



Prezentace

Řešení koupání, vodní a saunové
relaxace v Ústí nad Orlicí

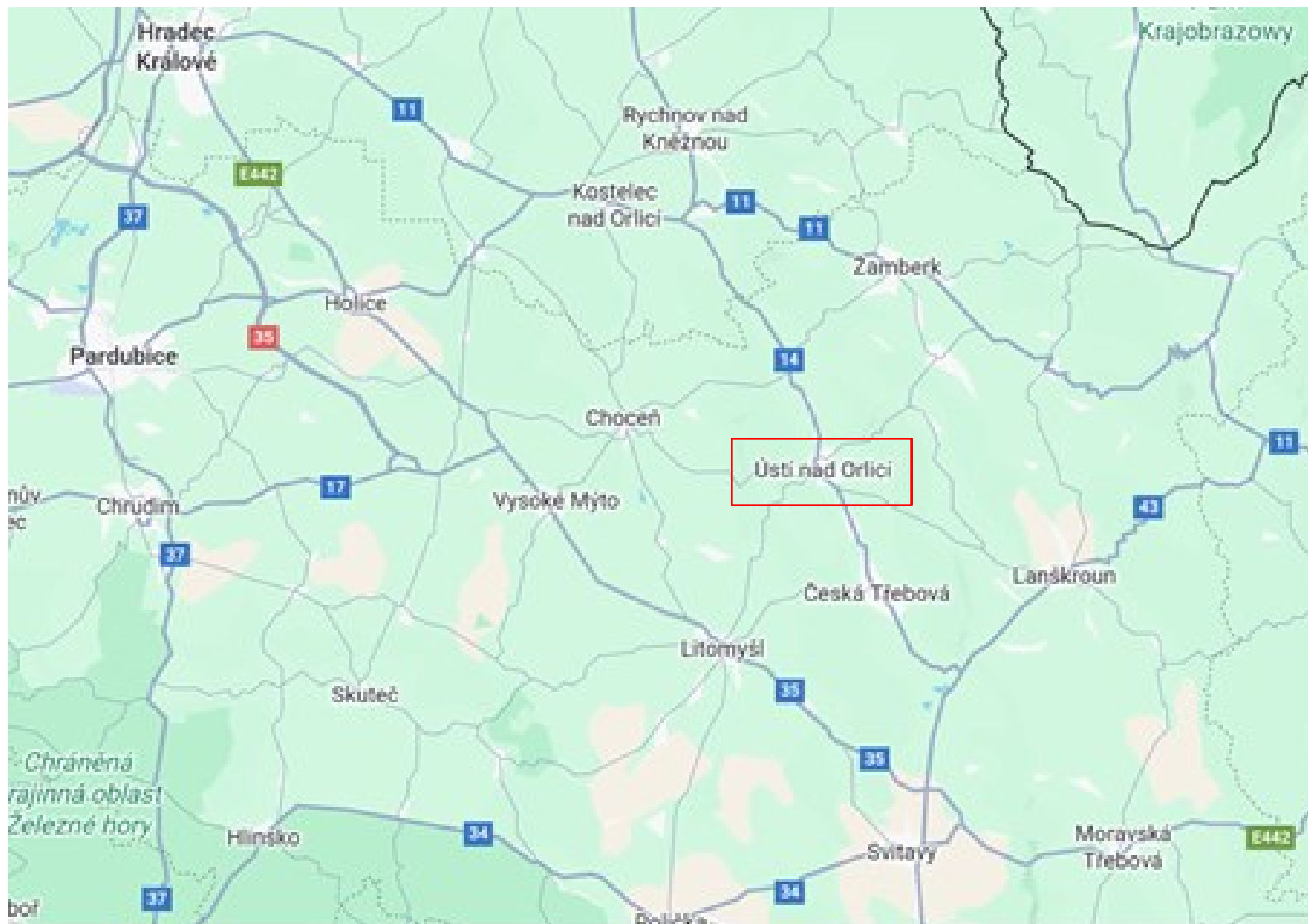
1.12.2025

 relaxsolution®

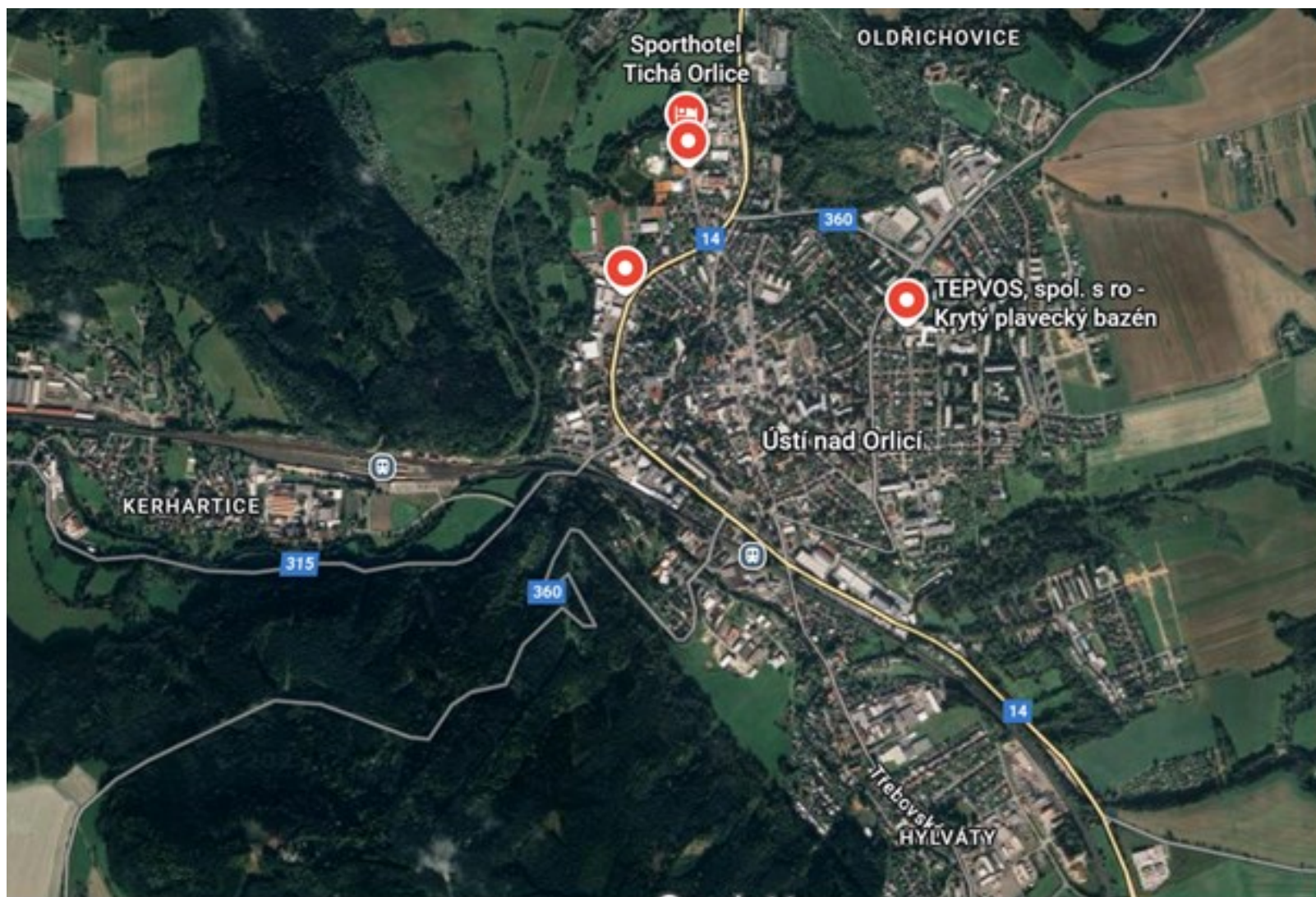
Cíle a výstupy

- Okomentovat navržené projektové řešení
- Doporučit případné úpravy
- Posoudit obě varianty – rozvoj x nový projekt
- Provedení finanční analýzy budoucího fungování zařízení

Oblast v zájmové oblasti



Lokalita

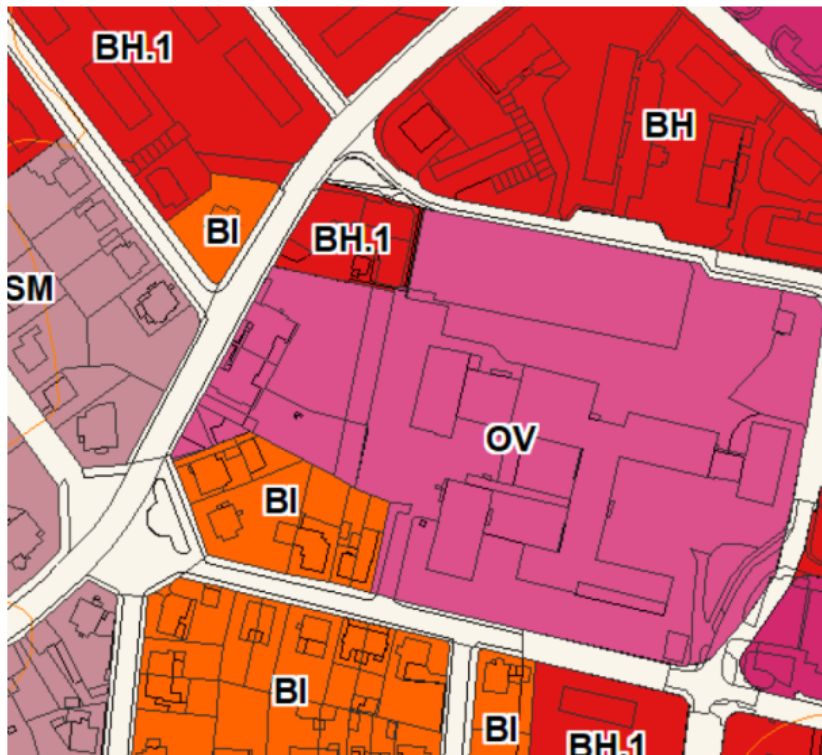


Lokalita bazénu



Území

Územní plán



Katastrální mapa – zájmové území Plaveckého bazénu



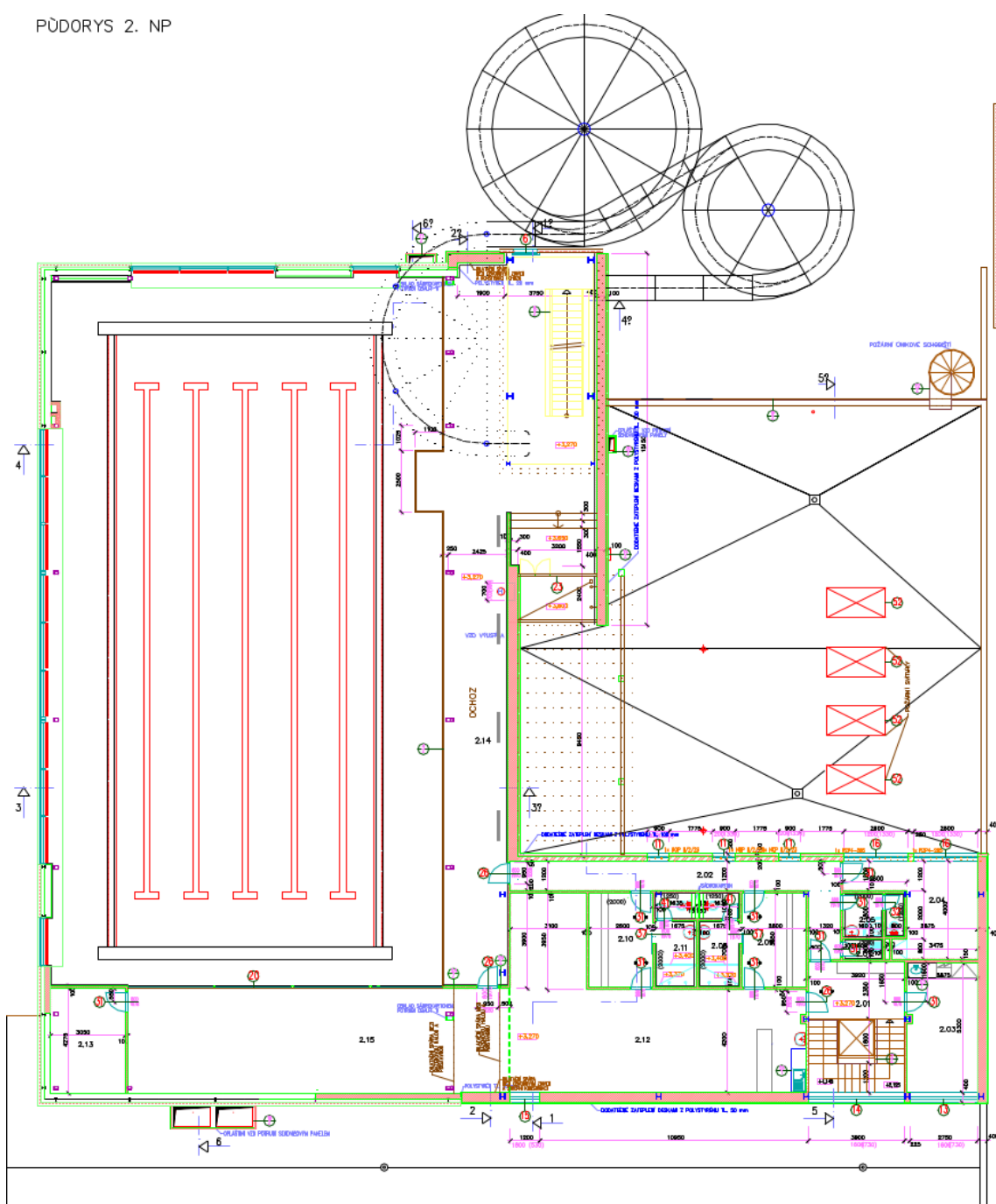
Fotografie



Fotografie



Pūdorys 2.NP



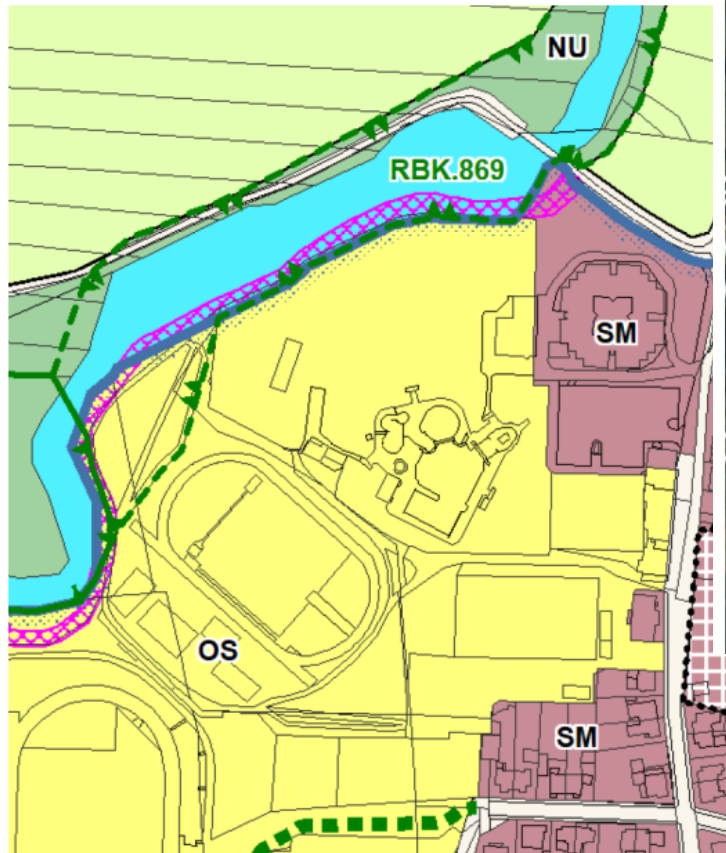
Lokalita letního koupaliště - Aquaparku



Území

Katastrální mapa – zájmové území Letního Aquaparku

Územní plán



Lokalita bazénu - sauny



Sauny



Stávající stav – bazén

- Otevřen v 1986 – původní plavecký bazén
- Rekonstrukce 2006 - přibylo 2. NP, tobogán 84 m, vířivka, 2× parní kabina, relaxační centrum v suterénu a střešní terasa a technologie přešla na mírně slanou vodu
- V roce 2018 rekonstrukce venkovního letního koupaliště - aquaparku
- Problémy – degradace konstrukcí, nutná technologická výměna (VZT, atd.)
- Vhodné přinést nové služby

Stávající stav - bazén



SLANÁ VODA

bez standardního chlórování ve všech bazénech



PLAVECKÝ BAZÉN

délka 25 m, klesající dno 105 - 170 cm, 5 plaveckých drah



DĚTSKÉ BROUZDALIŠTĚ

skluzavka a vodní chrlič, klesající dno 15 - 28 cm



TOBOGÁN

délka 84 m s dojezdem do odděleného bazénu



MALÁ VÍŘIVKA

pro 4 osoby



PARNÍ KABINY

40°C a 45°C



RELAXAČNÍ CENTRUM

velká vířivka, parní kabina s esencí, infrakabina



SOLÁRIUM

horizontální, klimatizace, poslech hudby



PLAVECKÁ ŠKOLA

kurzy plavání pro děti i dospělé



BEZBARIÉROVÝ PŘÍSTUP

při vstupu zapůjčíme vozík



WIFI

bezdrátové připojení v celém areálu



OBČERSTVENÍ

drobné občerstvení a nápoje



SPORTOVNÍ CENTRUM RIO

TRX, fitbox, flowin, alpinning, indoor cycling, kruhový trénink



KLASICKÉ MASÁŽE

Libor Tomáš

Stávající stav - bazén



PROVOZNÍ DOBA KRYTÝ PLAVECKÝ BAZÉN ÚSTÍ NAD ORLICÍ							
LISTOPAD							
DEN	RANNÍ PLAVÁNÍ	VEŘEJNOST	RELAXAČNÍ CENTRUM	PLAVECKÉ KURZY, OMEZENÍ PLAVECKÝCH DRAH			
1. 11. SO		9:00 - 21:00	9:00 - 21:00	14:00 - 17:00 HALLOWEENSKÉ ODPOLEDNE S 211			
2. 11. NE		8:00 - 20:00	8:00 - 20:00				
3. 11. PO	SANITÁRNÍ DEN						
4. 11. ÚT	5:30 - 7:55	14:30 - 20:00	15:00 - 20:00	15:00 - 19:00 KURZ DELFIN 2 PLAVECKÉ DRAHY			20:00 - 21:00 KONDIČNÍ PLAVÁNÍ
5. 11. ST		16:30 - 21:00	16:30 - 21:00	15:00 - 16:00 DDM	17:00 - 18:00 1 PLAVECKÉ DRAHA	18:00 - 19:00 2 PLAVECKÉ DRAHY	
6. 11. ČT	5:30 - 7:55	14:30 - 21:00	15:00 - 21:00				18:00 - 19:00 1 PLAVECKÁ DRAHA
7. 11. PÁ	5:30 - 7:55	14:00 - 21:00	14:00 - 21:00				
8. 11. SO		9:00 - 21:00	9:00 - 21:00				
9. 11. NE		8:00 - 20:00	8:00 - 20:00				
10. 11. PO		12:30 - 21:00	15:00 - 21:00	16:00 - 17:00 SO UNO 2 PLAVECKÉ DRAHY	17:00 - 18:00 1 PLAVECKÉ DRAHA	18:00 - 19:00 2 PLAVECKÉ DRAHY	
11. 11. ÚT	5:30 - 7:55	14:30 - 20:00	15:00 - 20:00	15:00 - 19:00 KURZ DELFIN 2 PLAVECKÉ DRAHY			20:00 - 21:00 KONDIČNÍ PLAVÁNÍ
12. 11. ST		16:30 - 21:00	16:30 - 21:00	15:00 - 16:00 DDM			
13. 11. ČT	5:30 - 7:55	14:30 - 21:00	15:00 - 21:00				18:00 - 19:00 1 PLAVECKÁ DRAHA
14. 11. PÁ	5:30 - 7:55	15:30 - 20:00	15:30 - 20:00	14:00 - 15:30 SENIORI	20:00 - 23:00 NAHATÉ KOUPÁNÍ		
15. 11. SO		9:00 - 21:00	9:00 - 21:00				
16. 11. NE		8:00 - 20:00	8:00 - 20:00				
17. 11. PO		9:00 - 21:00	9:00 - 21:00	17:00 - 19:00 1 PLAVECKÉ DRAHA	18:00 - 19:00 2 PLAVECKÉ DRAHY		
18. 11. ÚT	5:30 - 7:55	14:30 - 20:00	15:00 - 20:00	15:00 - 19:00 KURZ DELFIN 2 PLAVECKÉ DRAHY			20:00 - 21:00 KONDIČNÍ PLAVÁNÍ
19. 11. ST		16:30 - 21:00	16:30 - 21:00	15:00 - 16:00 DDM			
20. 11. ČT	5:30 - 7:55	14:30 - 21:00	15:00 - 21:00				18:00 - 19:00 1 PLAVECKÁ DRAHA
21. 11. PÁ	5:30 - 7:55	14:00 - 21:00	14:00 - 21:00				
22. 11. SO		9:00 - 21:00	9:00 - 21:00				
23. 11. NE		8:00 - 20:00	8:00 - 20:00				
24. 11. PO		13:30 - 21:00	16:00 - 21:00	16:00 - 17:00 SO UNO 2 PLAVECKÉ DRAHY	17:00 - 18:00 1 PLAVECKÉ DRAHA	18:00 - 19:00 2 PLAVECKÉ DRAHY	
25. 11. ÚT	5:30 - 7:55	14:30 - 20:00	15:00 - 20:00	15:00 - 19:00 KURZ DELFIN 2 PLAVECKÉ DRAHY			20:00 - 21:00 KONDIČNÍ PLAVÁNÍ
26. 11. ST		16:30 - 21:00	16:30 - 21:00	15:00 - 16:00 DDM			
27. 11. ČT	5:30 - 7:55	14:30 - 21:00	15:00 - 21:00				18:00 - 19:00 1 PLAVECKÁ DRAHA
28. 11. PÁ	5:30 - 7:55	14:00 - 21:00	14:00 - 21:00				
29. 11. SO		9:00 - 21:00	9:00 - 21:00				
30. 11. NE		8:00 - 20:00	8:00 - 20:00				

UPOZORŇUJEME VEŘEJNOST NA SKUTEČNOST, ŽE PLAVECKÝ BAZÉN MÁ PRÁVO NA ZMĚNU PROVOZNÍCH HODIN PRO VEŘEJNOST, NA OMEZENÍ PROVOZU RELAXAČNÍHO CENTRA A OSTATNÍCH ATRAKCÍ. PROTO SE RADĚJI VČAS INFORMUJTE NA
TEL: 734 353 475
WWW.REKREACNISLUZBY-UO.CZ; WWW.FACEBOOK.COM/TEPVOS

Stávající stav - bazén


VSTUP DO KRYTÉHO PLAVECKÉHO BAZÉNU

 90 min. + 15 min. na převlečení

	JEDNORÁZOVÝ VSTUP	MAJITEL MĚSTSKÉ KARTY
 Dítě do 3 let	ZDARMA	
Dítě 4 – 10 let, držitel ZTP/P	90 Kč	80 Kč
Žák 11 – 15 let	110 Kč	95 Kč
Student 15 – 26 let	130 Kč	110 Kč
Senior nad 62 let, držitel ZTP	110 Kč	95 Kč
Dospělý	145 Kč	130 Kč

doplatek za překročení času 1 Kč / 1 min.

RODINNÝ VSTUP DO KRYTÉHO PLAVECKÉHO BAZÉNU


 1 dospělý + 2 až 3 děti

sleva 10% ze základního vstupného / osoba

2 dospělí + 1 až 5 dětí

doplatek za překročení času 1 Kč / 1 min.

VSTUP DO RELAXAČNÍHO CENTRA

 Vířivka s lůžky, pára s esencí,
infrakabina

1 Kč / 1 min.

Stávající stav - sauna

PROVOZNÍ DOBA SAUNA ÚSTÍ NAD ORLICÍ

PONDĚLÍ	13:00 – 21:00	SPOLEČNÁ
ÚTERÝ	13:00 – 21:00	ŽENY
STŘEDA	13:00 – 21:00	MUŽI
ČTVRTEK	13:00 – 17:00	ŽENY
	17:00 – 21:00	MUŽI
PÁTEK	13:00 – 21:00	MUŽI
	12:30 – 15:00	RODIČE S DĚTMI
SOBOTA	15:00 – 18:30	ŽENY
	18:30 – 21:00	SPOLEČNÁ
	13:00 – 21:00	SPOLEČNÁ
NEDĚLE	13:00 – 21:00	SPOLEČNÁ

VSTUP DO SAUNY

🕒 120 min. + 15 min. na převlečení

	JEDNORÁZOVÝ VSTUP	MAJITEL MĚSTSKÉ KARTY
Dítě do 3 let		ZDARMA
Dítě 4-10 let, držitel ZTP/P	130 Kč	115 Kč
Žák 11-15 let	135 Kč	120 Kč
Student 15-26 let	145 Kč	130 Kč
Senior nad 62 let, držitel ZTP	145 Kč	130 Kč
Dospělý	165 Kč	150 Kč
Saunování pro rodiče s dětmi		115 Kč

doplatek za překročení času 1 Kč / 1 min.

Stávající stav - bazén

Plavecký bazén

počet skříněk			150	ks	128 skříněk hlavní šatna, 22 skříněk šatny společné dětské
okamžitá kapacita návštěvníků	bazénová hala		52	osob/hod.	dle provozního řádu (MAXIMÁLNÍ DLE VYHLÁŠKY)
	broudaliště		12	osob/hod.	dle provozního řádu
	vodní plocha		262,5	m2	
	broudaliště		12,5	m2	

Návštěvnost: Platící 52 695

Školy 34 000

Celkem 86 695

Tržby: 11,0 mil. Kč

Náklady: Energie 7,805 mil. Kč

Mzdy 9,918 mil. Kč

Ostatní 1,639 mil. Kč

Celkem 19,416 mil. Kč

Ztráta -8,7 mil. Kč bez odpisů, firemních režii

Stávající stav - sauna

sauna

počet skříněk		30 ks
okamžitá MAXIMÁLNÍ DLE VYHLÁŠKY kapacita návštěvníků		30 osob
vodní plocha		9 m2

Návštěvnost: 12 054

Tržby: 1,668 mil. Kč

Náklady: Energie 0,457 mil. Kč

Mzdy 0,948 mil. Kč

Ostatní 0,221 mil. Kč

Celkem 1,626 mil. Kč

Ztráta cca 0 mil. Kč bez odpisů, firemních režii

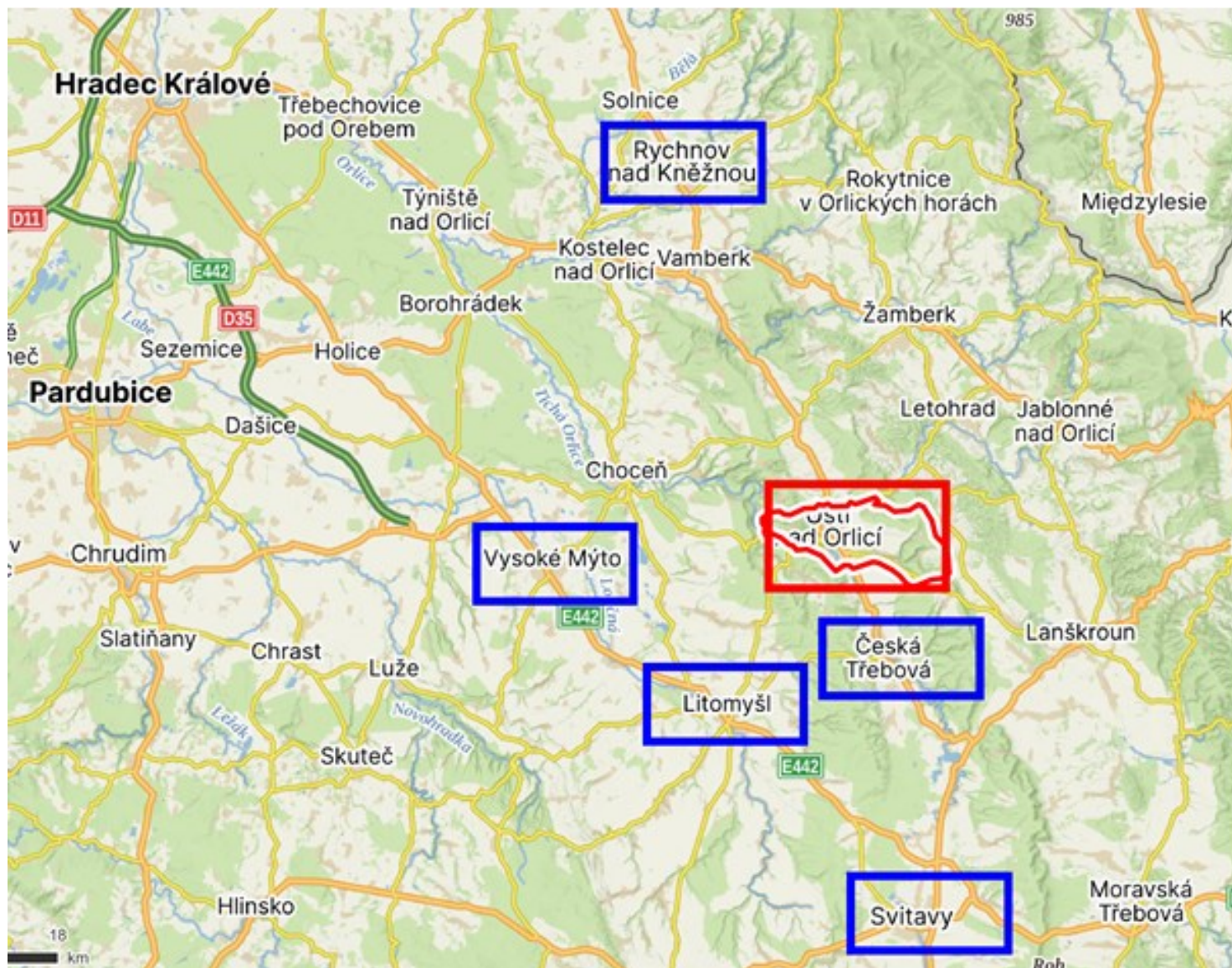
Stávající stav

Dokumentace

- **FINANČNÍ ANALÝZA – PŘEHLED NÁKLADOVÝCH POLOŽEK** možností modernizace objektu městského bazénu Ústí nad Orlicí
- Studie proveditelnosti možností modernizace objektu městského bazénu Ústí nad Orlicí od firmy Apriota s.r.o. Ing. arch Ondřej Skála z roku 2024
- Studie proveditelnosti možností modernizace objektu městského bazénu – TZB od společnosti Projekce TZB Prokeš s.r.o 3/2023
- **STATICKÉ POSOUZENÍ** stávajícího bazénu od společnosti Interplan-CZ s.r.o. z roku 2024
- Stavebně technický průzkum železobetonové konstrukce stěn a stropní desky bazénu v Ústí nad Orlicí, zpracovatel Vysoké učení technické v Brně, Fakulta stavební Ústav stavebního zkušebnictví z roku 2024

Navrhované úpravy objektu

Konkurence ?



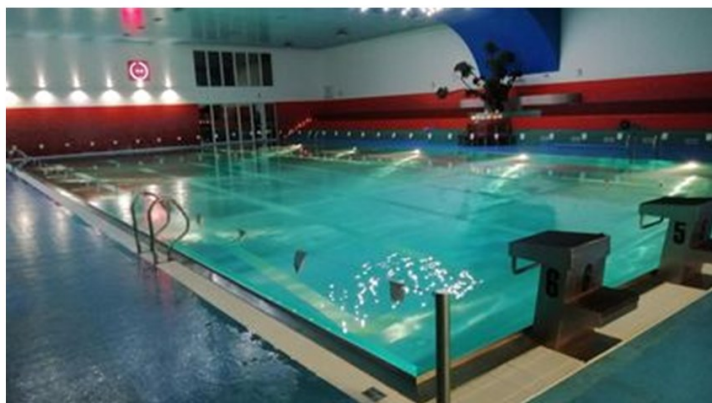
Konkurence

Lokalita - obyvatel	Zařízení	Plavání	Vodní relaxace a zábava	Wellness / sauny	Letní koupaliště
Česká Třebová - 15000	Krytý plavecký bazén	25 m bazén, 6D	vířivka, dětský bazén, tobogán ~80 m	parní komory	
Litomyšl - 10500	Městský bazén	25 m, 5D, hl. 1.2–1.8 m	dětský bazén, vířivka (≈25 os.), výplavový bazén, tobogán 65m	parní lázeň	Plovárna Litomyšl: 50 m
Vysoké Mýto - 12500	Krytý plavecký bazén + wellness	25 × 10 m, 5D nerez, posuvné dno (plocha 250 m ²)	tobogán, brouzdaliště	finská, parní, bylinná, sněžná komora	Tyršova plovárna: 50 × 12 m + velká rekreační nádrž
Choceň - 8600					Městské koupaliště: 50 m + 25 m, tobogán
Rychnov n. Kn. - 11400	Plavecký bazén + relax	25 m, 5D, tobogán ~65 m, divoká řeka	vířivka, dětská zóna	finská sauna ~30 os., 2× parní, venkovní terasa	městské letní koupání (menší)
Lanškroun - 9800	FOREA – wellness			2× finská, parní/aroma, kneipp, ochlaz. bazének, okamžitá kapacita ~26 os.	
Žamberk - 5800	Aquapark (léto)				plavecký bazén + 2× tobogán 79 m a 83 m, kamikadze 50 m, kapacita ~1000 os.
Svitavy - 16000	Krytý bazén (po rekonstrukci 2025)	25 m, 6D, dětský výukový bazén	velká vířivka, interaktivní tobogán 85 m	2× parní, relax zóna	letní koupaliště v areálu

Konkurence

Plavecký bazén Česká Třebová

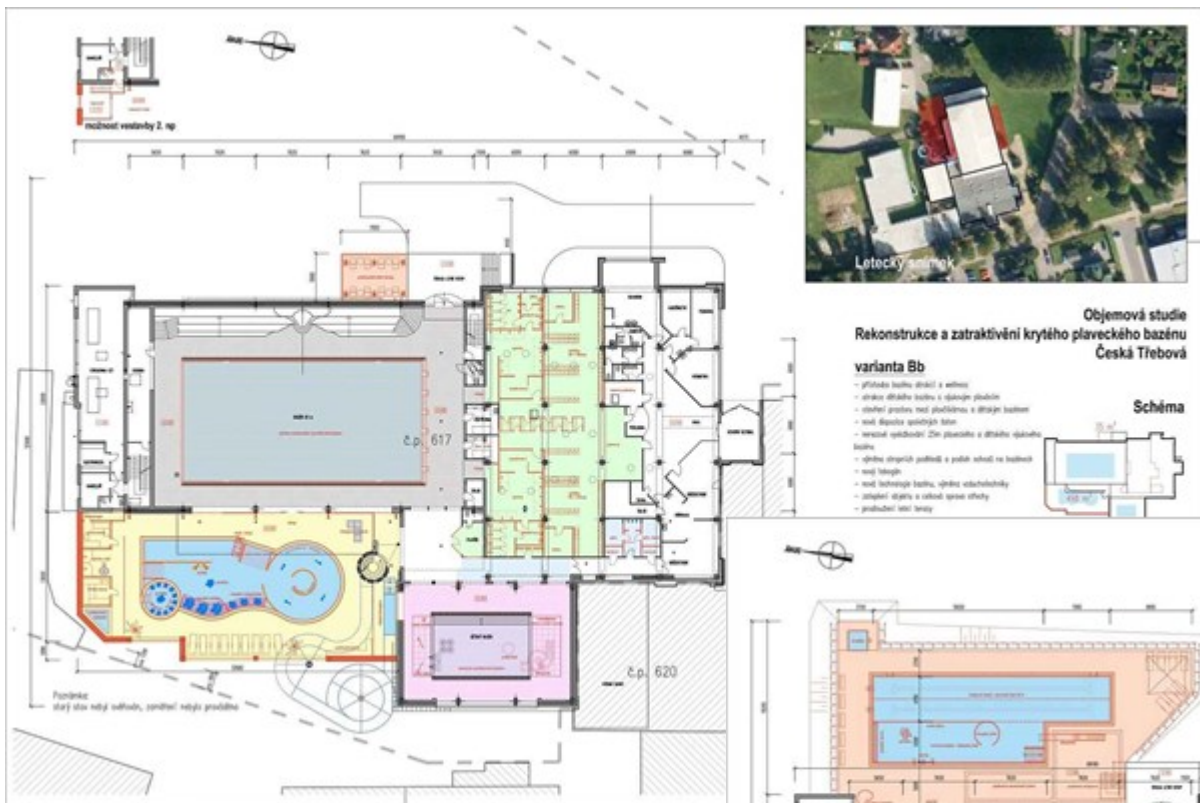
Nyní



Jednorázové vstupné

dospělí	150,- Kč/1,5 hodiny
dítě od 6 do 15 let, senior, ZTP	110,- Kč/1,5 hodiny
dítě do 6 let	80,- Kč/1,5 hodiny
dítě od 1 do 2 let	zdarma
dospělí / dítě / senior / ZTP v den narozenin	1,- Kč/1,5 (3) hodiny
dospělí kondiční plavání (5.30 – 8.00 hod)	115,- Kč
dítě od 6 do 15 let, senior, ZTP – kondiční plavání (5.30-8.00 hod)	95,- Kč
Happy Hours - dle rozpisu	120,- Kč / 90,- Kč / 70,- Kč/1,5 hodiny
Kompletní ceník včetně doplňujících informací k dispozici na pokladně plaveckého bazénu.	
Doplatek při překročení časového limitu	2,- Kč / 1 minuta

Konkurence

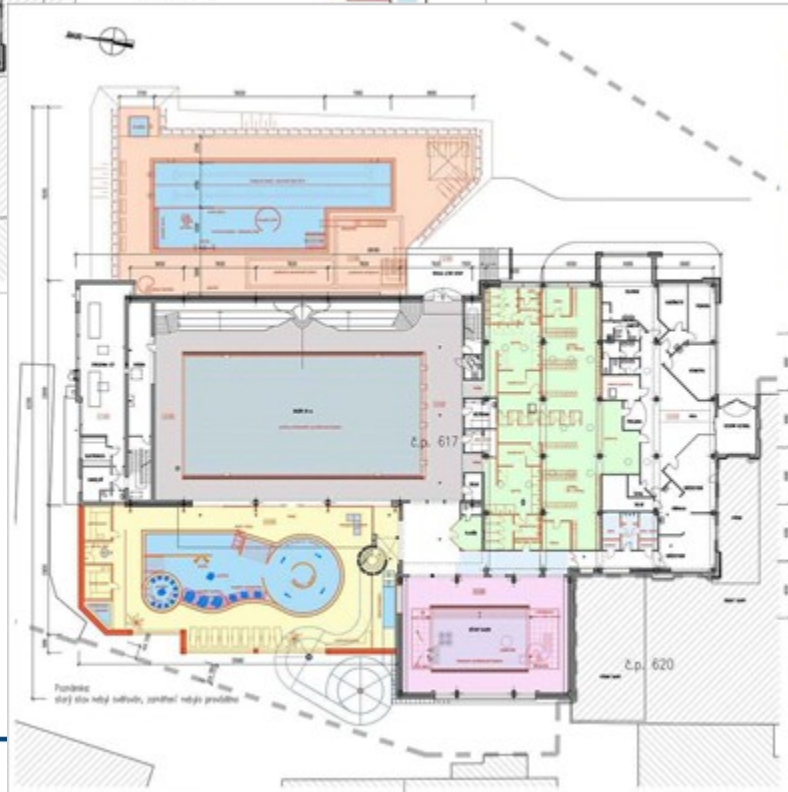


Objemová studie Rekonstrukce a zatraktivnění krytého plaveckého bazénu Česká Třebová

varianta Bb

- přírůstek bazénu střešit a sálonek
- střešní okna bazénu a sálonek
- střešní prosklení nad jízdárnou a střešní bazén
- nová šlapací vodních káň
- venkovní upravení: 20m jízdárna a střešní okna bazén
- sálonek střešit a podstěnat ve bazénu
- nová šlapací
- nová technická bazén, sálonek odvětrávání
- střešní okna a sálonek nové střešní
- průhlední střešní

Schéma



Objemová studie Rekonstrukce a zatraktivnění krytého plaveckého bazénu Česká Třebová

varianta Cb

- přírůstek bazénu střešit a sálonek
- přírůstek bazénu střešit a sálonek
- střešní okna bazénu a sálonek
- střešní prosklení nad jízdárnou a střešní bazén
- nová šlapací vodních káň
- venkovní upravení: 20m jízdárna a střešní okna bazén
- sálonek střešit a podstěnat ve bazénu
- nová šlapací
- nová technická bazén, sálonek odvětrávání
- střešní okna a sálonek nové střešní

Schéma



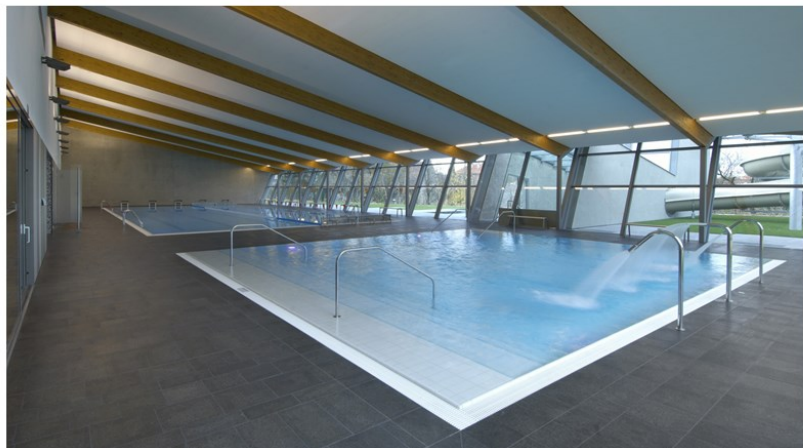
Legenda:

- stávající konstrukce
- navrhovaná konstrukce
- hranice parcel provozovatele Eko B, s.r.o. Česká Třebová
- příklady jednotlivých etap

pódorys 1. np - 1:200
nový staveb
08. 2023

Konkurence

Plavecký bazén Litomyšl



Ceník

Jednotlivé vstupné 90 min. - doplatek 2 Kč/min navíc

Dospělí		180Kč
Děti	1 - 3 roky*	zdarma
	3 - 6 let*	100Kč
	6 - 15 let*	120Kč
ZTP a senioři nad 63 let**		130Kč
Studenti**	16 - 26 let	140Kč
Rodiny***		-10% ze základní ceny

Konkurence

Sauna - jednorázové vstupné

Do prostor saun je umožněn jednorázový vstup s čipovými náramky. Povolená tolerance překročení doby je 10 minut. Doplatek za každou minutu je 2 Kč.

Jednotlivé vstupné	1 hodina	2 hodina	Celodenní
Dítě do 10 let	110 Kč	140 Kč	190 Kč
Dítě od 10 do 15 let	130 Kč	160 Kč	210 Kč
Student, senior a ZTP	200 Kč	250 Kč	300 Kč
Dospělý	220 Kč	270 Kč	320 Kč

Plavecký bazén Vysoké Mýto



Ceník

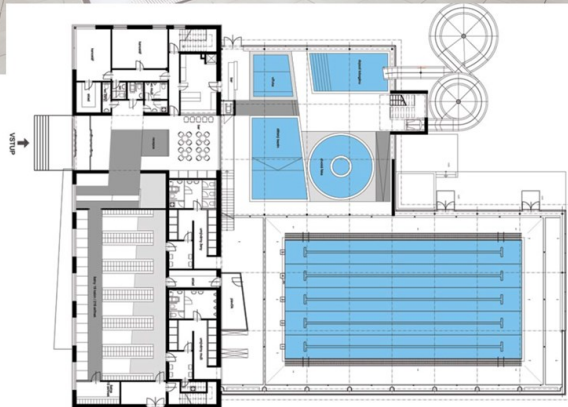
Plavecký bazén

Do bazénu je umožněn jednorázový vstup s čipovými náramky. Povolená tolerance překročení doby je 10 minut. Doplatek za každou minutu je 2 Kč.

Základní vstupné	1 hodina	2 hodiny	celodenní
Dítě do 3 let	ZDARMA	ZDARMA	ZDARMA
Dítě od 3 do 15 let	90 Kč	140 Kč	190 Kč
Student, senior a ZTP	120 Kč	180 Kč	230 Kč
Dospělý	130 Kč	200 Kč	250 Kč
Kondiční plavání	100 Kč	140 Kč	
Vodní aerobik	130 Kč		
Rodinný pas (1 dospělý + 1 dítě)	190 Kč	300 Kč	

Konkurence

Plavecký bazén Rychnov nad Kněžnou



Základní ceník

Platnost od 31.1.2025

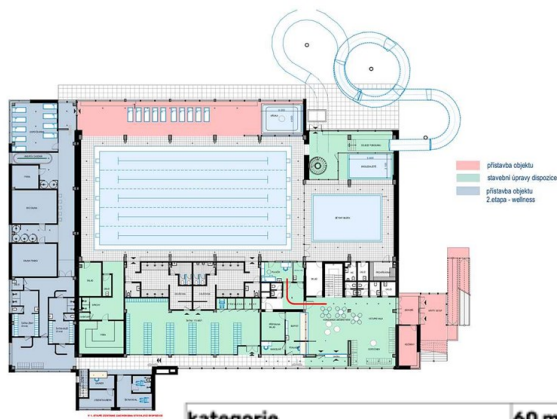
	1 hod.	2 hod.
Děti do 105 cm	10,-	10,-
Děti do 10 let / ZTP	95,-	145,-
Děti od 10 let / studenti / senioři nad 63 let	105,-	165,-
Dospělí	125,-	205,-

Relaxační zóna

50,-

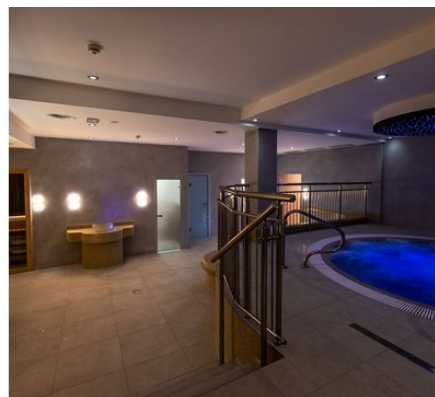
Konkurence

Plavecký bazén Svitavy



kategorie	60 min (Kč)	120 min (Kč)	věk/podmínky/poznámka
dospělí základní vstupné (ZV)	135	195	18 - 65 neprokazuje se
děti*)	95	140	3 - 15 prokáže se dokladem - průkaz pojištěnce
student	110	160	15 - 26, od 65
senior			prokáže se dokladem - ISIC, OP, průkaz pojištěnce, index
ZTP	100	150	prokáže se dokladem - průkaz ZTP, nebo ZTP/P
ZTP/P	0	0	prokáže se dokladem ZTP/P doprovod bez vstupu do vody (postižený + doprovod bez vstupu do vody má vstup zdarma)
	95	140	prokáže se dokladem ZTP/P doprovod se vstupem do vody (postižený zdarma + doprovod se vstupem do vody dle sazebníku)

Konkurence - lokální



Provozní doba pro veřejnost

Cena

Pondělí:	Zavřeno
Úterý:	Zavřeno
Středa:	Zavřeno
Čtvrtek:	Zavřeno
Pátek:	18:30 - 21:30
Sobota:	14:30 - 17:30
	18:30 - 21:30
Neděle:	14:30 - 17:30
	18:30 - 21:30

Cena jednoho tříhodinového rehabilitačního cyklu je 500,- Kč za osobu. V době večerního provozu je možná pouze platba kartou.

Možnost zapůjčení prostěradla nebo osušky. (50Kč za kus)

Možnost zakoupení Dárkových poukazů.



Konkurence

- mnoho příležitostí pro letní koupání v okolí, přesto relativně velká návštěvnost koupaliště
- kromě České Třebové jsou všechny ostatní bazény novější, ale i ta se bude měnit
- v okolí velká konkurence „krytého plavání“
- koncepčně okolní bazény jsou zaměřené na plavání a „trochu“ zábavy, ale málo relaxace
- málo atraktivní nabídka pro saunování, všude taková „klasika“ a to včetně Vital světa
- konkurence má vyšší vstupné

Konkurence

Město	60 min	90 min	120 min	Poznámka
Ústí nad Orlicí	—	145 Kč	—	90 min + 15 min převlečení; doplatek 1 Kč/min.
Česká Třebová	—	150 Kč	—	1,5 h; doplatek 2 Kč/min.
Litomyšl	—	180 Kč	—	90 min; doplatek 2 Kč/min.
Vysoké Mýto	185 Kč	255 Kč	330 Kč	1 h / 1,5 h / 2 h.
Svitavy	135 Kč	—	195 Kč	60 / 120 min.
Rychnov n. Kněžnou	125 Kč	—	205 Kč	1 h / 2 h; doplatek 2 Kč/min.

Trendy?

Konkurence?

Proč?

Jak?

Pro koho?

Za kolik?

Co z toho?



TRENDY

V současné době významně narůstá poptávka po relaxačních službách různého druhu.

Drží se konstantní poptávka po „vodní“ zábavě, jako je i opět v mírném růstu zájem o kondiční plavání veřejnosti.

Je konstantní podpora plavání v rámci školní výuky pokud bude stále povinná.

V České republice nejsou obecně prováděny průzkumy poptávky po službách v dané oblasti s výjimkou privátních společností např. typu Aquapalace Praha.

Zajímavým ukazatelem poptávky může být průzkum v Příbrami, z Pelhřimova či Českých Budějovic.

TRENDY – anketa Příbram

Graf č. 15: Budoucí podoba a funkce aquaparku

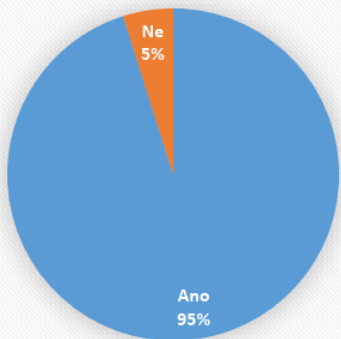


Graf č. 16: Požadavky na vnitřní vybavení



TRENDY – anketa Pelhřimov

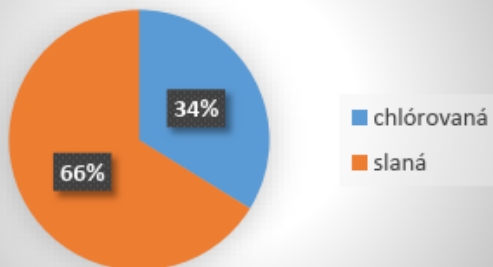
Zbudování venkovního bazénu



Saunový svět a atrakce v rámci krytého bazénu



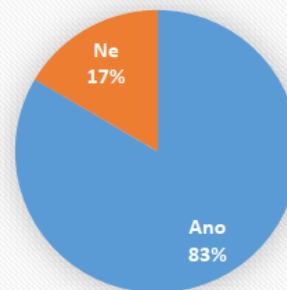
Voda ve venkovním bazénu



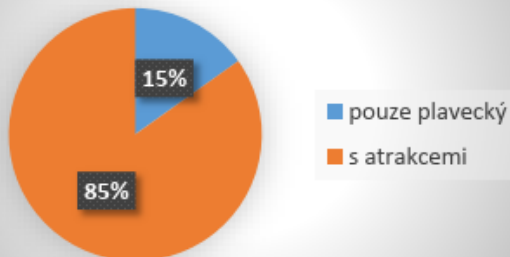
Dětské brouzdaliště u venkovního bazénu



Tobogán



Typ venkovním bazénu



Sportovní hřiště u venkovního bazénu

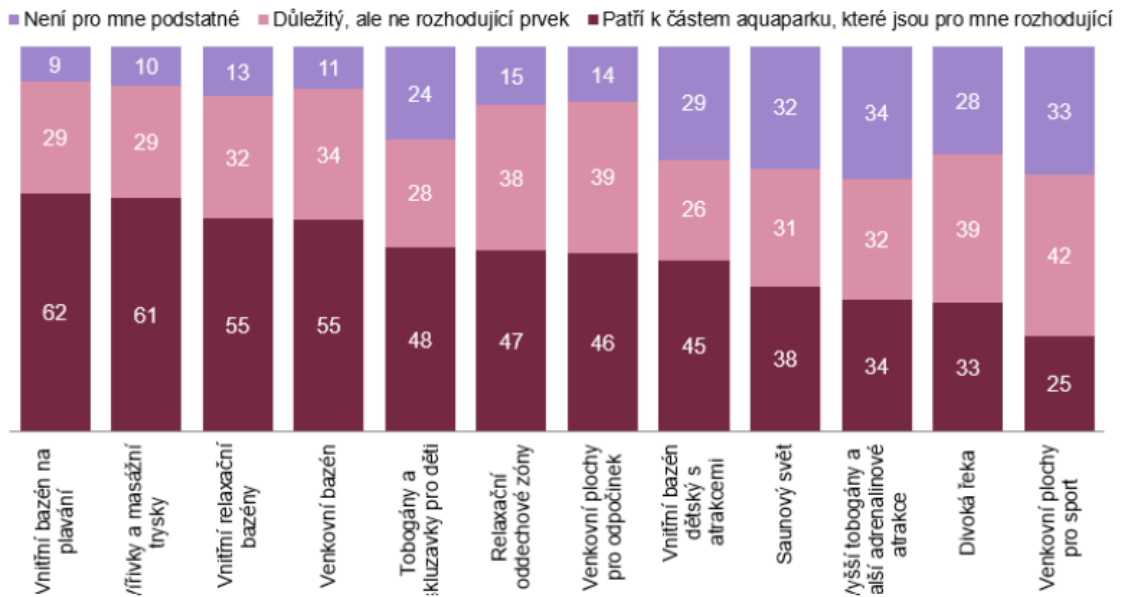


TRENDY – anketa České Budějovice

- **Základní postřehy:**

- **Požadavky na atrakce**

JAK DŮLEŽITÉ JSOU PRO NÁVŠTĚVNÍKY JEDNOTLIVÉ ČÁSTI VODNÍHO SVĚTA



- **Požadované části**

DOPORUČENÉ TEMATICKÉ BLOKY

„FUN“ Tobogánový sektor (různé typy adrenalinových atrakcí, může částečně zasahovat i ven)*	„SWIM“ Bazén na zaplávání (ideálně 25 m, ale nemusí nutně mít pravoúhlý tvar)	„KIDS“ Dětský sektor (bazén(y), atrakce pro menší děti)	Ke zvážení: Oddělená sekce pro kurzy nejmenších dětí
„RELAX“ Relaxační bazény a vířivky (teplejší voda; členitě)*	„OPEN AIR“ Venkovní sektor (bazén, atrakce, odpočinkové plochy a dle možností sport)	„WELLNESS“ ** Saunový svět a další wellness (oddělený, možnost soukr. sektorů, možný částečný překryv s „RELAX“)	
Služby pro návštěvníky Občerstvení a další služby	Zázemí Zázemí pro hosty i technické zázemí	Další případné funkce dle rozhodnutí města (např. tělocvična, sportovní sály, apod.)	



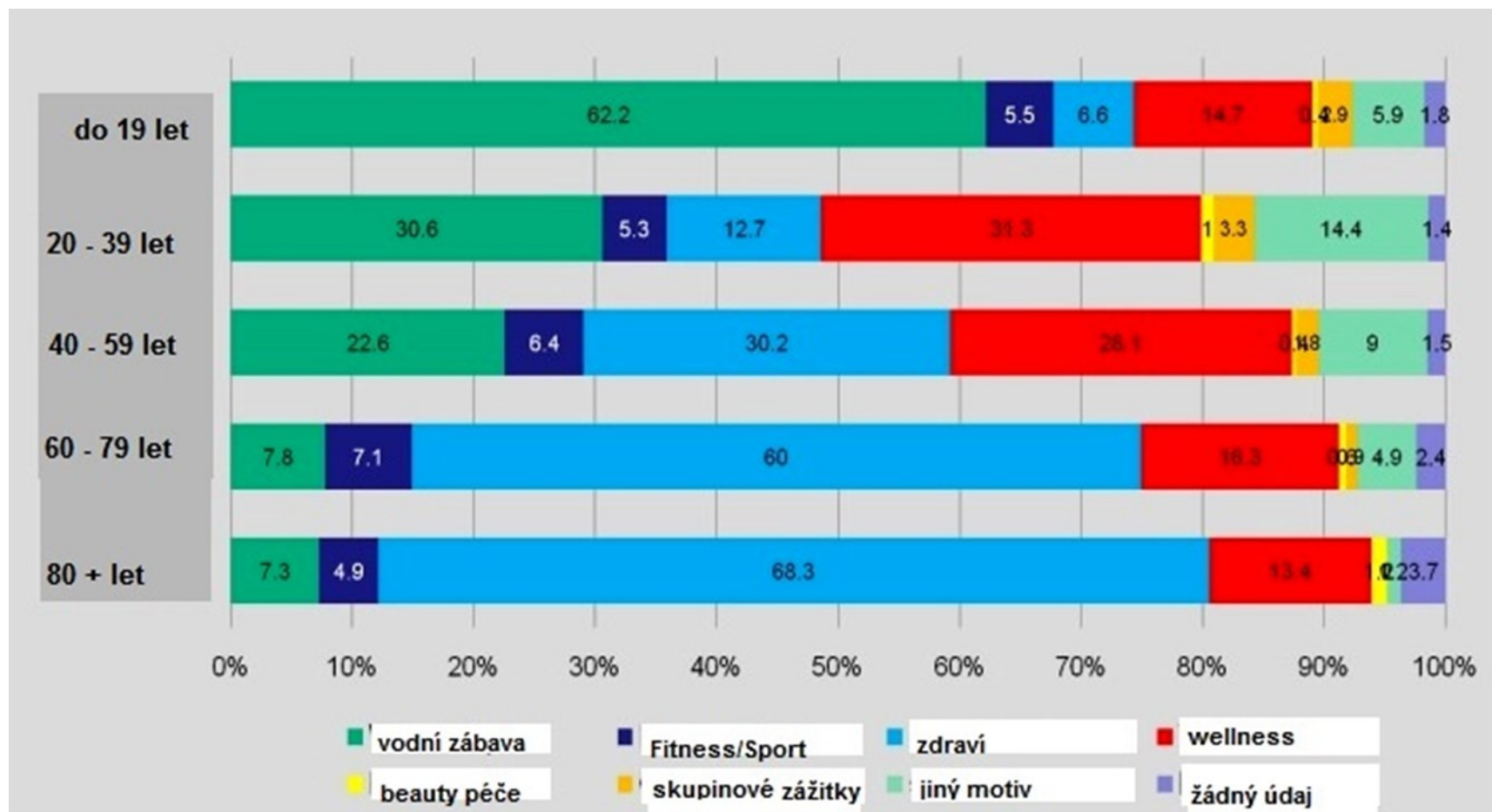
* divoká řeka lze uvnitř i venku, může být součástí různých světů

** parametry wellness částí projektu budou záviset i na tom, nakolik budou realizovány plánované konkurenční projekty v Českých Budějovicích

Podrobně se obsahové náplni a fungování projektu věnují kapitoly 6 a 7 studie.

TRENDY

Informace z průzkumů v SRN z hlediska rozložení poptávky v různých věkových kategoriích.



TRENDY - shrnutí

Obecně zákazníci mají zájem o wellnessové tyto služby a jsou ochotni za ně zaplatit (když nemají ovšem zájem o všechno viz. průzkumy 😊) :

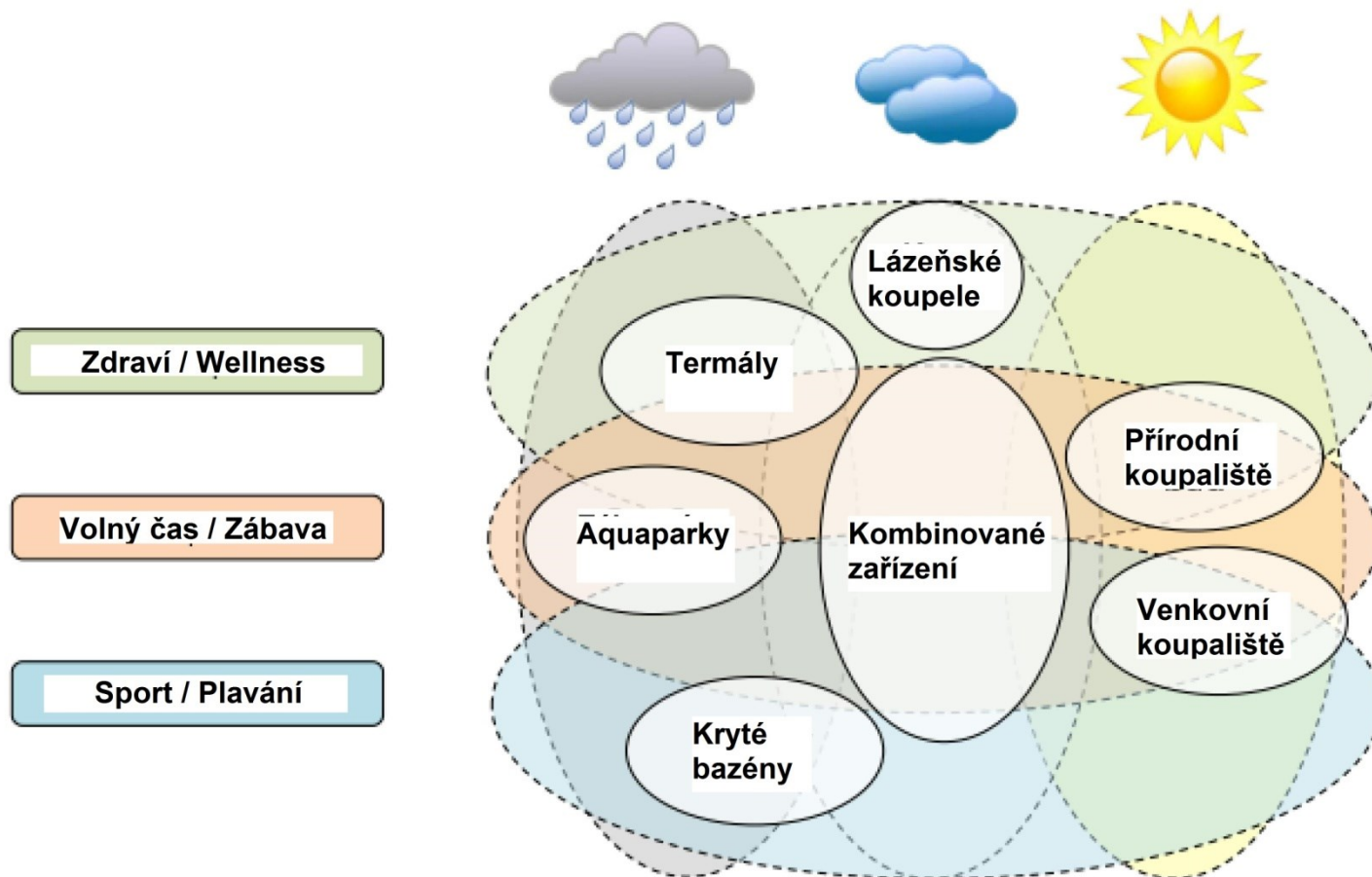
- možnost širokého spektra zábavy a relaxace – zejména rodiny
- možnost pasivní relaxace – všichni
- wellnessové služby s pozitivním dopadem na zdraví – 40+
- o teplou vodu či vzduch – všichni (ideálně vodu s přidanou hodnotou – termální, slaná, ...)

- Veřejná služba provozu městských bazénů již přestává být „charitativní činnost“ z pohledu cen vstupného.
- Sociální aspekty vstupného pro určité skupiny obyvatel se řeší např. v mimošpičkových časech apod.
- Cena by měla odpovídat nabídce a kvalitě služeb !!!

Zařízení pro koho?



Zařízení z pohledu cílové skupiny a vlivu počasí



Pro koho?

- **zákaznické skupiny zařízení x občané města (turisti)**

Výuka plavání

Kondiční plavci

Rodiny s dětmi

Mládež

Wellnessově orientovaní zákazníci

40+ („vylétlá hnízda“)

Senioři

Zdravotně postižení

Turisti

Jaký areál ?

Možnosti řešení:

Varianta 1 – rekonstrukce plaveckého bazénu v stávající / rozšířené nabídce služeb

Varianta 2 – demolice stávajícího plaveckého bazénu a vybudování nového objektu

Jaký areál ?

- celoroční provoz (krytá a i venkovní sezonní část provázaná)

krytá část

venkovní část

- atrakce

pro jednotlivé cílové skupiny ?

- střediska

- Sportovní /kondiční plavání/ výuka plavání
- Relaxace – vodní
- Relaxace – saunová
- Fitness
- Masáže, apod.
- Gastro

Jaký areál ?

- **provozní koncept**

propojení a zároveň segmentace středisek z hlediska řešení různých úrovní vstupů a délky pobytu

- **kvalita a rozmanitost nabízených služeb**

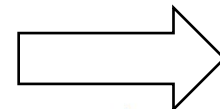
- **provozní jednoduchost (např. bezbariérovost)**

- **ekonomické efekty**

- **případná etapizace, ale jen pro doplňování atrakcí a budoucí**

rozvoj – základní koncepce je vhodné realizovat najednou

- **odlišení od konkurence i budoucí plánované**



Jaký areál ?

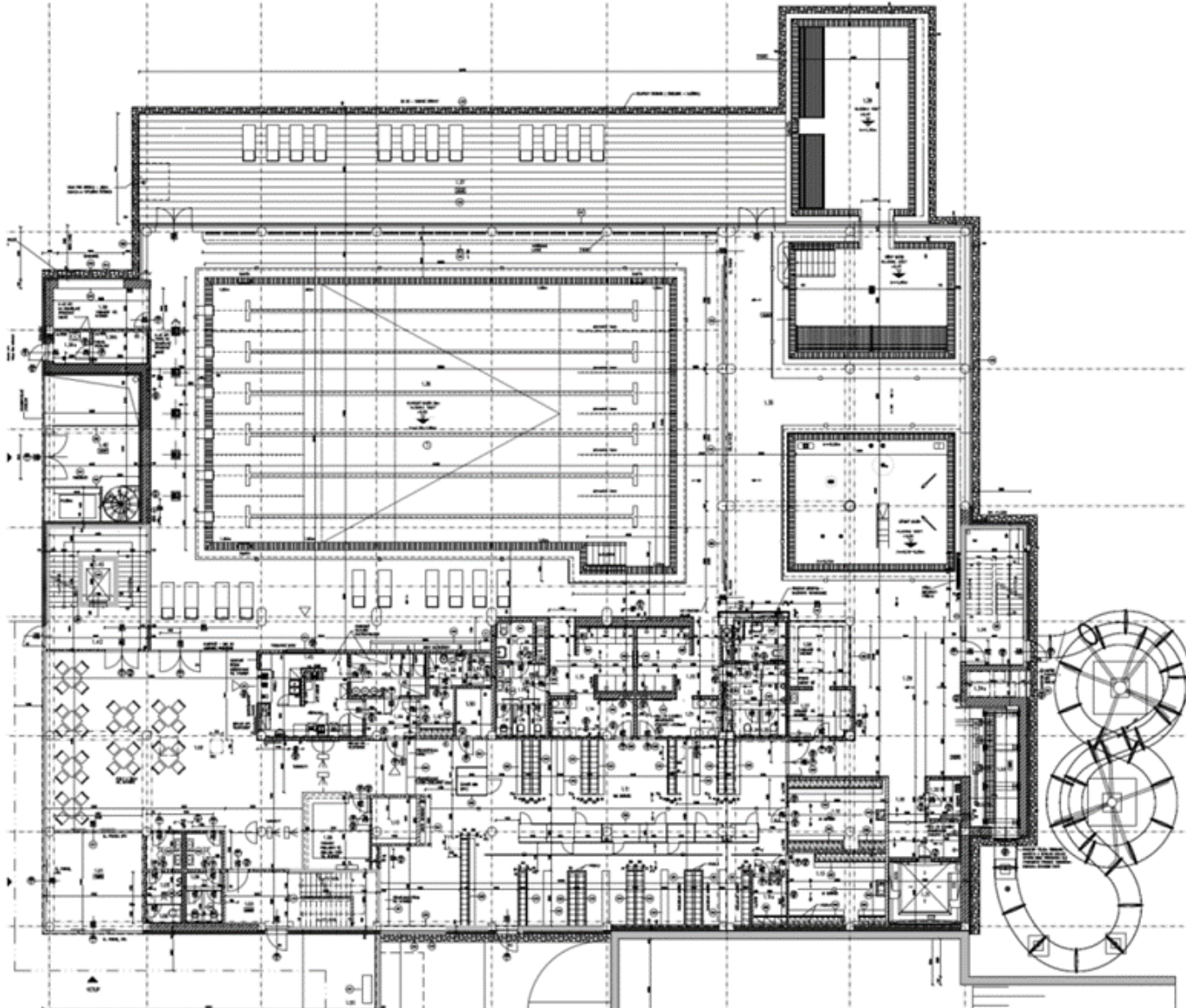
- doplnit areál o vodní relaxaci propojenou s dětskou zábavou
- soustředění se na wellnessové služby, které nejsou v okolí kvalitně rozvíjeny
- vytvořit „USP“ zařízení – saunová terasa / zahrada,...
- u těchto nových služeb se dá vytvořit nová cenová úroveň,
- tyto nové služby mohou být ziskové a vytvořit krycí příspěvek na pokrytí nákladů „sportovní“ činnosti a výukové části

Jaký areál ?

Ukázky řešení nových realizací bazénů

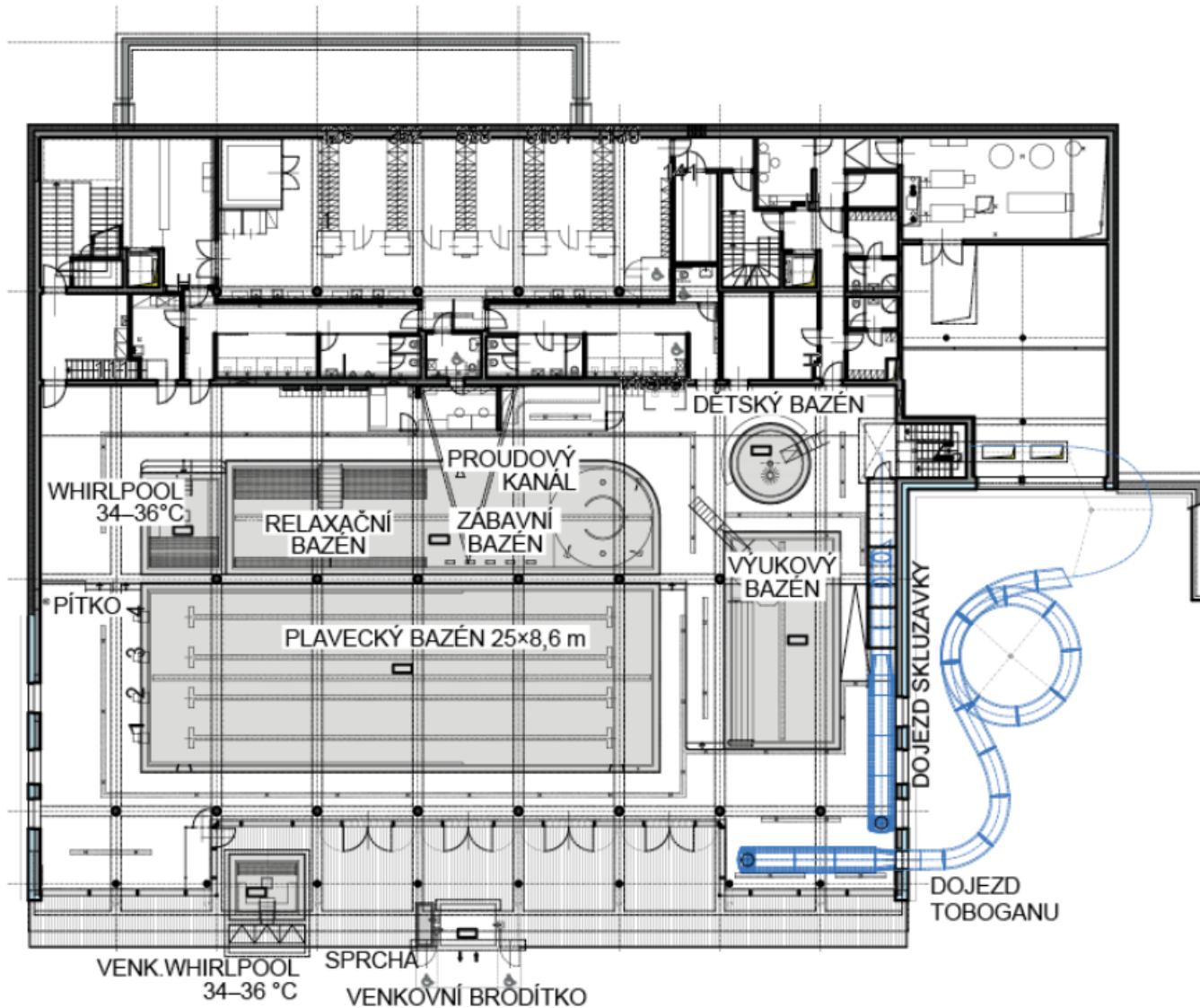
Objem stavby – ukázka s porovnání standardu

- Nymburk za 430 mil. Kč (388,842 + 41,235 dodatky) kapacita 196 + 55



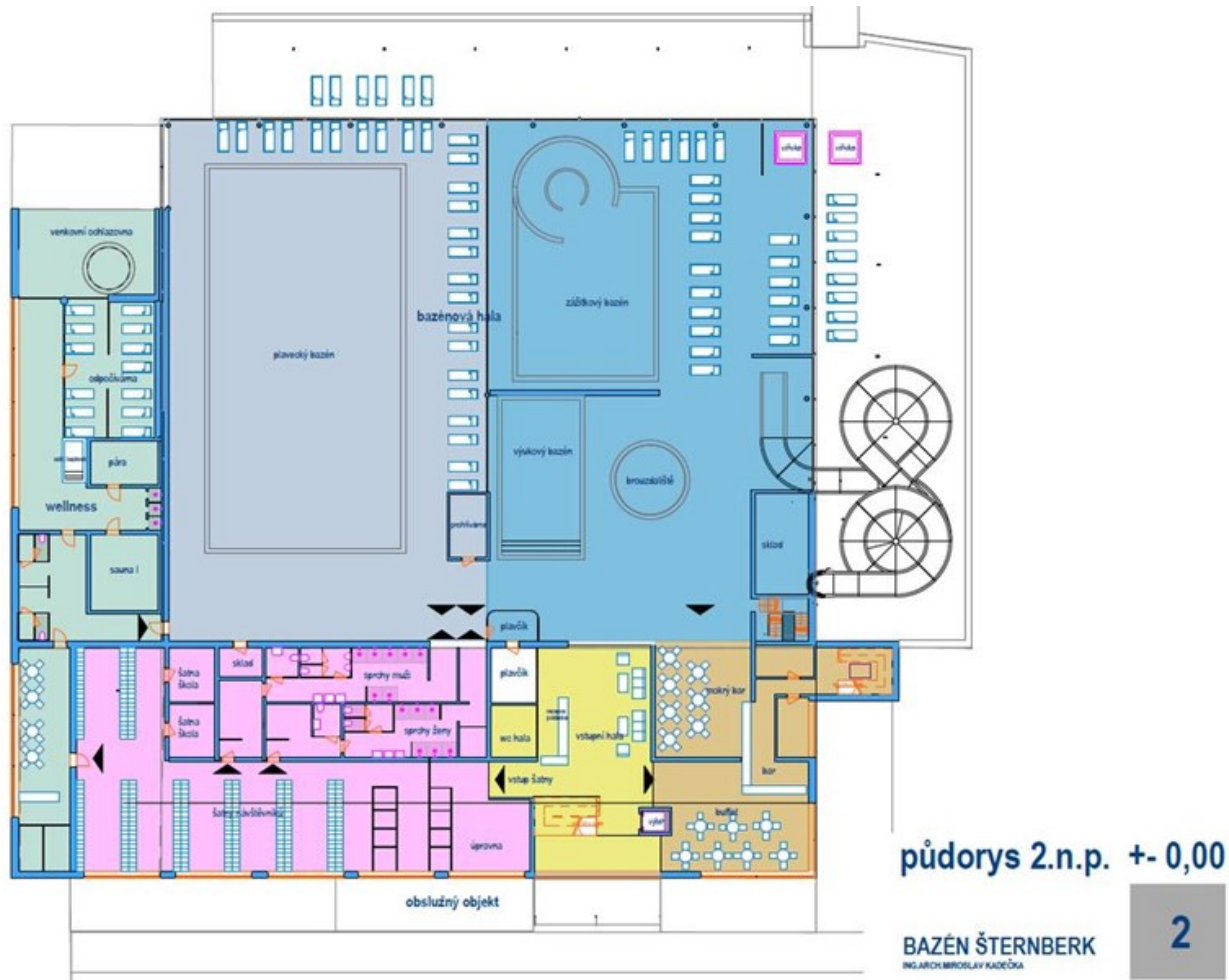
Objem stavby – ukázka s porovnání standardu

- Vrchlabí za 188 mil. Kč + 1. etapa komunikací atd. cca 30 mil. Kč – osob 186



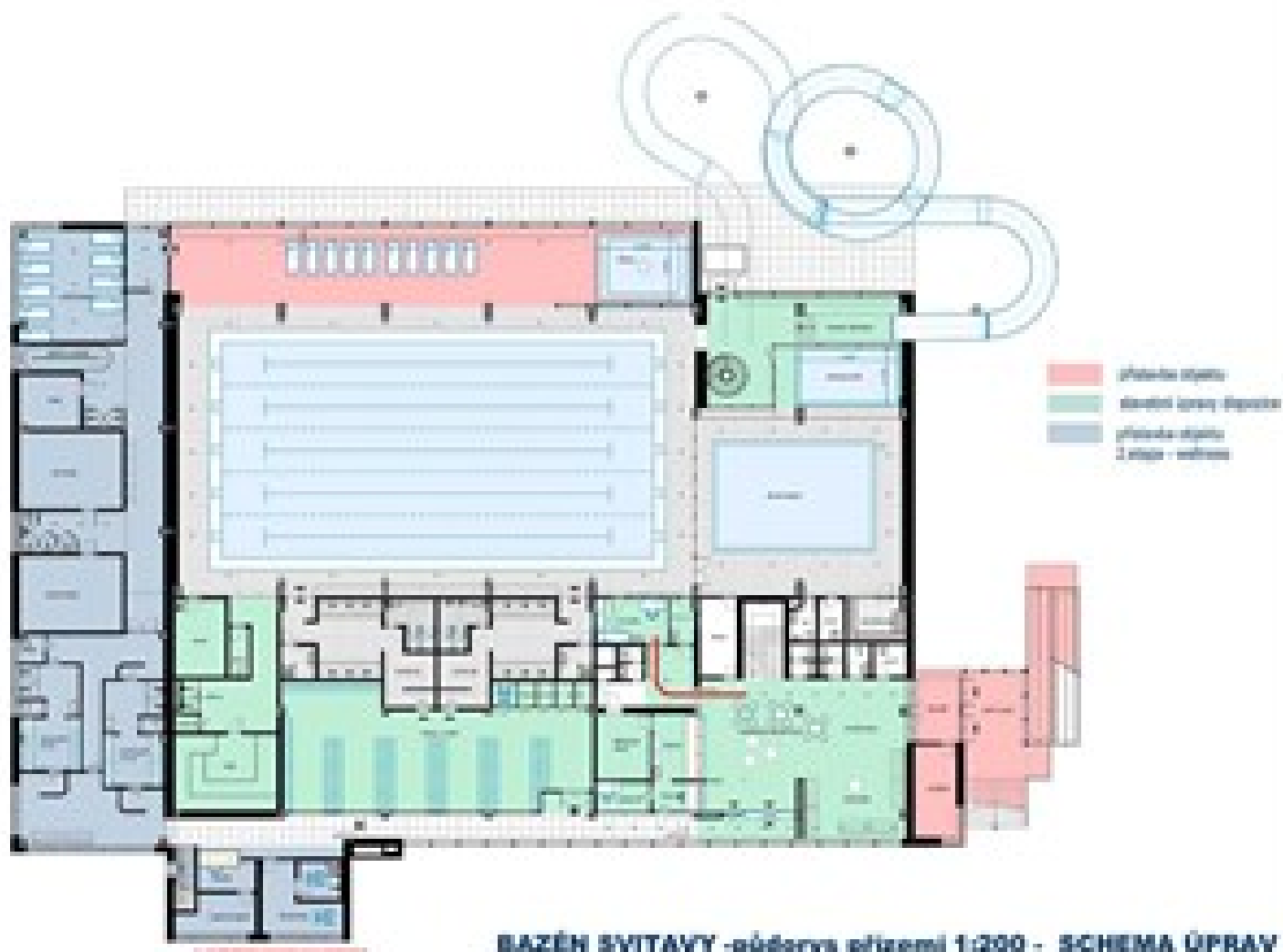
Objem stavby – ukázka s porovnání standardu

- Štenberk za cca 180 mil. Kč– osob 120



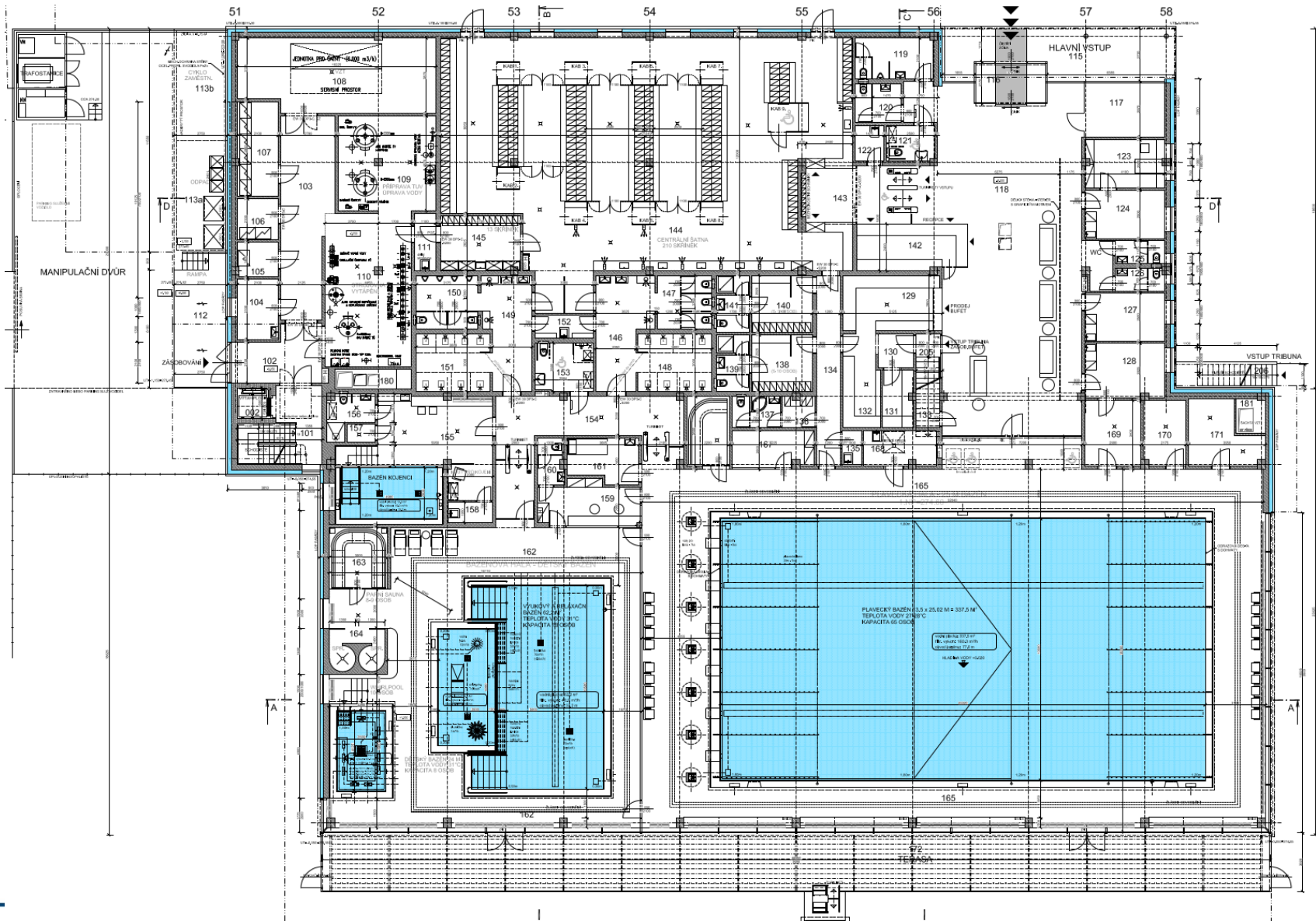
Objem stavby – ukázka s porovnání standardu

- Svitavy za cca 250 mil. Kč – osob 130



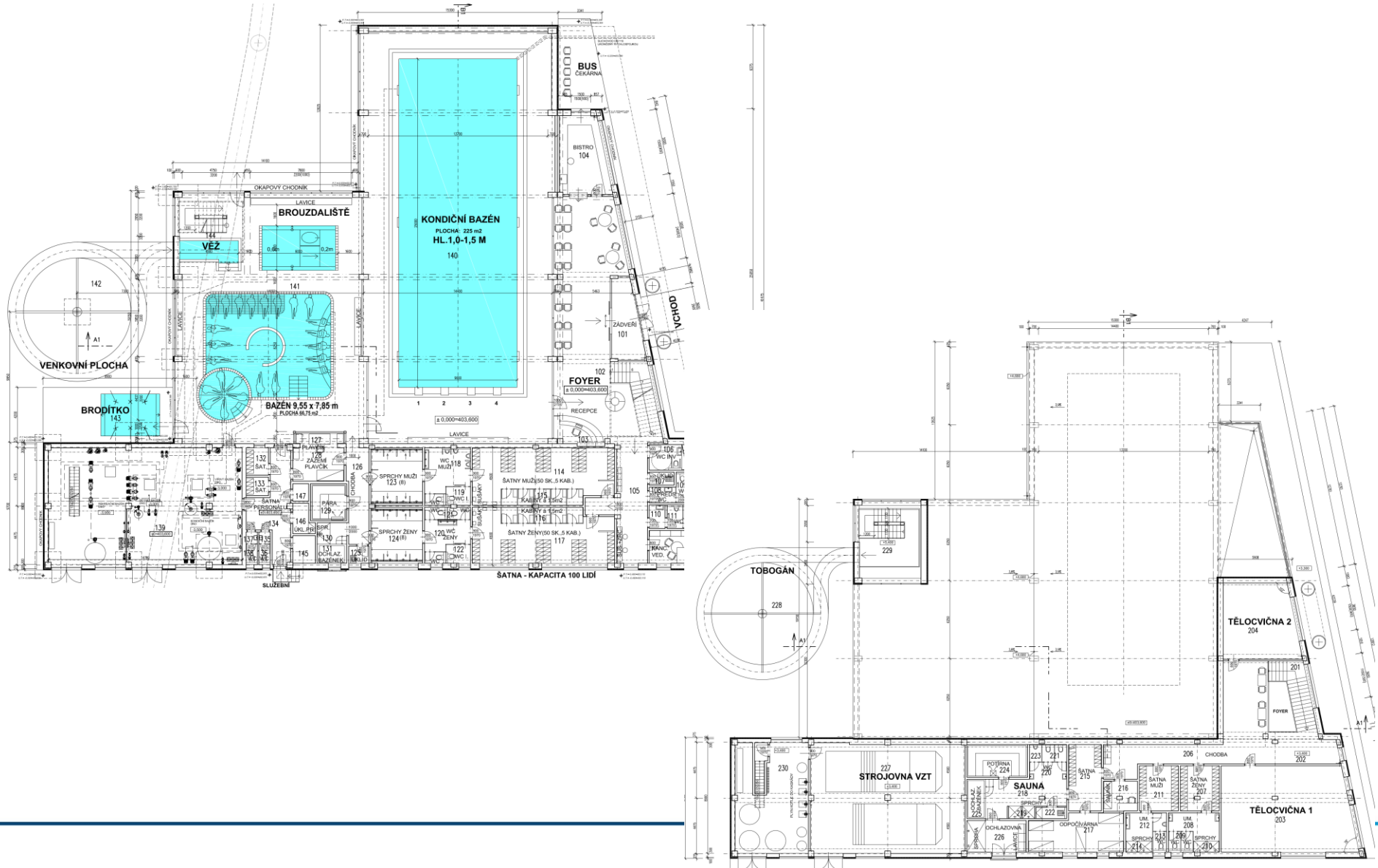
Objem stavby – ukázka s porovnání standardu

- Blansko za 321,120 mil. Kč – kapacita cca 223 osob



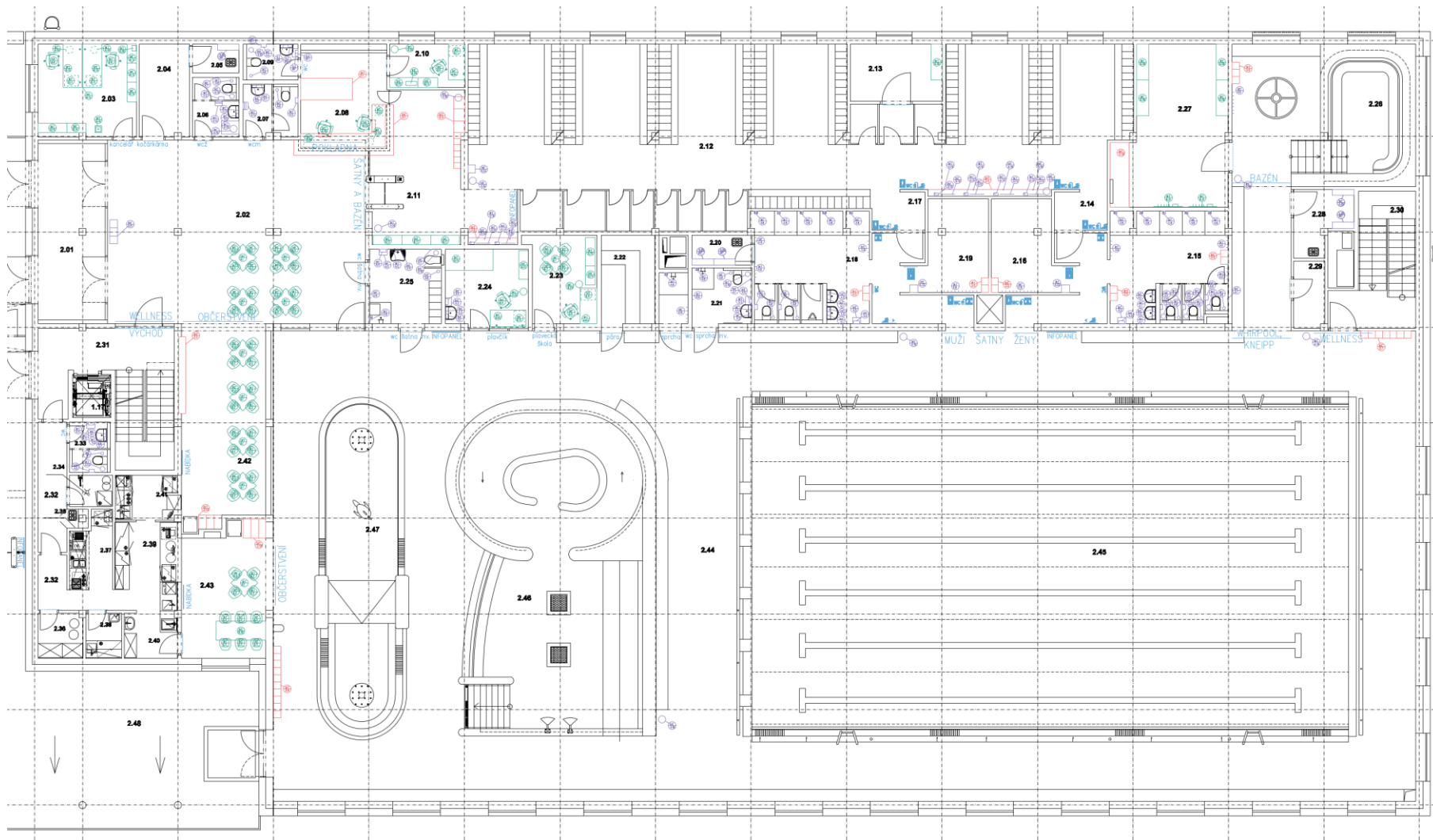
Objem stavby – ukázka s porovnání standardu

- Česká Ves za 237,739 mil. Kč kapacita 135



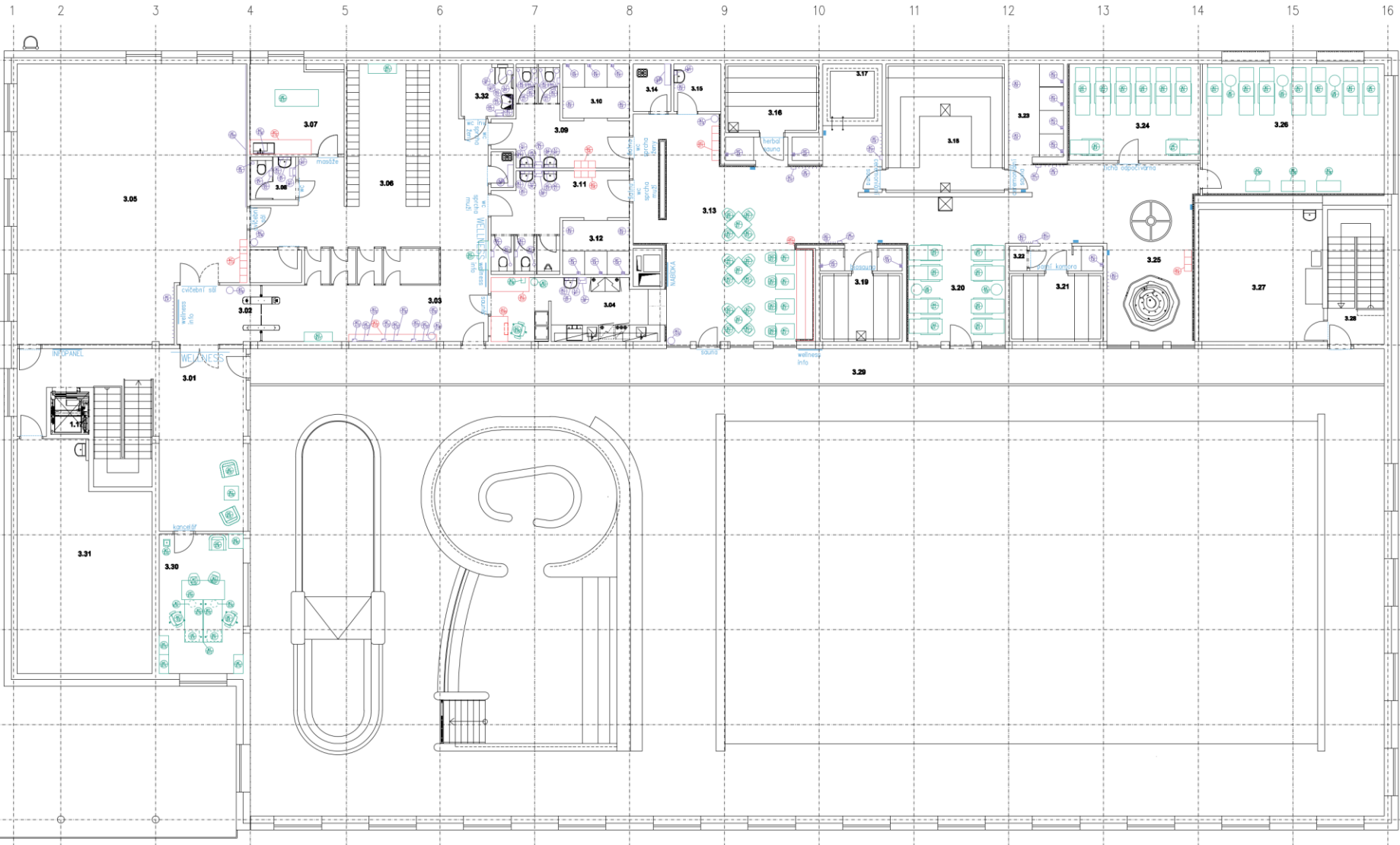
Objem stavby – ukázka s porovnání standardu

- Litvínov za 362,050 mil. Kč kapacita 238



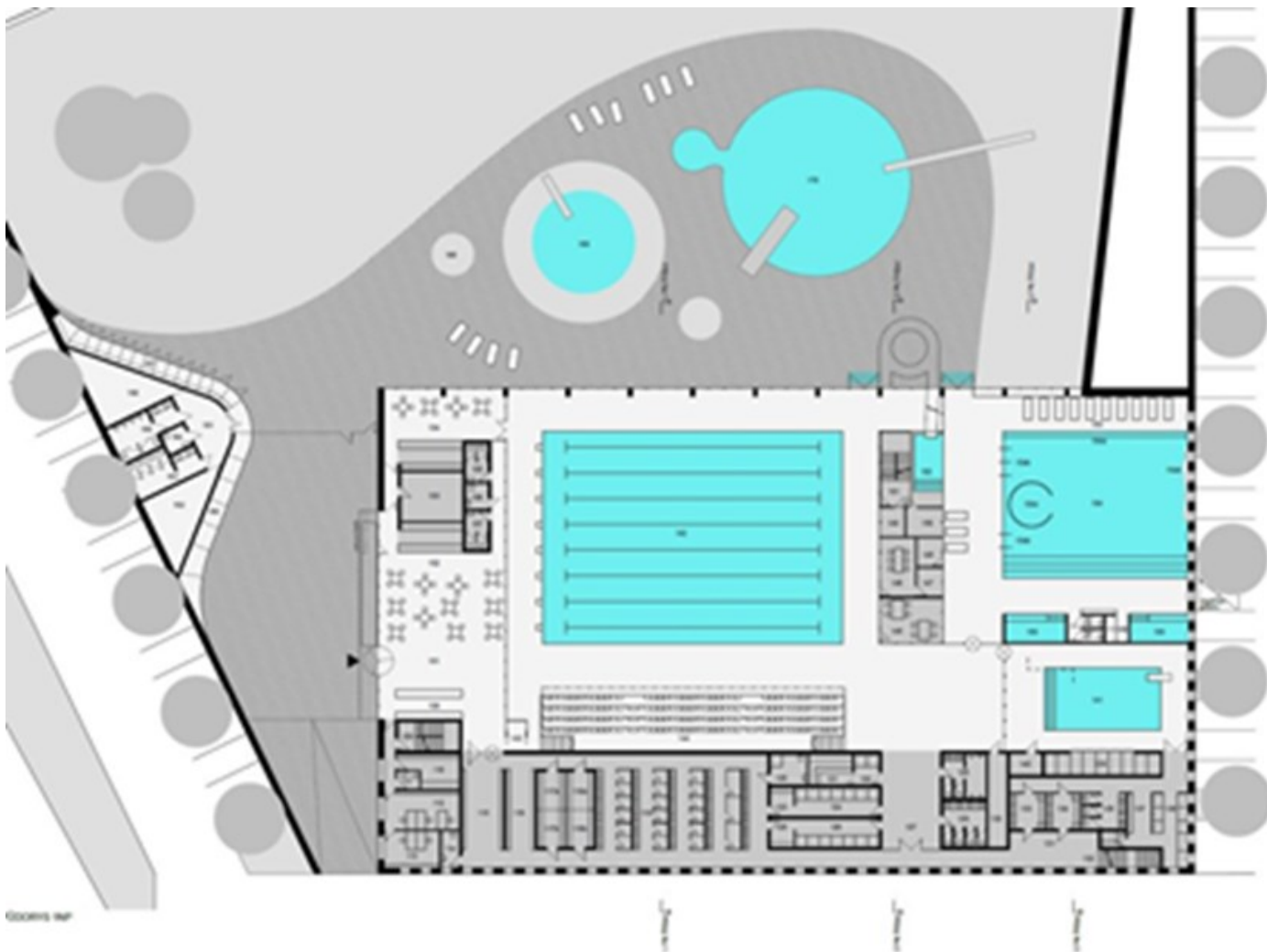
Objem stavby – ukázka s porovnání standardu

- Litvínov za 362,050 mil. Kč kapacita 238



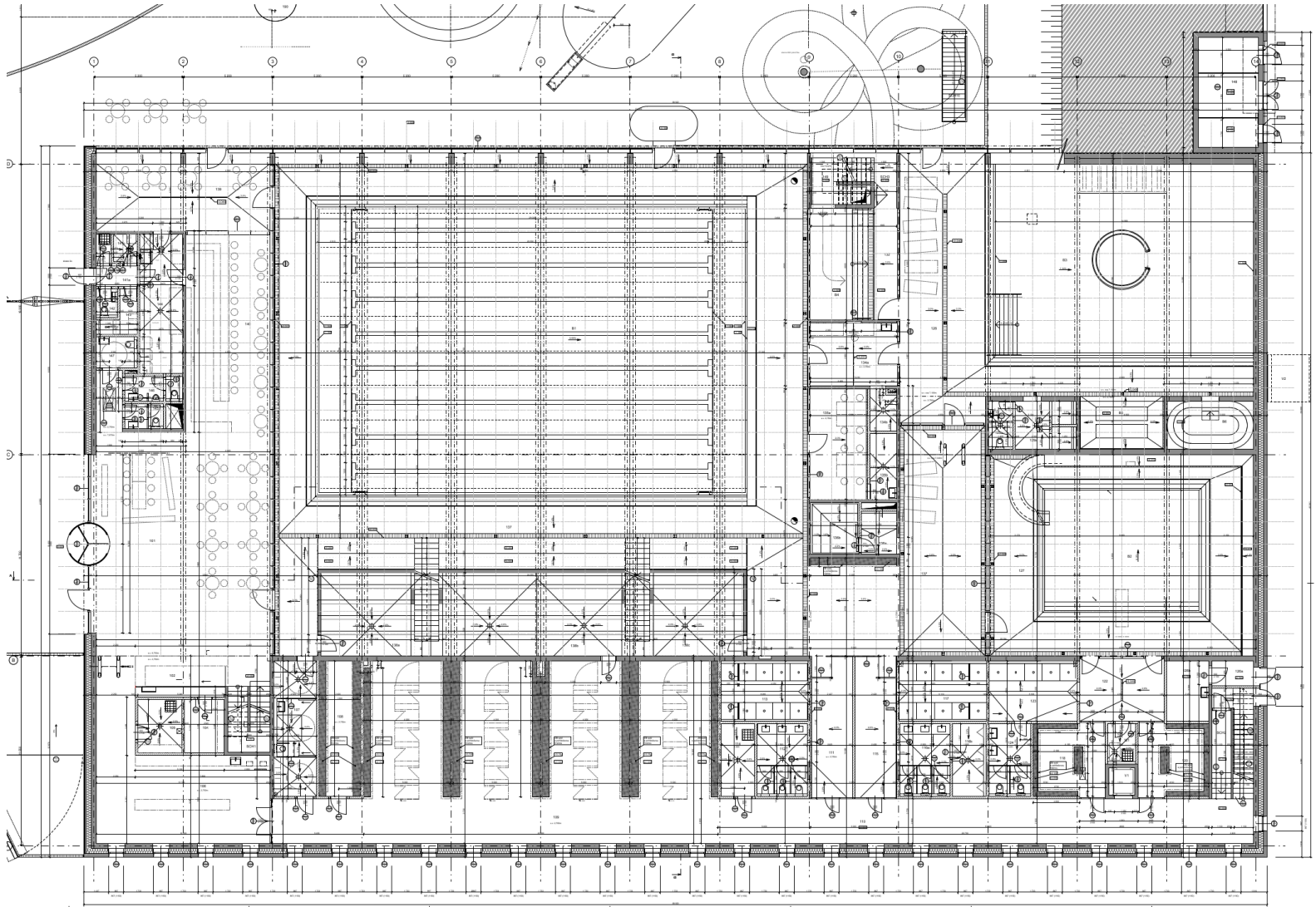
Objem stavby – ukázka s porovnání standardu

- Písek za 388,09 mil. Kč v roce 2024 kapacita 280+40+450(letní)



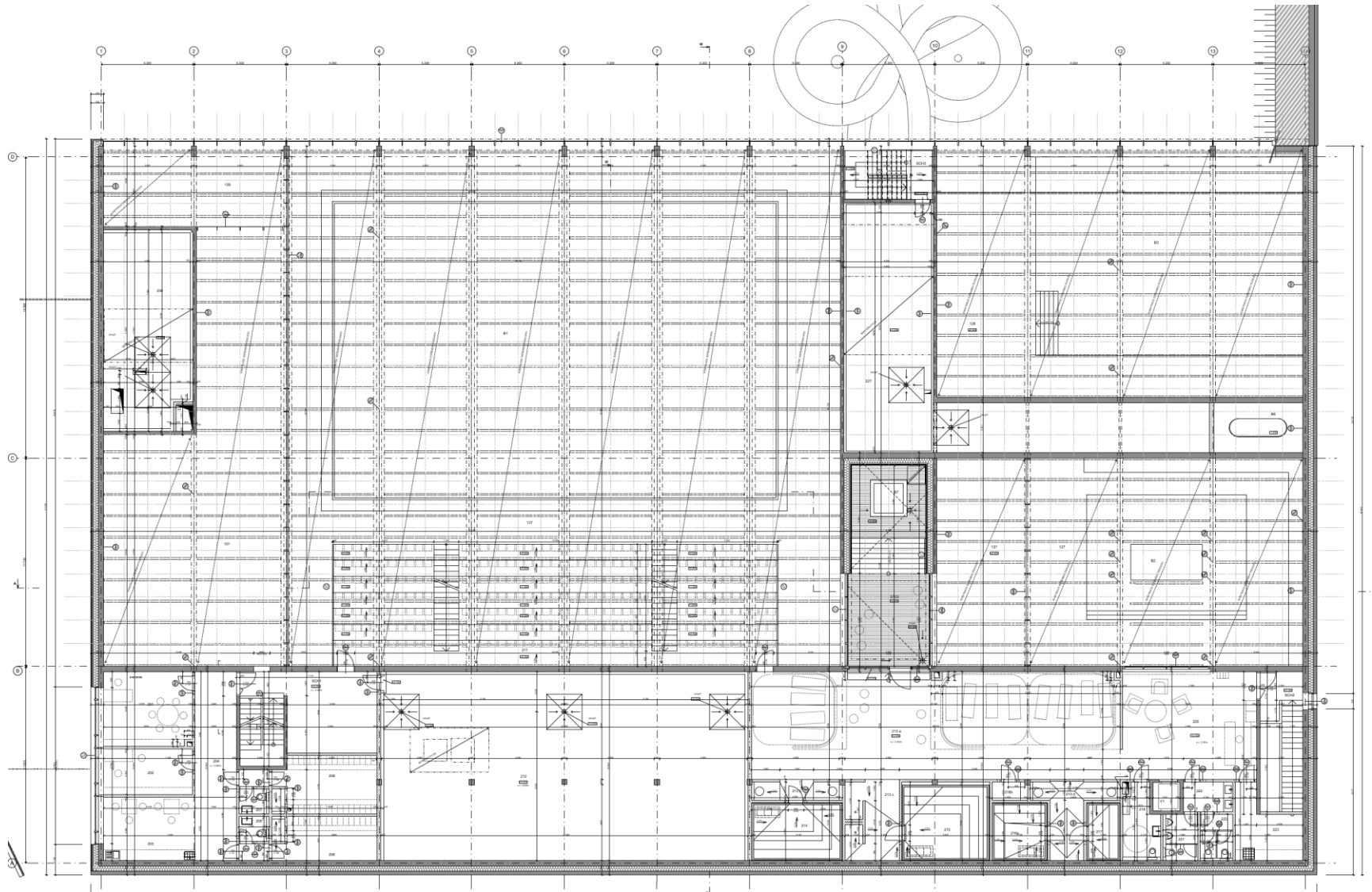
Objem stavby – ukázka s porovnání standardu

- Písek za 388,09 mil. Kč v roce 2024 kapacita 280+40+450(letní)



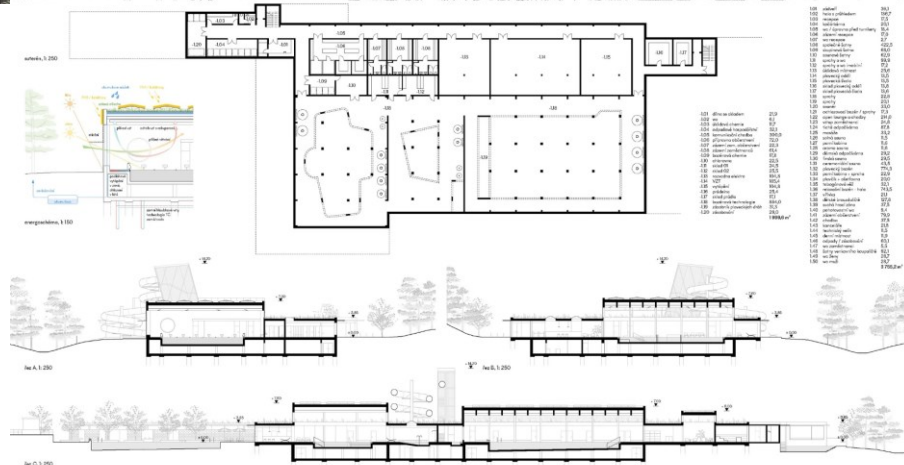
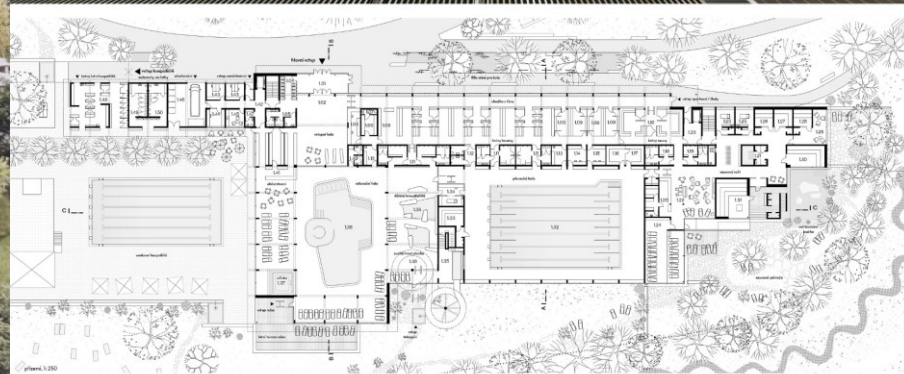
Objem stavby – ukázka s porovnání standardu

- Písek za 388,09 mil. Kč v roce 2024 kapacita 280+40+450(letní)



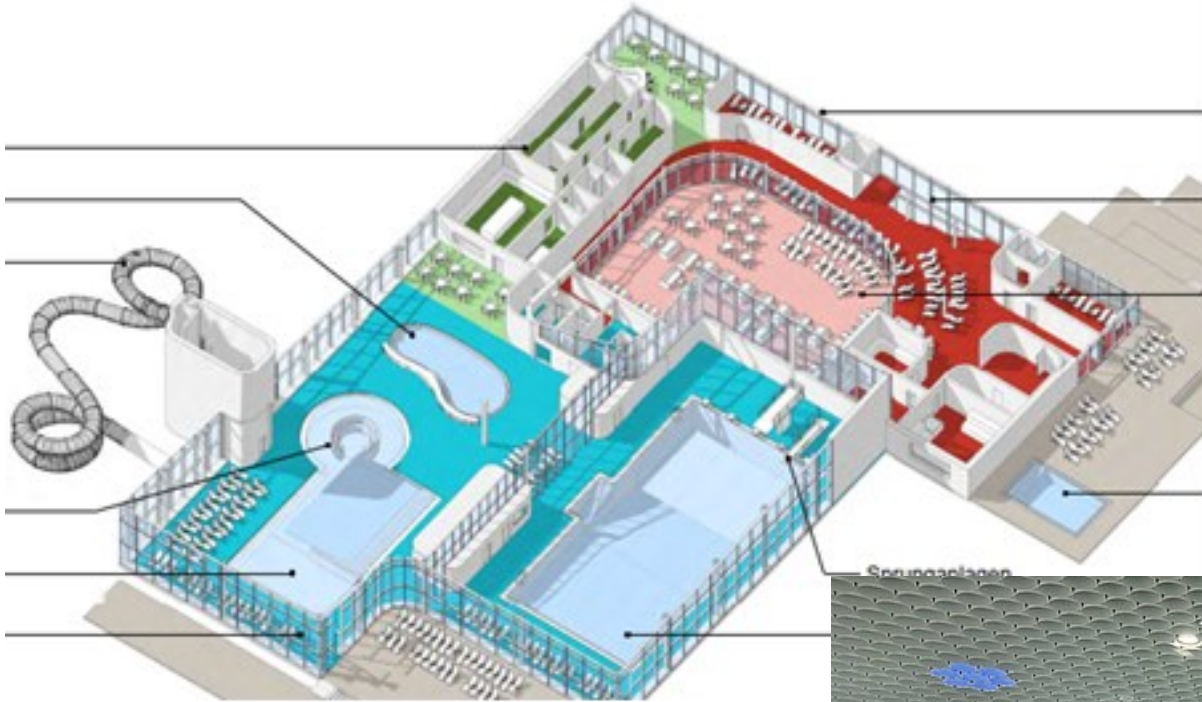
Objem stavby – ukázka s porovnání standardu

- Havlíčkův Brod 500 - 600 mil. Kč



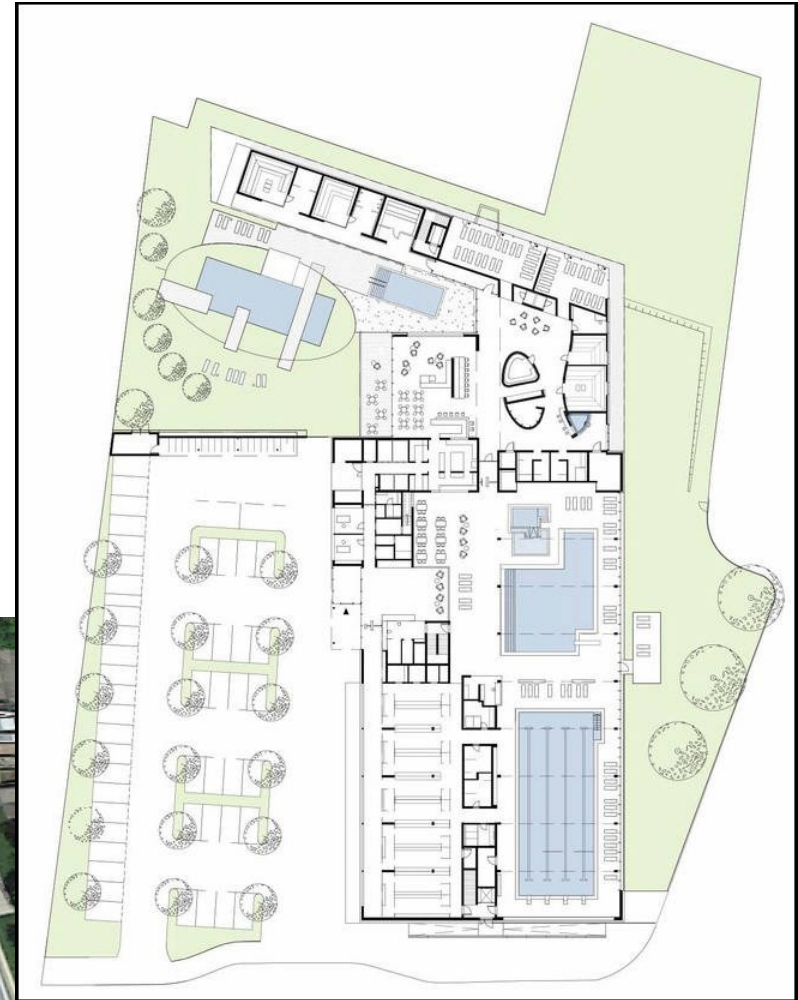
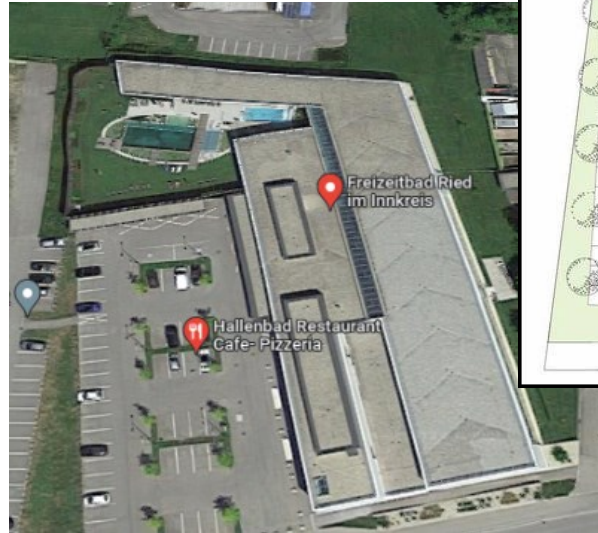
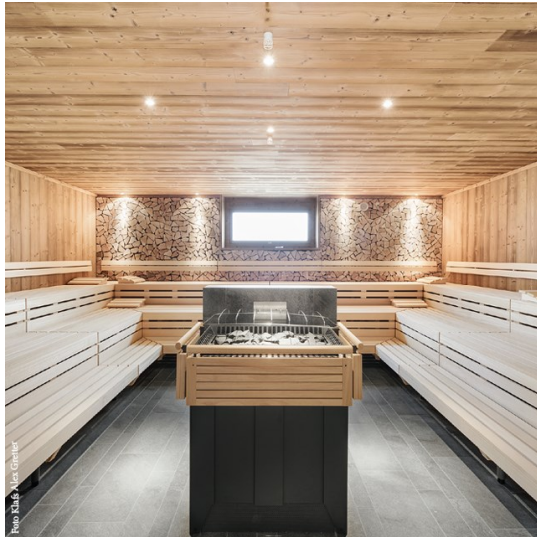
Ukázky nových projektů – Penzberg (SRN)

Penzberg (D), 16 000 obyvatel



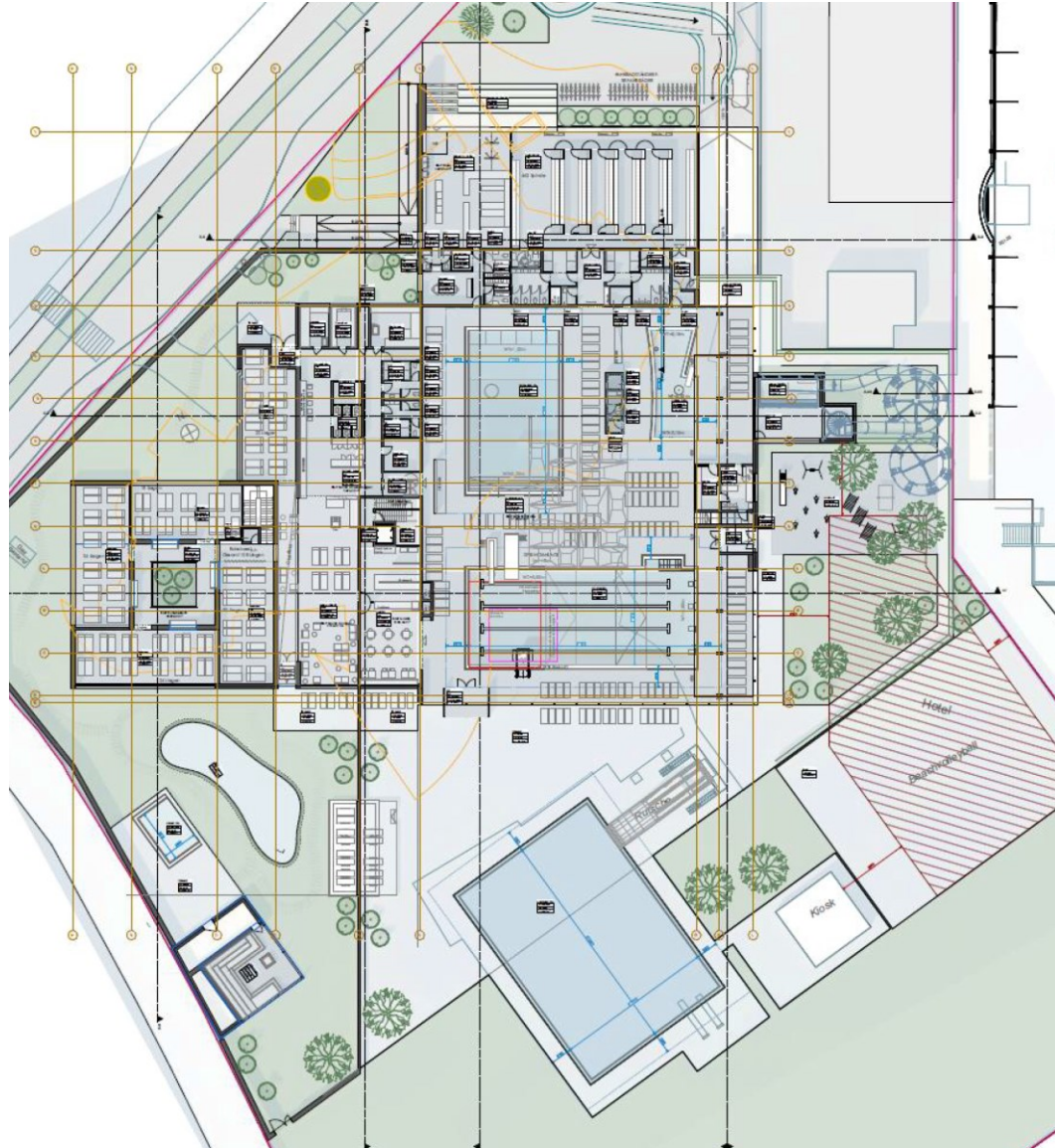
Ukázky nových projektů – Ried im Innkreis (A)

Ried im Innkreis (A), 12 000 obyvatel



Ukázky nových projektů – Axams (A)

6100 obyvatel,
16 min od Innsbrucku
450 osob
300 lehátek
37900 m³ stavby

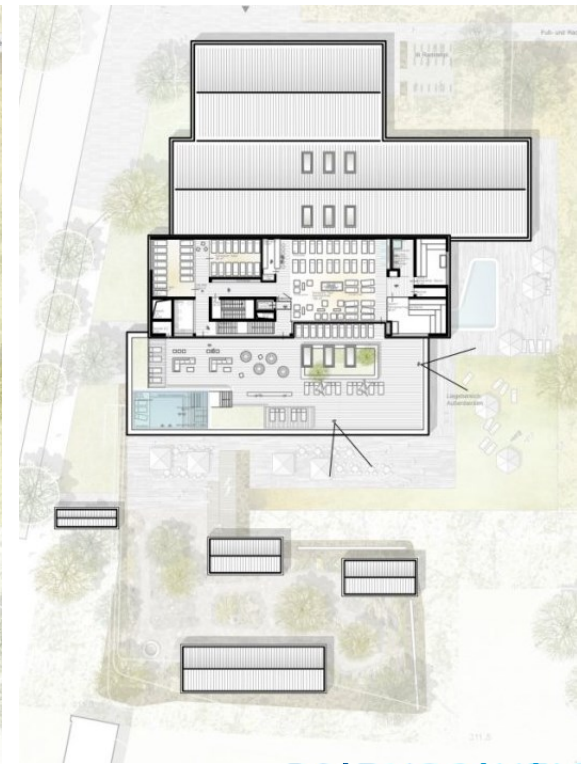
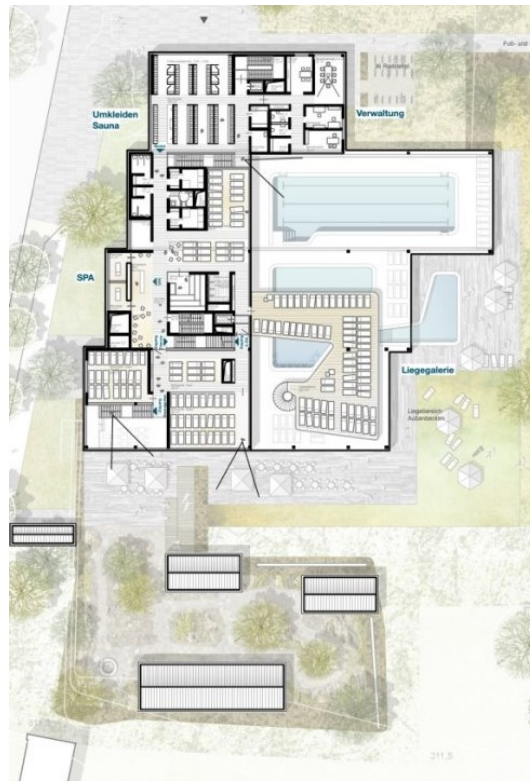


Ukázky nových projektů – Obersdorf (D)

9700 obyvatel,

400 osob

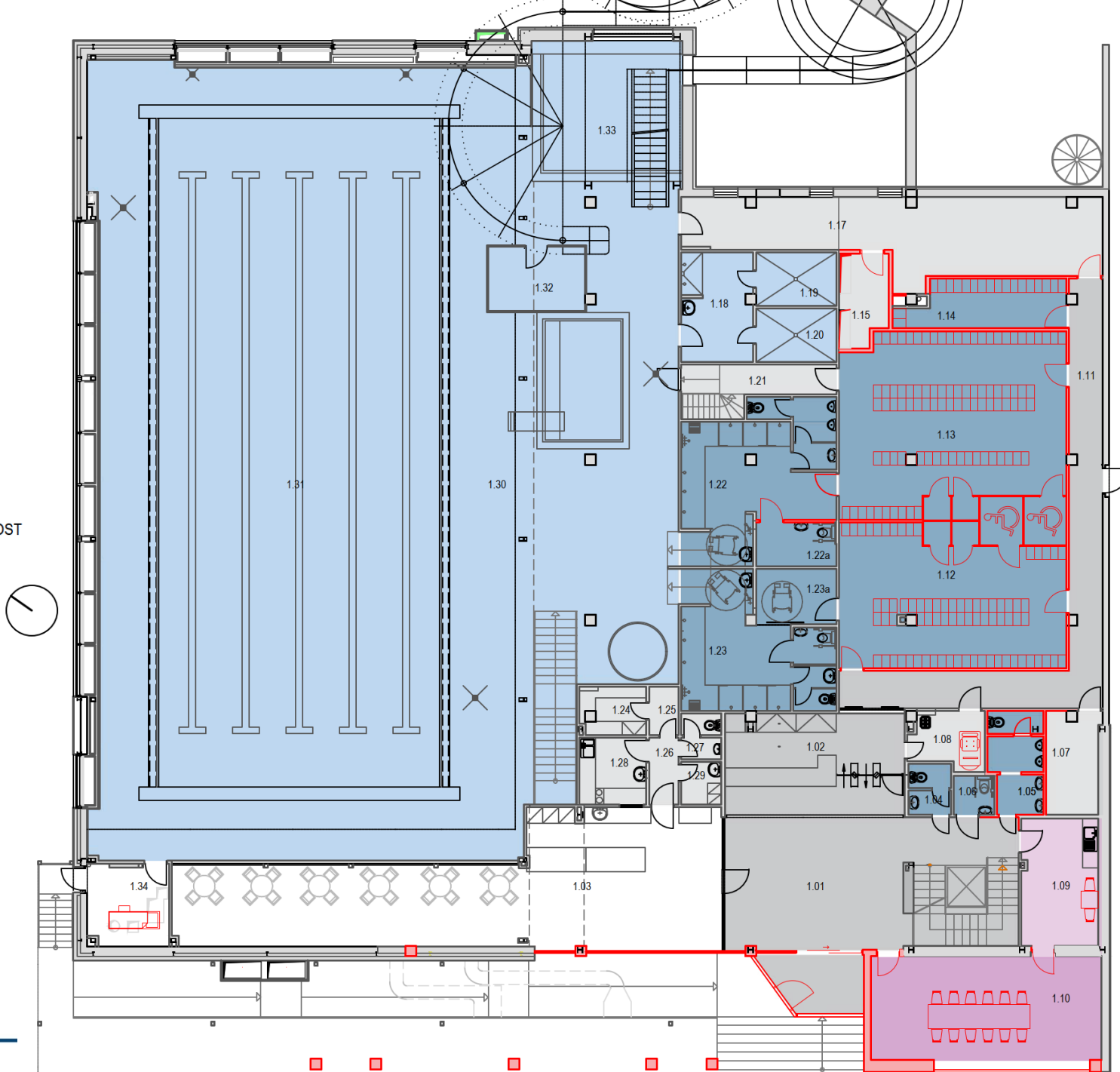
9300 m² podlažní plochy



Varianta 1 – stávající bazén

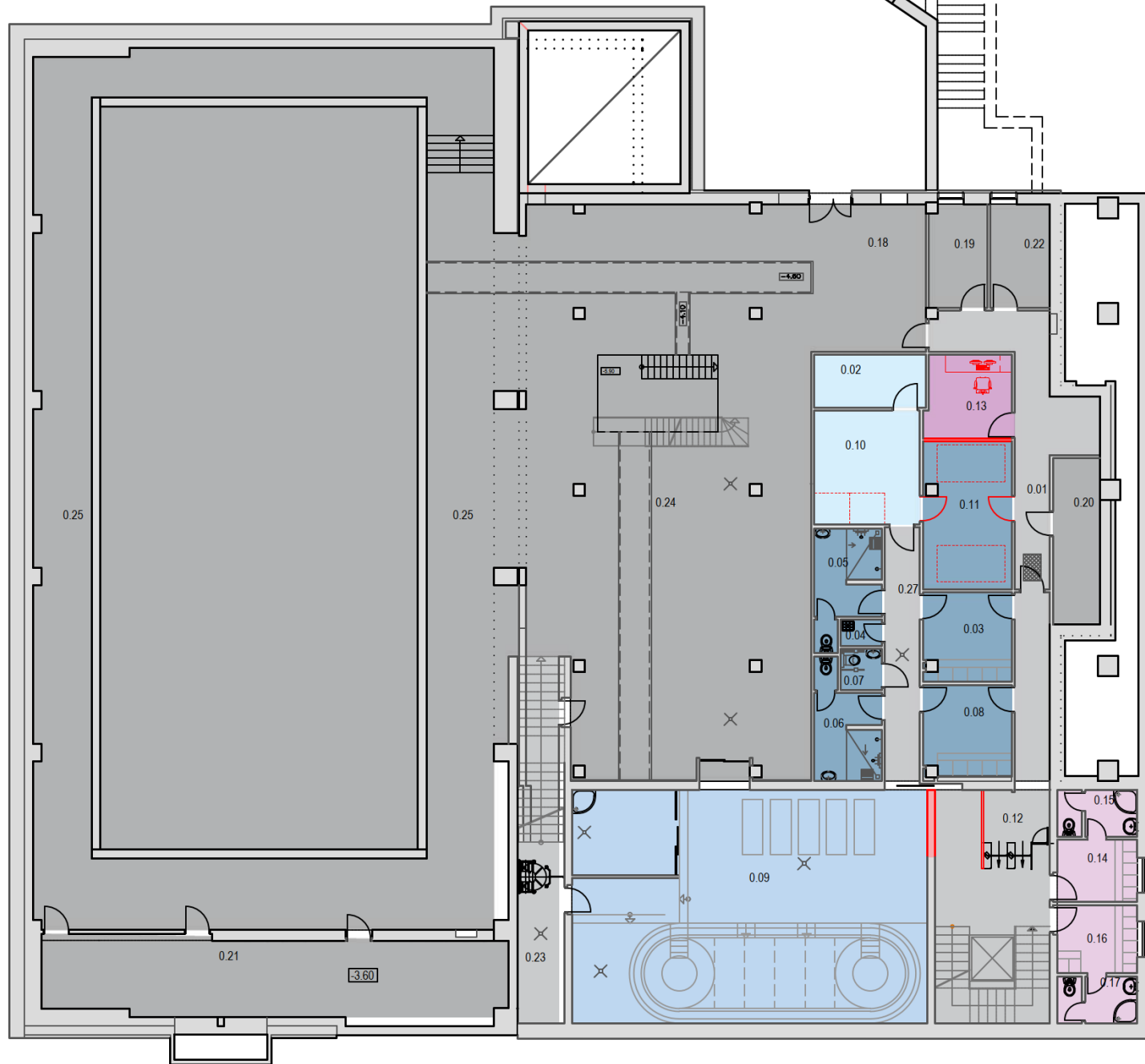
Navržené řešení – 1.NP

- PLOCHA KOMUNIKACE
- PLOCHA BUFET
- PLOCHA BAZÉN
- PLOCHA HYGIEN.ZÁZEMÍ-VEŘEJNOST
- PLOCHA TECHNICKÉ ZÁZEMÍ
- PLOCHA ZÁZEMÍ-ZAMĚŠTNANCI
- PLOCHA KANCELÁŘE



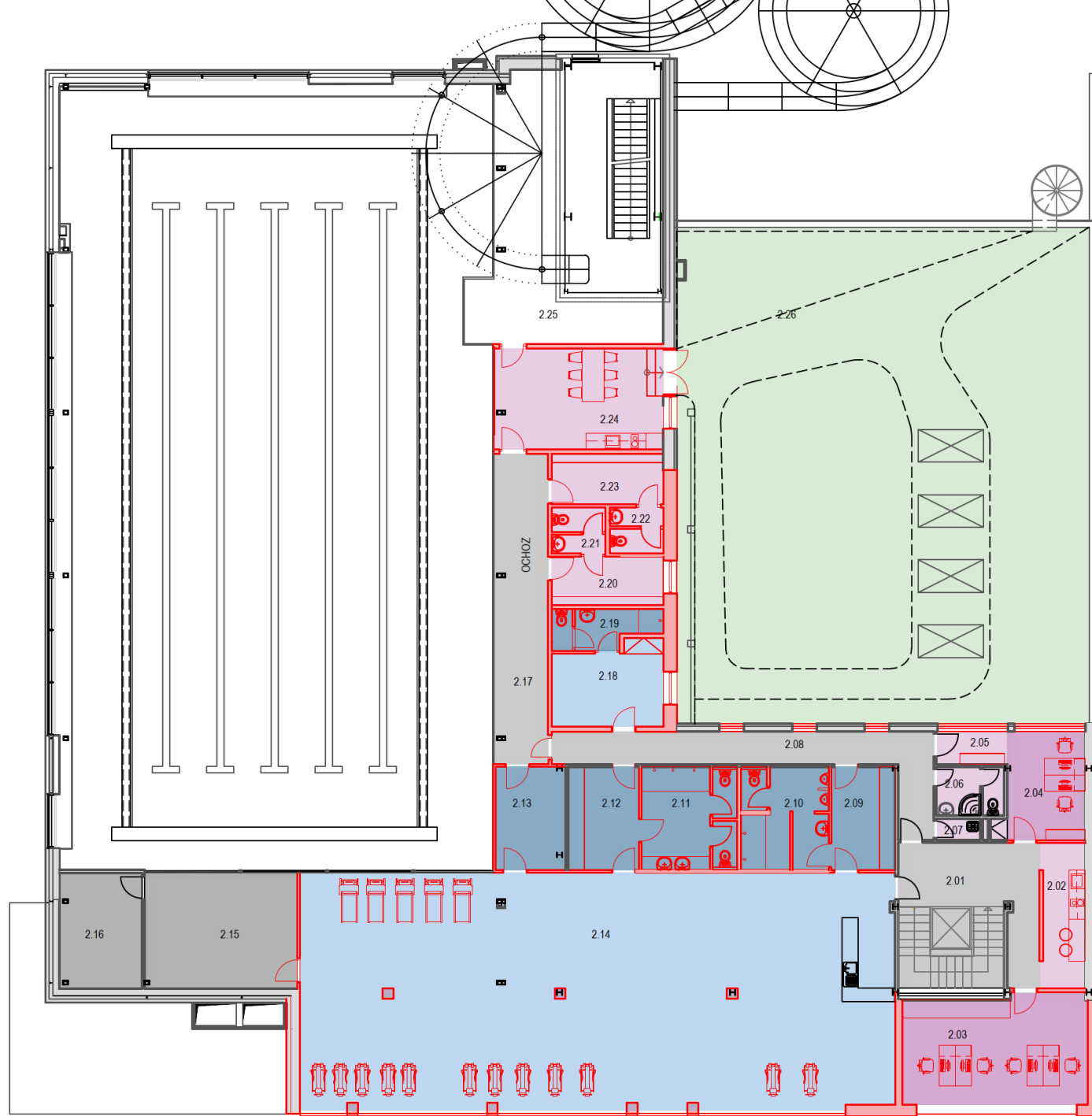
Navržené řešení – 1.PP

- PLOCHA TECHNICKÉ ZÁZEMÍ-BAZÉN
- PLOCHA KOMUNIKACE
- PLOCHA BUFET
- PLOCHA HYGIEN.ZÁZEMÍ-VEŘEJNOST
- PLOCHA TECHNICKÉ ZÁZEMÍ
- PLOCHA ZÁZEMÍ-ZAMĚŠTNANCI
- PLOCHA KANCELÁŘE

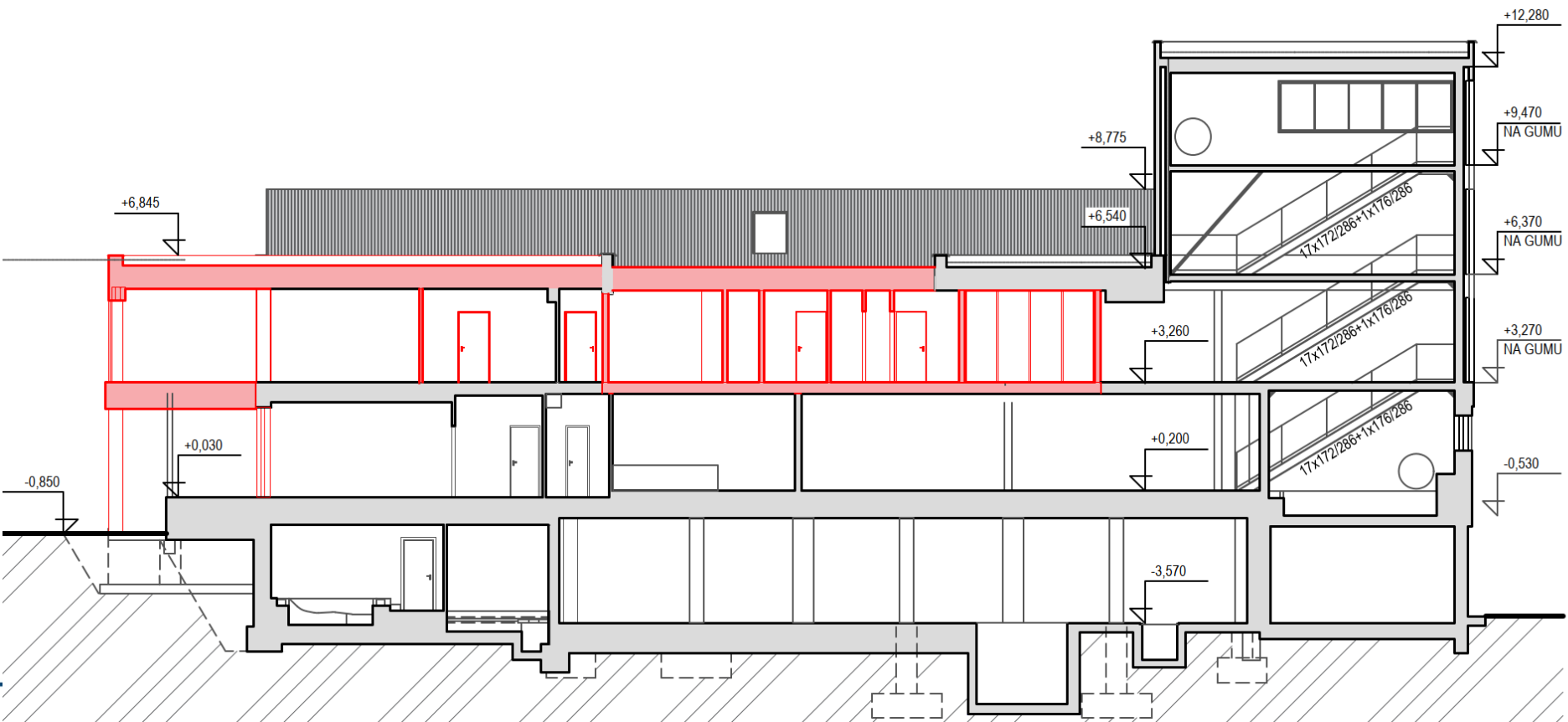
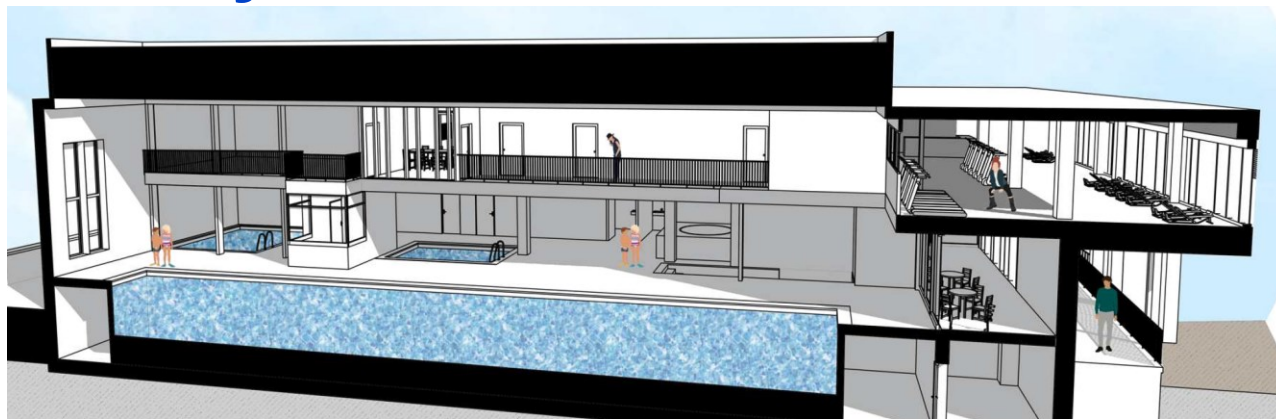


Navržené řešení – 2.NP

- PLOCHA KOMUNIKACE
- PLOCHA FITNESS, MASÉRNA
- PLOCHA HYGIEN.ZÁZEMÍ-VEŘEJNOST
- PLOCHA TECHNICKÉ ZÁZEMÍ
- PLOCHA ZÁZEMÍ-ZAMĚSTNANCI
- PLOCHA KANCELÁŘE
- PLOCHA POBYTOVÉ STŘECHY
- PLOCHA TECHNICKÉ ZÁZEMÍ-BAZÉN



Navržené řešení – řezy



Stav objektu

Ocelová konstrukce toboganové věže v současné době nevykazuje havarijní stav, ale bude nutno provést zásadní sanaci konstrukce.

Sanaci toboganové věže je nutno provést se zaměřením na dostatečnou ochranu vůči agresivnímu vlivu v následujících krocích:

- demontáž vnějšího opláštění (sendvičový panel)
- demontáž podlahových vrstev (linoleum)
- demontáž technologie a vnitřních rozvodů (EL, UT)
- otryskání ocelové konstrukce
- nátěr v třídy prostředí C4
- montáž nového opláštění
- montáž nových podlah
- zpětná montáž technologie a rozvodů

Stávající stav Řešených železobetonových konstrukcí je již ve stavu (koroze betonu a výztuže, nefunkční pasivace výztuže betonem, překročené limity chloridů), kdy jsou další sanační zásahy již neefektivní a téměř nemožné.

Doporučení je proto vybourání těchto železobetonových konstrukcí a vystavení nových, lépe odolných vůči působícímu prostředí.

Stav objektu

V objektu se předpokládá provedení kompletních nových rozvodů TZB

- Zdravotechniky
- Vytápění
- Vzduchotechniky

V rámci výměny konstrukcí ochozů dojde k zásahům do bazénové technologie a budou muset být z velké části vyměněny i elektroinstalace.

- Elektroinstalace a osvětlení
- MaR
- Slaboproudy
- Bazénová technologie

Stavební práce dle zvoleného rozsahu.

- Výměna bazénové vany za nerezovou
- Úpravy dispozic a interiéru (nové obklady,...)
- Náklady na dodatečné zateplení, sanaci případně ocelové střechy atd.

Řešení – rekonstrukce x novostavba



Nové služby pro zákazníky?

- V případě nového Aquacentra zde budou navrženy jistě nové služby pro zákazníky
- Pro variantu rozvoje je vhodné zvážit také nové služby
 - Rozšíření možnosti parkování
 - Relaxačně zábavní zóna
 - Saunový svět – náhrada za stávající saunu, ale v širší nabídce a lepší kvalitě a kapacitě

Nové služby pro zákazníky?

Rozvoj areálu o novou přístavbu s relaxačně-zábavní částí a pod ní částečně řešené parkování.



Nové služby pro zákazníky?

- Hala relaxace a zábavy s novým tobogánem místo původního
- Oddělená zóna turniketem za vyšší sazbu vstupného než v plavecké části
- Zde konstrukčně vše navrhnout pro slanou vodu v bazénu
- V zóně víceúčelový bazén pro výuku plavání a zároveň pro relaxaci
- Dostatek odpočinkovým míst

- Na střeše objektu vybudovat Saunový svět s venkovní terasou

- Pod objektem nová parkovací místa

- **USP – denní světlo a výhledy ze saun na město**

Nové služby pro zákazníky – relaxační hala



Nové služby pro zákazníky – saunový svět



Nové služby pro zákazníky parkování

- Stávající počet parkovacích míst je cca 30
- Rozšířit minimálně na 50, lépe 70 - 80

Poznámky k návrhu úprav v stávající části

- U recepcce řešit systém bezobslužného placení
- Šatny společné s 4 skupinovými šatnami, pokud bude přístavba tak je řešit kapacitněji
- Sprchy řešené intimněji
- Tobogán, vířivku a dětské brouzdaliště přesunout do relaxační haly
- Umožnit prodej občerstvení do bazénové haly ze stávajícího baru
- Zvážit šatny pro personál v 1.PP a ještě v 2.NP
- Zvážit realizaci hydrojetu a infra kabin v 1.PP
- V plaveckém bazénu uvažovat sladkou vodu, jelikož konstrukce objektu na slanou vodu nebyly dimenzovány, slanou vodu do nové relaxační části za vyšší vstupné

Varianta 2 – nový bazén

Varianta 2 - nový bazén

- Pro nový objekt je provozně nejvhodnější lokalita u letního Aquaparku
- Provozně by došlo k provázání technologií a personálu
- Mohlo by dojít i sdílení některých atrakcí jako vnitřních tobogánů apod.
- V případě nepříznivého počasí by pro hlavní letní sezonu by byla synergie provozu
- Nový objekt by integroval část plavání, saunování z obou objektů do jednoho a tyto služby by rozšířil a zajistil by nově část vodní zábavy a relaxace a to vše v propojení s letním areálem
- Následně po realizaci nového Aquacentra by se uzavřel stávající bazén a stávající sauna
- Pokud by se realizoval nový objekt nemusí dojít k přerušení provozu stávajícího bazénu a jen se provoz převede během krátké doby do nového zařízení (neomezí se plavecká výuka apod.)
- Využít stávající venkovní parkoviště a jen je případně rozšířit
- Využít stávající technické zázemí areálu

Varianta 2 - nový bazén

- Obdobné funkce a stejné cca velikosti a kapacitě jako v rozšiřovaném původním
- Možnost jakékoliv dispozice a architektonického řešení
- Každý projekt je unikátní pro místo a pro definované kapacity !!!
- Časově náročnější řešení v rámci přípravy projektu o cca 1 – 3 roky než úprava stávajícího a případně rozšíření stávajícího
- Možnost fungování stávajícího do otevření nového

Případně dotační tituly (aktuálně nejsou vypsány, toto jsou hodnoty z poslední výzvy)

- Dotace – od NSA až 120 mil. Kč, ale jen pro bazény s 6 plaveckými dráhami
- V případě rekonstrukce až 40 mil. Kč

Koncepce nového Aquacentra

- Nový objekt by byl v areálu letního koupaliště

Náplň

- Zóna 1
 - Plavecká část – bazén 25 m x 10,5 m o 5 drahách š. 2 m, hl. 1,2 – 1,6 m
- Zóna 2
 - Relaxačně-zábavní část – bazén o ploše cca 130 - 150 m², hl. 0,9 – 1,2 m s částí pro výuku a částí pro zábavu a vodní relaxaci
 - Vířivka cca 20 m²
 - Dětské brouzdaliště cca 30 m²
 - Tobogán v samostatné tobogánové věži, po etapách případně i druhý
 - Případně výplavový bazén
- Zóna 3
 - Saunový svět – 5 - 6 kabin, odpočinkové plochy, případně vířivka
 - Vnitřní a venkovní část s vodním prvkem – biotopové jezírko
 - „nejlepší v okolí“
- Zóna 4
 - Propojení s letním koupalištěm

Koncepce nového Aquacentra v areálu Aquaparku



Koncepce nového Aquacentra

- Ukázka velikostně obdobného projektu, který by odpovídal náplní uvažovanému Aquacentru
- Roční návštěvnost celkem všech středisek 120 – 150 tisíc osob ročně
- Aquacentrum Kyjov v městě s 11 000 obyvateli

Bazén Kyjov – otevřen 9 / 2023

Obestavěný prostor celkem 24 000 m³

Zastavěná plocha 2 398 m²

Celkové stavební náklady projektu cca bez koupaliště 250 000 000 Kč bez DPH

v aktuálních cenách cca 360 – 400 mil. Kč bez DPH

+ náklady na projektové práce, TDI apod.

Koncepce nového Aquacentra – např. Kyjov



2. NP

ZÓNA 13 PLAVEČKÝ BAZÉN ZÓNA 12 ZÁHRADNÍ BAZÉN ZÓNA 3 WELLNESS ZÓNA 1 LETNÍ VODNÍ HRÁČKY

Koncepce nového Aquacentra

Bazén Kyjov – data 2024

Aquacentrum - 104 000 (Z2 – 54611). Saunv - 23 000. Letní koupaliště - 40 000

Plavecký bazén (zóna 1)

Tarif *	60 min	90 min
základní vstupné	110,-	140,-

Zábavní zóna (zóna 2) + zóna 1

Tarif *	1,5 hod		2,5 hod		3,5 hod		Celodenní	
	Po - Pá	So - Ne	Po - Pá	So - Ne	Po - Pá	So - Ne	Po - Pá	So - Ne
dospělá osoba	230,-	260,-	300,-	330,-	360,-	400,-	440,-	490,-

Wellness (zóna 3) + zóna 2 + zóna 1

Tarif *	1,5 hod		2,5 hod		3,5 hod		Celodenní	
	Po - Pá	So - Ne	Po - Pá	So - Ne	Po - Pá	So - Ne	Po - Pá	So - Ne
dospělá osoba	310,-	340,-	380,-	420,-	440,-	490,-	510,-	560,-
junior/senior/ZTP	280,-	310,-	340,-	380,-	400,-	430,-	450,-	500,-

Ekonomika provozu

Ekonomika

- Jaké efekty by přinesla realizace nových středisek u stávajícího bazénu?
- Stávající provozní vstupy by byly stejné, ale reálně by po rekonstrukci byly dosahovány úspory energií díky modernějším systémům a technologiím.

Ekonomika

Personál

- Relaxační hala
 - Navýšení plavčíků na odpolední a víkendové směny
 - Navýšení úklidu
- Saunový svět
 - Stávající personál ze staré sauny
 - Částečně navýšení úklidu

Administrativa a vše ostatní zůstává stejné.

Ekonomika

Výnosy

- Stávající část bazénu zůstane stejná,
- Nové výnosy z nových středisek

Náklady

- Stávající část bazénu zůstane stejná, i když by se dalo předpokládat snížení spotřeby elektrické energie a tepla o min. 10%
- Vzniknou nové náklady pro nová střediska, především náklady na el. energii, teplo, vodu, na chemii, úklid apod.

-

Ekonomika

Plavecký bazén

Návštěvnost škol při plavecké výuce	34 000
Návštěvnost platících zákazníků	52 695
CELKEM - v plaveckých bazénech	86 695

CELKOVÁ ROČNÍ NÁVŠTĚVNOST

Scénář	CELKEM	z toho	Vodní relaxace	Sauny	Bazény	Školy
optimistický	170 475		54 957	23 553	57 965	34 000
realistický	149 503		43 966	18 842	52 695	34 000
pesimistický	128 532		32 974	14 132	47 426	34 000

Ekonomika – vodní relaxace

Ceník služeb

ZÓNA 2 - nová relaxačně-zábavní	135 min	195 min	den
základní vstupné	230	300	510
zvýhodněné vstupné - děti/senioři	200	260	450
rodina 1+2	530	690	990
rodina 2+1	560	730	1090
další dítě do 15 let	100	130	225

Podíly prodaných vstupenek

	135 min	195 min	den
	20%	70%	27%
	35%	70%	27%
	20%	70%	27%
	20%	70%	27%
	5%	70%	27%

Průměrná účtenka

za kategorii	
	bez DPH
257	230
224	200
587	524
622	555
112	100

Modelace budoucích výnosů relaxaní svět

počet provozních dní v roce

	300	návštěvnost pesimistická		návštěvnost realistická		návštěvnost optimistická	
Středisko	průměrná účtenka na zákazníka, jednotku nájmu apod. bez DPH v Kč	počet prodaných vstupenek	tržba v Kč	počet prodaných vstupenek	tržba v Kč	počet prodaných vstupenek	tržba v Kč
Příjmy ze vstupného							
Relaxačně-zábavní svět							
základní vstupné	230	3 000	689 196	5 000	1 148 661	7 000	1 608 125
zvýhodněné vstupné - děti/senioři	200	5 250	1 048 594	8 750	1 747 656	12 250	2 446 719
rodina 1+2	524	3 000	1 572 321	5 000	2 620 536	7 000	3 668 750
rodina 2+1	555	3 000	1 665 536	5 000	2 775 893	7 000	3 886 250
další dítě do 15 let	100	750	74 900	1 250	124 833	1 750	174 766
CELKEM - prodaných vstupenek vč. rodinných		15 000		25 000		35 000	
CELKEM - tržby			5 050 547		8 417 578		11 784 609

Ekonomika – vodní relaxace

Model provozních nákladů - realistická návštěvnost

počet provozních dní 300		stávající		navýšení	nový předpoklad
Spotřeby	VODA	m3	20 767		26 767
	voda (vodné a stočné)	m3	20 767	6 000	26 767
	Teplo	GJ	3 244	2 000	5 244
	Elektrická energie - nákup	MWh	514	430	944
Náklady na energie	VODA		jednotkové ceny bez DPH	jednotkové ceny bez DPH	
	voda (nákup)	CZK/m3	2 105 000	101,21	2 709 088
	TEPLO				
	teplo z CZT	CZK/GJ	2 662 000	820	4 302 940
	ELEKTRINA				
	elektrické energie	CZK/MWh	3 038 000	5 906	5 577 580
	CELKEM energie	CZK	7 805 000		12 589 608
Mzdové náklady	mzdové náklady vč. odvodů - režijní pracovníci	CZK	9 918 000		10 048 500
Ostatní náklady				navýšení	
	CELKEM ostatní náklady		1 693 900	40%	2 371 460
	CELKOVÉ NÁKLADY	CZK	19 416 900		25 009 568

navýšení nákladů

5 592 668

Ekonomika – vodní relaxace

Model provozních nákladů - realistická návštěvnost

počet provozních dní 300		stávající		navýšení	nový předpoklad
Spotřeby	VODA	m3	20 767		26 767
	voda (vodné a stočné)	m3	20 767	6 000	26 767
	Teplo	GJ	3 244	2 000	5 244
	Elektrická energie - nákup	MWh	514	430	944
Náklady na energie	VODA		jednotkové ceny bez DPH	jednotkové ceny bez DPH	
	voda (nákup)	CZK/m3	2 105 000	101,21	2 709 088
	TEPLO				
	teplo z CZT	CZK/GJ	2 662 000	820	4 302 940
	ELEKTRINA				
	elektrické energie	CZK/MWh	3 038 000	5 906	5 577 580
	CELKEM energie	CZK	7 805 000		12 589 608
Mzdové náklady	mzdové náklady vč. odvodů - režijní pracovníci	CZK	9 918 000		10 048 500
Ostatní náklady				navýšení	
	CELKEM ostatní náklady		1 693 900	40%	2 371 460
	CELKOVÉ NÁKLADY	CZK	19 416 900		25 009 568

navýšení nákladů

5 592 668

Ekonomika – vodní relaxace

Výnosy

- Pesimistická varianta + 5,0 mil. Kč
- Realistická varianta + 8,4 mil. Kč
- Optimistická varianta +11,8 mil. Kč

Náklady

- Navýšení o + 5,6 mil. Kč

Provozní ztráta / zisk

- Pesimistická varianta - 0,6 mil. Kč
- Realistická varianta + 2,8 mil. Kč
- Optimistická varianta + 6,2 mil. Kč

Ekonomika – sauny

Výpočet průměrné účtenky

Ceník služeb

ZÓNA 3 - nová saunový svět	135 min	195 min	den
základní vstupné	325	375	525
základní vstupné - abonenti	285	355	425
zvýhodněné vstupné - děti/senioři	275	325	460
rodina 2 + 2	925	1115	1505

Podíly prodaných vstupenek

	135 min	195 min	den
	28%	70%	25%
	50%	70%	25%
	20%	70%	25%
	2%	85%	10%

Průměrná účtenka

za kategorii	
	bez DPH
348	310
310	276
297	265
973	869

Modelace budoucích výnosů sauny

počet provozních dní v roce

	300	návštěvnost pesimistická		návštěvnost realistická		návštěvnost optimistická	
Středisko	průměrná účtenka na zákazníka, jednotku nájmu apod. bez DPH v Kč	počet prodaných vstupenek	tržba v Kč	počet prodaných vstupenek	tržba v Kč	počet prodaných vstupenek	tržba v Kč
Příjmy ze vstupného							
Saunový svět							
základní vstupné	310	4 200	1 303 125	7 000	2 171 875	9 800	3 040 625
základní vstupné - abonenti	276	7 500	2 072 545	12 500	3 454 241	17 500	4 835 938
zvýhodněné vstupné - děti/senioři	265	3 000	794 866	5 000	1 324 777	7 000	1 854 688
rodina 2 + 2	869	300	260 625	500	434 375	700	608 125
CELKEM - prodaných vstupenek		15 000		25 000		35 000	
CELKEM - tržby			4 431 161		7 385 268		10 339 375

Ekonomika – sauny

Model provozních nákladů - realistická návštěvnost

sauny

počet provozních dní **300**

		stávající		navýšení	nový předpoklad
Spotřeby	VODA	m3	10 750		3 750
	voda (vodné a stočné)	m3	518		3 750
	voda vrt	m3	10 232	-7 000	
	Teplo	GJ	278	95	373
	Elektrická energie - nákup	MWh	35	270	305
Náklady na energie	VODA		jednotková cena	jednotková c	cena
	voda (nákup)	CZK/m3	50 000	101,21	379 538
	voda vrt	CZK/m3	30 696		
	TEPLO				
	teplo z plynu / CZT	CZK/GJ	123 000	820	306 035
	ELEKTRINA				
	elektrické energie	CZK/MWh	254 000	5 906	1 848 620
	CELKEM energie	CZK	457 696		2 534 193
Mzdové náklady	mzdové náklady vč. odvodů - režijní pracovníci	CZK	948 000		1 168 500
Ostatní náklady				navýšení	
	CELKEM ostatní náklady		221 500	100%	443 000
	CELKOVÉ NÁKLADY	CZK	1 627 196		4 145 693

navýšení nákladů

2 518 497

Ekonomika – vodní relaxace

Výnosy

- Pesimistická varianta + 4,4 mil. Kč
- Realistická varianta + 7,4 mil. Kč
- Optimistická varianta +10,3 mil. Kč

Náklady

- Navýšení o + 2,5 mil. Kč

Provozní ztráta / zisk

- Pesimistická varianta - 1,9 mil. Kč
- Realistická varianta + 4,6 mil. Kč
- Optimistická varianta + 7,8 mil. Kč

Ekonomika – přínos nových středisek – realistická varianta

Zde je uveden model pro realistickou variantu s ohledem na tržby jednotlivých zón:

Zóna 1 – plavání a stávající služby	11,0 mil Kč
Zóna 2 – relaxační hala	8,4 mil Kč
Zóna 3 – saunový svět	7,4 mil Kč
Celkem	26,8 mil. Kč

Zde je uveden model pro realistickou variantu s ohledem na náklady jednotlivých zón:

Zóna 1 – plavání a stávající služby	19,4 mil Kč
Zóna 2 – relaxační hala	5,6 mil Kč
Zóna 3 – saunový svět	4,1 mil Kč
Celkem	29,1 mil. Kč

Ekonomika – porovnání variant – provozní výsledky

- bez odpisů a úroků z úvěrů

Porovnání variant	Aquacentrum Ústí nad Orlicí		
	pesimistická varianta	realistická varianta	optimistická varianta
celková roční návštěvnost	116 695	136 695	156 695
průměrná návštěvnost denně	333	391	448
provozní náklady	27 650 000	29 100 000	30 550 000
provozní výnosy	20 481 000	26 800 000	33 123 000
+ ZISK / - ZTRÁTA	-7 169 000	-2 300 000	2 573 000

Investice

VARIANTA A – Generální rekonstrukce stávajícího bazénu (bez nových zón)

Rozsah

Kompletní obnova stavební části a technologií stávající haly a zázemí, nové rozvody ZTI, ÚT, VZT s odvlhčením, MaR, nové elektro, šatny a interiér, dílčí úpravy areálu.

Orientační rozpad stavebních nákladů

Okruh	Rozpětí (mil. Kč bez DPH)
Stavební část (dvorní konstrukce, obálka, interiér, bez přístaveb)	45–60
Bazénová technologie (filtrace, úpravna vody, akumulace, potrubní trasy)	55–70
VZT/ÚT/ZTI + MaR	25–35
Elektro silno/slaboproud, EPS, EZS, osvětlení	10–14
FF&E, šatny, mobiliář, turnikety	6–10
Areálové úpravy a přípojky	5–8
Stavební náklady celkem	150–200

Poznámky k realizaci

- Etapizace s částečnou odstávkou 12–18 měsíců; technicky proveditelné, ale organizačně náročné.
- Rekonstrukce nezvyšuje výnosový potenciál – zásadní ekonomický efekt přichází až s rozšířením o relax a sauny.

Investice

VARIANTA B – Rekonstrukce + přístavba relaxační haly + saunový svět na střeše

Rozsah

Stejně jako ve Variantě A + nová relaxační hala (víceúčelový bazén s prvky zábavy, tobogán, brouzdaliště, vířivka, min. 40 lehátek) provozně propojená se stávajícím objektem; na střeše přístavby saunový svět s venkovní terasou a 1–2 venkovními saunami. Integrace technologií do stávající strojovny, posílení VZT, nové okruhy bazénové technologie, rozšíření parkoviště apod.

Orientační rozpad stavebních nákladů

Okruh	Rozpětí (mil. Kč bez DPH)
Rekonstrukce stávajícího (viz A)	150–200
Nová relaxační hala (stavební část + bazénová technologie + tobogán)	80–100
Saunový svět (vnitřní sauny, venkovní terasa, 1–2 venkovní sauny, saunabar)	40–60
Integrační úpravy (střecha, šachty, napojení technologií)	10–20
Areál, přípojky, venkovní komunikace	5–8
Stavební náklady celkem	285–388

Poznámky k realizaci a ekonomice

- Etapizace s odstavkou 14–24 měsíců; lze řešit tak, aby plavání běželo část období (do fáze napojování).
- Toto je varianta s nejlepším poměrem investice vs. provozní efekt
- Provozní synergie: sdílení recepce (samoobslužné odbavení), dohled plavčíků, jedny šatny.

Investice

VARIANTA C – Nový objekt Aquacentra v areálu letního koupaliště

Rozsah

Plnohodnotné nové aquacentrum (plavání + relax + sauny) v návaznosti na letní areál. Vnitřní dispoziční a energetická optimalizace od začátku, vícepodlažní koncept kvůli zátopové oblasti a minimalizaci zastavěné plochy.

Orientační rozpad stavebních nákladů

Okruh Rozpětí (mil. Kč bez DPH)

Objem stavby modelován dle Aquaparku Kyjov

Stavební náklady (hard CAPEX) 400–490

Poznámky k realizaci a ekonomice

- Stávající bazén může do otevření nového fungovat, poté krátká odstávka a demolice či využití pro jiné účely.
- Nejlepší dlouhodobá dispozice, energie a provoz. Provozní výsledek bývá o 0,5–2,0 mil. Kč/rok lepší než u varianty B (nižší měrná náročnost, lepší tok lidí, nový projekt na 30 – 40 let).
- Vyšší vstupní investice; smysl dává při dostupných dotačních zdrojích a ambici na 30+ let.

Investice

Srovnání variant investičních nákladů

Položka	A – Rekonstrukce	B – Rekonstrukce + Relax + Sauny	C – Nové aquacentrum
Stavební náklady bez DPH	150–200	270–330 (kompaktní) / 285–388 (rozšířený rozptyl)	400–490
Odstávka stávajícího	12–18 měs.	14–24 měs.	minimální (do otevření nového)

Tabulka 26 – Srovnání variant investičních nákladů

Problém

- Stávající bazén (1986) je v havarijním stavu.
- Provoz generuje roční ztrátu cca **9 mil. Kč**.
- Chybí moderní služby pro rodiny a wellness.

Řešení

- Transformace na moderní **Aquacentrum**.
- Nové zóny: Vodní relaxace + Saunový svět.
- Cíl: Prodloužit pobyt návštěvníků a zvýšit výnosy.

Závěr

Realizace projektu umožní výrazně snížit ztrátu díky novým ziskovým střediskům (Relax + Sauny).

Ukazatel	Pesimistická var.	Realistická var.	Optimistická var.
Roční návštěvnost	116 695	136 695	156 695
Provozní náklady	27,65 mil. Kč	29,10 mil. Kč	30,55 mil. Kč
Provozní výnosy	20,48 mil. Kč	26,80 mil. Kč	33,12 mil. Kč
Hospodářský výsledek	-7,17 mil. Kč	-2,30 mil. Kč	+2,57 mil. Kč

**Současná ztráta se blíží -9 mil. Kč. Realistická varianta představuje zásadní zlepšení.*

Závěr



Varianta 0: Prostá oprava

Cena: 150–200 mil. Kč

Pouhá záchrana budovy. Neřeší ekonomický deficit, zařízení zůstane trvale ztrátové.



Varianta 1: Rekonstrukce + Přístavba

Cena: 270–330 mil. Kč

Využití stávajícího skeletu. Ideální poměr cena/výkon. Zachování tradice místa.



Varianta 2: Novostavba na zelené louce

Cena: 400–490 mil. Kč

Nejlepší dispozice a synergie s letním areálem, ale nejvyšší investiční náklad.

Strategické doporučení

Transformace modelu: Z "hodinového sportovního plavání" na „vícehodinový rodinný a rekreační pobyt“.

USP (Konkurenční výhoda): Unikátní střešní saunový svět s výhledem nebo saunová zahrada

Výsledek: Nové zóny jsou provozně ziskové a dotují ztrátové plavání.

Závěr

- **Politické rozhodnutí jestli:**
 - **jestli bazén ANO x NE ?**
 - **nové služby ?**
 - **starý nebo nový objekt, resp. jaké jsou možnosti rozvíjet starý a realizovat nový ?**
 - **možná výše investice ?**
 - **jestli investor TEPVOS nebo město?**
 - **v ČR obecně provozovatelé bazénů nejsou zároveň investoři – pacht, nájem,.....**
 - **město má větší šanci na dotační tituly**

Děkuji Vám za pozornost 😊

Případné dotazy

Tel. 739 543 900

steinhaizl@relaxsolution.cz

www.relaxsolution.cz

 **relaxsolution[®]**

Radek Steinhaizl