



---

# Studie proveditelnosti

## Aquacentrum Kyjov

---

### Investiční záměr Modernizace stávajícího městského koupaliště a novostavba krytého plaveckého bazénu

Vypracoval:



Realizováno v rámci projektu "Kyjov 2030" (registrační číslo projektu: CZ.03.4.74/0.0/0.0/17\_080/0010013), který je spolufinancovaný z Evropské unie, Evropského sociálního fondu, prostřednictvím Operačního programu Zaměstnanost.



Evropská unie  
Evropský sociální fond  
Operační program Zaměstnanost

## ZÁKLADNÍ ÚDAJE

Stupeň dokumentace:	<b>Studie proveditelnosti a Analýza nákladů a přínosů (CBA)</b>
Akce:	<b>Aquacentrum Kyjov</b>
Místo stavby:	<b>Kyjov</b>
Charakter projektu:	<b>Výstavba nového sportovně-relaxačního zařízení</b>
Investor:	<b>Město Kyjov</b>
	Zastoupený: <b>Mgr. František Lukl</b> starosta města
Zpracovatel:	<b>Ing. Radek Steinhaizl</b>
	Relaxsolution s.r.o. Komořanská 2065/9 143 00 Praha 4 Tel.: 00 420 739 543 900 Mail: <a href="mailto:steinhaizl@relaxsolution.cz">steinhaizl@relaxsolution.cz</a> Web: <a href="http://www.relaxsolution.cz">www.relaxsolution.cz</a> IČ: 04556224
Datum zpracování:	<b>8 - 10 / 2019</b>



V Praze 7. 10. 2019

.....  
Ing. Radek Steinhaizl  
jednatel

Vážený pan starosta,  
**Mgr. František Lukl**

**Město Kyjov**

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

V Praze dne 7. 10. 2019

Vážený pane starosto,

v souladu se zadáním předkládáme konečnou verzi Studie proveditelnosti a analýzy nákladů a přínosů (CBA) investičního záměru modernizace městského koupaliště a novostavby krytého plaveckého bazénu.

Cílem bylo posoudit neoptimálnější variantu řešení zajištění služby občanům a turistům, z hlediska možnosti plavání, koupání a dalších doprovodných relaxačních služeb ve městě Kyjov.

Posuzována byla již zpracované dokumentace ve stupni DÚR od ateliéru SENAA architekti, s.r.o. z 9/2019 a následných úprav a variantních řešení.

Dále byly navrženy i nové funkční náplně pro neoptimálnější koncept nového zařízení z hlediska atraktivity pro zákazníky, ale zároveň i dle potřeb města.

Úkolem bylo koncipovat zařízení, které v dané lokalitě vytvoří pro město Kyjov a spádovou oblast atraktivní a kapacitní místo s možností letního koupání a zároveň pro nový krytý areál s možností využití pro vodní sporty a relaxaci zacílenou na široké spektrum zákazníků.

Se srdečným pozdravem,

Ing. Radek Steinhaizl

## OBSAH

<b>Základní údaje</b>	<b>2</b>
<b>1 ÚVOD</b>	<b>6</b>
1.1 Zadání Studie proveditelnosti a Analýzy CBA	6
1.2 Účel Studie proveditelnosti a Analýzy CBA	6
1.3 Přehled zásad a podkladů uplatněných ve Studii proveditelnosti	7
<b>2 PROVÁDĚCÍ SHRUTÍ (EXECUTIVE SUMMARY)</b>	<b>8</b>
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
<b>3 Popis projektu</b>	<b>11</b>
3.1 Identifikační údaje	11
3.2 Popis podstaty projektu	12
3.2.1 Stávající stav možností koupaní v Kyjově	13
3.2.2 Stávající ekonomika zařízení	15
Ceník vstupného (koupací sezóna 2019)	17
3.2.3 Vyhodnocení provozu koupaliště	17
3.2.4 Zpracovaná dokumentace na řešení modernizace stávajícího koupaliště a novostavby krytého plaveckého bazénu	19
3.3 Lokalizace místa projektu a základní informace o pozemku	20
3.3.1 Dopravní spojení a přístup	23
3.3.2 Viditelnost	23
3.4 Základní vize řešení Studie proveditelnosti	24
3.4.1 Cíl projektu a odůvodnění jeho realizace	24
3.4.2 Popis současné pozice projektu na relevantním trhu	25
3.4.3 Silné a slabé stránky města v přípravě projektu	25
3.5 Identifikace dopadů a přínosů projektu	25
3.5.1 Vymezení cílových skupin	25
3.5.2 Vymezení beneficentů	26
3.6 Popis jednotlivých aktivit projektu v přípravné, investiční a provozní fázi	28
3.6.1 Přípravná fáze	28
3.6.2 Investiční fáze	28
3.6.3 Provozní fáze	29
3.7 Možnost alternativních řešení	29
3.8 Časový harmonogram nového projektu	31
<b>4 Analýza trhu</b>	<b>33</b>
4.1 Základní informace o trhu	33
4.1.1 Bazény v ČR	33
4.1.2 Informace o trendech a poptávce v České republice a zahraničí	34
4.2 Analýza konkurence	36
4.2.1 Přehled krytých konkurenčních zařízení	37
4.2.2 Letní koupaliště v okolí Kyjova	52
4.3 Analýza a odhad poptávky	57
4.3.1 Vymezení cílových skupin projektu	57
4.3.2 Analýza poptávky	58
4.3.3 Vliv sezónnosti	61
<b>5 Popis řešení projektu</b>	<b>63</b>



5.1	Projekt dle Dokumentace pro územní řízení	63
5.2	Navržené úpravy projektové dokumentace	71
5.3	Porovnání kapacit po úpravách projektu	77
5.4	Etapizace	78
<b>6</b>	<b>Technické a technologické řešení projektu</b>	<b>79</b>
6.1	Popis stavebního řešení	79
6.2	Popis technologického řešení objektu	79
6.3	Popis možných technologických a provozních opatření s ohledem na úsporu provozních nákladů	81
6.4	Popis možných atrakcí v bazénech	82
<b>7</b>	<b>Provozování projektu</b>	<b>88</b>
7.1	Přípravná fáze	88
7.2	Provozní model	89
7.3	Provozní fáze	90
7.3.1	Provozní doba	90
7.3.2	Personál	90
7.3.3	Provozní vybavení	93
<b>8</b>	<b>Marketing projektu</b>	<b>94</b>
8.1	Marketingová strategie	94
8.2	Marketingový mix	94
<b>9</b>	<b>Model provozní Ekonomiky</b>	<b>98</b>
9.1	Odhad provozních výnosů – krytý bazén	98
9.1.1	Krytý bazén – varianta 1 - „zónace“ bazénové části	98
9.1.2	Krytý bazén – varianta 2 – „jedno vstupné do bazénů“	100
9.2	Odhad provozních nákladů – krytý bazén	104
9.2.1	Provozní náklady – realistický model návštěvnosti	106
9.2.2	Porovnání nákladů pro variantu pesimistickou, realistickou a optimistickou	108
9.3	Letní koupaliště – výnosy a náklady	110
9.4	Komentář k ekonomickým modelům	113
<b>10</b>	<b>Investiční náklady</b>	<b>115</b>
<b>11</b>	<b>Financování</b>	<b>122</b>
<b>12</b>	<b>Analýza nákladů a PŘÍNOSŮ (COST – Benefit Analysis)</b>	<b>124</b>
12.1	Vymezení a popis všech zainteresovaných beneficentů	124
12.2	Identifikace a kvantifikace dopadů realizace projektu na jednotlivé beneficenty, včetně vývoje v čase	124
12.3	Socio – ekonomické přínosy	124
<b>13</b>	<b>Analýza a řízení rizik</b>	<b>125</b>
13.1	Identifikovaná rizika projektu	127
13.2	Technická rizika	128
13.3	Finanční rizika	130
13.4	Právní rizika	130
13.5	Provozní rizika	130
13.6	Tržní rizika	131
13.7	Celkové zhodnocení rizik	132
<b>14</b>	<b>Závěr</b>	<b>133</b>
<b>15</b>	<b>Seznam tabulek a obrázků</b>	<b>138</b>
15.1	Seznam Tabulek	138
15.2	Seznam Obrázků	138
15.3	Seznam Grafů	140
<b>16</b>	<b>Ukázky řešení MODERNÍCH ZAŘÍZENÍ</b>	<b>141</b>
	Informace o zpracovateli	148

# 1 ÚVOD

## 1.1 Zadání Studie proveditelnosti a Analýzy CBA

---

Dne 27. 8. 2019 bylo objednáno městem Kyjov vypracování následující Studie proveditelnosti a Analýzy nákladů a přínosů (CBA) investičního záměru „Modernizace stávajícího městského koupaliště a novostavba krytého plaveckého bazénu Kyjov“.

Hlavním důvodem pro modernizaci je morální a technické zastarání stávajícího letního koupaliště a poptávka po vybudování krytého bazénu, který ve městě chybí a veřejnost je nucena dojíždět do okolních měst, především do Hodonína a Uherského Hradiště. Za kondičním plaváním pak do Ratíškovic.

Během zpracovávání studie probíhaly schůzky nad průběžnými výstupy a nad optimálním konceptem řešení a náplní budoucího zařízení se zástupci města a architektem projektu.

Podklady pro zpracování studie ohledně provozu stávajícího koupaliště jsem obdržel od zástupců města.

Ve studii se vycházelo, z již zpracovaného projektu ve stupni Dokumentace pro Územní rozhodnutí z 9/2019 zpracovaného ateliérem SENAA architekti, s.r.o. Dále během zpracování studie byly použity i upravené dispozice řešení areálu na základě připomínek k projektu, které vznikly v průběhu zpracování studie proveditelnosti.

## 1.2 Účel Studie proveditelnosti a Analýzy CBA

---

Předmětem je posouzení proveditelnosti záměru „Aquacentrum Kyjov“ a jeho provozních a finančních dopadů pro město Kyjov.

Posuzují se řešení a náplně nového sportovně-relaxačního zařízení s dalšími doprovodnými službami, které by měly přinést novou nabídku služeb pro zákazníky v Kyjově a zároveň by pomohly zlepšit ekonomiku provozu letního koupaliště.

Ve studii proveditelnosti 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 úpravu návrhu projektu nového zařízení, které vytvoří pro město Kyjov a spádovou oblast atraktivní místo pro vodní sporty a relaxaci, a 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 uzpůsobit stávající návrh zařízení tak, aby provozní náklady do budoucna nezatěžovaly rozpočet města Kyjov, jako je tomu doposud při provozu letního koupaliště.

### **1.3 Přehled zásad a podkladů uplatněných ve Studii proveditelnosti**

---

V předkládané Studii proveditelnosti 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 SHRNU TÍ (EXECUTIVE SUMMARY)

### 2.1 Rámcové podmínky vzniku a realizace projektu

---

Projekt sportovně-relaxačního zařízení ve městě Kyjov má především za účel zajistit místo pro „vodní“ sportovní a rekreační vyžití obyvatel i návštěvníků města. 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 představuje 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 konkurenceschopnosti 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 Kyjov 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 byly zpracovány připomínky k řešení, které byly zpracovány do upraveného projektu. Obecně realizaci uvedeného záměru dojde k výstavbě sportovně-relaxačního centra jako multifunkčního zařízení pro sport a aktivní trávení volného času, nabízející možnost „vodních“ pohybových aktivit a relaxace.

Více Kapitola 5 a 6.

## 2.7 Vlastní Model predikce ekonomiky provozu

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

Více Kapitola 9.

## 2.8 Závěr

Vzhledem uvažovaným variantám struktury služeb jsou v následujícím přehledu uvedeny výsledky hospodaření.

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

Přehled níže uvádí shrnutí základních parametrů a porovnání mezi variantami.

### Přehled základních ekonomických parametrů Aquacentra

	<b>pesimistická varianta</b>	<b>realistická varianta</b>	<b>optimistická varianta</b>
<b>návštěvnost ročně</b>	<b>104 216</b>	<b>144 955</b>	<b>179 693</b>
<b>průměrná denně</b>	<b>298</b>	<b>414</b>	<b>513</b>
<b>provozní náklady</b>	<b>17 477 532</b>	<b>17 946 391</b>	<b>18 788 834</b>
<b>provozní výnosy</b>	<b>14 264 148</b>	<b>18 984 486</b>	<b>23 810 424</b>
<b>+ ZISK / - ZTRÁTA</b>	<b>-3 213 384</b>	<b>1 038 095</b>	<b>5 021 590</b>

Tabulka 1 – Přehled základních ekonomických parametrů Aquacentra

### Přehled základních ekonomických parametrů Letního koupaliště

<b>návštěvnost ročně</b>	<b>26 500</b>
<b>průměrná denně</b>	<b>390</b>
<b>provozní náklady</b>	<b>2 996 357</b>
<b>provozní výnosy</b>	<b>1 923 000</b>
<b>+ ZISK / - ZTRÁTA</b>	<b>-1 073 357</b>

Tabulka 2 – Přehled základních ekonomických parametrů Letního koupaliště

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

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

*Více Kapitola 9.*

## 3 POPIS PROJEKTU

### 3.1 Identifikační údaje

---

**Investor:** Město Kyjov  
Masarykovo náměstí 30/1, 69701 Kyjov 1

**Základní informace:**

**Okres:** Hodonín

**Kraj:** Jihomoravský

**Nadmořská výška:** 192 m n.m.

**Statut města:** Ano

**Počet částí:** 4

**Katastrální výměra:** 29,88 km<sup>2</sup>

**Počet obyvatel:** 11 218 (k 1. 1. 2019)

**Průměrný věk:** 43,8 let

**Pošta:** Ano

**MHD:** Ano

**Škola základní:** Ano

**Střední škola:** Ano

**Zdravotnické zařízení:** Ano

**Policie:** Ano

**Městská policie:** Ano

**Kanalizace (ČOV):** Ano

**Vodovod:** Ano

**Plynofikace:** Ano

**Doprava:** Vlaková, Autobusová

**Obchody:** Ano

**Restaurace:** Ano

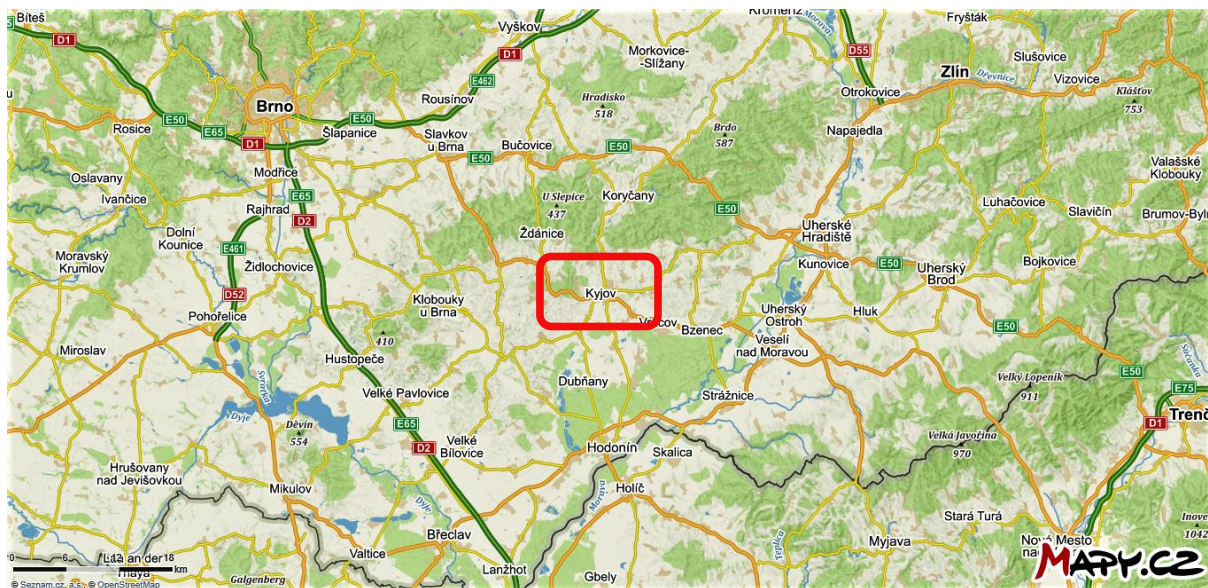
**Divadlo:** Ano

**Bankomat:** Ano

*Tabulka 3 – Základní informace o městě (zdroj: [www.wikipedia.org](http://www.wikipedia.org))*



## Kyjov, region



Obrázek 1 - Město Kyjov – lokalizace v regionu (zdroj: [www.mapy.cz](http://www.mapy.cz))

### 3.2 Popis podstaty projektu

Posuzuje se varianta modernizace stávajícího letního koupaliště a jeho rozšíření o krytou část, která bude provozně na něj navazovat a bude integrálně propojena se stávajícím letním areálem.

Krytá část bazénů a dalších doprovodných služeb by měla zásadním způsobem rozšířit možnosti relaxace ve městě. A to jak v části vodní (relaxační bazény, dětské brouzdaliště, vodní atrakce vč. tobogánu apod.), tak i v části saunového světa s širokou nabídkou saun a parních kabin.

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, které jistě v Kyjově po otevření tohoto zařízení vzniknou.

Všechny tyto části by měly být provozně propojeny a celý areál by měl využívat synergií obou areálů (krytého a letního).

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“ vyžití obyvatelům Kyjova a přilehlého okolí.

Úprava a modernizace stávajícího areálu letního koupaliště je nezbytně nutná, jelikož je již celý areál morálně zastaralý a je nutná jeho technická obnova. Jedná se především o nezbytnou sanaci bazénových van, kde dochází k enormním průsakům vody a vybudování nové bazénové technologie. Dále proběhne i úprava velikosti vodních plocha a jejich atrakcí.

Realizací nového objektu s novými provozními středisky pro nové cílové skupiny zákazníků dojde ke zlepšení provozní ekonomiky letního areálu koupaliště v Kyjově.

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.



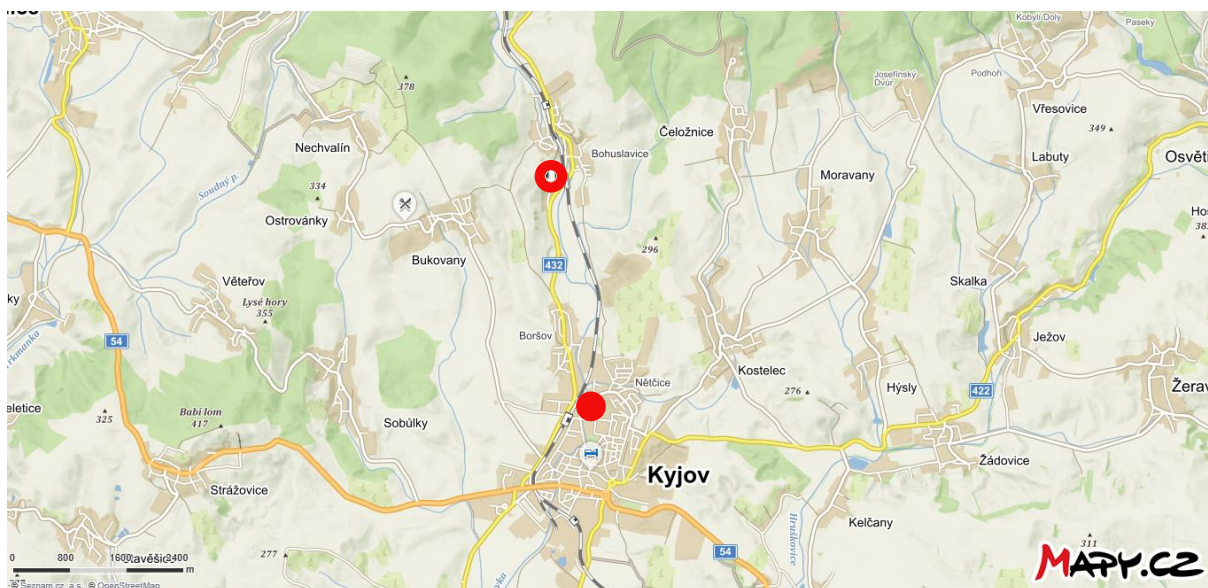
### 3.2.1 Stávající stav možností koupání v Kyjově

V současné době je v provozu během letní sezony Letní koupaliště v Kyjově.

Z hlediska investic byla v uplynulých letech byla provedena rekonstrukce rozvodů vody pro oba bazény. Bohužel bazénové vany vykazují poruchy a únik vody z nich.

Dále je zde možnost využití Biotop v nedalekých Bohuslavicích.

### Město Kyjov, bazény a koupaliště ve městě a nejbližším okolí



Obrázek 2 - Město Kyjov – bazény a koupaliště ve městě (zdroj: www.mapy.cz)

### Letní koupaliště v Kyjově

Areál je vybaven bazénem pro plavce se skokanskými můstky o rozměrech 50x20 metrů a průměrnou hloubkou 1,5 metru. Dále bazénem pro neplavce o rozměrech 50x18 metrů a průměrnou hladinou 1 metr. K dispozici je i dětské brouzdaliště. V areálu je i občerstvení a hřiště na plážový volejbal.

Celodenní vstupné pro dospělého bylo v letní sezoně 2019 jen 35,- Kč.

## Letní koupaliště v Kyjově



Obrázek 3 – Město Kyjov, pozemek Letní koupaliště v Kyjově, detail (zdroj: [www.mapy.cz](http://www.mapy.cz))



Obrázek 4 – Letní koupaliště v Kyjově (zdroj: <https://www.tskyjov.cz/cs/nase-cinnost/provoz-a-sprava-koupaliste-a-biotopu>)





Obrázek 5 - Letní koupaliště v Kyjově (zdroj:<https://www.tskyjov.cz/cs/nase-cinnost/provoz-a-sprava-koupaliste-a-biotopu>)

### **Biotop v Bohuslavicích**

Nachází se 5 kilometrů od Letního koupaliště v Kyjově. V areálu najdeme vodní koupací plochu o rozměrech 25x20 metrů, dětské brouzdaliště, lagunu, bufet a dětské hřiště se stolním tenisem nebo kuželky. Má přírodní způsob filtrace vody bez použití chemických látek.



Obrázek 6 - Fotografie pozemku, Biotop v Bohuslavicích (zdroj:<https://www.tskyjov.cz/cs/nase-cinnost/provoz-a-sprava-koupaliste-a-biotopu>)

### **3.2.2 Stávající ekonomika zařízení**

Zde je uveden přehled základních ekonomických parametrů provozu letního koupaliště za poslední roky provozu 2016–2018. V tabulce níže jsou uvedené průměrné hodnoty za dané období.

Obecně se dá konstatovat, že v průběhu let náklady za elektrickou energii jsou konstantní, ale soustavně rostly především personální náklady a náklady na vodu.

U koupaliště je návštěvnost dána zásadně počasím během léta, takže jsou tam velké meziroční výkyvy v návštěvnosti od cca 15 775 návštěvníků v roce 2016 do cca 41 208 návštěvníků za sezonu 2018.

Počet provozních dní je dle počasí od 62 do 78 dní v roce.

Provozní ztráta letního koupaliště je ročně v průměru za poslední roky cca 2 mil. Kč, tj. za posledních 10 let modelově cca 20 mil. Kč. Tato ztráta je kryta z městského rozpočtu.

## Základní ekonomická data:

### Informace a data o projektu:

počet skříněk

okamžitá kapacita návštěvníků dle vodní plochy

vodní plocha

#### Letní koupaliště

24	ks
-	osob
2000	m2

#### průměr roky 2016–2018

**Počet provozních dní**

**68**

**Počet pracovníků**

**20**

#### Náklady

Náklady na energie

CZK **1 162 162**

Náklady provozní

CZK **2 348 105**

Mzdové náklady

CZK **1 203 668**

**CELKEM**

CZK **4 713 935**

#### Návštěvnost

**CELKEM**

osob **26 517**

#### Tržby

CZK **796 997**

**Dotace na provoz**

CZK **1 980 066**

**Ztráta / Zisk**

CZK **-1 936 872**

Tabulka 4 – Základní ekonomická data zprůměrovaná za roky 2016-2018

V koupaliště je zároveň i velmi nízké vstupné a bylo v sezoně 2019 jen 35 Kč za vstup dospělé osoby.

## Ceník vstupného (koupací sezóna 2019)

CENÍK VSTUPNÉHO A ÚPLAT ZA PERMANENTKY KOUPALIŠTĚ KYJOV   KOUPAČÍ SEZÓNA 2019				
 TECHNICKÉ SLUŽBY KYJOV	Celodenní vstupné	Vstupné po 19:00 hod	Sezónní permanentka	Jednotná sezónní permanentka na koupaliště i biotop
<b>DĚTI</b>   do 6 let	zdarma	zdarma	-	-
<b>DĚTI</b>   6-15 let + studenti	20,- Kč	10,- Kč	300,- Kč	400,- Kč
<b>DOSPĚLÍ</b>	35,- Kč	20,- Kč	500,- Kč	600,- Kč
<b>RODINNÉ VSTUPNÉ</b> tj. 2 děti do 15 let + 2 dospělí nebo 3 děti do 15 let + 1 dospělý	80,- Kč	40,- Kč	-	-
<b>DRŽITELÉ PRŮKAZU ZTP/P</b> + průvodce držitele ZTP/P	zdarma	zdarma	-	-

▶ Slevy pro studenty, držitele ZTP/P a jejich průvodce jsou možné pouze po předložení příslušného průkazu.  
▶ Ceny jsou osvobozeny od DPH.

Tabulka 5 – Ceník služeb poskytovaných na koupališti Kyjov

V okolních letních koupalištích jsou cen minimálně 40 Kč, ale většinou od 60 Kč do 90 Kč (k horní hranici je cena obvyklejší).

### 3.2.3 Vyhodnocení provozu koupaliště

Stávající letní koupaliště nabízí možnost plavání na relativně velké vodní ploše stávajících venkovních bazénů. Vybavení odpovídá obdobným koupalištím a době jejich vzniku.

Z hlediska návštěvnosti je zde klíčový faktor počasí. Je to vidět i na porovnání jednotlivých let, kdy návštěvnost významně osciluje.

Nově provedené koupaliště s novými možnostmi zábavy a relaxace jistě do budoucna navýší návštěvnost letního koupaliště oproti stávajícímu stavu, ale počasí bude stále rozhodující faktor pro jeho návštěvnost.

Provozní doba je o prázdninách od 9:00 do 21:00 (20.00 v srpnu).

Provoz zařízení během roku zajišťuje cca 20 osob. Počet zaměstnanců je srovnatelný s obdobnými zařízeními. Zásadní je počet plavčíků, kterých je zaměstnáno na letní sezonu 13.

Občerstvení je pronajato externímu subjektu.

Celková roční spotřeba vody v roce 2018 byla 28 692 m<sup>3</sup> vody, což je hodnota významně vyšší (2x – 3x) při porovnání obdobných zařízení i s ohledem na návštěvnost odpovídající danému typu zařízení a vodní plochu.

Průměrná roční spotřeba elektrické energie je cca 54 MWh ročně. Je to hodnota odpovídající provozu obdobného letního koupaliště a počtu atrakcí.

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

Z marketingového pohledu vidím prezentaci Letního koupaliště bohužel jako nedostatečnou.

Koupaliště je prezentováno na internetu jen jako součást webu Technických služeb Kyjov. Provedení webu je již zastaralé. Web není responzivní při zobrazování na mobilním zařízení, které jsou velmi využívána pro hledání informací potenciálními návštěvníky apod. Jsou zde základní informace, ale zařízení se celkově „neprodává“.

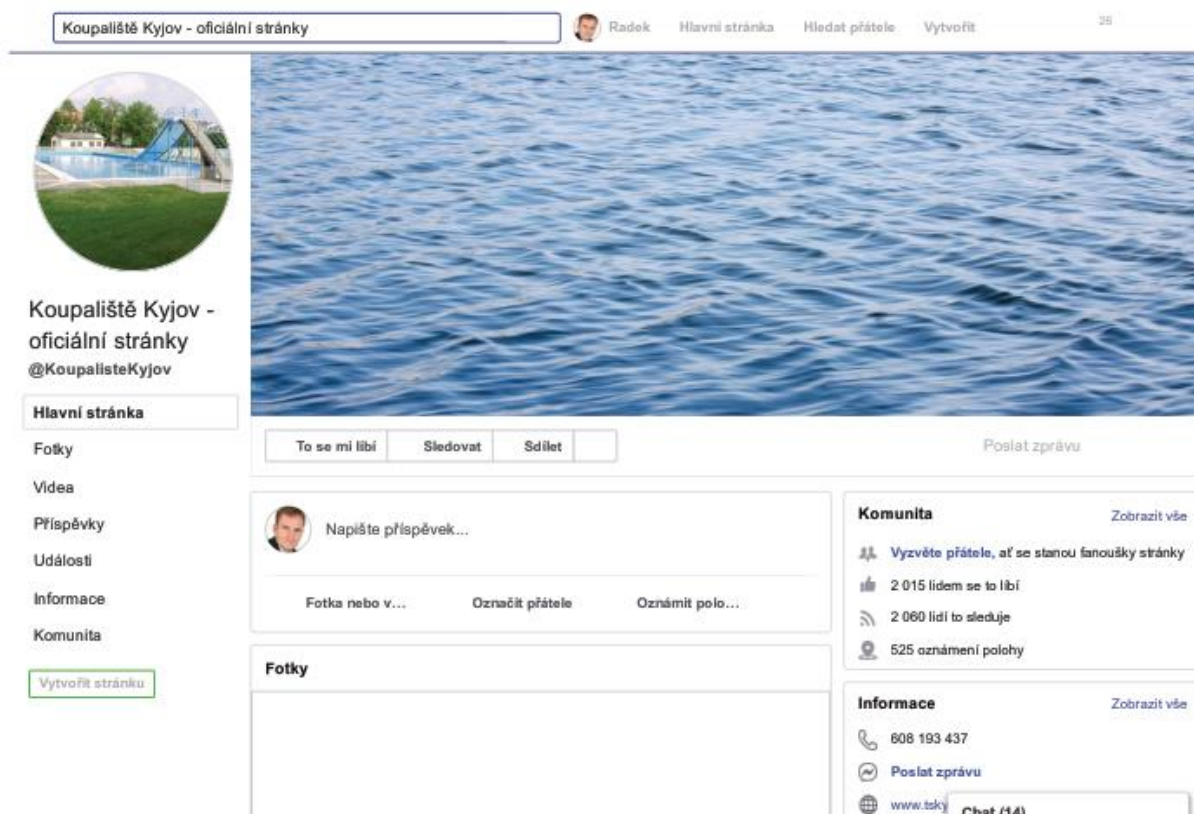
<https://www.tskyjov.cz/cs/nase-cinnost/provoz-a-sprava-koupaliste-a-biotopu>



Obrázek 7 - Homepage webu Technické služby Kyjov

Lepší prezentace je již na Facebooku areálu, který tento nedostatek částečně nahrazuje. Sledujících této stránky je 2060. Byly zde aktualizované příspěvky, prezentace zajímavých aktivit a je vidět i následná pozitivní odezva zákazníků.





Obrázek 8 – Facebook koupaliště Kyjov

Z hlediska zákaznického hodnocení koupaliště na webu, dosahuje na google.com známku jen 3,9. Biotop Bohuslavice má hodnocení 4,5. Pro srovnání koupaliště Ždánice má hodnocení 4,4, koupaliště Těmice 4,7 a Uhřice 4,3.

### 3.2.4 Zpracovaná dokumentace na řešení modernizace stávajícího koupaliště a novostavby krytého plaveckého bazénu

Řešení projektu je od roku 2018, kdy vzniklo zadání pro architektonickou soutěž na řešení rekonstrukce stávajícího koupaliště a výstavby nového krytého objektu Aquacentra. Následně tato soutěž proběhla a vítězem se stala architektonická kancelář SENAA architekti s.r.o.

Na základě vítězného architektonického návrhu byl v roce 2019 zpracován projekt dokumentace pro Územní řízení.

Během zpracovávání Studie proveditelnosti byl tento projekt připomínkován a následně bylo upraveno dispoziční řešení objektu za účelem především zlepšení provozních vazeb a nabídka možných atrakcí a služeb pro zákazníky.

Na toto nové řešení byl zpracován provozní model fungování a ekonomika budoucího zařízení.

### 3.3 Lokalizace místa projektu a základní informace o pozemku

#### Letní koupaliště, Mezivodí 2029/2, 697 01 Kyjov

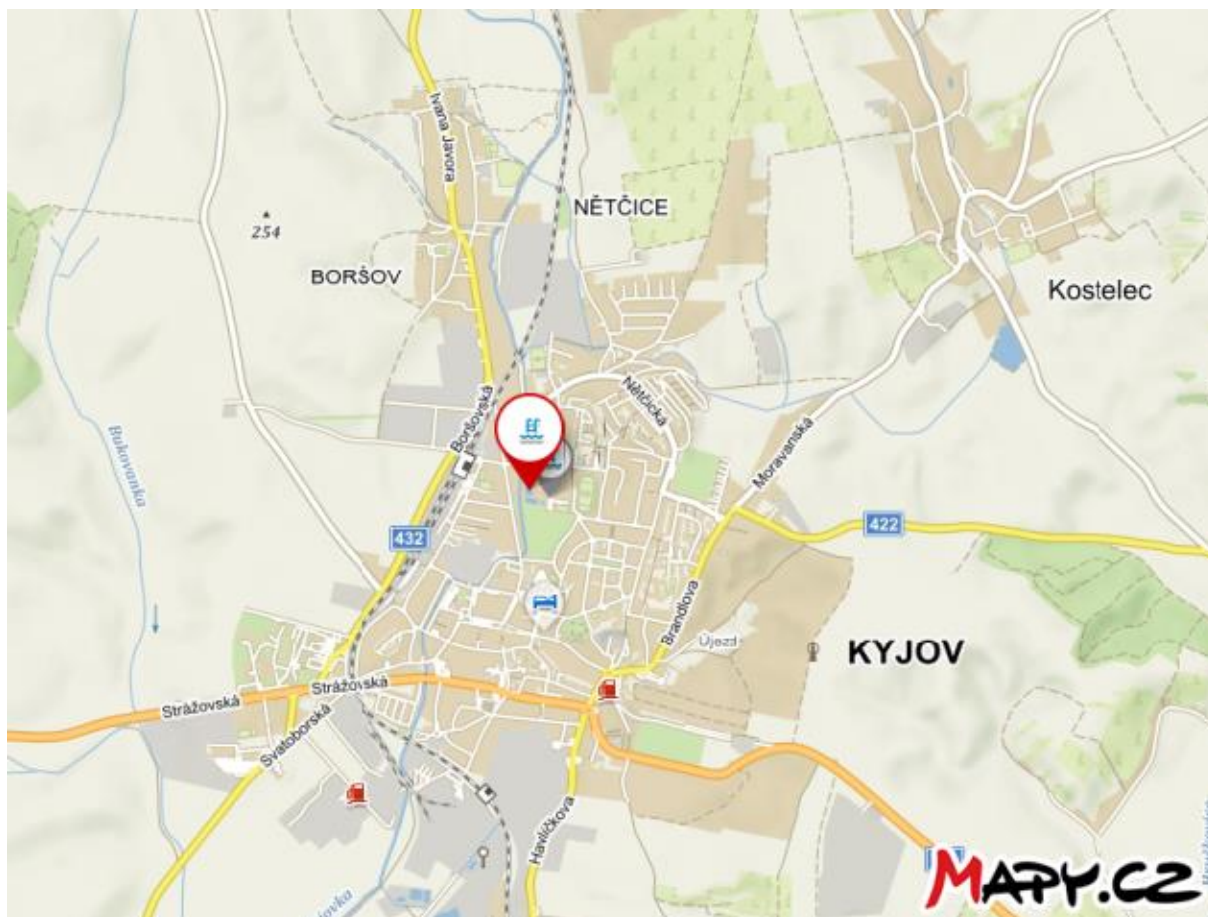
Lokalita se nachází v obytné zástavbě v centrální části města. U jižního okraje pozemku je městský park, u východní části je fotbalový stadion. U západní a severní části jsou rodinné nebo bytové domy.

Areál koupaliště je dostupný za cca 10 min pěšky z centra města.

#### Popis:

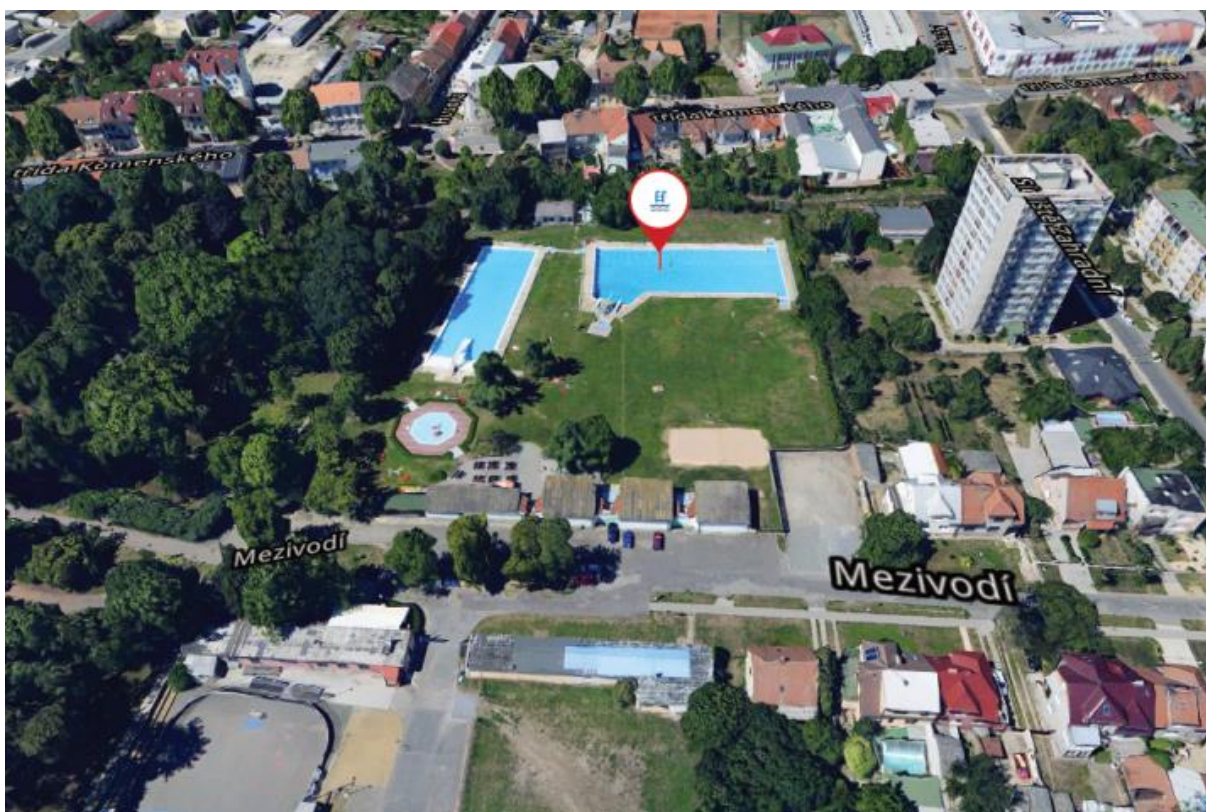
- vhodný pozemek dle Územního plánu pro vybudování krytého sportovně-relaxačního areálu
- inženýrské sítě v okolí pozemku
- místo je dobře dostupné jak pro auta, tak i pro pěší z okolních sídlišť
- z jedné strany výhled do stávajícího koupaliště s orientací na západ
- směrem jižním výhled do parku
- klidová zóna
- pozemky ve vlastnictví města
- rovinatý pozemek
- zátopová oblast pro stoletou vodu
- stávající objekty zázemí letního koupaliště budou odstraněny

#### Širší vztahy v území města



Obrázek 9 - Situace – širší vztahy v území (zdroj: [www.mapy.cz](http://www.mapy.cz))





Obrázek 10 - Situace – 3D foto mapa letního koupaliště a nejbližšího okolí (zdroj: [www.mapy.cz](http://www.mapy.cz))

## Územní plán



Obrázek 11 - Pozemek z hlediska Územního plánu (zdroj: Územní plán Kyjov)

Dle Územního plánu je funkční využití pozemků v dané lokalitě definováno pro funkci OS – plochy občanského vybavení – sport.

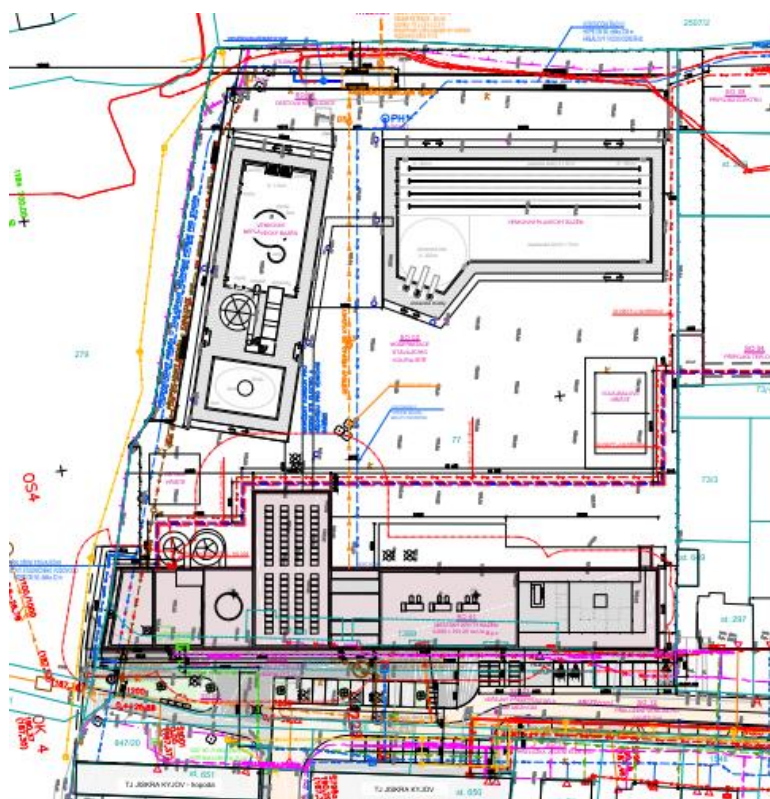
Projekt je plně v souladu s územním plánem.

## Inženýrské sítě

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

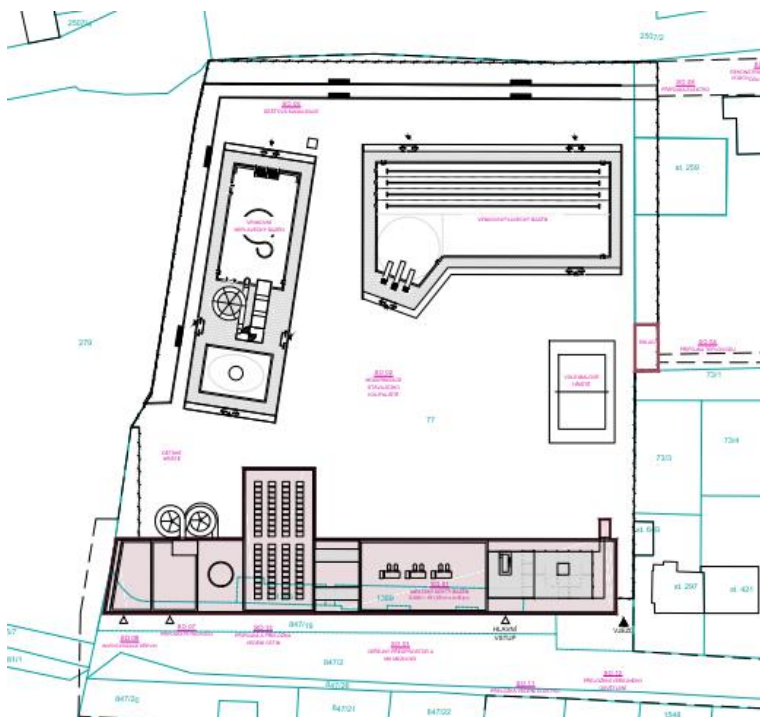
- Vodovod
- Kanalizace
- Silnoproud
- Sdělovací vedení
- Plyn
- Centrální teplovod

## Inženýrské sítě



Obrázek 12 - Pozemek z hlediska inženýrských sítí (zdroj: projekt DUR)

## Katastrální mapa



Obrázek 13 – Katastrální mapa – zájmové území letního koupaliště (zdroj projekt DUR)

Areál městského koupaliště a budovy krytého plaveckého bazénu se nachází na pozemku k.ú. Nětčice u Kyjova [678511] parcel č.: 77, st.1388, st.1389, 70/1, 847/2, 847/19, 847/26, 847/17, 847/16, 920/8, 847/21, 847/20, 847/22, 940/2, st.651, st.259, st.1097 a k.ú. Kyjov [678431] parcel č.: 279, 2505/7, 281/1, 280/1 a jsou v majetku města Kyjov.

### 3.3.1 Dopravní spojení a přístup

Stávající koupaliště je přístupné z ulice Mezivodí, kde je i možnost parkování před objektem.

Pro zákazníky přijíždějící městskou hromadnou dopravou je nejbližší zastávka autobusu a vlaku u železniční stanice Kyjov, v docházkové vzdálenosti cca 6 minut.

Přístup pro chodce je bezproblémový ze všech směrů.

### 3.3.2 Viditelnost

Objekt nové budovy bude dobře viditelný z ulice Mezivodí a z bezprostředního okolí, a to i díky toboganové věži, která navržený objekt převyšuje a bude viditelnou marketingovou upoutávkou celého zařízení.

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.



## 3.4 Základní vize řešení Studie proveditelnosti

---

Předmětem projektu je doporučit městu Kyjov ideální variantu řešení krytého bazénu a letního koupaliště s doprovodnými službami a vytvořit z něj moderní multifunkční zařízení pro sport a aktivní trávení volného času v Kyjově.

### 3.4.1 Cíl projektu a odůvodnění jeho realizace

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

Posuzuje se varianta modernizace a úprav stávajícího letního koupaliště a výstavba nového krytého bazénu s doprovodnými službami.

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

Zároveň je cílem navrhnout zařízení tak, aby provozní náklady nezatěžovaly do budoucna rozpočet města či provozovatelské organizace.

Účelem je zároveň předložit zástupcům města nezaujatý pohled na problematiku bazénů 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. Nepřímo, 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 okolního 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 letním koupalištěm, jako i v rámci dalších sportovních zařízení města
- Zvýšení přitažlivosti města pro jeho obyvatele a návštěvníky města a regionu
- Růst zaměstnanosti
- Vyřešení fungování a modernizaci stávajícího letního koupaliště, kdy jeho výstavba byla zahájena již v roce 1958 a dokončena v roce 1964, tj. 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 Kyjova. 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.

### **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
- případné možnost řešení dotačních titulů na podporu výstavby plavecké části

#### Slabé stránky:

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

## **3.5 Identifikace dopadů a přínosů projektu**

---

### **3.5.1 Vymezení cílových skupin**

Aquacentrum Kyjov vznikne jako nový projekt, který 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 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 Kyjov 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 beneficentů

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 beneficentů je následující:

- **Cílové skupiny**
  - obyvatelé města Kyjov
  - obyvatelé spádové oblasti
  - návštěvníci města a okolí
- **Město Kyjov**
- **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 145 000 tisíc návštěvníků ročně v kryté části a průměrně více jak 25 000 návštěvníků ročně pro letní areál (varianta realistická) viz. Ekonomická část
- Bude vybudováno nové moderní 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 nekvanifikovatelné 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 ve vodě na zdraví.

Hlavním přínosem pro obyvatele města je skutečnost, že díky realizaci projektu budou moci navštěvovat a využívat bazény, jako i 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 Kyjov**

### Kvantifikovatelné benefity

Z realizace projektu v realistické variantě 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.

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

### Nekvantifikovatelné benefity

Město Kyjov má prvořadý 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 bazény 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 pobytů 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. Cílem je vytvoření moderního a multifunkčního 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 mimo jiné i zpracování Studie proveditelnosti, která slouží k upřesnění varianty řešení.

V přípravné fázi projektu již proběhla architektonická soutěž a byla zpracována projektová dokumentace ve stupni DÚR. Na ni budou navazovat další stupně projektové dokumentace (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 Kyjov, 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 jakékoliv dotace např. z dotací na podporu výuky plavání, z fondů ministerstva školství na podporu plavání 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 koupaliště.

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 – Aquacentra Kyjov.

Samotnému zahájení provozu musí předcházet etapa „pre-opening“, kdy se již koncem etapy výstavby 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 nábory 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. Například jestli bude zařízení provozovat sám prostřednictvím zřízené např. městské společnosti či objekt pronajme k provozování jinému subjektu na základě například pachtovní smlouvy.

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, které pak časem budou vyžadovat větší investiční náklad.

## **3.7 Možnost alternativních řešení**

---

V průběhu přípravné fáze byly zvažovány alternativy umístění, 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, které vzešli z různých diskusí v rámci přípravy projektu.

Základní varianty jsou tyto:

**Varianta 1** – pouze oprava stávajícího letního koupaliště

**Varianta 2** – modernizace stávajícího letního koupaliště s výstavbou zároveň nového areálu krytého bazénu s doprovodnými službami

Další možnou variantou je například varianta 0, kdy se celý areál letního koupaliště uzavře, ale tato varianta není z důvodu zajištění městské vybavenosti uvažovaná.

## **Varianta 1 – pouze oprava stávajícího letního koupaliště**

Tato varianta by uvažovala jen s opravou koupaliště při zachování stávajícího řešení, velikosti bazénů apod.

Investičně by se jednalo o nejjednodušší možnost a co se týká investičních prostředků o relativně nejméně nákladnou v porovnání s ostatními. Ale přesto by to byla investice v rozsahu 30–40 mil. Kč.

Provozně by však kromě nového stavebně technického řešení nepřinesla zákazníkům nic nového a bylo by to stále jen „původní“.

### **Analýza SWOT varianty 1**

#### **Varianta 1**

##### **SILNÉ STRÁNKY**

"zavedený" provoz  
relativně menší investiční náklad na udržení provozu

##### **SLABÉ STRÁNKY**

málo atraktivní náplň  
nutnost provozní dotace  
turisticky neatraktivní

##### **PŘÍLEŽITOST**

fungující bazény  
úspora vody

##### **HROZBY**

nárůst cen vstupů (energií, mezd, ...)  
konkurence nového zařízení  
nutnost nečekané investice na zajištění provozu

Tabulka 6 – Analýza SWOT varianty 1

## **Varianta 2 – modernizace stávajícího letního koupaliště s výstavbou zároveň nového areálu krytého bazénu s doprovodnými službami**

Tato varianta poskytuje nejkomplexnější produkt pro zákazníky a využívá synergických efektů mezi jednotlivými středisky v rámci nového objektu, jako i s letním koupalištěm, které bude zmodernizováno, doplněno o nové atrakce a budou zmenšeny vodní plochy za účelem úspory investičních a provozních nákladů.

Z pohledu ekonomického je tato varianta výhodnější s ohledem na možný provozní zisk nových středisek.

Investičně je tato varianta však nejnáročnější.

## Analýza SWOT varianty 2

### Varianta 2

#### SILNÉ STRÁNKY

novostavba  
volný pozemek  
synergie s letním Aquaparkem  
zajištění nových služeb  
atraktivní projekt pro širokou veřejnost  
lepší ekonomika provozu  
možno navrhnout pro budoucí požadavky, kapacity

#### SLABÉ STRÁNKY

vyšší investiční náklady  
delší doba na realizaci  
nezkušenost s daným provozem

#### PŘÍLEŽITOST

možnost vybudovat atraktivní zařízení  
zajistit kryté plavání ve městě  
odlišit se od konkurence  
naučit obyvatele na tržní ceny  
zefektivnit využití letního koupaliště  
díky zajímavé skladbě středisek přilákat zákazníky z jiných zařízení

#### HROZBY

nárůst cen vstupů (energií, mezd, ...)  
konkurence  
přeplněnost v některých časech  
zvykání si zákazníků na nové zařízení

Tabulka 7 – Analýza SWOT varianty 2

## 3.8 Časový harmonogram nového projektu

Harmonogram projektu byl namodelován dle obdobných projektů.

Od spuštění projektu se dá předpokládat dokončení kompletně nového projektu a otevření zařízení v dané rozpracovanosti do 4 let.

To je s určitou mírou rezervy, ale v obdobných projektech se vyskytují 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, respektive v daném případě projektováním prováděcí dokumentace a jejím projednáním v mezistupni v rámci stavebního řízení.

Další časová úspora je možná i systémem „design and build“, ale úspora nebude patrně významná.

Projekt lze i rozdělit do několika etap. Například provedení inženýrských sítí, realizace etapy modernizace koupaliště a následně realizace krytého bazénu.

Obecně k možné etapizaci projektu, lze konstatovat, že se celkové investiční náklady v součtu zvyšují při ní zvyšují.



## 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 právníckými 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 % bazénů 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 zákaznický 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 vždy 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 4 bazény, kde je zároveň v jednom areálu krytý bazén 50 m a 25 m. Je to Plzeň, Liberec, Pardubice a Zlín.

#### 4.1.2 Informace o trendech a poptávce v České republice a zahraničí

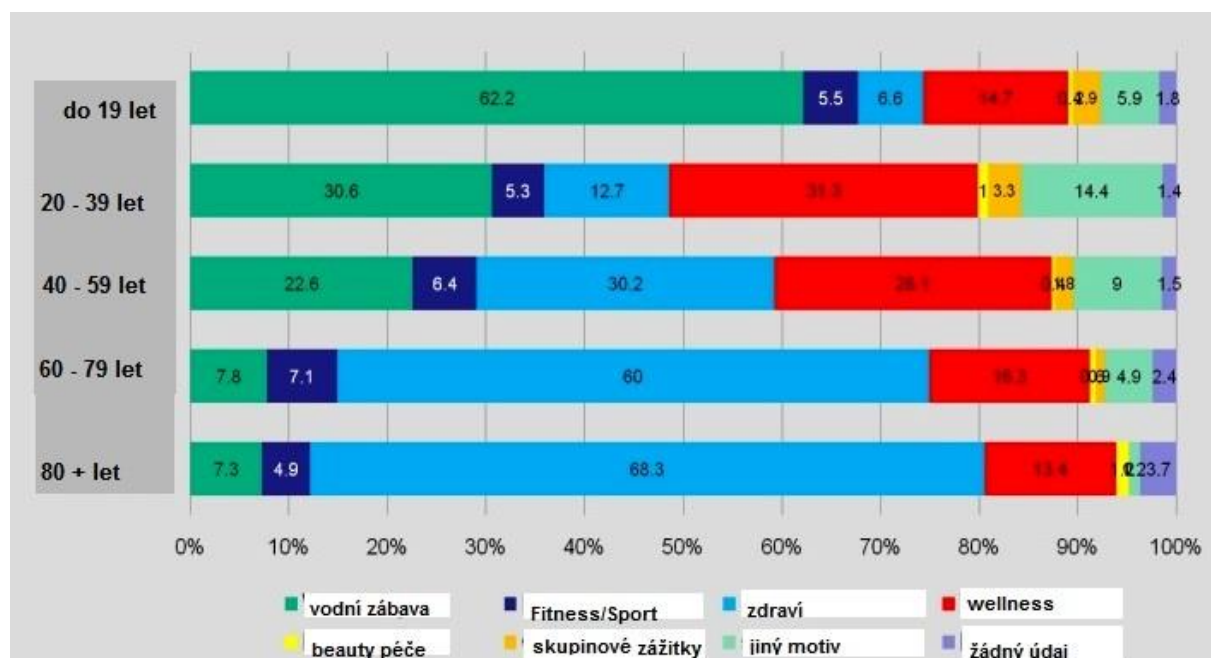
Obecně lze říci, že trh v České republice s odstupem času kopíruje trendy v zahraničí, především v Německu a Rakousku.

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.

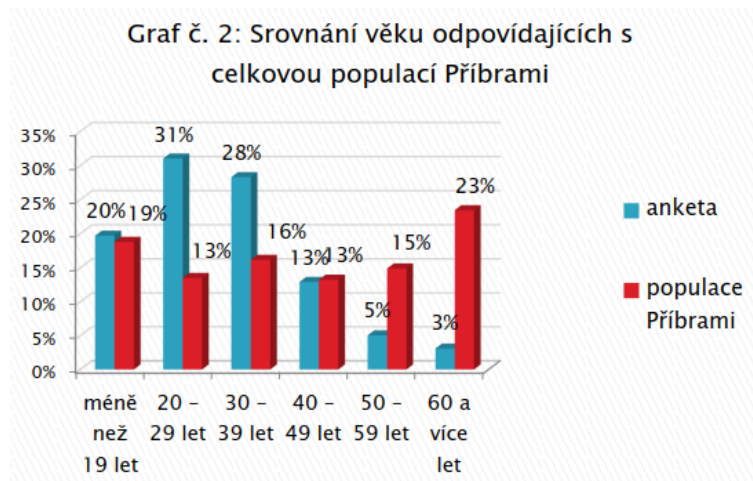
Pro informaci je zde informace z přednášky pana Batze z European Waterpark Association o poptávce po rozmanitých službách v různých věkových kategoriích v Německu.



Obrázek 14 – 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.



Obrázek 15 - 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.

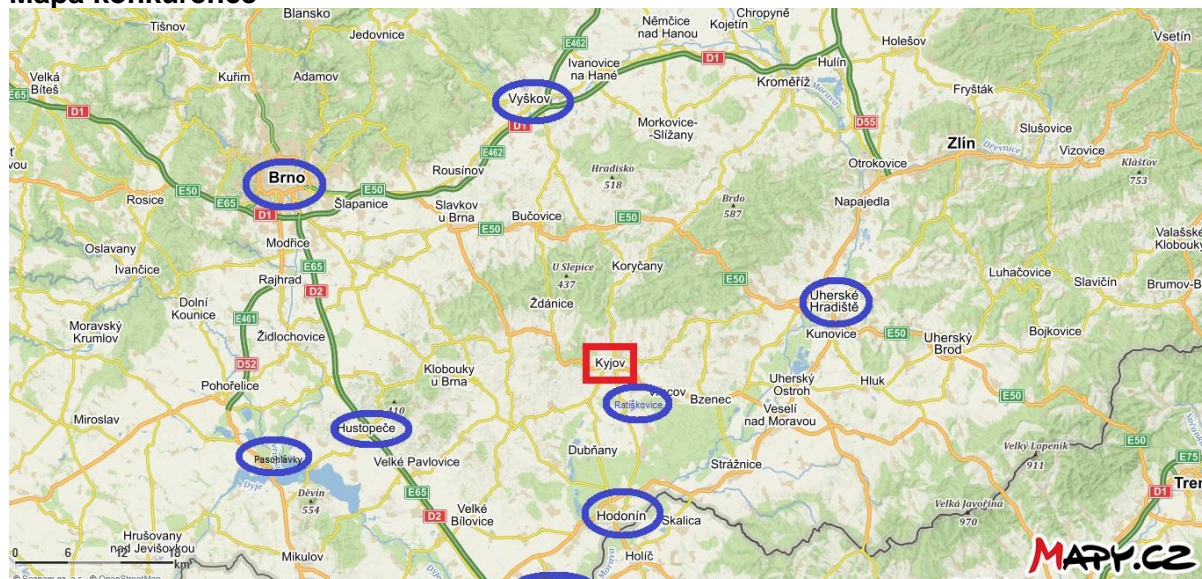
V přehledu potenciální konkurence jsou uvedeny zařízení pro koupání, relaxaci a plavání v zájmové oblasti Slovácka.

V rámci analýzy nabídky, byly jako potencionálně konkurenční zařízení zkoumány veřejné kryté bazény, v jejichž areálu existuje nabídka i jiných aktivit, než plavání jako jsou sauny apod.

Vzhledem ke zvolenému provoznímu konceptu nebyly jako přímo relevantní z hlediska konkurence hodnoceny letní koupaliště a 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 16 – Mapa konkurence (zdroj: www.mapy.cz)

Konkurence:

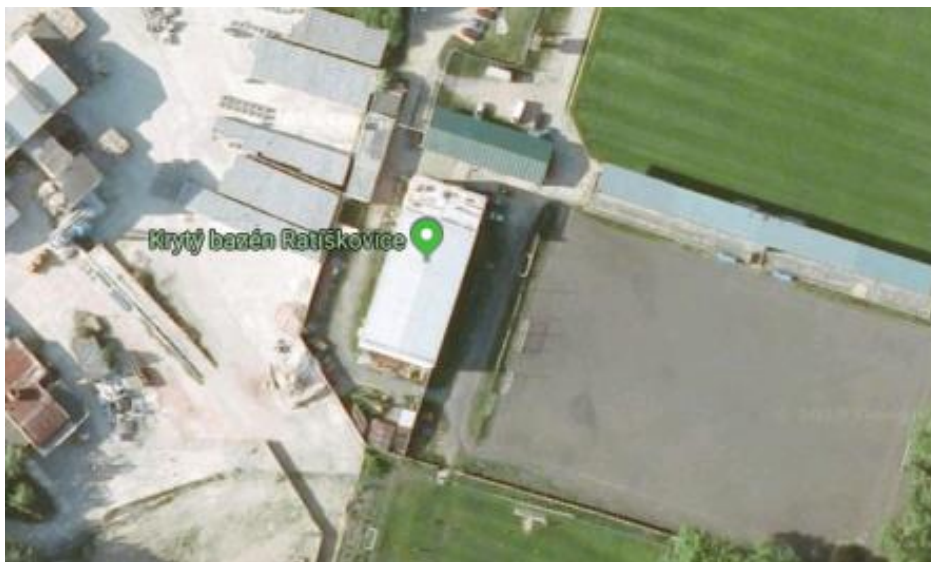
Hodonín	20 km	22 min dojezdu
Uherské Hradiště	31 km	37 min dojezdu
Břeclav	42 km	40 min dojezdu
Brno	53 km	47 min dojezdu
Vyškov	59 km	47 min dojezdu
Hustopeče	44 km	49 min dojezdu
Pásohlávky	85 km	65 min dojezdu



## 4.2.1 Přehled krytých konkurenčních zařízení

### Krytý plavecký bazén Ratíškovice

Samostatný objekt plaveckého bazénu s 5 plaveckými drahami. Starší budova.



Obrázek 17 – Krytý plavecký bazén Ratíškovice – letecký snímek (zdroj [www.google.com](http://www.google.com))

#### Vybavení:

Vnitřní areál

- Plavecký bazén 25 m – 5 drah



Obrázek 18 – Krytý plavecký bazén Ratíškovice – plavecký bazén (zdroj: [www.google.com](http://www.google.com))

#### Hodnocení zařízení:

Výhody: alespoň 5 plaveckých drah

Nevýhody: starší objekt určený jen pro plavání

## Krytý plavecký bazén Hodonín

Nově zrekonstruovaný krytý plavecký bazén s dvěma bazény – jeden plavecký a druhý dětský. Zařízení obsahuje také saunový svět a bufet s občerstvením. Bazén v Hodoníně je druhým nejbližším bazénem od Kyjova, a proto je jedním z hlavních konkurentů.



Obrázek 19 – Krytý plavecký bazén Hodonín – letecký snímek, koupaliště i plavecký bazén (zdroj: [www.mapy.cz](http://www.mapy.cz))

### Vybavení:

#### Vnitřní areál

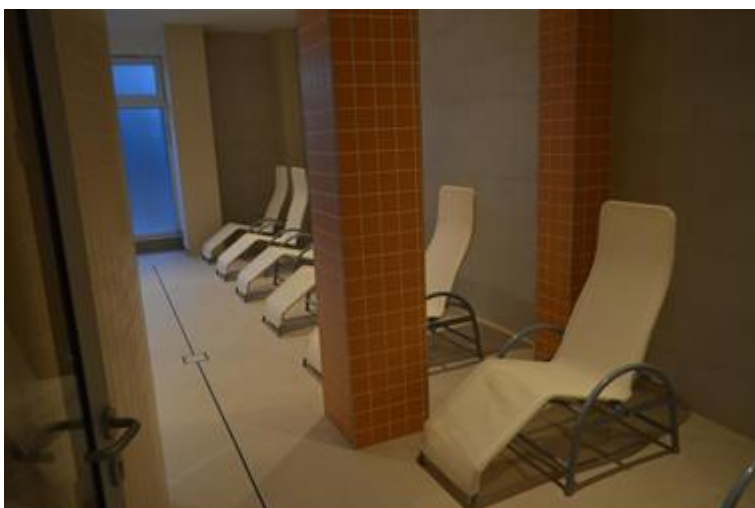
- Plavecký bazén 25 m
- Dětský bazén s masážními tryskami
- 2x whirlpool

#### Saunový svět

- Finská sauna 1
- Finská sauna 2
- Infrasauna
- Pára
- Zážitkové sprchy
- Kneippův chodník
- Ochlazovací bazének
- Whirlpool
- Odpočívárna



Obrázek 20 – Krytý plavecký bazén Hodonín – plavecký bazén (zdroj: [www.google.com](http://www.google.com))



Obrázek 21 – Krytý plavecký bazén Hodonín – odpočívárna v saunovém světě (zdroj: [www.google.com](http://www.google.com))

### Hodnocení zařízení:

Výhody: nově zrekonstruováno  
relativně pestrý saunový svět

Nevýhody: menší možnosti rozvoje  
málo prostoru pro odpočinek na lehátkách uvnitř objektu  
absence atrakcí pro děti, zejména tobogánů a skluzavek

## Aquapark Uherské Hradiště

Aquapark je široce vybaven, co se týče vodního i saunového světa. Tyto vlastnosti a poměrně dobrá dojezdová vzdálenost z něho dělají dalšího velkého konkurenta.



Obrázek 22 – Aquapark Uherské Hradiště – letecký snímek, koupaliště i plavecký bazén (zdroj: [www.mapy.cz](http://www.mapy.cz))

### Vybavení:

#### Vnitřní areál

- |                            |   |
|----------------------------|---|
| • Tobogany                 | 185 a 140 metrů                                     |
| • Plavecký bazén 8 drah    | 25 metrů – 8 drah, teplota: 27 °C, hloubka: 1,3-1,9 |
| • Dětský bazén             | teplota: 29 °C, hloubka: 0,4-0,8 m                  |
| • Zábavní bazén            | teplota 30 °C, vířivka, divoká řeka, vlnobití       |
| • Venkovní vyhřívaný bazén | teplota: 34 °C, hloubka: 1,2 m                      |
| • Prohřívána               | teplota: 50-55 °C, vlhkost: 90-92 %                 |
| • Brouzdaliště             | teplota: 30 °C, hloubka: 0,4 m                      |

#### Saunový svět

- |                  |                                     |
|------------------|-------------------------------------|
| • Finská sauna 1 | teplota: 90-95 °C, vlhkost: 3-12 %  |
| • Finská sauna 2 | teplota: 90-95 °C, vlhkost: 3-12 %  |
| • Balnáríum      | teplota: 55-60 °C, vlhkost: 40 %    |
| • Bylinná lázeň  | teplota: 55-60 °C, vlhkost: 20-40 % |
| • Turecká lázeň  | teplota: 42-45 °C, vlhkost: 100 %   |

#### Venkovní areál

- Víceúčelový bazén
- Dětský bazén
- Bazén pro lodičky
- Sportovní hřiště (plážový volejbal, nohejbal, stolní tenis, kuželky, pétanque)





Obrázek 23 – Aquapark Uherské Hradiště – vnitřní plavecký bazén (zdroj: <https://www.aquapark-uh.cz/>)



Obrázek 24 – Aquapark Uherské Hradiště – relaxační bazén (zdroj: <https://www.aquapark-uh.cz/>)



Obrázek 25 – Aquapark Uherské Hradiště – tobogany (zdroj: <https://www.aquapark-uh.cz/>)





Obrázek 26 – Aquapark Uherské Hradiště – zážitková finská sauna (zdroj: <https://www.aquapark-uh.cz/>)

#### Hodnocení zařízení:

Výhody: široké služby (wellness pobyty, vodní a saunový svět, restaurace a bary, venkovní areál)  
přehledné internetové stránky  
lokalita ve městě

Nevýhody: dražší vstupné oproti konkurenci v okolí

#### Krytý bazén Břeclav a přilehlé letní koupaliště

Propojení krytého bazénu s letním koupalištěm. K nalezení je zde i saunový svět a venkovní tobogan a skluzavka nebo hřiště na sporty.



Obrázek 27 - Krytý plavecký bazén Břeclav a letní koupaliště, letecký snímek (zdroj: [www.mapy.cz](http://www.mapy.cz))

### Vybavení krytý bazén:

- Plavecký bazén délka 25 m, hloubka: 1,2-1,6 m
- Dětský bazén hloubka: 0,5-0,8 m
- Parní bylinná sauna
- Finská sauna
- Kneippův chodník
- Venkovní ochlazovací bazének s lehátky

### Vybavení letní koupaliště:

- Plavecký bazén
- Tobogan a skluzavka
- Brouzdaliště
- Plážový volejbal
- Minigolf



Obrázek 28 - Krytý bazén Břeclav – plavecký bazén (zdroj: [www.google.com](http://www.google.com))



Obrázek 29 - Letní koupaliště Břeclav – tobogany (zdroj: [www.google.com](http://www.google.com))



Obrázek 30 - Krytý bazén Břeclav – saunový svět (zdroj: [www.google.com](http://www.google.com))



Obrázek 31- Letní koupaliště Břeclav – dětské brouzdaliště spojené skluzavkou (zdroj: [www.google.com](http://www.google.com))

### **Hodnocení zařízení:**

Výhody:                      bazén 6 plaveckých drah  
                                    sauny  
                                    letní areál propojený s vnitřním

Nevýhody:                    starší zařízení



## Letní koupaliště a bazén Hustopeče

Krytý bazén, sauny i velké letní koupaliště s mnoho tobogany a skluzavkami nabízí areál města Hustopeče.



Obrázek 32 - Areál koupaliště a krytého bazénu Hustopeče, letecký snímek (zdroj: [www.mapy.cz](http://www.mapy.cz))



Obrázek 33 - Areál koupaliště a krytého bazénu Hustopeče – krytý plavecký bazén (zdroj: [www.google.com](http://www.google.com))



Obrázek 34 - Areál koupaliště a krytého bazénu Hustopeče – pohled na letní koupaliště (zdroj: [www.google.com](http://www.google.com))

## Hodnocení zařízení:

Výhody: letní koupaliště s tobogany a skluzavkou  
komplex sportovišť

Nevýhody: nedostatečně vybavené vnitřní prostory, zejména sauny  
nepřehlednost internetových stránek

## Pasohlávky – Aqualand Moravia

Největší vodní areál v okolí. Nabízí mnoho služeb v oblasti wellness, saun i vodních radovánek. Ubytovat se je možné přímo v areálu, protože je k dispozici hotel.

### Vybavení:

- 14 různých typů bazénů
- 12 různých typů skluzavek a toboganů
- 12 možností k občerstvení (restaurace, bufety, bary)
- 9 různých typů saun



Obrázek 35 - Aqualand Moravia, letecký snímek (zdroj: [www.mapy.cz](http://www.mapy.cz))



Obrázek 36 - Aqualand Moravia – interiér (zdroj: [www.google.com](http://www.google.com))

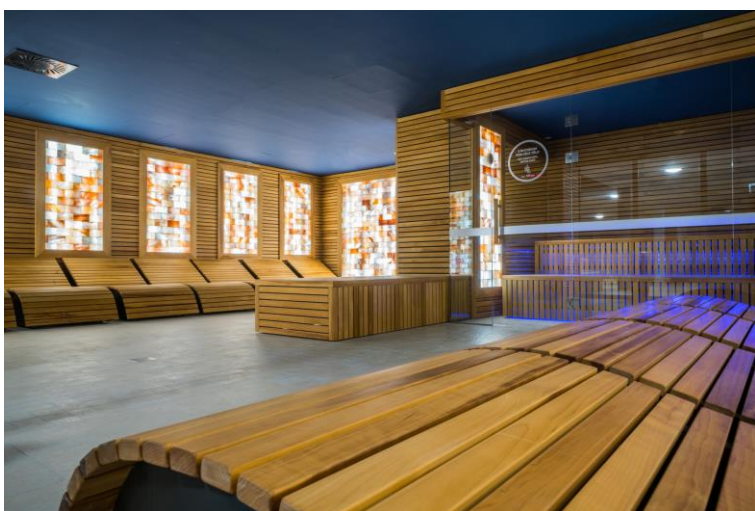




Obrázek 37 - Aqualand Moravia – večerní pohled na tobogany (zdroj: [www.google.com](http://www.google.com))



Obrázek 38 - Aqualand Moravia – vodní bar (zdroj: [www.google.com](http://www.google.com))



Obrázek 39 - Aqualand Moravia – saunový svět (zdroj: [www.google.com](http://www.google.com))

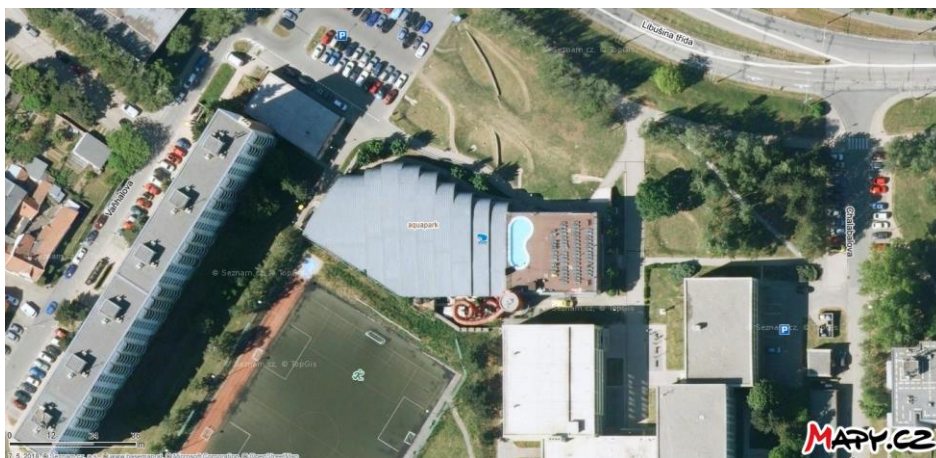
## Hodnocení zařízení:

Výhody: moderní komplexní relaxační zařízení s širokou nabídkou služeb

Nevýhody: vyšší cenová úroveň

## Brno – Aquapark Kohoutovice

Velký areál vodní plochy a atrakcí přímo v Brně.



Obrázek 40 - Aquapark Kohoutovice, letecký snímek (zdroj: [www.mapy.cz](http://www.mapy.cz))

## Vybavení:

- Tobogan 90 m
- Brouzdaliště, chrliče, divoká řeka
- Střešní bazén
- Plavecký bazén 6 drah 27 °C, hloubka: 1,8-2 m,
- Rekreační bazén a vířivka
- Bary s občerstvením
- Finská sauna



Obrázek 41 - Aquapark Kohoutovice – interiér (zdroj: [www.google.com](http://www.google.com))





Obrázek 42 - Aquapark Kohoutovice – střešní bazén (zdroj: [www.google.com](http://www.google.com))

### Hodnocení zařízení:

Výhody: přímo v Brně  
relaxační bazény

Nevýhody: bez potřebných wellness služeb

### Aquapark Vyškov

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



Obrázek 43 – Aquapark Vyškov – letecký snímek, koupaliště i plavecký bazén (zdroj: [www.mapy.cz](http://www.mapy.cz))

## Vybavení:

### Vnitřní areál

- |                   |                            |      |
|-------------------|----------------------------|------|
| • Plavecký bazén  | 25 m, 312,5 m <sup>2</sup> | 27°C |
| • Relaxační bazén | 309 m <sup>2</sup>         | 31°C |
| • Vířivka         |                            | 33°C |
| • Tobogány        | 93,5 m a 40 m              |      |
| • Pára            |                            |      |

### Saunový svět

- Finská sauna

### Venkovní areál

- |                |                     |
|----------------|---------------------|
| • Bazén        | 1050 m <sup>2</sup> |
| • Dětský bazén |                     |
| • Tobogán      | 90 m                |
| • Skluzavka    |                     |



Obrázek 44 – Aquapark Vyškov – pohled na areál (zdroj: [www.google.com](http://www.google.com))



Obrázek 45 – Aquapark Vyškov – pohled na relaxační část (zdroj: [www.google.com](http://www.google.com))



Obrázek 46 – Aquapark Vyškov – plavecký bazén (zdroj: [www.google.com](http://www.google.com))



Obrázek 47 – Aquapark Vyškov – tobogány (zdroj: [www.google.com](http://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



## 4.2.2 Letní koupaliště v okolí Kyjova

Další konkurence nově zrekonstruovaného areálu letního koupaliště vyvstává z koupališť v nejbližším okolí.

### Koupaliště Dubňany



Obrázek 48 - Koupaliště Dubňany, letecký snímek (zdroj: [www.mapy.cz](http://www.mapy.cz))

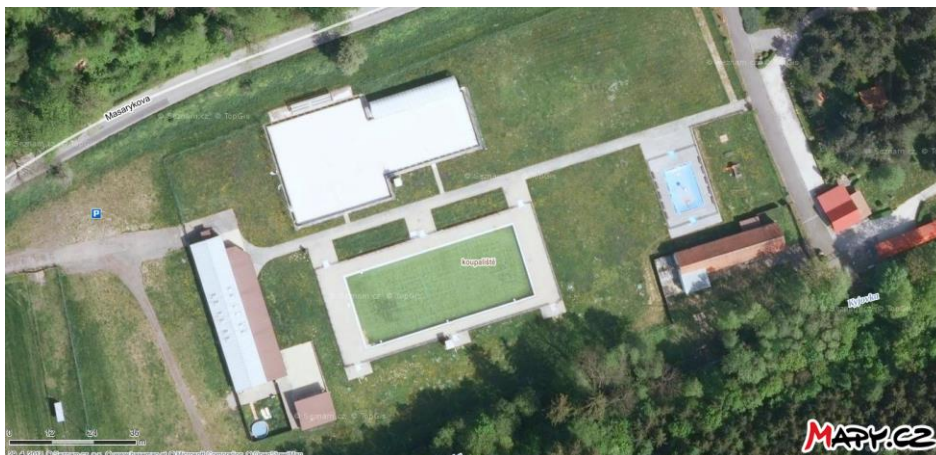


Obrázek 49 - Koupaliště Dubňany – plavecký bazén a tobogan se skluzavkou (zdroj: [www.https://www.batak.cz/koupani](https://www.batak.cz/koupani))

#### Vybavení:

- Plavecký bazén
- Bazén pro neplavce
- Občerstvení
- Tobogan a skluzavka
- Stolní tenis, nohejbal, volejbal

## Koupaliště Koryčany



Obrázek 50 - Koupaliště Koryčany – letecký snímek (zdroj: [www.mapy.cz](http://www.mapy.cz))



Obrázek 51 - Koupaliště Koryčany – plavecký bazén (zdroj: <https://www.batak.cz/koupani>)

### Vybavení:

- Plavecký bazén
- Brouzdaliště
- Občerstvení
- Volejbal

## Venkovní aquapark Uhřice



Obrázek 52 - Letní aquapark Uhřice – letecký snímek (zdroj: [www.mapy.cz](http://www.mapy.cz))





Obrázek 53 - Letní aquapark Uhřice – tobogan (zdroj: <https://www.batak.cz/koupani>)

#### Vybavení:

- Bazén
- Brouzdaliště
- Tobogan
- Skluzavky
- Chrliče a trysky
- Volejbal

### Koupaliště Ždánice



Obrázek 54 - Koupaliště Ždánice, letecký snímek (zdroj: [www.mapy.cz](http://www.mapy.cz))



Obrázek 55 - Koupaliště Ždánice – detail koupaliště (zdroj: <https://www.batak.cz/koupani>)

### Vybavení:

- Bazén
- Brouzdaliště
- Mini tobogan
- Protiproud

### Veselí nad Moravou



Obrázek 56 - Koupaliště Veselí nad Moravou, letecký snímek (zdroj: [www.mapy.cz](http://www.mapy.cz))



Obrázek 57 - Koupaliště Veselí nad Moravou – detail areálu (zdroj: [www.google.cz](http://www.google.cz))

Výše byla popsána přímá konkurence novému zařízení v Kyjově, a to s ohledem na spádovou oblast a přiměřené zařízení. Nebyly posuzované privátní sauny či wellness v hotelech.

Z pohledu zábavy a relaxace je to především Aquapark v Uherském Hradišti.

Z hlediska plavání je to pak bazén v Ratíškovcích a bazén v Hodoníně.

Za vzdálenější konkurenci je možné považovat Aqualand Moravia v Pasohlávkách. Aqualand je spíše turistická destinace než přímá konkurence bazénu v Kyjově.

### 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	
Aquapark Uherské Hradiště	60 bazén, 110 relax	250	110	o víkendech min. za 150 Kč
Aquapark Vyškov	60 - 80	170 - 190	100	
Aquapark Kohoutovice	87	157 - 167	-	vstup min. 1,5 hod za 130 Kč
Bazén Ratiškovice	40			
Bazén Hodonín	70	180	90	
Bazén Břeclav	70	250	90	
Bazén Hustopeče	60	140	90	
Aqualand Moravia	749	+ 129 - 149	-	celodenní vstup a příplatek za sauny

Tabulka 9 – Konkurence – ceny vstupů v Kč webové stránky provozovatelů (zdroj Google)

#### Přímá konkurence – hodnocení:

- zařízení poskytují především jen možnost plavání, v minimální míře relaxaci
- mají napojení na venkovní koupaliště
- 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 Uherském Hradišti
- část zařízení je po různých stupních oprav
- zánovní je jen Aquaparku Uherské Hradiště a Aqualand Moravia

#### 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 turisté 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 bude určen různým cílovým skupinám a za účelem sportovně – relaxačního využití.

Bude 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 Kyjov a nejbližšího 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
- Výuka plavání
- Vodní sporty – 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 Aquacentra zákaznickými skupinami:



Obrázek 58 – Model využití Aquacentra jednotlivými zákaznickými skupinami – nové zařízení

V této variantě bude nabídka služeb mnohem širší. K plavecké části přibude relaxační a zábavní část s možností navštívit venkovní koupaliště. V 2.NP pak bude samostatné středisko Saunového světa, které doplní možnost rekreace v areálu a tuto vyhledávanou a růstovou službu.

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.

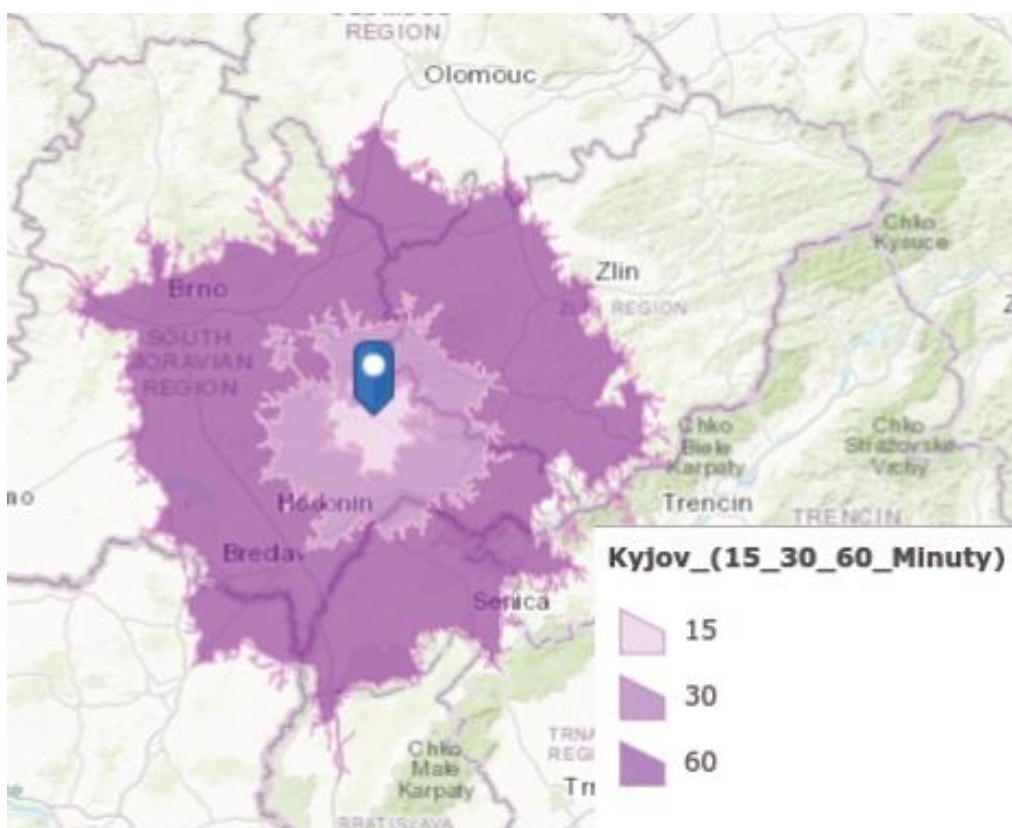
### 4.3.2 Analýza poptávky

#### Počet obyvatel ve spádové oblasti od Kyjova

##### Dojezdová vzdálenost

čas v min.	počet obyvatel
0 - 15	52 527
16 - 30	144 644
30 - 60	1 021 746

Tabulka 10 – Počet obyvatel v dojezdových vzdálenostech autem od Kyjova



Graf 1 – Dojezdové vzdálenosti autem ve spádové oblasti od Kyjova

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

### Výpočet zákaznického potenciálu

#### Potenciál

	Dojezdová vzdálenost (minuty)	Počet obyvatel	Aktivní potenciál (30%)	Potenciál zájmu	Teoretický potenciál	Počet návštěv za rok	Návštěvnícký potenciál
místo	0 - 15	52 527	15 758	100%	15 758	4	63 032
nejbližší okolí	16 - 30	144 644	43 393	70%	30 375	2	60 750
širší okolí	31 - 60	1 021 746	306 524	10%	30 652	0,5	15 326
turisté - město a okolí		66 161		5%	3 308	1	3 308
turisté - okres		127 632		1%	1 276	1	1 276
<b>CELKEM</b>							<b>143 693</b>

#### Roční návštěvnost bazén platící zákazníci

Scénář	koeficient		z toho	Bazény (85%)	Sauny (15%)
optimistický	100%	143 693		122 139	21 554
realistický	-20%	114 955		97 712	17 243
pesimistický	-40%	86 216		73 284	12 932

Plavecká výuka	pesimistický -40%	realistický - zkušenost	optimistický +20%
Návštěvnost škol při plavecké výuce	12 000	20 000	24 000
Návštěvnost plaveckých oddílů apod.	6 000	10 000	12 000
<b>CELKEM - v plaveckých bazénech</b>	<b>18 000</b>	<b>30 000</b>	<b>36 000</b>

#### CELKOVÁ ROČNÍ NÁVŠTĚVNOST - Krytý bazén

Scénář	CELKEM	z toho	Bazén 25 m (50% návštěvníků vodní části)	Relax (50% návštěvníků vodní části)	Sauny	Školy	Oddíly
optimistický	179 693		61 070	61 070	21 554	24 000	12 000
realistický	144 955		48 856	48 856	17 243	20 000	10 000
pesimistický	104 216		36 642	36 642	12 932	12 000	6 000

#### Venkovní areál letního koupaliště

návštěvnosti	26 517	průměr 3 let
--------------	--------	--------------

CELKOVÁ ROČNÍ NÁVŠTĚVNOST CELÉHO AREÁLU

171 472 realistická návštěvnost

#### Tabulka 11 – 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 návštěvnícký potenciál pro část relaxace – vodní a saunové, kde podíl návštěvníků saun je odhadnut dle místních podmínek na 15 % z celkového potenciálu návštěvníků.

Pro modelaci návštěvnosti kondičního plavání se vychází ze zkušenosti s návštěvností v obdobných zařízeních.

U návštěvnosti letního areálu se vychází z průměru posledních 3 let.

#### 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 Kyjovem. V číslech jsou odchylky v metodice započítávání např. dětí při výuce plavání apod.



město	počet obyvatel	návštěvnost za rok
Horaždovice	5 500	115 000
Kravaře	6 700	150 000
Sušice	11 000	125 000
Prachatice	11 000	65 000
Kuřim	11 000	210 000
Beroun	19 000	170 000
Vyškov	22 000	250 000
Uherské Hradiště	25 000	380 000
Kolín	31 000	295 000
Příbram nyní	32 000	200 000
Tábor	35 000	150 000
Třebíč	36 000	260 000
Mladá Boleslav	44 000	285 000
České Budějovice	94 000	195 000
Olomouc - Aquapark	100 000	200 000
Olomouc - bazén	100 000	300 000
Aquapalace Praha	-	850 000
Aqualand Moravia	-	720 000

Tabulka 12 – 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

### 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 naplně 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 výkyvy mezi pracovními dny a dny volna, ale je obecně větší v zimních měsících než v letních, kdy se návštěvnost přeskupuje na letní koupaliště. 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 terasou 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 otevírací doba areálu cca 60–80 dní, z toho však koupacích dní může být jen pár desítek s ohledem na slunečné či deštivé počasí.

Proto je vhodné, že 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 ŘEŠENÍ PROJEKTU

V rámci zpracování studie proveditelnosti byl posouzen projekt MODERNIZACE STÁVAJÍCÍHO MĚSTSKÉHO KOUPALIŠTĚ A NOVOSTAVBA KRYTÉHO PLAVECKÉHO BAZÉNU – KYJOV ve stupni projektu dokumentace pro Územní řízení zpracovaný společností SENAA architekti, s.r.o. z 09/2019.

Toto posouzení směřovalo k zhodnocení projektové dokumentace z hlediska provozu a vedlo k doporučení úprav, které by zlepšili fungování objektu po provozním stránce a přispěli k větší atraktivitě nabídky pro zákazníky a tím i k lepším budoucím ekonomickým výsledkům.

### 5.1 Projekt dle Dokumentace pro územní řízení

---

Popis objektu dle projektové dokumentace DÚR.

#### Celkové urbanistické a architektonické řešení

##### **a) Urbanismus – územní regulace, kompozice prostorového řešení**

Návrh se snaží vyzdvihnout přednosti lokality a nabídnout atraktivní sportovně relaxační vyžití v centru města v přímém kontaktu s parkem a s výbornou dostupností. Lineární kompozice a jemná členitost stavby zakončuje ulici Mezivodí a vytváří příjemný veřejný před prostor na hlavní pěší a cyklistické trase do centra města. Optické průhledy propojují vnitřní areál s okolím. Důležitý moment je krytý průchod na letní koupaliště a vstup do krytého bazénu. Zastřešený veřejný prostor je v tomto místě rozšířený a vytváří příjemnou vstupní část. Architektura zapadá do kontextu okolních rodinných domů a nijak je hmotově nebo výškově nepřevyšuje.

##### **b) Architektonické řešení – kompozice tvarového řešení, materiálové a barevné řešení**

Objekt novostavby umístěný v areálu koupaliště je obdélníkového charakteru. Hlavním motivem je natočení nejvyšší hmoty vnitřního plaveckého bazénu o devadesát stupňů vůči celému dvoupodlažnímu objemu stavby. V kombinaci s celoplošným zasklením bazénové haly můžou návštěvníci vnímat propojení s venkovním areálem. Hlavní část objektu plaveckého bazénu je dvoupodlažní. Návaznost na sousední rodinné domy tvoří jednopodlažní zázemí letního koupaliště. Úroveň podlahy v přízemí je zvednuta o jeden metr oproti stávajícímu terénu a umožňuje tak umístění bazénových technologií, které musí být pod úrovní hladiny bazénu, do polozapuštěného suterénu nad hladinu podzemní vody. Na nároží směrem do parku je umístěno bistro-café, doplňkový provoz oživující přilehlý park.

Hmotu zjemňuje cihlová fasáda a hliníkové lamely. Novostavba má plochou zelenou střechu ve více výškových úrovních a terasu nad jednopodlažní částí objektu, na které je umožněn přístup.

Dispoziční uspořádání venkovních bazénů zůstává z velké části zachováno. Do míst stávajících bazénů vkládáme nové nerezové vany. Hladina vody bude zvednuta 350 mm nad stávající upravený terén. Stávající neplavecký bazén je rozdělený na relaxační bazén s atrakcemi a neplavecký bazén s hloubkou do 40 cm. V prostoru mezi těmito bazény je umístěna technologie. Plavecký bazén nabízí 4 dráhy 50 m, skokanské můstky a neplaveckou část.

## **Dispoziční a provozní řešení, technologie výroby**

Oplocený areál koupaliště obsahuje samotný objekt krytého bazénu s wellness provozem a zázemí pro venkovní letní koupaliště v jednopodlažní části objektu.

Provozy letního koupaliště a vnitřního bazénu jsou oddělené a fungují nezávisle na sobě. Návštěvník letního koupaliště může využít kromě ležení na trávě i letní terasu tzv. „sluneční lázně“ s přilehlým barem a výhledem na celý areál.

Zázemí pro venkovní letní koupaliště obsahuje úložné šatní skříň, hygienické zázemí pro muže a ženy, šatnu personálu, zázemí a ošetřovnu plavčíka, sklady a provoz občerstvení. V areálu je dále umístěn malý sklad na umístění sekačky, hnojiva a skladování lehátek.

Vnitřní provoz samostatně stojícího objektu je členěný na jednotlivé funkční celky. Po příchodu a vyzvednutí čipu na pokladně se návštěvník pohybuje svobodně. Před každým provozem je turniket, který snímá čas zde strávený. Vše se platí až při odchodu včetně občerstvení.

Bazénová hala je přístupná přímo z foyer přes šatny a sprchy. Do wellness umístěného v patře je možné jít buď z foyer přes šatny v patře, nebo také ze společných kapacitních šaten v přízemí.

V bazénové hale je 25 m dlouhý plavecký bazén se čtyřmi dráhami. Neplavecký bazén obsahuje masážní trysky, bazénové chrliče a také dojezd tobogánu. Další součástí bazénové haly je vířivka a pára se sprchami. Z prostoru plaveckého bazénu je umožněn přístup přes broditka ven k venkovním bazénům.

V přízemí v krajní části objektu směrem k parku se nachází samostatný provoz kavárny přístupný z ulice.

V patře se nachází samostatný relaxační svět wellness se zázemím šaten a občerstvením. Wellness se skládá z pěti saun různých velikostí a teploty, které jsou rozmístěny tak, aby v prostoru vytvářely příjemná zákoutí různých atmosfér. Návštěvníkům je umožněn i výstup na venkovní terasy.

Úroveň podlahy v přízemí je zvednuta o jeden metr oproti stávajícímu terénu a umožňuje tak umístění bazénových technologií, které musí být pod úrovní hladiny bazénu, do polozapuštěného suterénu nad hladinu podzemní vody. Ostatní technologie pro vytápění a VZT jsou umístěny ve druhém patře v oddělené krajní části objektu.

## **Základní technický popis staveb – stavební řešení**

Provozy letního koupaliště a vnitřního bazénu jsou oddělené a fungují nezávisle na sobě.

### **SO 01 NOVOSTAVBA KRYTÉHO BAZÉNU**

Novostavba je samostatně stojící objekt obdélníkového půdorysu s hlavním motivem natočení nejvyšší kvádrové hmoty vnitřního plaveckého bazénu o devadesát stupňů vůči celému objektu v místě dvoupodlažní části stavby. Hlavní část objektu plaveckého bazénu je dvoupodlažní. Návaznost na sousední rodinné domy tvoří jednopodlažní zázemí letního koupaliště. Novostavba má plochou zelenou střechu s pochozí terasou nad jednopodlažní částí objektu.

### **SO 02 MODERNIZACE VENKOVNÍHO KOUPALIŠTĚ**

Dispoziční uspořádání venkovních bazénů zůstává z velké části zachováno. Do míst stávajících bazénů vkládáme nové nerezové vany. Hladina vody bude zvednuta o cca 350 mm nad



stávající upravený terén. Stávající neplavecký bazén je rozdělený na relaxační bazén s atrakcemi a neplavecký bazén s max. hloubkou 40 cm. V prostoru mezi těmito bazény je umístěna technologie. Při hranici areálu je umístěn sklad pro uskladnění náčiní k venkovnímu provozu bazénů.

### Vizualizace areálu



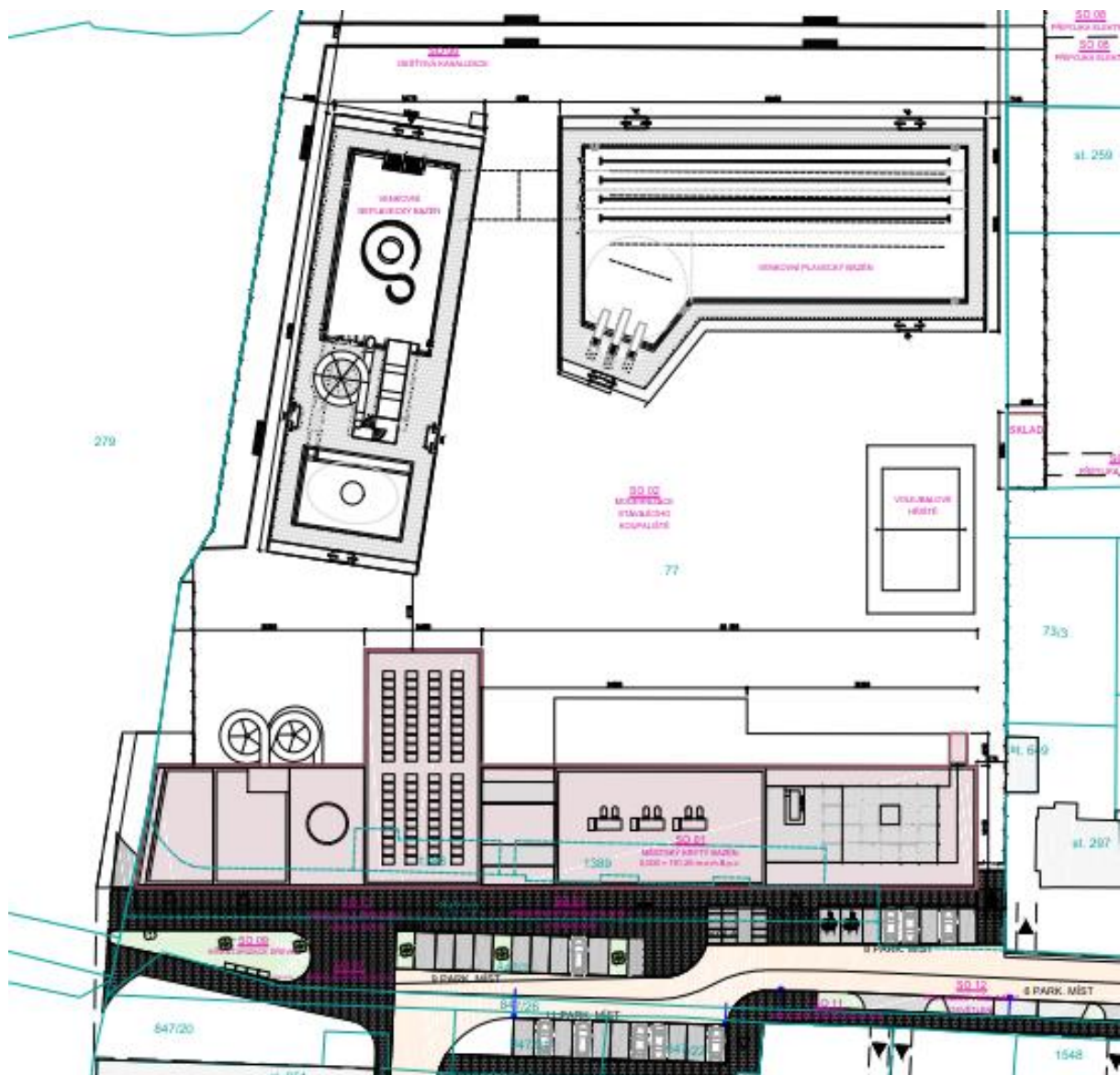
Obrázek 59 – Vizualizace areálu

### Vizualizace vstupu



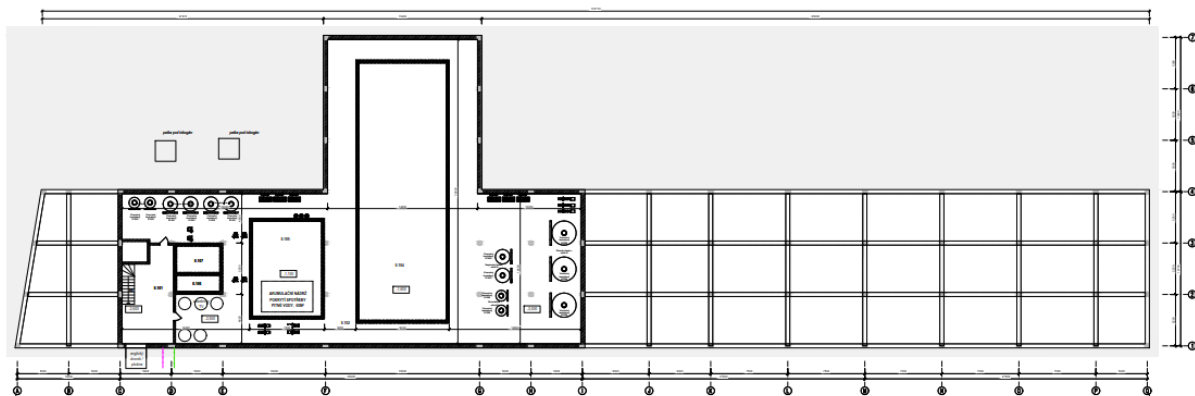
Obrázek 60 – Vizualizace vstupu

## Situace



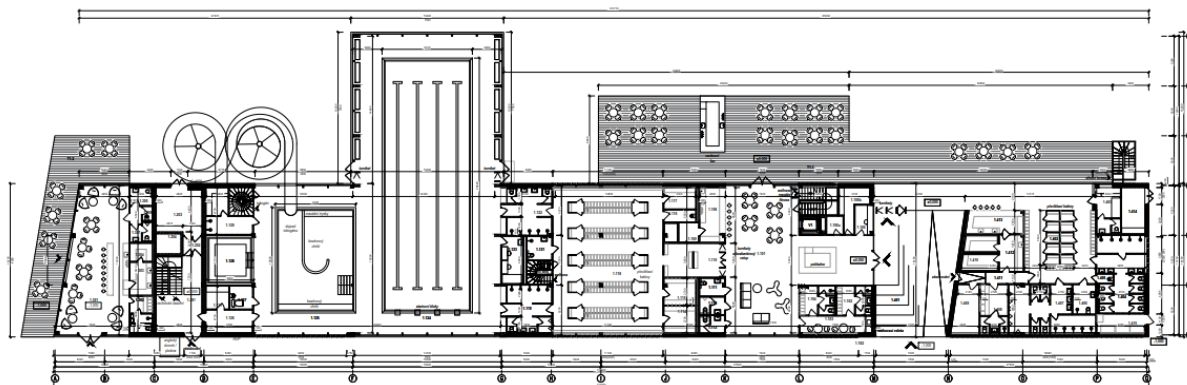
Obrázek 61 – Situace areálu

## Půdorys 1.PP



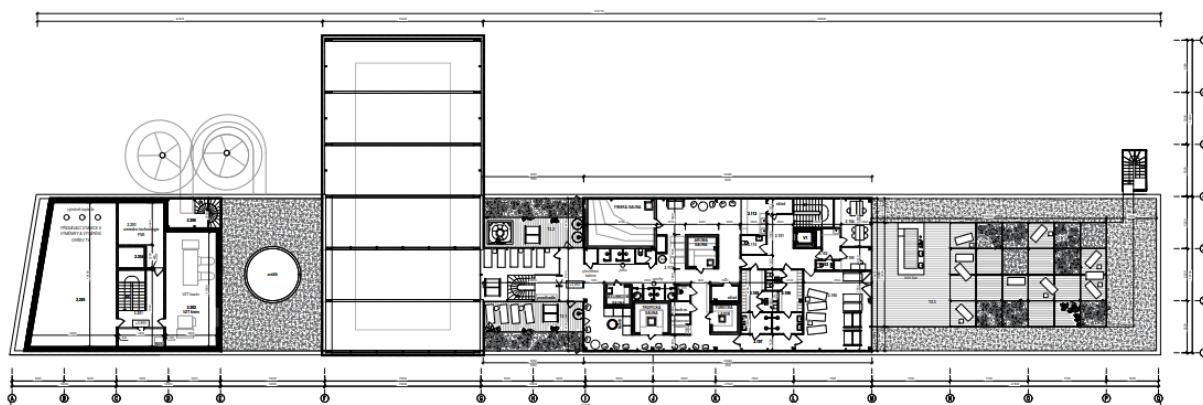
Obrázek 62 – Půdorys 1.PP

## Půdorys 1.NP



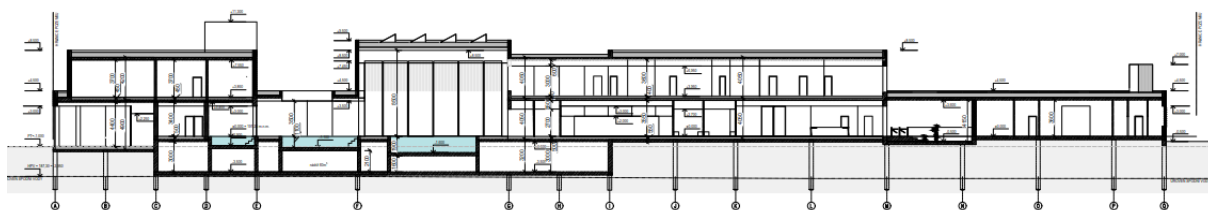
Obrázek 63 – Půdorys 1.NP

## Půdorys 2.NP



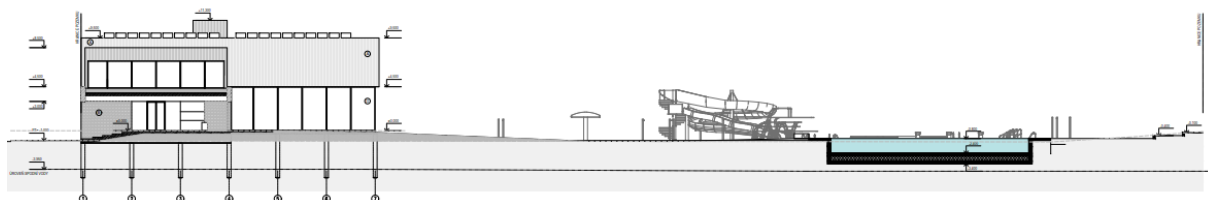
Obrázek 64 – Půdorys 2.NP

## Řez podélný



Obrázek 65 – Řez podélný

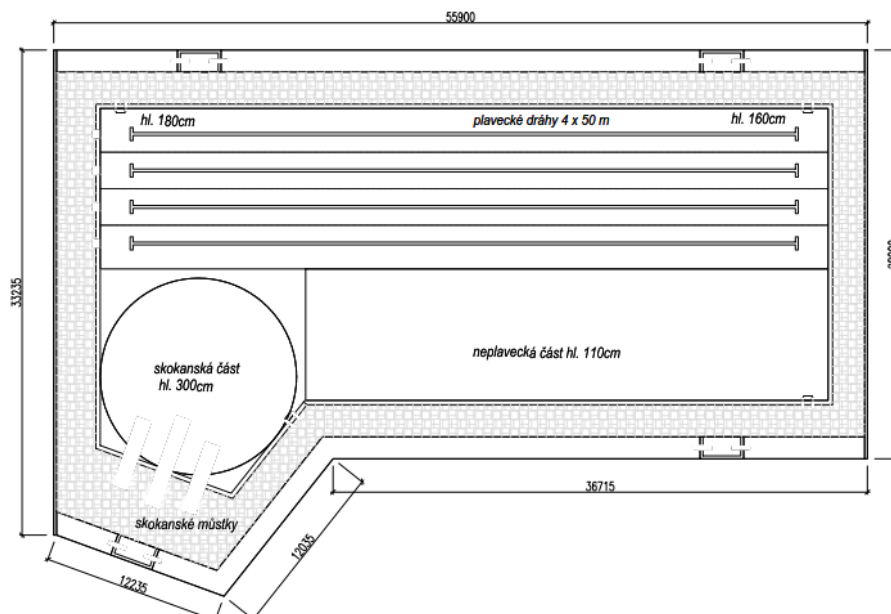
## Řez příčný



Obrázek 66 – Řez příčný

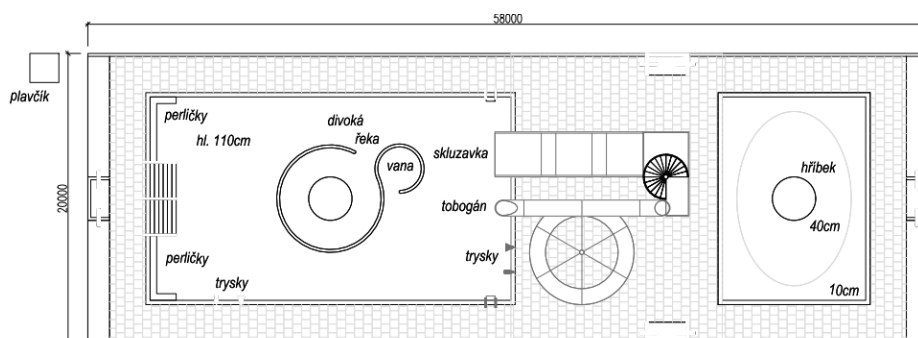


## Půdorys plaveckého bazénu letního koupaliště



Obrázek 67 – Půdorys plaveckého bazénu letního koupaliště

## Půdorys neplaveckého bazénu letního koupaliště



Obrázek 68 – Půdorys neplaveckého bazénu letního koupaliště

### Parametry:

Plocha areálu: 12 621,2 m<sup>2</sup>  
 Zatravněná plocha: 7 297,29 m<sup>2</sup>

### NOVOSTAVBA KRYTÉHO BAZÉNU

Zastavěná plocha ZP: 2007,7 m<sup>2</sup> Terasy: 420,51 m<sup>2</sup>

Užitná plocha UP 1.NP: 1812,2 m<sup>2</sup>  
 Užitná plocha UP 2.NP: 668,58 m<sup>2</sup>  
 Užitná plocha terasy 2.NP: 304,5 m<sup>2</sup>

Obestavěný prostor OP: 14 187,4 m<sup>3</sup>



## LETNÍ KOUPALIŠTĚ

Plocha venkovní plavecký bazén:	1685,75 m <sup>2</sup>
Vodní plocha 1	1103 m <sup>2</sup>
Plocha venkovní neplavecký bazén	1160 m <sup>2</sup>
Vodní plocha 2:	372,3 m <sup>2</sup>
Vodní plocha 3:	153,2 m <sup>2</sup>

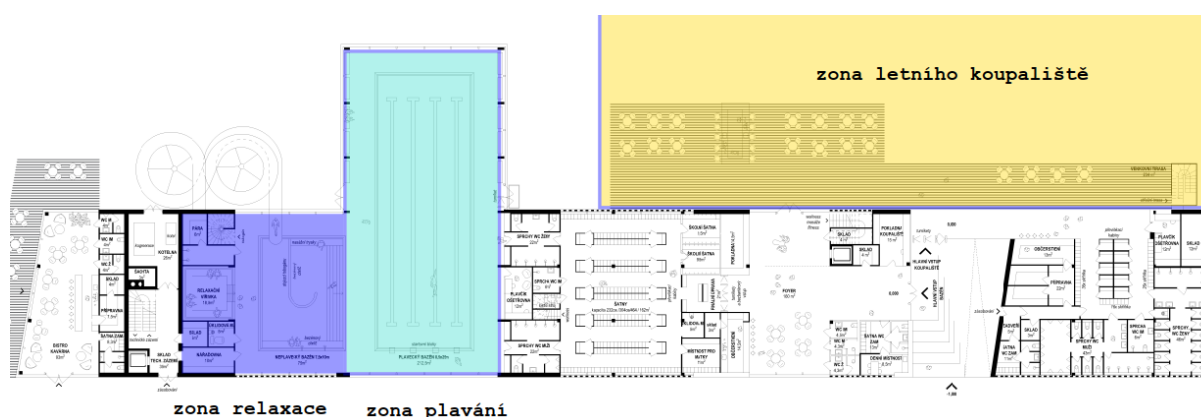
### Základní zhodnocení projektu:

- + moderní architektura  
jednoduché koncepční řešení  
provázanost s letním areálem  
kvalitní saunový svět  
snaha o minimalizaci investičních nákladů
- málo atrakcí a zábavy pro děti  
nevhodně řešen relaxační prostor (bazén – velikost a řešení, chybějící odpočinkové plochy,  
příliš mnoho gastro středisek  
malá provázanost saun do venkovního prostředí  
některé provozní vazby a umístění prostor
- + / - opravdu hodně vodní plochy a luxusně řešeny venkovní bazény

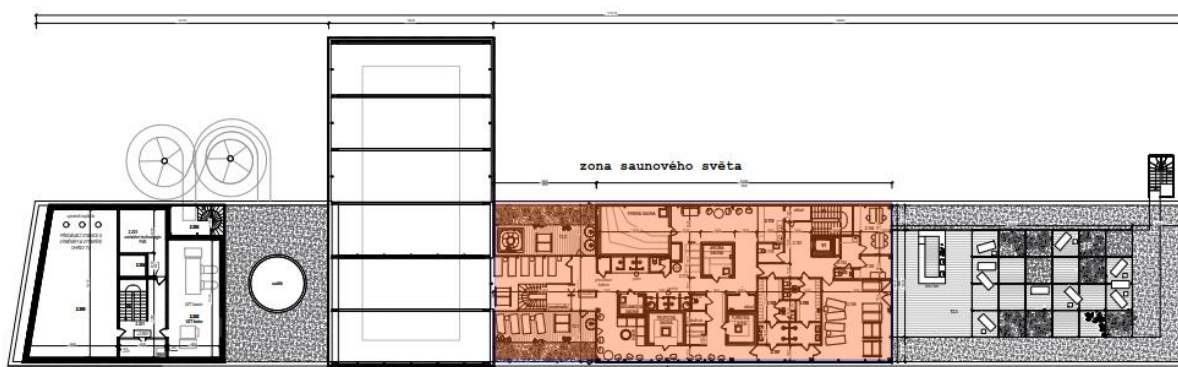
### Připomínky a doporučení k úpravám projektu:

1. Zvážení, jestli tento krytý bazén není příliš malý na spádovou oblast
2. Zónace středisek s ohledem na rozdílnou cenu v jednotlivých zónách
3. Úprava některých provozních vazeb
4. Zvětšení relaxační zóny a její doplnění o lehátka
5. Zatraktivnit a zvětšit relaxační bazén a vytvořit z něj víceúčelový bazén
6. Vybudování výplavového bazénu např. se slanou vodou
7. Vybudování dětského brouzdaliště
8. Zvýšit teplotu v relaxačním bazénu na min. 32 °C
9. Udělat samostatnou toboganovou věž s mělkou dojezdovou vanou / vanami
10. Udělat toboganové atrakce přístupné z letního areálu a přesunout sem tobogán z letního koupaliště
11. Vyhradit část venkovního prostoru pro zákazníky bazénu (terasa)
12. Zvážit rozšíření plaveckého bazénu na 6 drah
13. Udělat jedno občerstvení obsluhující vstupní halu, letní areál a krytou část
14. Redukce ostatních občerstvení např. terasa v 2.np, kavárna
15. Vybudovat na terase 2.NP saunovou část pro celoroční použití s venkovními saunami
16. V saunách případně vytvořit jen dámskou saunu
17. Redukce vodních ploch letního koupaliště
18. Bary nemají někdy žádné zázemí např. v hale, na střeše v 2.np
19. Vytvoření jednoho multifunkčního občerstvení pro obsluhu: Haly + Bazénů + Letního areálu
20. Zrušit prostor kavárny a rozšířit prostor pro relaxační zónu bazénu
21. Zanechat saunabar a další letní bar s menším zázemím do prostoru letního areálu
22. Prostory občerstvení provozně uvažovat jako nájemní jednotky s výjimkou saunabaru (obsluha plní i jiné úkoly).

23. Upravit vstupní halu, aby přístup do bazénů a saun byl pod jednou recepcí se zázemím (přesunout schodiště do saun)
24. V hale uvažovat čekací prostor pro cca 40 dětí z kurzu plavání
25. Mít možnost odbavovat návštěvníky koupaliště na recepci v hale a přes turniket z haly jim umožnit průchod do areálu
26. Přesunout šatny zaměstnanců do komerčně nezajímavého prostoru
27. V šatnách uvažovat možnost odšatnování 4 skupin dětí na plaveckou výuku
28. V sociálním zázemí i u mužů vždy uvažovat 2 WC
29. Zrušit kavárnu a rozšířit zde prostor relaxace pro děti a odpočinkové prostory
30. Přesunout i schodiště z šaten/bazénů do výstupu u recepcce saun pro kontrolu a odbavení příchozích zákazníků ze saun
31. Využít terasu pro venkovní saunovou střešní zahradu s 1–2 venkovními saunami pro celoroční provoz
32. U dispozice saun doladit zóny pro občerstvení a komunikaci „Lounge“, odpočinkové zóny
33. Dořešit intimitu v prostoru – sezení proti dveřím do saun apod.
34. Zvážit vytvoření dámské sauny s malou odpočívárnou
35. Snížit konstrukční výšku plavecké haly
36. Zmenšit zázemí letního baru
37. Úprava relaxačního bazénu
  - nevhodný dojez tobogánů do bazénu s ohledem na hloubku bazénu
  - málo atraktivní brouzdaliště pro děti
  - bazén není řešen jako víceúčelový např. pro plavání předškoláků
  - není zde prostor na odpočinkové plochy v okolí
38. Letní areál
  - Vodní plochu bazénu cca 1000 m<sup>2</sup> + dětské brouzdaliště
  - Plavecké dráhy jen 25 m
  - Hloubky bazénů jen do 1,6 m – stačí vodní dozor junior
  - Zrušit skokanská prkna
  - Atraktivní dětské brouzdaliště s částečným zastíněním a místem pro sezení kolem něj
  - Zvážení atrakcí u dětského brouzdaliště jako „spray park“
  - V zázemí letního areálu zázemí pro děti (převalování apod.)
39. Provedení jednotlivých zón pro placené úseky



Obrázek 69 – Půdorys 1.NP – placené zóny



Obrázek 70 – Půdorys 2.NP – placené zóny

## 5.2 Navržené úpravy projektové dokumentace

### Základní koncept navržených úprav:

- Atrakce pro jednotlivé cílové skupiny
- Základní střediska
  - Sportovní / kondiční plavání / výuka plavání
  - Relaxace – vodní
  - Relaxace – saunová
  - Wellness služby – Masáže apod.
  - Gastro – jednotné
- Propojení a zároveň segmentace středisek z hlediska řešení různých úrovní vstupů a délky pobytu
- Úprava nabízených atrakcí, zvláště v relaxační části
- Úprava řešení saunového světa, především úprava dispozice a rozšíření o celoroční terasu
- Provozní jednoduchost (bezbariérovost, jednoduchá orientace,)
- Provozně úsporný objekt
- Ekonomické efekty
- Případná etapizace projektu
- Odlišení se od konkurence

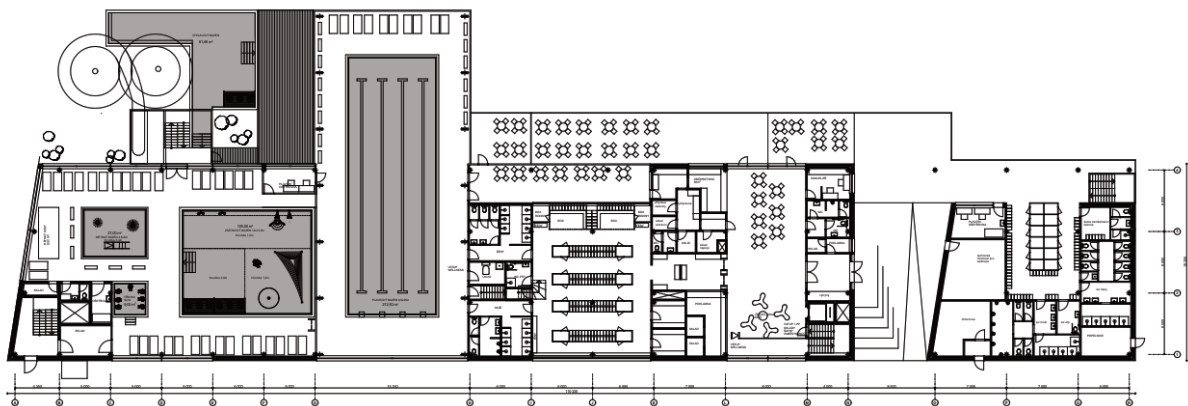
## Provedené dispoziční úpravy:

### Půdorys 1.PP po úpravách



Obrázek 71 – Půdorys 1.PP po úpravách

### Půdorys 1.NP po úpravách



Obrázek 72 – Půdorys 1.NP po úpravách

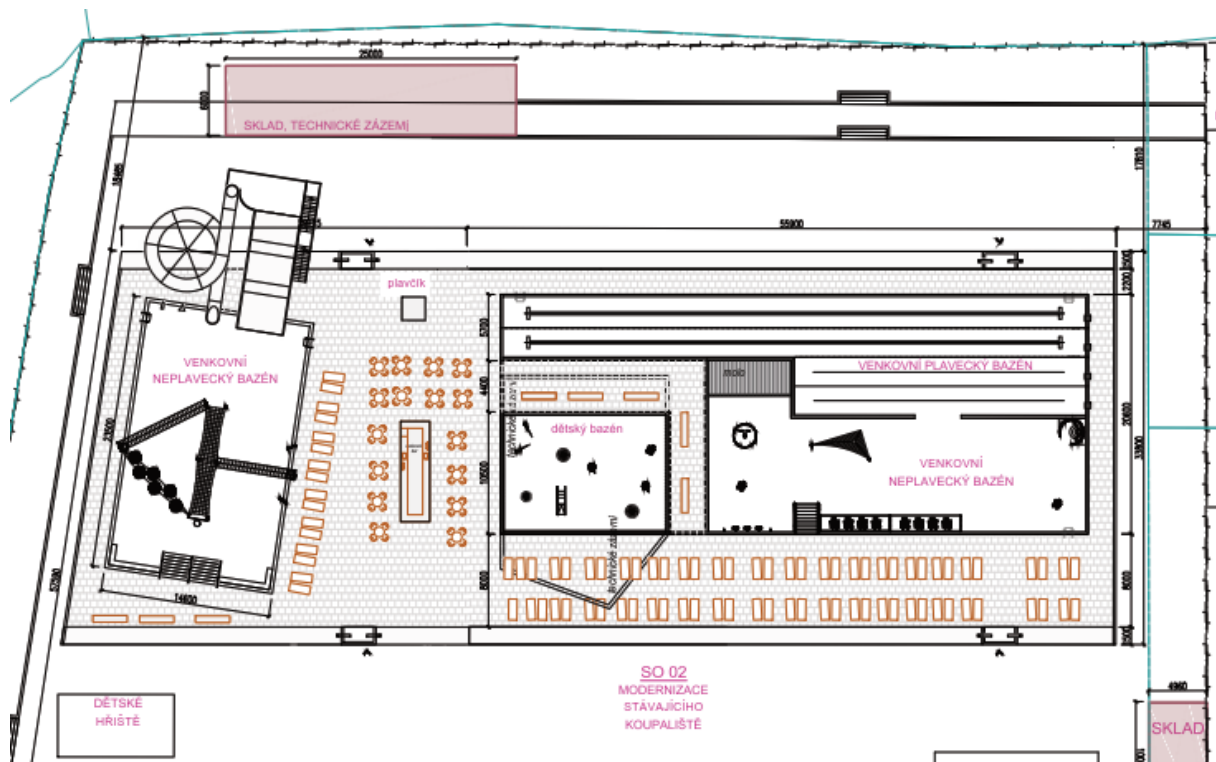
### Půdorys 2.NP po úpravách



Obrázek 73 – Půdorys 2.NP po úpravách



## Situace venkovních bazénů po úpravách



Obrázek 74 – Situace venkovních bazénů po úpravách

### Doporučená střediska a jejich základní vybavení:

- **Zóna 1 - Plavecká hala s bazénem 25 m**
  - Základní plavecký bazén pro veřejnost – 25 m x 8,5 m s hloubkou 1,2 – 1,6 m o 4 plaveckých drahách širě 2 m s teplotou vody 28° C
  - Otázkou zvažení je realizace bazénu o 6 plaveckých drahách a šířce 12,5 m
- **Zóna 2 - Relaxační a zábavní zóna**
  - Relaxační bazén 125 m<sup>2</sup> s vodními atrakcemi (vodní lůžka, sedáky, masážní trysky, vodní hřib apod.) s hloubkou 0,9 m v části a pak 1,2 m s teplotou vody 32° C
  - Vířivka o celkové vodní ploše minimálně cca 9 m<sup>2</sup> (případně větší) s teplotou vody 36° C
  - Dětské brouzdaliště cca 27 m<sup>2</sup> (případně větší) s dětskými atrakcemi (skluzavky, interaktivní vodní prvky, stříkácí zvířátka apod.) s hloubkou 0–40 cm s teplotou vody 32° C
  - Venkovní výplavový bazén cca 82 m<sup>2</sup> s vodními atrakcemi (vodní lůžka, sedáky, masážní trysky) a se zákrytem vodní plochy s teplotou vody 32° C, ideálně v provedení bazénu se slanou vodou

V daném prostoru by mělo být dostatek odpočinkových ploch – lehátka, sezení u dětského brouzdaliště.

- **Toboganová věž** (součást relaxační zóny), ale s možným přístupem i z venkovní části.

- Rodinný pneumatikový tobogán o průměru 1,4 m s možností pro jízdu na pneumatice single, double pro jízdu od 6 let

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

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

Přes toboganovou věž je i přístup na letní terasu u výplavového bazénu.

- **Zóna 3 - Saunový svět**

- Vnitřní a venkovní část
- Ve vnitřní části 5 saunových a parních kabin
  - Finská sauna (panoramatická) s teplotou 90° C a kapacitou 25–30 osob
  - Tropicá sauna s teplotou 60° C a vlhkostí 50 % a kapacitou 9–12 osob
  - Solná sauna s teplotou 80° C a kapacitou 9–12 osob
  - Aroma sauna s teplotou 70° C a vlhkostí 30 % a kapacitou 9–12 osob
  - Parní kabina s teplotou 45° C a vlhkostí 100 % a kapacitou 9–12 osob
- Intimní řešení části sprch (kabiny)
- Ochlazovací bazének
- Vířivka ve venkovní části
- Ve venkovní části Finská sauna
  - Finská ceremoniální sauna s teplotou 85° C a kapacitou 50 osob
- Odpočinkové prostory ve formě otevřeného lounge v blízkosti Saunabaru, jako i v odpočívárnách. Kombinace rozmanitého sezení a ležení.
- Saunabar
- Dostatek denního světla

- **Masáž** – místnosti přístupné jak ze vstupní haly, tak i z vnitřního prostoru saunového světa

- 1 procedurální kabina

- **Občerstvení**

- Zajišťující služby pro vstupní halu, pro bazénovou část a pro letní koupaliště
- Saunabar pro saunový svět
- Bar v části letního koupaliště

- Přístup do venkovního letního areálu Aquaparku pro návštěvníky kryté části, jako i možnost využití části venkovní zóny jen pro návštěvníky krytého areálu

## Popis organizace provozu středisek (zón)

Všechna střediska mají jednotný přístup přes centrální vstupní halu, kde probíhá odbavení zákazníků na recepci. Recepce by měla 2 odbavovací pracoviště. Ve vstupní hale je nezbytné sociální zázemí, čekací zóna a přístup pro administrativu a vstup do zázemí personálu v 1.PP. Občerstvení obsluhuje vstupní halu a navazuje pak následně na mokré prostory v bazénové části a může obsluhovat i venkovní letní zónu. Z haly je možný přístup po odbavení na recepci do části saunového světa, masáží, které jsou umístěné 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). Na ně navazuje blok sprch a WC, přes které se vstupuje k plaveckému bazénu a případně také do saun. V šatnách je dostatek upravitelích 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 8,5 m o 4 plaveckých drahách. U bazénu je minimální prostor pro sezení na lavicích. V hale je nezbytné úklidové zázemí.

### **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 zajištění komfortu návštěvníků.

Zóna obsahuje atraktivní dětské brouzdaliště s mnoha hracími prvky pro děti, suchou hrací část pro děti v blízkosti brouzdaliště, toboganovou věž s jedním tobogánem 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 125 m<sup>2</sup>, který je určený pro relaxaci, případně i výuku např. předškoláků, plavání miminek apod. Jsou v něm relaxační vzduchová vodní lůžka a lavice, jako i různé masážní trysky, vodní hřib apod.

Je zde také relaxační vířivka. Teplota vody v relaxačním bazénu je 32 °C, u vířivky dokonce 36°C.

Přes oddělený vstup je řešen venkovní výplavový bazén, který se z důvodu atraktivity uvažuje jako mírně slaný s teplou vodou 32 °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 je přístup i na terasu, 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 terasa, která by se měla stát jedním z „USP“ celého projektu. Zde je umístěna 1 venkovní ceremoniální sauna (do budoucna možná i více), ochlazovací bazén a prostor pro relaxaci, a to i celoroční (v kryté odpočívárně). Ze Saunového světa jsou koncipovány výhledy do zahrady a okolní přírody a je využito maximálně denní světlo.

### **Masáže**

Jedná se o procedurální místnost, kterou lze i pronajmout externím partnerům pro zajištění požadovaných služeb, které jsou vhodným doplňkem celého konceptu objektu.

Tato místnost je přístupná jak pro pasantní návštěvníky těchto procedur, tak především pro návštěvníky z prostor saun.

### **Občerstvení**

Mělo by zajišťovat servis především pro část vstupní haly, venkovní části letního areálu a bazénové části. U každé části je možný přístup na letní terasu, která je vymezena pro jednotlivé části.

Může být provozováno vlastními kapacitami, případně pronajato externímu partnerovi.

### **Venkovní letní Aquapark**

Využíval by se stávající areál, který by se kompletně zmodernizoval.

Změnila by se velikost vodních ploch bazénů a nově by se koncipovaly. Hlavní bazén by měl část plaveckou s dvěma drahami délky 50 m, dvěma drahami 25 m a částí relaxační. Další bazén je zábavní a jsou do něj dojezdy atrakcí. Jedná se o širokou skluzavku a otevřený tobogán. V tomto bazénu jsou některé hrací prvky. Poslední bazén je dětské brouzdaliště s hloubkou vody do 40 cm a atrakcemi pro malé děti do cca 6 let. U dětského bazénu je možnost sezení a částečně je tento bazén zastíněn.

U bazénů je venkovní letní bar, který je zastíněn jako i sezení u něj.

Zázemí bazénů (technologie, sklad baru, pohotovostní WC apod. jsou v technickém objektu u oplocení v zadní části pozemku.

Zpevněné plochy u bazénů jsou vybaveny odpočinkovými lehátky.



### 5.3 Porovnání kapacit po úpravách projektu

V přehledové tabulce je uveden přehled kapacit dle projektu DUR a pro doporučenou provozní náplň celého nového areálu dle upravených dispozic.

#### Kapacity bazénu

#### základní výměry / kapacity

středisko/bazén	DUR	úpravy
<b>Vodní část (vodní plocha m2)</b>		
<b>Krytý bazén</b>		
Plavecký bazén 25 m x 12,5 m - 6 drah, š.2 m	212,5	212,5
Relaxační bazén	75	125
Výplavový bazén	-	82
Vnitřní vířivka	20,24	9
Dětské brouzdaliště	80	27
<b>Celkem (vodní plocha m2)</b>	<b>388</b>	<b>456</b>
<b>Tobogány</b>		
family - pneumatikový (body)	NE	ANO
<b>Saunový svět</b>		
Vnitřní část	kapacita	kapacita
Finská sauna	30	25 - 30
Solná sauna / Bylinková	5	9 - 12
Aroma sauna	8	9 - 12
Parní kabina	8	9 - 12
Tropická sauna	10	9 - 12
ochlazovací bazén	-	ANO
<b>Celkem (osob vnitřní část)</b>	<b>61</b>	<b>61 - 78</b>
Venkovní část		
Finská sauna ceremoniální	-	50
vířivka	ANO	ANO
ochlazovací bazén	-	ANO
<b>Celkem (osob venkovní část)</b>	<b>0</b>	<b>50</b>
<b>Masáže - procedurální místnosti</b>	-	<b>1</b>
<b>Občerstvení</b>		
hala	ANO	ANO
vnitřní části - bazénová	-	ANO

Tabulka 13 - Porovnání variant řešení s ohledem na hlavní atrakce

## 5.4 Etapizace

---

Nový projekt lze provést i v etapách.

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

### 1. Etapa – realizace modernizace letního koupaliště

V této etapě by se po letní odstávce realizovala modernizace letního koupaliště. Tato modernizace obsahující provedení nových bazénových van, úpravy bazénové technologie, instalaci vodních atrakcí včetně skluzavek, provedení ochozů a zázemí u letních bazénů včetně letního občerstvení.

Dokončení areálu letního koupaliště by bylo před letní sezonou.

Zároveň při této etapě by byla zahájena stavba krytého bazénu, tak aby v době otevření letního koupaliště na sezonu by stála hrubá stavba a práce na krytém areálu by byly prováděny uvnitř budovy s minimálním zábořem letního areálu.

### 2. Etapa – výstavba nového objektu

V této etapě by byla provedena výstavba krytého objektu, kde již hrubá stavba by byla realizována v souběhu s modernizací letního koupaliště.

Tento nový objekt by byl dokončen o rok později než letní areál, kdy však část zázemí pro letní areál (WC, sprchy, šatny apod.) by byla dokončena v souběhu s dokončením modernizace letního areálu.

## 6 TECHNICKÉ A TECHNOLOGICKÉ ŘEŠENÍ PROJEKTU

### 6.1 Popis stavebního řešení

---

Stavební řešení objektu je popsáno v dokumentaci pro Územní řízení.

Objekt má jedno podlaží v úrovni 1.PP, které je pod částí objektu. 1.NP je po celé půdorysné ploše objektu a dělí se na část krytého bazénu a část zázemí letního koupaliště.

2.NP je v dílčích celcích nad 1.NP jen v části půdorysu.

Založení je na pilotách, objekt má navrženou železobetonovou skeletovou konstrukci s vyzdívkami. Část bazénové haly s bazénem 25 m je provedena jako rámová konstrukce. Fasády jsou buď prosklené nebo ze sendvičového zdiva s tepelnou izolací a páskovým obkladem fasády.

Technologie je umístěna především v 1.PP (bazénová technologie, zásobníky vody apod.) a v 2.NP (kotelna, elektrorozvodny) a na střeše (jednotky VZT).

Provedení bazénů je uvažováno z nerezové oceli.

Doporučení k stavebnímu řešení:

- budova musí splňovat současné požadavky na zajištění tepelných vlastností atd. objektu dle platných norem od roku 2020.
- v technickém zázemí provádět konstrukce v minimálním standardu (pohledové betony, neomítané zdivo, instalace vedené po povrchu apod.
- soustředit se na design interiérů, kde se pohybují zákazníci
- při výběru materiálů dbát na jejich vhodnost a udržitelnost v bazénovém prostředí

### 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.

Nástin řešení technologií je uveden v projektu DÚR.

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 a pokladní systém
11. Měření a regulace
12. Zdroj tepla
13. Přípojky objektu

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 variantně 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 z důvodu zvýšení atraktivity proveden pro mírně slanou vodu s koncentrací soli cca 1–2 %.

To samozřejmě klade vyšší nároky na technologii nejen bazénovou, ale i na vzduchotechniku v dané části kryté haly (ve vstupu do bazénu u toboganové věže). 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 a zároveň s plynovou přípojkou. Obecně vytápění plynem a zároveň výroba elektrické energie v kogeneračních zařízeních pro daný typ provozu vychází neoptimálněji.

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

Pokud by byla možnost využít vlastního zdroje vody pro nové zařízení i letní koupaliště, tak by to mělo významný dopad na úsporu provozních nákladů při nákupu vody z vodovodního řádu.

Doporučení k technologickému řešení:

- Zvážit umístění kogenerační jednotky pro zajištění kombinované výroby tepla a elektrické energie
- V projektu není řešen přístupový a pokladní systém
- Dále v části projektu slaboproudu není řešen kamerovým systémem, systémem nouzových tlačítek ze sauna apod.
- Řešit chlazení místností se servery, stanoviště plavčíka apod.



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

---

V projektovaném zařízení je vhodné uvažovat od prvopočátku 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 v dalším stupni projektové dokumentace detailně posouzeny.

Soupis možných opatření:

1. Zpětné získávání tepla z odpadních vod bazénové technologie
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. Získávání elektrické energie ze solárních panelů
6. Tepelná čerpadla
7. Vlastní zdroj vody např. z vrtu (nutno posoudit kvalitu vody a náklady na případnou její úpravu)
8. Využití technologické vody z bazénů do sprch (alespoň bazénových)
9. Využití odpadní či dešťové vody na splachování WC, zalévání
10. Optimalizace řízení recirkulace vody a chodu jednotlivých atrakcí
11. Omezení odparu z bazénů zákryty (minimálně u venkovních bazénů a vířivek)
12. Vyřešení dešťových vod na pozemku a jejich použití např. pro zalévání zahrady
13. Možnost i přirozeného větrání objektu v letních měsících před instalací chladících zařízení formou otevíravých částí fasády, případně střechy
14. Řešení možnosti zastínění objektu pro letní období a přirozené tepelné zisky pro zimní období
15. Vhodný model a rozsah 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 neoptimálnější algoritmy provozu např. dle návštěvnosti, ročního období apod.

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

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 nerezů	50 let
Technologie bazénů	15–20 let
Saunové kabiny – dle opotřebení, především lavic	5–15 let
Pára	15 let

## 6.4 Popis možných atrakcí v bazénech

---

Z hlediska dosažení větší atraktivity bazénů je vhodné je doplnit dle druhu určení o různé atrakce.

Zde je uvedeno doporučení jednotlivých atrakcí pro uvažované bazény v projektu v Kyjově:

1. Podvodní masáže – vodní trysky či vzduchové masáže



2. Masážní lůžka a lavice



3. Vodní hříby či vodní číše



4. Vodní chrliče



5. Houpací bazén



6. Dětské vodní prvky

a. Dětské skluzavky



b. Přelévací kbelíky



c. Stříkácí zvířátka s vodní pumpou



d. Vodní děla



e. Interaktivní hrací vodní prvky





f. Prvky vodních „spray parků“



7. Uzavřený tobogán průměru 1400 mm pro jízdu na pneumatikách či bez nich s efekty (prosvětlené pásy, RGB projektor, audiovizuální efekty apod.) s časomírou



8. Otevřený tobogán průměru 1200 mm - „body slide“ – pro venkovní areál s časomírou



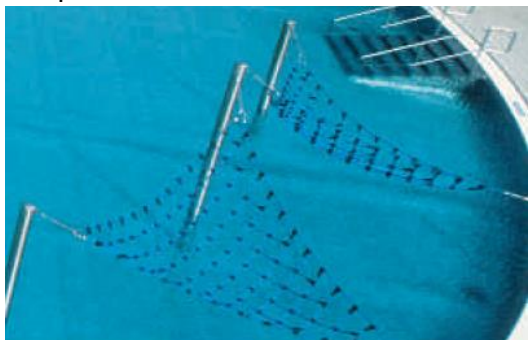
9. Široká více dráhová skluzavka – pro venkovní areál



## 10. Lezecká stěna



## 11. Houpací a lezecké sítě



## 12. Podvodní osvětlení



### 13. Manipulační technika pro imobilní osoby



*Obrázek 75 – Ukázky vodních atrakcí*

Ceny jednotlivých atrakcí se liší dle materiálového provedení, rozměrů, dodavatele apod. Ceny se musí řešit dle konkrétního výrobku a dodavatele.

## 7 PROVOZOVÁNÍ PROJEKTU

### 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 zkušenost 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 města.

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

#### **Výkonný manažer projektu**

Tuto pozici obvykle zastává někdo z radních města či vedení 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. Boudou vybráni dle zákona o zadávání veřejných zakázek před samotnou realizací projektu.

## **7.2 Provozní model**

Budoucí bazén může být provozován více možnostmi. Vlastní společností města či externím subjektem vzešlým z výběrového řízení.

V případě společnosti ve vlastnictví města či organizací zřízené městem se jedná především o právní formu příspěvkové organizace (pravděpodobně nejrozšířenější případ u bazénu v České republice) či například společností s ručením omezeným nebo akciovou společností (u větších zařízení), kde je možný odpočet DPH z provedené investice.

V obdobných městech provoz bazénu většinou zajišťuje městská společnost, která v daném místě spravuje a provozuje další sportovní zařízení. Většinou zastřešuje veškerá sportoviště ve městě, případně i některé kulturní objekty.

Nebo se jedná o společnost zajišťující správu městského majetku (Technické služby), která má také většinou právní formu společnosti s ručením omezeným ve 100% vlastnictví města.

V několika případech provoz bazénu zajišťuje zájmové sdružení a to např. Plavecký oddíl.

I při provozování společností na straně města může být část objektu dále pronajata, a služby zde může zajišťovat externí smluvní partner. To je v daném případě nejvýhodnější pro středisko Občerstvení, které je provozně oddělené od zbylé části bazénu a obsluhuje zákazníky pouze ve vstupní hale nebo na okolních terasách.

V případě fungování bazénu v městské společnosti budou některé činnosti zajišťovány v rámci této společnosti nebo mohou být zajišťovány externě. Jedná se např. o tyto činnosti – vedení účetnictví, personalistiku, IT služby apod.

## 7.3 Provozní fáze

### 7.3.1 Provozní doba

Pro stanovení provozních nákladů byl navržen model otevírací 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 otevírací doby jednotlivých středisek

#### Model otevírací doby jednotlivých středisek

	Plavecký bazén	provozní hodiny	Relax	provozní hodiny	Sauny	provozní hodiny	Tobogán	provozní hodiny	BISTRO	provozní hodiny
Po	10:00 - 12:00	11	12:00 - 21:00	9	14:00 - 21:00	7	14:00 - 20:00	6	10:00 - 21:00	11
Ut	6:00 - 21:00	15	9:00 - 21:00	12	14:00 - 21:00	7	14:00 - 20:00	6	9:00 - 21:00	12
St	6:00 - 21:00	15	9:00 - 21:00	12	14:00 - 21:00	7	14:00 - 20:00	6	9:00 - 21:00	12
Ct	6:00 - 21:00	15	9:00 - 21:00	12	14:00 - 21:00	7	14:00 - 20:00	6	9:00 - 21:00	12
Pa	6:00 - 21:00	15	9:00 - 21:00	12	14:00 - 21:00	7	14:00 - 21:00	7	9:00 - 21:00	12
So	9:00 - 21:00	12	9:00 - 21:00	12	9:00 - 21:00	12	9:00 - 21:00	12	9:00 - 21:00	12
Ne	9:00 - 21:00	12	9:00 - 21:00	12	9:00 - 21:00	12	9:00 - 21:00	12	9:00 - 21:00	12
týdně		95		81		59		55		83

Tabulka 14 - Předpokládané otevírací doby jednotlivých středisek

### 7.3.2 Personál

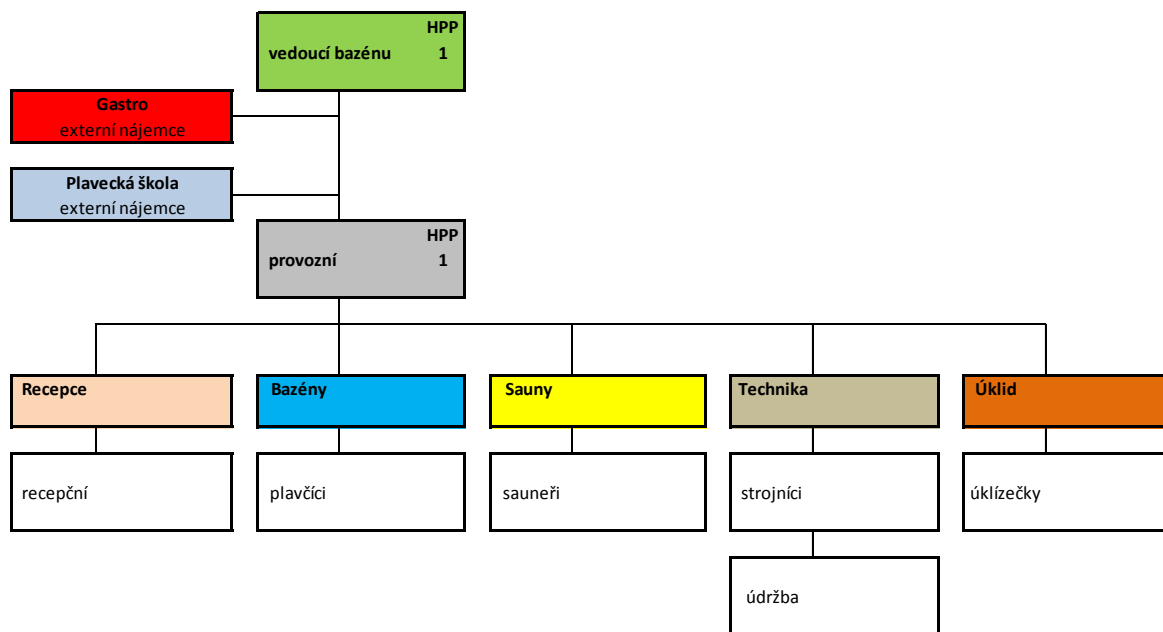
V provozní fázi budou veškeré činnosti zajištěny vhodnými stávajícími či novými zaměstnanci, které je nutné vybrat již v etapě dostavby objektu, aby byli řádně zaškoleni a připraveni do provozní etapy a již dnem otevření poskytovali požadovaný standard služeb pro zákazníky.

Díky realizaci projektu vzniknou oproti stávajícímu stavu nová pracovní místa, která budou obsazena 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 činností, které budou vykonávat. Například pro recepční školením prodejních dovedností apod.

Zde je uveden možný organigram jednotlivých středisek a pracovních pozic.

## Organigram jednotlivých pozic



Tabulka 15 - Organigram

Zde je namodelován přehled jednotlivých pozic a potřebného počtu pracovníků pro předpokládanou otevírací dobu.

## Pracovní pozice a mzdové náklady

### Personální náklady

dle provozní doby

Bazén	mzdové náklady měsíční	odvody, nemocenská, dovolená - koef. 1,5	Počet personálu	Celkem mzdové náklady (měsíční)	% navýšení mezd	Celkem mzdové náklady (měsíční)
koeficient mzdových nákladů (sociální, zdravotní, odměny,...)		1,5		aktuální	15%	rok 2022
<b>vedení bazénu</b>						
vedoucí bazénu	45 000	67 500	1	67 500	1,15	77 625
provozní manažer	35 000	52 500	1	52 500	1,15	60 375
<b>celkem</b>			<b>2</b>	<b>120 000</b>		<b>138 000</b>
<b>technika</b>						
strojník	25 000	37 500	2	75 000	1,15	86 250
údržba	18 000	27 000	0,5	13 500	1,15	15 525
<b>celkem</b>			<b>2,5</b>	<b>88 500</b>		<b>101 775</b>
<b>výkonový pracovníci</b>						
recepční pokladny	23 000	34 500	3	103 500	1,15	119 025
plavčík	23 000	34 500	3	103 500	1,15	119 025
obsluha saun	23 000	34 500	2	69 000	1,15	79 350
úklid	18 000	27 000	3	81 000	1,15	93 150
<b>celkem</b>			<b>11</b>	<b>357 000</b>		<b>410 550</b>
<b>CELKEM pracovníků HPP</b>			<b>15,50</b>			
<b>Celkem mzdové náklady HPP</b>	<b>měsíčně</b>			565 500		650 325
	<b>ročně</b>			<b>6 786 000</b>		<b>7 803 900</b>
	sazba na hod Kč	provozní týdny	počet hodin týdně	mzdové náklady ročně	% navýšení mezd	mzdové náklady ročně
<b>Mzdové náklady brigádníků</b>						
bazén	120	50	44	264 000	1,15	303 600
pokladny	120	50	24	144 000	1,15	165 600
sauny ceremoniály	150	50	12	90 000	1,15	103 500
ostatní (animace, úklid,...)	120	50	12	72 000	1,15	82 800
	počet provozních zaměstnanců	průměrná hodinová sazba	hodin ročně			
náhrada za dovolené výkonných pracovníků a 40 hod x 4 týdny	13,5	200,0	1 920	384 000	1,15	441 600
<b>Celkem mzdové náklady brigádníků</b>	<b>ročně</b>			<b>954 000</b>		<b>1 097 100</b>
<b>CELKEM pracovníků</b>	<b>HPP</b>		<b>15,50</b>			
	<b>DPP - dle hodin</b>					
<b>CELKEM MZDOVÉ NÁKLADY</b>	<b>ročně v Kč</b>			<b>7 740 000</b>		<b>8 901 000</b>

Tabulka 16 - Pracovní pozice a mzdové náklady

V tabulce je uveden model mzdových nákladů v současné cenové úrovni s přepočtem i na rok budoucího otevření.

Celkově se jedná o 15,5 pracovních úvazků na HPP a doplňkový fond brigádnických hodin na pokrytí dovolených pracovníků na HPP a k posílení pracovníků pro čas špičkových návštěv (posílení pozic plavčíků, recepčních apod.).



Zde je proveden model nutných pozic pro zajištění chodu zařízení v požadované otevírací době a při očekávané návštěvnosti.

Jsou zde uvedené mzdové náklady, které bude potřeba pokrýt na vedení bazénu – vedoucí, provozní manažer. Jsou zde dva manažeři pro jednotlivé činnosti – vedoucí spíše obchodní zaměření a provozní manažer zodpovědný více za provoz a techniku. Dále z důvodu zastupitelnosti o dovolené, nemoci apod.

Dále jsou zde uvedeny náklady na zaměstnance na plný pracovní úvazek, jako i potřeba brigádnických hodin na výpomoc v době největší návštěvnosti či na zajištění některých činností průběžně během roku.

Model mzdových nákladů je přepočten na předpokládanou mzdovou úroveň v době otevření bazénu v roce 2022.

Bude kombinace 8hodinových směn a 12hodinových směn. Některé pracovní činnosti začínají nebo končí již před nebo po otevírací době zařízení.

Celkový předpoklad zaměstnanců na HPP je 15,5 úvazků. Dále jsou uvažovány úvazky na DPP či jiný zkrácený úvazek pro pokrytí provozu při vyšší návštěvnosti a v době dovolených apod.

Dle modelu jsou mzdové náklady při stávající mzdové úrovni ve výši 7.74 mil Kč ročně. Při předpokladu otevření v roce 2022 pak 8,901 mil. Kč. Vše je včetně zákonných odvodů a fondů na dovolené, proplácení nemocenské, motivačního systému apod.

V personálních nákladech nejsou uvažovány náklady na personál plavecké školy, která bude uvažována jako externí. Za činnost plavecké bude bazénem účtované nájemné za pronajaté dráhy.

Také personální náklady na provoz občerstvení nejsou kalkulovány, jelikož se uvažuje externí nájemce tohoto prostoru.

### **7.3.3 Provozní vybavení**

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

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 materiálem, vybavením dílny, základními náhradními díly apod.

Kalkuluje se zde i 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 zařízení 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 termínem otevření zařízení během roku a spuštěnou marketingovou kampaní před otevřením.

Náklady marketingu na otevření včetně marketingových činností před otevřením (grafický manuál, tvorba a spuštění webu, tiskové materiály, otevírací kampaň atd.) musí být v tomto rozpočtu také zahrnuty.

Rozpočet na pre-opening uvedeného zařízení je ve výši **cca 3 - 5 mil. Kč**.

Celková činnost pro pre-opening se zahajuje minimálně **6 měsíců** před otevřením bazénu.

## 8 MARKETING PROJEKTU

### 8.1 Marketingová strategie

---

Posláním projektu je vytvořit sportovně – relaxační zařízení zajišťující kvalitní služby, které bude cílit na zákazníky přímo ve městě, ale i ve své spádové oblasti.

Toto zařízení bude uspokojovat potřeby různých zákaznických skupin z hlediska sportovních aktivit ve vodě, jako i zajistí možnost relaxace či zábavy (vodní a saunové).

Pro město tento projekt obohatí občanskou vybavenost, a přispěje tomu, aby se město stalo pro obyvatele atraktivnější.

Služby v budoucím zařízení by měli 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 kromě základní funkce možnosti kondičního a sportovního plavání a případně i výuky plavání nabídnout i širší spektrum vodní relaxace a zábavy, a to v teplé vodě. To by mělo být řešeno v doplatkové zóně relaxačního bazénu, který bude doplněn o dětský prostor pro zábavu (vodní brouzdaliště a suché hrací centrum), teplou vířivku, venkovní výplavový bazén a dostatek odpočinkových ploch.

Významným prvkem v nabídce služeb bude velké saunové centrum s vnitřní a venkovní částí, která může být velmi atraktivní pro široké okolí.

Společně s areálem letního koupaliště, které projde technickou modernizací a bude i zásadně pro zákazníky atraktivně, se vytvoří velmi zajímavá kombinace služeb, která bude schopna obsloužit průběžně během roku široké spektrum zákazníků. Zároveň tato kombinace umožní více efektivnější provoz obou areálů.

Celý projekt Aquacentra se může stát zajímavým regionálním turistickým cílem.

Cenová úroveň projektu s ohledem na nový projekt v místě by mohla být vyšší, než jsou ceny konkurence. Nutno prověřit cenovou úroveň v době plánovaného otevření a případně ještě navýšit nyní uvažovaný model ceníku.

### 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 několika zón, kde bude vybíráno různé vstupné a budou různě dlouhé možnosti vstupů.

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

Snahou o zásadní odlišení od hlavní konkurence by mělo být následující:

- Teplejší voda v relaxačních a dětských bazénech
- Odpočinkové plochy
- Zajímavější toboganové atrakce (instalace tobogánu pro jízdu ve dvou, případně s audiovizuálními efekty)
- Atraktivní dětský bazén + hrací koutek
- Velký saunový svět s venkovní saunovou terasou
- Provázanost jednotlivých středisek
- Možnost občerstvení do haly, do bazénové části a zároveň do letní zahrady

### **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 firem v okolí, obchodní partnery apod.

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

V okolí Kyjova bude nezbytné navázat spolupráci s místními ubytovacími zařízeními ohledně propagace zařízení a případně nastavení vhodných obchodních podmínek pro provozovatele za každého zasláního zákazníka.

### **Cena a cenová politika (price)**

Návrh cen je stanoven s ohledem na obdobná zařízení v okolí Kyjova, které lze brát jako konkurenci.

Ceny budou vždy pro celé středisko. Budou rozlišeny dle délky pobytu v nich. Další dělení je možné na dospělé, děti, seniory, abonenty (předplacené vstupy) apod. Dále je možné členění na sezonu 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 (časté zákazníci) by byly cca 10 % z ceníkových cen na základě předplacených služeb např. formou elektronických peněženek s před nabitým kreditem.

Dále se dá pracovat s tvorbou různých balíčků produktů a služeb za zvýhodněných cenových podmínek např. dle množství, sezonnosti apod.

### Návrh struktury ceníku Aquacentra

<b>ZÓNA 1</b>	1,5 hod	2 hod		
<b>plavecký bazén</b>				
základní vstupné	80	99		
základní vstupné - abonenti	72	89		
zvýhodněné vstupné	65	84		
<b>ZÓNA 2</b>	1,5 hod	2 hod	3 hod	den
<b>relaxační bazén</b>				
základní vstupné	150	190	270	350
základní vstupné - abonenti	135	170	240	310
zvýhodněné vstupné	135	170	240	310
rodina 2 + 2	435	550	780	990
<b>ZÓNA 3</b>		2 hod	3 hod	den
<b>saunový svět</b>				
základní vstupné		250	330	410
základní vstupné - abonenti		230	300	370
zvýhodněné vstupné		230	300	370
rodina 2 + 2		745	890	1090

Tabulka 17 – Návrh struktury ceníku

#### Poznámky

- základní vstupné – dospělý
- zvýhodněné vstupné – děti od 100 cm, studenti, důchodci – sleva cca 10 - 20%

abonent cca 10% sleva

- rodina - 2 dospělí a 1 platící dítě, druhé dítě zdarma
- s ohledem na přepočítání vstupu na 1 min, je pro zákazníka vždy vhodnější kupovat delší pobyt



## Návrh struktury ceníku Letního koupaliště

<b>ZÓNA 4</b>	celý den	odpoledne
<b>plavecký bazén</b>		
základní vstupné	100	70
základní vstupné - abonenti	90	63
zvýhodněné vstupné	80	56

Tabulka 18 – Návrh struktury ceníku – Letní koupaliště

### Propagace (promotion)

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

Již od zahájení výstavby 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. Zároveň před otevřením je vhodné umožnit občanům seznámení s objektem formou dne otevřených dveří s provedením po objektu a popsáním atrakcí, možnostmi pohybu po objektu apod.

Před otevřením je nutné připravit marketingovou kampaň pro spádovou oblast potenciálních 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, otevírací 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 – krytý bazén

Model provozních výnosů byl proveden pro variantu realistické návštěvnosti s následným modelem i pro varianty pesimistické a optimistické návštěvnosti.

#### 9.1.1 Krytý bazén – varianta 1 - „zónace“ bazénové části

V této variantě 1 byl proveden model tržeb odděleně pro zónu 1 - plavecký bazén a pro zónu 2 – relaxační a zábavní část bazénů.

Zóny jsou modelovány jednak z hlediska oddělení kapacit bazénů, ale především za účelem získání doplčkové zóny, která přinese zajímavé doplčkové tržby.

Sociální politika snížených vstupných v tomto modelu se dá uplatňovat například v mimošpičkových časech návštěvnosti, kdy se např. seniorům dá poskytovat některé dny v týdnu zvýhodněné vstupné.

#### Výpočet průměrné účtenky

##### Ceník služeb

ZÓNA 1	1,5 hod	2 hod		
<b>plavecký bazén</b>				
základní vstupné	80	99		
základní vstupné - abonenti	72	89		
zvýhodněné vstupné	65	84		
<b>ZÓNA 2</b>	1,5 hod	2 hod	3 hod	den
<b>relaxační bazén</b>				
základní vstupné	150	190	270	350
základní vstupné - abonenti	135	170	240	310
zvýhodněné vstupné	135	170	240	310
rodina 2 + 2	435	550	780	990
<b>ZÓNA 3</b>		2 hod	3 hod	den
<b>saunový svět</b>				
základní vstupné		250	330	410
základní vstupné - abonenti		230	300	370
zvýhodněné vstupné		230	300	370
rodina 2 + 2		745	890	1090

##### Podíly prodaných vstupenek

poměr v zóně	1,5 hod	2 hod			
	40%	90%	10%		
	40%	90%	10%		
	20%	90%	10%		
		1,5 hod	2 hod	3 hod	den
	30%	35%	40%	20%	5%
	30%	50%	35%	10%	5%
	30%	35%	40%	20%	5%
	10%	35%	40%	20%	5%
			2 hod	3 hod	den
	40%		35%	60%	5%
	40%		65%	30%	5%
	15%		30%	60%	5%
	5%		65%	35%	0%

##### Průměrná účtenka

za kategorií	v zóně	bez DPH
82	76	66
74		
67		
200	221	192
167		
179		
578		
306	306	266
258		
268		
796		

Tabulka 19 – Výpočet průměrné účtenky varianta 1 - „zónace“ bazénové části

Výpočet byl proveden modelací poměrů prodeje jednotlivých vstupů v časových pásmech 1,5 hodiny, 3 hodiny a celý den. Následně byly stanoveny poměry prodeje vstupenek za „plně vstupné“ (cca jen 30 - 40 %) a „zlevněné“ – studenti, senioři, abonenti – místní obyvatelé s předplacenými službami (60 - 70 %) a byla stanovena průměrná účtenka za celý areál.

## Model provozních výnosů – varianta 1 realistická

### Modelace budoucích tržeb

počet provozních dní

350

návštěvnost realistická		Varianta 1	
Středisko	průměrná účtenka na zákazníka, jednotku nájmu apod. bez DPH	počet osob/jednotek (hodin, ks,)	tržba
Plavecká hala	66	48 856	3 224 496
Relaxační svět	192	48 856	9 380 352
Saunový svět	266	17 243	4 586 638
Letní areál - přínos pro krytou část	130	2 500	325 000
Ostatní příjmy:			
Pronájem bazénových drah školám	300	2 880	864 000
Pronájem víceúčelového bazénu	500	288	144 000
Pronájem Bistra	30 000	12	360 000
Reklamní plochy apod.			100 000
<b>CELKEM - návštěvníků platících</b>		<b>114 955</b>	
<b>CELKEM - tržby bez DPH</b>			<b>18 984 486</b>

průměrná návštěvnost denně

328

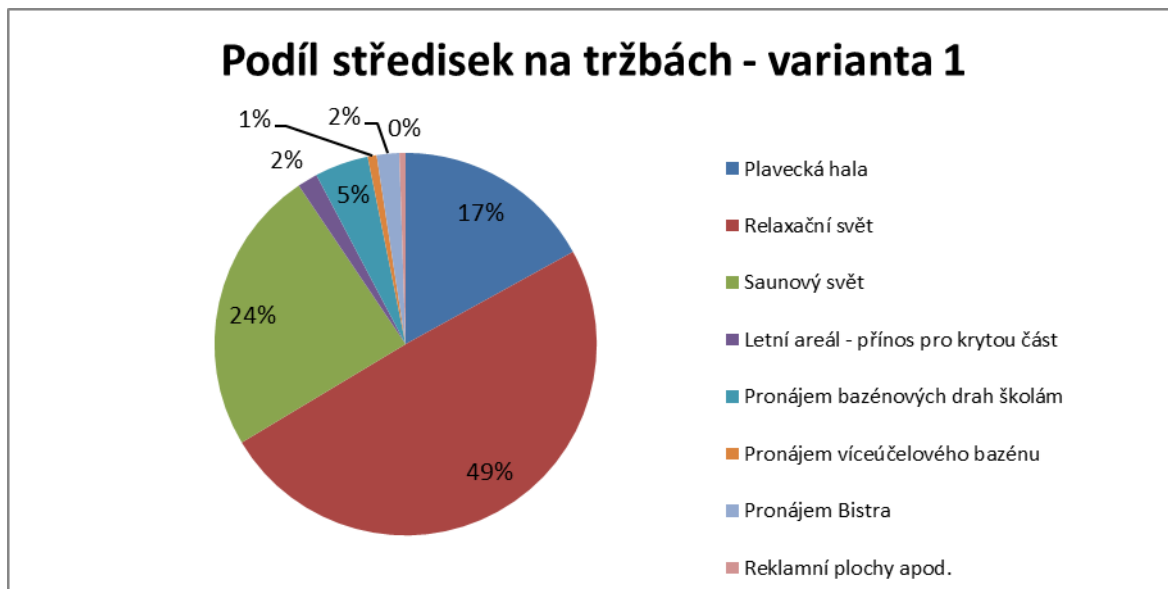
Tabulka 20 – Model provozních výnosů – varianta realistická

#### Komentář realistická varianta

- u plavecké haly uvažovaná návštěvnost 50 % zákaznického potenciálu
- u pronájmů plaveckých drah je model 2 dráhy 8 hod denně 5x v týdnu během 9 měsíců za 300 Kč bez DPH
- u pronájmů relaxačního bazénu je model 2x týdně 4 hodiny během 9 měsíců za 500 Kč bez DPH
- u relaxačního světa se uvažuje z celkového potenciálu 50% návštěvnosti v pracovní dny a 50% ostatní dny, tj. 98 osob denně v pracovní dny (cca 250 dní) a cca 244 osob denně volné dny (cca 100 dní)
- u saunového světa se uvažuje z celkového potenciálu 50% návštěvnosti v pracovní dny a 50% ostatní dny, tj. 35 osob denně v pracovní dny (cca 250 dní) a cca 86 osob denně volné dny (cca 100 dní)
- průměrně denně v pracovní dny po dobu 9 měsíců je 166 dětí na plavecké výuce a kroužcích
- příspěvek z letního areálu do tržeb kryté části je uvažováno 50 osob na návštěvu na 1,5 hod, pro 50 provozních dní
- reklamní plochy se uvažují v hodnotách obdobných zařízení
- uvažuje se 350 provozních dní v roce

## Podíly tržeb jednotlivých středisek na celkových tržbách zařízení

### Varianta 1 realistická



Graf 2 – Podíly tržeb středisek – varianta realistická V1

### 9.1.2 Krytý bazén – varianta 2 – „jedno vstupné do bazénů“

V této variantě je prostor bazénové haly pro plavání a relaxaci spojen v jednu zónu a platí se jednotné vstupné. Místní občané Kyjova jsou zohledněni abonentským vstupným, které si však s ohledem na nediskriminaci může koupit, kterýkoliv návštěvník.

### Výpočet průměrné účtenky

#### Ceník služeb

ZÓNA 1 + 2	1,5 hod	2 hod	3 hod	den
<b>Bazén + Relaxace</b>				
základní vstupné	150	190	270	350
základní vstupné - abonenti	72	91	130	168
zvýhodněné vstupné	135	170	240	310
rodina 2 + 2	435	550	780	990
<b>ZÓNA 3</b>		2 hod	3 hod	den
<b>saunový svět</b>				
základní vstupné		250	330	410
základní vstupné - abonenti		230	300	370
zvýhodněné vstupné		230	300	370
rodina 2 + 2		745	890	1090

#### Podíly prodaných vstupenek

	1,5 hod	2 hod	3 hod	den
	15,0%	66,4%	22,9%	8,6%
	65,0%	72,9%	20,7%	4,3%
	15,0%	57,0%	28,0%	12,0%
	5,0%	35,0%	40,0%	20,0%
		2 hod	3 hod	den
	40%	35%	60%	5%
	40%	65%	30%	5%
	15%	30%	60%	5%
	5%	65%	35%	0%

#### Průměrná účtenka

kategorii	v zóně	bez DPH
	174	132
	81	
	163	
	578	
	306	306
	258	
	268	
	796	266

Tabulka 21 – Výpočet průměrné účtenky varianta 2 – „jedno vstupné do bazénů“

Výpočet byl proveden modelací poměrů prodejů jednotlivých vstupů v časových pásmech 1,5 hodiny, 3 hodiny a celý den. Následně byly stanoveny poměry prodejů vstupenek za „plné

vstupné“ (cca jen 20 % - základní vstupné a rodiny) a „zlevněné“ – studenti, senioři, abonenti – místní obyvatelé s předplacenými službami (cca 80 %) a byla stanovena průměrná účtenka za celý areál. Abonentská sleva je cca 48 % z plné ceny, aby cena byla akceptovatelná trhem v konkurenci cen za plavání.

## Model provozních výnosů – varianta 2 realistická

### Modelace budoucích tržeb

počet provozních dní

350

návštěvnost realistická		Varianta 2	
Středisko	průměrná účtenka na zákazníka, jednotku nájmu apod. bez DPH	počet osob/jednotek (hodin, ks,)	tržba
Plavecká hala + Relaxační svět	114	97 712	11 139 168
Saunový svět	266	17 243	4 586 638
Letní areál - přínos pro krytou část	130	2 500	325 000
Ostatní příjmy:			
Pronájem bazénových drah školám	300	2 880	864 000
Pronájem víceúčelového bazénu	500	288	144 000
Pronájem Bistra	30 000	12	360 000
Reklamní plochy apod.			100 000
<b>CELKEM - návštěvníků platících</b>		<b>114 955</b>	
<b>CELKEM - tržby bez DPH</b>			<b>17 518 806</b>

průměrná návštěvnost denně

328

Tabulka 22 – Model provozních výnosů – varianta realistická

#### Komentář realistická varianta

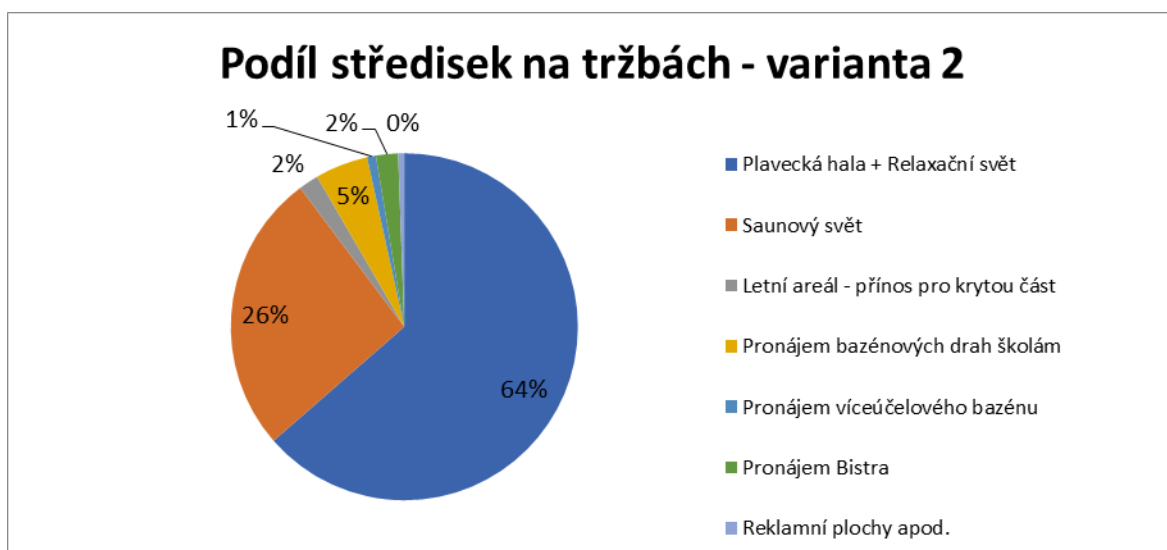
- návštěvníci plavecké haly využívají abonentské ceny v 65 %, plné ceny platí jen 15 % návštěvníků
- u pronájmů plaveckých drah je model 2 dráhy 8 hod denně 5x v týdnu během 9 měsíců za 300 Kč bez DPH
- u pronájmů relaxačního bazénu je model 2x týdně 4 hodiny během 9 měsíců za 500 Kč bez DPH
- u relaxačního světa se uvažuje z celkového potenciálu 50% návštěvnosti v pracovní dni a 50% ostatní dni, tj. 98 osob denně v pracovní dni (cca 250 dní) a cca 244 osob denně volné dni (cca 100 dní)
- u saunového světa se uvažuje z celkového potenciálu 50% návštěvnosti v pracovní dni a 50% ostatní dni, tj. 35 osob denně v pracovní dni (cca 250 dní) a cca 86 osob denně volné dni (cca 100 dní)
- průměrně denně v pracovní dni po dobu 9 měsíců je 166 dětí na plavecké výuce a kroužcích



- příspěvek z letního areálu do tržeb kryté části je uvažováno 50 osob na návštěvu na 1,5 hod, pro 50 provozních dní
- reklamní plochy se uvažují v hodnotách obdobných zařízení
- uvažuje se 350 provozních dní v roce

## Podíly tržeb jednotlivých středisek na celkových tržbách zařízení

### Varianta 2 realistická



Graf 3 – Podíly tržeb středisek – varianta realistická V2

## Porovnání variant výnosů pro model realistické návštěvnosti platících zákazníků ve variantě V1 – „zónace bazénové haly“ a variantě 2 – „jedno vstupné do bazénu“.

	návštěvnost	výnosy
<b>Varianta 1</b>	<b>114 955</b>	<b>18 984 486</b>
<b>Varianta 2</b>	<b>114 955</b>	<b>17 518 806</b>

Tabulka 23 – Model provozních výnosů – porovnání

Z uvedeného plyne, že výhodnější z hlediska ekonomického je rozdělit bazénovou část na 2 zóny s rozdílným vstupným. Jednak to bude mít zajímavý ekonomický přínos a zároveň umožní držet relativně nízkou cenu vstupného na plavání a mít vyšší cenu vstupného za relaxaci a tím mít i možnost regulovat návštěvnost v relativně malém prostoru.

## Model provozních výnosů ve variantách

Porovnání scénářů návštěvnosti a provozních tržeb ve variantě návštěvnosti pesimistické, realistické a optimistické a rozdělením prostorů bazénů na 2 placené zóny.

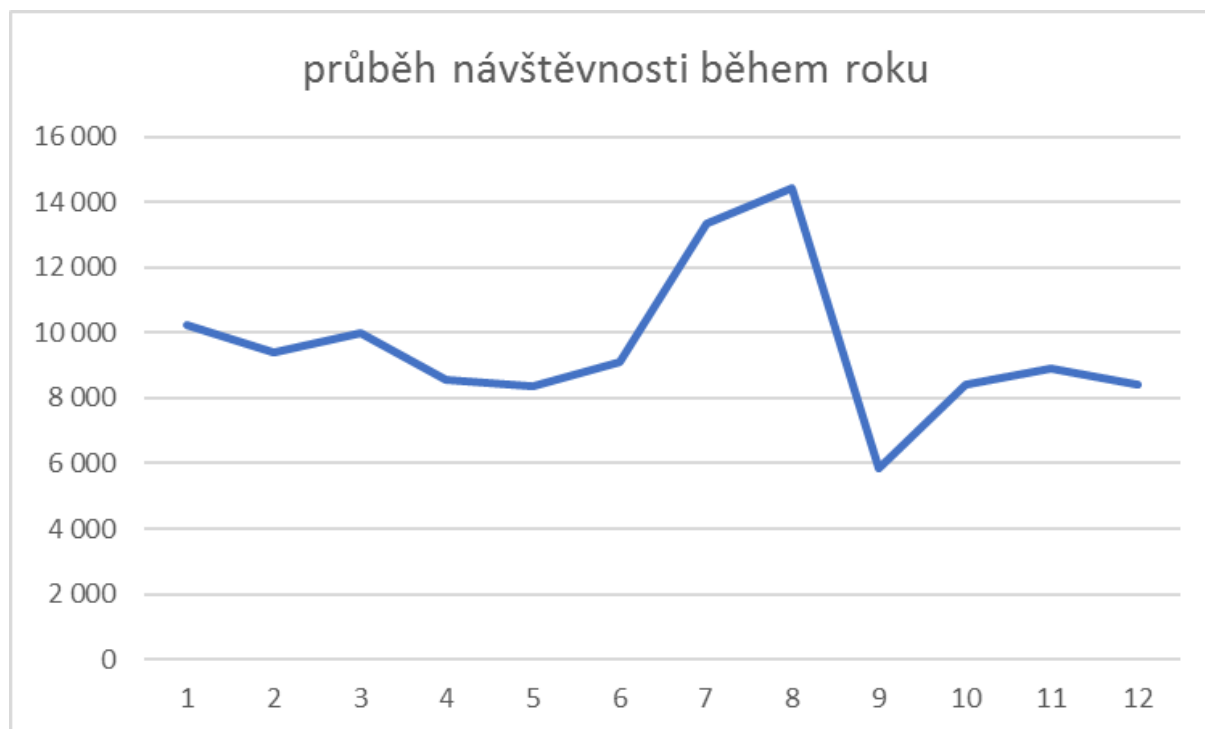
Modelace budoucích tržeb počet provozních dní	350			411		
	varianta pesimistická		varianta realistická	varianta optimistická		
	průměrná účetka na zákazníka, jednotku nájmu apod. bez DPH	počet osob/jednotek (hodin, ks.)	tržba	průměrná účetka na zákazníka, jednotku nájmu apod. bez DPH	počet osob/jednotek (hodin, ks.)	tržba
<b>Středisko</b>						
Plavecká hala	66	36 642	2 418 372	66	48 856	3 224 496
Relaxační svět	192	36 642	7 035 264	192	48 856	9 380 352
Saunový svět	266	12 932	3 439 912	266	17 243	4 586 638
Letní areál - přínos pro krytou část	130	1 500	195 000	130	2 500	325 000
Ostatní příjmy:						
Pronájem bazénových drah školám	300	2 592	777 600	300	2 880	864 000
Pronájem víceúčelového bazénu	500	216	108 000	500	288	144 000
Pronájem Bistra	20 000	12	240 000	30 000	12	360 000
Reklamní plochy apod.			50 000			100 000
<b>CELKEM - návštěvníků platících</b>		<b>86 216</b>			<b>114 955</b>	
<b>CELKEM - tržby bez DPH</b>			<b>14 264 148</b>			<b>18 984 486</b>
průměrná návštěvnost denně		246			328	
						411
						<b>23 810 424</b>

Tabulka 24 – Porovnání variant provozních výnosů ve variantě pesimistické, realistické a optimistické

Při modelaci scénářů návštěvnosti dle vypočtených potenciálů ve variantě realistické, která se uvažuje jako základ a srovnává se s variantou pesimistickou a optimistickou.

V těchto variantách mohou tržby mohou oscilovat od základního modelu realistické varianty v rozmezí 14,2 mil. Kč až po 23,8 mil. Kč. Citlivost v tržbách dle jednotlivých variant cca – 4,7 až + 4,8 mil. Kč od realistické varianty.

#### Předpoklad návštěvnosti v průběhu roku



Graf 4 – Předpoklad návštěvnosti v průběhu roku

Tento graf představuje předpoklad průběhu návštěvnosti v průběhu roku pro realistickou verzi návštěvnosti zařízení.

Je patrný největší objem návštěvnosti v letních měsících, kdy jsou letní prázdniny a lidé mají volný čas na využívání obdobných zařízení (letní koupaliště a vodní relaxační světy). Naopak největší propad návštěvnosti je v září.

Z tohoto důvodu je vhodné zařízení otevřít před letními prázdninami.

## 9.2 Odhad provozních nákladů – krytý bazén

Na základě objemových parametrů objektů a navržených atrakcí byla provedena modelace a odhad provozních nákladů pro energie s odhadovanou návštěvností jednotlivých variant. Tento model byl porovnán s výpočtovými hodnotami spotřeb dle projektu ve stupni DSP.

Pro výpočet byly brány vyšší hodnoty pro zajištění „bezpečnosti“ na straně nákladů.

Vycházelo se z provozních dat obdobných zařízení jak v České republice, tak v Německu.

U ostatních nákladů byl proveden model dle srovnatelných zařízení s aspektem na některé náklady jako jsou např. marketingové náklady apod.

Personální náklady byly stanoveny provozní potřebou personálu s indexací na rok 2022 (předpokládaný rok otevření).

### Model spotřeb energií a vody

Spotřeby energií dle modelu přepočtu na jednotku vodní plochy a návštěvníka dle srovnatelných projektů:

Projekt	voda na návštěvníka	teplo na m2 vodní plochy	elektrina na m2 vodní plochy
	l	MWh	MWh
Uherské Hradiště	102	3,97	2,65
Kuřim	117	5,37	1,52
Německé srovnatelné			
Kelsterbach	153	6,29	2,55
Cambomare	166	3,74	3,18
Frankentherme	136	5,50	2,40
Emden	139	3,68	1,80
Bublana	123	3,78	1,68
<b>Průměr</b>	<b>134</b>	<b>4,62</b>	<b>2,25</b>

Tabulka 25 – Model spotřeby energií

Spotřeby energií dle modelu v přepočtu na jednotku vodní plochy a návštěvníka jsou ročně pro bazén tyto při uvažování průměrných hodnot spotřeb vody a tepla a vyšší hodnoty spotřeby elektrické energie:

Teplo  $4,62 \text{ MWh/m}^2 \text{ bazénů} \times 456 \text{ m}^2 = 2107 \text{ MWh}$   
 Elektrická energie  $2,52 \text{ MWh/m}^2 \text{ bazénů} \times 456 \text{ m}^2 = 1149 \text{ MWh}$   
 Voda  $134 \text{ l / návštěvník} \times 144\,955 \text{ návštěvníků} = 19\,424 \text{ m}^3$

### Projektové hodnoty spotřeb v projektu ve stupni DÚR:

V projektu menší vodní plochy relaxačních bazénů, a to i bez venkovního výplavového bazénu. U spotřeb vody není patrná počítaná návštěvnost pro spotřebu vody a je počítána i na letní areál v součtu s krytým areálem.

Teplo (vytápění, VZT, TUV, bazénová technologie) 1637 MWh  
 Elektrická energie (neuvědlena roční bilance) - MWh  
 Voda 23 059 m3

## 9.2.1 Provozní náklady – realistický model návštěvnosti

Náklady uvažované dle výměr ploch v upravené dispozici řešení projektu. Větší relaxační bazén, venkovní výplavový bazén apod.

Cena vody je uvažována 100% odběr z vodovodního řádu, cena za tepelnou energii je uvažována 100 % z plynu za velkoobdobatelskou cenu, cena elektrické energie 100% nákup za velkoobdobatelskou cenu včetně distribučních a jiných poplatků.

### Model nákladů na energii a vody

Médium	jednotka	spotřeby	jednotková cena 2019 v Kč na jednotku bez DPH	index nárůstu cen do roku 2022	jednotková cena 2022 v Kč na jednotku bez DPH	náklady v roce 2022 v Kč bez DPH
<b>voda (vodné a stočné) - celkem</b>	m3	<b>19 424</b>	64,34	1,10	70,77	<b>1 374 714</b>
<b>teplo - celkem</b>	MWh	<b>2 107</b>	697,50	1,15	802,13	<b>1 690 077</b>
<b>elektrické energie - celkem</b>	MWh	<b>1 149</b>	2 000	1,20	2 400,00	<b>2 757 600</b>
<b>CELKEM energie bez DPH</b>	<b>CZK</b>					<b>5 822 392</b>

Tabulka 26 – Model provozních nákladů – energie v realistické variantě

### Model ostatních provozních nákladů v realistické variantě

Zde je uveden předpoklad budoucích ostatních provozních náklad zařízení v porovnání s dosavadní úrovní vynakládaných nákladů na zajištění běžného provozu. V této nákladové části je proveden model nákladů na rok 2022.



Nákladová položka	jednotka	jednotková cena 2019 v Kč na jednotku bez DPH	index nárůstu cen do roku 2022	náklady v roce 2022 v Kč bez DPH
chemie pro technologii	CZK	300 000	1,10	<b>330 000</b>
rozbory vody	CZK	180 000	1,10	<b>198 000</b>
odvoz odpadů	CZK	120 000	1,10	<b>132 000</b>
oprava a údržba	CZK	500 000	1,10	<b>550 000</b>
revize zařízení, energenické porad. apod.	CZK	150 000	1,10	<b>165 000</b>
marketing	CZK	400 000	1,10	<b>440 000</b>
školení	CZK	50 000	1,10	<b>55 000</b>
pojištění	CZK	100 000	1,10	<b>110 000</b>
úklidové prostředky	CZK	180 000	1,10	<b>198 000</b>
ostatní služby (telefony, PC, licence, poplatky OSA, poradenství, právní služby apod.)	CZK	300 000	1,10	<b>330 000</b>
ostatní náklady (PHM, vstupenky, čipy, vybavení bazénů a saun apod.)	CZK	300 000	1,10	<b>330 000</b>
odpisy vybavení provozovatele	CZK	50 000	1,10	<b>55 000</b>
vedení účetnictví	CZK	300 000	1,10	<b>330 000</b>
<b>CELKEM ostatní náklady</b>	<b>CZK</b>	<b>2 930 000</b>		<b>3 223 000</b>

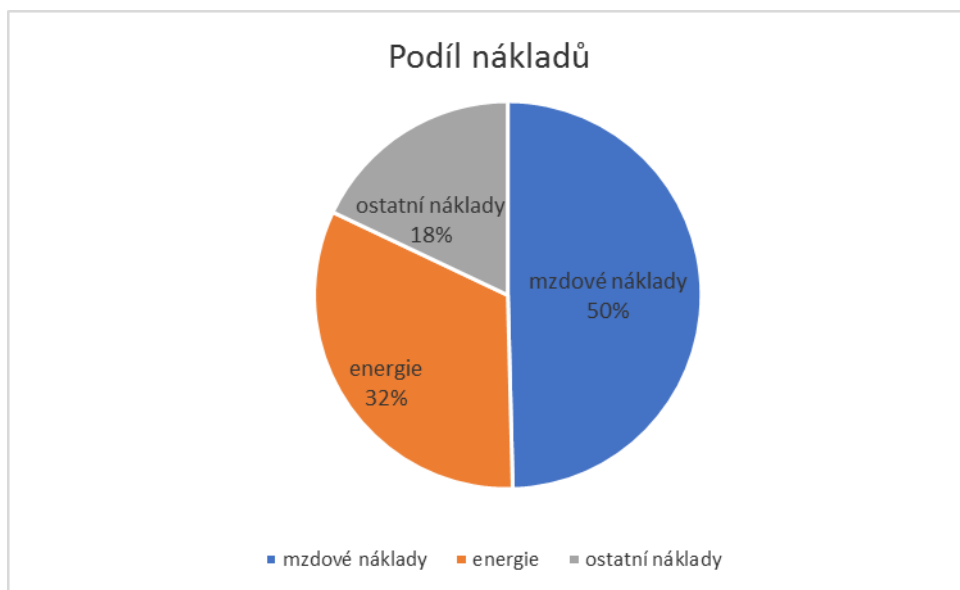
Tabulka 27 – Model ostatních provozních nákladů v realistické variantě

### Přehled provozních nákladů v realistické variantě

mzdové náklady	8 901 000
energie	5 822 392
ostatní náklady	3 223 000
<b>Celkem v Kč bez DPH</b>	<b>17 946 392</b>

Tabulka 28 – Přehled provozních nákladů v realistické variantě

## Podíly provozních nákladů v realistické variantě



Graf 5 – Podíly nákladů v realistické variantě

Z grafu je patrné, že největší nákladovou položkou budoucího provozu budou tvořit mzdové náklady ve výši cca 50 % z celkových nákladů. Náklady na energie a vodu tvoří v podílu cca 32 % a ostatní náklady jsou ve výši 18 %.

### 9.2.2 Porovnání nákladů pro variantu pesimistickou, realistickou a optimistickou

Celý projekt byl posuzován ve variantách rozdílných návštěvností. Základní varianta očekávané realistické návštěvnosti byla doplněna o model výnosů i nákladů ve variantě pesimistické (- 20 % návštěvníků) a optimistické (+20 % návštěvníků) oproti realistické návštěvnosti. K tomu byly predikovány i náklady jednotlivých variant.

## Porovnání nákladů variant – pesimistické, realistické, optimistické

		pesimistická varianta	realistická varianta	optimistická varianta
<b>Náklady na energie</b>				
voda (vodné a stočné)	CZK	988 355	1 374 714	1 704 157
teplo z plynu	CZK	1 690 077	1 690 077	1 690 077
elektrická energie	CZK	2 757 600	2 757 600	2 757 600
<b>CELKEM</b>	<b>CZK</b>	<b>5 436 032</b>	<b>5 822 391</b>	<b>6 151 834</b>
<b>Mzdové náklady</b>				
mzdové náklady včetně odvodů	CZK	8 901 000	8 901 000	9 315 000
<b>Ostatní náklady</b>				
chemie pro technologii	CZK	313 500	330 000	363 000
rozbory vody	CZK	198 000	198 000	198 000
odvoz odpadů	CZK	118 800	132 000	145 200
opravy a údržba	CZK	550 000	550 000	550 000
revize zařízení, energetické porad. apod.	CZK	165 000	165 000	165 000
marketing	CZK	440 000	440 000	440 000
školení	CZK	55 000	55 000	55 000
pojištění	CZK	110 000	110 000	110 000
úklidové prostředky	CZK	178 200	198 000	217 800
ostatní služby (telefony, PC, licence, poplatky OSA, poradenství, právní služby apod.)	CZK	330 000	330 000	330 000
ostatní náklady (PHM, vstupenky, čipy, vybavení bazénů a saun apod.)	CZK	297 000	330 000	363 000
odpisy vybavení provozovatele	CZK	55 000	55 000	55 000
vedení účetnictví	CZK	330 000	330 000	330 000
<b>CELKEM</b>	<b>CZK</b>	<b>3 140 500</b>	<b>3 223 000</b>	<b>3 322 000</b>
<b>CELKEM náklady bez DPH</b>	<b>CZK</b>	<b>17 477 532</b>	<b>17 946 391</b>	<b>18 788 834</b>

Tabulka 29 – Přehled nákladů variant

Rozdíl provozních nákladů v jednotlivých variantách je relativně minimální. Je to dáno tím, že náklady na provoz jsou převážně fixní. Mění se jen částečně spotřeba vody vázaná na návštěvníka, náklady na chemie, odvoz odpadků apod. a částečně personální náklady.

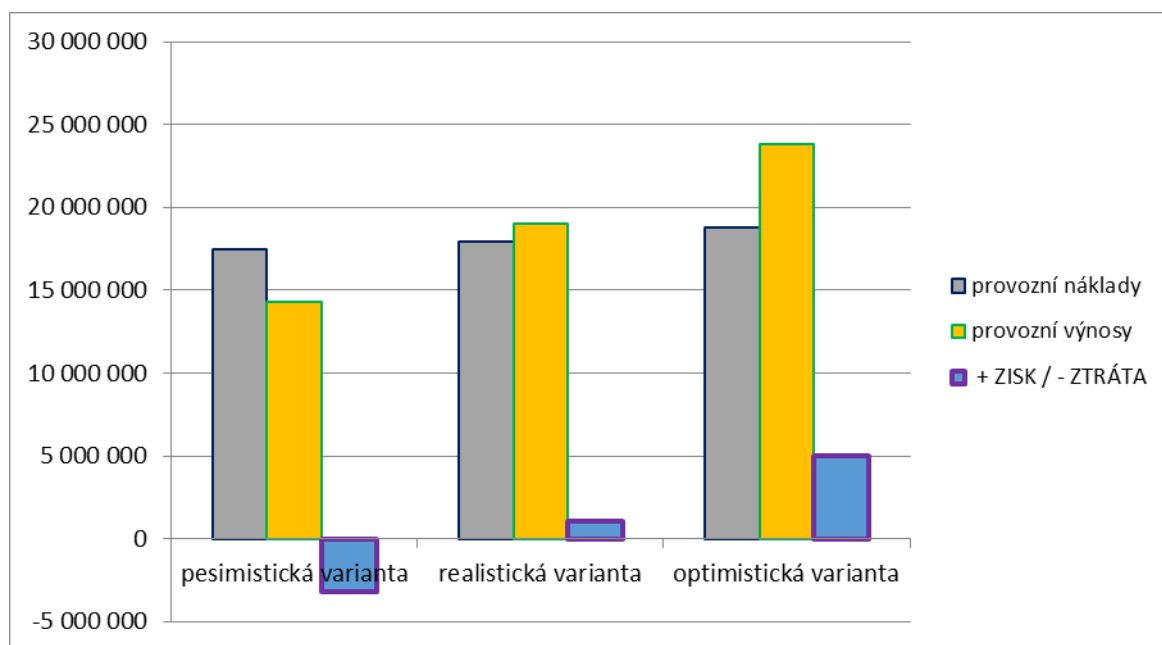
Náklady lze snížit např. u cen elektrické energie a plynu společným tendrováním provozovatele a města.

## Porovnání ekonomických parametrů – pesimistická, realistická, optimistická

	pesimistická varianta	realistická varianta	optimistická varianta
návštěvnost	104 216	144 955	179 693
průměrná denně	298	414	513
provozní náklady	17 477 532	17 946 391	18 788 834
provozní výnosy	14 264 148	18 984 486	23 810 424
<b>+ ZISK / - ZTRÁTA</b>	<b>-3 213 384</b>	<b>1 038 095</b>	<b>5 021 590</b>

Tabulka 1 – Přehled základních ekonomických parametrů jednotlivých variant řešení

## Porovnání ekonomických parametrů – pesimistická, realistická, optimistická



Graf 6 – Přehled základních ekonomických parametrů jednotlivých variant řešení

### 9.3 Letní koupaliště – výnosy a náklady

Zde je proveden budoucí model fungování letního koupaliště po provedených úpravách jak stavebních, tak i provozních.

Pro letní areál koupaliště, který by byl propojen s krytým areálem pod jednotným vedením a v koordinaci provozu kryté a venkovní části se uvažuje následující model provozních nákladů.

Provozně by např. v nízké sezoně mohla pokladna recepce krytého bazénu obsluhovat i venkovní areál a využívalo by se mnoha jiných synergických efektů.

Například ve formě úspory personálu – jednotné vedení, jedni strojníci, částečné využívání pokladních apod.

Dále ne možné připravovat marketingové pobídky pro zákazníky letního areálu, aby navštívili krytou část, například v případě změny počasí během dne apod.

Je počítáno jako doprovodné středisko krytého areálu pro provozní dobu ročně cca 68 dní.

Provozně je počítáno s průměrnou roční návštěvností dle předchozích sezon 26 500 osob ročně.

### Výpočet průměrné účtenky:

#### Ceník služeb - letní koupaliště

ZÓNA 4	celý den	odpoledne		
<b>plavecký bazén</b>				
základní vstupné	100	70		
základní vstupné - abonenti	90	63		
zvýhodněné vstupné	80	56		

#### Podíly prodaných vstupenek

poměr v zóně	celý den	odpoledne		
40%	60%	40%		
40%	60%	40%		
20%	60%	40%		

#### Průměrná účtenka

za kategorií	v zóně	bez DPH
88	81	70
79		
70		

Tabulka 30 – Výpočet průměrné účtenky letního koupaliště

### Výpočet výnosů za sezonu:

#### Modelace budoucích tržeb - letní areál

počet provozních dní

68

	průměrná účtenka na zákazníka, jednotku nájmu apod. bez DPH	počet osob/jednotek (hodin, ks,)	tržba
<b>Středisko</b>			
Letní koupaliště	70	26 500	1 855 000
Ostatní příjmy:			
Pronájem letního baru	1 000	68	68 000
<b>CELKEM - návštěvníků platících</b>		<b>26 500</b>	
<b>CELKEM - tržby bez DPH</b>			<b>1 923 000</b>

průměrná návštěvnost denně

390

Tabulka 31 – Modelace výnosů budoucích tržeb letního koupaliště



## Model nákladů za sezonu:

### Modelace nákladů - letní koupaliště

počet provozních dní  
vodní plocha

68  
1257 m<sup>2</sup>

		jednotka	spotřeba na 1 m <sup>2</sup> vodní plochy	celková spotřeba		
<b>Spotřeba</b>	voda (vodné a stočné)	m <sup>3</sup>	4,55	5 720		
	teplo	MWh	0,05	62,85		
	elektrické energie	MWh	0,150	188,55		
<b>Náklady na energie</b>			jedn. Ceny bez DPH	jednotková cena 2019 v Kč na jednotku bez DPH	index nárůstu cen do roku 2022	náklady v roce 2022 v Kč bez DPH
	voda (vodné a stočné)	CZK/m <sup>3</sup>	64,34	368 025	1,10	404 827
	teplo z plynu	CZK/MWh	697,5	43 838	1,15	50 414
	elektrické energie	CZK/MWh	2 000	377 100	1,20	452 520
	<b>CELKEM</b>	<b>CZK</b>			<b>788 963</b>	
<b>Ostatní náklady</b>				jednotková cena 2019 v Kč na jednotku bez DPH	index nárůstu cen do roku 2022	náklady v roce 2022 v Kč bez DPH
	chemie pro technologii	CZK		150 000	1,10	165 000
	rozbory vody	CZK		40 000	1,10	44 000
	odvoz odpadů	CZK		20 000	1,10	22 000
	oprava a údržba	CZK		100 000	1,10	110 000
	revize zařízení	CZK		30 000	1,10	33 000
	marketing	CZK		0	1,10	0
	školení	CZK		15 000	1,10	16 500
	pojištění	CZK		20 000	1,10	22 000
	úklid - prostředky	CZK		20 000	1,10	22 000
	ostatní služby a náklady	CZK		100 000	1,10	110 000
	ostatní náklady (PHM, vstupenky, čipy aj)	CZK		100 000	1,10	110 000
<b>CELKEM</b>	<b>CZK</b>			<b>595 000</b>		<b>654 500</b>
<b>CELKOVÉ NÁKLADY</b>		<b>CZK</b>		<b>1 383 963</b>		<b>1 562 261</b>

Tabulka 32 – Model provozních nákladů letního koupaliště



min a 60 min s předpokládanou využitelností návštěvníků pro návštěvnost tohoto zařízení. Tuto návštěvnost doplňují ještě turisté (nocují v regionu) a výletníci (jednodenní návštěvy).

Obecně byly ceny navrženy v nižší cenové úrovni než například v Aquaparku Uherské Hradiště, který je v dané oblasti srovnatelný.

U varianty pesimistické je projekt ve větší ztrátě, u varianty realistické už je zařízení v mírném zisku a optimistické vytváří již zajímavý provozní zisk. Je to dáno významným nenavyšováním provozních nákladů při získání nových zákazníků, kteří přinášejí již zisk.

Předpokládaná úroveň tržeb je dosahovaná ve 2-3 roce plného provozu. Od otevření zařízení nabíhá dle náběhové křivky, která může být v 1 roce na cca 80 % očekávaných tržeb.

Zajímavým zdrojem příjmů Aquacentra v budoucnu může být i segment B2B. Jedná se především o prodeje předplacených produktů do firem ve spádové oblasti jako i např. prodeje reklamních ploch apod.

U provozních nákladů je uvažováno s nákupem vody z vodovodního řádu. V případě zřízení vlastního zdroje by byla úspora na provozních nákladech.

U cen elektrické energie a tepelné energie jsou použity obvyklé ceny. V případě instalace kogenerační jednotky by byla možná úspora z kombinovaného zdroje, a i případně jsou i možné zisky z prodejů přebytků elektrické energie či za získání zelených bonusů.

U ostatních nákladů jsou položky na zajištění provozu především bazénové technologie (chemie, rozборы vody). Dále položky na běžnou opravu a údržbu včetně revizí. U těchto položek budou reálné náklady z počátku provozu výrazně nižší z důvodu nového zařízení. Další náklady jsou na zajištění průběžného školení zaměstnanců, marketing zařízení, různé poplatky a služby a nákup provozního materiálu.

U modelu hospodaření letního koupaliště je při průměrné roční návštěvnosti 26500 osob výsledek ztráta cca – 1 mil. Kč.

Personální náklady jsou kalkulovány na denní provoz koupaliště a nutný počet personálního obsazení. Při nižší návštěvnosti by byly i nižší ostatní náklady. V nákladech je kalkulováno i s ohřevem bazénů, který by nemusel být.

V modelu provozní ekonomiky jsou uvažovány ceny vstupů bez DPH.

## 10 INVESTIČNÍ NÁKLADY

V rámci projektu ve stupni Dokumentace stavby pro územní řízení byl zpracován projektantem cenový propočet nákladů stavby z 9/2019.

### Propočet nákladů stavby

Přehledový predikační rozpočet stavby bez VV - výstavba 2020 - 2022			
Stavba:		<b>MODERNIZACE STÁVAJÍCÍHO MĚSTSKÉHO KOUPALIŠTĚ A NOVOSTAVBA KRYTÉHO PLAVECKÉHO BAZÉNU – KYJOV</b>	
Objednatel:	<b>Město Kyjov</b> <b>Masarykovo náměstí 30/1</b> <b>697 01 Kyjov 1</b>	IČO: <b>00285030</b> DIČ: <b>CZ00285030</b>	
Zhotovitel:		IČO: <span style="background-color: #add8e6;">          </span> DIČ: <span style="background-color: #add8e6;">          </span>	
Rozpis ceny			Celkem
HSV			64 337 118,80
PSV			87 544 307,50
MON			88 111 617,80
Vedlejší náklady			2 777 685,00
Ostatní náklady			1 793 591,00
<b>Celkem</b>			<b>244 564 320,10</b>
Rekapitulace daní			
Základ pro sníženou DPH	<b>15</b> %		<b>0,00</b> CZK
Snížená DPH	<b>15</b> %		<b>0,00</b> CZK
Základ pro základní DPH	<b>21</b> %		<b>244 564 320,10</b> CZK
Základní DPH	<b>21</b> %		<b>51 358 507,00</b> CZK
Zaokrouhlení			<b>-0,10</b> CZK
<b>Cena celkem s DPH</b>			<b>295 922 827,00</b> CZK
v _____ dne <b>10.9.2019</b> _____			

## Rekapitulace dílčích částí

Číslo	Název	Základ pro sníženou DPH	Základ pro základní DPH	DPH celkem	Cena celkem	%
	<b>Přípojka kanalizace Jednotné</b>	<b>0</b>	<b>346 820</b>	<b>72 832</b>	<b>419 652</b>	<b>0</b>
	Soupis prací a dodávek	0	346 820	72 832	419 652	0
	<b>Areálové rozvody a retenční nádrž</b>	<b>0</b>	<b>6 145 704</b>	<b>1 290 598</b>	<b>7 436 302</b>	<b>3</b>
	Soupis prací a dodávek	0	6 145 704	1 290 598	7 436 302	3
	<b>Přípojka vodovodu, areálové rozvody</b>	<b>0</b>	<b>1 120 041</b>	<b>235 209</b>	<b>1 355 250</b>	<b>0</b>
	Soupis prací a dodávek	0	1 120 041	235 209	1 355 250	0
	<b>Přípojka vodoměrné šachty</b>	<b>0</b>	<b>244 810</b>	<b>51 410</b>	<b>296 220</b>	<b>0</b>
	Soupis prací a dodávek	0	244 810	51 410	296 220	0
	<b>Přípojka NN</b>	<b>0</b>	<b>190 830</b>	<b>40 074</b>	<b>230 904</b>	<b>0</b>
	Soupis prací a dodávek	0	190 830	40 074	230 904	0
	<b>Veřejné osvětlení</b>	<b>0</b>	<b>865 319</b>	<b>181 717</b>	<b>1 047 036</b>	<b>0</b>
	Soupis prací a dodávek	0	865 319	181 717	1 047 036	0
	<b>Veřejného osvětlení</b>	<b>0</b>	<b>542 670</b>	<b>113 961</b>	<b>656 631</b>	<b>0</b>
	Soupis prací a dodávek	0	542 670	113 961	656 631	0
	<b>Přípojky SLP</b>	<b>0</b>	<b>821 310</b>	<b>172 475</b>	<b>993 785</b>	<b>0</b>
	Soupis prací a dodávek	0	821 310	172 475	993 785	0
	<b>Přípojka plyn a areálové rozvody</b>	<b>0</b>	<b>869 519</b>	<b>182 599</b>	<b>1 052 118</b>	<b>0</b>
	Soupis prací a dodávek	0	869 519	182 599	1 052 118	0
	<b>Technologie bazénů</b>	<b>0</b>	<b>25 598 795</b>	<b>5 375 747</b>	<b>30 974 542</b>	<b>10</b>
	Soupis prací a dodávek	0	25 598 795	5 375 747	30 974 542	10
	<b>Technologie Wellness</b>	<b>0</b>	<b>2 852 641</b>	<b>599 055</b>	<b>3 451 695</b>	<b>1</b>
	Soupis prací a dodávek	0	2 852 641	599 055	3 451 695	1
	<b>Gastrotechnologie - není součástí</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
	Soupis prací a dodávek	0	0	0	0	0
	<b>Plavecká hala s tobogánem a venkovní</b>	<b>0</b>	<b>191 695 020</b>	<b>40 255 954</b>	<b>231 950 974</b>	<b>78</b>
	Soupis prací a dodávek	0	191 695 020	40 255 954	231 950 974	78
	<b>Příprava území a HTÚ</b>	<b>0</b>	<b>3 389 688</b>	<b>711 834</b>	<b>4 101 522</b>	<b>1</b>
	Soupis prací a dodávek	0	3 389 688	711 834	4 101 522	1
	<b>Sadové úpravy</b>	<b>0</b>	<b>1 498 105</b>	<b>314 602</b>	<b>1 812 707</b>	<b>1</b>

Zpracováno programem

Stránka 2 z 5



Soupis prací a dodávek	0	1 498 105	314 602	1 812 707	1
<b>Zpevněné plochy</b>	<b>0</b>	<b>3 811 772</b>	<b>800 472</b>	<b>4 612 244</b>	<b>2</b>
Soupis prací a dodávek	0	3 811 772	800 472	4 612 244	2
<b>VRN Vedlejší a ostatní náklady</b>	<b>0</b>	<b>4 571 276</b>	<b>959 968</b>	<b>5 531 244</b>	<b>2</b>
VRN Vedlejší a ostatní rozpočtové náklady	0	4 571 276	959 968	5 531 244	2
<b>Celkem za stavbu</b>	<b>0</b>	<b>244 564 320</b>	<b>51 358 507</b>	<b>295 922 827</b>	<b>100</b>

## Rekapitulace dílů

Číslo	Název	Typ dílu			Celkem	%
1	Zemní práce	HSV			3 888 497,60	2
17	Konstrukce ze zemin	HSV			95 807,60	0
18	Povrchové úpravy terénu	HSV			1 498 104,40	1
2	Základy a zvláštní zakládání	HSV			6 349 038,00	3
27	Základy	HSV			2 896 360,00	1
3	Svislé a kompletní konstrukce	HSV			14 665 737,90	6
311	Sádkartonové konstrukce	HSV			718 498,20	0
38	Kompletní konstrukce	HSV			1 557 658,70	1
4	Vodorovné konstrukce	HSV			5 290 620,00	2
43	Schodiště	HSV			488 620,00	0
5	Komunikace	HSV			3 938 004,60	2
61	Úpravy povrchů vnitřní	HSV			688 135,40	0
62	Úpravy povrchů vnější	HSV			8 460 320,00	3
63	Podlahy a podlahové konstrukce	HSV			2 126 787,50	1
64	Výplně otvorů	HSV			2 896 660,00	1
8	Trubní vedení	HSV			6 110 227,00	2
93	Dokončovací práce inženýrských staveb	HSV			19 668,30	0
94	Lešení a stavební výtahy	HSV			414 265,20	0
95	Dokončovací konstrukce na pozemních stavbách	HSV			214 000,30	0
96	Bourání konstrukcí	HSV			982 488,20	0
99	Staveništní přesun hmot	HSV			1 029 020,40	0

711	Izolace proti vodě	PSV			2 456 381,50	1
712	Povlakové krytiny	PSV			2 076 925,40	1
713	Izolace tepelné	PSV			4 792 845,00	2
720	Zdravotechnická instalace	PSV			13 825 795,40	6
730	Ústřední vytápění	PSV			10 428 113,00	4
762	Konstrukce tesařské	PSV			220 353,70	0
763	Dřevostavby	PSV			3 422 616,00	1
764	Konstrukce klempířské	PSV			975 928,80	0
766	Konstrukce truhlářské	PSV			6 679 921,60	3
767	Konstrukce zámečnické	PSV			5 674 162,00	2
770	Konstrukce zámečnické	PSV			6 422 689,10	3
771	Podlahy z dlaždic a obklady	PSV			4 991 833,90	2
772	Kamenné dlažby	PSV			1 687 951,80	1
776	Podlahy povlakové	PSV			503 140,00	0
781	Obklady keramické	PSV			7 772 958,20	3
783	Nátěry	PSV			1 007 736,00	0
784	Malby	PSV			345 536,20	0
791	Montáž zařízení velkokuchyní - není součástí díla	PSV			0,00	0
799	Konstrukce zámečnické	PSV			8 178 647,00	3
800	Vybavení interiéru	PSV			6 080 772,90	2
M21	Elektromontáže	MON			8 412 555,20	3
M24	Montáže vzduchotechnických zařízení	MON			12 410 126,40	5
M33	Montáže dopravních zařízení - plošiny, výtahy	MON			655 105,50	0
M36	Montáže měřicích a regulačních zařízení	MON			3 354 540,00	1
M43	Montáže ocelových konstrukcí	MON			4 283 650,70	2
M57	Technologie bazénů	MON			58 995 640,00	24
D96	Přesuny suti a vybouraných hmot	PSU			8 599,50	0
VN	Vedlejší náklady	VN			2 777 685,00	1
ON	Ostatní náklady	ON			1 793 591,00	1
Cena celkem					244 564 320,10	100,00

**Technologie:****Nerezové bazény**

Plavecký bazén – okruh A	2 900 000,00
Neplavecký bazén vč. dojezdu pro tobogán – okruh B	4 000 000,00
Whirlpool – okruh C	2 300 000,00
Víceúčelový bazén – okruh D	7 700 000,00
Rekreační bazén – okruh E	3 500 000,00
Dětský bazén – okruh F	2 300 000,00
Chlorovna	1 115 000,00

**NEREZ:****SOUHRN**

Číslo výkresu		Zkrácený text dodávky - montáže	Rozměr	Cena bez DPH CZK
200063ENTBY01-plavecký.dwg	ERB	Víceúčelový bazén	50,00 x 25,71 x 1,3-3,4m	21 012 400
Skluzavka Trio-Slide				1 360 000
Tobogán RR1200 délka 50m (včetně schodiště)				9 977 800
200063ENTBY02-var.1.dwg	KPB	Dětský bazén	14,00 x 10,00 x 0,1-0,3m	2 774 000
200063ENTBY02-var.1.dwg	RZB	Dojezdový bazén	25,00 x 14,00 x 1,3m	6 850 900
2018-KYJOV_ENTBY01-.dwg	SWB	Plavecký bazén	25,00 x 8,5 x 1,3-1,6m	4 232 900
2018-KYJOV_ENTBY01-.dwg	ERB	Rekreační bazén	15,00 x 10,00 x 0,15-1,30m	5 988 500
Tobogán WR1200 délka 51,9 m (včetně schodiště)				4 419 800
2018-KYJOV_ENTBY01-.dwg	WHP	Vířivá vana	4,00 x 3,00 x 1,00m	1 795 000
Brodítka pro tělesně postižené		Brodítka pro tělesně postižené	2,00 x 2,00 (2ks)	383 400
Brodítka klasické		Brodítka klasické	2,00 x 2,00 (1ks)	122 400
Sprcha		Sprcha	3ks	78 540
<b>CELKOVÁ CENA BEZ DPH</b>				<b>58 995 640</b>

Tabulka 34 – Propočet nákladů stavby

Tento propočet investičních nákladů není bohužel rozdělen na část nového bazénu a na část rekonstrukce a modernizace letního koupaliště.

Toto rozdělení je nutné pro porovnání s jinými projekty.

U uvedených položek je jen dle projektu patrné, že nejsou naceněny některé položky jako např. gastrotechnologie, přístupový systém apod.

Při porovnání s ostatními projekty je možné porovnat navržený projekt ve stupni DUR s ohledem na obestavěný prostor.

- Obestavěný prostor 14 187,4 m<sup>3</sup>

Porovnání obestavěných prostorů bazénu v realizaci či připravovaných v srovnatelných menších městech:

Vrchlabí	13 434 m <sup>3</sup>
Louny	17 283 m <sup>3</sup>
Štemberk	17 070 m <sup>3</sup>
Vimperk	17 850 m <sup>3</sup>

Je patrné, že Aquacentrum v Kyjově je navrženo velmi minimalisticky a bylo by případně vhodné částečně obestavěný prostor navýšit. V návrhu úprav je toto již částečně uvažováno.

Pro porovnání investičních nákladů je nutno zdůraznit, že každý projekt je svým způsobem unikátní a obsahuje různá stavební a technologická řešení, jako i má rozdílné atrakce, provedení a velikosti bazénů, rozsah doprovodných wellnessových služeb.

Zároveň i daná lokalita ovlivňuje realizaci a tím pádem i náklady stavby.

Porovnání slouží pro hrubé srovnání s jiným projektem pro utvoření představy o cenové pozici „projektu“ Kyjov ve srovnání s konkurencí.

Výsledná cena vždy vyjde z výběrového řízení a má na ni vliv mimo jiné i nastavení podmínek ve výběrovém řízení, jako jsou např. požadavky na kvalifikaci stavební firmy s výstavbou v oboru bazénů, požadované bankovní záruky, požadovaná doba výstavby, situace na trhu apod.

Pro základní přehled jsou uvedeny dva projekty, které jsou jako novostavby bazénů s porovnáním jednotkových cen přepočtených na 1 m<sup>3</sup> obestavěného prostoru celé stavby včetně inženýrských sítí apod.

#### **Bazén Písek**

Obestavěný prostor celkem	<b>30 480 m<sup>3</sup></b>
Zastavěná plocha	2 848 m <sup>2</sup>
Celkové náklady projektu dle nabídky v tendru	356 000 000 Kč bez DPH

#### **Náklad na obestavěný prostor**

**11 679 Kč/m<sup>3</sup> bez DPH**

- novostavba bazénu s nerezovými bazény, plavecký bazén s 8-drahami a délkou 25 m, tribunou v bazénové hale, relaxační bazén, výukový bazén, venkovní výplavový bazén, jeden tobogán, wellness
- vodní plochy celkem 720 m<sup>2</sup> vnitřní, 390 m<sup>2</sup> venkovní

#### **Bazén Louny**

Obestavěný prostor celkem	<b>17 283 m<sup>3</sup></b>
Zastavěná plocha	2 056 m <sup>2</sup>
Celkové náklady projektu dle nabídky v tendru	216 000 000 Kč bez DPH

#### **Náklad na obestavěný prostor**

**12 497 Kč/m<sup>3</sup> bez DPH**

- novostavba bazénu s keramickými bazény uvnitř a venkovním nerezovým výplavovým bazénem, plavecký bazén s 6-drahami a délkou 25 m, relaxační bazén, venkovní výplavový bazén, jeden tobogán, malé wellness
- vodní plochy celkem 575 m<sup>2</sup> (vnitřní včetně malého výplavového bazénu)

V ceníku ÚRS za rok 2018 je uváděna cena **9 400 Kč/m<sup>3</sup>** bez DPH obestavěného prostoru bazénů bez venkovních objektů v provedení bazénů z keramiky. V roce 2017 to bylo 9000 Kč/m<sup>3</sup>.

Meziroční navýšení ceny stavebních prací se dá uvažovat cca +5 %.

U propočtu nákladů není patrné, jestli obsahuje i vedlejší rozpočtové náklady na realizaci objektu – například zařízení staveniště, dílenskou dokumentaci, projekt skutečného provedení, provozní zkoušky apod. Pokud ne, tak by bylo potřeba rozpočet navýšilo v jednotkách milionů korun.

## Pro informaci Investice do bazénů realizovaných a připravovaných

### Realizované:

Sušice	134 mil. Kč
Mladá Boleslav	248 mil. Kč + 9 mil. Kč inženýrské sítě
Beroun	180 mil. Kč
Uherské Hradiště	236 mil. Kč
Rychnov na Kněžnou	170 mil. Kč
Bazén Kraví Hora Brno	200 mil. Kč
Prachatice	cca 115 mil. Kč, 1.etapa
Domažlice	198 mil. Kč, po tendru cena 280 mil. Kč
Tábor	125 mil. Kč

### Připravované:

Opava	350 mil. Kč, po tendru cena cca 418 mil. Kč
Šumperk	145 mil. Kč
Rakovník	186 mil. Kč
Písek	356 mil. Kč
Louny	210 mil. Kč
Vimperk	110 mil. Kč



## 11 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 prvotní vybavení zařízení materiálem.

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 materiálem, 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.

### Přehled jednotlivých scénářů úvěru v přílohách

Objem úvěru	Doba splácení	Celkové náklady úvěru	Splátky jistiny	Splátky úroků	Teoretický počet splátek na náklady úvěru	Odklad splátek
220 000 000 Kč	10 let	27 140 625 Kč	2 095 000 Kč	max. 473 611	13	15 měs.
220 000 000 Kč	15 let	41 544 615 Kč	1 350 000 Kč	max. 473 611	31 (2 r 5 m)	17 měs.
250 000 000 Kč	12 let	37 388 295 Kč	1 938 000 Kč	max. 538 194	20 (1 r 8 m)	15 měs.
250 000 000 Kč	15 let	47 393 545 Kč	1 535 000 Kč	max. 538 194	31 (2 r 5 m)	17 měs.
280 000 000 Kč	12 let	41 932 882 Kč	2 170 500 Kč	max. 602 778	20 (1 r 8 m)	15 měs.
280 000 000 Kč	15 let	53 115 392 Kč	1 720 000 Kč	max. 602 778	31 (2 r 5 m)	17 měs.

Tabulka 35 – Model úvěru

Město zvažuje financování modernizace letního koupaliště a výstavby krytého centra formou investičního úvěru, který je uvažován variantně na 10, 12 a 15 let.

Jeho výše je uvažována na 220 mil., 250 mil. a 280 mil. Kč.

## 12 ANALÝZA NÁKLADŮ A PŘÍNOSŮ (COST – BENEFIT ANALYSIS)

### 12.1 Vymezení a popis všech zainteresovaných beneficentů

---

Viz kapitola 3.7.2

### 12.2 Identifikace a kvantifikace dopadů realizace projektu na jednotlivé beneficenty, včetně vývoje v čase

---

Viz. Kapitola 3.7.2

### 12.3 Socio – ekonomické přínosy

---

Socio-ekonomické hodnocení projektu pomocí kriteriálních ukazatelů je následující. Tento projekt přináší významné socio-ekonomické 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 přitažlivosti města pro jeho obyvatele a návštěvníky města a regionu
- Růst zaměstnanosti

## 13 ANALÝZA A ŘÍZENÍ RIZIK

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

Náplní této části Studie proveditelnosti je vypracován přehledu 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 mírou 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 36 – Pravděpodobnost vzniku rizika

## 2. Celkový dopad rizika

Stupeň závažnosti	Následky
Katastrofické	Ohrožení a zastavení projektu. Pokud projekt nemá být zastaven, je potřeba 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 37 – 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 38 – 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



## 13.1 Identifikovaná rizika projektu

Druh rizika	Závažnost rizika	Pravděpodobnost výskytu	Úroveň rizika	Eliminace
<b>TECHNICKÁ RIZIKA</b>				
Nedostatků 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
<b>FINANČNÍ RIZIKA</b>				
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
<b>PRÁVNÍ RIZIKA</b>				
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 39 – Identifikovaná rizika projektu

Druh rizika	Závažnost rizika	Pravděpodobnost výskytu	Úroveň rizika	Eliminace
<b>PROVOZNÍ RIZIKA</b>				
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 neexistující 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 informací	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
Vliv počasí	významná	vyžadující pozornost	2	Kapitola 12.5
<b>TRŽNÍ RIZIKA</b>				
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 úrovně obyvatel	významná	vyžadující pozornost	2	Kapitola 12.6
Růst daňové zátěže	významná	vyžadující pozornost	2	Kapitola 12.6

Tabulka 40 – Identifikovaná rizika projektu

## 13.2 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 dodržáním kvality práce.

- **Nedodržení termínu stavby**

Opatření k omezení tohoto rizika spočívá v kvalitní smlouvě o dílo s dodavatelem 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 dobře 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 stanovená případná smluvní pokuta.

- **Navýšení provozních nákladů**

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

### 13.3 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.

### 13.4 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.

### 13.5 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 Kyjov 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 neexistující 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 informací**

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.

## 13.6 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.

## 13.7 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.

## 14 Z Á V Ě R

Cílem Studie proveditelnosti bylo posoudit možné varianty řešení výstavby nového Aquacentra v Kyjově včetně modernizace stávajícího letního koupaliště.

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 vybudovat možnosti kondičního a sportovního plavání, které ve městě také chybějí.

Jelikož stávající letní koupaliště je po takřka 56 letech provozu již nevyhovující i přes provedené drobné úpravy (především z hlediska hygienického fungování), je nutná jeho zásadní modernizace. Jejím úkolem je i např. snížení objemu vody v bazénech při zachování či zlepšení atraktivity bazénů pro různé cílové skupiny.

Investor si již nechal zpracovat projekt nového Aquacentra včetně modernizace koupaliště ve stupni Dokumentace pro územní rozhodnutí. Tato dokumentace vychází z architektonického návrhu, který vzešel z architektonické soutěže.

Tento projekt byl posuzován a byly navrženy jeho úpravy za cílem zlepšit jeho atraktivitu pro návštěvníky a zároveň do budoucna zajistit jeho lepší ekonomické fungování do budoucna. Jedná se především o zjednodušení provozu za účelem úspory pracovníků pro jeho obsluhu a provoz.

Varianty byly posouzeny po stránce investiční, provozně nákladové a z pohledu možných budoucích tržeb.

Základní doporučení úpravy bylo následující:

- Vytvořit jednu centrální recepci pro obslužení všech středisek
- Vytvořit jedno vnitřní občerstvení pro obslužení vstupní haly, bazénové části a letního areálu
- Rozšířit prostor pro vodní relaxaci a zábavu – větší vodní plochy a více odpočinkových ploch
- Rozšířit saunový svět i o venkovní prostor
- Přesunout zázemí např. pro zaměstnance do 1.PP a uvolnit komerčně zajímavé prostory

- Zmenšit vodní plochy letního koupaliště a udělat je více atraktivní pro zákazníky

Obecně byla snaha koncipovat nové zařízení 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 jednotlivých zón 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, vířivkou, venkovním výplavovým bazénem, velkým dětským brouzdalištěm a tobogánem. A to vše doplněno o velký prostorem pro odpočinek z důvodu spokojenosti zákazníků a za účelem prodloužení pobytu návštěvníků.

V samostatné části 2.NP byl navržen saunový svět s vnitřní a venkovní zónou. Celkem s 5 vnitřními kabinami a 1 až 2 venkovními. Toto středisko bylo doplněno možností využití wellnessových služeb jako jsou masáže apod.

Vše by bylo doplněno o možnost občerstvení a možností využívat i venkovní letní koupaliště.

### **Návštěvnost**

Je modelována dle spádové oblasti. Varianta návštěvnosti je uvažována v modelu realistické, pesimistické a optimistické.

### **Provozní výnosy**

Jsou modelovány na realistickou návštěvnost za inspirace 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 - 4,7 / + 4,8 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 energie, kde se vycházelo s aktuálních hodnot.

### ZISK / ZTRÁTA

Varianty návštěvnosti realistické a optimistické jsou schopny generovat provozní zisk. V realistické variantě je zisk cca + 1 mil. Kč, v optimistické až 5 mil. Kč. V pesimistické variantě návštěvnosti je provozní ztráta cca -3,2 mil. Kč

Zisk je dán díky střediskům – vodní zábava a relaxace, jako i také díky saunovému světu.

### Přehled základních ekonomických parametrů Aquacentra

	pesimistická varianta	realistická varianta	optimistická varianta
návštěvnost roční	104 216	144 955	179 693
průměrná denně	298	414	513
provozní náklady	17 477 532	17 946 391	18 788 834
provozní výnosy	14 264 148	18 984 486	23 810 424
<b>+ ZISK / - ZTRÁTA</b>	<b>-3 213 384</b>	<b>1 038 095</b>	<b>5 021 590</b>

Tabulka 1 – Přehled základních ekonomických parametrů Aquacentra

### Přehled základních ekonomických parametrů Letního koupaliště

návštěvnost roční	26 500
průměrná denně	390
provozní náklady	2 996 357
provozní výnosy	1 923 000
<b>+ ZISK / - ZTRÁTA</b>	<b>-1 073 357</b>

Tabulka 2 – Přehled základních ekonomických parametrů Letního koupaliště

Investičně se jedná o celkovou investici do nového Aquacentra a modernizace letního koupaliště ve výši cca 245 mil. Kč bez DPH. Tato cena zahrnuje provedení přípojek objektu, vyřešení prostoru před koupalištěm (parkování, chodníky apod.) a dále zahrnuje výstavbu samotného Aquacentra a modernizaci celého letního koupaliště s bazény v nerezovém provedení a novými atrakcemi.

Odlišení plánovaného komplexu od konkurence bude především v nabídce bazénových atrakcí pro relaxaci a kvalitním Saunovým světem.

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 brouzda-liště 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 masáže 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 zařízení i zastaralá.

Všechny varianty využívají možnosti propojení do venkovního areálu letního koupaliště, které skladnou služeb doplňuje celý sortiment služeb vnitřního areálu.

Díky modernizaci letního areálu bude provedeno sanování stávajících porušených bazénových van, které vykazují velké průsaky a nehospodárný provoz koupaliště.

Při modelu nového fungování koupaliště s průměrnou roční návštěvou 26500 osob (průměr za 3 poslední roky) bude provozní ztráta ročně jen cca 1 mil. Kč. Při návštěvě jako v roce 2018 tj. 41200 osob bude letní koupaliště již na provozní nule. Díky atraktivní náplni může koupaliště přitahovat více zákazníků než průměrných 26500 osob a tím pádem bude pravděpodobně ztráta vždy menší.



## SHRnutí ZÁVĚRU A DOPORUČENÍ

1. Naprojektovat Aquacentrum dle předaných připomínek.
2. Z hlediska kapacit pro zajištění kondičního plavání doporučuji realizovat plavecký bazén 25 m s 6 dráhami místo navržených 4.
3. Zachovat navržený relaxační bazén uvnitř, který dotvořit atrakcemi a zachovat jeho multifunkční využití a zrealizovat venkovní výplavový bazén se slanou vodou. V relaxačních bazénech držet teplotu vody na min. 32°C.
4. Vytvořit atraktivní dětský bazén jako i prostor „suchého“ dětského koutku.
5. Držet koncepci velkorysého kvalitního Saunového světa s venkovním prostorem.
6. 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.
7. „Relaxační“ střediska budou vytvářet krycí provozní příspěvek na zajištění kondičního plavání v Kyjově.
8. Rekonstrukce letního koupaliště je vzhledem na jeho stáří a okolní konkurenci nezbytná.
9. Z hlediska budoucí investice do nového projektu řešit možnost odpočtu DPH

## 15 SEZNAM TABULEK A OBRÁZKŮ

### 15.1 Seznam Tabulek

---

- Tabulka 1 – Přehled základních ekonomických parametrů Aquacentra  
Tabulka 2 – Přehled základních ekonomických parametrů Letního koupaliště  
Tabulka 3 – Základní informace o městě (zdroj: [www.wikipedia.org](http://www.wikipedia.org))  
Tabulka 4 – Základní ekonomická data zprůměrovaná za roky 2016-2018  
Tabulka 5 – Ceník služeb poskytovaných na koupališti Kyjov  
Tabulka 6 – Analýza SWOT varianty 1  
Tabulka 7 – Analýza SWOT varianty 2  
Tabulka 8 – Harmonogram projektu pro variantu 2 – nový objekt  
Tabulka 9 – Konkurence – ceny vstupů v Kč webové stránky provozovatelů (zdroj Google)  
Tabulka 10 – Počet obyvatel v dojezdových vzdálenostech autem od Kyjova  
Tabulka 11 – Výpočet zákaznického potenciálu  
Tabulka 12 – Porovnání roční návštěvnosti v obdobných městech  
Tabulka 13 - Porovnání variant řešení s ohledem na hlavní atrakce  
Tabulka 14 - Předpokládané otevírací doby jednotlivých středisek  
Tabulka 15 - Organigram  
Tabulka 16 - Pracovní pozice a mzdové náklady  
Tabulka 17 – Návrh struktury ceníku  
Tabulka 18 – Návrh struktury ceníku – Letní koupaliště  
Tabulka 19 – Výpočet průměrné účtenky variantu 1 - „zónace“ bazénové části  
Tabulka 20 – Model provozních výnosů – varianta realistická  
Tabulka 21 – Výpočet průměrné účtenky variantu 2 – „jedno vstupné do bazénů“  
Tabulka 22 – Model provozních výnosů – varianta realistická  
Tabulka 23 – Model provozních výnosů – porovnání  
Tabulka 24 – Porovnání variant provozních výnosů ve variantě pesimistické, realistické a optimistické  
Tabulka 25 – Model spotřeby energií  
Tabulka 26 – Model provozních nákladů – energie v realistické variantě  
Tabulka 27 – Model ostatních provozních nákladů v realistické variantě  
Tabulka 28 – Přehled provozních nákladů v realistické variantě  
Tabulka 29 – Přehled nákladů variant  
Tabulka 30 – Výpočet průměrné účtenky letního koupaliště  
Tabulka 31 – Modelace výnosů budoucích tržeb letního koupaliště  
Tabulka 32 – Model provozních nákladů letního koupaliště  
Tabulka 33 – Modelace personálních nákladů letního koupaliště  
Tabulka 34 – Propočtení nákladů stavby  
Tabulka 35 – Model úvěru  
Tabulka 36 – Pravděpodobnost vzniku rizika  
Tabulka 37 – Celkový dopad rizika  
Tabulka 38 – Pravděpodobnost rizika a celkový dopad  
Tabulka 39 – Identifikovaná rizika projektu  
Tabulka 40 – Identifikovaná rizika projektu

### 15.2 Seznam Obrázků

---

- Obrázek 1 - Město Kyjov – lokalizace v regionu (zdroj: [www.mapy.cz](http://www.mapy.cz))  
Obrázek 2 - Město Kyjov – bazény a koupaliště ve městě (zdroj: [www.mapy.cz](http://www.mapy.cz))  
Obrázek 3 – Město Kyjov, pozemek Letní koupaliště v Kyjově, detail (zdroj: [www.mapy.cz](http://www.mapy.cz))  
Obrázek 4 – Letní koupaliště v Kyjově (zdroj: <https://www.tskyjov.cz/cs/nase-cinnost/provoz-a-sprava->

## [koupaliste-a-biotopu](#)

Obrázek 5 - Letní koupaliště v Kyjově (zdroj: <https://www.tskyjov.cz/cs/nase-cinnost/provoz-a-sprava-koupaliste-a-biotopu>)

Obrázek 6 - Fotografie pozemku, Biotop v Bohuslavicích (zdroj: <https://www.tskyjov.cz/cs/nase-cinnost/provoz-a-sprava-koupaliste-a-biotopu>)

Obrázek 7 - Homepage webu Technické služby Kyjov

Obrázek 8 – Facebook koupaliště Kyjov

Obrázek 9 - Situace – širší vztahy v území (zdroj: [www.mapy.cz](http://www.mapy.cz))

Obrázek 10 - Situace – 3D foto mapa letního koupaliště a nejbližšího okolí (zdroj: [www.mapy.cz](http://www.mapy.cz))

Obrázek 11 - Pozemek z hlediska Územního plánu (zdroj: Územní plán Kyjov)

Obrázek 12 - Pozemek z hlediska inženýrských sítí (zdroj: projekt DUR)

Obrázek 13 – Katastrální mapa – zájmové území letního koupaliště (zdroj projekt DUR)

Obrázek 14 – Poptávka po službách v Německu dle věkové kategorie (zdroj přednáška Klause Batze – European Waterpark Association)

Obrázek 15 - Anketa v Příbrami v roce 2016 (zdroj. Anketa Města Příbram)

Obrázek 16 – Mapa konkurence (zdroj: [www.mapy.cz](http://www.mapy.cz))

Obrázek 17 – Krytý plavecký bazén Ratíškovice – letecký snímek (zdroj [www.google.com](http://www.google.com))

Obrázek 18 – Krytý plavecký bazén Ratíškovice – plavecký bazén (zdroj: [www.google.com](http://www.google.com))

Obrázek 19 – Krytý plavecký bazén Hodonín – letecký snímek, koupaliště i plavecký bazén (zdroj: [www.mapy.cz](http://www.mapy.cz))

Obrázek 20 – Krytý plavecký bazén Hodonín – plavecký bazén (zdroj: [www.google.com](http://www.google.com))

Obrázek 21 – Krytý plavecký bazén Hodonín – odpočívárna v saunovém světě (zdroj: [www.google.com](http://www.google.com))

Obrázek 22 – Aquapark Uherské Hradiště – letecký snímek, koupaliště i plavecký bazén (zdroj: [www.mapy.cz](http://www.mapy.cz))

Obrázek 23 – Aquapark Uherské Hradiště – vnitřní plavecký bazén (zdroj: <https://www.aquapark-uh.cz/>)

Obrázek 24 – Aquapark Uherské Hradiště – relaxační bazén (zdroj: <https://www.aquapark-uh.cz/>)

Obrázek 25 – Aquapark Uherské Hradiště – tobogany (zdroj: <https://www.aquapark-uh.cz/>)

Obrázek 26 – Aquapark Uherské Hradiště – zážitková finská sauna (zdroj: <https://www.aquapark-uh.cz/>)

Obrázek 27 - Krytý plavecký bazén Břeclav a letní koupaliště, letecký snímek (zdroj: [www.mapy.cz](http://www.mapy.cz))

Obrázek 28: Krytý bazén Břeclav – plavecký bazén (zdroj: [www.google.com](http://www.google.com))

Obrázek 29: Letní koupaliště Břeclav – tobogany (zdroj: [www.google.com](http://www.google.com))

Obrázek 30 - Krytý bazén Břeclav – saunový svět (zdroj: [www.google.com](http://www.google.com))

Obrázek 31- Letní koupaliště Břeclav – dětské brouzdaliště spojené skluzavkou (zdroj: [www.google.com](http://www.google.com))

Obrázek 32 - Areál koupaliště a krytého bazénu Hustopeče, letecký snímek (zdroj: [www.mapy.cz](http://www.mapy.cz))

Obrázek 33 - Areál koupaliště a krytého bazénu Hustopeče – krytý plavecký bazén (zdroj: [www.google.com](http://www.google.com))

Obrázek 34 - Areál koupaliště a krytého bazénu Hustopeče – pohled na letní koupaliště (zdroj: [www.google.com](http://www.google.com))

Obrázek 35 - Aqualand Moravia, letecký snímek (zdroj: [www.mapy.cz](http://www.mapy.cz))

Obrázek 36 - Aqualand Moravia – interiér (zdroj: [www.google.com](http://www.google.com))

Obrázek 37 - Aqualand Moravia – večerní pohled na tobogany (zdroj: [www.google.com](http://www.google.com))

Obrázek 38 - Aqualand Moravia – vodní bar (zdroj: [www.google.com](http://www.google.com))

Obrázek 39 - Aqualand Moravia – saunový svět (zdroj: [www.google.com](http://www.google.com))

Obrázek 40 - Aquapark Kohoutovice, letecký snímek (zdroj: [www.mapy.cz](http://www.mapy.cz))

Obrázek 41 - Aquapark Kohoutovice – interiér (zdroj: [www.google.com](http://www.google.com))

Obrázek 42 - Aquapark Kohoutovice – střešní bazén (zdroj: [www.google.com](http://www.google.com))

Obrázek 43 – Aquapark Vyškov – letecký snímek, koupaliště i plavecký bazén (zdroj: [www.mapy.cz](http://www.mapy.cz))

Obrázek 44 – Aquapark Vyškov – pohled na areál (zdroj: [www.google.com](http://www.google.com))

Obrázek 45 – Aquapark Vyškov – pohled na relaxační část (zdroj: [www.google.com](http://www.google.com))

Obrázek 46 – Aquapark Vyškov – plavecký bazén (zdroj: [www.google.com](http://www.google.com))

Obrázek 47 – Aquapark Vyškov – tobogány (zdroj: [www.google.com](http://www.google.com))

Obrázek 48 - Koupaliště Dubňany, letecký snímek (zdroj: [www.mapy.cz](http://www.mapy.cz))

Obrázek 49 - Koupaliště Dubňany – plavecký bazén a tobogan se skluzavkou (zdroj: [www.https://www.batak.cz/koupani](https://www.batak.cz/koupani))

Obrázek 50 - Koupaliště Koryčany – letecký snímek (zdroj: [www.mapy.cz](http://www.mapy.cz))

Obrázek 51 - Koupaliště Koryčany – plavecký bazén (zdroj: <https://www.batak.cz/koupani>)

Obrázek 52 - Letní aquapark Uhřice – letecký snímek (zdroj: [www.mapy.cz](http://www.mapy.cz))  
Obrázek 53 - Letní aquapark Uhřice – tobogan (zdroj: <https://www.batak.cz/koupani>)  
Obrázek 54 - Koupaliště Ždánice, letecký snímek (zdroj: [www.mapy.cz](http://www.mapy.cz))  
Obrázek 55 - Koupaliště Ždánice – detail koupaliště (zdroj: <https://www.batak.cz/koupani>)  
Obrázek 56 - Koupaliště Veselí nad Moravou, letecký snímek (zdroj: [www.mapy.cz](http://www.mapy.cz))  
Obrázek 57 - Koupaliště Veselí nad Moravou – detail areálu (zdroj: [www.google.cz](http://www.google.cz))  
Obrázek 58 – Model využití Aquacentra jednotlivými zákaznickými skupinami – nové zařízení  
Obrázek 59 – Vizualizace areálu  
Obrázek 60 – Vizualizace vstupu  
Obrázek 61 – Situace areálu  
Obrázek 62 – Půdorys 1.PP  
Obrázek 63 – Půdorys 1.NP  
Obrázek 64 – Půdorys 2.NP  
Obrázek 65 – Řez podélný  
Obrázek 66 – Řez příčný  
Obrázek 67 – Půdorys plaveckého bazénu letního koupaliště  
Obrázek 68 – Půdorys neplaveckého bazénu letního koupaliště  
Obrázek 69 – Půdorys 1.NP – placené zóny  
Obrázek 70 – Půdorys 2.NP – placené zóny  
Obrázek 71 – Půdorys 1.PP po úpravách  
Obrázek 72 – Půdorys 1.NP po úpravách  
Obrázek 73 – Půdorys 2.NP po úpravách  
Obrázek 74 – Situace venkovních bazénů po úpravách  
Obrázek 75 – Ukázky vodních atrakcí  
Obrázek 76 – Ukázky řešení moderních zařízení (zdroj: [www.google.com](http://www.google.com))

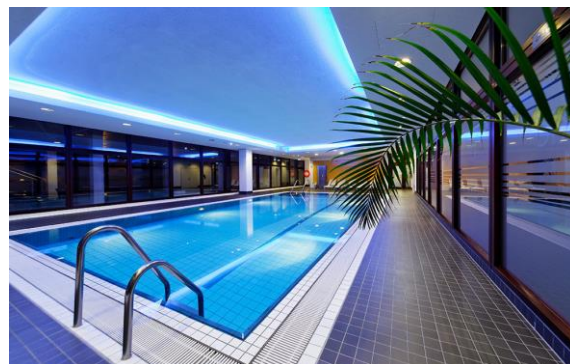
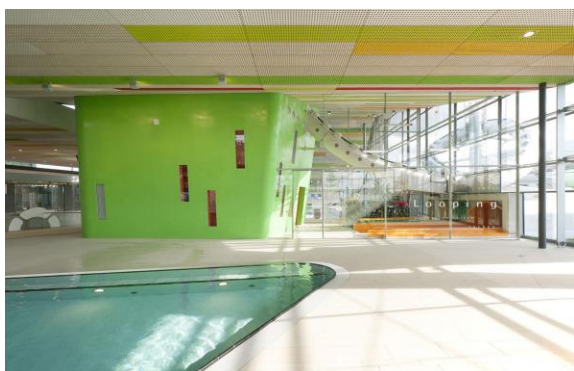
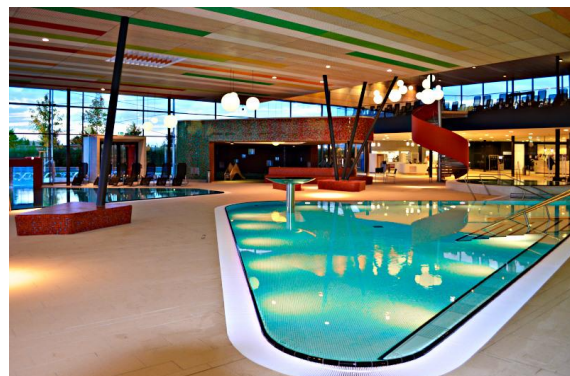
### 15.3 Seznam Grafů

---

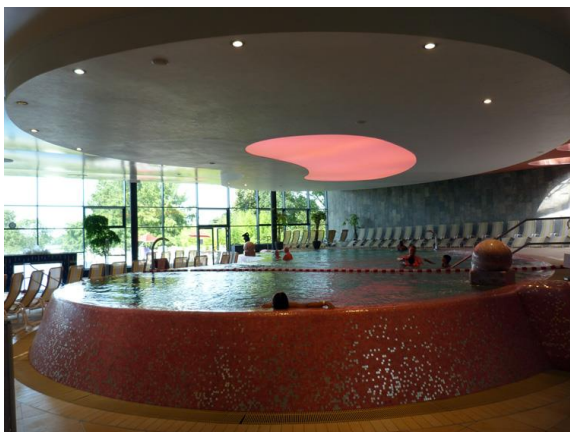
Graf 1 – Dojezdové vzdálenosti autem ve spádové oblasti od Kyjova  
Graf 2 – Podíly tržeb středisek – varianta realistická V1  
Graf 3 – Podíly tržeb středisek – varianta realistická V2  
Graf 4 – Model průběhu roční návštěvnosti celého areálu  
Graf 5 – Podíly nákladů v realistické variantě  
Graf 6 – Přehled základních ekonomických parametrů jednotlivých variant řešení



# 16 UKÁZKY ŘEŠENÍ MODERNÍCH ZAŘÍZENÍ







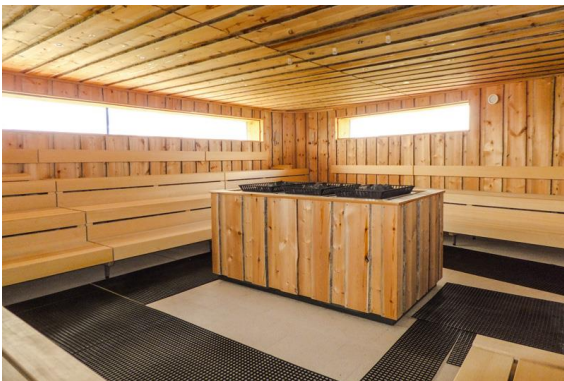




















Obrázek 76 – Ukázky řešení moderních zařízení (zdroj. [www.google.com](http://www.google.com))

## Informace o zpracovateli

---

Ing. Radek Steinhaizl



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](http://www.relaxsolution.cz)