

**Město Příbram**

**Pro jednání ZM**

odbor: školství, kultury a sportu

Dne: 19.06.2017

**Název bodu jednání:**

Návrh na vznik nové organizace – Aquapark

**Předkládá:** Rada města

**Zpracoval:** Ing. Lea Enenkelová, vedoucí odboru  
**Projednáno:** v RM 29.05.2017

**Text usnesení RM:**

R.usn.č.540/2017

Rada I. doporučuje ZM  
schválit vznik nové organizace „Aquapark Příbram, p. o.“

II. ukládá  
OVV zařadit tento materiál do programu zasedání Zastupitelstva města Příbram dne 19.6.2017.

**Napsala:** Bc. Dagmar Bětíková

**Návrhy na usnesení:**

ZM schvaluje X neschvaluje

vznik nové organizace „Aquapark Příbram, p. o.“.

**Důvodová zpráva:**

Odboru školství, kultury a sportu, odboru ekonomickému a odboru práva a veřejných zakázek bylo uloženo předložit na jednání Rady města Příbram návrh možnosti vzniku nové právnické osoby, a to návrh na vznik organizace „Aquapark Příbram“, se zahájením činnosti k 01. 01. 2018.

**Důvody návrhu na vznik této organizace:**

Město Příbram má záměr vybudovat nový aquapark, který nahradí současný krytý plavecký bazén. Chce tak reagovat na požadavky a priority klientů zařízení tohoto typu na kvalitu prostředí a nabídku poskytovaných služeb. To obnáší nejen celkovou rekonstrukci, ale i rozšíření provozu a vznik nových činností, což se projeví ve významně složitější organizaci vyžadující specializovanou odbornost a zároveň i nárůstem počtu zaměstnanců s odpovídající kvalifikací. Vysoká míra specifičnosti a specializace provozu znamená značnou odlišnost od ostatních provozů příspěvkové organizace Sportovní zařízení města Příbram.

Město Příbram předpokládá, že území, ze kterého budou generováni klienti aquaparku, bude výrazně přesahovat území okresu. Jak velké toto území bude, bude zároveň záležet i na obchodní zdatnosti managementu organizace.

Výhodou je, že ve vzájemné blízkosti vznikne kombinace několika sportovišť a rekreační zóny Nového rybníku. Záměrem města je i budoucí intenzivnější využívání areálu zimního stadionu a sportovní haly pro komerční účely, z čehož by pro město plynuly vyšší tržby než doposud.

Z pohledu města je vhodné vtisknout využívání těchto sportovních zařízení většího obchodního ducha a pomocí výnosů z jejich provozování generovat kapitál na jejich údržbu a další rozvoj. Od začátku provozu nového aquaparku by bylo vhodné vést jej rovněž více komerčně se současným zachováním takové výše vstupného, která bude srovnatelná s obdobnými zařízeními v okolí.

V rámci hledání správné formy rekonstrukce současného bazénu město spolupracovalo s předním odborníkem na tuto problematiku, Ing. Radkem Steinhaizlem. Tento specialista zpracoval variantní odhad ekonomického fungování aquaparku. I tzv. pesimistická varianta vyšla jako zisková, což je opak současného stavu.

S ohledem na výše uvedené důvody je záměr provozovat nový aquapark jako samostatnou organizaci, která nemusí mít neziskový charakter. Může se jednat o ziskovou entitu, čili obchodní korporaci, v tomto případě by byla nejjednodušší variantou forma s.r.o.

**Navrhovaná právní forma nové organizace:**



1. Příspěvková organizace
2. Společnost s ručením omezeným

**Ad. 1. Příspěvková organizace** je právnickou osobou veřejného práva zřízenou k plnění úkolů ve veřejném zájmu. Základy právního postavení příspěvkových organizací obcí upravuje zákon o rozpočtových pravidlech územních rozpočtů č. 250/2000 Sb., ve znění pozdějších předpisů. **Příspěvkové organizace se zřizují pro činnosti, které jsou zpravidla neziskové** a jejichž rozsah, struktura a složitost vyžadují samostatnou právní subjektivitu. O vzniku příspěvkové organizace vydává zřizovatel zřizovací listinu.

**Ad. 2. Společnost s ručením omezeným** je právnickou osobou, jejíž pravidla fungování jsou dána občanským zákoníkem č. 89/2012 Sb., ve znění pozdějších předpisů a zákonem o obchodních korporacích č. 90/2012 Sb., ve znění pozdějších předpisů. Jedná se o kapitálovou obchodní korporaci. Může ji založit jediný společník nebo více společníků. Minimální vklad společníka, a tudíž i minimální výše základního kapitálu společnosti, je 1 Kč. Kapitálová obchodní korporace se zakládá společenskou smlouvou a vyžaduje formu veřejné listiny. Pripouští-li právní předpis, aby společnost založil jediný zakladatel, zakládá se zakladatelskou listinou pořízenou ve formě veřejné listiny. Společnost bez ohledu na den svého založení vznikne až zápisem do obchodního rejstříku. Mezi založením a vznikem ještě nemá právní osobnost, některé úkony (např. založení účtu, nájemní smlouva) však může učinit již před zápisem.

### **Ekonomické výhody a nevýhody výše uvedených právních forem - příspěvková organizace x obchodní korporace:**

#### **1. Příspěvková organizace (dále PO)**

Silné stránky	Slabé stránky
Vysoká možnost ovlivňovat veškerou činnost PO ze strany zřizovatele.	PO je vždy závislá na příspěvku zřizovatele, a to jak v oblasti běžných výdajů, tak v oblasti investic.
Velmi dobrá možnost finanční kontroly nad hospodařením PO ze strany zřizovatele.	Omezené možnosti finančního ohodnocení zaměstnanců (tabulkové platy), mzdy jen u některých PO.
Vložený majetek zůstává i při zániku PO stále v rukou zřizovatele.	Možnost zrušení tohoto typu organizace ze strany EU.
Větší zkušenosti s příjemci dotací typu PO (tato forma organizace se jako potenciální příjemce vyskytuje napříč celým dotačním sektorem poměrně často). Při získávání dotací z fondů EU může PO získat až 100 % podporu.	Nutnost uzavřít nájemní smlouvu na areál (i z důvodu odpočtu DPH při rekonstrukci areálu).
Ředitele PO jmenuje, odvolává a stanovuje mu plat (mzdu) zřizovatel.	Svázanost předpisy pro PO.
Snadnost financování ztráty formou příspěvku.	Složitější účetní a daňový systém a administrativa.
Doplňková činnost PO může ovlivnit výši příspěvku zřizovatele.	
PO se nesmí, bez vědomí zřizovatele zavazovat, nesmí pořizovat leasing, atd.	
Drobné daňové výhody, které mohou využívat jen neziskové organizace (v případě zisku možnost snížit základ daně)	
Příspěvek nepodléhá DPH.	

## 2. Obchodní korporace (dále OK):

Silné stránky	Slabé stránky
<p>Možnost odměňování zaměstnanců širší než u PO.</p> <p>OK je nezávislejší na zakladateli než PO, statutárního zástupce jmenují a odvolávají orgány právnické osoby.</p> <p>Pokud OK tvoří zisk, použije ho na běžné výdaje nebo na investice.</p> <p>Velká volnost v oblasti vnitřní struktury, řízení a fungování (ceny, mzdy, řízení ...). Výjimkou by byly nutně obvyklé vztahy s městem coby společníkem (tzv. spojené osoby). Dáno tím, že to je forma určená k podnikání.</p> <p>Větší účetní a daňová průhlednost a jednoduchost než u PO.</p> <p>Možnost čerpat podíl na zisku.</p>	<p>U nevýdělečných činností nelze poskytnout přímý příspěvek nebo dotaci, jednalo by se o nedovolenou podporu.</p> <p>Při ztrátě OK může zakladatel pomoci zlepšit situaci OK pouze navýšením základního jmění nebo půjčkou.</p> <p>Při získávání dotací z fondů EU je z důvodu nedovolené podpory částka dotace nižší než u PO.</p> <p>Nutnost uzavřít nájemní smlouvu na areál (i z důvodu odpočtu DPH při rekonstrukci areálu).</p> <p>V případě ztráty vzniká problém, jak tuto ztrátu financovat městem.</p>

### Způsob vypořádání pracovně právních vztahů:

V souvislosti s výše uvedeným by byla následně řešena i otázka pracovně-právních vztahů u některých zaměstnanců zaměstnavatele. Bude postupováno v souladu se zák. č. 262/2006 Sb., zákoník práce, ve znění pozdějších předpisů a případných dalších vnitřních předpisů zaměstnavatele. Podstatné pro stanovení postupů je otázka, zda se bude jednat o rušení části zaměstnavatele nebo o jiné organizační změny nebo o převod části činnosti zaměstnavatele k jinému zaměstnavateli.

### Popis základních postupných kroků nutných k realizaci návrhu a předpokládaný časový harmonogram:

<b>Květen 2017</b>	Projednání záměru zřízení/založení nové organizace (RM)
<b>Červen 2017</b>	Projednání záměru zřízení/založení nové organizace (ZM)
<b>Červenec-prosinec 2017</b>	Výběrové řízení na obsazení místa vedoucího pracovníka
<b>Říjen 2017</b>	Schválení zakládacích dokumentů
<b>Leden 2018</b>	Uzavření nájemní smlouvy na pronájem majetku Zahájení činnosti nové organizace

### Přílohy:

Příloha č. 1: Aquapark Příbram\_ Ekonomická analýza aquaparku

Příloha č. 2: Přehled právních forem obdobných zařízení ve vybraných městech ČR



## C. MODELACE EKONOMIKY PROVOZU

Zde je porovnání variant řešení dle studie z 7\_2016 a navržených úprav Saunového světa vč. doplnění o Fitness.

### C1 - Model ekonomiky provozu dle varianty řešení dle studie 7\_2016

#### 4.1 Porovnání investičních nákladů Wellness

Je porovnávána varianta návrhu dle Studie, varianta návrhu Saunový svět v celém 2.np a varianta v 2.np Fitness a v přístavbě Saunový svět s venkovní částí.

Předběžný odhad investičních nákladů

Wellness Příbram

#### Stavební práce

	varianta 1 - Studie	varianta 2 - Saunový svět v 2.np	varianta 3 - Saunový svět v přístavbě a Fitness
zemělože	9 750 000	13 000 000	25 000 000
Stavební práce	300 000	1 500 000	500 000
rekonstrukce	15 000	15 000	10 000
vestavby	4 300 000	9 000 000	6 000 000
přístavby	3 750 000	2 000 000	25 000
terasy	0	200 000	10 000
vytápění/plošina	1 500 000	1 500 000	2 000 000
interier	2 219 000	2 060 000	1 150 000
bar/rocepce	200 000	200 000	2 120 000
výbavní sádky	10 000	1 200 000	200 000
leňka/vnitřní	70 000	1 20 000	20 000
křesla/seda	240 000	15 000	750 000
stoly	119 000	20 7 000	140 000
židle	5 000	10 5 000	7 000
lavice	20 000	40 000	50 000
odladací bany	30 000	160 000	10 5 000
dekorace	50 000	30 000	4 000
navigační systém	20 000	100 000	30 000
masérna singl	10 000	50 000	100 000
masérna partnerská	10 000	20 000	50 000
šatny	40 000	40 000	20 000
šatny vnitřní	500 000	500 000	40 000
šatny	500 000	500 000	60 000
finiška	2 400 000	6 000 000	500 000
finiška	400 000	800 000	6 000 000
solna	900 000	900 000	800 000
aroma	600 000	800 000	900 000
para	500 000	500 000	600 000
ventilatory	600 000	700 000	500 000
finiška	1 500 000	1 500 000	700 000
finiška + s ohněm	1 000 000	1 000 000	1 500 000
technologie	2 400 000	2 400 000	1 000 000
ochlazovací bazén	1 000 000	1 000 000	2 400 000
vířivka	1 000 000	1 000 000	1 000 000
knep chodník	400 000	1 000 000	1 000 000
linee nadobý	0	0	0
ledová studna	0	100 000	100 000
ventilatory	0	300 000	300 000
ventilatory výbavní	0	255 000	300 000
whalka	0	100 000	255 000
stoly	0	5 000	5 000
židle	0	25 000	100 000
dekorace	0	4 000	5 000
dekorace	0	80 000	75 000
dekorace	0	4 000	4 000
dekorace	0	50 000	50 000
Fitness	0	0	50 000
interier vč. šklínek	0	0	4 000 000
výbavní stroji	0	0	1 000 000
Celkem investiční	15 769 000	43 715 000	35 775 000
REZERVA (matka atc.)	1 576 900	2 371 500	3 577 500
CELKEM cena bez DPH	17 345 900	46 086 500	39 352 500

## 4.2 Porovnání výnosů Wellness částí

Je porovnávána vananata návrhu dílny Studie, vananata návrhu Saunový svět v celém 2.np a vananata v 2.np Fitness a v přístavbě Saunový svět s venkovní částí. Pro návštevnost se vycházelo z návštevnosti bazénu v roce 2015.

### Variant 1 - Studie

počet provozních dní: 361  
ovnitřní doba: 10.00 - 22.00

Výnosy SAUNY										
návštevnost z bazénu	počet placeč	využití	návštevná saun ročně	průměrná úctena za návštěvnicka	celkem	počet placeč	využití	návštevná saun ročně	průměrná úctena za návštěvnicka	celkem
126 860	126 860	0,06	6 343	190	1 205 170	361	361	18 050	300	3 429 500
bazna hosté - externí										
dny										
návštevná saun ročně										
zapůjčky prostředků										
CELKEM sauny										
Saunabar										
tržby										
CELKEM bar										
CELKEM VÝNOSY										

### Variant 2 - Sauny celé 2.np

počet provozních dní: 361  
ovnitřní doba: 10.00 - 22.00

Výnosy SAUNY											
návštevnost z bazénu	počet placeč	využití	návštevná saun ročně	průměrná úctena za návštěvnicka	celkem	návštevnost z bazénu	počet placeč	využití	návštevná saun ročně	průměrná úctena za návštěvnicka	celkem
2019 611	126 860	0,06	10 161	199	2 019 611	2019 611	126 860	0,06	10 161	199	2 019 611
bazna hosté - externí											
dny											
návštevná saun ročně											
zapůjčky prostředků											
CELKEM sauny											
Masáže											
Saunabar											
tržby											
CELKEM bar											
CELKEM VÝNOSY											

Varianta 3 - Saunový svět + Fitness  
počet provozních dní: 361  
od 10.00 - 23.00

Výnosy	počet přívěsů	výstup na den	návštěvnost saun ročně	průměrná útržina za návštěvníka	celkem	poznámka
<b>SAUNY</b>	136 860	0,10	12 686		2 524 514	průměrně 35 hostů z bazénu za den
návštěvnost z bazénů						
sauna hotele - externí	301	100	36 100	cena za saunu ročně	7 183 900	průměrně 100 hostů do sauny za den
saunový prostor	48 786	0,5	24 393	cena	487 860	
<b>CELKEM sauny</b>			<b>48 786</b>		<b>10 196 274</b>	1,35 návštěvníků za den průměrně, 209 Kč útržina za vstup na návštěvníka
<b>Masáže</b>						
masáže návštěvníků saun	361	3	1 083	zisk 60% z masáže 500 Kč	324 900	průměrně 2 masáže za den
masáže návštěvníků venku	361	0	0		0	průměrně 6 masáží komerčně sdíl. za den
<b>CELKEM masáže</b>			<b>1 083</b>		<b>324 900</b>	
<b>Saunabar</b>						
tržby	48 786	průměrná útržina Kč	30	1 463 580	512 253	
<b>CELKEM bar</b>				<b>1 463 580</b>	<b>951 327</b>	
<b>Fitness</b>						
tržby fitness	361	počet lidí denně	100	36 100	3 610 000	
fitness bar	361	100	36 100	15	541 500	
<b>CELKEM bar</b>			<b>36 100</b>		<b>4 151 500</b>	
<b>CELKEM VÝNOSY</b>					<b>15 624 001</b>	

4.3 Porovnání provozních nákladů Wellness

Varianta 1 - Studie  
počet provozních dní: 361  
od 10.00 - 23.00

PROVOZ	hodin	den	hodin celkem	hodinová sazba	celkem	poznámka
personál	28	361	10 108	150	1 516 200	2 pracovníci na směnu, 2 směny + příprava
úklid	3,5	361	1 263,5	120	151 620	
elektrická energie	1	rok	spotreba	sazba za kWh	2,10	860 000
teplo	0,1	rok	spotreba	útržba za kWh	570	256 500
voda (topná a točivá)	0,15	24 993	3 659	sazba za m <sup>3</sup>	49,75	180 203,150 l na návštěvníka
vodyňky vozy	1	12	12	opousta za měsíc	2 000	24 000 odběry + věky + kombinované bobru
chemie/pevnice	1	361	361	cena za den	100	36 100 jedů
chemie/vestibulog	1	12	12	opousta za měsíc	750	9 000 měsíčně PH ad
školení	1	8	8	cena za školení	5 000	20 000 školení obsluhy
grahaprodá	1	12 187	12 187	Kč/ks	8	97 576 díla nebo nástěnků
další náklady	1	opousta za měsíc	210	Kč/ks	170	45 900 obrábka ků
marketing	1	200 000	200 000	Kč/rok	200 000	
opory a údržba	1	300 000	300 000	Kč/rok	300 000	
reviz	1	30 000	30 000	Kč/rok	30 000	
pojištění	1	25 000	25 000	Kč/rok	25 000	
obřady	1	24 000	24 000	Kč/měsíc	2 000	24 000
drobný provozní materiál	1	4 000	4 000	Kč/měsíc	4 000	vočky, sekáče, údržba voličů
drobné služby	1	1 500	1 500	Kč/měsíc	18 000	18 000 telefonát
<b>CELKEM</b>					<b>3 800 439</b>	



**Variant 2 - Služby celá 2. NP**

podle provozních dat:  
celková doba:

361  
10:00 - 23:00

**Průmysl**

pojmení	hodin	dní	hodin celkem	hodinová sazba	celkem	poznámky
personál - služby	30	361	10 830	150	1 624 500	2 pracovníci na směně, 2 směny + příprava
útlid	4,0	361	1 444	110	172 800	celkem
Elektrická energie	kWh	rok	spotřeba	sazba za kWh	celkem	
	1	1	600 000	2,10	1 260 000	
teplo	GJ	rok	spotřeba	sazba za GJ	celkem	
	1	1	550	570	313 500	
voda (horká a studená)	m3	okrob	spotřeba	sazba za m3	celkem	
	0,15	361 859	5 727	48,25	281 000	150 / na napájení
úpravy vody	jednotka	měsíc	celkem jednotek	cena za měsíc	celkem	
	1	12	12	1 000	12 000	34 000 jednotky z výšky z ochranného bazénu
chemie/energie	jednotka	den	celkem jednotek	cena za den	celkem	
	1	361	361	100	36 100	úpravy útlid, energie do generátorů, odpad
chemie/technologie	jednotka	měsíc	celkem jednotek	cena za měsíc	celkem	
	1	12	12	750	9 000	chlazení, Ph ztl
služby	jednotka	měsíc	celkem jednotek	cena za službu	celkem	
	1	8	8	5 000	40 000	úprava obalů
sl	ks	celkem jednotek	KJ/ks	celkem		
	1	19 074	8	352 596	6 730 000	dle počtu nádobníků, 70% využití +
obalová pralňa	ks	celkem jednotek	KJ/ks	celkem		
	1	427	170	71 910	30 900	pralňa na porosty (sh. na proenzymu)
napřesing	rok	celkem jednotek	KJ/rok	celkem		
	1	1	200 000	300 000	60 000 000	
úpravy a údržba	rok	celkem jednotek	KJ/rok	celkem		
	1	1	300 000	200 000	60 000 000	
revize	rok	celkem jednotek	KJ/rok	celkem		
	1	1	30 000	35 000	1 050 000	
opravení	rok	celkem jednotek	KJ/rok	celkem		
	1	1	25 000	25 000	625 000	
odpady	měsíc	celkem jednotek	KJ/měsíc	celkem		
	1	12	1 500	30 000	45 000	
služby provozní materiál	měsíc	celkem jednotek	KJ/měsíc	celkem		
	1	12	4 000	48 000	576 000	světly, delovacie, obalová obložení
služby	měsíc	celkem jednotek	KJ/měsíc	celkem		
	1	12	1 500	18 000	216 000	personální atd
<b>CELKEM</b>					<b>4 617 700</b>	

**Variant 3 - Služby celá 2. NP**

podle provozních dat:  
celková doba:

361  
10:00 - 23:00

**Průmysl**

pojmení	hodin	dní	hodin celkem	hodinová sazba	celkem	poznámky
personál - služby	30	361	10 830	150	1 624 500	2 pracovníci na směně, 2 směny + příprava
útlid	4,0	361	1 444	110	172 800	celkem
Elektrická energie	kWh	rok	spotřeba	sazba za kWh	celkem	
	1	1	700 000	2,31	1 617 000	
teplo	GJ	rok	spotřeba	sazba za GJ	celkem	
	1	1	1 000	570	570 000	
voda (horká a studená)	m3	okrob	spotřeba	sazba za m3	celkem	
	0,15	361 859	7 318	93,25	682 800	150 / na napájení
úpravy vody	jednotka	měsíc	celkem jednotek	cena za měsíc	celkem	
	1	12	12	1 600	19 200	34 000 jednotky z výšky z ochranného bazénu
chemie/energie	jednotka	den	celkem jednotek	cena za den	celkem	
	1	350	350	100	35 000	úpravy útlid, energie do generátorů, odpad
chemie/technologie	jednotka	měsíc	celkem jednotek	cena za měsíc	celkem	
	1	12	12	750	9 000	chlazení, Ph ztl
služby	jednotka	měsíc	celkem jednotek	cena za službu	celkem	
	1	12	12	5 000	60 000	úprava obalů
sl	ks	celkem jednotek	KJ/ks	celkem		
	1	24 931	8	195 144	4 963 000	dle počtu nádobníků, 70% využití
obalová pralňa	ks	celkem jednotek	KJ/ks	celkem		
	1	542	170	90 140	49 000	pralňa na porosty (sh. na proenzymu)
napřesing	rok	celkem jednotek	KJ/rok	celkem		
	1	1	300 000	300 000	90 000 000	
úpravy a údržba	rok	celkem jednotek	KJ/rok	celkem		
	1	1	400 000	400 000	120 000 000	
revize	rok	celkem jednotek	KJ/rok	celkem		
	1	1	50 000	50 000	1 500 000	
opravení	rok	celkem jednotek	KJ/rok	celkem		
	1	1	30 000	30 000	750 000	
odpady	měsíc	celkem jednotek	KJ/měsíc	celkem		
	1	12	3 000	36 000	432 000	
služby provozní materiál	měsíc	celkem jednotek	KJ/měsíc	celkem		
	1	12	5 000	60 000	720 000	světly, delovacie, obalová obložení
služby	měsíc	celkem jednotek	KJ/měsíc	celkem		
	1	12	2 500	30 000	360 000	personální atd
<b>CELKEM</b>					<b>7 398 843</b>	

#### 4.4 Komentář k propočtům Investičních nákladů, Výnosů a Provozních nákladů ve variantách řešení wellnessové části

Byla provedena modelace investičních nákladů 3 variant řešení Wellness centra.

Odhady provozních nákladů jsou odvislé od stupně řešení: projektové dokumentace, ale se zohledněním praktické zkušenosti.

Všechny varianty byly porovnávány pro strážce investiční jako by to byly samostatné celky. Zároveň z hlediska provozního jsou provozní náklady modelovány na samostatné střediska, kdy se ale v všech variant uvažuje s tím, že odbavení je na centrální recepci, že je jednotné vedení atd.

Provozní náklady a výnosy jsou modelovány na roční bázi po zaběhnutí provozu.

U výnosů je provedeno nastavení vstupného jako i varianta závislosti ceny vstupného na tržbách.

##### Shrnutí základních parametrů

varianta	investice	výnosy	provozní náklady	zisk/ztráta
varianta 1 - Studie	17 345 900	4 878 600	3 800 439	1 078 161
varianta 2 - Sauna v Z.np	26 086 500	9 150 201	4 617 708	4 532 493
varianta 3 - Sauna a Fitness	39 352 500	15 624 001	7 398 643	8 225 158

##### Varianta 1 – Studie

Zde investiční náklady s ohledem na budování dvou částí v jednotlivých podlažích nejsou malé.

Ale vzniká upravený prostor „staré sauny“ a doplňuje se o novou část.

Určité navržený stav je lepší než stávající, ale s ohledem na provozní složitost prostoru zde dosažené výsledky nejsou optimální.

Není zde potenciál pro další rozvoj zařízení, na které by šla navázat marketingová komunikace.

Zároveň nyní je extrémně nízká světlost místnosti cca. 2.3 m.

##### Varianta 2 – Sauny v 2.NP

V této variantě již vzniká prostorově zajímavé Wellness centrum i s možností využít venkovní terasu jako jednoho z hlavních faktorů pro odlíšení se od konkurence a jako významné lákadlo pro zákazníky.

Pro tuto variantu je nutné využít celé podlaží, kam by byl přístup z šaten jako i z vlastních šaten saun.

Celkový prostor by šel provozně koncipovat jednodušší a zároveň pro zákazníka atraktivněji jak s výhledy do bazény tak i do zeleně.

V modelaci ekonomiky bylo uvažované vstupné pro návštěvníky 199 Kč za návštěvu jako průměrnou úctěnkou.

##### Varianta 3 – Sauny v 2.NP v nové části a Fitness

V této variantě již vzniká Saunový svět nad novou částí relaxačního bazénu s přístupem na terasu či do venkovních prostor zahrady.

V místě původní Diskotéky vzniká velkoprostorové Fitness s velkým salem pro skupinová cvičení. Toto Fitness má svůj přístup a své šatny z prostoru vstupní haly.

Obě střediska jako i část bazénu jsou snadno dosažitelná pro zákazníky, kteří mohou využívat synergetických efektů v pobytu v tomto komplexu.

V modelaci ekonomiky bylo uvažované vstupné pro návštěvníky saun díky větší atraktivitě 199 Kč za návštěvu jako průměrnou úctěnkou a ve fitness 100 Kč.

Zajímavým přínosem jsou pak tržby z gastro služeb v obou střediscích.

Zároveň díky většímu počtu lidí v zařízení lze dosahovat i větší návštěvnost v ostatních střediscích.

Když nyní stávající sauna má návštěvnost 15 122 osob za rok 2015 v místě s jednou saunovací kabinou, proč by nemohlo mít zařízení po zásadním rozvoji a rozšíření návštěvnost 3x vyšší?



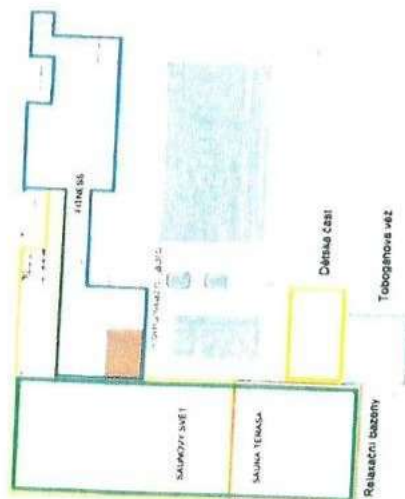
## C2 - Varianty řešení dle rozšířeného vize rozvoje zařízení jako Sportovní-rekreačního komplexu

### 5.1 Doporučené úpravy řešení rozvoje areálu Aquaparku Příbram

Doporučují se před rekonstrukcí objektu zabývat myšlenkou celkového rozvoje zařízení, které by pak ve výsledku bylo zařízením, které je schopno poskytnout sportovní-ambici příslušným skupinám obyvatelů města Příbram. Dále by toto zařízení mělo mít ambici přilákat zákazníky i ze širokého okolí.

Prostá rekonstrukce objektu nepřinese významný ekonomický efekt. Je nezbytné vybudovat nová střediska, která jednotlivě, ale i společným synergickým efektem mohou přinést významně větší tržby s to s relativně malým navýšením provozních nákladů, jelikož fixní provozní náklady jsou většinou již pokryty ve stávajícím provozním schématu.

Schéma řešení prostoru z hlediska rozmístění jednotlivých budoucích středisek



Navržené řešení vychází z upravené Studie z 9\_2016 a dále jí rozvíjí.

Jako 1. etapa je celková rekonstrukce objektu stávající budovy Aquaparku.

Další etapy jsou již rozvojové a navrhují realizaci těchto středisek:

- **Relaxační svět s Dětským světem a novou Tobogánovou věží**  
Tento nový objekt by vznikl přistavením nové haly vedle výukového bazénu. Bylo by možné halu realizovat o cca 1/3 níže než je plavecká hala, aby následně na střeše objektu mohli vzniknout nové Saunový svět v komunikační úrovni 2.NP. Zároveň snížená podlaha by umožňovala realizovat jednodušší přístup na venkovní zahradu. To by umožnilo jednoduše využít jak venkovního, tak i vnitřního prostoru pro skupinu zákazníků z kryté části jako z venkovní zahrady. Dále by zde např. šel zrealizovat výplavový bazén s výhledem na jezírko Biotopu, jako jedna z dalších atrakcí zařízení.

Na ploše cca 1090 m<sup>2</sup> by mohla být v jednom prostoru část relaxační jako i část dětských bazénů. Případně dětské bazény mohou být realizovány z boku u Tobogánové věže.

Celková kapacita po rekonstrukci bazénové haly by byla dle vodní plochy 99 osob. Relaxační části pak 130 osob. Celková kapacita vodní části areálu by pak byla až 458 osob.

- **Saunový svět**

Na střeše objektu Relaxačního světa by vznikl Saunový svět, který by se skládal z vnitřní části o ploše cca 600 m<sup>2</sup> a z venkovní terasy o ploše cca 480 m<sup>2</sup> s venkovními saunami a prostorem pro celoroční využití např. pro opalování.

V tomto místě by vznikl moderní prostor s dostatkem denního světla, který by měl rozhodně ambici držet zde zákazníka více jak běžnou 1,5 hodinu na saunování.

Dále by zde byl prostor na masáže, které by vhodné doplňovaly skladbu wellnessových služeb.

Původní sauna v 3.NP by byla dále využívána jen jako privátní na jednotlivé pronajímatel pro uzavřené skupiny zákazníků.

Celková kapacita v jeden okamžik Saunového světa by byla cca 100 osob.

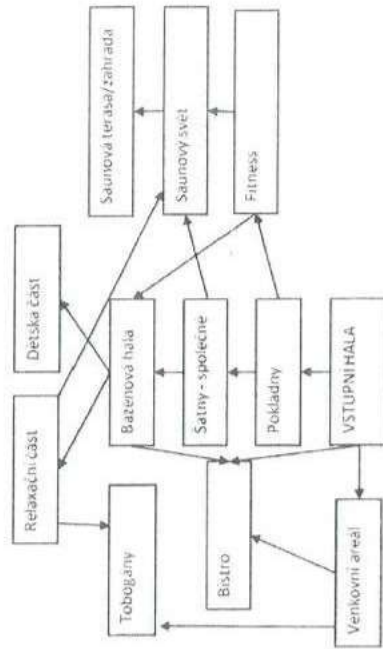
- **Fitness**

V místě původní diskotéky by vzniklo velkoprostorné Fitness, které by mělo samostatné šatny, prostor fitness plochy s posilovacími a kardio stroji a jeden velký sál na skupinová cvičení.

Z Fitness by bylo přímá komunikační vazba do Saunového světa. Možnost využít toto středisko by zvyšovalo atraktivitu tohoto zařízení, jako případná možnost navštívit i plaveckou halu.

Doporučené úpravy dispozíčního návrhu vychází ze snahy co nejjednodušší umožnit přístup zákazníkům do jednotlivých středisek objektu, které se do budoucna po rozšíření areálu stanou samostatnými provozními středisky.

**Navržené ideje rozvoje zařízení se schématem pohybu zákazníků v případě maximálního rozvoje Aquaparku Příbram:**



## 5.2 Model ekonomiky provozu dle vize rozvoje celého zařízení jako Sportovně-rekreačního komplexu

Byla provedena modelace investičních nákladů, provozních nákladů a provozních výnosů na maximální doporučenou vizi rozvoje zařízení, kde se využívá a respektive se rozšiřuje vize Studie 9\_2016.

Odhady provozních nákladů jsou odvislé od stupně řešení projektové dokumentace, ale se zohledněním praktické zkušenosti.

Všechny varianty byly porovnávány pro stránce investiční jako by to byly samostatné celky. Zároveň z hlediska provozního jsou provozní náklady modelovány na samostatná střediska.

Vždy se uvažuje s tím, že odbavení je na centrální recepci, že je jednotné vedení společnosti, které je jen doplněné o další pracovníky atd.

Provozní náklady a výnosy jsou modelovány na roční bázi po zaběhnutí provozu.

## 5.3 Investiční náklady

Byl proveden odhad investičních nákladů na rekonstrukci stávající bazénové haly a přilehlých prostor jako i odhad nákladů na realizování jednotlivých přístavb.

Odhad byl proveden dle přepočtu nákladů na 1 m<sup>2</sup> plochy jako i přepočet na 1m<sup>3</sup> obestavěného prostoru.

Dále byly odhadnuty náklady na projektové práce, projekt management a TDI, posudky apod.

**Náklady na rekonstrukci objektu v stávajících objemech jsou v rozmezí:**

105 650 000 Kč - 123 156 000 Kč bez DPH

**Náklady na rozvoj objektu v představené vizi jsou v rozmezí:**

104 490 000 Kč - 106 490 000 Kč bez DPH

**Náklady na úpravu venkovní zóny s vybudováním Biotopu jsou v rozmezí:**

10 500 000 Kč - 13 500 000 Kč bez DPH

**Náklady na Soft stavební náklady – projekty, TDI atd. jsou cca:**

13 000 000 bez DPH

**Celkové investiční náklady se pohybují v rozmezí: 233 640 000 – 256 146 000 Kč bez DPH.**











## D. ZÁVĚR

### 6.1 Závěr k Studií z 7\_2016

Doporučují s uvedených 3 variant wellness realizovat sice investičně náročnější, ale zákaznický rozhodně atraktivnější variantu vybudování Saunového světa s venkovní částí nad či u plánovaného relaxačního bazénu.

Toto wellness budovat současně s budováním Fitness v objektu.

Pro významné zlepšení ekonomiky provozu stávajícího bazénu je nutné vybudovat i relaxační bazény, které přilákají nové zákaznické skupiny nejen pro tuto část, ale i pro celý komplex.

Přístavba relaxačních bazénů by výrazně zvýšila atraktivitu celého zařízení.

Venkovní areál doporučují řešit formou koupání v přírodním Blotopu s vodními atrakcemi a s možností provázanosti potybu návštěvníků, jak ve venkovním tak i vnitřním areálu.

### 6.2 Závěr k vizi rozvoje zařízení jako Sportovní - rekreačního komplexu

Doporučují realizovat investičně náročnější, ale provozně nejeftektivnější variantu rozvoje a přeměny stávajícího Aquaparku na Sportovní-relaxační komplex.

To znamená realizovat kromě nezbytně nutné rekonstrukce objektu, také rozvoje plány na vybudování nové haly s relaxačními bazény a dostatečně velkou opočinou plochou. Vybudovat kvalitní a atraktivní dětské bazény. Zrealizovat novou toboganovou věž s atraktivní skladbou toboganových atrakcí jako náhradu za dosluhující stávající tobogany. Zrealizovat komplexní wellness středisko s atraktivním Saunovým světem, který bude obsahovat vnitřní a venkovní část a to vše doplnit Fitness.

Vše řešit komplexně s výhledem fungování na dalších 40 let. Nejen rekonstruovat to, co vyhovovalo před 40-ti lety, ale dnes je to s ohledem na zákaznickou poptávku překonáno.

Zákaznické požadavky se radikálně změnilly a je potřeba jim vyjít vstříc!

V novém zařízení by pro sebe našli relaxaci či sportovní využití nejen kondiční plavci, kteří do bazénu chodili doposud, ale především nové rodiny s dětmi, seniory, mládež, kategorie dospělých „vytělá hnzda“ atd.

Na celý nový komplex je nutné změnit pohled i s ohledem na provozování. Tzn. nastavit pro tento projekt odpovídající úroveň služeb a zajistit pro aktivní politiku získávání zákazníků.

Předpokládána roční návštěvnost ve vodní (160 642), venkovní (15 000) a saunové (47 524) části je 223 166 osob. To je mimo plaveckou výuku, kde se předpokládají stávající počty návštěvníků, tj. cca 35 000 osob ročně v rámci plavecké výuky, jelikož už se dá tento počet obtížně navýšit kapacitně.

Celková návštěvnost komplexu vodní a saunové části by pak byla ročně 258 166 osob. Znamená to nárůst návštěvnosti například oproti průměru za poslední 3 roky o cca 72 987 návštěvníků ročně tj. o 39%.

Ve fitness se předpokládá dalších 36 100 návštěvníků ročně.

Pro srovnání je zde přehled návštěvnosti některých zařízení před rekonstrukcí a po rekonstrukci a případném rozvoji o další části ve srovnatelných městech s Příbrami:

Přehled návštěvnosti ročně

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

informace dle Studie rekonstrukce - Ing.arch. Malý

**Obecně jsou vždy minimální nárůsty návštěvnosti 30%.**



**Shrnutí základních parametrů pro pesimistickou variantu:**

**Investiční náklady** 233 640 000 – 256 146 000 Kč bez DPH  
**Provozní náklady** 32 034 777 Kč  
**Provozní výnosy** 39 065 370 Kč  
**Provozní ZISK** + 7 030 593 Kč

Stávající ztráta Aquaparku Příbram je za např. rok 2015 – 4 478 676 Kč, a průměr ztráty za poslední 3 roky je – 5 205 997 Kč.

Zde je ukázán model provozního výsledku ve 3 variantách návstěvnosti zařízení pro model – pesimistický, realistický a optimistický.

**Model variant návstěvnosti a provozních výsledků**

Návstěvnost:	stávající stav - průměr za 3 roky	pesimistická	realistická	optimistická
bázeňská část	120 255	114 242	120 255	132 280
plavecká výuka	34 951	35 000	35 000	35 000
relaxační část	0	48 400	64 450	82 500
saunový svět	14 986	47 524	54 150	63 175
venkovní část	14 987	15 000	20 000	25 000
<b>CELKEM Vodní a Saunové část</b>	<b>188 179</b>	<b>269 166</b>	<b>293 655</b>	<b>337 955</b>
návěstí oporbi stávajícímu stavu		33%	59%	83%
fitness	0	36 100	45 125	54 150
<b>Provozní náklady</b>	<b>15 654 347 Kč</b>	<b>32 034 777 Kč</b>	<b>33 984 981 Kč</b>	<b>36 870 899 Kč</b>
<b>Provozní výnosy</b>	<b>10 448 350 Kč</b>	<b>39 065 370 Kč</b>	<b>46 134 061 Kč</b>	<b>54 311 223 Kč</b>
<b>Provozní ZISK</b>	<b>-6 205 997 Kč</b>	<b>7 030 593 Kč</b>	<b>12 149 080 Kč</b>	<b>17 440 324 Kč</b>

S nárůstem návstěvnosti rostou jen některé náklady, jelikož většina nákladů je již fixních. Rostou např. částečně personální náklady, spotřeba voda, některé provozní náklady apod.

Proto každý nový návštěvník již v podstatě představuje zisk a výnosy projektu rostou výrazně rychleji než náklady.

Z hlediska provozního je nezbytné nutně provést rekonstrukci za cca 105 650 000 Kč - 123 156 000 Kč bez DPH pro budoucí fungování plaveckého bazénu. Tyto prostředky zajistí pouze další fungování bazénu, ale ne jeho rozvoj. Lze drobně navýšit cenu za vstupné a dojde i k provozním úsporám především na energiích, ale nepřinese to bohužel další významné tržby.

Investice do rozvoje zařízení ve výši cca 104 490 000 Kč - 106 490 000 Kč bez DPH + relativně malá investice do obnovy absolutně nevyhovujícího venkovního plaveckého areálu ve výši cca 10 500 000 Kč - 13 500 000 Kč bez DPH přinesou i přes navýšené provozní náklady pozitivní tržby ve výši cca + 7 000 000 Kč ročně.

To znamená, že město nebude muset doplácet na zařízení ročně cca 4,5 mil Kč, které ušetří a navíc získá v pesimistické variantě zisk 7 mil Kč, tj. ročně celkově pozitivní provozní hospodaření cca + 11,5 mil Kč.

Prostá návratnost rozvojové investice bez ohledu na časovou hodnotu peněz je cca 10,5 roku.

Například při ne realizaci takto navržené Wellnesové části (Saunový svět a Fitness) by se investičně ušetřilo cca 25 mil. Kč, ale provozně by se přišlo na tržbách o cca 15 mil. Kč ročně. Dovolují si tvrdit, že za to tato úspora nestojí. Dá se např. ušetřit i na Tobogánové věži, kde lze realizovat např. jen 2 jednoduché BODY Slide tobogany za cenu cca 8 mil. Kč a pak úspora je dalších 12 mil. Kč.

Je nutné pak stanovit pro celý projekt požadovaný standard vybavení a designu zařízení.

Zároveň je vhodné již při přípravě projektu hledat marketingové podněty pro jeho budoucí prezentaci zákazníkům, včetně hledání některé unikátnosti – tzv. „Unique Selling Proposition“, které by zařízení odlišilo od ostatních a mělo v konkurenci pozitivní odlišení a výhodu.

Komplexním rozvojem celého zařízení získají občané města Příbram atraktivní Sportovně-relaxační komplex, který si rychle získá jejich oblibu a bude sloužit k jejich plné spokojenosti.

I zde platí heslo pana Tomáše Baťi:

„Pro nás je dobré jen to nejlepší!“

## **E. Informace o zpracovateli**

---

Ing. Radek Steinhaizl

Jednatel společnosti Relaxsolution s.r.o., která se zabývá poradenstvím v oblasti aquaparků, bazénů, saun a wellness.

Tato společnost funguje na trhu od roku 2015 a již zpracovala několik Konceptních studií rozvoje zařízení jako i různé analýzy k dané problematice.

Před založením své společnosti Relaxsolution s.r.o., jsem byl praktika 10 let svazan s projektem Aquapalace Praha. Tento projekt jsem připravoval po stránce návrhu řešení, řízení projekového týmu, řízení stavby a následně jsem zde řídil provoz ve funkci generálního ředitele.

Právě tady jsem načerpal neuvěřitelné množství nových zkušeností s projektováním, výstavbou, ale i s marketingem nebo s provozním a finančním řízením tohoto kolosu.

Zároveň jsem měl jedinečnou příležitost seznamovat se s trhem v České republice i v zahraničí z hlediska nových trendů a vývoje provozu.

Jako jednatel společnosti přednáším na různých konferencích např. pro Asociaci bazénů a saun, Asociaci pracovníků v regeneraci apod. a účastním se pravidelně kongresů pořádaných asociací European Waterpark Association.

Další informace:

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



1. **Aquapark Beroun je a.s. IČ: 25627406**  
Jediný akcionář je Město Beroun  
Rekonstrukce proběhla v roce 2015.
  
2. **Sportoviště města Sušice, příspěvková organizace IČ: 002155145**  
Rekonstrukce v roce 2015
  
3. **Městský bazén Mladá Boleslav na Štěpánce s.r.o. IČ: 28168151**  
Společník: Statutární město Mladá Boleslav
  
4. **Krytý plavecký stadion v Písku s.r.o. IČ: 26016541**  
Společníci jsou:  
Město Písek a Technické služby města Písek
  
5. **Vodní svět Kolín**  
Správa městských sportovišť Kolín, a.s.  
Jediný akcionář je město Kolín  
Rekonstrukce 2006
  
6. **Plavecký stadion Strakonice**  
Správa tělovýchovných a rekreačních zařízení města Strakonice je příspěvkovou organizací
  
7. **Plavecký bazén Benešov**  
Městská sportovní zařízení Benešov s.r.o. IČO: 05583951  
Společník: Město Benešov, IČ: [002 31 401](#) , Masarykovo náměstí 100,  
256 01 Benešov  
Rekonstrukce v roce 2010

**8. Aquapark Uherské Hradiště – příspěvková organizace**

Vlastník město Uherské Hradiště

Rekonstrukce v 2012

**9. Krytý bazén Klatovy**

Vlastník město Klatovy

Provozovatel: Technické služby města

Rekonstrukce v 2013