



MĚSTO PŘÍBRAM

REKONSTRUKCE AQUAPARKU PŘÍBRAM

Pracovní porada zastupitelů

Duben 2019

PROGRAM PRACOVNÍ PORADY

1. Úvod

Historie a současnost

Cesta k finálnímu návrhu (2016-2019)

2. Představení projektu

Navrhovaná situace a Půdorysy

Vizualizace Exteriér

Vizualizace Interiér

Odborné posudky

Harmonogram

Projektový tým

3. Provozně-ekonomická analýza

Provoz nového aquaparku

Předpokládané výnosy

Předpokládané náklady

Předpoklad hospodářského výsledku

4. Rozpočet a financování

Rozpočet

Financování

5. Diskuze

Historie a současnost

HISTORIE A SOUČASNOST

- 1977 Stavba Aquaparku
- 01/1978 Slavnostní otevření
- 90. léta 20. stol. Částečná rekonstrukce
 - Rekonstrukce šaten,
 - Stavba vířivých van,
 - Stavba dětského brouzdaliště,
 - Stavba parní komory,
 - Stavba tobogánů.

SOUČASNÝ STAV PLAVECKÉHO BAZÉNU

Exteriér/Interiér



- Zastaralá budova bez reprezentativního vzhledu.
- Značné opotřebení vnitřního vybavení.

SOUČASNÝ STAV PLAVECKÉHO BAZÉNU

Stav budovy



- Havarijní stav budovy!

SOUČASNÝ STAV PLAVECKÉHO BAZÉNU

Technologie



- Zastaralé technologie – bez automatizace většiny procesů.
- Technologie částečně rekonstruována v roce 2014 (plynové kotle).

SOUČASNÝ STAV PLAVECKÉHO BAZÉNU

Návštěvnost

	2016	2017	2018
Bazén	121 100	122 600	121 700
Sauna	16 600	17 200	16 300
Venkovní bazén	11 600	10 100	17 400
Plavecká výuka	38 900	41 600	45 200
Návštěvnost celkem	188 200	191 500	200 600

SOUČASNÝ STAV PLAVECKÉHO BAZÉNU

Personál

Typ úvazku	2016	2017	2018
Hlavní PP	28	28	30,5
Vedlejší PP	1	7	5
Ostatní	6	6	6

Hospodaření

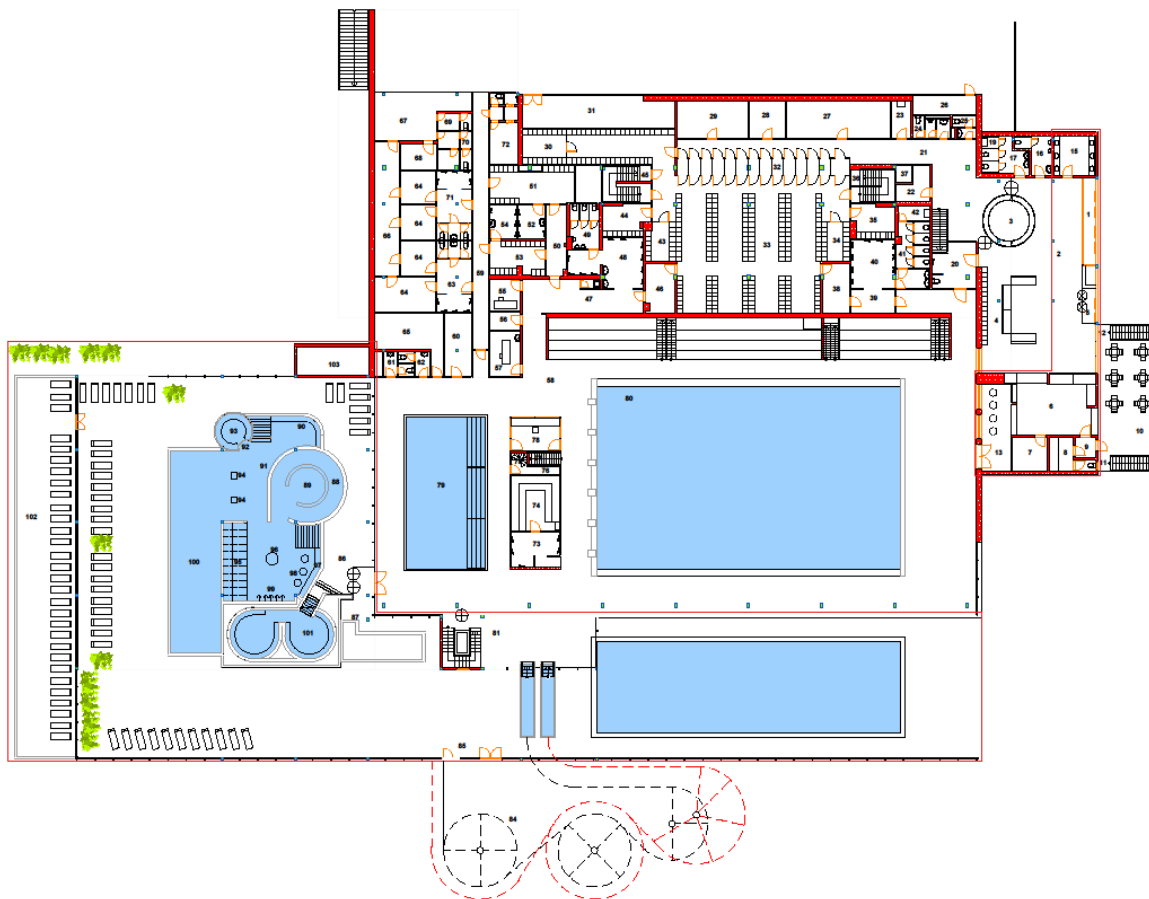
V milionech Kč	2016	2017	2018
Náklady celkem	17,2	16,6	19,4
<i>z toho mzdové náklady</i>	8,1	9,4	11,9
Výnosy celkem	13,3	13,3	13,9
Zisk/Ztráta	-3,9	-3,4	-5,4

Cesta k finálnímu návrhu

CESTA K FINÁLNÍMU NÁVRHU

- **2013** Zpracována projektová dokumentace zateplení Aquaparku
- **2015** Rozhodnuto o zastavení projektu zateplení
- **2015-16** Průzkum trhu (návštěva obdobných zařízení, formulace potřeb a zhodnocení požadavků zainteresovaných stran)
- **06-09/2016** Zpracováno dotazníkové šetření mezi občany
- **2016** **Zpracován koncept rekonstrukce (p. Ing Macek) jako podklad pro rozhodování zastupitelstva města**

CESTA K FINÁLNÍMU NÁVRHU



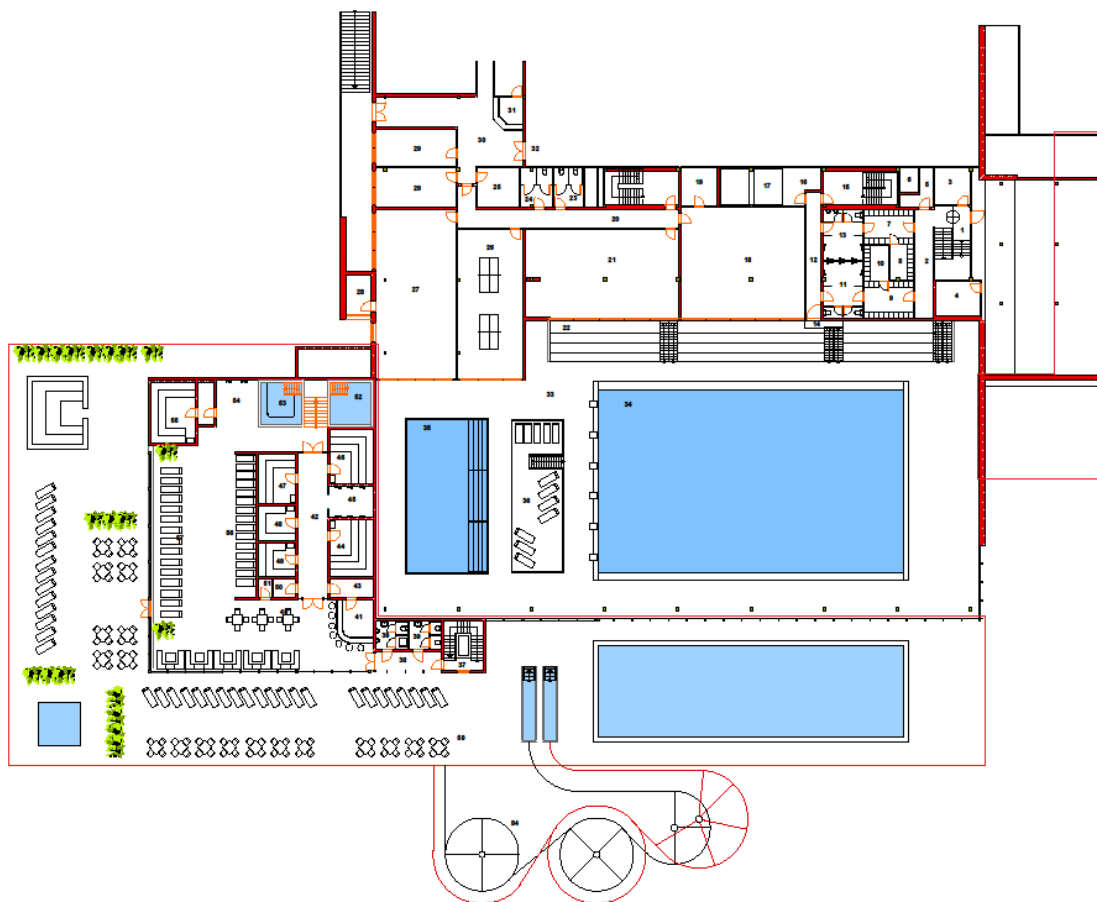
Díky této studii ZM schválilo
14.11.2016 záměr
rekonstrukce

Předpokládaná hodnota v r.
2016: cca 250 mil. Kč

Vícepodlažní řešení
(problém pro
handicapované)

Relaxační bazén bez
gastroprovozu

CESTA K FINÁLNÍMU NÁVRHU



Saunový svět původně navrhován v 3.NP jako rozšíření stávající sauny, variantně místo snack baru nebo v patře na přístavbě relaxačního světa)

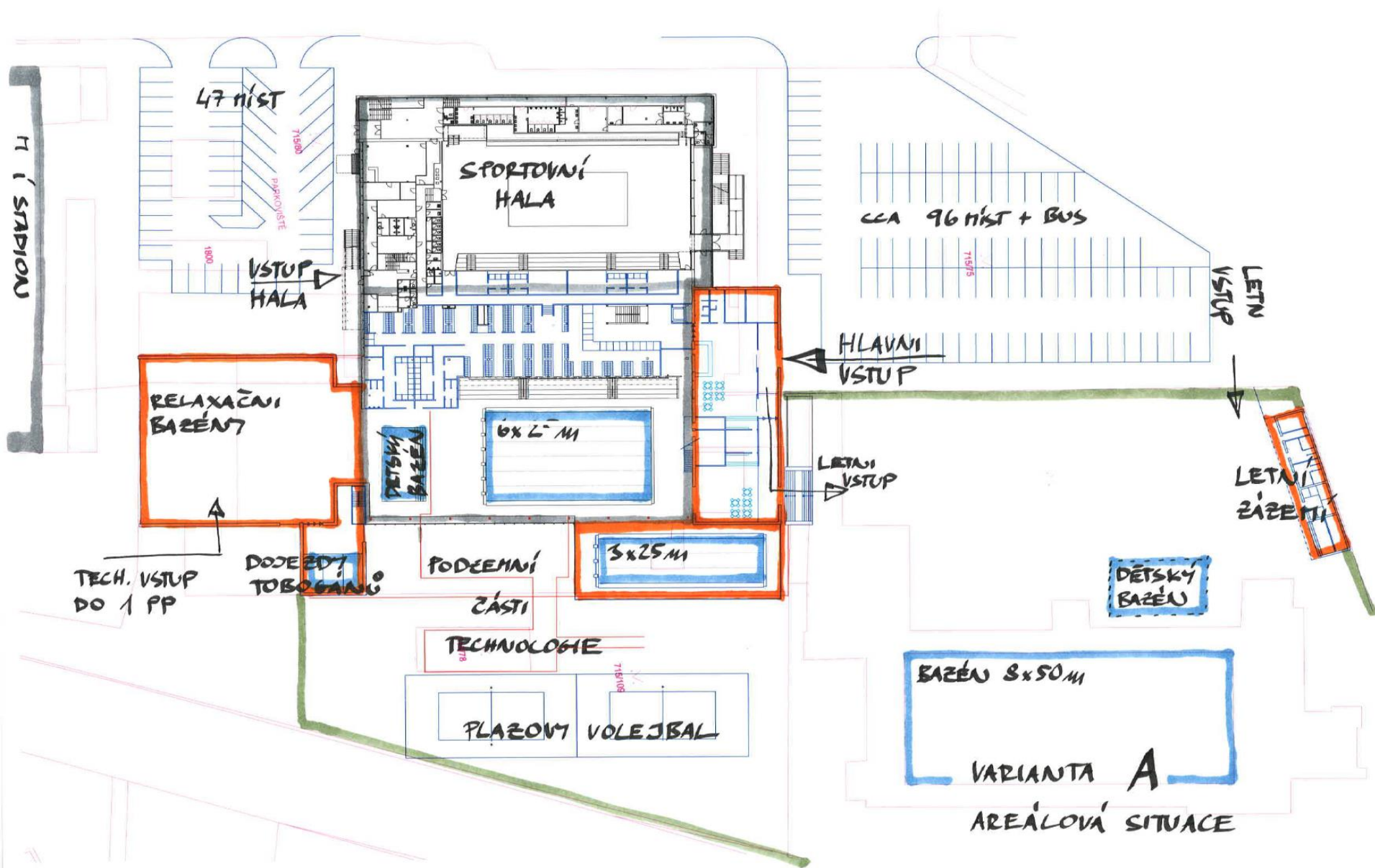
Komplikovaný vstup v patrech

Absence saunové zahrady

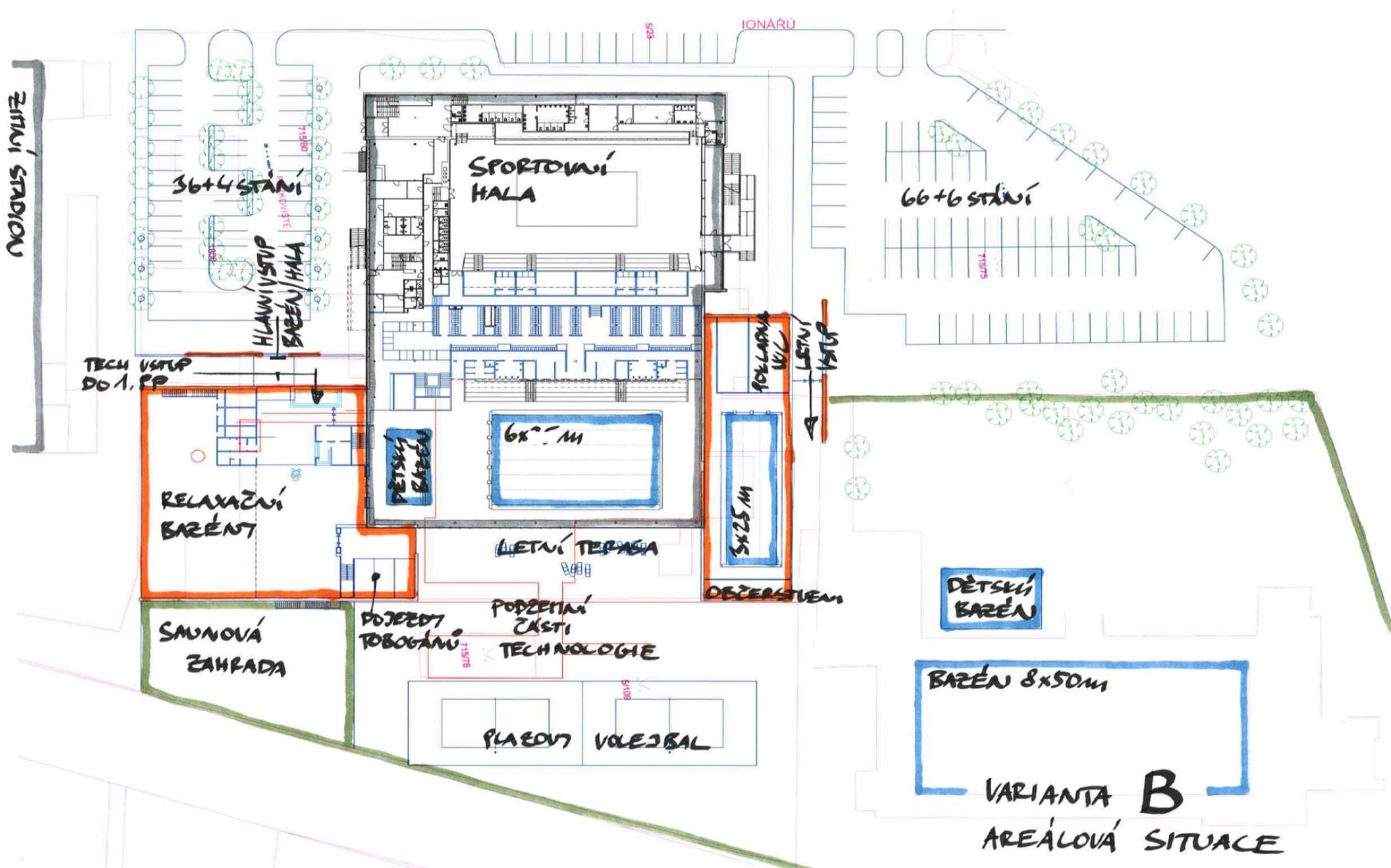
CESTA K FINÁLNÍMU NÁVRHU (2016-2019)

- **14/11/2016** Rozhodnutí zastupitelstva o celkové rekonstrukci
- **11/2016 – 01/2017** Výběrové řízení na projektanta
- **02/2017 – 12/2018** Zpracování projektu kompletní rekonstrukce Aquaparku
- **01-02/2019** Zpracování oponentních posudků projektu (Ing. Macek, ČVUT – Doc. Šťastný)
- **03-04/2019** Zpracování aktualizované provozně ekonomické analýzy
- **04/2019** Pracovní porada se zastupiteli

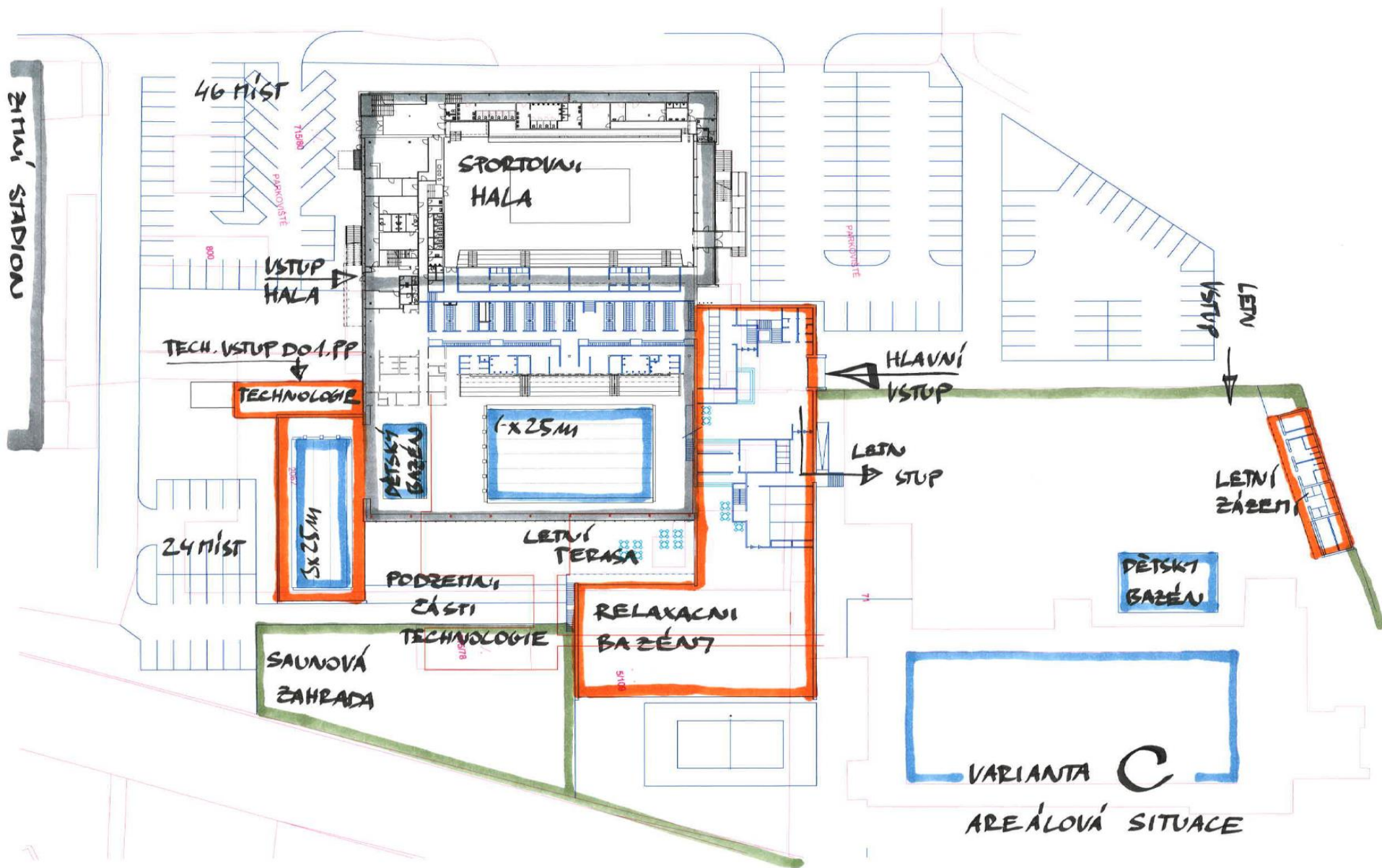
VARIANTA A (2016)



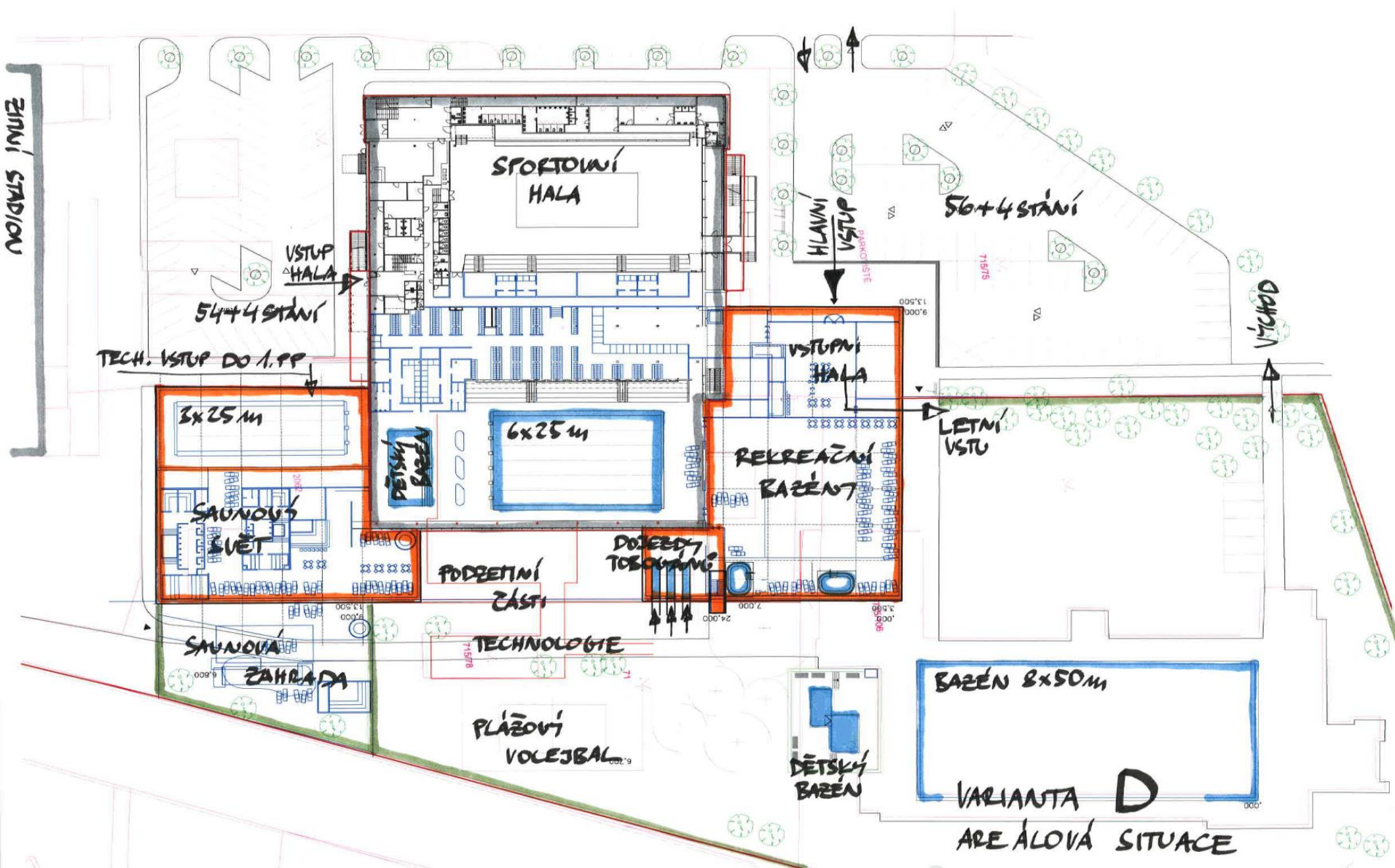
VARIANTA B (2017)



VARIANTA C (2017)



VARIANTA D (2018) – FINÁLNÍ



PROGRAM PRACOVNÍ PORADY

1. Úvod

Historie a současnost

Cesta k finálnímu návrhu (2016-2019)

2. Představení projektu

Navrhovaná situace a Půdorysy

Vizualizace Exteriér

Vizualizace Interiér

Odborné posudky

Harmonogram

Projektový tým

3. Provozně-ekonomická analýza

Provoz nového aquaparku

Předpokládané výnosy

Předpokládané náklady

Předpoklad hospodářského výsledku

4. Rozpočet a financování

Rozpočet

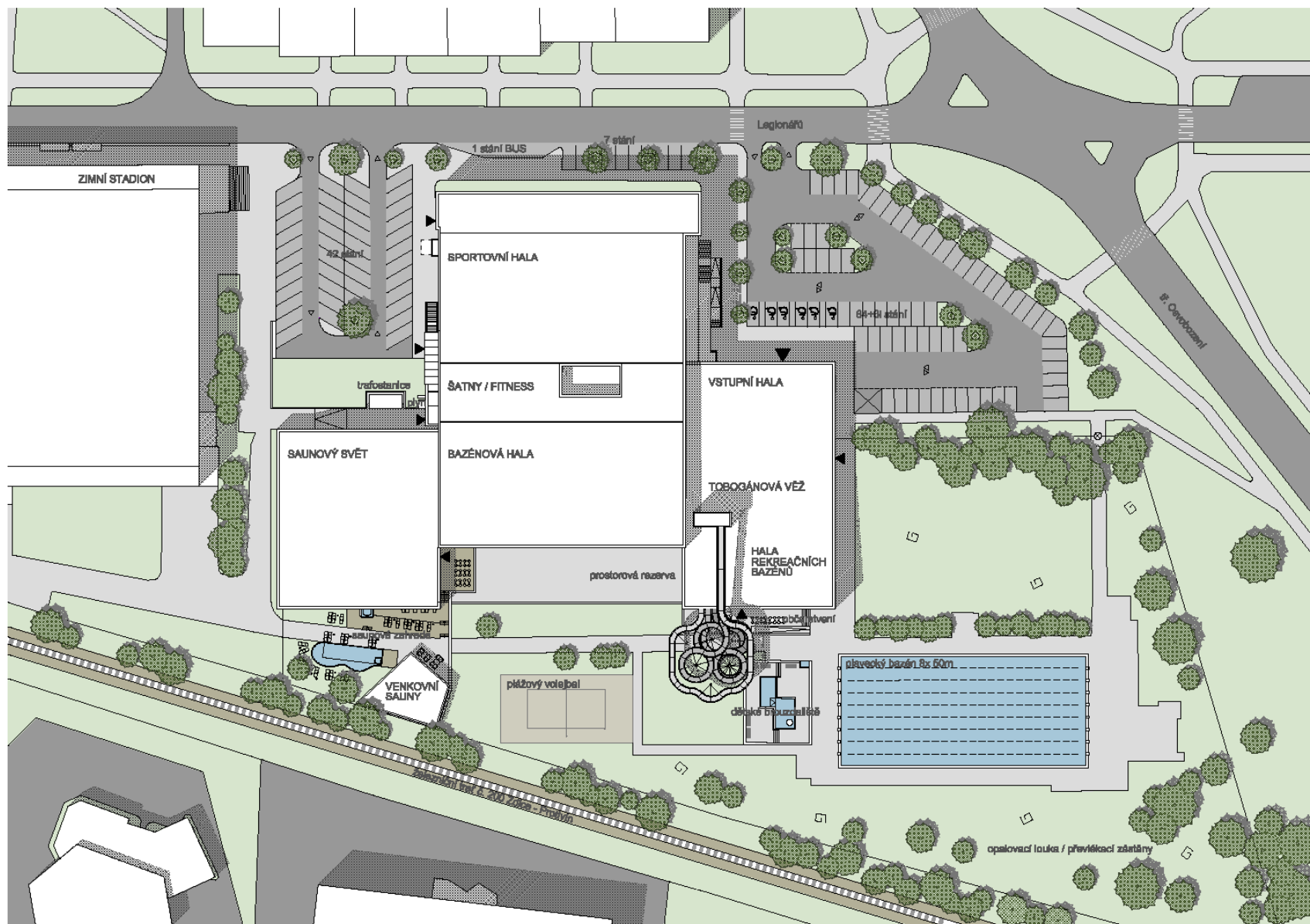
Financování

5. Diskuze

PŘEDSTAVENÍ PROJEKTU

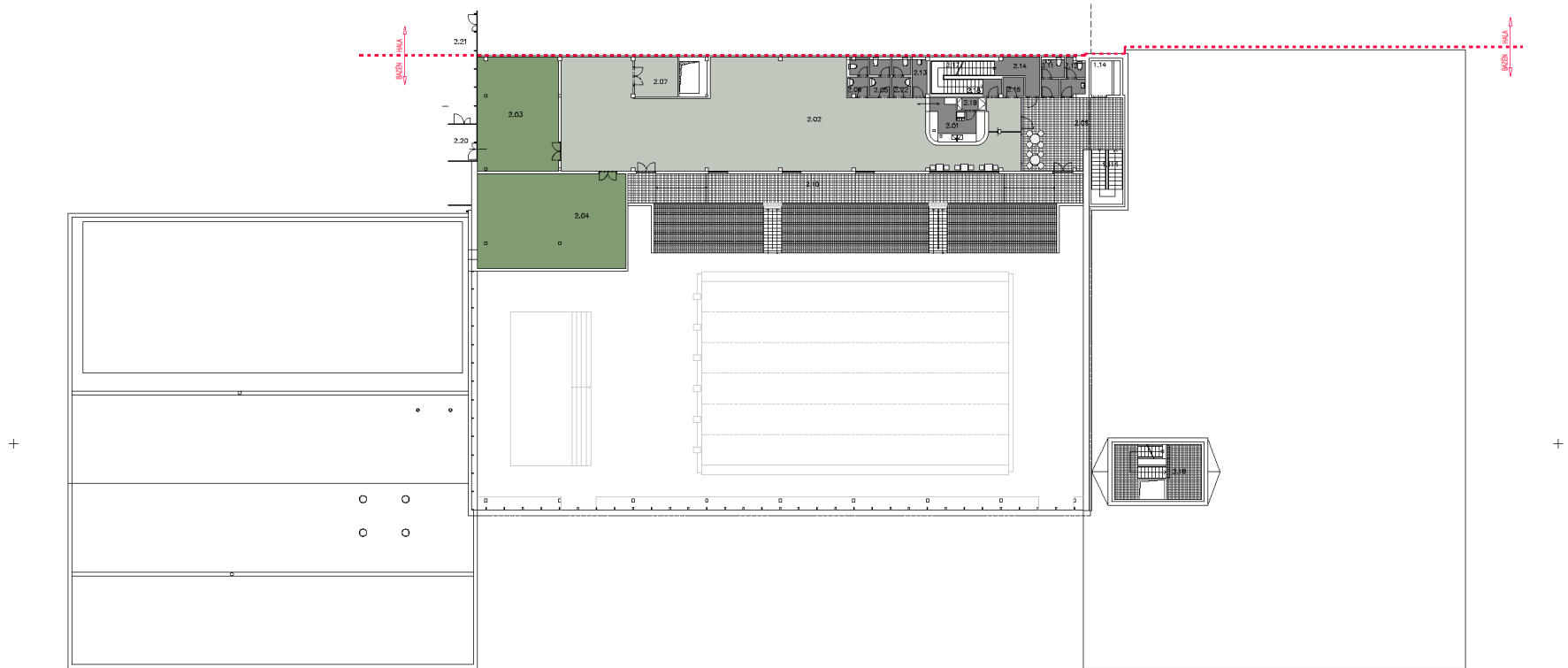
Navrhovaná situace a Půdorysy

Navrhovaná situace



Pūdorys 1.NP

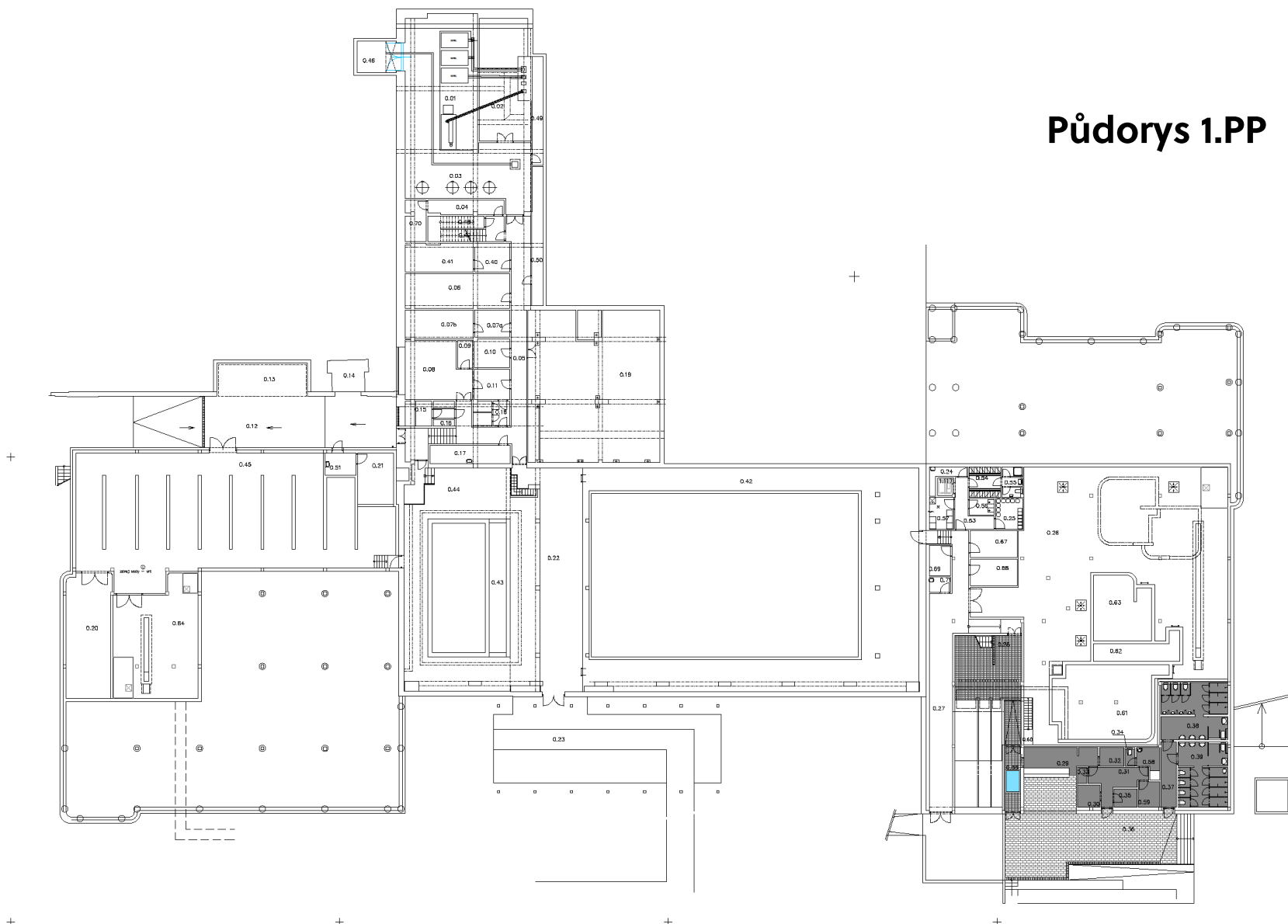
Půdorys 2.NP – fitcentrum (bývalý Snack Bar)



Půdorys 2.NP

Půdorys 1.PP – technologie a zázemí venkovní bazén

Půdorys 1.PP



PŘEDSTAVENÍ PROJEKTU

Vizualizace exteriér

Exteriér



Exteriér



Exteriér



PŘEDSTAVENÍ PROJEKTU

Vizualizace interiér

Interiér – pohled při příchodu hlavním vchodem



Interiér – pohled na recepci a napravo hlavní vchod



Interiér – plavecký bazén



Interiér – relaxační/dětský bazén



Interiér – relaxační/dětský bazén



Interiér – saunový svět



Interiér – saunový svět



Interiér - fitcentrum



PŘEDSTAVENÍ PROJEKTU

Odborné posudky

Odborné posudky

- **Ing. J. Macek – tvůrce původní studie z roku 2016**
 - Z důvodu ceny navrhuje návrat k původní verzi z roku 2016
 - Odborný posudek striktně dodržoval cenovou variantu investice 250 - 300 milionů Kč, navrhoval:
 - Třípodlažní provozní řešení – nevhodné pro seniory a invalidy
 - Jedna cenová relace bez možnosti různých cenových zón
 - Negativní dopad na provozní ekonomiku
 - Poddimenzovaný saunový svět i relaxační/dětský bazén
- **ČVUT / Doc. Ing. Šťastný**
 - Odborný posudek vychází z mnohaleté zkušenosti v oblasti provozu bazénových technologií a saun
 - Cca 50 věcných připomínek – viz závěrečná zpráva na webu města
 - Realizovatelné připomínky zapracovány do projektu
 - **Celkově projekt shledává proveditelným**

PŘEDSTAVENÍ PROJEKTU

Harmonogram rekonstrukce

HARMONOGRAM REKONSTRUKCE

Předpokládaný harmonogram stavby

- | | |
|------------------|---------------------------|
| • 12 - 14 měsíců | Příprava realizace stavby |
| • 24 - 30 měsíců | Realizace stavby |
| • 1 – 2 měsíce | Kolaudace stavby |

Předpokládané omezení provozu

- | | |
|-----------------|-----------------------------------|
| • Květen 2019 | Zastupitelstvo schvaluje záměr(?) |
| • Červenec 2020 | Uzavření plaveckého bazénu |
| • Jaro 2023 | Otevření Aquaparku Příbram |

HARMONOGRAM REKONSTRUKCE

Provozní fáze procesu rekonstrukce



1. Provoz současného bazénu
2. Příprava provozu na uzavření
3. Uzavření PB / Realizace stavby
4. Příprava na otevření Aquaparku
5. Otevření Aquaparku

HARMONOGRAM REKONSTRUKCE

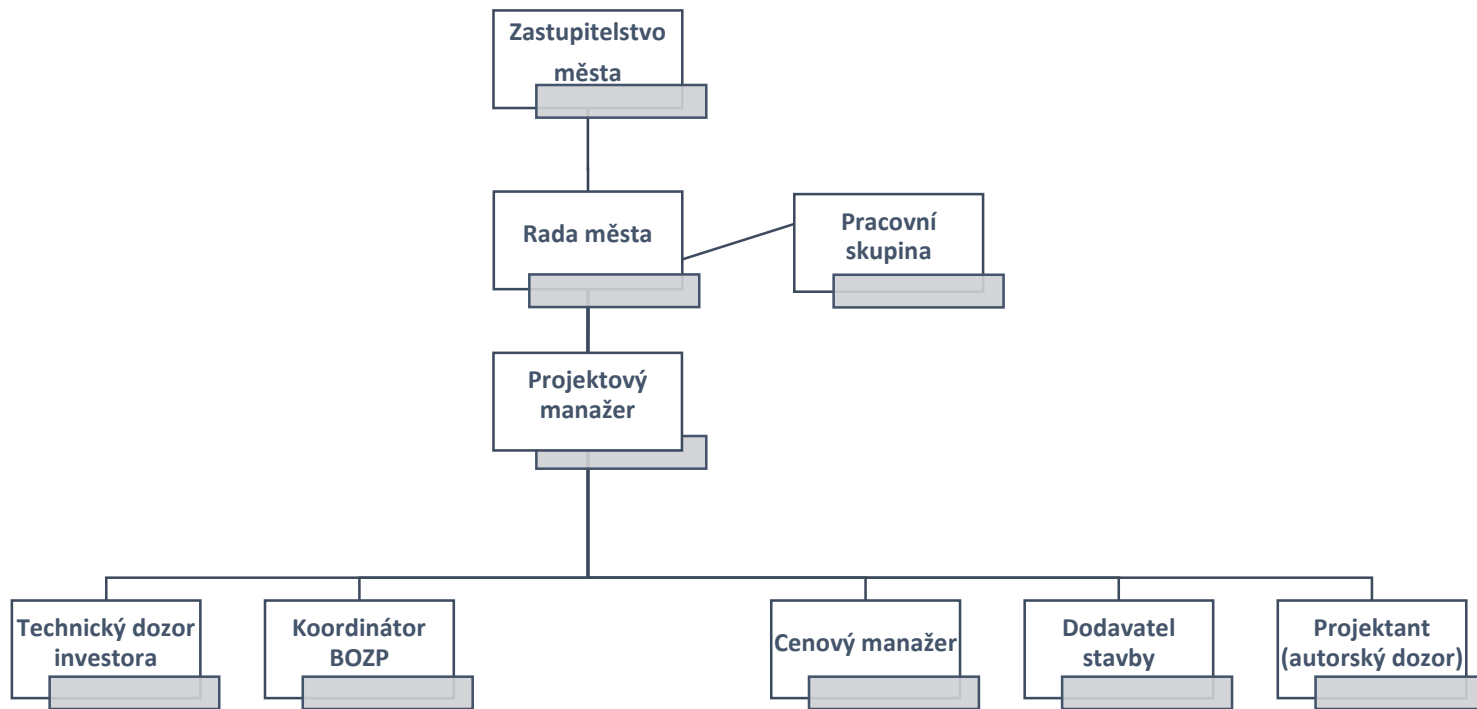
Předpokládaná omezení

- **Stavebně – technická omezení:**
 - Zázemí stavby (venkovní bazén, parkoviště před plaveckým bazénem)
 - Přerušované dodávky energií (plyn, elektřina, voda)
- **Provozní omezení:**
 - Provozní omezení Sportovní haly
 - Provozní omezení Hotelu na Plaveckém bazéně
 - Provozní omezení Venkovního bazénu (uzavření po celou dobu rekonstrukce)
- **SZM PB, p.o.:**
 - Zaměstnanci organizace
 - Odběratelé služeb (plavecký bazén, sportovní hala, hotel)

PŘEDSTAVENÍ PROJEKTU

Projektový tým

Struktura projektového řízení



PROGRAM PRACOVNÍ PORADY

1. Úvod

Historie a současnost

Cesta k finálnímu návrhu (2016-2019)

2. Představení projektu

Navrhovaná situace a Půdorysy

Vizualizace Exteriér

Vizualizace Interiér

Odborné posudky

Harmonogram

Projektový tým

3. Provozně-ekonomická analýza

Provoz nového aquaparku

Předpokládané výnosy

Předpokládané náklady

Předpoklad hospodářského výsledku

4. Rozpočet a financování

Rozpočet

Financování

5. Diskuze

PROVOZNĚ – EKONOMICKÁ ANALÝZA

ÚVOD

Ing. Radek Steinhaizl – Relaxsolution s.r.o.

Projekt Příbram – spolupráce od roku 2016

Reference:

- Aquapalace Praha – tvůrce konceptu, řízení projektového týmu, řízení stavby a následně 7 let provozování ve funkci generálního ředitele
- Nyní poradenství – města a privátní investoři
 - Tábor
 - Uherské Hradiště
 - Prachatice
 - Děčín
 - Privátní wellness v Praze – Olšanka, Vista, Geone ...

PROVOZNĚ – EKONOMICKÁ ANALÝZA

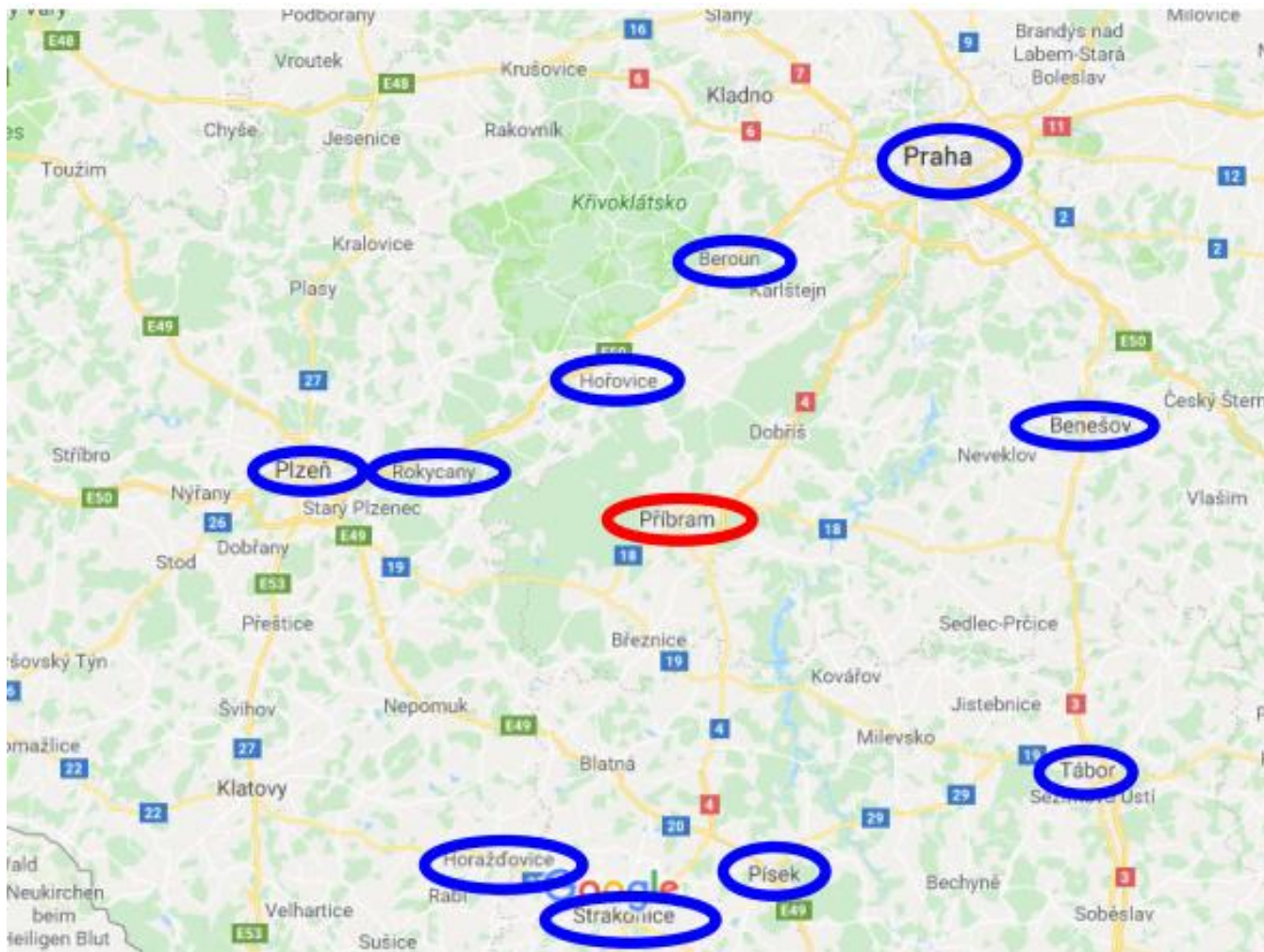
ÚVOD

Model provozu Aquaparku Příbram po rekonstrukci a rozšíření

1. Konkurence
2. Provozní koncepce
3. Výnosy
4. Náklady
5. Závěr

PROVOZNĚ – EKONOMICKÁ ANALÝZA

Konkurence



PROVOZNĚ – EKONOMICKÁ ANALÝZA

Provozní koncepce

- Aquapark a koupaliště provozuje SZMP
- Objekt je rozdělen na jednotlivá provozní střediska
 - Plavecké bazény – 6D + 3D
 - Relaxační svět
 - Saunový svět
 - Fitness
 - Občerstvení
 - Masáže (spolupráce s externími maséry)
 - Letní koupaliště
- Zóny dle výše vstupného

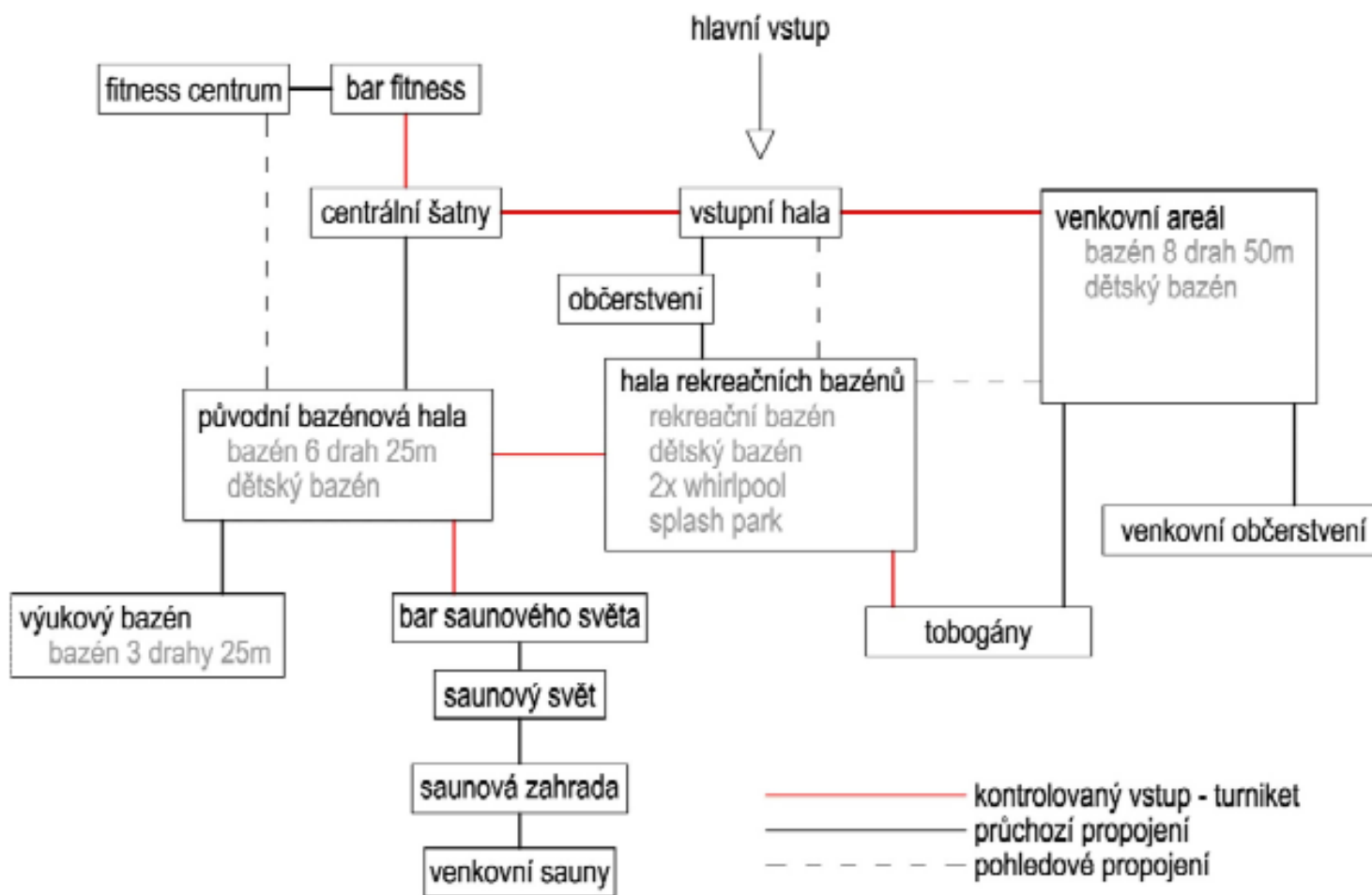
PROVOZNĚ – EKONOMICKÁ ANALÝZA

Provozní koncepce

- Odbavení návštěvníka
 - Recepce – vnitřní i venkovní areál
 - Občerstvení – hala / relaxační bazény
 - Šatny
 - Společné šatny bazénu s převlékacími boxy a skupinovými šatnami a sekcí pro sauny
 - Šatny fitness – M / Ž
 - Bazén 25 m 6 drah / Bazén 25 m 3 dráhy
 - Turnikety (jiný tarif vstupného) do dalších zón
 - Relaxační svět s tobogány přístupnými i pro letní areál
 - Saunový svět s masážemi (i pro vodní část)
 - Fitness

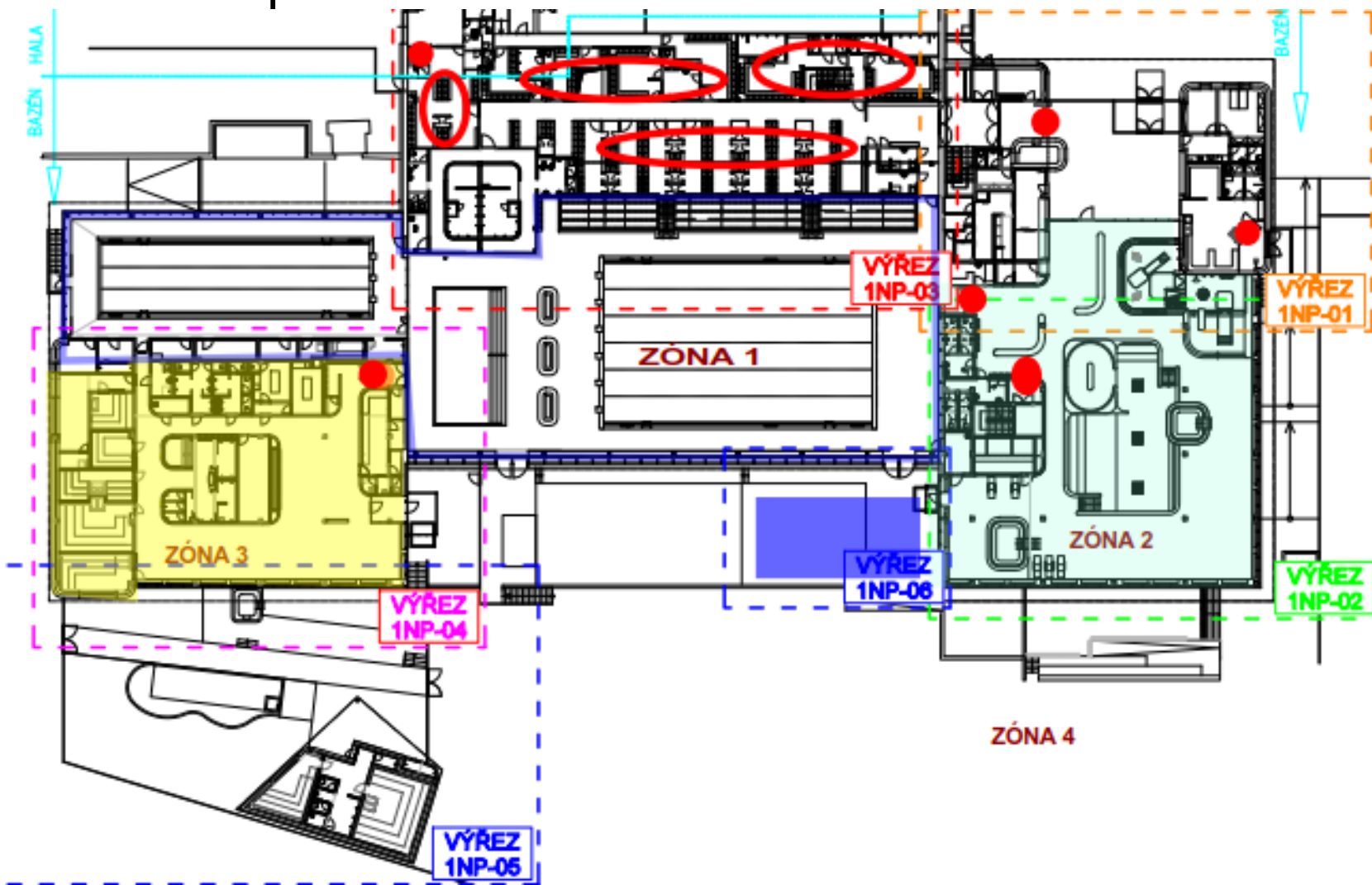
PROVOZNĚ – EKONOMICKÁ ANALÝZA

Provozní koncepce – provozní schéma



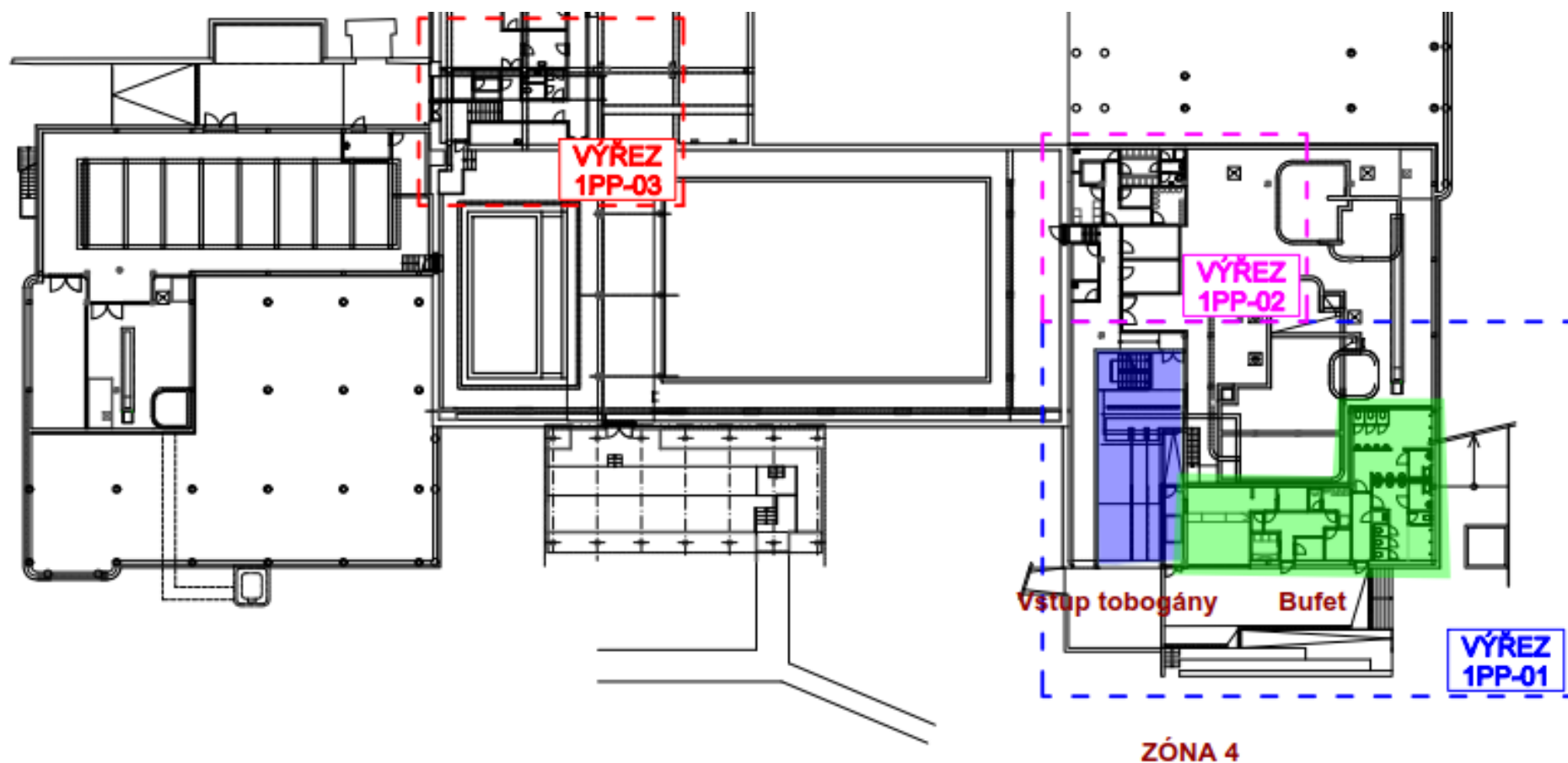
PROVOZNĚ – EKONOMICKÁ ANALÝZA

Provozní koncepce – 1.NP



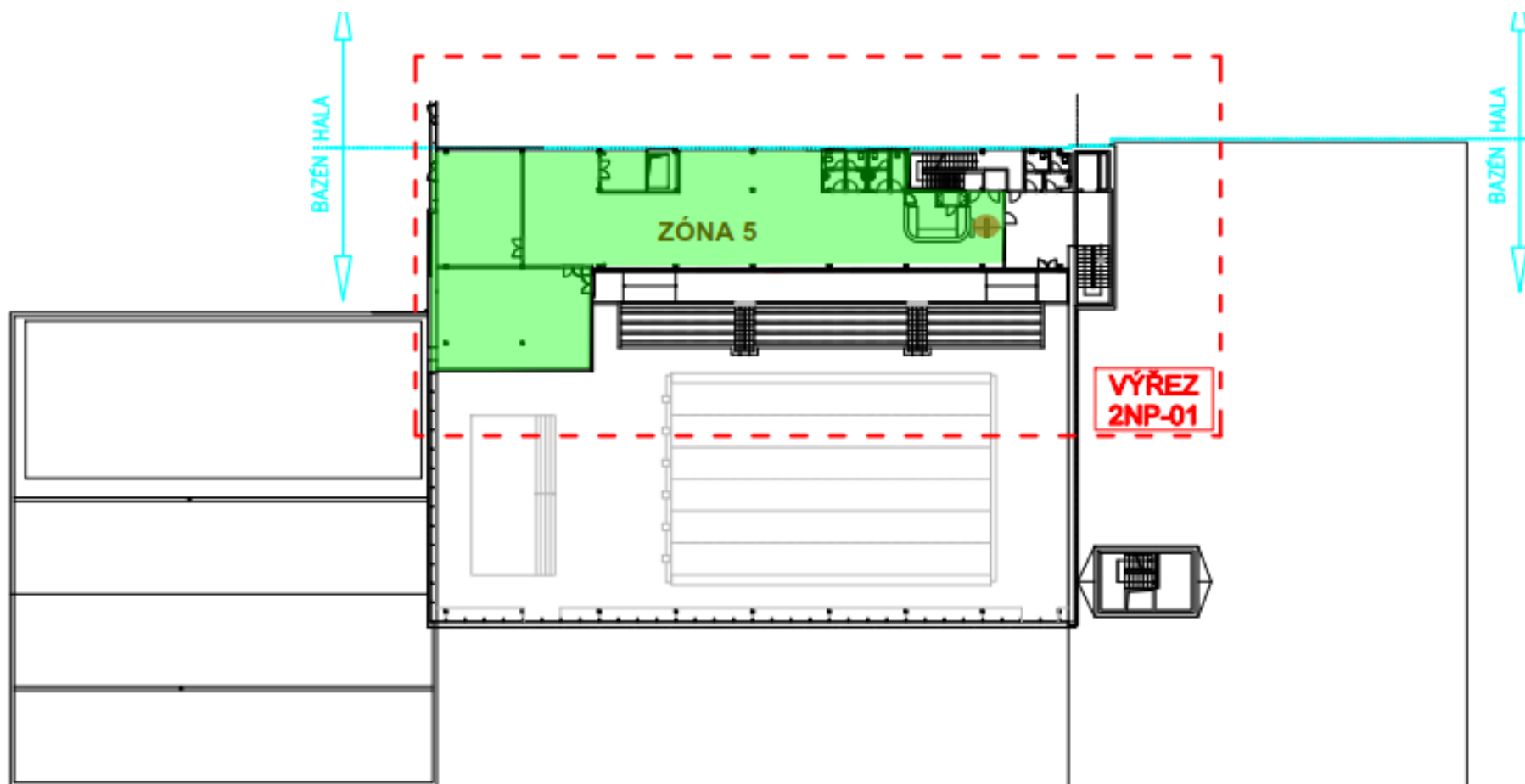
PROVOZNĚ – EKONOMICKÁ ANALÝZA

Provozní koncepce – 1.PP



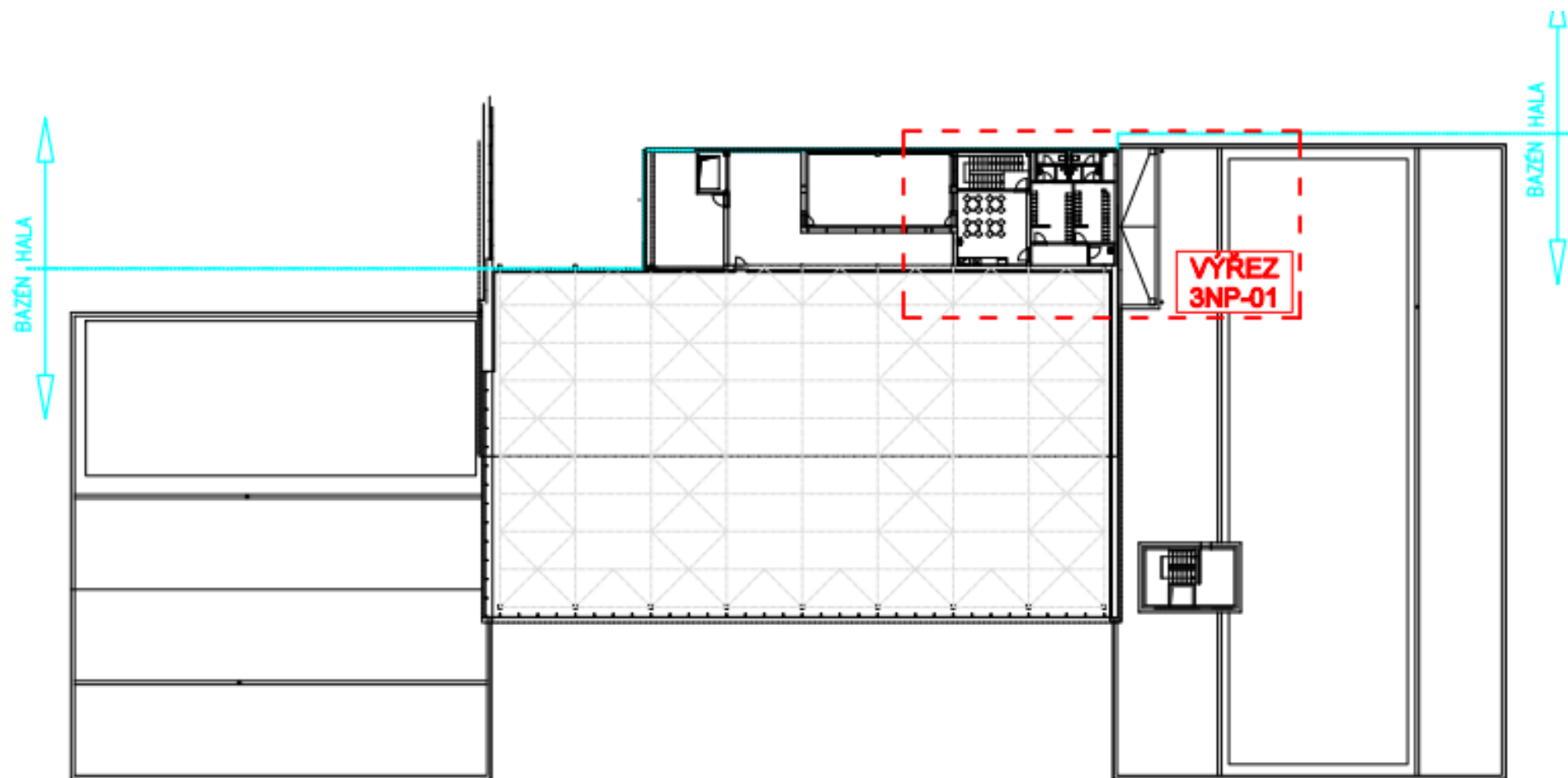
PROVOZNĚ – EKONOMICKÁ ANALÝZA

Provozní koncepce – 2.NP



PROVOZNĚ – EKONOMICKÁ ANALÝZA

Provozní koncepce – 3.NP



PROVOZNĚ – EKONOMICKÁ ANALÝZA

Provozní koncepce – Otevírací doby

	Plavecký bazén 6 D	provozní hodiny	Plavecký bazén 3 D	provozní hodiny	Vodní svět	provozní hodiny	Tobogánová věž	provozní hodiny
Po	6:00 - 22:00	16	6:00 - 20:00	14	10:00 - 21:00	11	14:00 - 20:00	6
Ut	6:00 - 22:00	16	6:00 - 20:00	14	10:00 - 21:00	11	14:00 - 20:00	6
St	6:00 - 22:00	16	6:00 - 20:00	14	10:00 - 21:00	11	14:00 - 20:00	6
Ct	6:00 - 22:00	16	6:00 - 20:00	14	10:00 - 21:00	11	14:00 - 20:00	6
Pa	6:00 - 22:00	16	6:00 - 20:00	14	10:00 - 21:00	11	14:00 - 21:00	6
So	8:00 - 21:00	13	8:00 - 20:00	12	8:00 - 21:00	13	9:00 - 20:00	11
Ne	8:00 - 21:00	13	8:00 - 20:00	12	8:00 - 21:00	13	9:00 - 20:00	11
týdně	106		94		81		52	

	Sauny	provozní hodiny	Fitness	provozní hodiny	BISTRO	provozní hodiny	Recepce	provozní hodiny
Po	12:00 - 22:00	10	7:00 - 21:00	14	7:00 - 20:30	13,5	6:00 - 22:00	16
Ut	12:00 - 22:00	10	7:00 - 21:00	14	7:00 - 20:30	13,5	6:00 - 22:00	16
St	12:00 - 22:00	10	7:00 - 21:00	14	7:00 - 20:30	13,5	6:00 - 22:00	16
Ct	12:00 - 22:00	10	7:00 - 21:00	14	7:00 - 20:30	13,5	6:00 - 22:00	16
Pa	12:00 - 22:00	10	7:00 - 21:00	14	7:00 - 20:30	13,5	6:00 - 22:00	16
So	9:00 - 21:00	12	8:00 - 19:00	11	8:00 - 20:30	10,5	8:00 - 21:00	13
Ne	9:00 - 21:00	12	8:00 - 21:00	13	8:00 - 20:30	10,5	8:00 - 21:00	13
týdně	74		94		88,5		106	

PROVOZNĚ – EKONOMICKÁ ANALÝZA

Provozní koncepce

- Personální zajištění – organizace směn – pracovní dny

pracovní dny								5:00	6:00	7:00	8:00	9:00	10:00	11:00	12:00	13:00	14:00	15:00	16:00	17:00	18:00	19:00	20:00	21:00	22:00	23:00
Zaměstnanec	Středisko	pracovní poměr	pracovní fond	pracovní doba																						
vedoucí bazénu	vedení	HPP	8,00	7:30 - 16:00																						
provozni	vedení	HPP	8,00	7:30 - 16:00																						
marketing a obchod	vedení	HPP	8,00	7:30 - 16:00																						
technický vedoucí	vedení	HPP	8,00	7:30 - 16:00																						
vedoucí plavecké školy	vedení	HPP	8,00	7:30 - 16:00																						
vedoucí gastro	vedení	HPP	4,00	7:30 - 16:00																						
plavčík 1	bazén	HPP	12,00	5:30 - 17:30																						
plavčík 2	bazén	HPP	12,00	10:00 - 22:00																						
plavčík 3	bazén	HPP	8,00	14:00 - 22:00																						
plavčík 4	bazén	DPP	6,00	14:00 - 20:00																						
sauna 1	sauny	HPP	12,0	10:00 - 22:00																						
sauna 2	sauny	DPP	4,0	16:30 - 20:30																						
pokladní 1	recepc	HPP	12,0	5:45 - 17:45																						
pokladní 2	recepc	HPP	12,0	10:15 - 22:15																						
pokladní 3	recepc	HPP	8,0	14:15 - 22:15																						
občerstvení 1	občerstvení	HPP	12,0	6:30 - 18:30																						
občerstvení 2	občerstvení	HPP	12,0	9:00 - 21:00																						
občerstvení 3	občerstvení	DPP	6,0	15:00 - 21:00																						
občerstvení 4	občerstvení	DPP	4,0	6:30 - 10:30																						
strojník 1	technika	HPP	12,0	7:00 - 19:00																						
strojník 2	technika	HPP	12,0	19:00 - 7:00																						
strojník 3	technika	de směnos																								
údržba 1	technika	HPP	8,0	7:30 - 16:00																						
údržba 2	technika	DPP	12,0	7:30 - 11:30																						
fitness 1	fitness	HPP	8,0	6:45 - 14:45																						
fitness 2	fitness	HPP	8,0	13:15 - 21:15																						
úklid 1	úklid	HPP	12,0	8:00 - 20:00																						
úklid 2 - noční	úklid	HPP	12,0	20:00 - 8:00																						
úklid 3 - noční	úklid	HPP	12,0	20:00 - 8:00																						

PROVOZNĚ – EKONOMICKÁ ANALÝZA

Provozní koncepce

- Personální zajištění – organizace směn - víkendy

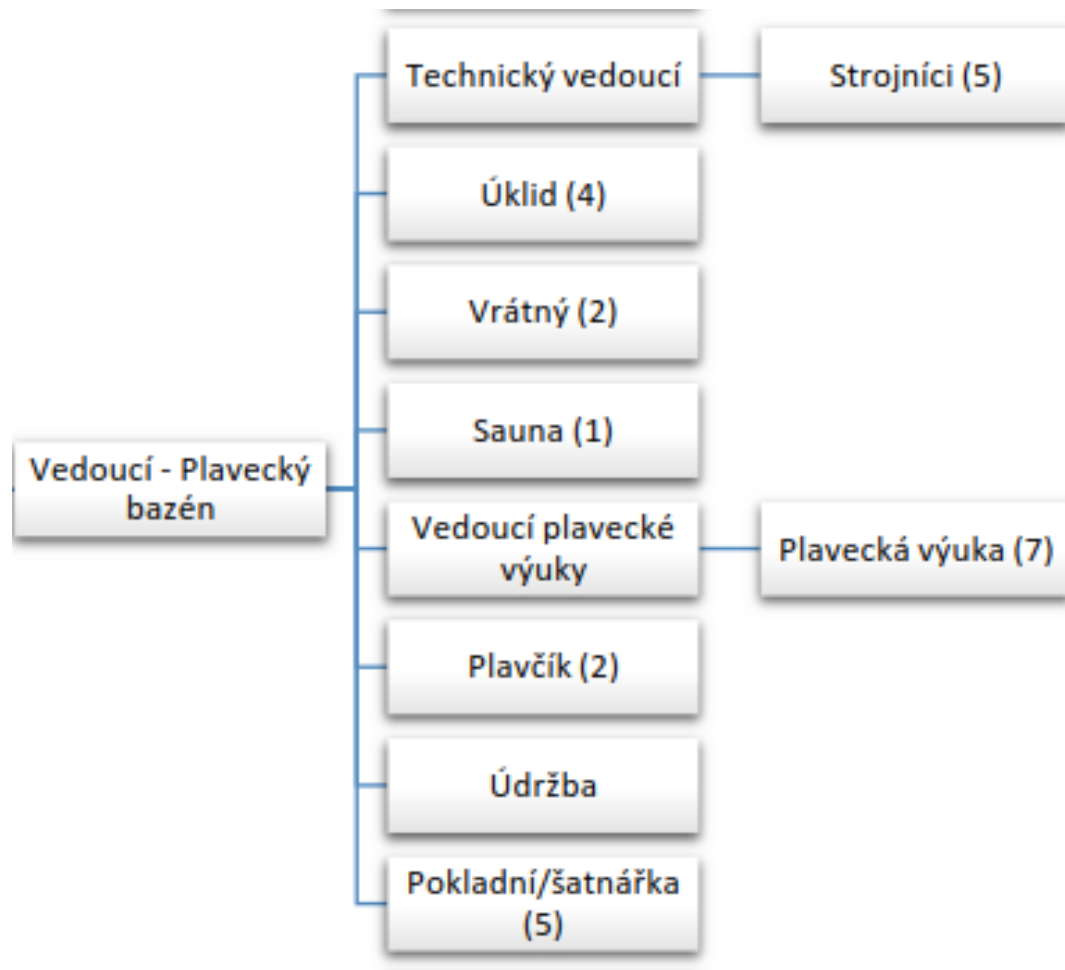
6D + 3D + VS + O					S + T																						
víkendy					5:00	6:00	7:00	8:00	9:00	10:00	11:00	12:00	13:00	14:00	15:00	16:00	17:00	18:00	19:00	20:00	21:00	22:00	23:00				
Zaměstnanec	Středisko	pracovní poměr	pracovní fond	pracovní doba																							
vedoucí bazénu	vedení	HPP																									
provozní	vedení	HPP																									
marketing a obchod	vedení	HPP																									
technický vedoucí	vedení	HPP																									
vedoucí plavecké školy	vedení	HPP																									
vedoucí gastro	vedení	HPP																									
plavčík 1	bazén	HPP	12,00	7:30 - 19:30																							
plavčík 2	bazén	HPP	8,00	7:30 - 15:30																							
plavčík 3	bazén	HPP	12,00	9:00 - 21:00																							
plavčík 4	bazén	DPP	8,00	13:00 - 21:00																							
plavčík 5	bazén	DPP	8,00	12:00 - 20:00																							
sauna 1	sauny	HPP	12,0	8:00 - 20:00																							
sauna 2	sauny	DPP	12,0	10:00 - 22:00																							
pokladní 1	recepcce	HPP	12,0	7:45 - 19:45																							
pokladní 2	recepcce	HPP	12,0	9:15 - 21:15																							
pokladní 3	recepcce	HPP	8,0	13:15 - 21:15																							
občerstvení 1	občerstvení	HPP	12,0	7:30 - 19:30																							
občerstvení 2	občerstvení	HPP	12,0	9:00 - 21:00																							
občerstvení 2	občerstvení	DPP	12,0	7:30 - 19:30																							
strojník 1	technika	HPP	12,0	7:00 - 19:00																							
strojník 2	technika	HPP	12,0	19:00 - 7:00																							
strojník 3	technika	HPP	die směnosti																								
fitness 1	fitness	HPP	6,0	7:45 - 14:45																							
fitness 2	fitness	HPP	6,0	12:00 - 19:00																							
úklid 1	úklid	HPP	12,0																								
úklid 2	úklid	HPP	12,0																								
úklid 3	úklid	HPP	12,0																								

 přestávka

PROVOZNĚ – EKONOMICKÁ ANALÝZA

Provozní koncepce

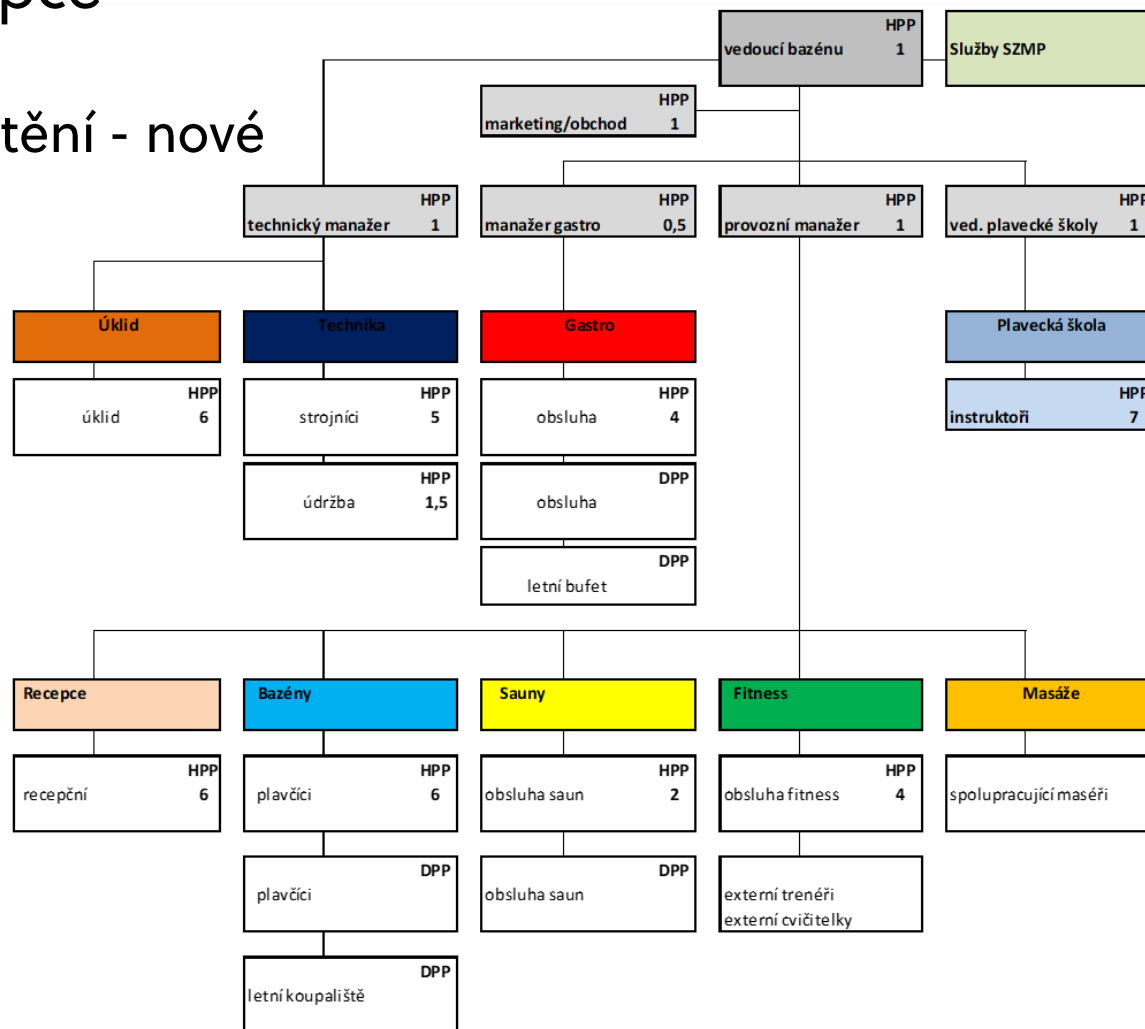
- Personální zajištění stávající



PROVOZNĚ – EKONOMICKÁ ANALÝZA

Provozní koncepce

- Personální zajištění - nové



PROVOZNĚ – EKONOMICKÁ ANALÝZA

Provozní koncepce - Personální zajištění

Personální náklady

Aquapark	mzdové náklady měsíční	odvody, nemocenská, dovolená - koef. 1,5	Počet personálu	Celkem mzdové náklady (měsíční)	% navýšení mezd	Celkem mzdové náklady (měsíční)
koeficient mzdových nákladů (sociální, zdravotní, odměny,...)		1,5		aktuální	15%	rok 2022
režijní pracovníci						
vedení SZMP						
ředitel SZMP - podíl 1/4	60 000	90 000	0,25	22 500	1,15	25 875
ekonom SZMP - podíl 1/4	45 000	67 500	0,25	16 875	1,15	19 406
účetní - 1	35 000	52 500	1	52 500	1,15	60 375
mzdová účetní - podíl 2/3	35 000	52 500	0,66	34 650	1,15	39 848
celkem			2,16	126 525		145 504
vedení provozu Aquapark						
vedoucí bazénu	45 000	67 500	1	67 500	1,15	77 625
provozní (AQ + sauny + fitness)	35 000	52 500	1	52 500	1,15	60 375
technický vedoucí	35 000	52 500	1	52 500	1,15	60 375
vedoucí plavecké školy	35 000	52 500	1	52 500	1,15	60 375
marketing a obchod	35 000	52 500	1	52 500	1,15	60 375
vedoucí gastru - podíl 1/2	35 000	52 500	0,5	26 250	1,15	30 188
celkem			5,5	303 750		349 313

PROVOZNĚ – EKONOMICKÁ ANALÝZA

Provozní koncepce - Personální zajištění

technika						
strojník	23 000	34 500	5	172 500	1,15	198 375
údržba	23 000	34 500	1	34 500	1,15	39 675
údržba	17 500	26 250	0,5	13 125	1,15	15 094
celkem			6,5	220 125		253 144
výkonový pracovníci						
recepční pokladny	21 000	31 500	6	189 000	1,15	217 350
plavčík	21 000	31 500	6	189 000	1,15	217 350
úklid	17 500	26 250	6	157 500	1,15	181 125
sauner	21 000	31 500	2	63 000	1,15	72 450
recepce fitness	21 000	31 500	4	126 000	1,15	144 900
občerstvení - hala	21 000	31 500	4	126 000	1,15	144 900
instruktor plavání	18 500	27 750	7	194 250	1,15	223 388
celkem			35	850 500		978 075
CELKEM pracovníků HPP			49,16			
Celkem mzdové náklady HPP	měsíčně			1 500 900		1 726 035
	ročně			18 010 800		20 712 420

PROVOZNĚ – EKONOMICKÁ ANALÝZA

Provozní koncepce - Personální zajištění

	sazba na hod Kč	provozní týdny	počet hodin týdně	mzdové náklady ročně	% navýšení mezd	mzdové náklady ročně
Mzdové náklady brigádníků						
bazén	150	52	110	858 000	1,15	986 700
sauna - ceremoniály	150	52	44	343 200	1,15	394 680
občerstvení	150	52	74	577 200	1,15	663 780
pokladny	150	52	0	0	1,15	0
ostatní (animace, úklid,...)	150	52	24	187 200	1,15	215 280
	počet provozních zaměstnanců		hodin ročně			
náhrada za dovolené (50% zastupitelnost provozních zaměstnanců) a 37,5 hod x 4 týdny	41,5	0,5	3 113	466 875	1,15	536 906
Celkem mzdové náklady brigádníků	ročně			2 432 475		2 797 346
CELKEM pracovníků Aquapark	HPP		49,2			
	DPP (při úvazku 150 h/r)		22,5			
CELKEM MZDOVÉ NÁKLADY	ročně v Kč			20 443 275		23 509 766

PROVOZNĚ – EKONOMICKÁ ANALÝZA

Provozní koncepce - Personální zajištění

HPP	47
DPP	22,5 (při úvazku 150 hodin ročně)
činnosti vedení SZMP	2,16 (ředitel, ekonom, účetní,...)

celkové roční mzdové náklady:

	2019	2022
Aquapark	20,45 mil. Kč	23,50 mil. Kč
Letní koupaliště	1,15 mil. Kč	1,3 mil. Kč

PROVOZNĚ – EKONOMICKÁ ANALÝZA

Výnosy

- Při stanovení potenciálu možných výnosů budoucího projektu byl proveden:
 - model spádové oblasti a návštěvnického potenciálu
 - návrh nového ceníku služeb
 - výpočet tržeb jednotlivých středisek
 - model variant tržeb ve variantě realistické a doplněn o varianty pesimistické a optimistické dle návštěvnosti
- V modelu se uvažuje s cenovou úrovní roku 2019 a nejsou výnosy upravovány na úroveň roku 2022 (otevření)
- ZDE JE MOŽNOST ÚPRAV CENÍKU DLE AKTUÁLNÍ SITUACE A I JEHO ZJEDNODUŠENÍ (zrušení vstupného na 1,5 hod v zóně 2 apod.)

PROVOZNĚ – EKONOMICKÁ ANALÝZA

Výnosy - Spádová oblast

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



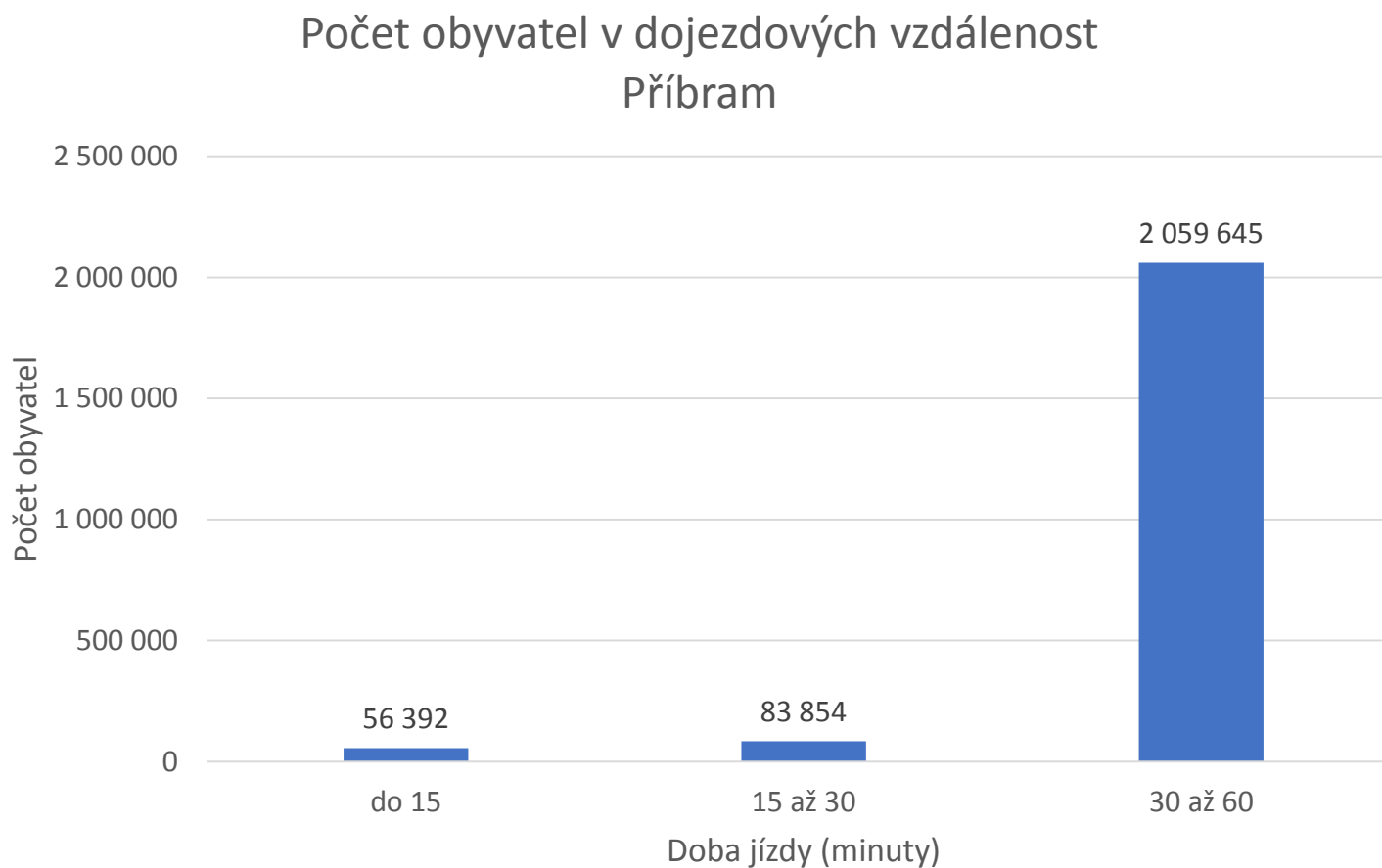
PROVOZNĚ – EKONOMICKÁ ANALÝZA

Výnosy - Zákaznický potenciál

- Do 15 minut dojezdu – Příbram a okolí
- Do 30 minut – širší okolí ve spádové oblasti
- Do 60 minut – Praha (jižní část s dojezdem např. Zbraslav – Příbram 32 minut) a jižní část Středočeského kraje a okrajově Jihočeský kraj a Plzeňský kraj

PROVOZNĚ – EKONOMICKÁ ANALÝZA

Výnosy - Zákaznický potenciál



PROVOZNĚ – EKONOMICKÁ ANALÝZA

Výnosy - Zákaznický potenciál

Vodní svět a Saunový svět

	Dojezdová vzdálenost (minuty)	Počet obyvatel	Aktivní potenciál (30%)	Potenciál zájmu	Teoretický potenciál	Počet návštěv za rok	Návštěvnícký potenciál
místo	0 - 15	56 392	16 918	100%	16 918	4	67 670
nejbližší okolí	16 - 30	83 854	25 156	70%	17 609	2	35 219
širší okolí	31 - 60	2 059 645	617 894	15%	92 684	0,5	46 342
CELKEM							149 231

Roční návštěvnost Vodní svět a Saunový svět

Scénář	koeficient	
optimistický	100%	149 231
realistický	-20%	119 385
pesimistický	-40%	89 539

z toho

Scénář	návštěvnost vodního světa	30%	návštěvnost saun
optimistický	104 462		44 769
realistický	83 569		35 815
pesimistický	62 677		26 862

PROVOZNĚ – EKONOMICKÁ ANALÝZA

3. Výnosy - Zákaznický potenciál

Plavecká hala - nyní

Návštěvnost škol při plavecké výuce	41 902	průměr 3 let
Návštěvnost platících zákazníků	120 369	průměr 3 let
Kurzy - aquaaerobic apod.	1 412	průměr 3 let
CELKEM - v plaveckých bazénech	163 683	

Navýšení plavců po rozšíření o nový kondiční bazén - 3 dráhy

Scénář	navýšení	školy při plavecké výuce	navýšení	kondiční plavci	CELKEM
optimistický	10%	4 190	20%	24 074	28 264
realistický	5%	2 095	10%	12 037	14 132
pesimistický	0%	0	5%	6 018	6 018

PROVOZNĚ – EKONOMICKÁ ANALÝZA

Výnosy - Zákaznický potenciál

2 roky plného provozu

CELKOVÁ ROČNÍ NÁVŠTĚVNOST

Scénář	CELKEM	z toho	Vodní svět	Sauny	Kondiční plavci	Školy
optimistický	339,766		104,462	44,769	144,443	46,092
realistický	295,788		83,569	35,815	132,406	43,997
pesimistický	257,828		62,677	26,862	126,387	41,902

Venkovní areál letního koupaliště

návštěvnosti		13,028	průměr 3 let
--------------	--	--------	--------------

navýšení z důvodu propojitelného areálu

10% 14,331 v dalších letech

PROVOZNĚ – EKONOMICKÁ ANALÝZA

Výnosy - Ceník

- Vyšší zóna obsahuje i vstup do nižší zóny
- Děti do 100 cm zdarma
- Zvýhodněné vstupné – děti, studenti, senioři

ZÓNA 1	1,5 hod	2 hod		
plavecký bazén				
základní vstupné	80	99		
zvýhodněné vstupné	65	84		
ZÓNA 2	1,5 hod	2 hod	3 hod	den
relaxační bazén				
základní vstupné	150	190	270	350
zvýhodněné vstupné	135	170	240	310
rodina 2 + 2	435	550	780	990
ZÓNA 3		2 hod	3 hod	den
saunový svět				
základní vstupné		250	330	410
zvýhodněné vstupné		230	300	370
rodina 2 + 2		745	890	1090
ZÓNA 4	celý den	od 16:00		
letní koupaliště				
základní vstupné	80	60		
zvýhodněné vstupné	60	45		

PROVOZNĚ – EKONOMICKÁ ANALÝZA

Výnosy - Model výpočtu průměrné účtenky za středisko / zónu

Ceník služeb

ZÓNA 1	1,5 hod	2 hod		
plavecký bazén				
základní vstupné	80	99		
zvýhodněné vstupné	65	84		
ZÓNA 2	1,5 hod	2 hod	3 hod	den
relaxační bazén				
základní vstupné	150	190	270	350
zvýhodněné vstupné	135	170	240	310
rodina 2 + 2	435	550	780	990
ZÓNA 3		2 hod	3 hod	den
saunový svět				
základní vstupné		250	330	410
zvýhodněné vstupné		230	300	370
rodina 2 + 2		745	890	1090
ZÓNA 4	celý den	od 16:00		
letní koupaliště				
základní vstupné	80	60		
zvýhodněné vstupné	60	45		

Podíly prodaných vstupenek

poměr v zóně	1,5 hod	2 hod		
50%	95%	5%		
50%	95%	5%		
poměr v zóně	1,5 hod	2 hod	3 hod	den
50%	30%	40%	20%	10%
40%	30%	40%	20%	10%
10%	10%	60%	25%	5%
poměr v zóně		2 hod	3 hod	den
70%		70%	20%	10%
25%		70%	20%	10%
5%		70%	25%	5%
poměr v zóně	celý den	od 16:00		
50%	80%	20%		
50%	80%	20%		

Průměrná účtenka

za kategorii	v zóně	bez DPH
81	73	64
66		
210	242	210
188		
618		
282	302	262
258		
799		
76	67	58
57		

PROVOZNĚ – EKONOMICKÁ ANALÝZA

Výnosy - Realistická varianta

Modelace budoucích tržeb

Aquapark

počet provozních dní

361

návštěvnost realistická		model	
Středisko	průměrná účtenka na zákazníka Kč bez DPH	počet osob/jednotek	tržby Kč
Plavecká hala	64	132,406	8,473,984
Relaxační svět	210	83,569	17,549,490
Saunový svět	262	35,815	9,383,530
Masáže	290	2,166	628,140
Letní areál - přínos pro krytou část	105	716	75,180
Občerstvení - vstupní hala	6.5	296,503	1,933,200
Občerstvení - relaxační část	26.0	83,569	2,172,794
Občerstvení - saunová část	39.0	35,815	1,396,785
Pronájem bazénových drah školám		43,997	3,245,056
Nájmy ostatní:			
reklamní plochy			120,939
Ostatní tržby:			
zápůjčky prádla	24.8	10,745	266,464
CELKEM		296,503	45,245,561

průměrná návštěvnost denně

821

PROVOZNĚ – EKONOMICKÁ ANALÝZA

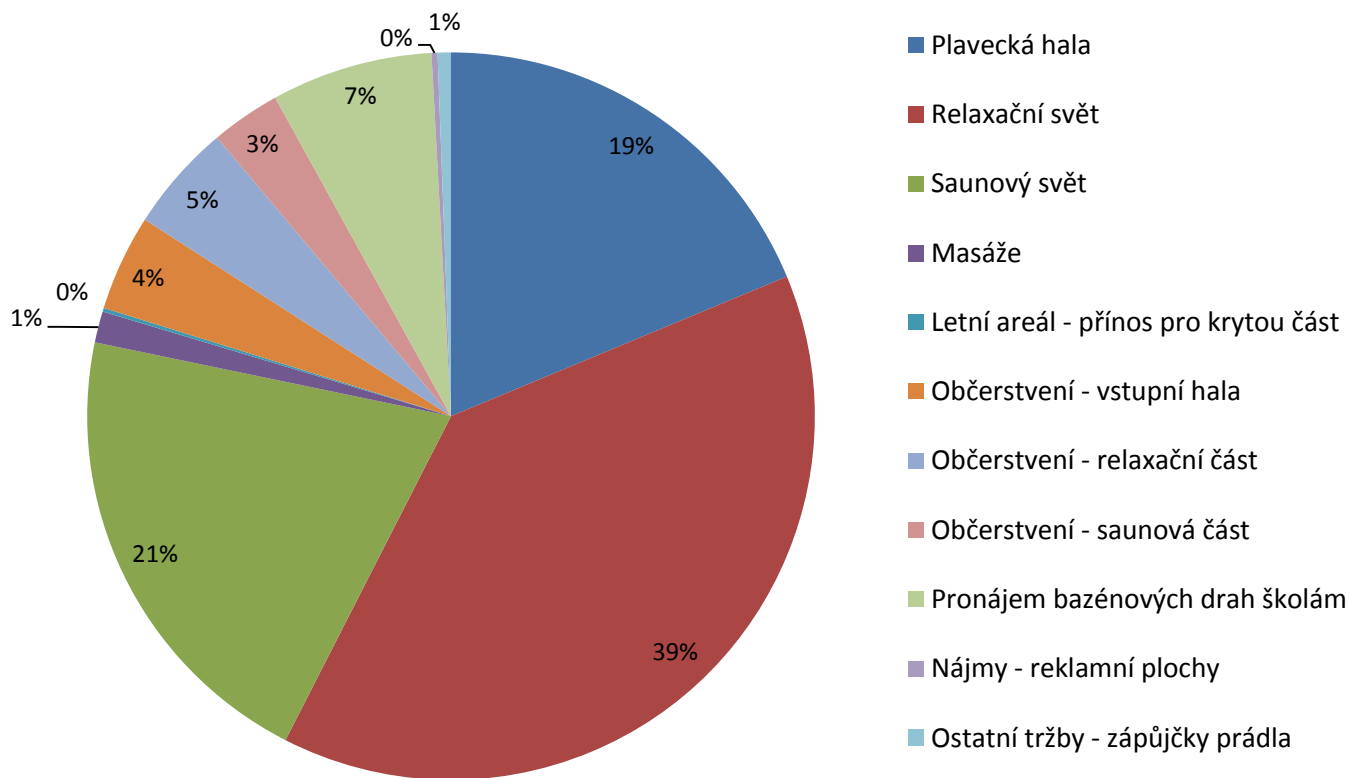
Výnosy

- u plavecké haly uvažovaná průměrná návštěvnost + nárůst dle navýšení kapacity plaveckých drah + cca 12 000 plavců
- u pronájmů plaveckých drah se vychází z průměru stávajících tržeb za 3 roky při zachování stávajících cen
- u relaxačního světa se uvažuje návštěvnost v poměru 50 % zákazníků pracovní dny a 50% víkendy, tj. průměrně 168 osob denně v pracovní dny (cca 250 dní) a cca 420 osob denně volné dny (cca 100 dní)
- u saunového světa se uvažuje průměrně 99 osob denně
- u masáží se kalkuluje 6 denně po dobu 361 dní, průměrné tržbě 500 Kč za masáž a dělení tržby 70 % pro Aquapark a 30 % pro smluvního maséra
- příspěvek z letního areálu do tržeb kryté části je uvažováno 5 % návštěvníků z letního areálu, tj. 10 návštěvníků denně
- u občerstvení se ve vstupní hale uvažuje s průměrnou tržbou 30 Kč na každého 4 zákazníka
- u občerstvení relaxační části se uvažuje s průměrnou tržbou 30 Kč na každého zákazníka
- u občerstvení saunové části se uvažuje s průměrnou tržbou 45 Kč na každého zákazníka
- u občerstvení letního baru se uvažuje s průměrnou tržbou 60 Kč na každého zákazníka
- zápůjčky prádla se uvažují u 30 % návštěvníků saun
- reklamní plochy se uvažují ve stávajících průměrných tržbách

PROVOZNĚ – EKONOMICKÁ ANALÝZA

Výnosy - Realistická varianta

Podíl středisek na tržbách



PROVOZNĚ – EKONOMICKÁ ANALÝZA

Výnosy – Letní koupaliště a Fitness

Modelace budoucích tržeb

Letní koupaliště

počet provozních dní

72

ZÓNA 4		model	
Středisko	průměrná účtenka na zákazníka Kč bez DPH	počet osob/jedn otek	tržby bez DPH
Letní koupaliště	58	14 331	831 198
Občerstvení - letní	52,0	14 331	745 212
CELKEM		14 331	1 576 410

Ceník služeb

provoz

361

ZÓNA 5	celý den	
fitness		
základní vstupné	150	
zvýhodněné vstupné	120	
permanentka 16 vstupů	1600	
roční členství	11988	
skupinové cvičení	150	

Tržby

počet prodejů ročně	tržba	bez DPH
3 610	541 500	470 870
1 805	216 600	188 348
450	720 000	626 087
20	239 760	208 487
12 000	1 800 000	1 565 217
Celkem		3 059 009

10 vstupů denně placených

5 vstupů denně placených

150 členů, nákup permanentky 3x ročně

20 prodaných ročních členství

60 osob denně na skupinových cvičeních,

200 pracovních dní v roce

PROVOZNĚ – EKONOMICKÁ ANALÝZA

Výnosy – zóna 1 – 3 ve variantách návštěvnosti

Modelace budoucích tržeb

počet provozních dní

361

Středisko - zóny 1 - 3	varianta pesimistická			varianta realistická			varianta optimistická		
	průměrná účtenka na zákazníka bez DPH	počet osob/jednotek	tržba	průměrná účtenka na zákazníka bez DPH	počet osob/jednotek	tržba	průměrná účtenka na zákazníka bez DPH	počet osob/jednotek	tržba
Plavecká hala	64	126,387	8,088,768	64	132,406	8,473,984	64	144,443	9,244,352
Relaxační svět	210	62,677	13,162,170	210	83,569	17,549,490	210	104,462	21,937,020
Saunový svět	262	26,862	7,037,844	262	35,815	9,383,530	262	44,769	11,729,478
Masáže	290	1,444	418,760	290	2,166	628,140	290	2,888	837,520
Letní areál - přínos pro krytou část	105	0	0	105	716	75,180	105	1,432	150,360
Občerstvení - vstupní hala	6.5	257,828	1,681,039	6.5	296,503	1,933,200	6.5	339,103	2,210,952
Občerstvení - relaxační část	26.0	62,677	1,629,602	26.0	83,569	2,172,794	26.0	104,462	2,716,012
Občerstvení - saunová část	39.0	26,862	1,047,618	39.0	35,815	1,396,785	39.0	44,769	1,745,991
Pronájem bazénových drah školám		41,902	3,245,056		43,997	3,245,056		43,997	3,245,056
Nájmy ostatní:									
reklamní plochy			120,939			120,939			120,939
Ostatní tržby:									
zápůjčky prádla	24.8	8,059	199,853	24.8	10,745	266,464	24.8	13,431	333,081
CELKEM		257,828	36,631,649		296,503	45,245,561		339,103	54,270,761
průměrná návštěvnost denně		714			821			939	

PROVOZNĚ – EKONOMICKÁ ANALÝZA

Výnosy

Celkový přehled tržeb středisek celého areálu - zóna 1 - 5

počet provozních dní

361

Středisko	varianta pesimistická	varianta realistická	varianta optimistická
Středisko Aquapark - zóna 1 - 3	tržby bez DPH	tržby bez DPH	tržby bez DPH
Plavecká hala	8,088,768	8,473,984	9,244,352
Pronájem bazénových drah školám	3,245,056	3,245,056	3,245,056
Relaxační svět	13,162,170	17,549,490	21,937,020
Saunový svět	7,037,844	9,383,530	11,729,478
Masáže	418,760	628,140	837,520
Letní areál přínos pro AQ	0	75,180	150,360
Občerstvení - Aquapark	4,358,259	5,502,779	6,672,955
Ostatní tržby	320,792	387,403	454,020
CELKEM bez DPH	36,631,649	45,245,561	54,270,761
Středisko Fitness - zóna 5			
Fitness	2,141,306	3,059,009	3,364,910
CELKEM bez DPH	2,141,306	3,059,009	3,364,910
CELKEM Aquapark bez DPH	38,772,955	48,304,570	57,635,670
Středisko Letní koupaliště - zóna 4			
Občerstvení - letní bar	288,000	320,000	352,000
Letní areál	1,174,500	1,305,000	1,435,500
CELKEM bez DPH	1,462,500	1,625,000	1,787,500
CELKEM celý areál bez DPH	40,235,455	49,929,570	59,423,170

PROVOZNĚ – EKONOMICKÁ ANALÝZA

Výnosy - porovnání

Porovnání s Aquaparkem v Uherském Hradišti – obdobné řešení, podobná spádová oblast apod.

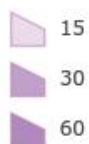
- Návštěvnost 2017 celý areál 382 843 osob (od 340 t. osob 1 celý rok provozu)
 - z toho letní areál ročně cca 50 000 osob
sauny v rozpětí let 43 200 – 54 000 osob
- Průměrná návštěvnost 2017 1075 osob denně (min. bylo 936 osob)
 - z toho sauny 120 – 150 osob (zima min.95, max. 347, léto 34 – 124)
- Tržby 2017 celý areál 54,184 mil. Kč (bez fitness, plavecké školy)

PROVOZNĚ – EKONOMICKÁ ANALÝZA

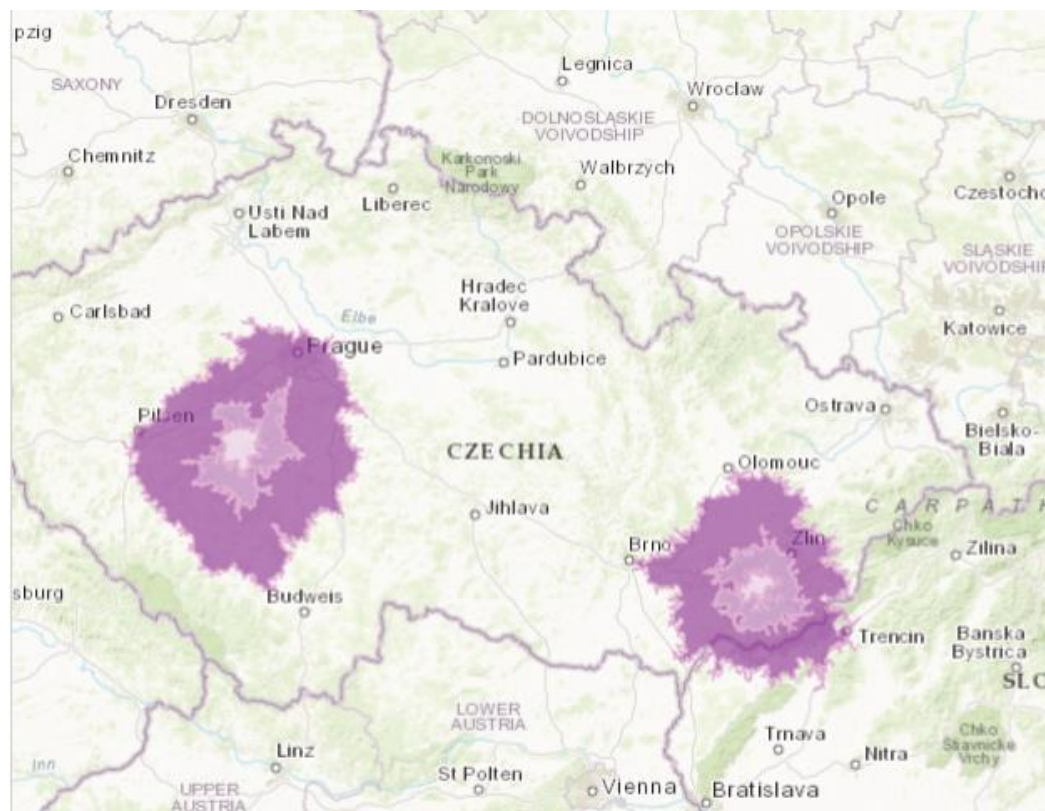
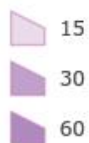
Výnosy - porovnání

Porovnání s Aquaparkem v Uherském Hradišti

Příbram_15_30_60



UH_15_30_60_Minuty)



PROVOZNĚ – EKONOMICKÁ ANALÝZA

Výnosy – návštěvnost porovnání

město	počet obyvatel	návštěvnost za rok
Příbram nyní	32 000	200 000
Příbram 2022	32 000	310 000
Tábor	35 000	150 000
Horaždovice	5 500	115 000
Sušice	11 000	125 000
Prachatice	11 000	65 000
České Budějovice	94 000	195 000
Beroun	19 000	170 000
Uherské Hradiště	25 000	380 000
Kolín	31 000	295 000
Mladá Boleslav	44 000	285 000
Kravaře	6 700	150 000
Kuřim	11 000	210 000
Třebíč	36 000	260 000
Aquapalace Praha	-	850 000
Aqualand Moravia	-	720 000

návštěvnost většinou za rok 2017

Po rekonstrukci a rozšíření:
osob

Aquapark Kolín z 60 000 na 295 000

osob

Wellness Kuřim z 96 000 na 210 000

PROVOZNĚ – EKONOMICKÁ ANALÝZA

Náklady

Porovnání s Aquaparkem v Uherském Hradišti

- Kapacita okamžitá 380 osob vnitřní areál
- Vodní plocha vnitřní / venkovní areál 900 m² / 1023 m²
- Energie ročně 9,5 mil. Kč
- Spotřeby
 - tepla z plynu 3 139 – 3 575 MWh
 - elektřiny 2 137 – 2 384 MWh
 - vody 30 980 – 39 600 m³
- Spotřeby na jednotku
 - tepla a elektřiny na 1 m² vodní plochy 3,97 MWh
 - Elektřiny na 1 m² vodní plochy 2,65 MWh
 - vody na návštěvníka 102 l

PROVOZNĚ – EKONOMICKÁ ANALÝZA

Náklady

Základní parametry Aquaparku Příbram

kapacita šaten	388 skříněk z toho 244 skříněk skupinové
vodní plochy vnitřní	875,5 m ²
vodní plochy venkovní	82,5 m ² (vířivka, dětské brouzdaliště) 1000 m ² – venkovní bazén

PROVOZNĚ – EKONOMICKÁ ANALÝZA

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

Projekt	Voda/návštěvník (litry)	Teplo na m2 vodní plochy (MWh)	Elektřina na m2 vodní plochy (MWh)
Příbram nyní	241	4,77	1,44
Uherské Hradiště (UH)	102	3,97	2,65
Kuřim	117	5,37	1,52
Cambomare (D)	166	3,74	3,18
Frankenthal (D)	136	5,50	2,40
Emden (D)	139	3,68	1,80
Bublana (D)	123	3,78	1,68
Průměr	131	4,34	2,21
Příbram - nové	131	4,56	2,92
	Průměr spotřeby	Průměr spotřeby + 5%	Hodnota UH + 10%

PROVOZNĚ – EKONOMICKÁ ANALÝZA

Náklady

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

	Příbram
Teplo	$4,56 \text{ MWh/m}^2 \text{ bazénů} \times 875,5 \text{ m}^2 = 3992 \text{ MWh}$
Elektrická energie	$2,92 \text{ MWh/m}^2 \text{ bazénů} \times 875,5 \text{ m}^2 = 2557 \text{ MWh}$
Voda	$131 \text{ l} / \text{návštěvník} \times 295\,788 = 38\,748 \text{ m}^3$

PROVOZNĚ – EKONOMICKÁ ANALÝZA

Náklady

Spotřeby energií dle modelu přepočtu na jednotku vodní plochy a návštěvníka ročně: vnitřní Aquapark – realistická návštěvnost

Energie Médium	jednotka	spotřeby	jednotková cena 2019 v Kč na jednotku bez DPH	index nárůstu cen do roku 2022	jednotková cena 2022 v Kč na jednotku bez DPH	náklady v roce 2022 v Kč bez DPH	nyní průměr 3 let
voda - celkem	m3	38 748				1 519 654	1 413 430
voda (vodné a stočné) - nákup	m3	12 748	65,54	1,10	72,09	919 054	
voda (vodné a stočné) - vlastní vrt	m3	26 000	21,00	1,10	23,10	600 600	
plyn - celkem	MWh	3 992	697,50	1,15	802,13	3 202 083	1 993 997
plyn - celkem	m3	378 388	7,36				
z toho pro kotle	m3	217 441					
z toho na výrobu v kogeneracích	m3	160 947					
elektrické energie - celkem	MWh	2 557				4 015 764	1 363 850
z toho nákup	MWh	1 957	1 710	1,20	2 052,00	4 015 764	
z toho vlastní výroba v kogeneracích	MWh	600					
CELKEM energie	CZK					8 737 501	4 771 277

PROVOZNĚ – EKONOMICKÁ ANALÝZA

Náklady

Model ostatních nákladů: vnitřní Aquapark – realistická návštěvnost

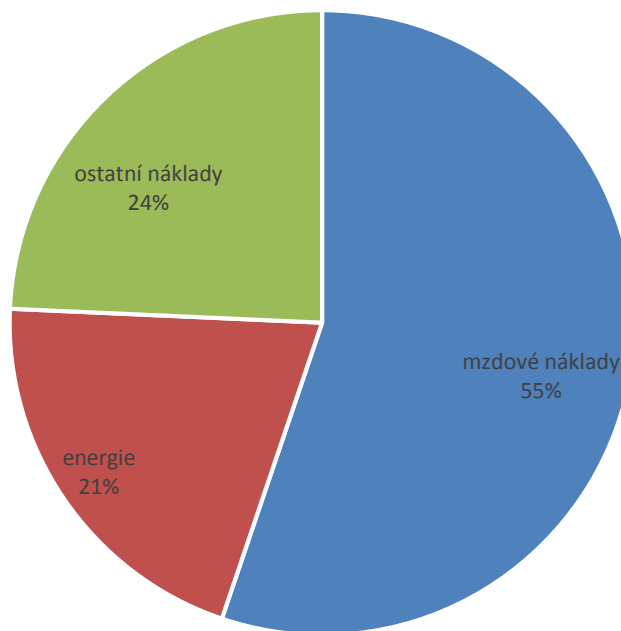
Nákladová položka	jednotka	jednotková cena 2019 v Kč na jednotku bez DPH	index nárůstu cen do roku 2022	náklady v roce 2022 v Kč bez DPH	nyní
chemie pro technologii	CZK	600 000	1,10	660 000	323 193
rozbory vody	CZK	400 000	1,10	440 000	222 301
odvoz odpadů	CZK	150 000	1,10	165 000	70 531
oprava a údržba	CZK	1 500 000	1,10	1 650 000	562 581
revize zařízení, energienické porad. apod.	CZK	700 000	1,10	770 000	381 045
marketing	CZK	750 000	1,10	825 000	45 299
školení	CZK	150 000	1,10	165 000	13 000
pojištění	CZK	250 000	1,10	275 000	25 000
úklidové prostředky	CZK	600 000	1,10	660 000	311 582
ostatní služby (telefony, PC, licence, poplatky OSA, poradenství, právní služby apod.)	CZK	500 000	1,10	550 000	90 862
ostatní náklady (PHM, vstupenky, čipy, vybavení bazénů a saun apod.)	CZK	750 000	1,10	825 000	304 196
praní a obměna prádla	CZK	400 000	1,10	440 000	0
náklady food _beverage		2 200 000	1,10	2 420 000	0
odpisy	CZK	500 000	1,00	500 000	50000
CELKEM energie	CZK	9 450 000		10 345 000	2 399 591

PROVOZNĚ – EKONOMICKÁ ANALÝZA

Náklady

Podíl nákladů: vnitřní Aquapark – realistická návštěvnost

Podíl nákladů



■ mzdové náklady ■ energie ■ ostatní náklady

PROVOZNĚ – EKONOMICKÁ ANALÝZA

Závěr - náklady

Základní srovnání
ekonomických
parametrů

		pesimistická varianta	realistická varianta	optimistická varianta
Náklady na energie				
voda (vodné a stočné)	CZK	1,182,459	1,519,654	1,612,074
teplo z plynu	CZK	3,202,083	3,202,083	3,202,083
elektrické energie	CZK	4,015,764	4,015,764	4,015,764
CELKEM	CZK	8,400,306	8,737,501	8,829,921
Mzdové náklady				
mzdové náklady vč. odvodů	CZK	22,487,833	23,509,766	24,783,506
Ostatní náklady				
chemie pro technologii	CZK	594,000	660,000	726,000
rozbory vody	CZK	440,000	440,000	440,000
odvoz odpadů	CZK	148,500	165,000	181,500
oprava a údržba	CZK	1,485,000	1,650,000	1,815,000
revize zařízení, energenické porad. apod	CZK	770,000	770,000	770,000
marketing	CZK	825,000	825,000	907,500
školení	CZK	165,000	165,000	165,000
pojištění	CZK	275,000	275,000	275,000
úklidové prostředky	CZK	594,000	660,000	726,000
ostatní služby (telefony, PC, licence, poplatky OSA, poradenství, právní služby apod.)	CZK	495,000	550,000	605,000
ostatní náklady (PHM, vstupenky, čipy, vybavení bazénů a saun apod.)	CZK	742,500	825,000	907,500
praní a obměna prádla		396,000	440,000	484,000
náklady food _beverage		1,917,633	2,420,000	2,936,100
odpisy	CZK	500,000	500,000	500,000
CELKEM	CZK	9,347,633	10,345,000	11,438,600
CELKOVÉ NÁKLADY bez DPH	CZK	40,235,772	42,592,267	45,052,027

PROVOZNĚ – EKONOMICKÁ ANALÝZA

Závěr

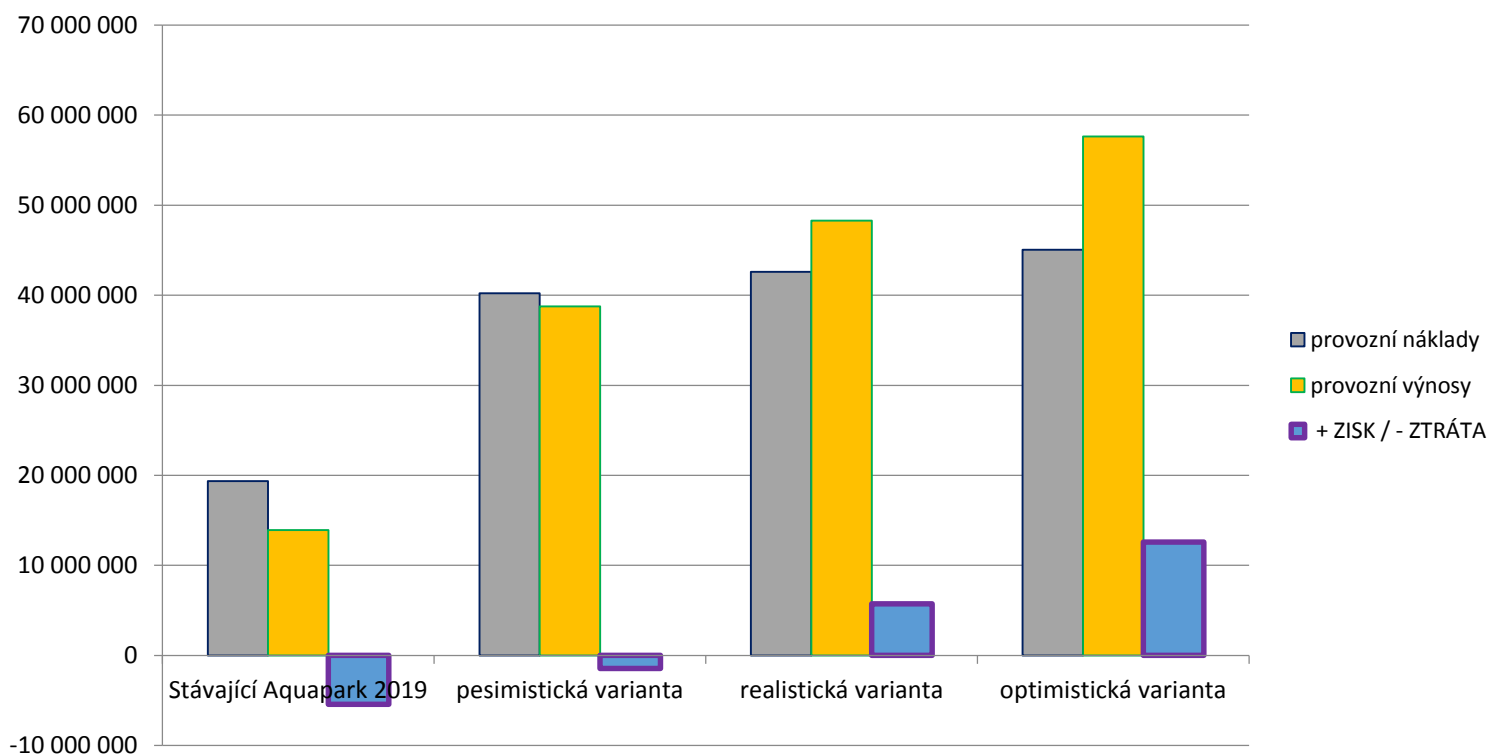
Základní srovnání ekonomických modelů

Porovnání variant	Stávající Aquapark 2019	Projekt 2022	Projekt 2022	Projekt 2022
		pesimistická varianta	realistická varianta	optimistická varianta
návštěvnost	183 200	257 828	296 503	339 103
průměrná denně	507	714	821	939
provozní náklady	19 355 297	40 235 772	42 592 267	45 052 027
provozní výnosy	13 934 852	38 772 955	48 304 570	57 635 670
+ ZISK / - ZTRÁTA	-5 420 445	-1 462 817	5 712 303	12 583 643

PROVOZNĚ – EKONOMICKÁ ANALÝZA

Závěr

Základní srovnání ekonomických modelů



PROGRAM PRACOVNÍ PORADY

1. Úvod

Historie a současnost

Cesta k finálnímu návrhu (2016-2019)

2. Představení projektu

Navrhovaná situace a Půdorysy

Vizualizace Exteriér

Vizualizace Interiér

Odborné posudky

Harmonogram

Projektový tým

3. Provozně-ekonomická analýza

Provoz nového aquaparku

Předpokládané výnosy

Předpokládané náklady

Předpoklad hospodářského výsledku

4. Rozpočet a financování

Rozpočet

Financování

5. Diskuze

ROZPOČET A FINANCOVÁNÍ

Rozpočet

ROZPOČET

Rozpočet na rekonstrukci hlavní části aquaparku je 378 mil Kč bez DPH. Projekt dále obsahuje:

zateplení střechy - sportovní hala	5 600 000 Kč
komunikace - parkoviště	5 400 000 Kč
sadové úpravy - biotop	2 600 000 Kč
saunová zahrada - objekt saun	4 700 000 Kč
saunová zahrada - úpravna vod	4 700 000 Kč
tobogán pr. 800	3 700 000 Kč

Celková suma rekonstrukce včetně těchto nástavbových prvků, pokud budou schváleny zastupitelstvem, je 405 milionů korun.

Ceny platné na konci roku 2018.

ROZPOČET A FINANCOVÁNÍ

Financování

FINANCOVÁNÍ

Financování bude průběžné – od 2020 do 2022

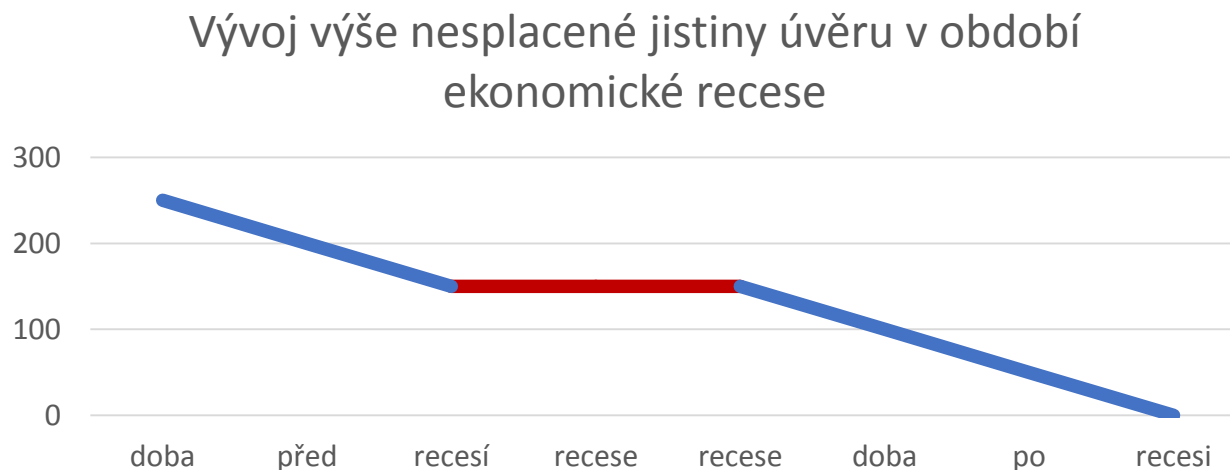
Předpoklad vlastního financování	250 mil Kč
Výše investičního bankovního úvěru	250 mil Kč
Délka splácení	5 - 10 let
Úroková míra úvěru %	2 až 4 % p.a.
Roční splátka vč. úroků	cca 54 – 29 mil Kč

Rozpočet města na investice a opravy cca 165 mil Kč ročně

Případná investice by pravděpodobně znamenala přechodné snížení výdajů na investice a opravy

Co když přijde ekonomická recese/krize a sníží se daňové příjmy města? Budeme mít na splátky?

Investiční úvěr může být nastaven tak, abychom mohli například dva roky platit místo splátky 54 mil Kč pouze úrok ve výši cca 4 mil Kč ročně.



DĚKUJEME ZA POZORNOST