantě 3 – nový projekt s bazénem 25 m a stávající fungování Městských lázní je provozování ztrátové z důvodu nutnosti provoz zajišťovat velkým počtem personálu. Dále i převedením některých tržeb do nového projektu a tím zvýšením provozní ztráty v starém bazénu.

Varianty rozvojové – 2A a 2B již provozní zisk generují a to díky novým střediskům – vodní zábava a relaxace, jako i také díky saunovému světu.

Z pohledu ziskovosti je výhodnější varianta 2A jen s 25 m bazénem, kde se dosahuje zisk přes 4 mil. Kč. V druhé variantě 2B je zisk již cca 1 mil. Kč. Je to z důvodu větších provozních nákladů, které provoz 50 m bazénu vyvolává a ostatní střediska (saunový svět a vodní relaxačně-zábavní zóna) na něj vytváří krycí příspěvek na pokrytí provozních nákladů této bazénové části.

Investičně se varianty 2A a 2B liší o cca 141 mil. Kč. To je náklad na vybudování haly s plaveckým bazénem 50 m a potřebným zázemím pro výukovou a sportovní činnost.

S ohledem však na kapacitu zákazníků, kteří v daném bazéně mohou plavat, je to z pohledu zákazníků a především plaveckých oddílů a škol nejfektivnější řešení.

Odlišení plánovaného komplexu od konkurence by mělo být především v nabídce atrakcí. Například kvalitní a velký Saunový svět, který by měl vnitřní, ale především venkovní část. Dále pak především teplá a případně i slaná voda v relaxačních bazénech, které by byly součástí Relaxačního světa, ve kterém by bylo i velmi atraktivní dětské brouzdaliště a toboganová věž, kterou by šlo případně využívat i v rámci letního areálu. To vše doplněné o rozsáhlou plochou pro odpočinek s lehátky, jako i s možností občerstvení zákazníků.

Cílem je prodloužit pobyt zákazníků v zařízení za účelem získání dalších doprovodných tržeb, např. z občerstvení, vstupů z jiných středisek jako je Saunový svět a masáž apod.. Zároveň dostatečná nabídka atrakcí podněcuje k nákupu delších časových vstupenek a tím následně roste i průměrná útrata na zákazníka.

Díky navrženému širokému spektru vybavení, lze očekávat trhem i akceptaci vyšších cen vstupného než má konkurence v okolí spádové oblasti. V době možného otevření budou již tyto relativně moderní zařízení i zastaralá.

Všechny varianty využívají možnosti propojení do venkovního areálu letního koupaliště, které skladnou služeb doplňuje celý sortiment služeb vnitřního areálu.

Při variantě 1 není reálné očekávat výraznou změnu výsledku hospodaření vyvolatelnou změnou struktury služeb. Změna je dána vždy až rozvojovými variantami.

Při srovnání investic z pohledu životnosti objektu s horizontem 30 let a provozními náklady na obnovu investice a kumulovaným ziskem či ztrátou za uvedené období je finančně nejvýhodnější varianta 2A. Je to dáno nižší vstupní investicí a lepším provozním hospodařením oproti variantě 2B.

S ohledem na zachování stabilních dlouhodobých příjmů a vize uspokojení budoucí poptávky zákazníků bych doporučoval realizovat variantu 2B. To i případně v další etapě než základní sportovně-relaxační komplex. Realizace by mohla být i např. za pomoci dotací sportovního svazu za účelem vybudování tréninkového centra v Prostějově apod. .

Varianta 2B je sice investičně nejnáročnější, ale z dlouhodobého pohledu 10 let a nutnosti pak následně řešit i Městské lázně je asi nejvýhodnější. A to především z důvodu naplnění provozních potřeb jednotlivých cílových skupin obyvatel Prostějova.

Model nákladů na provoz „starého“ a „nového“ bazénu ve variantách

Porovnání variant	nyní	varianta 1	varianta 2 A	varianta 2 B	varianta 3
	stávající bazén	stávající bazén	25 m bazén	25 m + 50 m bazén	25 m + stávající 25 m bazén
investiční náklady celkem	0	0	362 400 000	503 280 000	462 400 000
+ ZISK / - ZTRÁTA	-5 464 000	-6 592 852	4 375 006	963 651	-6 814 794

Model fungování projektů v horizontu 10 let z pohledu investice do 50 m bazénu a fungování/nefungování Městských lázní

popis	let	finanční vyjádření mil. Kč bez DPH	poznámka
kumulovaná ztráta v běžném provozu Městských lázní	5	26,5	obvyklá provozní dotace jako doposud, kterou bude muset město do otevření nového projektu platit
kumulovaná ztráta při souběhu provozu bazénů - nového 25 m a starého 25 m	5	26,5 - 49,0	předpokládaná provozní dotace jako doposud, resp. pravděpodobně navýšená na cca 7 mil. Kč ročně z důvodu plateb jen za oddíly, které částečně dostávají i dotaci z města
investiční náklad z důvodu navýšení stavby nového komplexu o 50 m bazén		141	to je investice za nový bazén, který by rozšiřoval nabídku pro sportovní plavce k navrženému 25 m bazénu, který by měl být orientován na veřejnost
pokud se starý bazén po otevření ihned uzavře, tak je úspora za 5 let "nefungování" původního bazénu cca		26,5 - 49,0	předpokládaná provozní dotace jako doposud, resp. pravděpodobně navýšená na cca 7 mil. Kč ročně z důvodu plateb jen za oddíly, které částečně dostávají i dotaci z města
stavba nového bazénu 50 m je již proto slevněna o tuto provozní úsporu na starém bazénu		92 - 114,5	zde je promítнутa úspora pokud by byly po otevření nového zařízení ihned uzavřeny Městské lázně
pokud by se stále chtěl udržet model 2 samostaných bazénů, tak bude nutná kompletní rekonstrukce Městských lázní za 10 let ve výši investice		100	investice v současných cenách, za 10 let bude pravděpodobně významně vyšší
úspora za nerealizaci rekonstrukce starého bazénu opět slevňuje výstavbu nového 50 m bazénu v douhodobém pohledu		+ 8 nebo až - 14,5	pokud se nebude investovat do rekonstrukce za účelem udržení stávajícího bazénu k pokrytí poptávky, tak tato "uspořená" investice se dá použít již nyní na výstavbu nového bazénu
zisk na novém "bazénu" za 5 let "nefungování" plánovaného 50 m bazénu		17	to je dáno uspořením vyšších provozních nákladů na 50 m bazénu

Zde je patrné, že pokud se bude stále provozovat stávající bazén, tak v nejlepším případě za 5 let zaplatí město 26,5 mil. Kč za dotaci na jeho provoz. Pravděpodobně však více.

Z tohoto důvodu je vhodné po otevření nového projektu ihned Městské lázně uzavřít. Pro zajištění potřebné vodní plochy je vhodné i přes prvotní výši investice 141 mil. Kč zrealizovat v průběhu výstavby zároveň i nový 50 m bazén pro sportovní plavání.

Z pohledu situace za 5 let od otevření nového projektu, by bylo nutné Městské lázně rekonstruovat z důvodu udržení možnosti větších kapacit pro plavání, pokud by však opět nebylo občanům nabízeno plavání jen v rozsahu 25 m bazénu v novém komplexu.

Když bude již nový 50 m bazén provozován v novém komplexu, tak sice za 5 let bude mít celý areál zisk o 17 mil. Kč menší, v porovnání s variantou pouze 2A, ale stále však bude pro město celý nový sportovně-relaxační komplex finančně + 9,5 mil. Kč za uvedené období. A to především včetně zásadního rozšíření nabídky a služeb spojených s možností plavání v Prostějově.

SHRNUTÍ ZÁVĚRU A DOPORUČENÍ

- 1. Projektovat nový sportovně-relaxační komplex s atraktivní náplní pro vodní relaxaci a zábavu, jako i kvalitní saunový svět s venkovní zahradou, jelikož tyto služby v Prostějově doposud chybí a zákazníci by jejich nabídku uvítali. Dále jsou tyto nová střediska schopny přinést do budoucna zajímavé ekonomické efekty.**
- 2. Z hlediska kapacit pro zajištění kondičního plavání doporučuji realizovat současně plavecký bazén 25 m s 6 dráhami se zaměřením pro veřejnost a plavecký bazén 50 m s 8 dráhami zaměřený na sportovní využití.**
- 3. Po otevření nového projektu uzavřít provoz Městských lázní a provozovat jen jeden komplex nového krytého a stávajícího letního koupání v areálu Aquaparku Koupelky.**
- 4. Z hlediska potenciálu zákazníků a cenové politiky je možné očekávat dosažení predikované návštěvnosti, jako je zde i do budoucna potenciál k vyšší cenové úrovni za poskytované služby.**
- 5. „Relaxační“ střediska budou vytvářet krycí provozní příspěvek na zajištění kvalitně a kapacitně řešeného plavání v Prostějově.**
- 6. Z úspor za provoz a budoucí investici do Městských lázní se dá „investovat“ realizace nového 50 m bazénu nad doposud stanovený limit investice do celého nového projektu.**
- 7. Úpravy Městských lázní nepřinesou do budoucna kladný hospodářský výsledek a budou stále provozně městem dotovány. Je to limitováno možnou nabídkou služeb a ani významné úpravy na provozní stránce, například vstupného se významněji do zlepšení ekonomiky provozu ne-promítnou.**
- 8. Z hlediska budoucí investice do nového projektu řešit možnost odpočtu DPH**

14 SEZNAM TABULEK A OBRÁZKŮ

14.1 Seznam Tabulek

- Tabulka 1 – Přehled základních ekonomických parametrů jednotlivých variant řešení
Tabulka 2 – Základní informace o městě (zdroj: web města www.prostějov.cz a www.wikipedia.org)
Tabulka 3 – Základní ekonomická data zprůměrovaná za roky 2014-2017
Tabulka 4 – Ceník služeb poskytovaných v Městských lázních Prostějov (www.dsp-pv.cz)
Tabulka 5 – Ceník služeb poskytovaných v Aquaparku Koupelky (www.dsp-pv.cz)
Tabulka 6 – Návštěvnost a tržby středisek Městských lázní (www.dsp-pv.cz)
Tabulka 7 – Využití plaveckých drah Městských lázní (www.dsp-pv.cz)
Tabulka 8 - Srovnání dle zpracovaných studií - Zpracovala: Ing. Jitka Vystavělová dle podkladů dodaných Projekční kanceláří Wach s.r.o. a ŠUMAVAPLAN projekt, s.r.o.
Tabulka 9 – Analýza SWOT varianty 1
Tabulka 10 – Analýza SWOT varianty 2
Tabulka 11 – Analýza SWOT varianty 3
Tabulka 12 – Harmonogram projektu pro variantu 2 – nový objekt
Tabulka 13 – Konkurence – ceny vstupů v Kč webové stránky provozovatelů (zdroj Google)
Tabulka 14 – Počet obyvatel v dojezdových vzdálenostech od Prostějova
Tabulka 15 – Výpočet zákaznického potenciálu
Tabulka 16 – Porovnání roční návštěvnosti v obdobných městech
Tabulka 17 – Nárůst návštěvnosti po rekonstrukci
Tabulka 18 - Porovnání variant řešení s ohledem na hlavní atrakce
Tabulka 19 – Porovnání variant řešení s ohledem na počty návštěvníků
Tabulka 20 – Porovnání velikostí plaveckého bazénu s ohledem na počty návštěvníků a výši investice do provedení nerezového bazénu
Tabulka 21 - Pracovní pozice a mzdové náklady
Tabulka 22 - Předpokládané otvírací doby jednotlivých středisek
Tabulka 23 – Návrh struktury ceníku pro variantu 2
Tabulka 24 – Výpočet průměrné účtenky
Tabulka 25 – Stávající tržby Městských lázní
Tabulka 26 – Model provozních výnosů – varianta 1 – stávající stav s novou cenou vstupů
Tabulka 27 – Model provozních výnosů – varianta 2 A – bazén 25
Tabulka 28 – Model provozních výnosů – varianta 2 B – bazén 25 m + 50 m
Tabulka 29 – Model provozních výnosů – varianta 3 – nový bazén 25 m + bazén 25 m Městské lázně
Tabulka 30 – Porovnání variant provozních výnosů bez DPH v realistické variantě
Tabulka 31 – Porovnání variant provozních výnosů bez DPH ve variantě pesimistické, realistické a optimistické
Tabulka 32 – Porovnání variant z hlediska možnosti oscilace tržeb ve variantách pesimistické a optimistické
Tabulka 33 – Model provozních nákladů
Tabulka 34 - Výpočet objemů stavby
Tabulka 35 – Výpočet investičních nákladů staveb
Tabulka 36 – Výpočet investičních nákladů - CELKOVÝCH
Tabulka 37 – Porovnání variant – běžný provozní rok
Tabulka 38 – Porovnání variant v životním cyklu projektu
Tabulka 39 – Náklady projektu za 30 let provozu
Tabulka 40 – Model financování
Tabulka 41 – Pravděpodobnost vzniku rizika
Tabulka 42 – Celkový dopad rizika
Tabulka 43 – Pravděpodobnost rizika a celkový dopad
Tabulka 44 – Identifikovaná rizika projektu

14.2 Seznam Obrázků

- Obrázek 1 - Město Prostějov – lokalizace v regionu (zdroj: www.google.com)
Obrázek 2 - Město Prostějov – bazény a koupaliště ve městě (zdroj: www.google.com)
Obrázek 3 - Město Prostějov, pozemek a budova Městských lázní (zdroj: www.google.com)
Obrázek 4 - Městské lázně a okolí, 3D letecký snímek, (zdroj: www.mapy.cz)
Obrázek 5 - Fotografie bazénu Městských lázní (zdroj: www.google.com)
Obrázek 6 - Fotografie prostoru sauny (zdroj: autor)
Obrázek 7 – Město Prostějov, pozemek Aquapark Koupelky (zdroj: www.google.com)
Obrázek 8 – Aquapark Koupelky a okolí, 3D letecký snímek, (zdroj: www.mapy.cz)
Obrázek 9 - Fotografie pozemku, Aquaparku Koupelky (zdroj: Centroprojekt a.s.)
Obrázek 10 - Fotografie pozemku, Aquaparku Koupelky (zdroj: autor)
Obrázek 11 - Vizualizace nové koupaliště ve Vrahovicích (zdroj: www.google.com)
Obrázek 12 - Fotografie výukového bazénu při ZŠ Dr. Horáka (zdroj: www.google.com)
Obrázek 13 - Homepage webu Městských lázní (zdroj: www.dsp-pv.cz)
Obrázek 14 - Situace areálu (zdroj: Wach s.r.o.)
Obrázek 15 - Půdorys 1.NP (zdroj: Wach s.r.o.)
Obrázek 16 - Půdorys 2.NP (zdroj: Wach s.r.o.)
Obrázek 17 - Půdorys 3.NP (zdroj: Wach s.r.o.)
Obrázek 18 - Řez podélný (zdroj: Wach s.r.o.)
Obrázek 19 - Řez příčný (zdroj: Wach s.r.o.)
Obrázek 20 - Vizualizace (zdroj: Wach s.r.o.)
Obrázek 21 - Vizualizace (zdroj: Wach s.r.o.)
Obrázek 22 - Situace areálu – 50 m bazén (zdroj: Šumavaplan projekt s.r.o.)
Obrázek 23 - Situace areálu – 25 m bazén (zdroj: Šumavaplan projekt s.r.o.)
Obrázek 24 - Půdorys 1.PP – 50 m bazén (zdroj: Šumavaplan projekt s.r.o.)
Obrázek 25 - Půdorys 1.PP – 25 m bazén (zdroj: Šumavaplan projekt s.r.o.)
Obrázek 26 - Půdorys 1.NP – 50 m bazén (zdroj: Šumavaplan projekt s.r.o.)
Obrázek 27 - Půdorys 1.NP – 25 m bazén (zdroj: Šumavaplan projekt s.r.o.)
Obrázek 28 - Půdorys 2.NP – 50 m bazén (zdroj: Šumavaplan projekt s.r.o.)
Obrázek 29 - Půdorys 2.NP – 25 m bazén (zdroj: Šumavaplan projekt s.r.o.)
Obrázek 30 - Řezy 50 m bazén (zdroj: Šumavaplan projekt s.r.o.)
Obrázek 31 - Řezy 25 m bazén (zdroj: Šumavaplan projekt s.r.o.)
Obrázek 32 - Vizualizace (zdroj: Šumavaplan projekt s.r.o.)
Obrázek 33 - Situace – širší vztahy v území (zdroj: www.mapy.cz)
Obrázek 34 - Pozemek z hlediska Územního plánu (zdroj: Územní plán Prostějov)
Obrázek 35 - Pozemek z hlediska inženýrských sítí - vodovod (zdroj: Územní plán Prostějov)
Obrázek 36 – Katastrální mapa – zájmové území Plaveckého bazénu (zdroj: i-katastr)
Obrázek 37 – Poptávka po službách v Německu dle věkové kategorie (zdroj přednáška Klause Batze – European Waterpark Association)
Obrázek 38 - Anketa v Příbrami v roce 2016 (zdroj: Anketa Města Příbram)
Obrázek 39 – Mapa konkurence (zdroj: www.google.com)
Obrázek 40 – Aquapark Olomouc – letecký snímek, koupaliště i plavecký bazén (zdroj: www.mapy.cz)
Obrázek 41 – Aquapark Olomouc – plánek zařízení (zdroj: www.google.com)
Obrázek 42 – Aquapark Olomouc – vnitřní hala (zdroj: www.google.com)
Obrázek 43 – Aquapark Olomouc – letní koupaliště (zdroj: www.google.com)
Obrázek 44 – Aquapark Olomouc – budova Aquaparku (zdroj: www.google.com)
Obrázek 45 – Aquapark Olomouc – venkovní sauna (zdroj: www.google.com)
Obrázek 46 – Plavecký station Olomouc – letecký snímek, koupaliště i plavecký bazén (zdroj: www.google.com)
Obrázek 47 – Plavecký stadion Olomouc – vnitřní plavecký bazén (zdroj: www.google.com)
Obrázek 48 – Plavecký stadion Olomouc – tobogán (zdroj: www.google.com)
Obrázek 49 – Plavecký stadion Olomouc – saunová terasa (zdroj: www.google.com)
Obrázek 50 – Plavecký stadion Olomouc – venkovní plavecký bazén (zdroj: www.google.com)
Obrázek 51 – Aquapark Vyškov – letecký snímek, koupaliště i plavecký bazén (zdroj: www.mapy.cz)
Obrázek 52 – Aquapark Vyškov – pohled na areál (zdroj: www.google.com)
Obrázek 53 – Aquapark Vyškov – pohled na relaxační část (zdroj: www.google.com)
Obrázek 54 – Aquapark Vyškov – plavecký bazén (zdroj: www.google.com)
Obrázek 55 – Aquapark Vyškov – tobogány (zdroj: www.google.com)
Obrázek 56 – Model využití zařízení jednotlivými zákaznickými skupinami – stávající stav

Obrázek 57 – Model využití zařízení jednotlivými zákaznickými skupinami – nové zařízení

Obrázek 58 – Situace funkčního řešení (zdroj. www.mapy.cz)

Obrázek 59 – Ukázka řešení funkčních vazeb nového sportovně – relaxačního zařízení

Obrázek 60 - Organizační struktura pro stávající a novou variantu

Obrázek 61 – Ukázky řešení moderních zařízení (zdroj. www.google.com)

14.3 Seznam Grafů

Graf 1 – Využití plaveckých drah Městských lázní (www.dsp-pv.cz)

Graf 2 – Dojezdové vzdálenosti ve spádové oblasti od Prostějova

Graf 3 – Podíly tržeb středisek – varianta 1

Graf 4 – Podíly tržeb středisek – varianta 2 A – bazén 25

Graf 5 – Podíly tržeb středisek – varianta 2 B – bazén 25 m + 50 m

Graf 6 – Podíly tržeb středisek – varianta 3 – nový bazén 25 m + starý bazén 25 m

Graf 7 – Celkové tržby

Graf 8 – Celková návštěvnost

Graf 9 – Porovnání návštěvnosti ve variantě pesimistické, realistické a optimistické

Graf 10 – Porovnání tržeb ve variantě pesimistické, realistické a optimistické

Graf 11 – Podíly nákladů – varianta 1

Graf 12 – Podíly nákladů – varianta 2 A

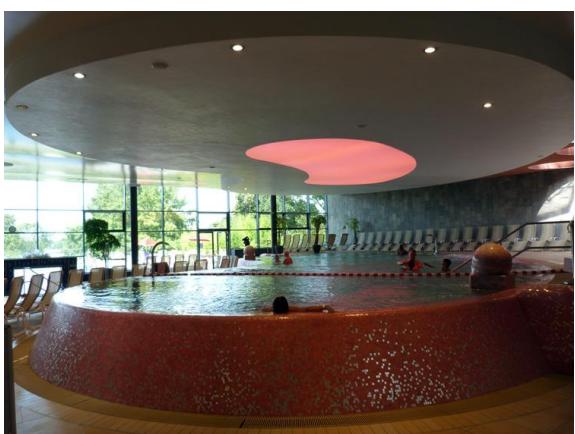
Graf 13 – Podíly nákladů – varianta 2 B

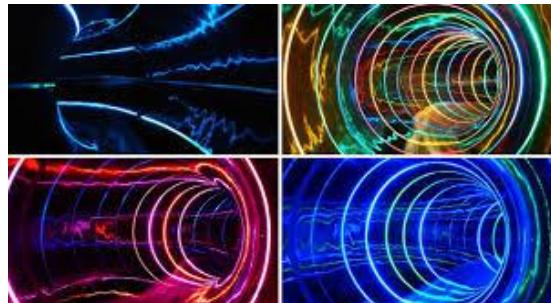
Graf 14 – Podíly nákladů – varianta 3

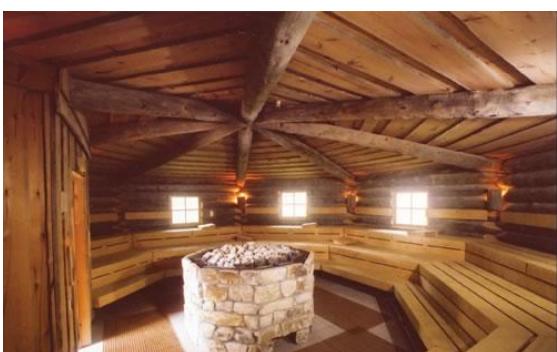
Graf 15 – Porovnání provozních nákladů, výnosů a zisku/ztráty v jednotlivých variantách

15 UKÁZKY ŘEŠENÍ MODERNÍCH ZAŘÍZENÍ















Obrázek 61 – Ukázky řešení moderních zařízení (zdroj. www.google.com)

Informace o zpracovateli

Ing. Radek Steinhailz



Jednatel společnosti Relaxsolution s.r.o., která se zabývá poradenstvím v oblasti aquaparků, bazénů, saun a wellness.

Tato společnost funguje na trhu od roku 2015 a zpracovává Koncepčních studie rozvoje zařízení, jako i různé analýzy k dané problematice.

Před založením své společnosti Relaxsolution s.r.o., jsem byl takřka 10 let svázán s projektem Aquapalace Praha. Tento projekt jsem připravoval po stránce návrhu řešení, řízení projektového týmu, řízení stavby a následně jsem zde řídil provoz ve funkci generálního ředitele.

Právě tady jsem načerpal neuvěřitelné množství nových zkušeností s projektováním, výstavbou, ale i s marketingem nebo s provozním a finančním řízením tohoto kolosu.

Zároveň jsem měl jedinečnou příležitost seznamovat se s trhem v České republice i v zahraničí z hlediska nových trendů a vývoje provozu.

Jako jednatel společnosti přednáším na různých konferencích např. pro Asociaci bazénů a saun, Asociaci pracovníků v regeneraci apod. a účastním se pravidelně kongresů pořádaných asociací European Waterpark Association.

Další informace:

www.relaxsolution.cz