



# Prezentace

Řešení koupání, vodní a saunové  
relaxace v Ústí nad Orlicí

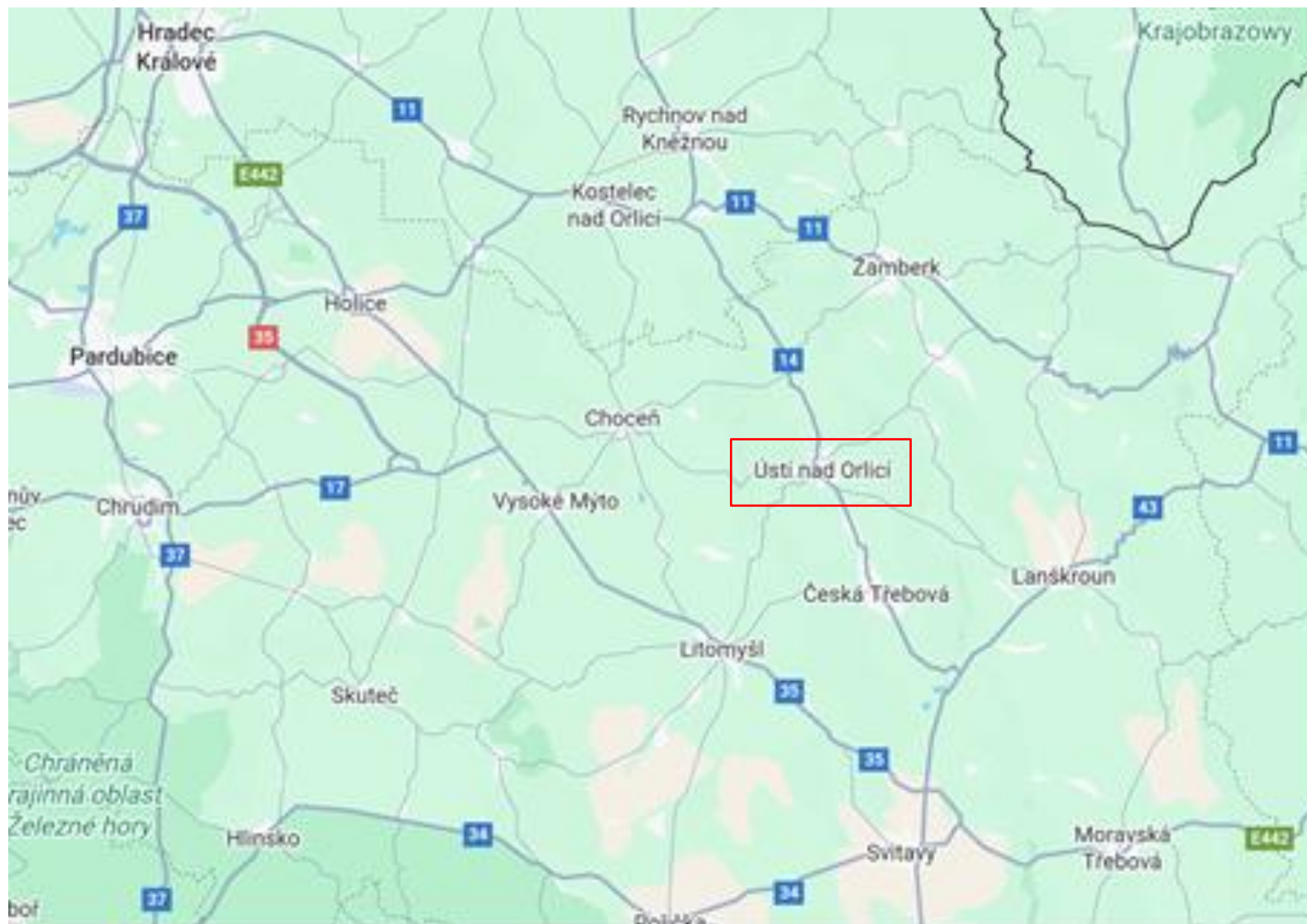
22.6.2026

 relaxsolution®

# Cíle a výstupy

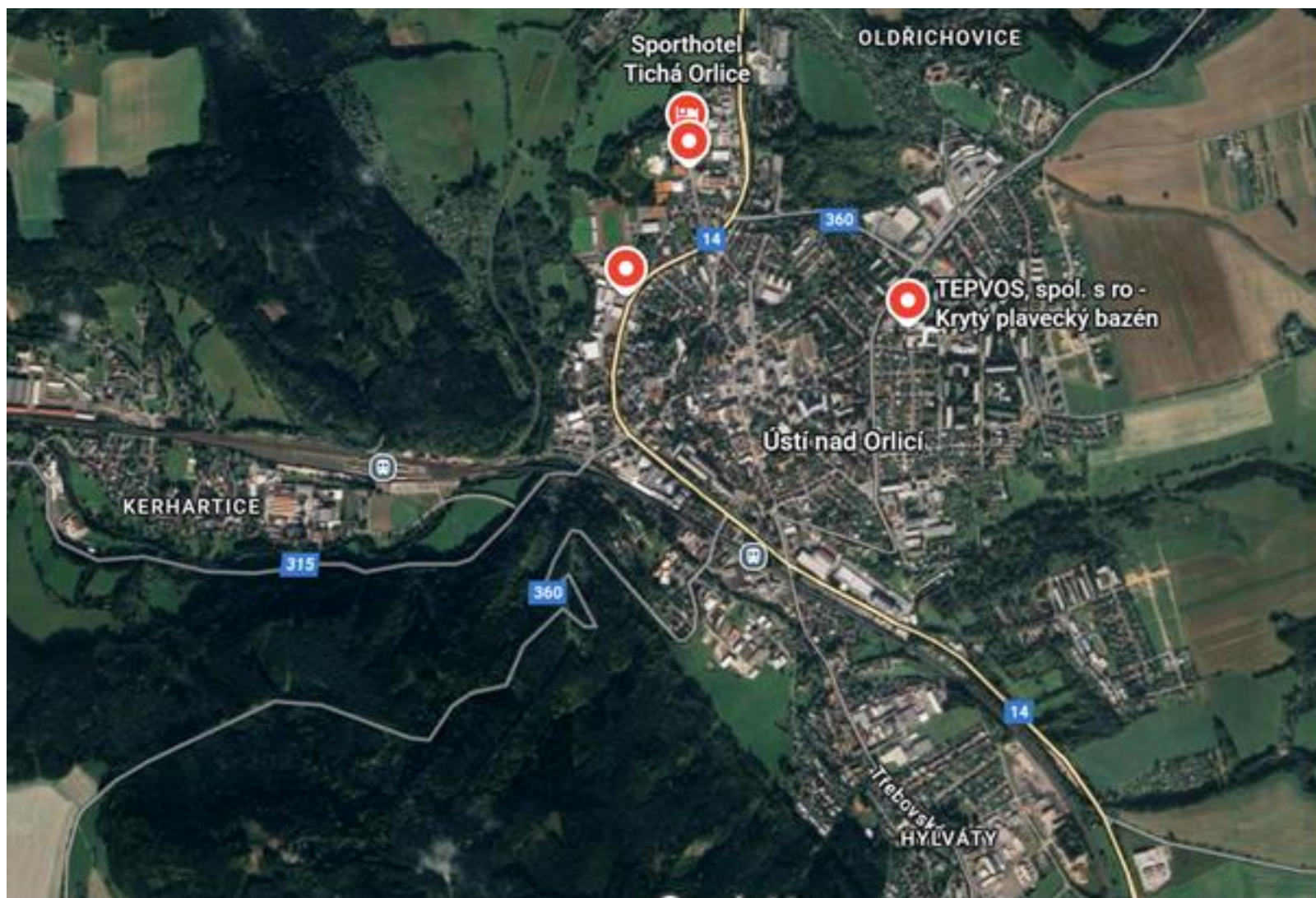
- Okomentovat navržené projektové řešení
- Doporučit případné úpravy
- Posoudit obě varianty – rozvoj x nový projekt
- Provedení finanční analýzy budoucího fungování zařízení

# Oblast v zájmové oblasti





# Lokalita





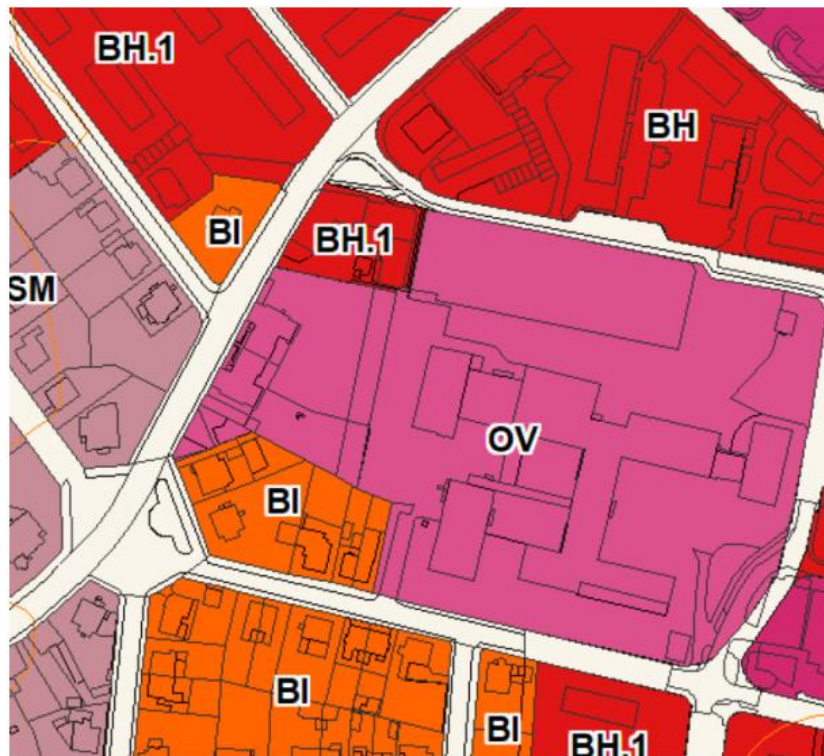
# Lokalita stávajícího bazénu



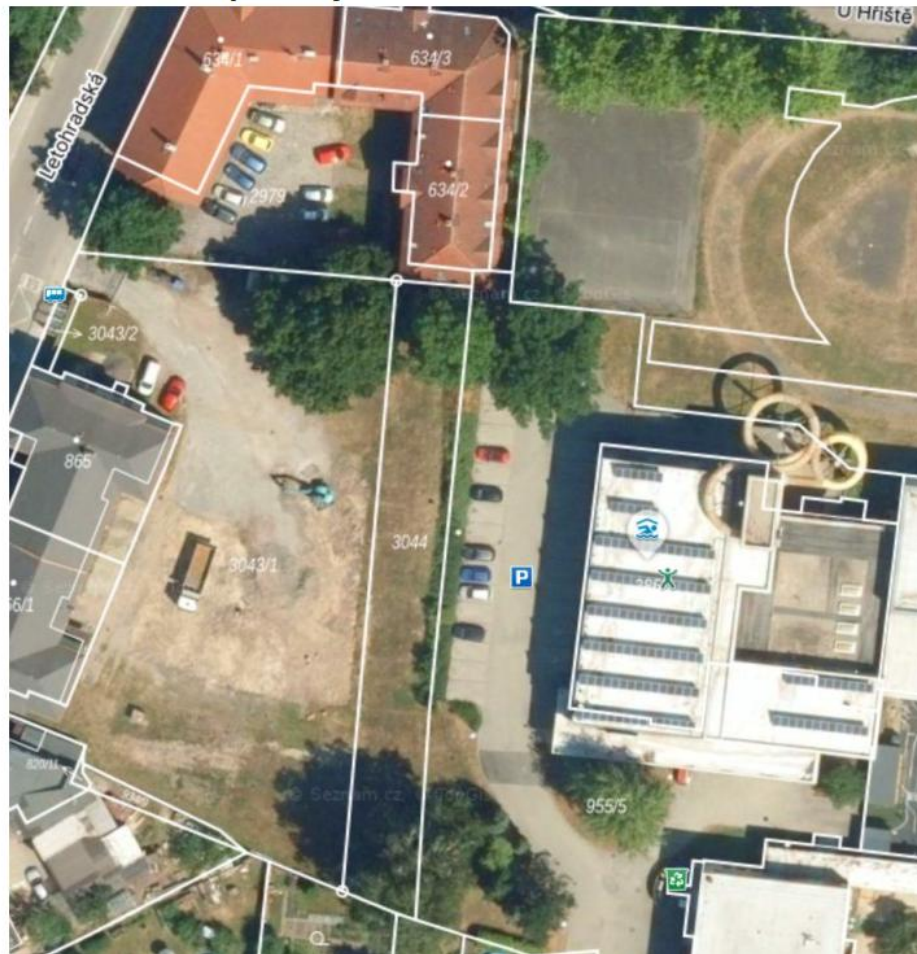


# Území

## Územní plán



## Katastrální mapa – zájmové území Plaveckého bazénu





# Fotografie

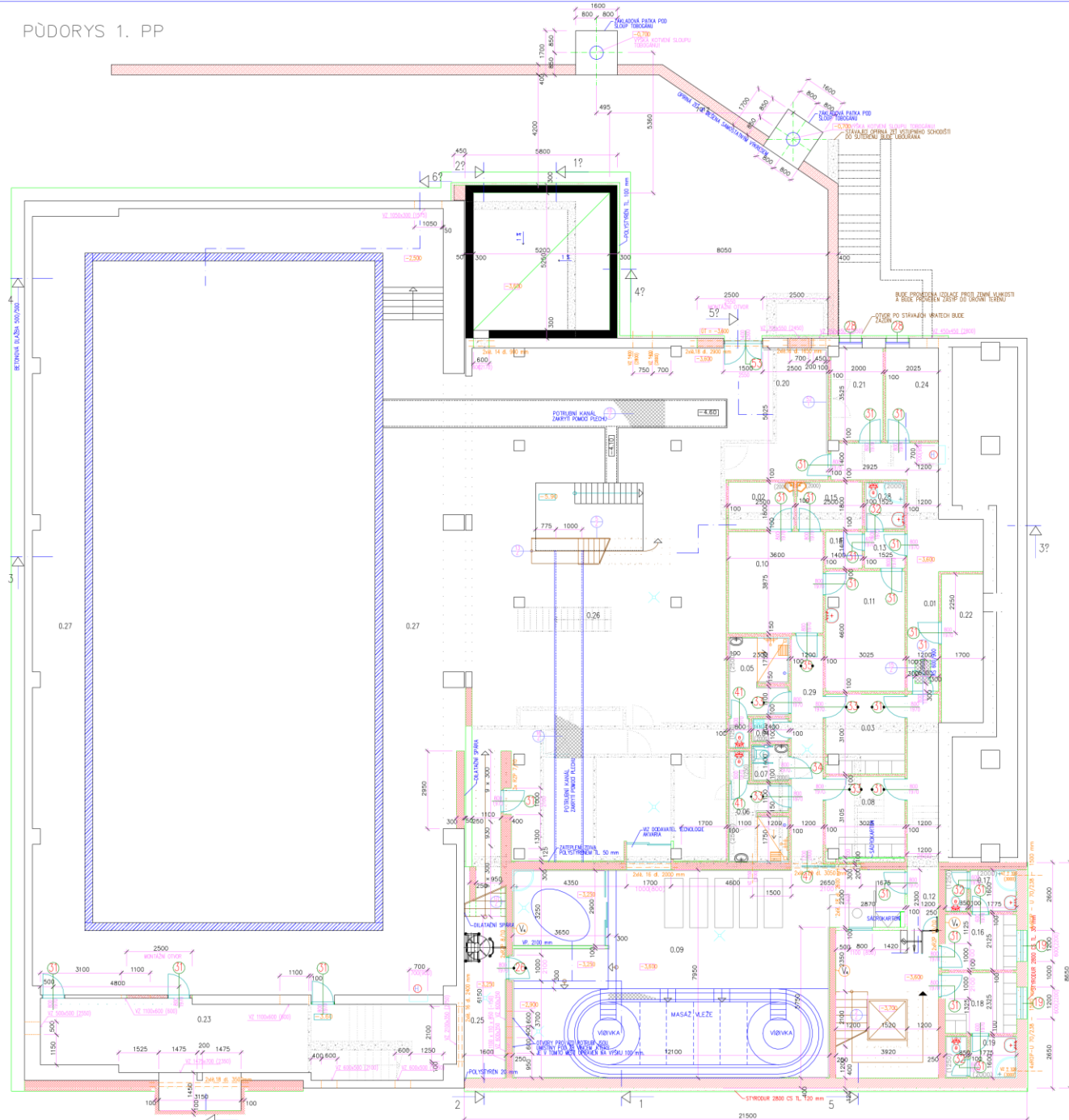




# Fotografie

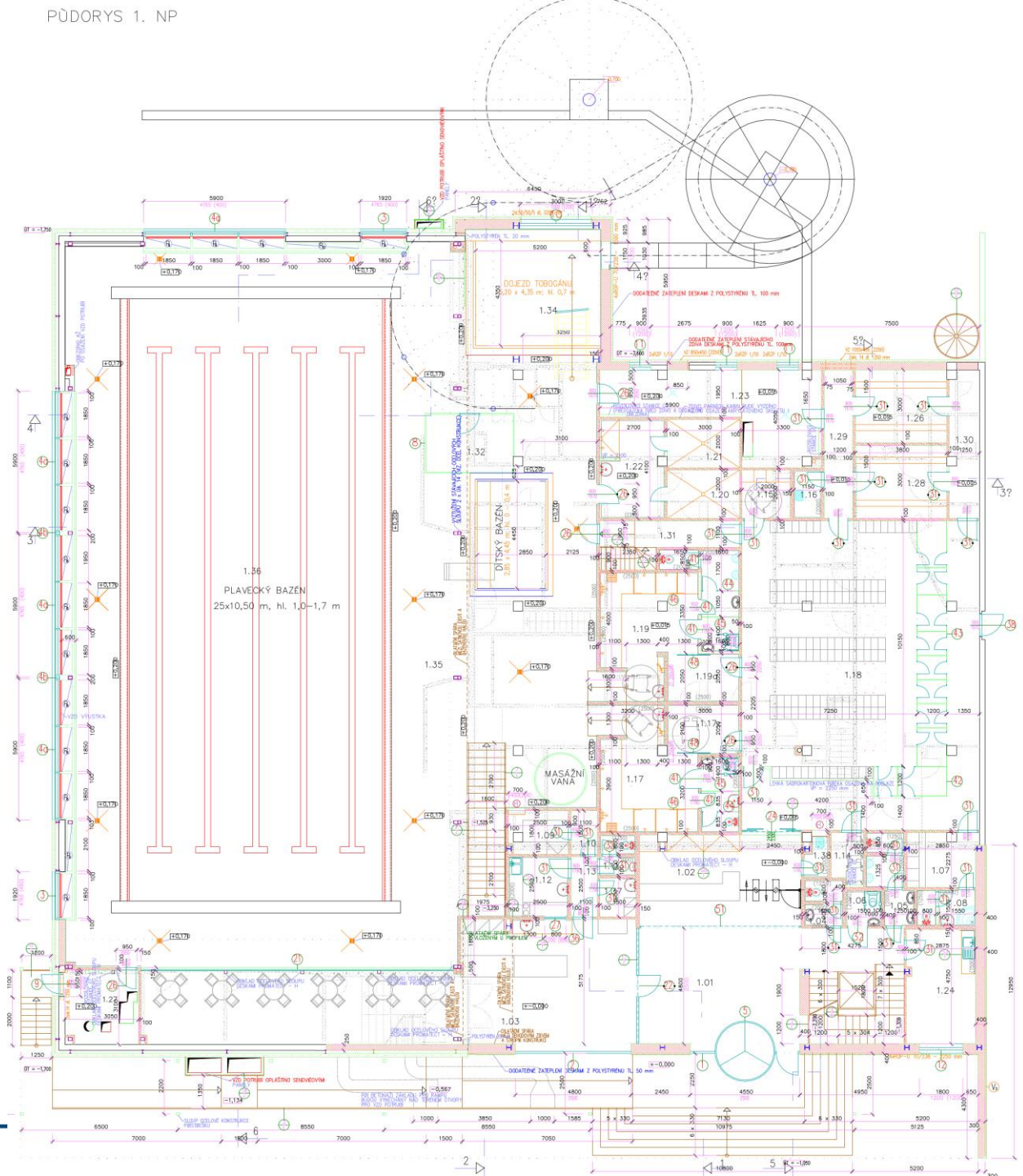


## PUDORYS 1. PP

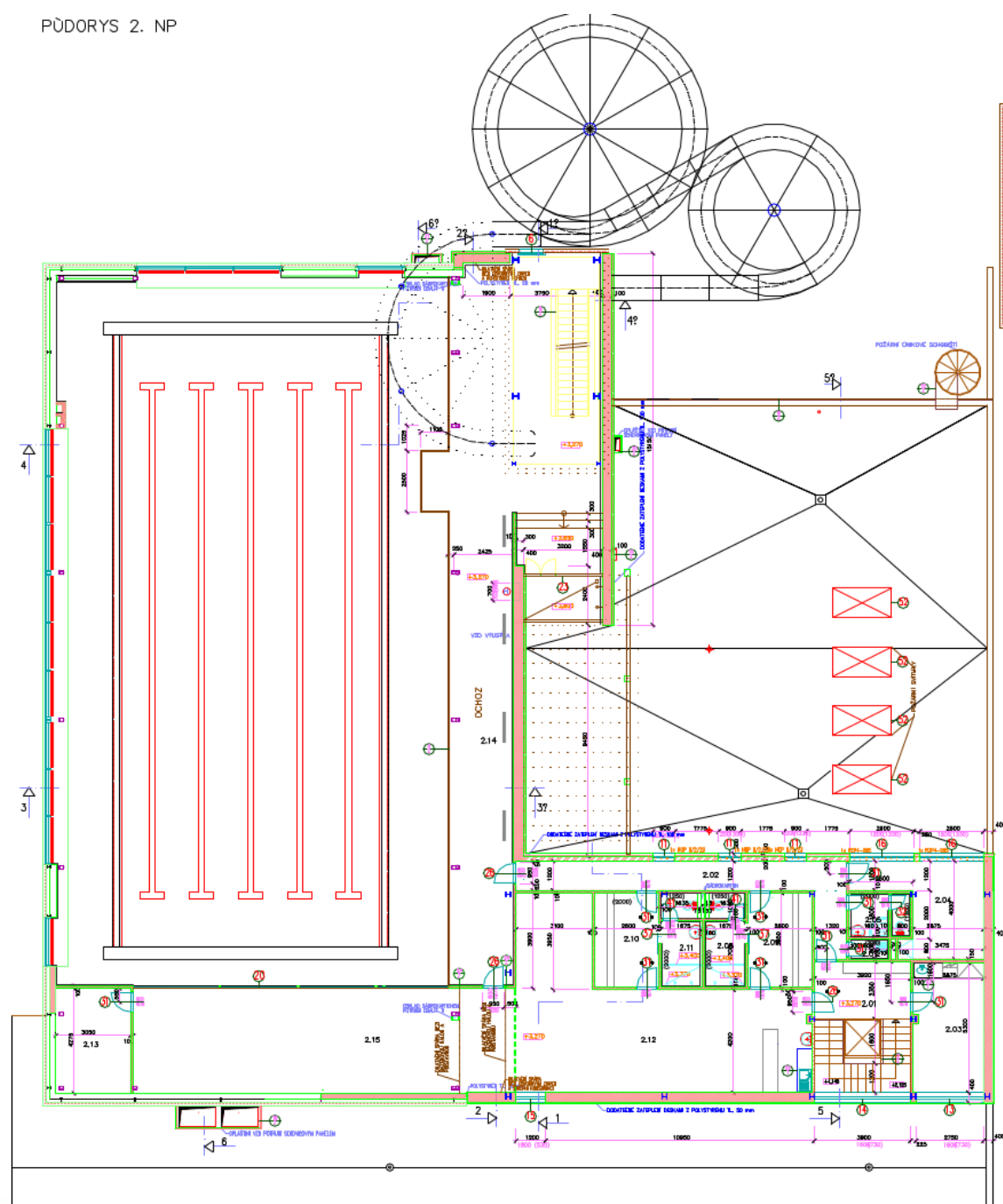




# Půdorys 1.NP

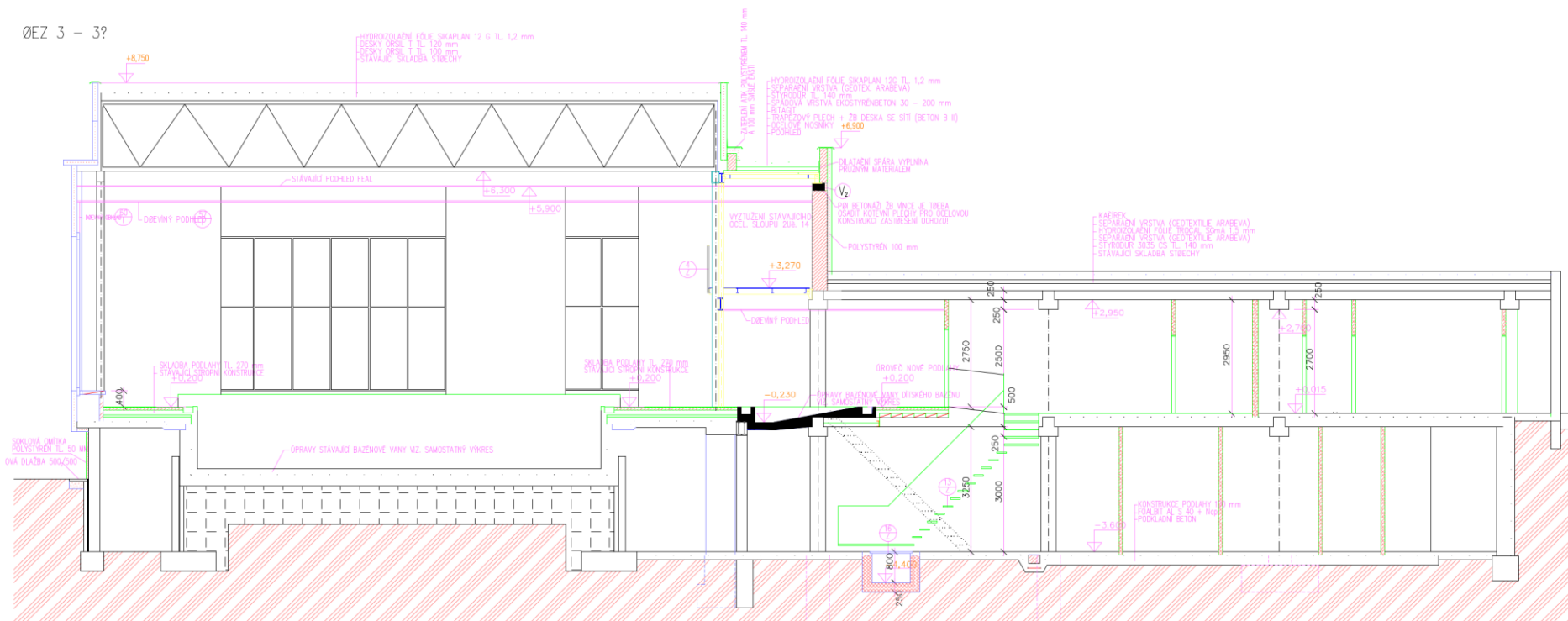


## Půdorys 2.NP

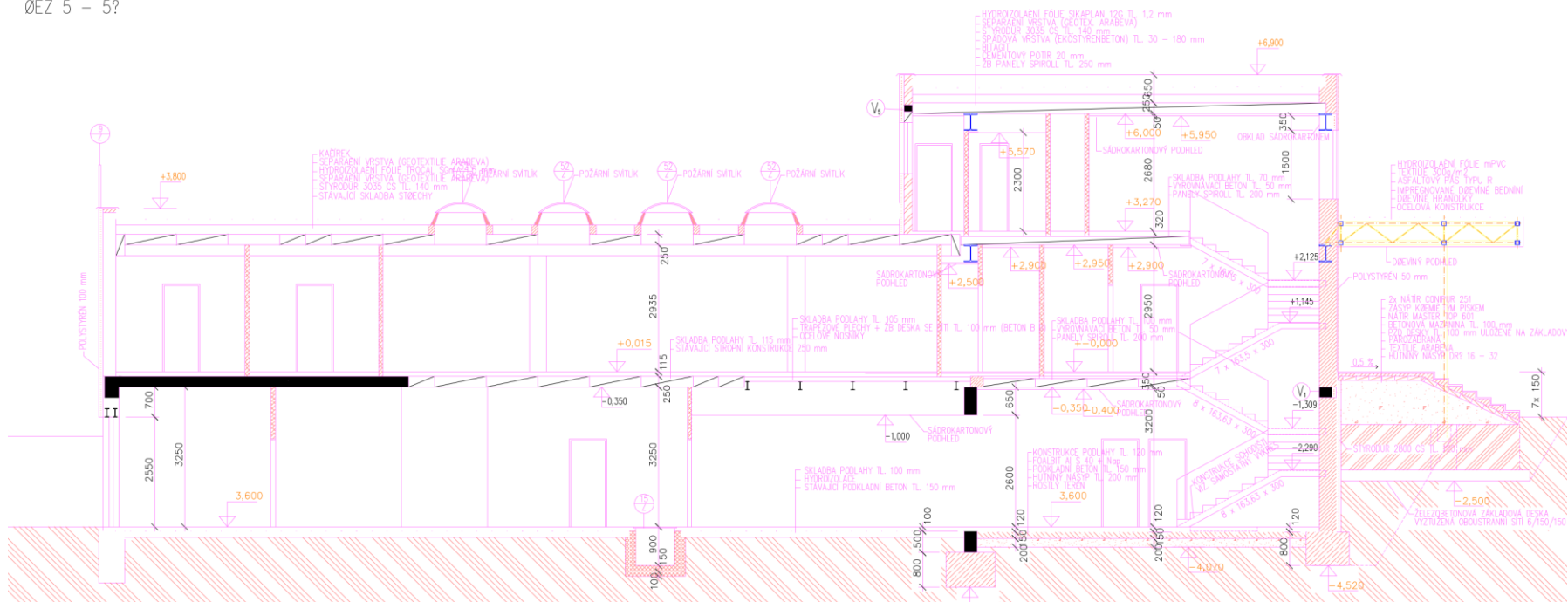




ØEZ 3 - 3?



ØEZ 5 – 5?





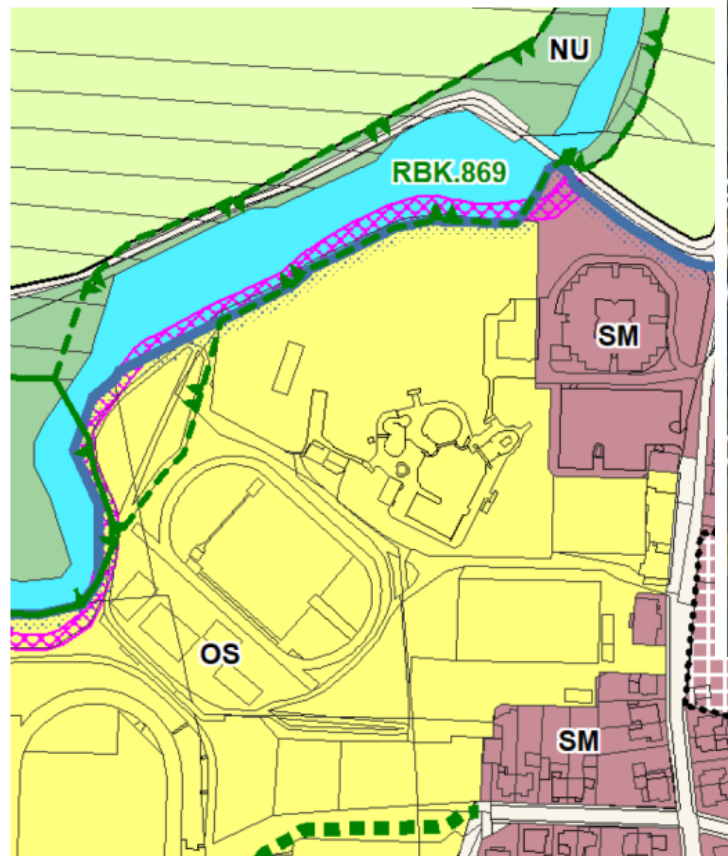
# Lokalita letního koupaliště - Aquaparku





# Území

## Územní plán



Katastrální mapa – zájmové území Letního Aquaparku



# Lokalita bazénu - sauny





# Sauny



# Stávající stav – bazén

- Otevřen v 1986 – původní plavecký bazén
- Rekonstrukce 2006 - přibýlo 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 – VELKÁ 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



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           |
| SOBOTA  | 12:30 – 15:00 | RODIČE S DĚTMI |
|         | 15:00 – 18:30 | ŽENY           |
|         | 18:30 – 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

| Personál                                     | Počty | 2023 | 2024 |
|----------------------------------------------|-------|------|------|
| vedoucí                                      |       | 1    | 1    |
| provozní                                     |       | 1    | 1    |
| asistentka                                   |       | 1    | 1    |
| účetní                                       |       | 1    | 1    |
| pokladní HPP                                 |       | 2    | 2    |
| pokladní brigádníci                          |       | 0    | 0    |
| plavčíci HPP                                 |       | 9    | 10   |
| plavčíci brigádníci - občasná výpomoc        |       | 4    | 4    |
| strojníci                                    |       | 2    | 2    |
| údržba                                       |       | 1    | 1    |
| úklid                                        |       | 3,5  | 3,5  |
| sauny                                        |       | 2    | 2    |
| instruktoři plavání - viz plavčík            |       |      |      |
| ostatní (cvičitelé fitness - cca 20 hod/měs) |       | 4    | 4    |
| nazařazené                                   |       |      |      |
|                                              |       |      |      |
|                                              |       |      |      |
| CELKEM osob                                  |       | 31,5 | 32,5 |



# 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 <b>MAXIMÁLNÍ DLE VYHLÁŠKY</b> 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
- S T A T I C K É P O S O U Z E N Í 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

**Trendy?**

**Konkurence?**

**Proč?**

**Jak?**

**Pro koho?**

**Za kolik?**

**Co z toho?**



# Konkurence ?





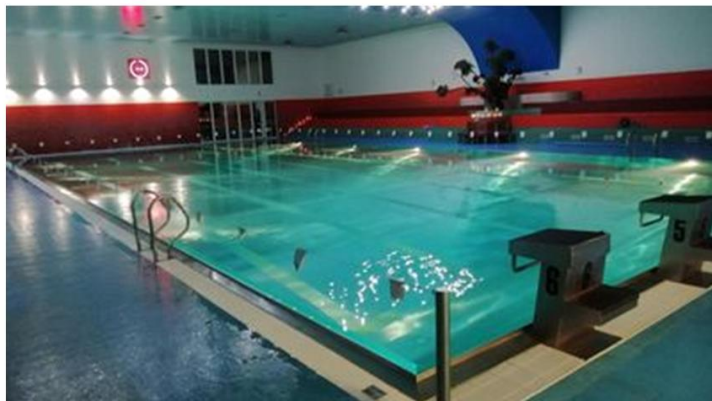
# Konkurence

| 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 m²) | 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

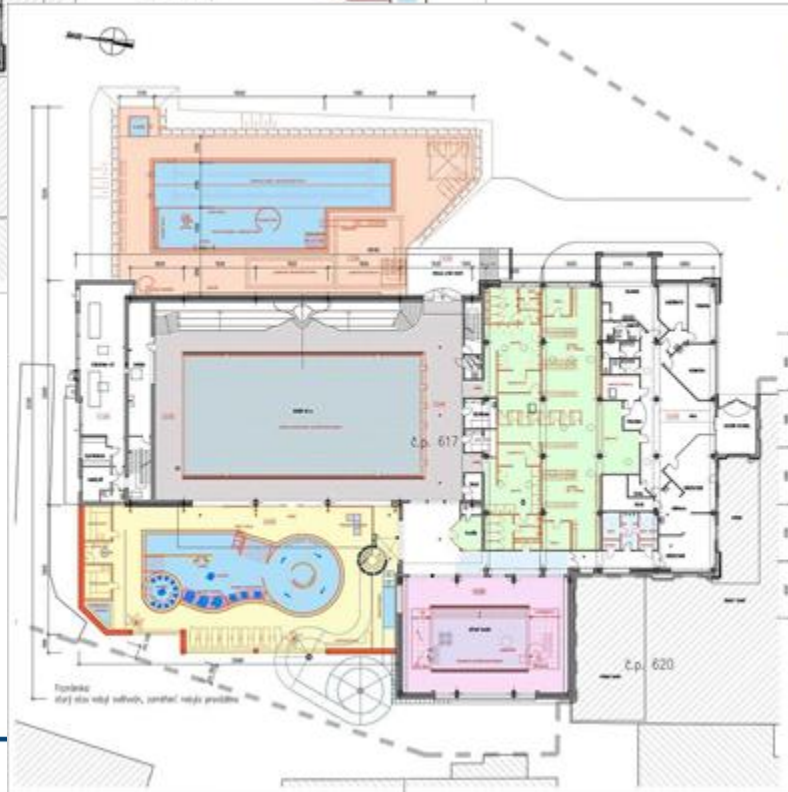
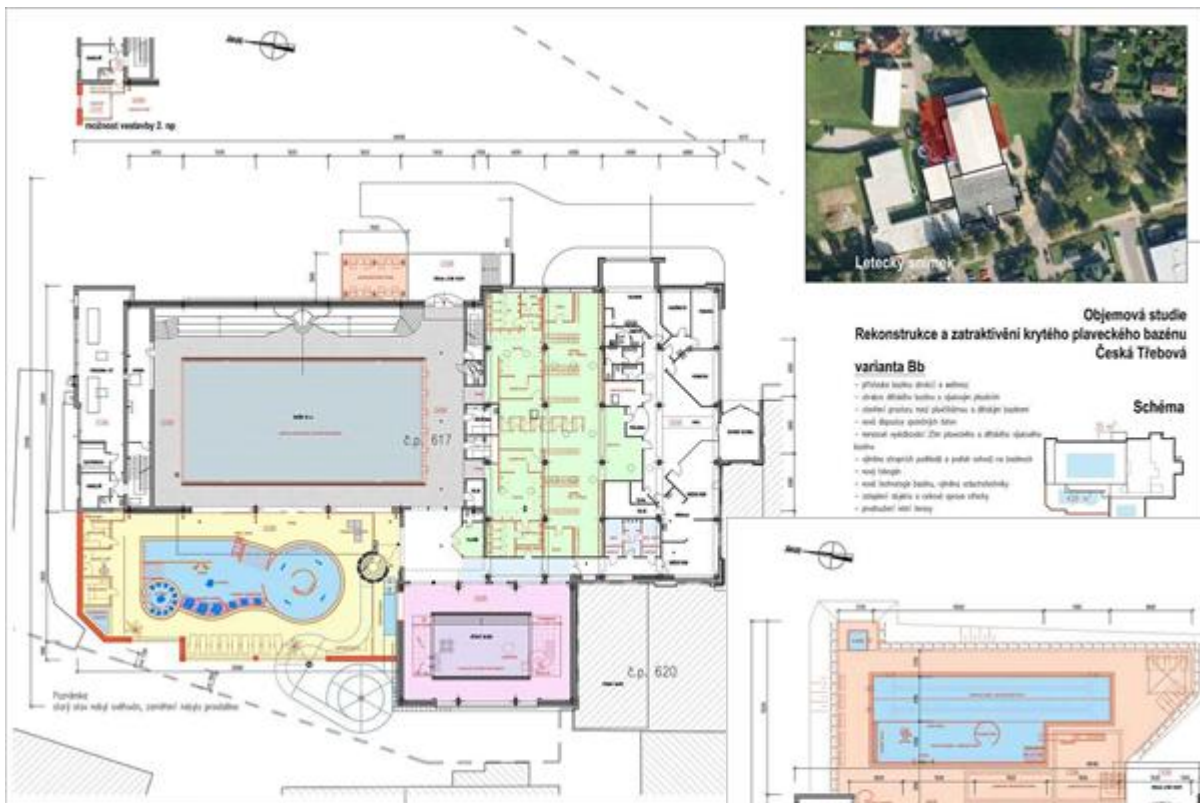
Nyní



## 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                       |

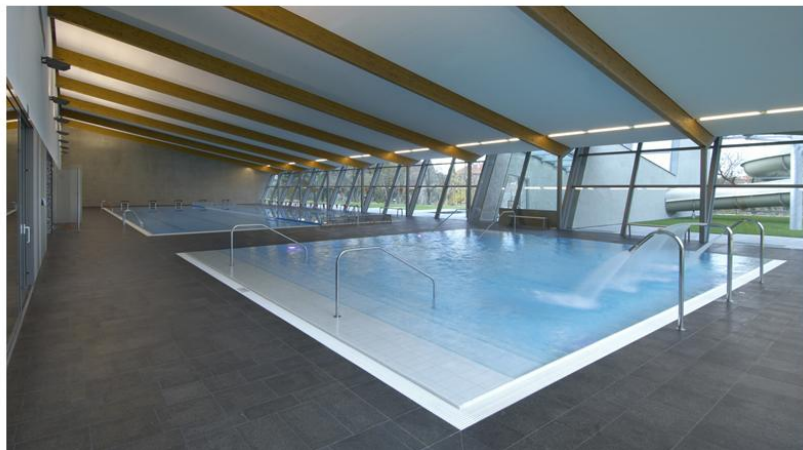
# Konkurence





# 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

## Plavecký bazén Vysoké Mýto



### Sauna - jednorázové vstupné

Do prostor saun je umožněn jednorázový vstup s čipovými náramky. Povolena 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    |

### Ceník

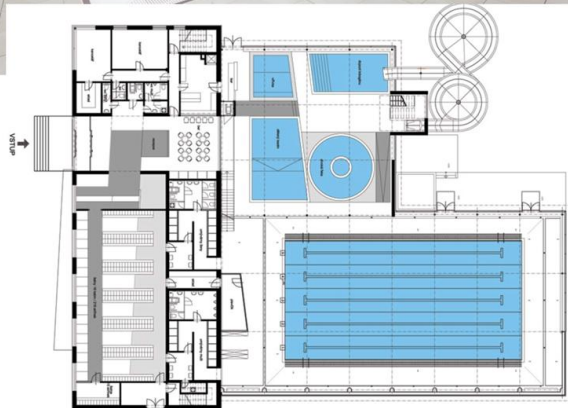
#### Plavecký bazén

Do bazénu je umožněn jednorázový vstup s čipovými náramky. Povolena 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,-  |

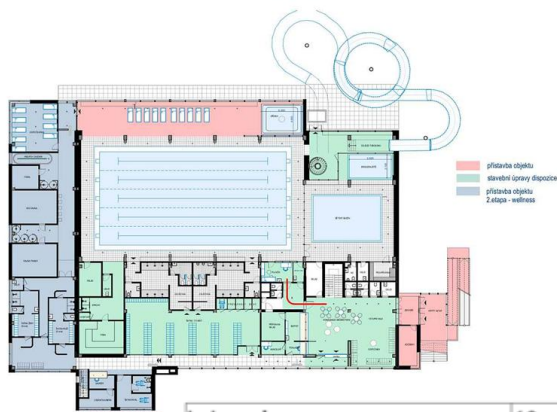
Relaxační zóna

50,-



# Konkurence

## Plavecký bazén Svitavy



| kategorie                     | 60 min (Kč) | 120 min (Kč) | věk/podmínky/poznámka                                                                                                      |
|-------------------------------|-------------|--------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| dospělí základní vstupné (ZV) | 135         | 195          | 18 – 65<br>neprokazuje se                                                                                                  |
| děti*)                        | 95          | 140          | 3 – 15<br>prokáže se dokladem – průkaz pojištění                                                                           |
| student                       | 110         | 160          | 15 – 26, od 65                                                                                                             |
| senior                        |             |              | prokáže se dokladem – ISIC, OP, průkaz pojištění, index                                                                    |
| ZTP                           | 100         | 150          | prokáže se dokladem – průkaz ZTP, nebo ZTP/P                                                                               |
| ZTP/P                         | 0           | 0            | prokáže se dokladem ZTP/P<br>doprovod bez vstupu do vody<br>(postižený + doprovod bez vstupu do vody má vstup zdarma)      |
|                               | 95          | 140          | prokáže se dokladem ZTP/P<br>doprovod se vstupem do vody<br>(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 tam se bude bazén 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    | —             | <b>145 Kč</b> | — 90 min + 15 min převlečení; doplatek <b>1 Kč/min.</b> |
| Česká Třebová      | —             | <b>150 Kč</b> | — 1,5 h; doplatek <b>2 Kč/min.</b>                      |
| Litomyšl           | —             | <b>180 Kč</b> | — 90 min; doplatek <b>2 Kč/min.</b>                     |
| Vysoké Mýto        | <b>185 Kč</b> | <b>255 Kč</b> | <b>330 Kč</b> 1 h / 1,5 h / 2 h.                        |
| Svitavy            | <b>135 Kč</b> | —             | <b>195 Kč</b> 60 / 120 min.                             |
| Rychnov n. Kněžnou | <b>125 Kč</b> | —             | <b>205 Kč</b> 1 h / 2 h; doplatek <b>2 Kč/min.</b>      |

# 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



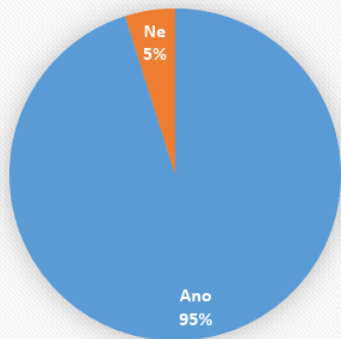
Graf č. 16: Požadavky na vnitřní vybavení





# TRENDY – anketa Pelhřimov

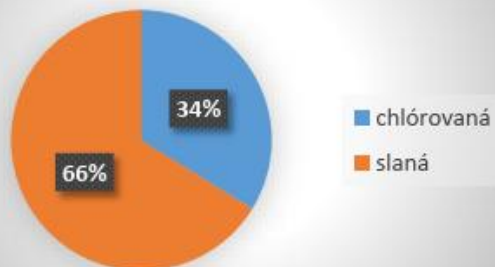
Zbudování venkovního bazénu



Saunový svět a atrakce v rámci krytého bazénu



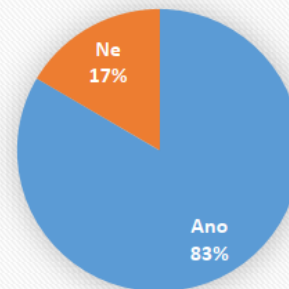
Voda ve venkovním bazénu



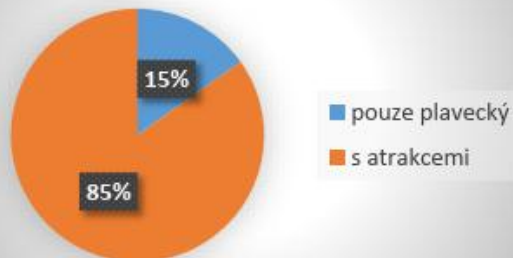
Dětské brouzdaliště u venkovního bazénu



Tobogán



Typ venkovním bazénu



Sportovní hřiště u venkovního bazénu

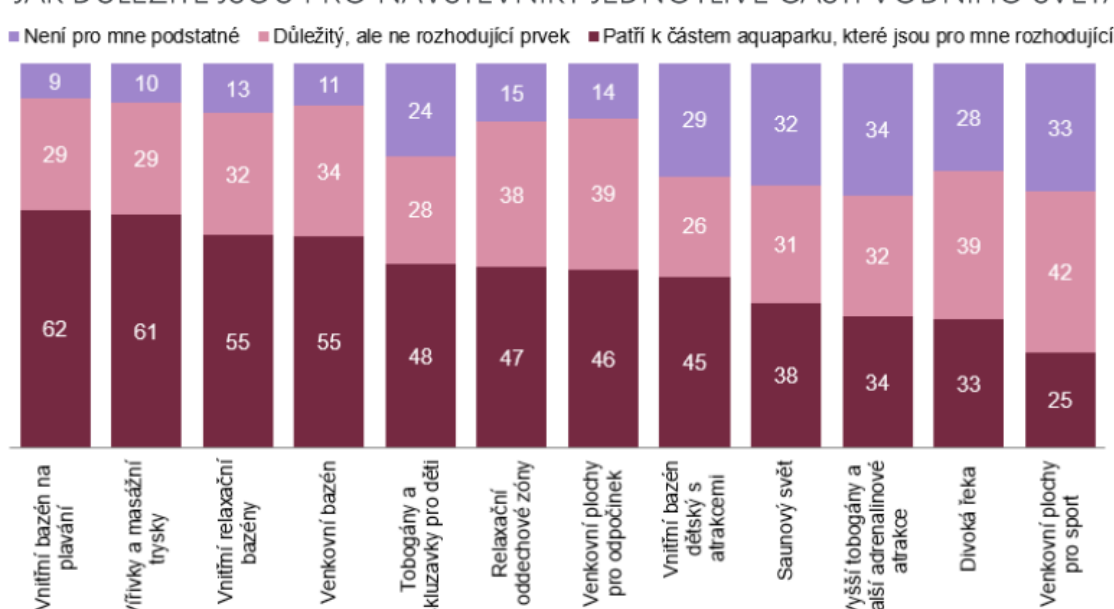


# TRENDY – anketa České Budějovice

- **Základní postřehy:**

- **Požadavky na atrakce**

JAK DŮLEŽITÉ JSOU PRO NÁVŠTĚVNÍKY JEDNOTLIVÉ ČÁSTI VODNÍHO SVĚTA



- **Požadované části**

DOPORUČENÉ TEMATICKÉ BLOKY

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

Ke zvažení:  
Oddělená sekce pro kurzy nejmenších dětí



v rámci celého areálu prostory určené k regeneraci a odpočinku

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

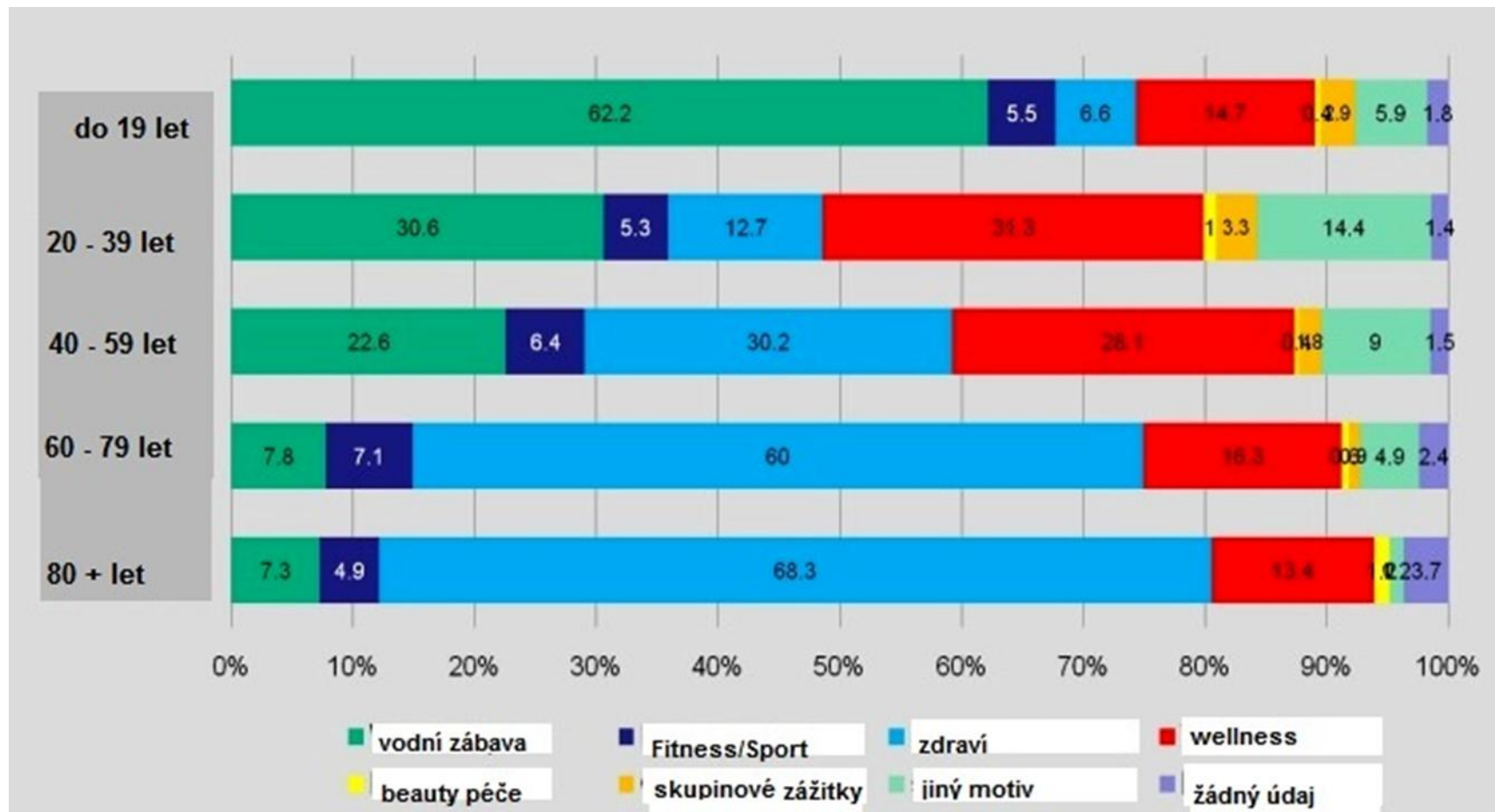
\*\* parametry wellness části projektu budou záviset i na tom, nakolik budou realizovány plánované konkurenční projekty v Českých Budějovicích

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

relaxsolution®

# TRENDY

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



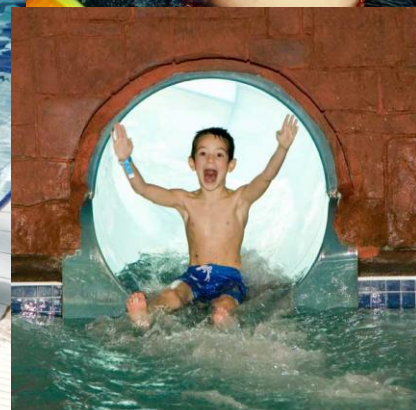
# TRENDY - shrnutí

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

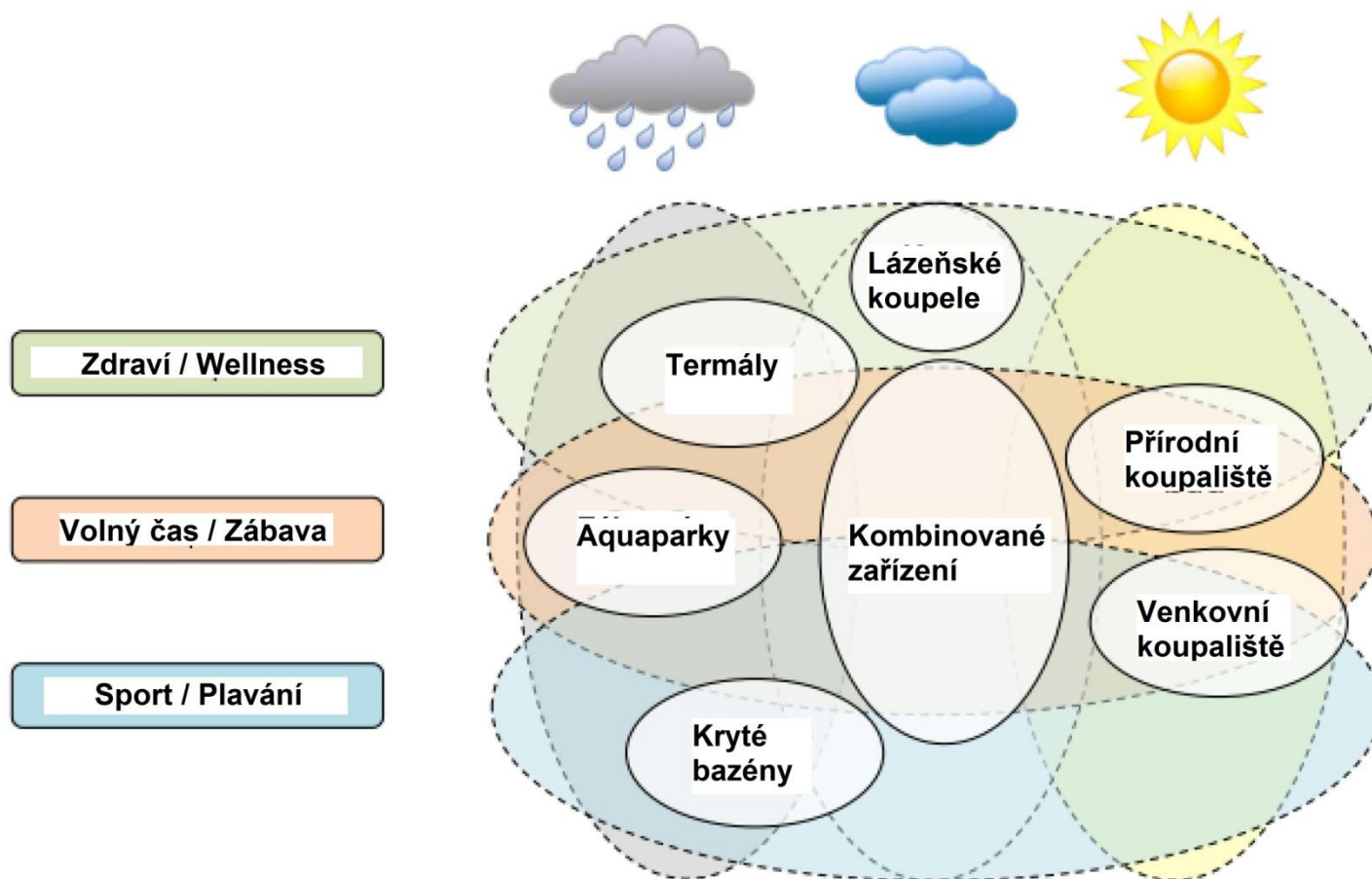
- možnost širokého spektra zábavy a relaxace – zejména rodiny
- možnost pasivní relaxace – všichni
- wellnessové služby s pozitivním dopadem na zdraví – 40+
- o teplou vodu či vzduch – všichni (ideálně vodu s přidanou hodnotou – termální, slaná, ...)
- **Veřejná služba provozu městských bazénů již přestává 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? Jaké cílové skupiny mají být uspokojeny?

- **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 na stejném místě

**Varianta 2** – demolice stávajícího plaveckého bazénu a vybudování nového objektu u areálu letního Aquaparku



# 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

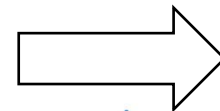
- **kvalita a rozmanitost nabízených služeb**

- **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

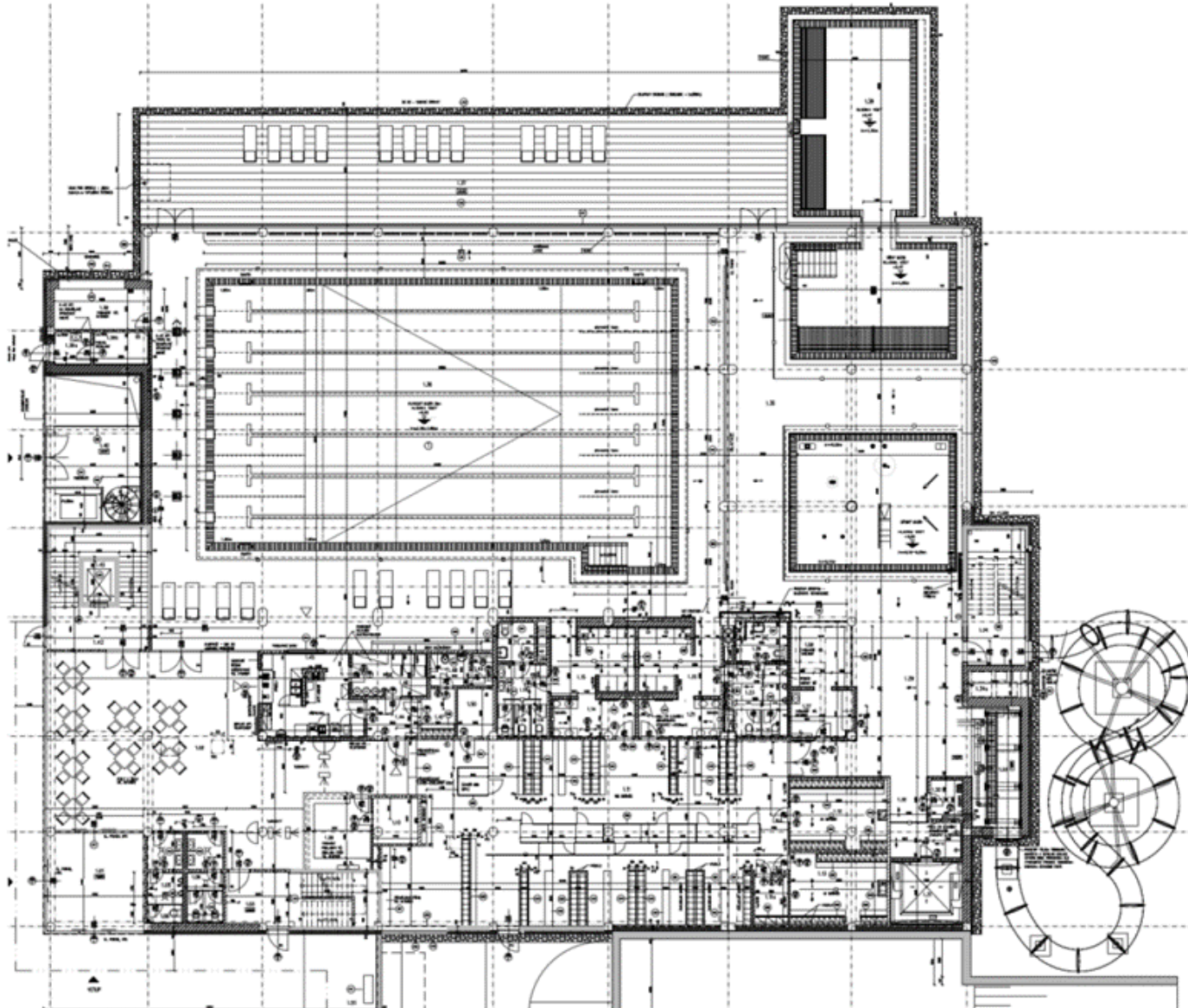
# Jaký areál ?

Ukázky řešení nových realizací bazénů



# Objem stavby – ukázka s porovnání standardu

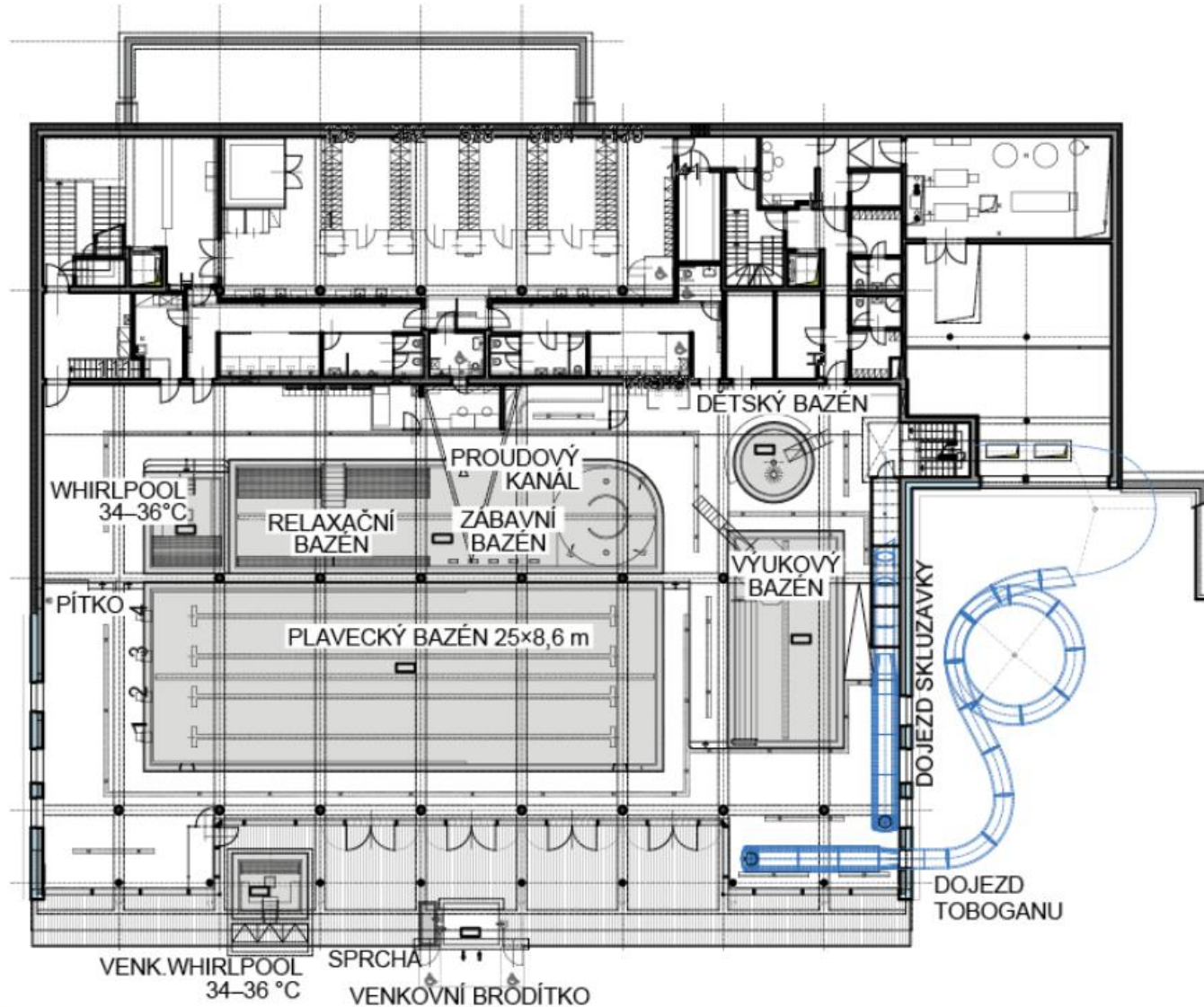
- Nymburk za 430 mil. Kč (388,842 + 41,235 dodatky) kapacita 196 + 55



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

# Objem stavby – ukázka s porovnání standardu

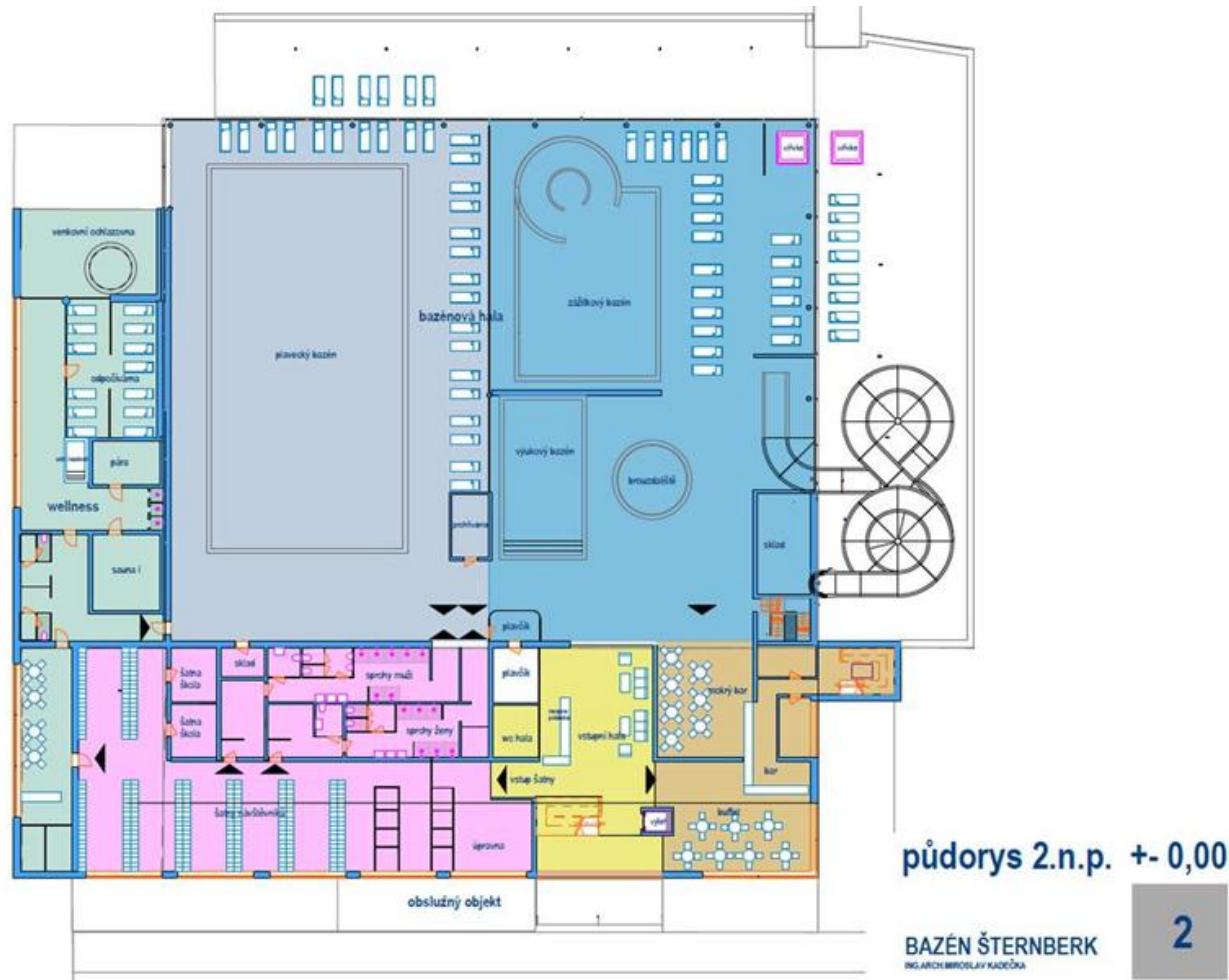
- Vrchlabí za 188 mil. Kč + 1.etapa komunikací atd. cca 30 mil. Kč – osob 186





# Objem stavby – ukázka s porovnání standardu

- Štenberk za cca 180 mil. Kč– osob 120





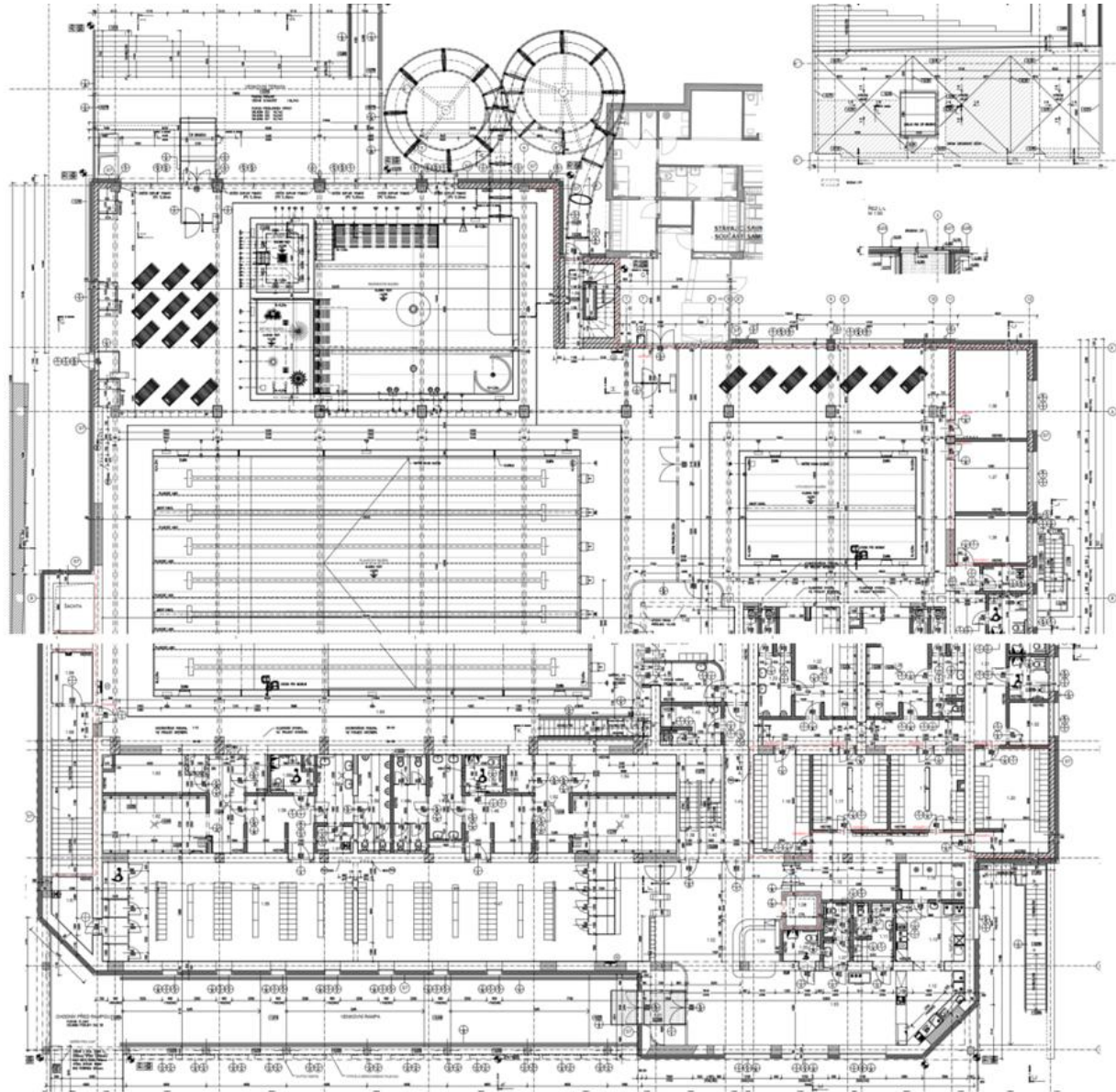
# Objem stavby – ukázka s porovnání standardu

- Svitavy za cca 250 mil. Kč – osob 130



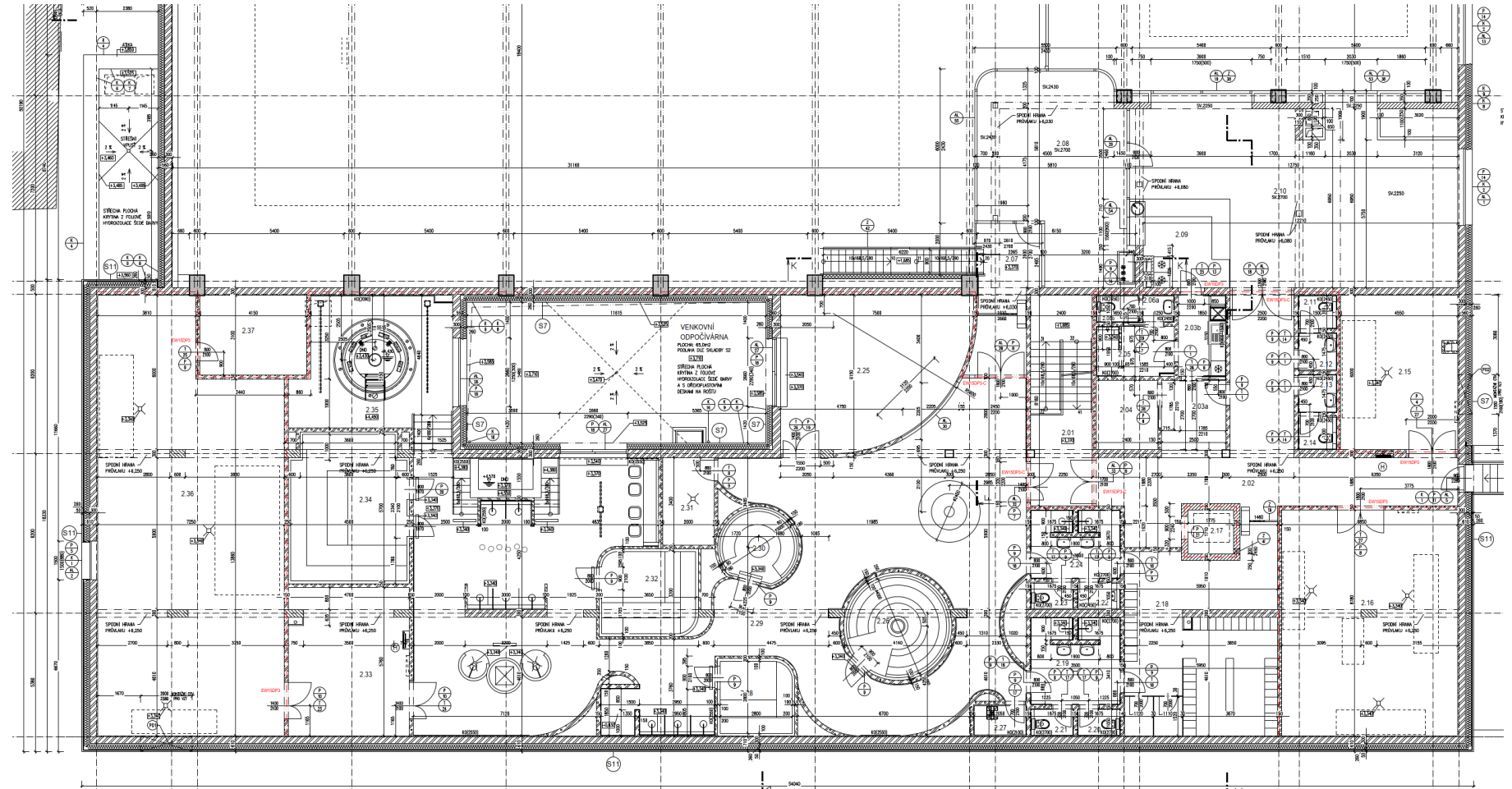
# Objem stavby – ukázka s porovnání standardu

- Břeclav za 438,120 mil.
- Kapacita 288 osob



# Objem stavby – ukázka s porovnání standardu

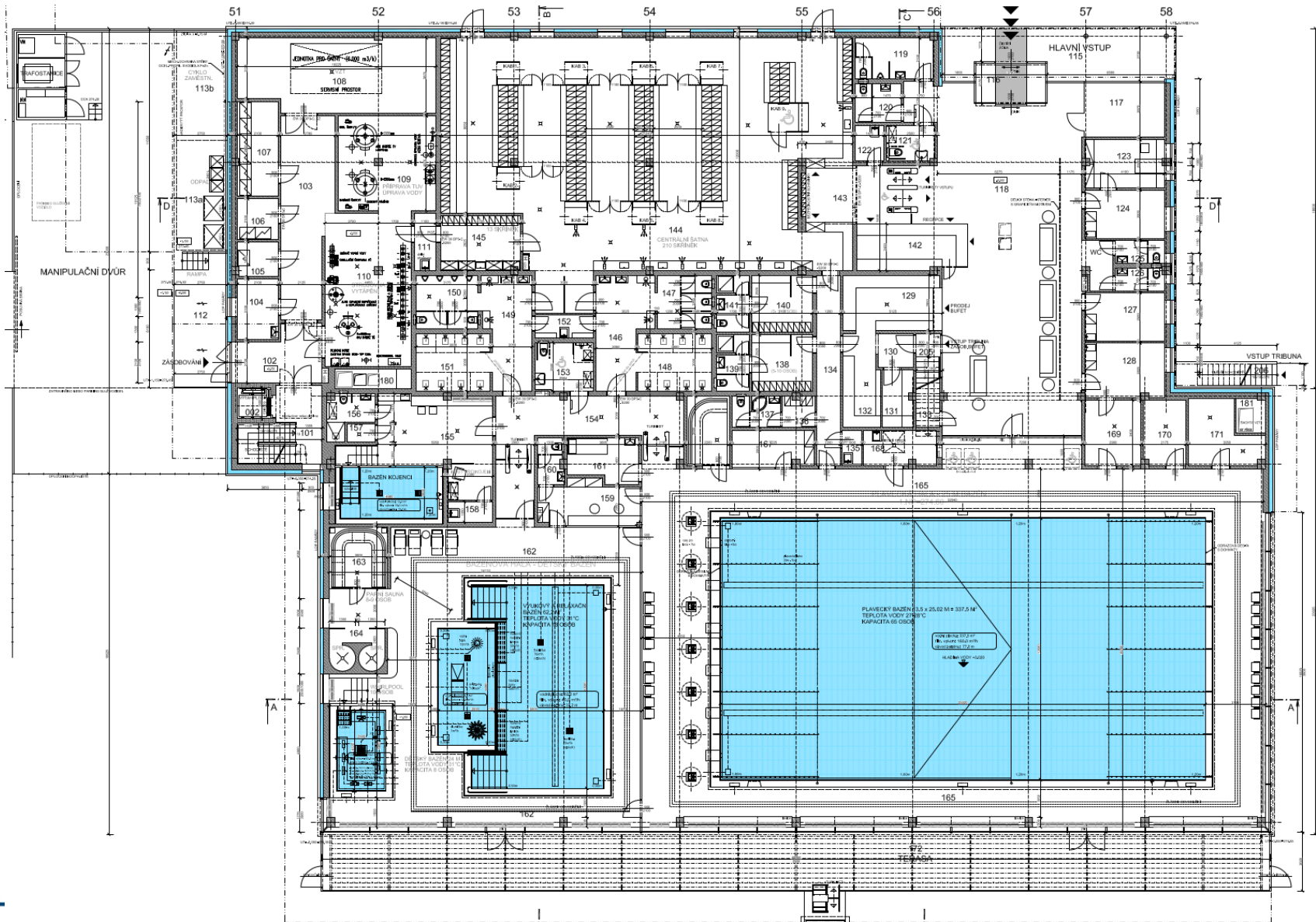
- Břeclav za 438,120 mil. Kč





# Objem stavby – ukázka s porovnání standardu

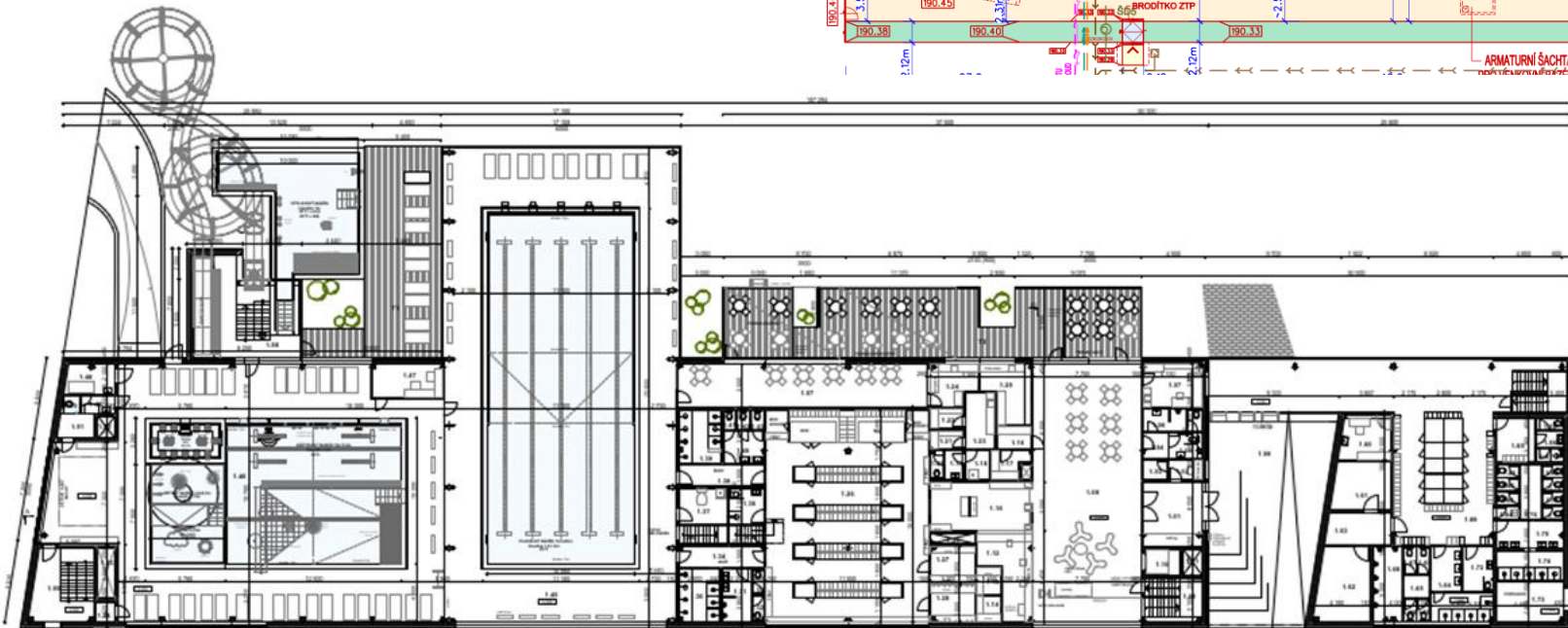
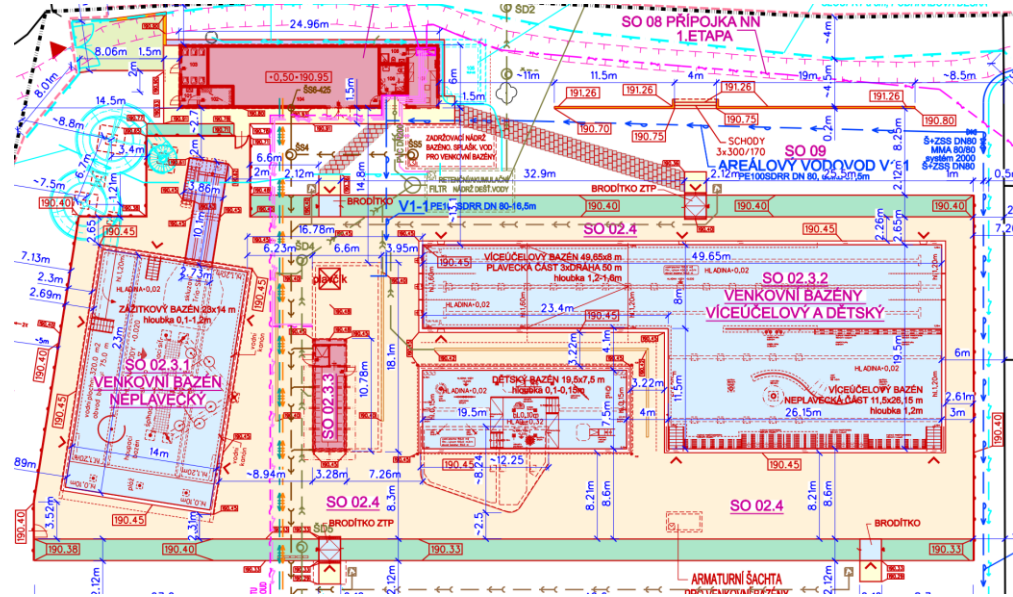
- Blansko za 321,120 mil. Kč – kapacita cca 223 osob





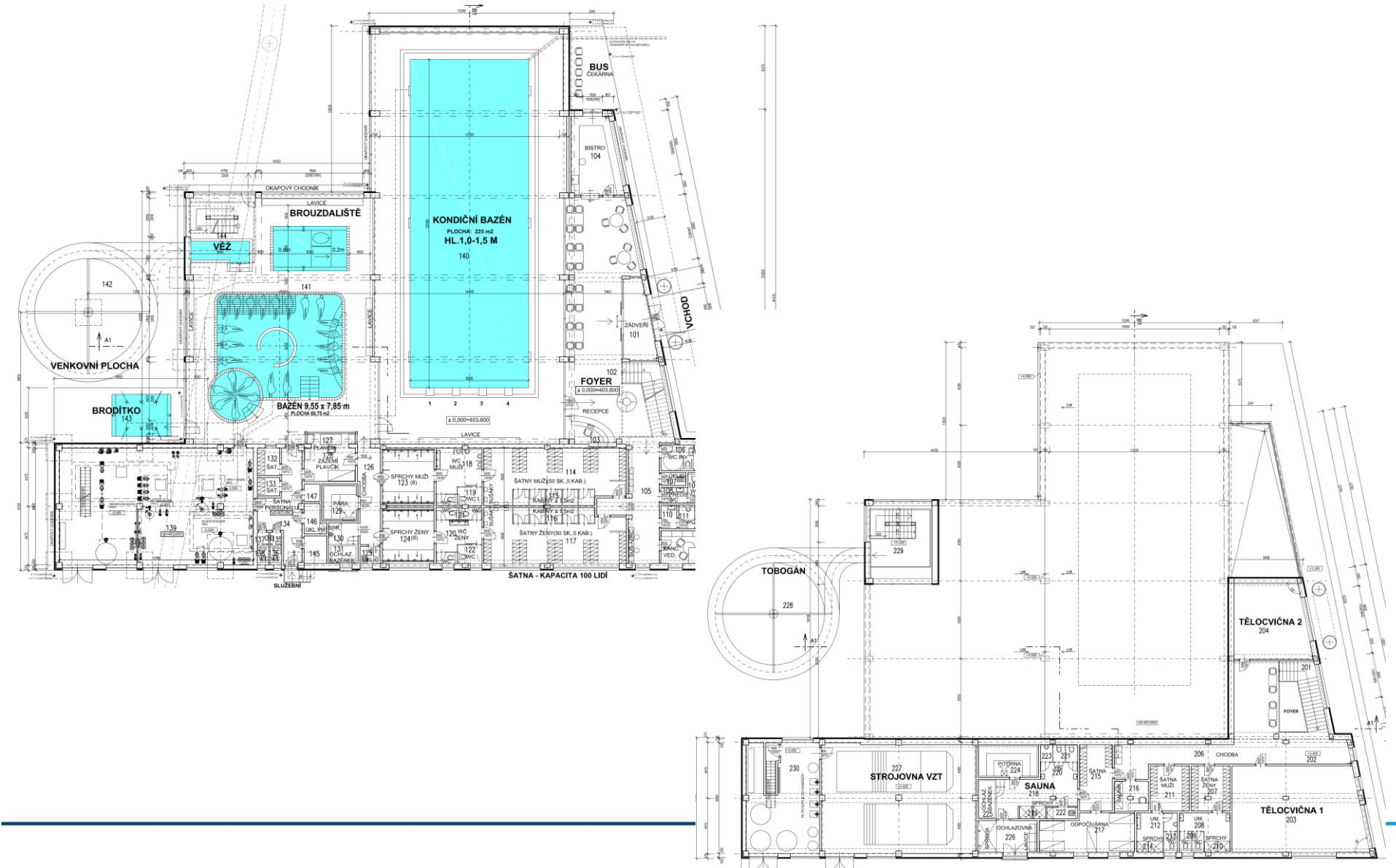
## Objem stavby – ukázka s porovnání standardu

- Kyjov za 321,643 mil. Kč v roce 2021 + index 48,6% je 478 mil. Kč, kapacita 220 + 64 – letní 670 osob
  - bez letní části nyní cca 400 mil. Kč
- 



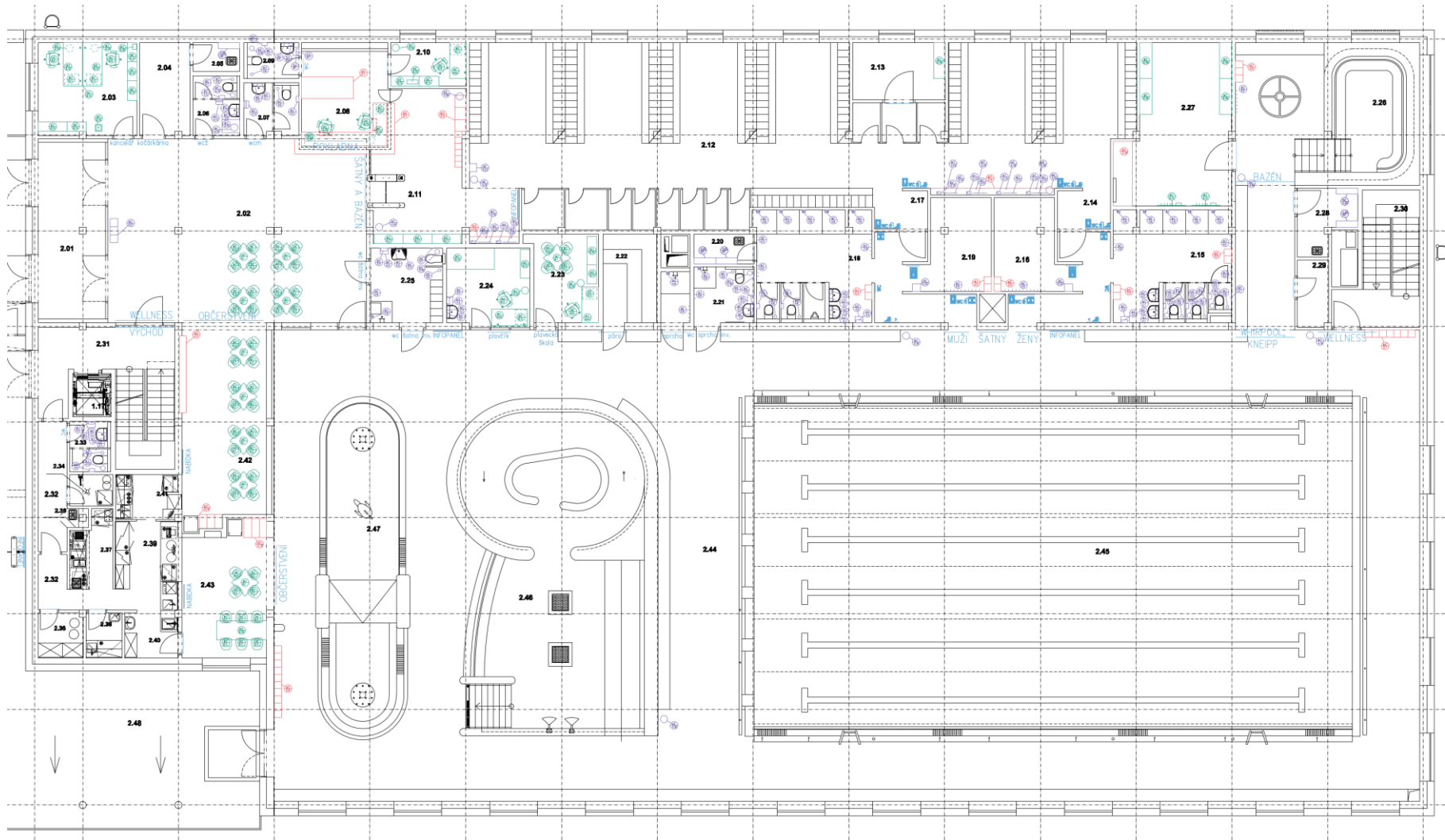
# Objem stavby – ukázka s porovnání standardu

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



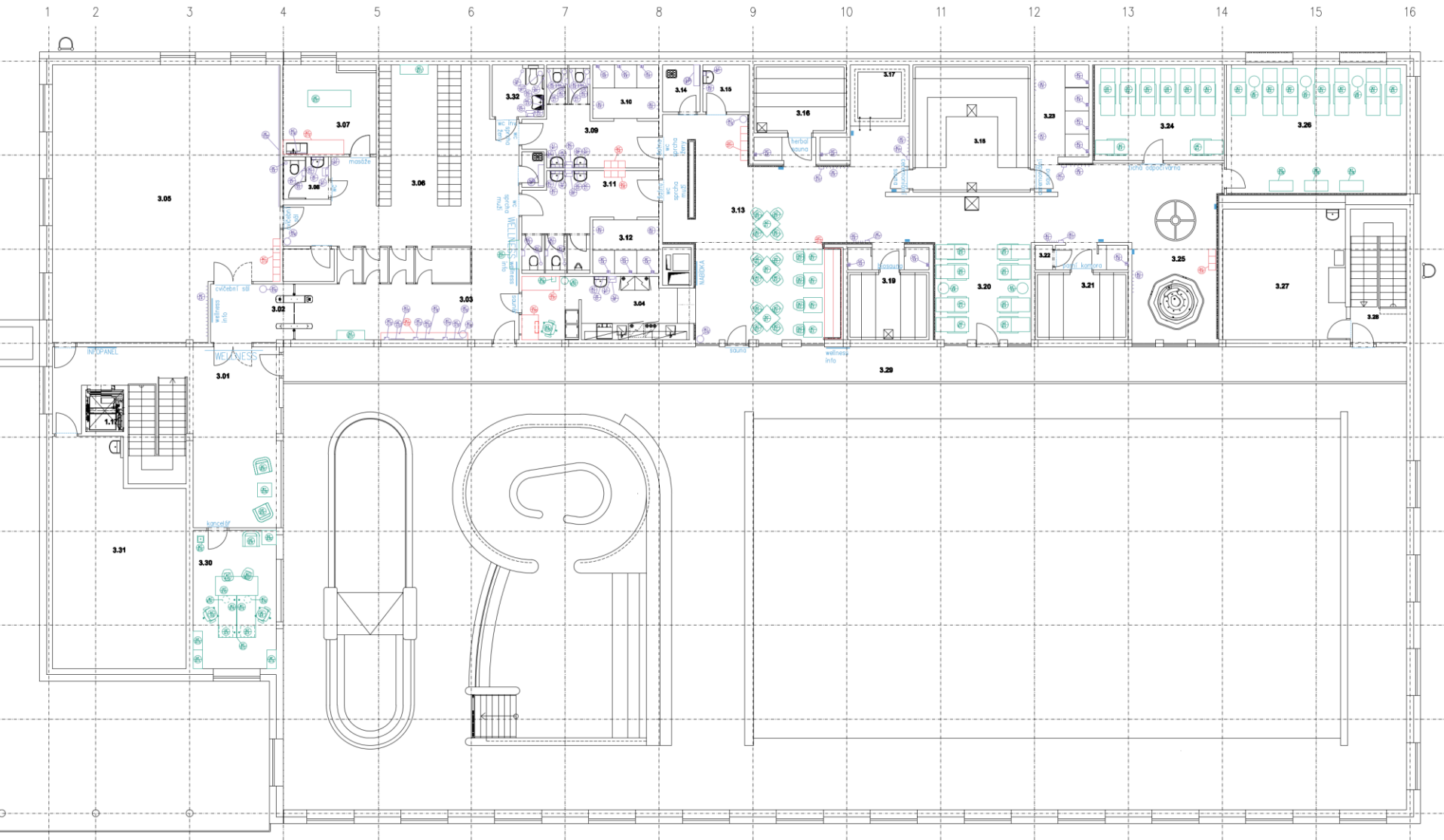
# Objem stavby – ukázka s porovnání standardu

- Litvínov za 362,050 mil. Kč kapacita 238



# Objem stavby – ukázka s porovnání standardu

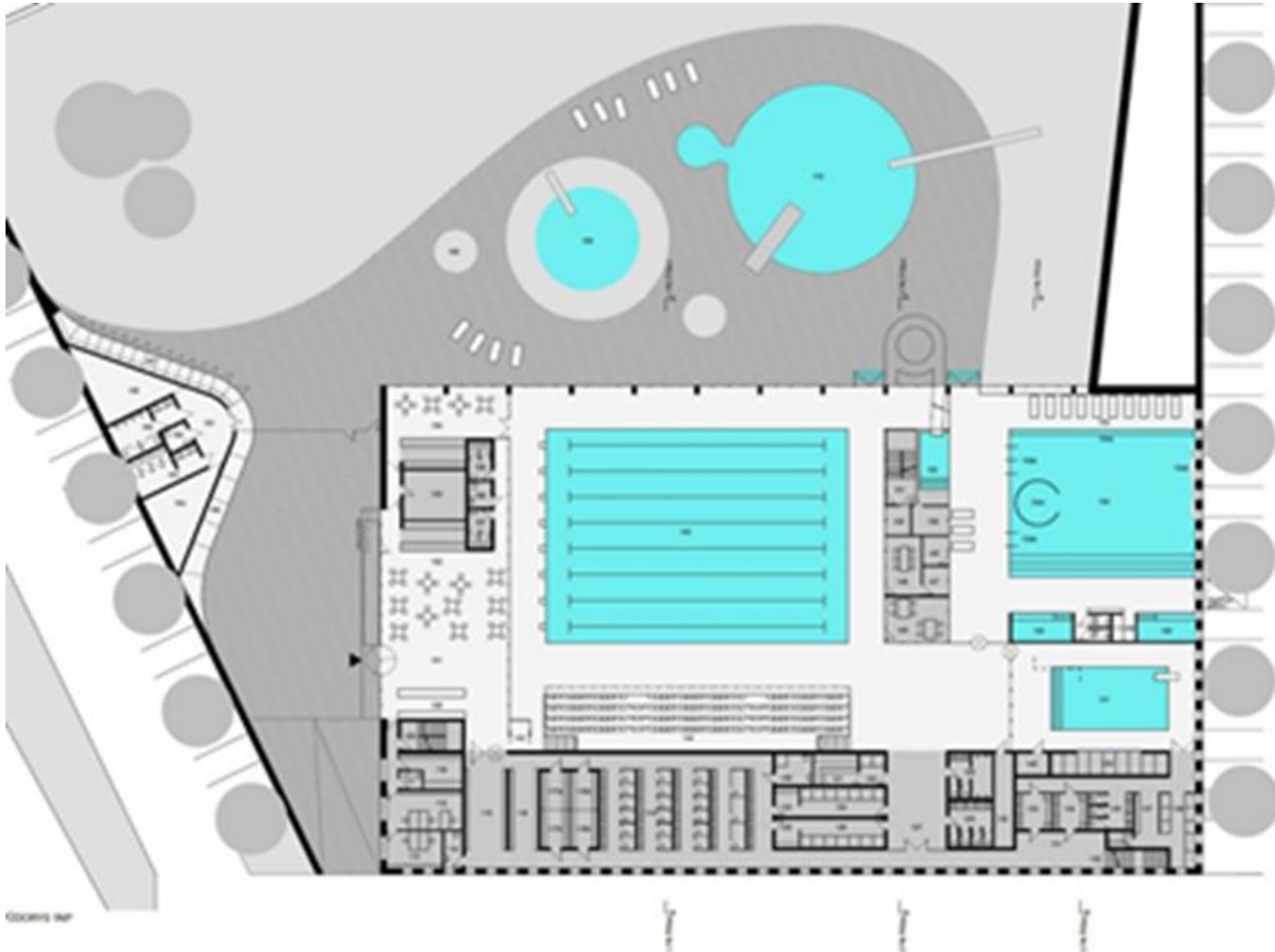
- Litvínov za 362,050 mil. Kč kapacita 238





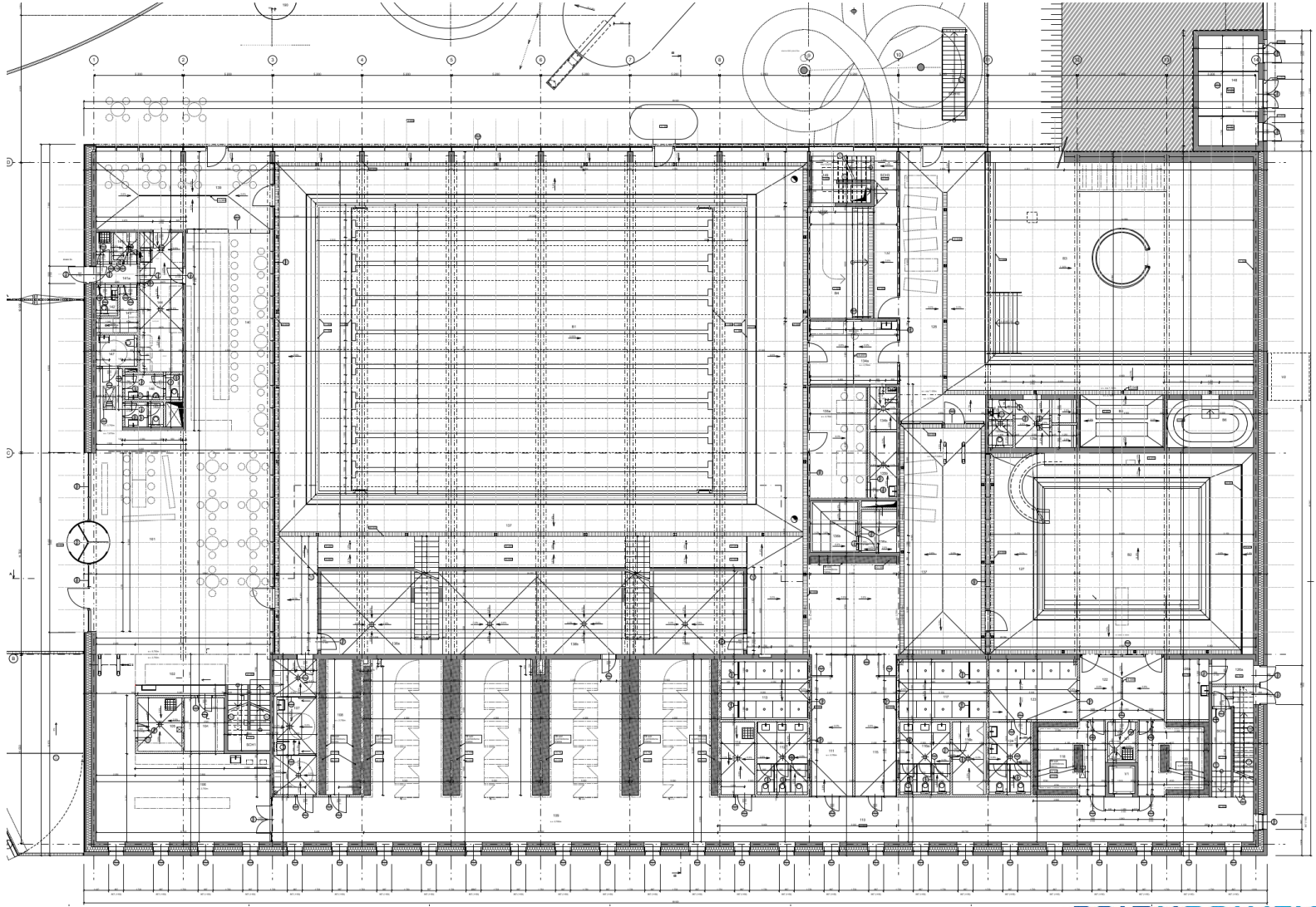
# Objem stavby – ukázka s porovnání standardu

- 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)



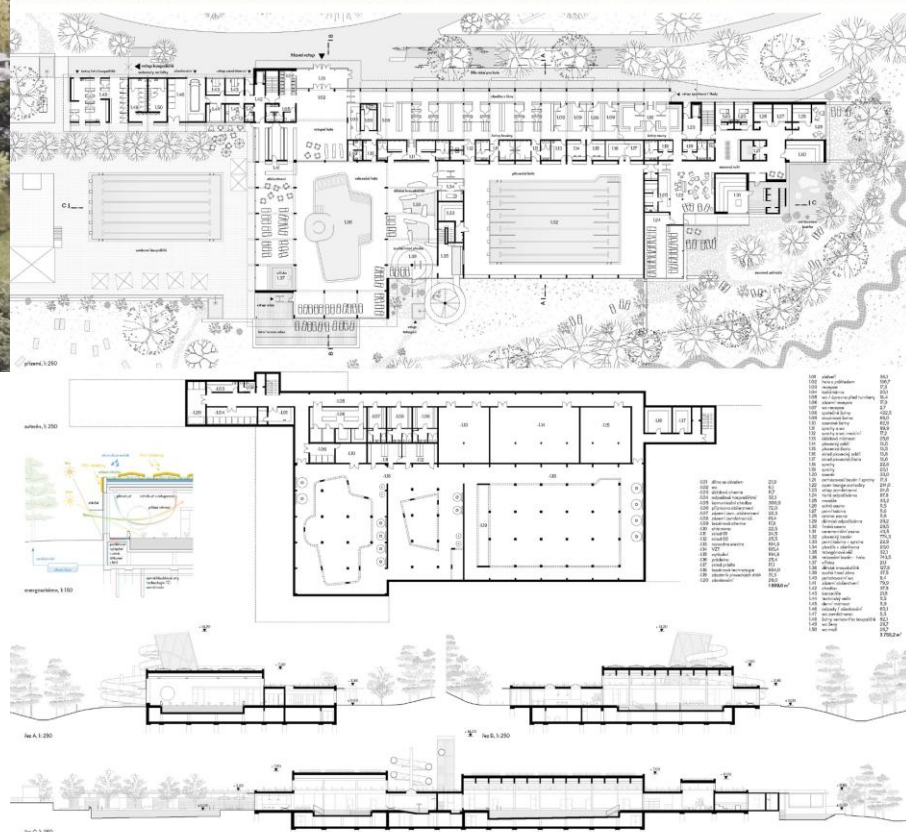
- Písek za 388,09 mil. Kč v roce 2024 kapacita 280+40+450(letní)





# Objem stavby – ukázka s porovnání standardu

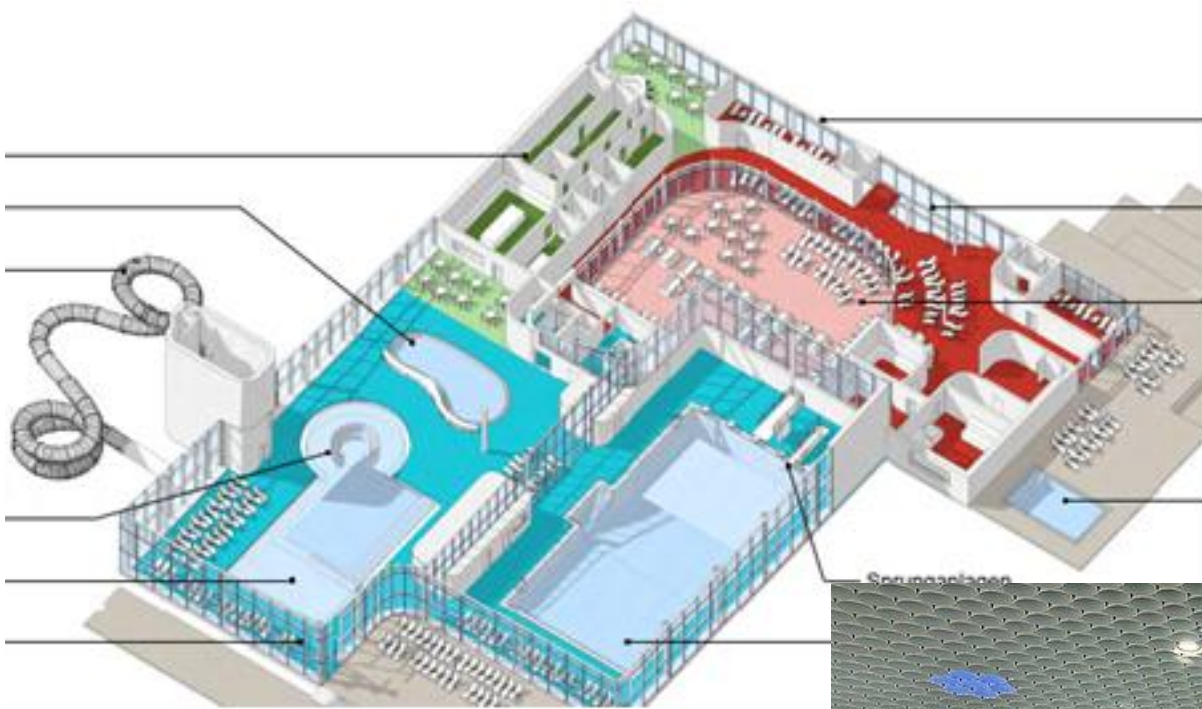
- Havlíčkův Brod 500 - 600 mil. Kč





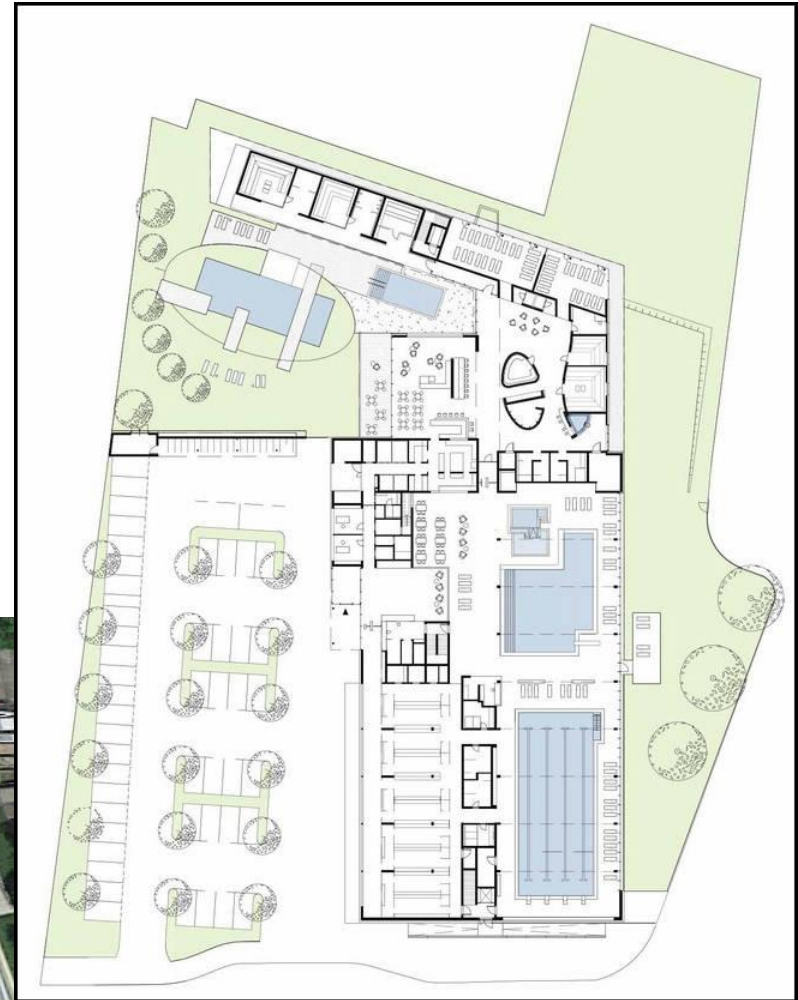
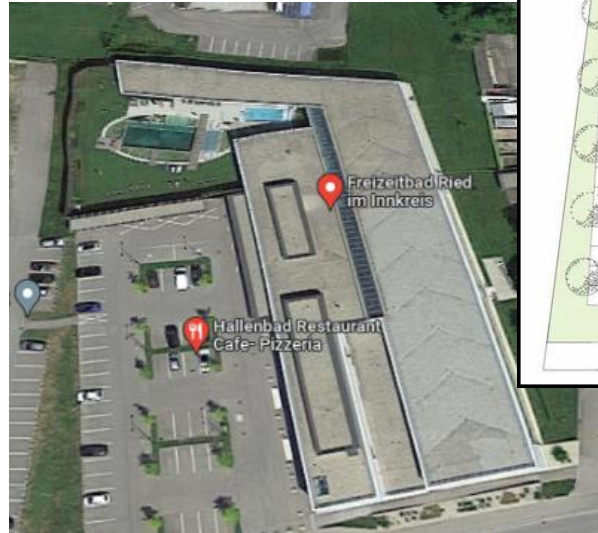
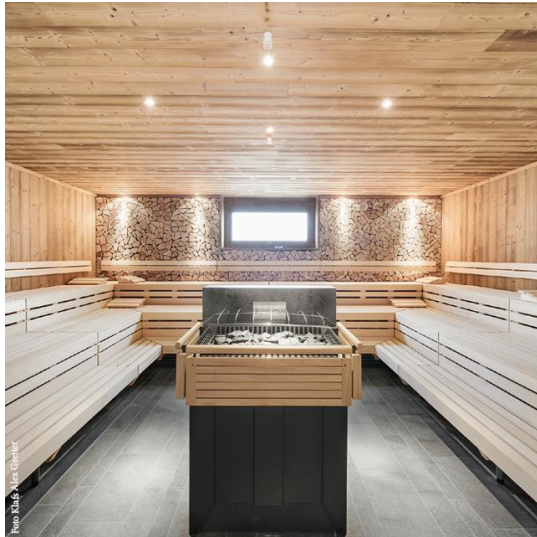
# Ukázky nových projektů – Penzberg (SRN)

Penzberg (D), 16 000 obyvatel



# Ukázky nových projektů – Ried im Innkreis (A)

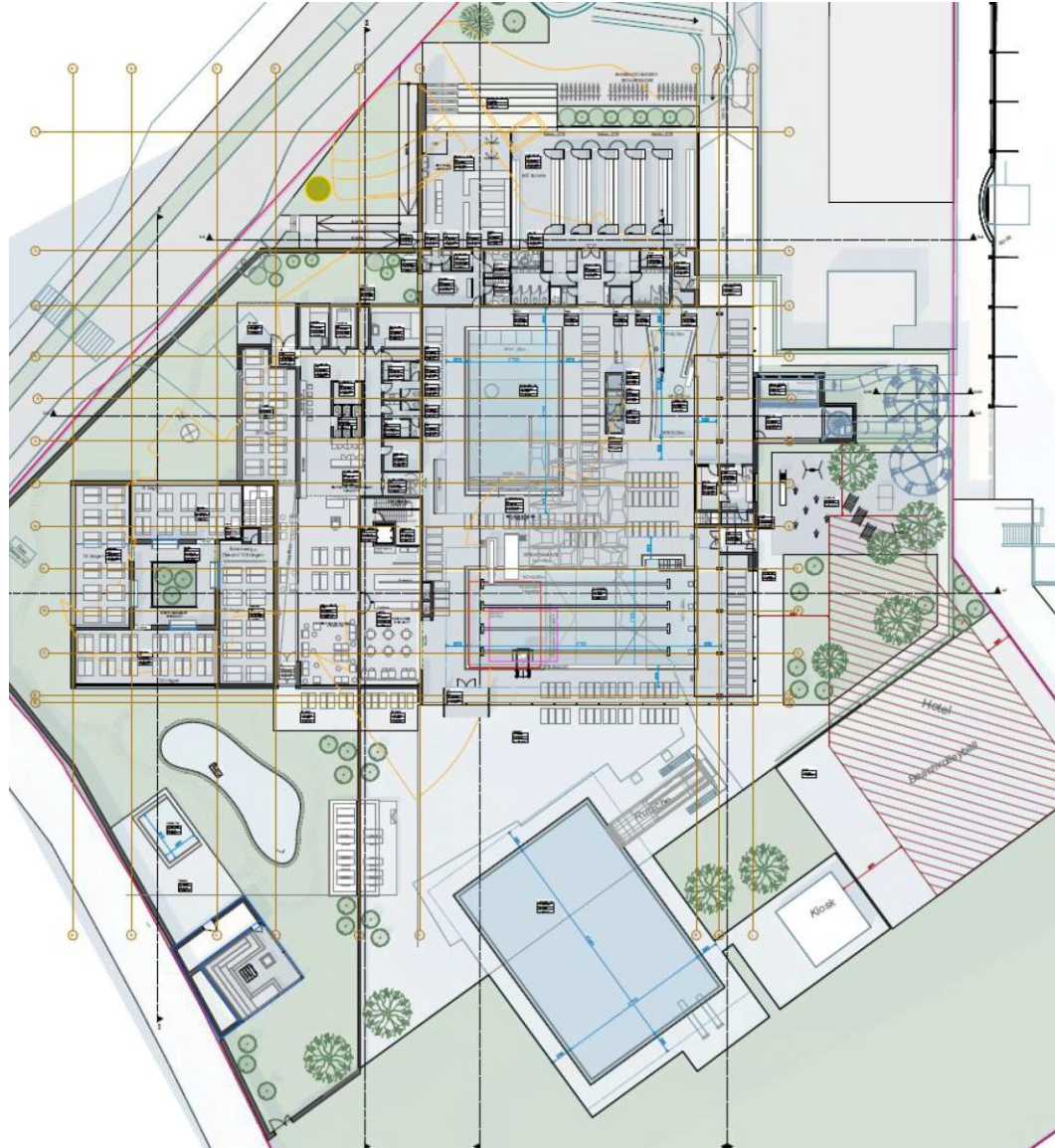
Ried im Innkreis (A), 12 000 obyvatel





# Ukázky nových projektů – Axams (A)

6100 obyvatel,  
16 min od Innsbrucku  
450 osob  
300 lehátek  
37900 m<sup>3</sup> stavby

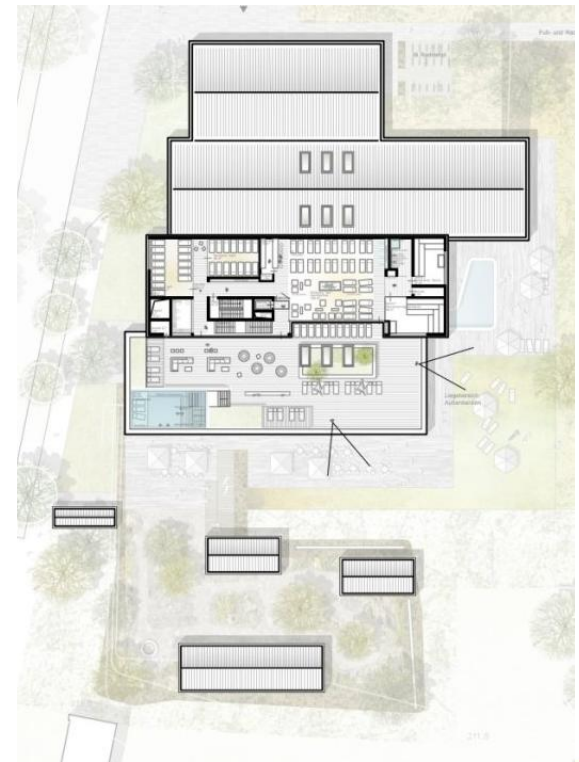


# Ukázky nových projektů – Obersdorf (D)

9700 obyvatel,

400 osob

9300 m<sup>2</sup> podlažní plochy

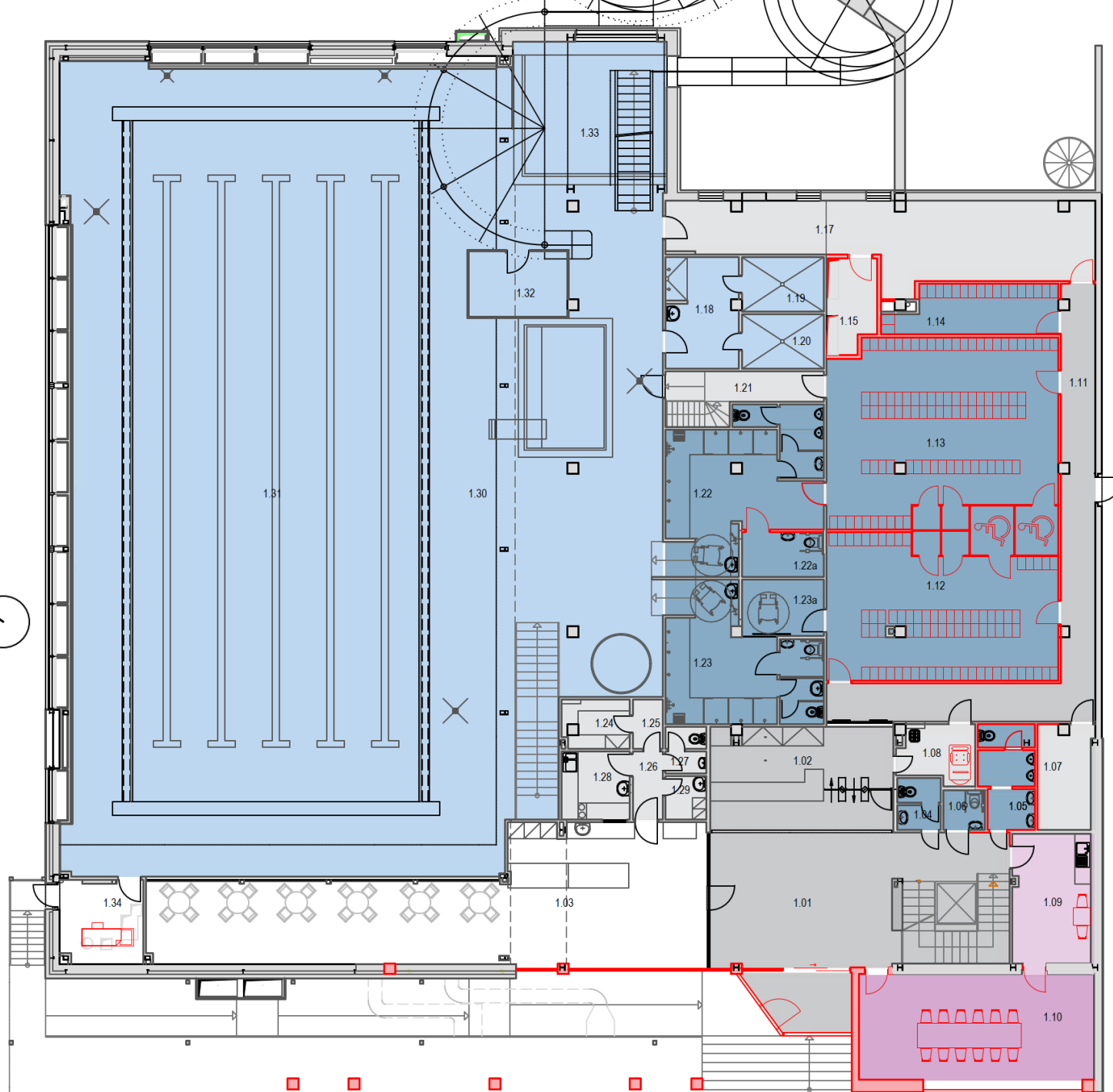




# Varianta 1 – stávající bazén

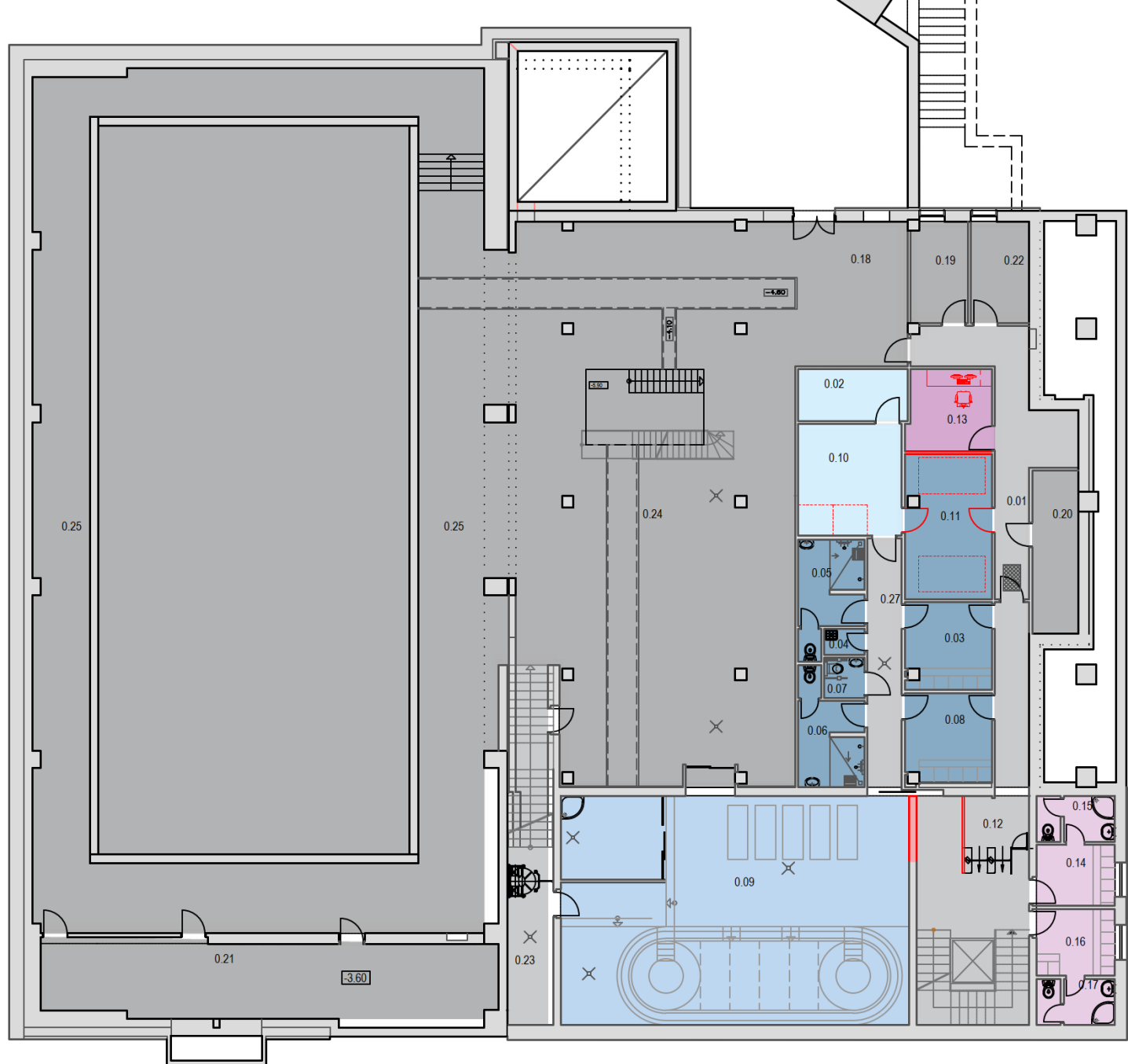
# Navržené řešení – 1.NP

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



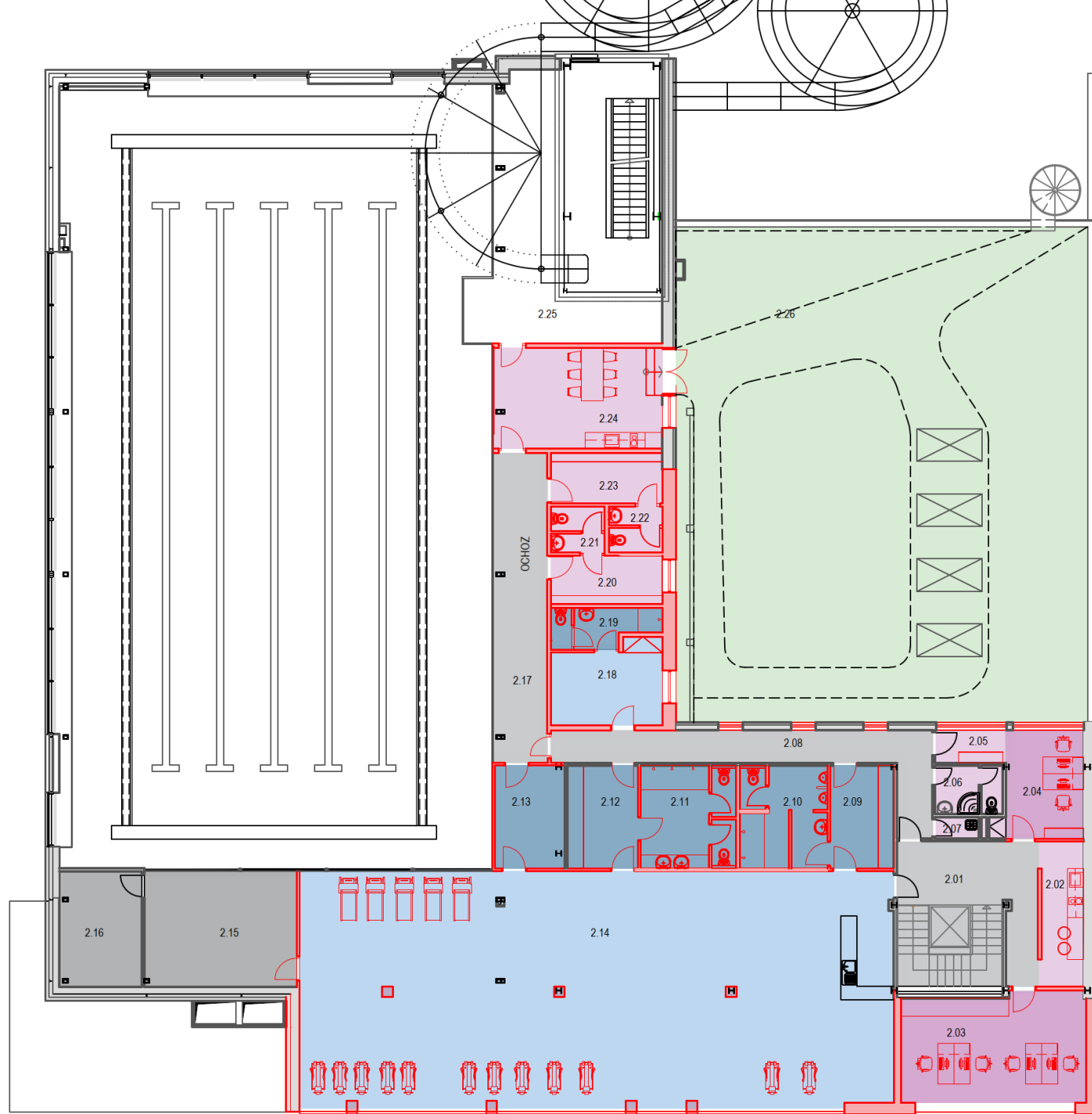
# Navržené řešení – 1.PP

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



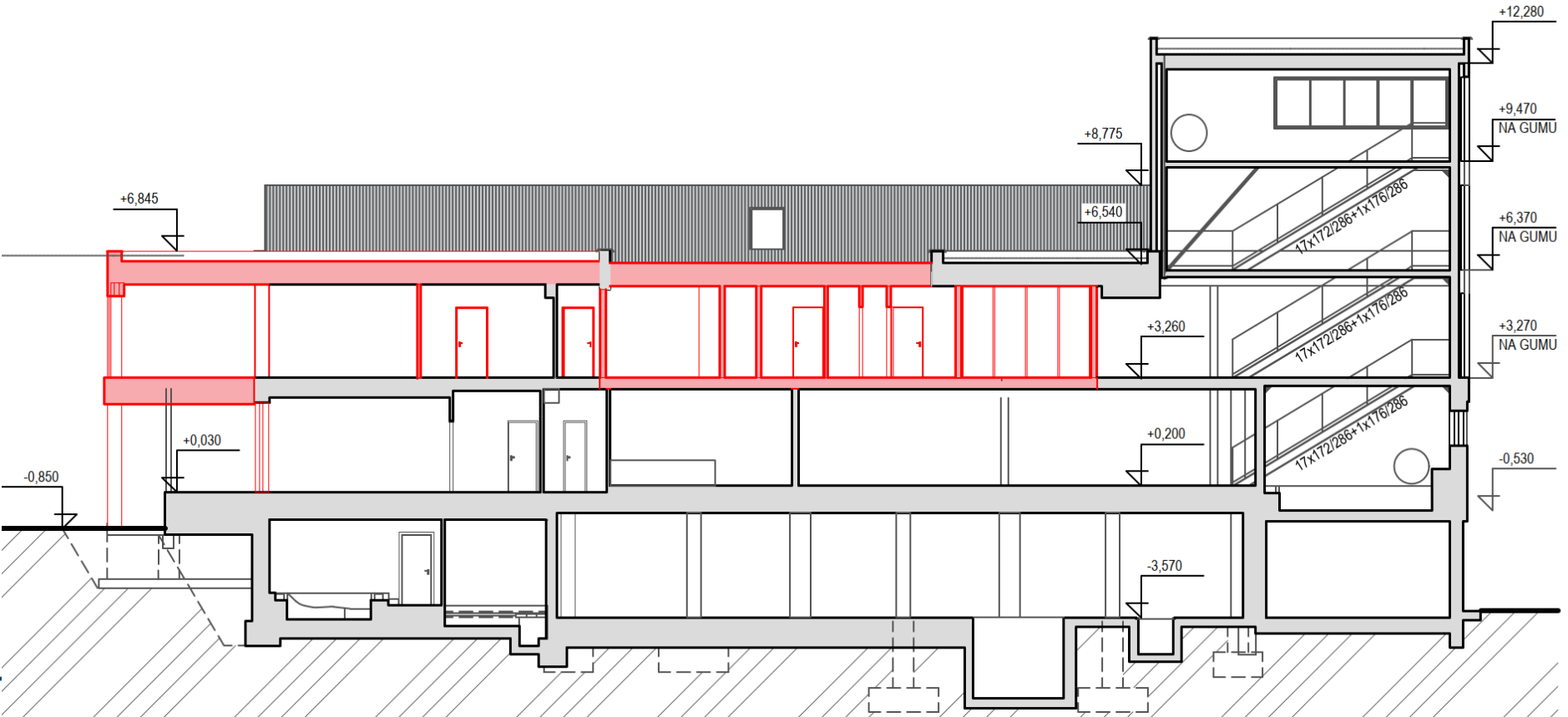
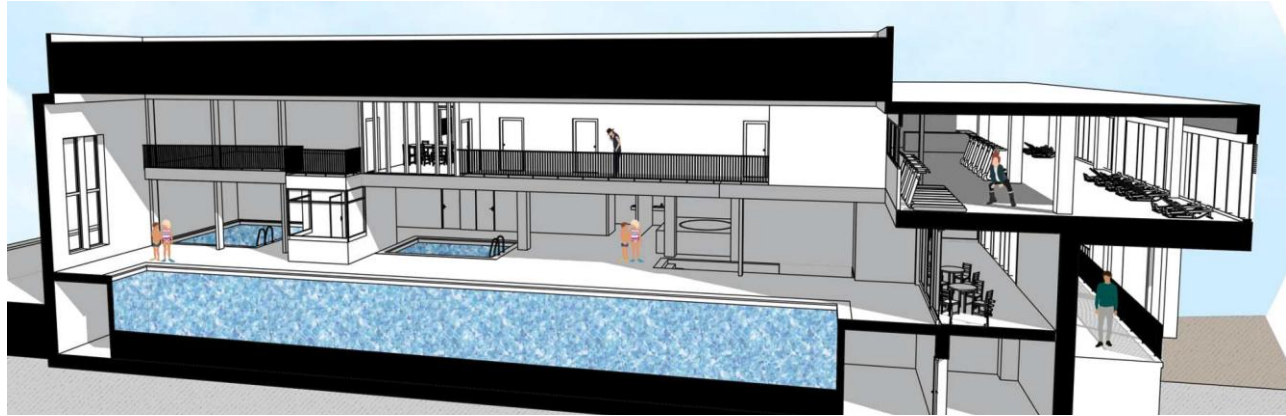
## Navržené řešení – 2.NP

- 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 – ještě horší než se čekalo !!!**

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 kapacity 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)

- byly 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 – **etapovitý rozvoj**
  - Relaxačně-zábavní část – bazén o ploše cca 130 - 150 m<sup>2</sup>, hl. 0,9 – 1,2 m s částí pro výuku a částí pro zábavu a vodní relaxaci
  - Vířivka cca 20 m<sup>2</sup>
  - Dětské brouzdaliště cca 30 m<sup>2</sup>
  - 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 – varianta A



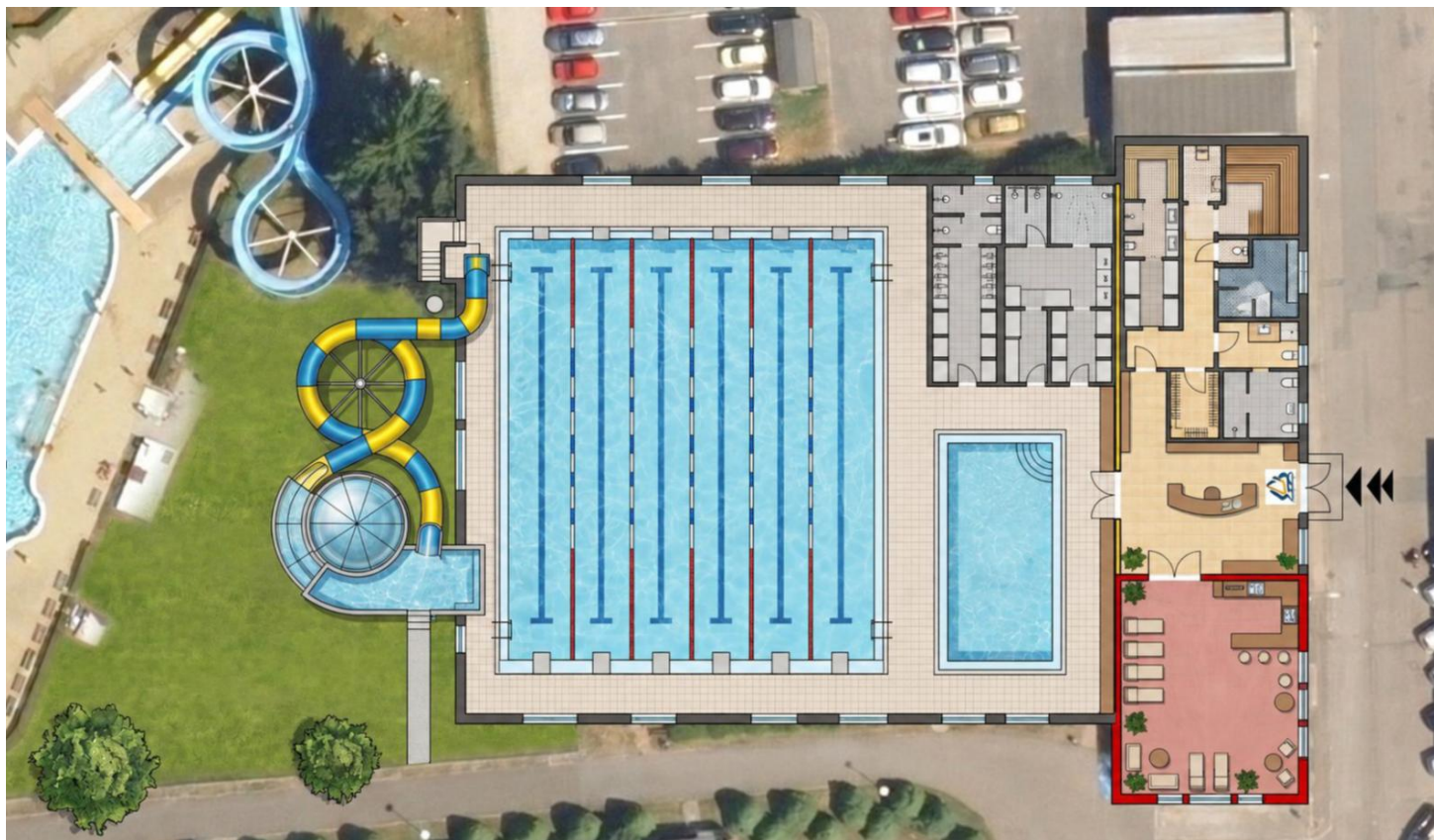


# Koncepce nového Aquacentra v areálu Aquaparku – varianta B



# Koncepce nového Aquacentra v areálu Aquaparku – varianta B – idea půdorysu

v realitě by to bylo jinak !



# Koncepce nového Aquacentra

- Varianta A
  - v zelení
  - zabírá zelené plochy
  - v zátopové oblasti
- Varianta B
  - zabírá kurty
  - vhodněji situovaná v areálu
  - řešit komplexně území včetně Sauny a Parkoviště
  - saunu nezachovávat, ale řešit moderně a velkoryse



# 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 m<sup>3</sup>

Zastavěná plocha                        2 398 m<sup>2</sup>

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

2.NP 1.1: DĚLOVÝ BAZÉN

2.NP 1.2: TĚLOVÝ BAZÉN

2.NP 1.3: WELLNESS

2.NP 1.4: LETNÍ VÝSTAVOVÝ TERAS

# 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,-   |

# Harmonogram

Příprava zadání na vypracování architektonické studie: 2 - 3 měsíce

Architektonická soutěž : 9 - 12 měsíců

Dopracování Architektonické studie : 3 - 6 měsíců

Předložení a schválení studie: min. 1 měsíc

Otázka dalšího postupu -1/ doprojektování nebo 2/ Design and Build

Příprava zadání na vypracování projektu stavby: 3 měsíce

Projekt stavby pro společné povolení včetně všech průzkumů, vyjádření dotčených účastníků řízení, apod.: 3 – 9 měsíců

Povolení stavby: 3 – 6 měsíců

Projekt pro provedení stavby vč. výkazů a rozpočtů: 6 – 12 měsíců

# Harmonogram

Vyhodnocení a schválení projektu a rozpočtu: 1 měsíce

Výběr realizační firmy: 3 - 6 měsíců bez odvolání

Realizace stavebních prací: 24 měsíců

Variantou 2/ Design and Build by se realizace zkrátí

**Celková odhadovaná doba od zadání architektonické soutěže po dokončení stavebních prací: 52 - 72 měsíců ( tj. v rocích 4 1/3 až 6 )**



# 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        |
| <b>CELKEM - v plaveckých bazénech</b> | <b>86 695</b> |

## 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

| <b>ZÓNA 2 - nová relaxačně-zábavní</b> | 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%     | 3%  |
| 35% | 70%     | 27%     | 3%  |
| 20% | 70%     | 27%     | 3%  |
| 20% | 70%     | 27%     | 3%  |
| 5%  | 70%     | 27%     | 3%  |

## Průměrná účtenka

| za kategorii |                |
|--------------|----------------|
|              | <b>bez DPH</b> |
| 257          | <b>230</b>     |
| 224          | <b>200</b>     |
| 587          | <b>524</b>     |
| 622          | <b>555</b>     |
| 112          | <b>100</b>     |

## Modelace budoucích výnosů relaxaní svět

| počet provozních dní v roce                       | 300                                                              | návštěvnost pesimistická  |                  | návštěvnost realistická   |                  | návštěvnost optimistická  |                   |
|---------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|---------------------------|------------------|---------------------------|------------------|---------------------------|-------------------|
| <b>Středisko</b>                                  | 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                               |                                                                  |                           |                  |                           |                  |                           |                   |
| <b>Relaxačně-zábavní svět</b>                     |                                                                  |                           |                  |                           |                  |                           |                   |
| 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           |
| <b>CELKEM - prodaných vstupenek vč. rodinných</b> |                                                                  | <b>15 000</b>             |                  | <b>25 000</b>             |                  | <b>35 000</b>             |                   |
| <b>CELKEM - tržby</b>                             |                                                                  |                           | <b>5 050 547</b> |                           | <b>8 417 578</b> |                           | <b>11 784 609</b> |

# Ekonomika – vodní relaxace

Model provozních nákladů - realistická návštěvnost

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

navýšení nákladů

5 592 668

# Ekonomika – vodní relaxace

## Model provozních nákladů - realistická návštěvnost

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

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

| <b>ZÓNA 3 - nová</b>              | 135 min | 195 min | den  |
|-----------------------------------|---------|---------|------|
| <b>saunový svět</b>               |         |         |      |
| 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%     | 5%  |
| 50% | 70%     | 25%     | 5%  |
| 20% | 70%     | 25%     | 5%  |
| 2%  | 85%     | 10%     | 5%  |

### Průměrná účtenka

| za<br>kategorii |                |
|-----------------|----------------|
|                 | <b>bez DPH</b> |
| 348             | <b>310</b>     |
| 310             | <b>276</b>     |
| 297             | <b>265</b>     |
| 973             | <b>869</b>     |

## Modelace budoucích výnosů sauny

počet provozních dní v roce

|                                     | 300                                                              | návštěvnost pesimistická  |                  | návštěvnost realistická   |                  | návštěvnost optimistická  |                   |
|-------------------------------------|------------------------------------------------------------------|---------------------------|------------------|---------------------------|------------------|---------------------------|-------------------|
| <b>Středisko</b>                    | 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                 |                                                                  |                           |                  |                           |                  |                           |                   |
| <b>Saunový svět</b>                 |                                                                  |                           |                  |                           |                  |                           |                   |
| 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           |
| <b>CELKEM - prodaných vstupenek</b> |                                                                  | <b>15 000</b>             |                  | <b>25 000</b>             |                  | <b>35 000</b>             |                   |
| <b>CELKEM - tržby</b>               |                                                                  |                           | <b>4 431 161</b> |                           | <b>7 385 268</b> |                           | <b>10 339 375</b> |

# Ekonomika – sauny

## Model provozních nákladů - realistická návštěvnost

počet provozních dní **300**

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

navýšení nákladů

2 518 497

# Ekonomika – sauny

## 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          |
| <b>Celkem</b>                       | <b>26,8 mil. Kč</b> |

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          |
| <b>Celkem</b>                       | <b>29,1 mil. Kč</b> |

# Ekonomika – porovnání variant – provozní výsledky

- bez odpisů a úroků z úvěrů apod.

| Porovnání variant          | Aquacentrum Ústí nad Orlicí |                         |                          |
|----------------------------|-----------------------------|-------------------------|--------------------------|
|                            | pesimistická<br>varianta    | realistická<br>varianta | optimistická<br>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               |
| <b>+ ZISK / - ZTRÁTA</b>   | <b>-7 169 000</b>           | <b>-2 300 000</b>       | <b>2 573 000</b>         |

# Investice v roce 2025

## 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                       |
| <b>Stavební náklady celkem</b>                                           | <b>150–200</b>            |

.

### 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                       |
| <b>Stavební náklady celkem</b>                                              | <b>285–388</b>            |

### 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<br>+ Sauny                  | C – Nové aquacentrum              |
|--------------------------------|------------------|------------------------------------------------------|-----------------------------------|
| Stavební<br>náklady bez<br>DPH | 150–200          | 270–330 (kompaktní) /<br>285–388 (rozšířený rozptyl) | 400–490                           |
| Odstávka<br>stávajícího        | 12–18 měs.       | 14–24 měs.                                           | minimální (do otevření<br>nového) |

Tabulka 26 – Srovnání variant investičních nákladů

# 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        |
| <b>Hospodářský výsledek</b> | <b>-7,17 mil. Kč</b> | <b>-2,30 mil. Kč</b> | <b>+2,57 mil. Kč</b> |

*\*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.

# Závěr

- stávající bazén má ztrátu cca **-8,7 mil. Kč/rok** bez odpisů a režii
- prostá rekonstrukce problém ekonomiky neřeší
- **transformace modelu:** z „hodinového sportovního plavání“ na „vícehodinový rodinný a rekreační pobyt“
- **USP / konkurenční výhoda:** unikátní střešní saunový svět s výhledem nebo saunová zahrada
- nové zóny relax + sauny výrazně snižují ztrátu / mohou vytvořit krycí příspěvek



# Závěr

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

# Děkuji Vám za pozornost 😊

Případné dotazy

Tel. 739 543 900

[steinhaizl@relaxsolution.cz](mailto:steinhaizl@relaxsolution.cz)

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

 relaxsolution®

Radek Steinhaizl