

Smlouva o dílo

uzavřená mezi níže uvedenými smluvními stranami podle ust. § 2586 a násl., ve spojení s ust. § 2623 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „občanský zákoník“)

č. smlouvy zhotovitele: 84/2025

č. smlouvy objednatele: /1S/2025

Smluvní strany

Objednatel: **Město Český Krumlov**
se sídlem: nám. Svobody 1, 38101 Český Krumlov
IČO: 00245836
DIČ: CZ00245836
ID datové schránky: 64pbvxc
bankovní spojení Komerční banka, a.s., č.ú. 221241/0100
zastoupená: Alexandr Nogrady, starosta
(dále jen **Objednatel**)

a

Zhotovitel: **VMS projekt s.r.o.**
se sídlem: Novorossijská 977/16, 100 00 Praha 10
IČO: 27394361
DIČ: CZ27394361
ID datové schránky: 4s5a3wi
zastoupený: Vladimír Matějka, jednatel
zapsaný v obchodní rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 110353
bankovní spojení: Česká spořitelna, a.s., č.ú. 26304379/0800
(dále jen **Zhotovitel**)
(společně dále jen smluvní strany nebo strany)

Preambule

Na základě výsledků zadávacího řízení pro veřejnou zakázku s názvem **Příprava technických standardů, specifikace materiálů a výrobků a knihy místností, aquacentrum ČK (VZCK 090/2025)** realizovaného v souladu s § 53 zákona č. 134/2016 Sb., o zadávání veřejných zakázek, ve znění pozdějších předpisů, v otevřeném řízení (dále jen **veřejná zakázka**), v němž Zhotovitel předložil nejvhodnější nabídku z hlediska hodnocených kritérií, uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku výše uvedené smluvní strany tuto smlouvu o dílo (dále jen „smlouva“).

I.

Úvodní ustanovení

1. Zhotovitel prohlašuje, že je odborně způsobilý ke splnění všech svých závazků podle této smlouvy, a to s ohledem na předmět plnění, jak je vymezen níže.
2. Zhotovitel prohlašuje, že se detailně seznámil s rozsahem prací, které jsou předmětem plnění dle této smlouvy, jsou mu známy veškeré technické, kvalitativní a jiné podmínky nezbytné k jejich poskytnutí a disponuje takovými kapacitami a odbornými znalostmi, které jsou nezbytné pro provedení díla za cenu vymezenou v článku III. této smlouvy.
3. Zhotovitel prohlašuje, že plnění dle této smlouvy není plněním nemožným a uzavírá tuto

smlouvu po pečlivém zvážení všech možných důsledků. Dílo dle čl. II této smlouvy bude poskytnuto způsobem a v termínech stanovených v této smlouvě a v zadávací dokumentaci pro zadávací řízení „Příprava technických standardů, specifikace materiálů a výrobků a knihy místností“, jehož důsledkem je tato smlouva (dále jen „zadávací dokumentace“).

II.

Předmět smlouvy

1. Předmětem této smlouvy je závazek Zhotovitele zpracovat v rozsahu a za podmínek uvedených v této Smlouvě pro Objednatele a Objednateli odevzdat knihu místností, technické standardy stavebních konstrukcí a interiérů a standardy technologického řešení, které budou použity Objednatelem jako podklad pro výběr Dodavatele stavebního záměru formou „Design and Build“. Dále se Zhotovitel zavazuje poskytnout Objednateli technickou pomoc při zpracování zadávací dokumentace pro následnou veřejnou zakázku „Design and Build“ a odborné posouzení nabídky při výběru dodavatele. Zhotovitel se rovněž zavazuje provádět kontrolu plnění zadaných parametrů podle specifikace, kterou zajišťují kniha místností, technické standardy stavebních konstrukcí a interiérů a standardy technologického řešení, a to během přípravy a zpracování jednotlivých stupňů projektové dokumentace zajišťovaného vybraným Dodavatelem (dále jen „dílo“).
2. Kniha místností, technické standardy stavebních konstrukcí a interiérů a standardy technologického řešení budou zpracované na základě předané studie, která je přílohou č. 1 této smlouvy, a průběžných konzultací s Objednatelem.
3. Kniha místností, technické standardy stavebních konstrukcí a interiérů a standardy technologického řešení musí být provedeny v souladu s obecně závaznými právními předpisy České republiky a harmonizovanými evropskými normami, pokud takové normy existují, nebo za použití ustanovení českých technických norem a technických specifikací obsažených ve veřejně přístupných dokumentech uplatňovaných běžně v odborné technické praxi.
4. Při zhotovování knihy místností, technických standardů stavebních konstrukcí a interiérů a standardů technologického řešení musí být dodrženy veškeré příslušné stavební, technické a jiné ČSN normy, případně EURO normy (EC, ISO). V případě rozporu mezi ČSN a EC či ISO se použijí normy zajišťující vyšší standard kvality.
5. Objednatel se zavazuje, že dokončené knihu místností, technické standardy stavebních konstrukcí a interiérů a standardy technologického řešení převezme a zaplatí za jejich zhotovení Zhotoviteli dohodnutou cenu.
6. Objednatel se zavazuje, že poskytne Zhotoviteli nezbytnou součinnost při zhotovování knihy místností, technických standardů stavebních konstrukcí a interiérů a standardů technologického řešení.
7. Objednatel se zavazuje, že poskytnout Zhotoviteli nezbytnou součinnost při zajišťování technické pomoci při zpracování zadávací dokumentace pro následnou veřejnou zakázku „Design and Build“ a odborné posouzení nabídky při výběru dodavatele a provádění kontroly plnění zadaných parametrů podle specifikace, a to během přípravy a zpracování jednotlivých stupňů projektové dokumentace zajišťovaného vybraným Dodavatelem.
8. Smluvní strany se dohodly, že dílo může být plněno postupně.
9. Smluvní strany se mohou písemným dodatkem k této smlouvě dohodnout na změně rozsahu předmětu smlouvy.
10. Zhotovitel zajistí veškeré dodávky a služby, které jsou předmětem smlouvy, na svůj náklad, svým jménem a na vlastní odpovědnost.

III.

Cena díla

1. Cena je stanovena na základě dohody obou smluvních stran a obsahuje všechny náklady dodavatele související s plněním jeho závazku, pokud tato smlouva nestanoví jinak. Cena je stanovena dohodou smluvních stran podle ustanovení § 2 zákona č. 526/1990 Sb., o cenách, ve znění pozd. předpisů, a činí celkem **1.280.000,00 Kč bez DPH** (dále jen „**cena celkem**“).
2. Celková cena díla sestává z cen jednotlivých dílčích plnění, jak jsou uvedena v čl. II smlouvy. Ceny jednotlivých dílčích plnění jsou:

dílčí plnění	cena (v Kč bez DPH)
Etapa č. 1 - zpracování knihy místností, technických standardů stavebních konstrukcí a interiérů a standardů technologického řešení	1.260.000,00
Etapa č. 2 - technická pomoc při zpracování zadávací dokumentace pro následnou veřejnou zakázku „Design and Build“ a odborné posouzení nabídky při výběru dodavatele	10.000,00
Etapa č. 3 - kontrola plnění zadaných parametrů podle specifikace, a to během přípravy a zpracování jednotlivých stupňů projektové dokumentace zajišťované vybraným Dodavatelem	10.000,00

3. K ceně za provedení díla (popř. za části plnění) bez DPH bude Zhotovitel účtovat DPH (daň z přidané hodnoty) ve výši stanovené zákonem č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění platném a účinném ke dni uskutečnění zdanitelného plnění.
4. Sjednaná cena díla je konečná, nejvýše přípustná a úplná ve smyslu ustanovení § 2621 občanského zákoníku.
5. Dohodnutá cena díla zahrnuje veškeré přímé i nepřímé náklady Zhotovitele nezbytné k řádnému provedení díla.
6. Cena díla nemůže být zvýšena či snížena, pokud nedojde ke změně této smlouvy formou písemného dodatku.
7. Pokud budou v průběhu prací požadovány zvláštní výkony či bude předmět díla rozšířen na základě požadavků Objednatele, bude jejich cena stanovena dodatkem této Smlouvy.

IV.

Fakturace a platební podmínky

1. Zhotovitel bude fakturovat dílo po ukončení jednotlivých etap s tím, že předmětem fakturace bude vždy část díla dokončená a předaná Objednateli, popř. bude Zhotovitelem předána informace o dokončení jeho činnosti při plnění části díla.
2. Splatnost faktury činí 30 dní ode dne jejího prokazatelného doručení Objednateli. Faktura musí obsahovat náležitosti běžného daňového dokladu dle příslušného právního předpisu.
3. Zhotovitel je povinen doručit Objednateli daňové doklady nejpozději do 15 kalendářních dnů od data uskutečnění zdanitelného plnění.
4. Okamžikem zaplacení se rozumí datum odepsání příslušné částky, na kterou byl daňový doklad – faktura vystavena, z účtu Objednatele ve prospěch účtu Zhotovitele.
5. Veškeré úhrady Objednatele na základě této smlouvy budou prováděny bezhotovostním převodem na bankovní účet Zhotovitele uvedený v daňovém dokladu – faktuře.
6. Nebude-li daňový doklad – faktura Zhotovitele obsahovat povinné náležitosti podle platných právních předpisů či podle této smlouvy vč. příloh nebo v něm budou uvedeny nesprávné

údaje, je Objednatel oprávněn vrátit daňový doklad – fakturu Zhotoviteli ve lhůtě jeho splatnosti s vymezením chybějících náležitostí nebo nesprávných údajů. V takovém případě nová doba splatnosti počne běžet doručením řádně opraveného daňového dokladu Objednateli.

V.

Termíny plnění

1. Doba realizace etapy č. 1 díla činí **3 měsíce** ode dne podpisu smlouvy.
2. Další části jednotlivých etap budou závislé na termínech předmětné veřejné zakázky na výběr dodavatele formou Design and Build.
3. Změna je možná pouze na základě písemné dohody smluvních stran.
4. Zhotovitel je povinen bezodkladně informovat Objednatele o veškerých okolnostech, které mohou mít vliv na termín dokončení díla, přičemž obě smluvní strany se zavazují vyvinout veškeré úsilí a poskytnou si vzájemnou součinnost pro eliminaci, resp. odstranění veškerých příčin.

VI.

Realizace díla

1. Zhotovitel vypracuje technické standardy, specifikace materiálů a výrobků a knihu místností na základě předané projektové dokumentace.
2. Zhotovitel bude v průběhu realizace díla svolávat nejméně 1x měsíčně pravidelné koordinační schůzky/jednání s Objednatelem, na kterých bude prezentovat dosavadní výsledky. V rámci jednání bude mít Objednatel možnost vyžádat si úpravy, změny, případně upřesnění dalšího postupu.
3. Předáním díla či části díla dle této Smlouvy se rozumí její protokolární odevzdání Objednateli. V případě, že Zhotovitelem předávané dílo, či jeho část nemá veškeré náležitosti je Objednatel oprávněn převzetí díla bezodkladně odmítnout s uvedením důvodu, proč tak činí.
4. Smluvní strany se pro účely této Smlouvy dohodly, že písemná komunikace bude probíhat prostřednictvím datové schránky. Závazné kontaktní údaje smluvních stran jsou vedeny v záhlaví této Smlouvy.
5. Objednatel se zavazuje k úzké součinnosti a spolupůsobení při zpracování díla.
6. Objednatel se zavazuje předat Zhotoviteli veškeré informace a podklady, které v průběhu přípravy díla získá a které by mohly ovlivnit průběh realizace díla. Tyto informace a podklady předá Objednatel neprodleně po jejich získání.
7. Zhotovitel se zavazuje zachovávat mlčenlivost o všech skutečnostech, které se o Objednateli a jeho obchodních záměrech a jiných zájmech při plnění této Smlouvy dozvěděl, pokud jejich poskytnutí třetí osobě není nezbytné pro splnění předmětu této Smlouvy, nebo k jejich poskytnutí nedal Objednatel výslovný souhlas. V opačném případě odpovídá za škodu takto vzniklou.
8. Zhotovitel je povinen provádět dílo prostřednictvím osob a poddodavatelů, jimiž prokázal splnění kvalifikačních předpokladů v řízení, jehož předmětem bylo uzavření této smlouvy, a to v rozsahu, v jakém jejich prostřednictvím splnění kvalifikačních předpokladů prokázal. Poddodavatelé zhotovitele jsou uvedeni v příloze č. 1 této smlouvy. Zhotovitel je oprávněn namísto takové osoby či poddodavatele užít jinou osobu či poddodavatele pouze ve výjimečných případech a s předchozím písemným souhlasem Objednatele, přičemž taková osoba musí splňovat kvalifikační předpoklady alespoň v takovém rozsahu, jaký požadoval zadavatel v kvalifikační dokumentaci k předmětné veřejné zakázce.

9. Předmětné části díla budou příslušným poddodavatelem, resp. příslušnými poddodavateli provedeny v souladu se všemi podmínkami této smlouvy.
10. Pověří-li Zhotovitel prováděním díla nebo jeho části jinou osobu, nese veškerou odpovědnost související s prováděním díla sám Zhotovitel.
11. Zhotovitel se zavazuje, že hlavní vedoucí projektu a uvedený(i) konzultant(i), kterým prokázal splnění technické kvalifikace podle § 79 odst. 2 písm. c) ZZVZ bude odborně řídit vyhotovení požadované dokumentace. Pokud dojde ke změně osob uvedených v příložených podkladech, kteří se budou podílet na plnění veřejné zakázky, prostřednictvím nichž účastník zadávacího řízení prokázal splnění kvalifikace, musí zhotovitel prokázat, že se jedná o osobu veřejně kvalifikovanou. Změna takovéto osoby musí být schválena objednatelům vždy před jejím provedením, a to po předložení dokladů v rozsahu požadavku zadavatele, resp. objednatel na prokázání splnění technické kvalifikace podle § 79 odst. 2 písm. c) ZZVZ v čl. 7.4 zadávací dokumentace.

VII.

Záruka za jakost díla, odpovědnost za vady

1. Zhotovitel touto smlouvou poskytuje Objednateli záruku za řádné zpracování předmětu díla v rozsahu uvedeném v tomto článku (dále jen **záruka**). Zhotovitel Objednateli odpovídá za to, že zpracování díla podle této smlouvy bude kompletní a jeho kvalita bude odpovídat požadavkům uvedeným této smlouvě.
2. V případě, že předmět díla bude vykazovat chyby, vady a nedostatky, má Objednatel právo dílo Zhotoviteli vrátit a požadovat bezplatné odstranění zjištěných vad, chyb a nedostatků. Zhotovitel se zavazuje případné vady, uplatněné Objednatel, odstranit bez zbytečného odkladu. Specifikace nedostatků, vad a chyb musí být Zhotoviteli sdělena písemně.
3. Zhotovitel neodpovídá za vady, které byly způsobeny použitím podkladů převzatých od Objednatel a Zhotovitel ani při vynaložení veškeré odborné péče nemohl zjistit jejich nevhodnost, případně na ně upozornil Objednatel, ale ten na jejich použití trval.
4. Zhotovitel je dále povinen s ohledem na svou odbornou způsobilost zjistit a zajistit veškeré podklady a technické parametry, jejichž dodržení je nezbytné pro bezvadné provedení předmětu díla dle této Smlouvy.
5. Uplatněním nároků z vad díla nejsou dotčeny nároky Objednatel na náhradu škody a smluvní pokuty.

VIII.

Postoupení, započtení

1. Zhotovitel není oprávněn postoupit své pohledávky z této smlouvy na třetí osobu, ani je zastavit.
2. Zhotovitel není oprávněn započíst své údajné či skutečné pohledávky za Objednatel na pohledávky Objednatel za Zhotovitelem nebo uplatnit zadržovací právo.

IX.

Certifikace

Zhotovitel se zavazuje udržovat v platnosti po celou dobu plnění díla certifikáty a osvědčení vztahující se ke zhotoviteli a osobám, které se budou podílet na provádění díla a kterými Zhotovitel prokázal splnění technických kvalifikačních předpokladů.

X.

Smluvní sankce

1. Pro případ prodlení Zhotovitele s vypracováním díla v termínu podle čl. V odst. 1 této smlouvy, si smluvní strany sjednávají ve prospěch Objednatele smluvní pokutu ve výši 0,2 % z ceny díla bez DPH uvedené v článku III odst. 1 smlouvy za každý, byť i jen započatý den prodlení.
2. Pro případ prodlení Zhotovitele s plněním jakýchkoli peněžitých závazků podle této smlouvy si smluvní strany sjednávají úrok z prodlení ve výši 0,05 % z dlužné částky včetně DPH za každý, byť i započatý den prodlení.
3. V případě, že Zhotovitel poruší povinnost stanovenou čl. VI odst. 8 této smlouvy je povinen uhradit Objednateli smluvní pokutu ve výši 10.000,- Kč pro případ každé jednotlivé osoby resp. poddodavatele, jehož při realizaci předmětu díla bez souhlasu Objednatele užil, a jednotlivé osoby, resp. poddodavatele, který nenaplňoval kvalifikační předpoklady alespoň v takovém rozsahu, v němž byly kvalifikační předpoklady prokázány prostřednictvím původního poddodavatele, resp. osoby, ledaže Objednatel z důvodů zvláštního zřetele hodných nestanoví jinak.
4. Zaplacením sjednané smluvní pokuty není dotčeno právo Objednatele na náhradu škody.
5. Jakákoli smluvní pokuta sjednaná podle této smlouvy je splatná do 14 dnů od jejího uplatnění smluvní stranou.
6. V případě, že Objednateli vznikne nárok na smluvní pokutu dle této smlouvy vůči Zhotoviteli, je Objednatel oprávněn započíst pohledávku z titulu nároku na úhradu smluvní pokuty proti kterékoli pohledávce Zhotovitele vůči Objednateli, zejména proti pohledávce na úhradu ceny díla či jeho části.

XI.

Ukončení smluvního vztahu

1. Smluvní strany mohou tuto smlouvu ukončit dohodou, která musí mít písemnou formu.
2. Objednatel je oprávněn od této smlouvy odstoupit nad rámec úpravy dle platných právních předpisů z následujících důvodů:
 - a) Zhotovitel bude v prodlení s realizací díla nebo dokončením díla podle této smlouvy delším než 30 kalendářních dnů, nebo
 - b) Zhotovitel bude provádět dílo v rozporu s touto smlouvou, ačkoliv byl na toto své chování nebo porušování povinností Objednatelem písemně upozorněn a vyzván ke zjednání nápravy, nebo
 - c) Zhotovitel ani v dodatečně přiměřené lhůtě, poskytnuté Objednatelem, nezpracuje či provádí dílo v rozporu s obecně závaznými právními předpisy, nebo
 - d) Zhotovitel pozbude oprávnění k činnostem, ke kterým je dle této Smlouvy povinen, nebo
 - e) plnění ze strany Objednatele dle této smlouvy nebude kryto rozpočtem Objednatele, nebo
 - f) na majetek Zhotovitele bude prohlášen konkurz nebo bude návrh na konkurz zamítnut pro nedostatek majetku Zhotovitele nebo bude soudem povoleno vyrovnání, nebo
 - g) v případech, kde je k jednání Zhotovitele nutný předchozí písemný souhlas Objednatele a Zhotovitel činí opakovaně (tzn. alespoň dvakrát) toto jednání bez tohoto souhlasu, nebo
 - h) v případě podstatného porušení této smlouvy, nebo
 - i) bude prokázána nepravdivost prohlášení Zhotovitele v čl. XIV odst. 2 této smlouvy nebo se Zhotovitel dopustí takového jednání po uzavření této smlouvy, nebo

- j) Úřad pro ochranu hospodářské soutěže konstatuje, že veřejná zakázka, na jejímž základě byla podepsána tato smlouva, byla zadána v rozporu s ustanoveními zákona č. 134/2016 Sb., o zadávání veřejných zakázek, ve znění pozdějších předpisů.
3. Zhotovitel je oprávněn odstoupit od této smlouvy výlučně z následujících důvodů:
Objednatel bude v prodlení s plněním svých peněžitých závazků vyplývajících pro něj z této smlouvy vůči Zhotoviteli delším než 60 kalendářních dnů a toto porušení své povinnosti ze smlouvy nenapraví ani v přiměřené dodatečné lhůtě uvedené v písemné výzvě Zhotovitele k nápravě, která nesmí být kratší než 30 kalendářních dnů ode dne, kdy Objednatel tuto výzvu od Zhotovitele obdrží.
4. Odstoupení musí mít písemnou formu s tím, že je účinné ode dne jeho doručení druhé smluvní straně.
5. Odstoupením od smlouvy zůstávají nedotčena ustanovení této smlouvy o náhradě škody, smluvních pokutách, pojištění, dále ustanovení o odpovědnosti Zhotovitele za vady díla, o záruce a záruční době, o řešení sporů či jiná ustanovení, která podle projevené vůle smluvních stran nebo vzhledem ke své povaze mají trvat i po ukončení smlouvy.
6. Po zániku závazku z této Smlouvy odstoupením je Zhotovitel povinen předat Objednateli veškeré dokumenty a dokumentaci, které mu byly Objednatelem předány nejpozději do 30 dnů ode dne zániku závazku z této Smlouvy. Dojde-li k zániku závazku z této Smlouvy před dokončením Díla, je Zhotovitel na žádost Objednatele povinen bezodkladně předat Objednateli i třeba rozpracované Dílo k dalšímu použití. Objednatel zaplatí Zhotoviteli Cenu díla za Dílo již řádně předané. Jedná-li se o Dílo rozpracované, cena bude stanovena v procentuálním poměru k ceně, jak je uvedena v této Smlouvě. V případě zániku závazku z této Smlouvy z jakéhokoliv důvodu nemá Zhotovitel nárok na vrácení Díla již Objednateli předaného a řádně uhrazeného.
7. Pro odstoupení od smlouvy platí příslušná ustanovení občanského zákoníku, s vyloučením ustanovení § 1765, § 1766, § 2612 odst. 2.

XII.

Způsob komunikace, kontakty

1. Není-li v této smlouvě v konkrétním případě ujednáno jinak, platí, že veškerá oznámení, žádosti nebo jiná sdělení učiněná některou ze smluvních stran na základě této smlouvy budou skutečněna písemně a budou zaslána datovou schránkou. Běžná komunikace v rámci plnění této smlouvy může probíhat též elektronickou poštou (e-mailem)
Za Objednatele: Ing. Oto Šrámek, investiční referent – projektový manažer Odboru správy majetku a investic Městského úřadu Český Krumlov
Za Zhotovitele: Vladimír Matějka
2. Osoby určené pro komunikaci nejsou pověřeny k jednáním o změnách obsahu této smlouvy ani k zastupování smluvních stran v jakýchkoli smluvních záležitostech, ledaže toto pověření či oprávnění přímo vyplývá z jejich postavení, funkce či ze zvláštního zmocnění.
3. Smluvní strany jsou oprávněny změnit osoby určené pro komunikaci, jakož i adresu určenou pro oznamování či jiné údaje uvedené v odst. 1 tohoto článku, jsou však povinny na takovou změnu bez zbytečného odkladu písemně upozornit druhou smluvní stranu.

XIII.

Další ujednání

1. Vlastnické právo ke všem částem díla způsobilým být předmětem vlastnického práva, přechází na Objednatele okamžikem jejich fyzického převzetí.

2. Zhotovitel uděluje Objednateli licenci k užití veškerých dokumentů, předaných Objednateli dle této smlouvy, které jsou autorským dílem dle autorského zákona, a to v neomezeném rozsahu a ke všem způsobům užití dle § 12 autorského zákona, pro účely dle čl. II této Smlouvy. Tato licence zahrnuje rovněž oprávnění Objednatele zařadit dílo do souborného díla, změnit jej či doplnit (včetně změny jména); Objednatel tak může učinit sám nebo prostřednictvím třetích osob (včetně jiných architektů či projektantů). Tato licence vzniká pro každou část díla jejím předáním Objednateli nebo pro celé dílo. Zhotovitel v souladu s ustanoveními § 2363 a § 2364 odst. 1 NOZ souhlasí s tím, aby Objednatel poskytl oprávnění tvořící součást licence třetí osobě zcela nebo zčásti, jakož i s tím, aby Objednatel postoupil licenci zcela nebo zčásti na třetí osobu. O případném postoupení licence bude Objednatel povinen Zhotovitele informovat v souladu s ustanovením § 2364 odst. 2 NOZ.
3. Licence udělená dle odst. 2 tohoto článku této Smlouvy je nezrušitelná, neomezená a výhradní. Odměna za poskytnutí této licence je zahrnuta v ceně za dílo.
4. Objednatel není povinen takto udělenou licenci užít.
5. Nebezpečí škody na díle přechází na Objednatele dnem fyzického předání a převzetí díla, respektive jeho příslušné části.
6. Zhotovitel zpracuje předmět díla tak, aby nedošlo k porušení práv jiné osoby z průmyslového nebo jiného duševního vlastnictví. V opačném případě odpovídá Objednateli za škodu v této souvislosti vzniklou.
7. Zhotovitel může pověřit prováděním části díla jiné osoby (subdodavatele). Jeho výlučná odpovědnost vůči Objednateli za koordinaci všech subdodavatelů a řádné provedení díla tím však není dotčena.
8. Zhotovitel není oprávněn poskytnout výsledek činnosti, který je předmětem díla jiným osobám, než je Objednatel, v opačném případě odpovídá za škodu tímto jednáním vzniklou.
9. Zhotovitel je povinen dodržovat platební morálku vůči svým poddodavatelům, v opačném případě je Objednatel oprávněn odstoupit od této smlouvy za podmínek uvedených v čl. XI. této smlouvy.
10. Zhotovitel si je vědom, že je ve smyslu ustanovení § 2 odst. 2 zákona č. 320/2001 Sb., o finanční kontrole ve veřejné správě a o změně některých zákonů (zákon o finanční kontrole), ve znění pozdějších předpisů, povinen spolupůsobit při výkonu finanční kontroly.

XIV.

Závěrečná ustanovení

1. Smlouva byla schválena radou města Český Krumlov dne 18. srpna 2025, č. usnesení: 0399/RM19/2025.
2. Zhotovitel prohlašuje, že se před uzavřením této smlouvy nedopustil v souvislosti se zadávacím řízením pro veřejnou zakázku sám, nebo prostřednictvím jiné osoby žádného jednání, jež by bylo v rozporu se zákonem či zákon obcházelo, zejména nenabízel žádné výhody osobám podílejícím se na zadání veřejné zakázky, na kterou s ním Objednatel uzavírá tuto smlouvu, a nedopustil se zejména ve vztahu k ostatním uchazečům jednání narušujícího hospodářskou soutěž. Dále Zhotovitel prohlašuje, že se žádného obdobného jednání ve vztahu k předmětné veřejné zakázce nedopustí ani po uzavření této smlouvy.
3. Smluvní strany prohlašují, že skutečnosti uvedené v této smlouvě nepovažují za obchodní tajemství ve smyslu příslušných právních předpisů a udělují svolení k jejich užití a zveřejnění bez stanovení jakýchkoli dalších podmínek.
4. Zhotovitel bere na vědomí, že objednatel je povinným subjektem dle zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozd. předpisů, a výslovně souhlasí se

Smlouva o dílo Příprava technických standardů, specifikace materiálů a výrobků a knihy místností, aquacentrum ČK (VZCK 090/2025)

zveřejněním celého znění smlouvy včetně všech jejích změn a dodatků, výši skutečně uhrazené ceny za plnění veřejné zakázky a dalších nezbytně nutných dokumentů na profilu zadavatele, a to v souladu zejména s § 219 zákona č. 134/2016 Sb., o zadávání veřejných zakázek, ve znění pozd. předpisů (dále též „zákon o zadávání veřejných zakázek“).

5. Zhotovitel souhlasí se zveřejněním údajů, týkajících se realizované zakázky, tj. jméno, příjmení, název firmy, IČO a znění smlouvy, výše cen dle platného zákona o zadávání veřejných zakázek a ostatních souvisejících právních norem. S tímto, stejně jako s dalším zpracováním údajů, vyslovuje dodavatel souhlas dle ustanovení § 5 odst. 2 zákona č. 101/2000 Sb., o ochraně osobních údajů, ve znění pozdějších předpisů.
6. Smluvní strany souhlasí, aby tato smlouva byla objednatelům zveřejněna v plném rozsahu v elektronickém registru smluv, který slouží k uveřejňování smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), ve znění pozdějších předpisů.
7. Smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami. Smlouva, na niž se vztahuje povinnost uveřejnění prostřednictvím registru smluv, nabývá účinnosti nejdříve dnem uveřejnění. Nebyla-li smlouva uveřejněna prostřednictvím registru smluv ani do tří (3) měsíců ode dne, kdy byla uzavřena, platí, že je zrušena od počátku (nikdy nebyla uzavřena). V ostatních případech platí, že smlouva nabývá účinnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami.
8. V záležitostech neupravených touto smlouvou se práva a povinnosti smluvních stran řídí občanským zákoníkem a dalšími obecně závaznými právními předpisy České republiky.
9. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oprávněnými zástupci obou smluvních stran a účinnosti dnem zveřejnění v Registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), ve znění pozdějších předpisů.
10. Plnění předmětu této smlouvy v době mezi podpisem a před nabytím účinnosti této smlouvy, tedy před zveřejněním v registru smluv, se považuje za plnění podle této smlouvy a práva a povinnosti z něj vzniklé se řídí touto smlouvou.
11. Měnit nebo doplňovat text této smlouvy je možné jen formou písemných a očíslovaných dodatků podepsaných oběma smluvními stranami.
12. Stane-li se jeden nebo více bodů této smlouvy neplatnými, zůstávají ostatní body v platnosti v plném znění a smluvní strany se zavazují k logickému doplnění této smlouvy.
13. Veškeré spory, které vzniknou z této smlouvy nebo v souvislosti s ní, budou řešeny u příslušného obecného soudu v ČR.
14. Tato smlouva je vyhotovena v elektronické podobě a smluvními stranami je podepsána elektronicky. Každá ze smluvních stran obdrží její elektronický originál.
15. Tato smlouva obsahuje devět (9) stran.

Příloha: Studie Aquacentrum Český Krumlov

V Praze

V Českém Krumlově

Vladimír Matějka, jednatel
VMS projekt s.r.o.

Alexandr Nogrády, starosta
Město Český Krumlov



ČESKÝ KRUMLOV

Studie proveditelnosti Aquacentrum Český Krumlov



**výstavba nového
sportovně - relaxačního zařízení**

 **relaxsolution®**

OBSAH

1	Základní údaje	6
2	ÚVOD	7
2.1	Zadání studie	7
2.2	Účel studie proveditelnosti	7
2.3	Přehled zásad a podkladů uplatněných ve studii	8
2.4	Podklady	8
3	PROVÁDĚCÍ SHRNU TÍ (EXECUTIVE SUMMARY)	9
3.1	Rámcové podmínky vzniku a realizace projektu	9
3.2	Charakteristika projektu	9
3.3	Struktura nabídky vč. analýzy konkurenčních subjektů	9
3.4	Struktura, rozsah a zdroje poptávky	9
3.5	Předpověď budoucích podmínek trhu	10
3.6	Posouzení koncepce	10
3.7	Vlastní Model predikce ekonomiky provozu	10
3.8	Závěr	10
4	Popis projektu	12
4.1	Identifikační údaje	12
4.2	Lokalita	13
4.3	Základní informace o pozemku	14
4.3.1	Územní plán - nový	16
4.3.2	Inženýrské sítě	18
4.3.3	Pozemky a Katastrální mapa	20
4.3.4	Povodňová oblast	22
4.3.5	Dopravní spojení a přístup	23
4.3.6	Viditelnost	23
4.3.7	Zpracované podklady	24
4.3.8	Historické fotografie řešeného území	25
5	Cíle projektu	27
5.1.1	Cíl projektu a odůvodnění jeho realizace	27
5.1.2	Popis současné pozice projektu na relevantním trhu	27
5.1.3	Silné a slabé stránky v přípravě projektu	28
5.2	Návaznost projektu na další aktivity města a ostatních subjektů	29
6	Koncepce ŘEŠENÍ projektu	30
6.1	Koncepce Aquacentra	30
6.2	Koncepce řešení využití pozemku	33
7	Kešení aquacentra a letního koupaliště	34
7.1	Urbanistické řešení	34
7.2	Architektonické řešení	35
7.2.1	Aquacentrum	36
7.2.2	Letní koupaliště	37
7.3	Provozně dispoziční řešení	37
7.4	Popis návrhu	39

7.4.1	Plavecká hala – bazén 25 m	39
7.4.2	Relaxační a zábavní zóna	40
7.4.3	Saunový svět	40
7.4.4	Výukový bazén	41
7.4.5	Masáže	41
7.4.6	Občerstvení	41
7.4.7	Rehabilitace	41
7.4.8	Víceúčelový sál	41
7.4.9	Letní koupaliště	42
7.5	Základní parametry	42
7.6	Poloha jednotlivých provozů a dispoziční řešení	46
7.7	Ukázky řešení	50
7.7.1	Plavecká hala	50
7.7.2	Výukový bazén	51
7.7.3	Relaxační a zábavní zóna – vodní svět	51
7.7.4	Tobogány	54
7.7.5	Saunový svět	55
7.7.6	Masáže a ostatní procedury SPA	55
7.7.7	Občerstvení	56
7.7.8	Šatny	56
7.7.9	Letní zóna Aquacentra	57
7.7.10	Letní koupaliště	57
7.8	Kapacity Aquacentra a Letního koupaliště	58
7.9	Doprava	64
7.10	Hotel	66
8	Technické a technologické řešení projektu	68
8.1	Stavebně konstrukční řešení objektů	68
8.1.1	Aquacentrum	68
8.1.2	Letní koupaliště	69
8.3	Popis technologického řešení objektu	69
8.4	Popis možných technologických a provozních opatření s ohledem na úsporu provozních nákladů	70
8.5	Technická obnova zařízení	71
9	Analýza trhu	73
9.1	Informace o trendech a poptávce v České republice a zahraničí	73
9.2	Analýza konkurence	77
9.3	Řešení nových kombinovaných areálů v České republice a zahraničí	79
10	Provozování projektu	88
10.1	Přípravná fáze	88
10.2	Provozní model	89
10.3	Provozní fáze	90
10.3.1	Provozní doba	90
10.3.2	Personál	91
10.3.3	Provozní vybavení	94

11	Marketing projektu	96
11.1	Marketingová strategie	96
11.2	Marketingový mix 7P	98
12	Analýza a odhad poptávky	103
12.1	Vymezení cílových skupin projektu	103
12.2	Analýza poptávky	105
12.3	Vliv sezónnosti	108
13	Model provozní Ekonomiky	110
13.1	Model provozních výnosů	110
13.2	Model provozních nákladů	115
13.2.1	Model spotřeby vody	116
13.2.2	Model spotřeby elektrické energie	118
13.2.3	Model spotřeby tepla	120
13.2.4	Provozní náklady – realistický model návštěvnosti	122
13.2.5	Porovnání nákladů pro variantu pesimistickou, realistickou a optimistickou	124
13.2.6	Model Ekonomiky provozu 1.rok	125
13.2.7	Model Ekonomiky provozu 1 – 3. rok	125
13.3	Komentář k ekonomickým modelům	128
13.4	Model provozu Letního koupaliště	129
13.5	Model přínosu hotelu - propojeného s Aquacentrem	132
14	Investiční náklady	134
14.1	Model investičních nákladů	135
15	Financování	136
15.1	Dotace	137
15.2	Model čerpání finančních prostředků	138
16	Časový harmonogram	139
17	Závěr	142
18	Seznam tabulek a obrázků	146
18.1	Seznam Tabulek	146
18.2	Seznam Obrázků	146
18.3	Seznam Grafů	148

Vážený pan
Alexandr Nogrády
starosta města

Městský úřad Český Krumlov

Náměstí Svornosti 1
381 01 Český Krumlov

V Praze dne 8. 4. 2025

Vážený pane starosto,

v souladu se zadáním předkládáme konečnou verzi Studie proveditelnosti pro záměr výstavby nového sportovně-relaxačního zařízení ve městě Český Krumlov s pracovním názvem „Aquacentrum Krumlov“.

Cílem Studie proveditelnosti je na základě zpracované Architektonické studie z 1/2025 posoudit ekonomiku provozu navrženého řešení s ohledem na možné výnosy a náklady daného projektu.

Již při zpracování studie bylo cílem navrhnout neoptimálnější variantu řešení zajištění služby občanům a turistům, z hlediska krytého a případně i nekrytého koupání ve městě Český Krumlov, včetně dalších doprovodných služeb.

Úkolem bylo koncipovat zařízení, které v dané lokalitě vytvoří pro město Český Krumlov a spádovou oblast atraktivní místo pro vodní sporty a nově i pro relaxaci (vodní a saunovou) zacílenou na široké spektrum zákazníků.

Tento dokument je určen pouze pro účely zadavatele a předkladatele a neměl by být citován či jinak zmiňován, ať už jako celek nebo jeho část, v materiálech či studiích, které budou dále připravovány v rámci přípravy a realizace projektu, bez předchozího písemného souhlasu zpracovatele.

Se srdečným pozdravem,

Ing. Radek Steinhaizl

1 ZÁKLADNÍ ÚDAJE

Stupeň dokumentace: **Studie proveditelnosti**

Akce: **Aquacentrum a Letní koupaliště**

Místo stavby: **Město Český Krumlov**

Charakter projektu: **Výstavba nového sportovně-relaxačního zařízení - Aquacentra**

Investor: **Město Český Krumlov**

Zastoupený:
pan Alexandr Nogrady
starosta města

Zpracovatel: **Ing. Radek Steinhaizl**

Relaxsolution s.r.o.
Komořanská 2065/9
143 00 Praha 4
Tel.: 00 420 739 543 900
Mail: steinhaizl@relaxsolution.cz
Web: www.relaxsolution.cz
IČ: 04556224

Datum zpracování: **3 / 2025 – 4 / 2025**



V Praze 8. 4. 2025

.....
Ing. Radek Steinhaizl
jednatel

2 ÚVOD

2.1 Zadání studie

Po požáru stávajícího Plaveckého bazénu v 9/2024 se začal řešit projekt výstavby nového sportovně-relaxačního zařízení, které by zajistilo stávající služby původního Plaveckého bazénu (ale pro větší kapacitu a s více možnostmi využití), ale zároveň by přineslo doposud chybějící možnost kvalitní a rozmanité vodní a saunové zábavy a relaxace pro obyvatele nejen města, ale i širokého okolí. Dále v rámci plánovaného krytého areálu je navrženo i letní koupaliště, které doposud ve městě chybělo.

Občané nyní musejí dojíždět za uvedenými službami do vzdálenějšího okolí v Jihočeském kraji nebo i do sousedního Rakouska a Německa.

Zároveň ve městě chybí zařízení, které by mohlo nabídkou služby umožňující prodloužit pobyt návštěvníků města, minimálně o další noc, případně aby zde měli důvod vůbec přenocovat. Proto je v návrhu počítáno i s možností propojení nového Aquacentra s budoucím sousedním hotelem tak, aby hosté hotelu měli do Aquacentra přístup „suchou nohou“ a celý komplex by tvořil odpočinkový resort.

Během zpracovávání studie probíhaly schůzky nad průběžnými výstupy a nad optimálním konceptem řešení a naplní budoucího zařízení se zástupci města a PRO-SPORT ČR o.p.s.

Podklady pro zpracování studie ohledně provozních dat předal pan Martin Tomka, ředitel PRO-SPORT ČR o.p.s.

2.2 Účel studie proveditelnosti

Předmětem Studie proveditelnosti záměru „Aquacentra“ je stanovit model ekonomiky budoucího provozu nového Aquacentra po stránce výnosové a nákladové.

Cílem je rozšířit nabídku služeb pro zákazníky a zároveň zlepšit ekonomiku provozu oproti původnímu fungování Plaveckého bazénu.

Dále „nové“ zařízení, v rámci všech sportovišť spravovaných společnostmi PRO-SPORT ČR o.p.s., by napomohlo k většímu využívání synergických efektů těchto provozů např. za účelem poskytování komplexnějších služeb sportovcům jako i vytvořením místa pro využívání všech sportovišť pro pořádání tréninkových soustředění apod.

Zároveň i s ohledem na možnost v budoucnu u Chvalšinské ulice zrealizovat projekt nového hotelu s kongresovými prostory je vhodné i budoucí Aquacentrum řešit pro budoucí vzájemnou synergii obou těchto projektů.

2.3 Přehled zásad a podkladů uplatněných ve studii

V předkládané Studii proveditelnosti jsou uplatňovány standardní postupy, které umožňují komplexní pohled na připravovaný investiční záměr. Rozsah jednotlivých kapitol je úměrný velikosti a složitosti projektu.

Doporučení a závěry pro projekt byly vypracovány na základě analýzy trhu, konkurence, vlastních empirických dat a studiemi odborných institucí zanesených do modelu predikce provozních, obchodních a finančních výsledků budoucího zařízení.

2.4 Podklady

Výchozími podklady pro zpracování analýzy byly:

- ☐ Architektonická studie Aquacentra Český Krumlov z 1/2025
- ☐ Konzultace s provozovatelem
- ☐ Osobní návštěva místa
- ☐ Informace o fungování stávajícího Plaveckého stadionu
- ☐ Provozní data z bazénů v České republice a v Německu
- ☐ BäderReport 2019
- ☐ Informace Deutsche Gesellschaft für das Badeswesen e.V.
- ☐ Informace o turistickém ruchu v Českém Krumlově
- ☐ Informace z realizovaných či připravovaných projektů aquacenter v České republice
- ☐ Studie proveditelnosti modernizace / výstavba nového sportovně - relaxačního zařízení v Českém Krumlově z 1/2024
- ☐ Archivní dokumentace
- ☐ Katastrální mapa
- ☐ Vlastní fotodokumentace z 2024
- ☐ Zadání a připomínky objednatele
- ☐ Projekt Demolice bazénu v Českém Krumlově, p.č. 3415/1
- ☐ PD Vodní zdroj, vodovodní přípojka, úprava vody
- ☐ Zaměření zájmového území z roku 2024
- ☐ Prověření dopravní kostry města podle návrhu nového územního plánu 5/2021
- ☐ Územní studie veřejných prostranství Jelení zahrady a sportovní zóny ul. Chvalšinská Český Krumlov 2/2021
- ☐ Návrh nÚP Český Krumlov z 1/2025

3 PROVÁDĚCÍ SHRNU TÍ (EXECUTIVE SUMMARY)

3.1 Rámcové podmínky vzniku a realizace projektu

Projekt sportovně-relaxačního zařízení ve městě Český Krumlov má především za účel zajistit místo pro „vodní“ sportovní a rekreační vyžití obyvatel města, ale cílí i na návštěvníky města, kde je snahou díky tomuto zařízení prodloužit pobyt ve městě. Prioritním cílem je však zajistit kapacitní a kvalitní místo pro výuku plavání především škol nejen z města Český Krumlov, ale i pro spádovou oblast. Dále má nové zařízení nabídnout doposud chybějící služby v oblasti vodní zábavy a relaxace, jako pro saunový odpočinek.

3.2 Charakteristika projektu

Dle zpracované Architektonické studie je navržen nový objekt Aquacentra s náplní pro plavání, výuku plavání, vodní relaxaci a zábavu, saunový svět a další doplňkové provozy jako je občerstvení, masáže, rehabilitace a víceúčelový cvičební sál. V areálu je navrženo i nové letní koupaliště.

3.3 Struktura nabídky vč. analýzy konkurenčních subjektů

Výstupy analýzy konkurenčních subjektů vychází z webových materiálů, ceníků, výročních zpráv, městských rozpočtů, stavebních projektů a jiných souvisejících materiálů těchto aqua-center a plaveckých bazénů v ČR, které se podařilo získat. Dále i z mnohaleté osobní zkušenosti zpracovatele s trhem a provozem těchto zařízení v České republice a zahraničí.

Navržené sportovně-relaxační zařízení s doplněnými doprovodnými službami, jako je kvalitní a dostatečně velký saunový svět a relaxační vodní část má předpoklady zajištění plné konkurenceschopnosti zařízení v rámci spádové oblasti.

3.4 Struktura, rozsah a zdroje poptávky

V rámci uvedených cílových skupin je zařízení navrženo pro služby sportovně-relaxačního charakteru s využitím širokým spektrem obyvatel a návštěvníků města. Služeb využijí jak individuální návštěvníci, tak i skupiny, které budou tvořeny především žáky škol, plaveckých škol a sportovních oddílů.

Potenciálním segmentem jsou i maminky s dětmi, rehabilitace, senioři apod. a zákazníci ze sousedního hotelu.

Specifickým segmentem mohou být návštěvníci relaxační části zařízení, kteří mohou přijíždět do Aquacentra i ze širšího okolí, jako to mohou být turisté z Českého Krumlova a případně oblasti Lipna.

Návštěvníci mohou přicházet do Aquacentra i díky mnoha turistickým atrakcím v Českém

Krumlově a okolí. Zejména v letní sezóně lze očekávat zvýšení návštěvnosti cyklistů, pěších turistů a návštěvníků pamětihodností, kterých je v Českém Krumlově nepřeberné množství. Nezanedbatelný příliv návštěvníků budou podporovat i pravidelné městem pořádané akce, které přitahují návštěvníky nejen ze spádové oblasti.

3.5 Předpověď budoucích podmínek trhu

Tato studie a předkládaný Model provozní ekonomiky sportovně-relaxačního zařízení dle aktuálních informací na trhu a nepředpokládá se v období 5 let od otevření významné změny z pohledu strukturálních změn nabídky a poptávky v širší spádové oblasti.

3.6 Posouzení koncepce

V rámci projektu dojde k výstavbě nového sportovně-relaxačního centra nabízející možnost „vodních“ pohybových aktivit a relaxace. Projekt má krytou celoroční část a letní areál.

3.7 Vlastní Model predikce ekonomiky provozu

V rámci zpracování Modelu provozní ekonomiky byl za použití výše popsaných vstupních parametrů, vnitřních provozních modelů, modelů cen, business mixu a srovnávací analýzy reprezentativního vzorku aquacenter v České republice atd, byl zpracován model pro běžný provozní rok s výhledem na další roky provozu.

3.8 Závěr

Provozní model a ekonomika byla zpracovány na navržený objekt dle Architektonické studie z 1/2025.

V modelu provozní ekonomiky jsou uvedeny vstupní data a následně zpracován odborný názor na fungování zařízení v prvních třech letech provozu pro Aquacentrum. Dále byl zpracován pohled na provozní ekonomiku Letního koupaliště a případného přínosu sousedního hotelu pro Aquacentrum.

Model základních ekonomických parametrů Aquacentra

	realistická varianta	realistická varianta	realistická varianta
	1. rok	2. rok	3.rok
návštěvnost	154 764	169 066	195 185
průměrná denně	442	483	558
provozní náklady	37 900 209	39 795 220	41 784 981
provozní výnosy	34 228 103	39 422 988	44 127 508
+ ZISK / - ZTRÁTA	-3 672 107	-372 232	2 342 527

Tabulka 1 – Model základních ekonomických parametrů Aquacentra

4 POPIS PROJEKTU

4.1 Identifikační údaje

Investor: Město Český Krumlov,
náměstí Svornosti 1
381 01 Český Krumlov

Základní informace:

Okres: Český Krumlov

Kraj: Jihočeský

Nadmořská výška: 492 m n.m.

Statut města: Ano

Počet částí: 10

Katastrální výměra: 22,16 km²

Počet obyvatel: 13 277 (k 31.12. 2024)

Průměrný věk: 43,1

Pošta: Ano

Škola: Ano

Mateřská škola: Ano

Zdravotnické zařízení: Ano

Policie: Ano

Městská policie: Ano

Kanalizace (ČOV): Ano

Vodovod: Ano

Plynofikace: Ano

Doprava: Vlaková (trať 194 České Budějovice -Volary), Autobusová (přímý spoj do Prahy)

Obchody: Ano (velké prodejní řetězce Kaufland, TESCO, COOP, Terno, Lidl)

Restaurace: Ano

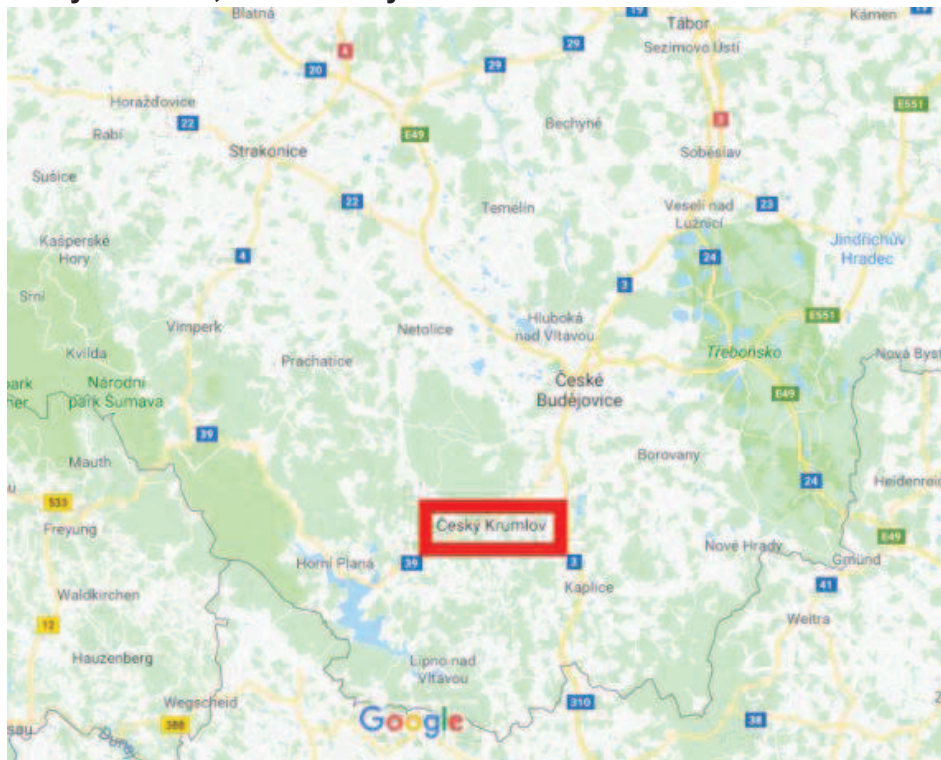
Divadlo: Ano

Bankomat: Ano

Tabulka 2 – Základní informace o městě (zdroj: web města www.český-krumlov.cz a www.wikipedia.org)

4.2 Lokalita

Český Krumlov, okres Český Krumlov



Obrázek 1 - Město Český Krumlov – lokalizace v Jihočeském kraji (zdroj: www.google.com)

Město Český Krumlov, zájmová lokalita ve městě



Obrázek 2 - Město Český Krumlov – lokalizace ve městě Český Krumlov s vyznačením pozemku pro bazén (zdroj: www.google.com)

Lokalita – zájmové území



Obrázek 3 – Město Český Krumlov, zájmové území (zdroj: www.mapy.cz)

4.3 Základní informace o pozemku

Původní krytý plavecký bazén, Fialková 225, Český Krumlov

Lokalita se nachází v částečně obytné zástavbě rodinných domů, které jsou při západním okraji areálu. Při severní části je budova Gymnázia, při východní jsou sportoviště – fotbalový stadion a dále Sportovní hala a Zimní stadion. Při jižním okraji je volný pozemek „parku“, který navazuje až na Chvalšinskou ulici.

Pozemek je na okraji města, nedaleko centrální – historické části města.

Pozemek i budova pro plánovanou výstavbu jsou ve vlastnictví Města Český Krumlov nebo městské společnosti Českokrumlovský rozvojový fond spol. s r.o., bez věcných břemen.

Jen pozemek parc.č. 850 o výměře 1764 m² probíhající podél ulice Fialková a částečně zasahující do řešeného území je v majetku České republiky, ale je možné bezplatně získat v rámci rozšíření ulice Fialková.

Pozemek je rovinný, jen kolem objektu je nasypána terénní vlna z dob výstavby, která bude asi upravena po demolici torza stávajícího plaveckého bazénu.

Popis:

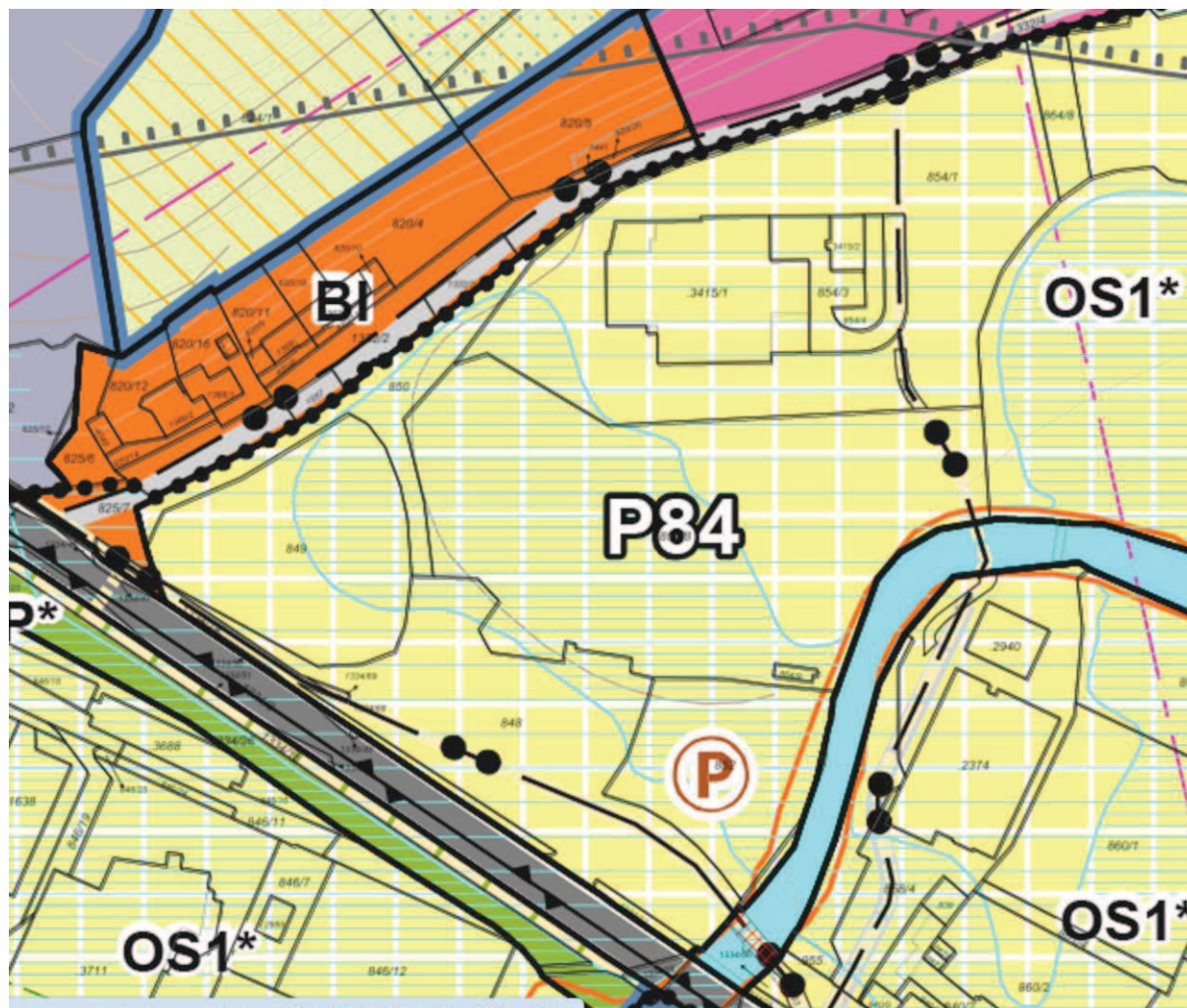
- plocha částečně po stávajícím objektu Plaveckého bazénu, který bude po požáru odstraněn, ale většina území je řešena na „zelené louce“
- inženýrské sítě v ulici Fialková a u pozemcích v řešeném území
- v blízkosti centrální části města
- z jedné strany výhled do parku s orientací na jih
- klidová zóna
- dle územního plánu záměru vyhovuje, případě posunu blíže Chvalšinské ulici nutno změnit územní plán
- dobře dopravně dostupné, nutno však rozšířit stávající parkoviště
- vlastní zdroj vody
- v blízkosti potok Polečnice, který není doposud ochráněn proti povodním, ale v budoucnu již ochráněn bude
- z některých míst od objektu hezký výhled na zámek
- pozemky ve vlastnictví města, případně firem města
- v sousedství možnost realizovat projekt na hotel
- nutné dořešit levý odbočovací pruh z Chvalšinské ulice do Fialkové ulice

Širší vztahy v území města



Obrázek 4 - Situace – širší vztahy v území (zdroj: Architektonická studie 1/2025)

4.3.1 Územní plán - nový



Obrázek 5 - Pozemek z hlediska Územního plánu (zdroj: Územní plán Český Krumlov)

OBČANSKÉ VYBAVENÍ – sportovní areál Chvalšinská

OS1

a) využití plochy

Hlavní využití:

o sportovní areál, stavby a zařízení pro sport a relaxaci, např. tenis, fotbal, atletika, volejbal, hokej, skatepark, plavecký bazén, koupaliště – akvapark, sauna, fitness, ...;

Přípustné využití:

- o víceúčelová sportovní hala, společenská aréna pro kulturní a sportovní podniky, sjezdy a festivaly;
- o hotel;
- o gastro – stravovací zařízení;
- o doplňkový maloobchod;

- o veřejná prostranství a plochy zeleně s prvky drobné architektury a mobiliářem pro relaxaci, orientaci a informace;
- o dětská hřiště;
- o související technická infrastruktura;
- o parkoviště – parkovací dům;
- o malé vodní plochy a toky;

Nepřípustné využití:

- o objekty a areály, které nesouvisejí s vymezeným hlavním nebo přípustným využitím;
- o výroba solární energie v MPR, MPZ a v ochranném pásmu MPR – v případě, že solární články jsou s MPR ve vizuálním kontaktu;

Podmínky:

- o potřebnou celkovou kapacitu parkování a odstavování vozidel pro stavby, které jsou předmětem žádosti o výstavbu, stavební úpravu nebo změnu využití a pro návštěvníky občanské vybavenosti dle přípustného využití, je nutno zajistit v rámci přestavbové plochy sportovního areálu (ve smyslu §5 vyhl.č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby);
- o v lokalitě musí být vymezeny plochy pro soustředění nádob sběru tříděného nebo směsného odpadu;
- o využití je podmíněno vypracováním ověřovací urbanisticko architektonické územní studie s prověřením objemového řešení a kompozičních vztahů v protiváze k panoramatu zámku;
- o využití lokality musí respektovat režim vymezeného záplavového území toku Polečnice (příp. jeho aktivní zóny) a navrhovaných protipovodňových opatření;
- o vzhledem k dotčení lokality evidovaným poddolovaným územím (Český Krumlov - Nové Dobrkovice), je využití podmíněno stanoviskem inženýrského geologa, resp. jeho doporučením ve věci zakládání staveb;
- o v případě výroby solární energie musí být solární články zabudovány jako stavební součást objektu;

b) prostorové uspořádání

Struktura zástavby:

M – Plochy a areály s ojedinělými objekty

Nové objekty nebo nástavby, přístavby a stavební úpravy původních objektů musí architektonickým členěním stavebních forem a zejména celkovým objemem zastavění, formou zastřešení (výškou římsy a hřebene) respektovat nebo vhodně reagovat na kompoziční vztahy a měřítko, kontext a charakter okolní zástavby.

Vybavení veřejného prostoru: mobiliář pro relaxaci, dětská hřiště, relaxační sportoviště (nekrytá veřejná). Objekty a zařízení technické vybavenosti budou řešeny jako integrovaná součást zástavby - s ohledem na atmosféru lokality.

Hladina zástavby:

Výška objektů a zařízení pro sport a relaxaci se řídí normovými požadavky pro sportovní činnost. Hladina zástavby se posuzuje s ohledem na řešení kompozičních a kontextuálních vztahů. Pro novou zástavbu platí obecně: max. tři virtuální podlaží s využitelným podkrovím

nebo ustupujícím podlažím. V případě návrhu vyššího počtu podlaží nebo objektů dominantního charakteru je třeba záměr vyhodnotit podle kap.f.01 - Řídící prvky → Hladina zástavby;

Koeficient zeleně = 0,50

Doporučeno bylo snížení koeficientu zeleně na 0,4, jak je uvedeno v Architektonické studii.

4.3.2 Inženýrské sítě

Pozemek je z hlediska napojení na inženýrské sítě relativně dobře obslužen stávajícími trasami inženýrských sítí z Fialkové ulice - voda, kanalizace, elektřina a z jihovýchodní části je plynová přípojka. V této části se nachází na pozemku u objektu i vrt pro zásobování vodou.

VEŘEJNÝ VODOVOD

Nejbližší veřejný vodovod DN 100 se nachází v ulici Fialková, odkud se předpokládá prodloužením stávající přípojky i napojení nového areálu.

VODOVOD Z VRTU NA POZEMKU

Na zájmovém pozemku se nachází vrt HV2 s vydatností zdroje 1,36 l/s, tj. 116,6 m³ denně vody pro využití v areálu Aquacentra. Z vystrojeného vrtu povede přes zahradu letního koupaliště přípojka DN 63 do 1.PP nového Aquacentra.

SPLAŠKOVÁ KANALIZACE

V ulici Fialková a následně kolem východní části pozemku prochází trasa splaškové kanalizace DN 400, která pak podchází potok Polečnice. Na tuto kanalizaci byl napojen původní objekt přípojkou DN 200 a uvažuje se i napojení nového areálu, především v místě zahrady letního koupaliště. V části trasy splaškové kanalizace musí dojít k jejímu přeložení s ohledem na kolizi s bazénem letního koupaliště.

DEŠŤOVÁ KANALIZACE

Původní objekt bazénu měl dešťovou kanalizaci DN 300, která je zaústěna do potoka Polečnice.

Pro odvedení srážkových vod z parkovacích ploch a komunikací je navržena dešťová kanalizace, která bude zaústěna přes Lapol do podzemního vsakovacího objektu, případně svedena do potoka.

Dešťové vody ze střech novostavby budou akumulovány v akumulčních nádržích a využívány pro závlahy travnatých ploch areálu. Přebytková voda při velkých deštích bude svedena do vsakovacího objektu na zahradě.

Část původní dešťové kanalizace se bude využívat pro vypouštění vod z bazénů po praní filtrů či při vypouštění bazénů po dechloraci.

PLYNOVOD

V místě stávajícího parkoviště je trasa STL plynovodu s regulační stanicí. Tato stanice se bude muset přeložit na okraj pozemku, pokud bude zachována.

Ze stávající přípojky pak bude vedeno její prodloužení do nové budovy Aquacentra, kde bude následně proveden vnitřní rozvod plynu do energetického centra.

VEŘEJNÉ OSVĚTLENÍ

Stávající veřejné osvětlení při východní čisti pozemku místě stavby bude demontováno, včetně odstranění elektro rozvodů.

Nové lampy pouličního osvětlení budou napojeny ze stávajících rozvodů veřejného osvětlení, jejich poloha bude řešena tak aby zajistily osvětlení komunikačních ploch. Přesné umístění bude řešeno v navazujících stupních dokumentace.

Zároveň s ohledem na rozšíření ulice Fialková dojde k přeložení i části VO zde.

SLABOPROUDÉ ROZVODY

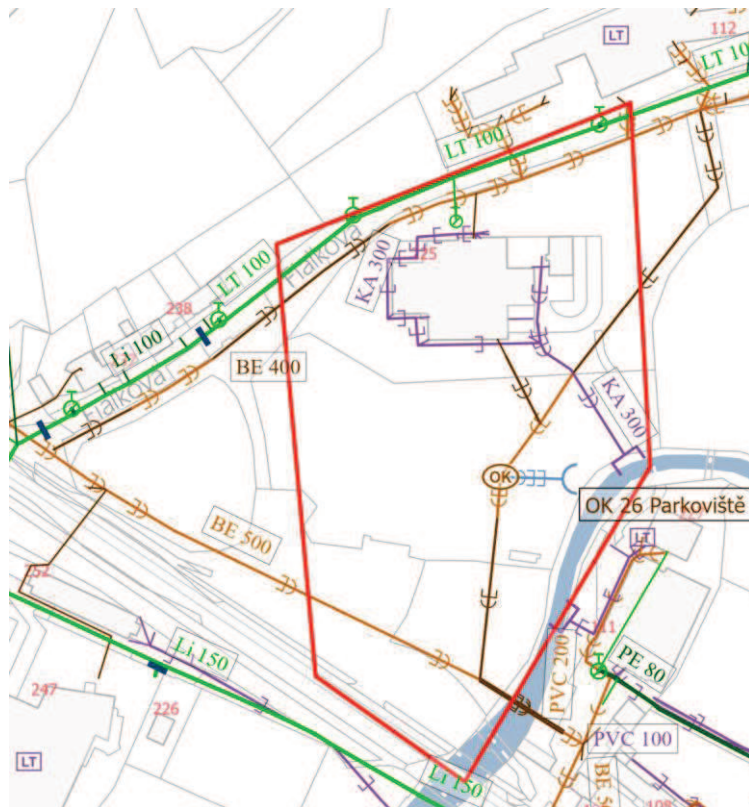
Novostavba krytého bazénu bude připojena na sdělovací kabely Cetin, které vedou v ulici Fialková a připojení bude v místě připojení stávajícího objektu, odkud bude následně provedena nová přípojka pro nový areál.

SILNOPROUDÉ ROZVODY

Pro potřeby novostavby krytého bazénu bude zřízena nová trafostanice v 1.PP nového objektu, která bude připojena z trasy vedení VN u ulice Fialková. Z trafostanice povede dále domovní rozvod elektro do hlavní rozvodny, umístěné v suterénu novostavby Aquacentra.

Stávající trafostanice na původním parkovišti se bude muset odpojit a přesunout na okraj pozemku, případně zrušit.

Situace - vodovod a kanalizace



Obrázek 6 - Pozemek z hlediska inženýrských sítí - vodovod a kanalizace (zdroj: Územní plán Český Krumlov)

Situace - plynovod



Obrázek 7 - Pozemek z hlediska inženýrských sítí - plyn (zdroj: Územní plán Český Krumlov)

Situace - elektro



Obrázek 8 - Pozemek z hlediska inženýrských sítí - elektro (zdroj: Územní plán Český Krumlov)

4.3.3 Pozemky a Katastrální mapa

Pro projekt nového Aquacentra a letního koupaliště se využívají tyto pozemky parcelních čísel 850; 854/1; 854/3; 854/4; 854/8; 854/9 a pozemky pod původním Plaveckým bazénem parcelních čísel 3415/1 a 3415/2.

Všechny pozemky jsou v majetku Města Český Krumlov nebo městské společnosti ČESKOKRUMLOVSKÝ ROZVOJOVÝ FOND, spol. s r.o. Jedinou výjimkou je pozemek č. 850 (o výměře 1764 m²), který je ve vlastnictví České republiky, ale z důvodu rozšíření ulice Fialkové by jej bylo možné získat.

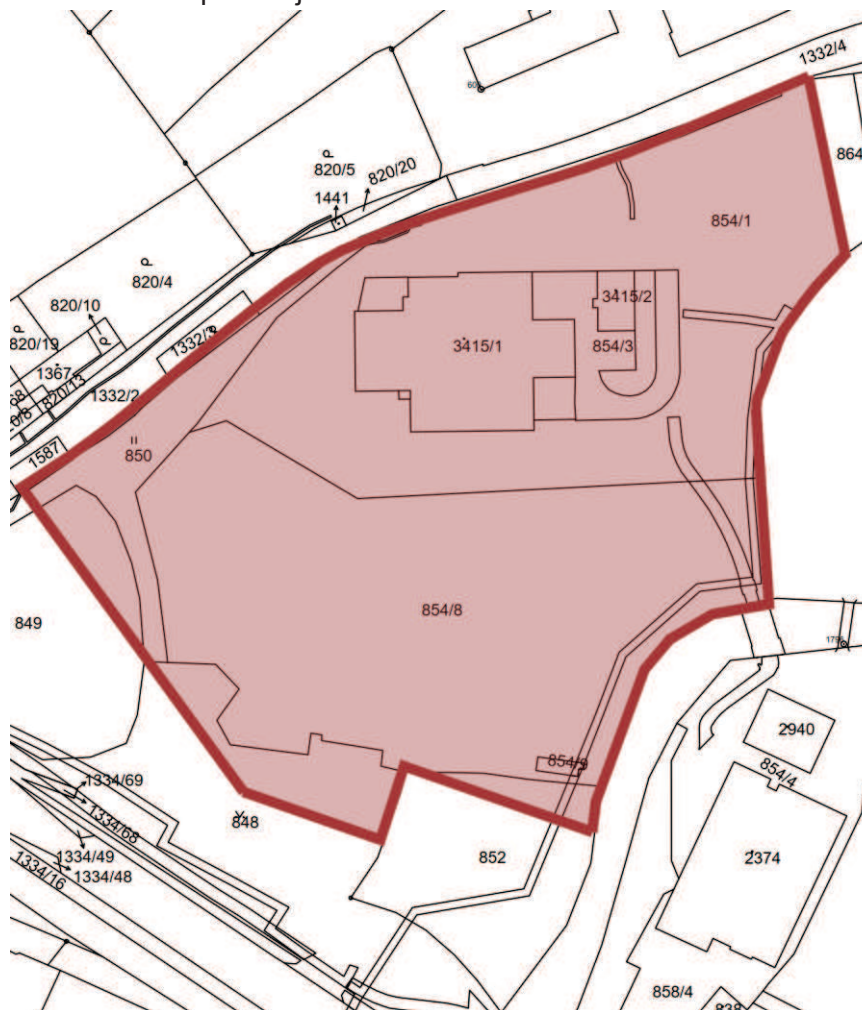
Celkem je to výměra řešeného území 22 888 m², která se využívá pro prezentovaný záměr.

Katastrální mapa - ortofoto mapa



Obrázek 9 – Katastrální mapa – zájmové území - ortofoto mapa (zdroj: i-katastr)

Katastrální mapa – zájmové území a řešená oblast



Obrázek 10 – Katastrální mapa – zájmové území a řešená oblast (zdroj: Architektonická studie 1(2025))

4.3.4 Povodňová oblast

Jelikož se část řešeného území nachází v záplavové oblasti stelené vody, bylo v návrhu řešení objektu k tomu přihlédnuto.

Nová budova Aquacentra se osazuje výškově jako původní bazén, jak z hlediska vstupu do objektu, tak z hlediska výšky vjezdu do zásobování v 1.PP

Areál nového letního koupaliště se umísťuje nad hladinu Q100 a provádí se násyp kolem koupaliště v rámci re-modelace terénu.

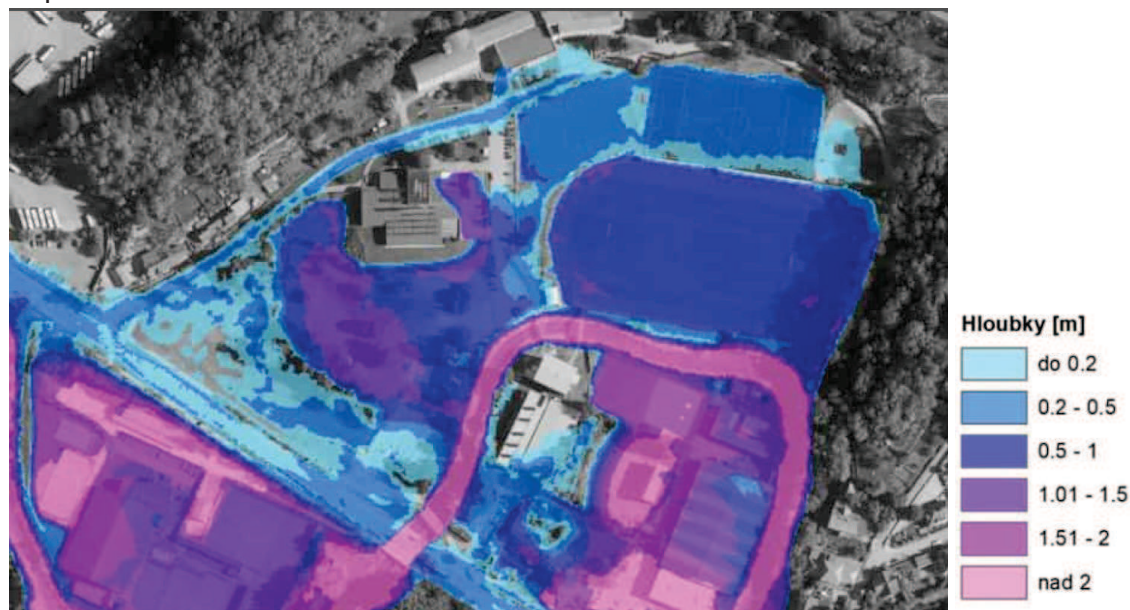
Technologie pro Aquacentrum a letní koupaliště jsou osazeny uvnitř objektu Aquacentra, případně jsou v úrovni ochozu letního koupaliště, který je nad hladinou Q100.

Samotný vjezd do 1.PP a případně i vstup do toboganové věže v úrovni 1.PP by byl chráněn v případě povodně vsazením mobilních hliníkových zábran.

Na kanalizačních potrubích by byly vsazeny zpětné klapky.

Největší ochranu by pro řešené území přineslo rozšíření levého břehu potoka Polečnice o cca 3 m a vybudování nasypané hráze či zvýšení nivelety plánovaného chodníku o cca 60 cm.

Záplavové území



Obrázek 11– Záplavové území (zdroj: Seweco - PPO POLEČNICE – STUDIE 2023)

4.3.5 Dopravní spojení a přístup

Objekt je dobře přístupný autem z ulice Chvalšinská, která je hlavním dopravním tahem na Lipno.

Pro zákazníky přijíždějící autobusem je docházková vzdálenost z nádraží 25 minut.

Pro zákazníky přijíždějící vlakem je docházková vzdálenost z nádraží 15 minut.

Objekt má vlastní parkovací zázemí v ulici Fialková a zároveň mezi bazénem a fotbalovým hřištěm. Z hlediska budoucího rozvoje je potřebu parkovacích míst navýšit a zajistit jejich využívání pouze zákazníky bazénu např. parkovištěm s regulovaným vjezdem.

Přístup pro chodce je bezproblémový ze všech směrů.

4.3.6 Viditelnost

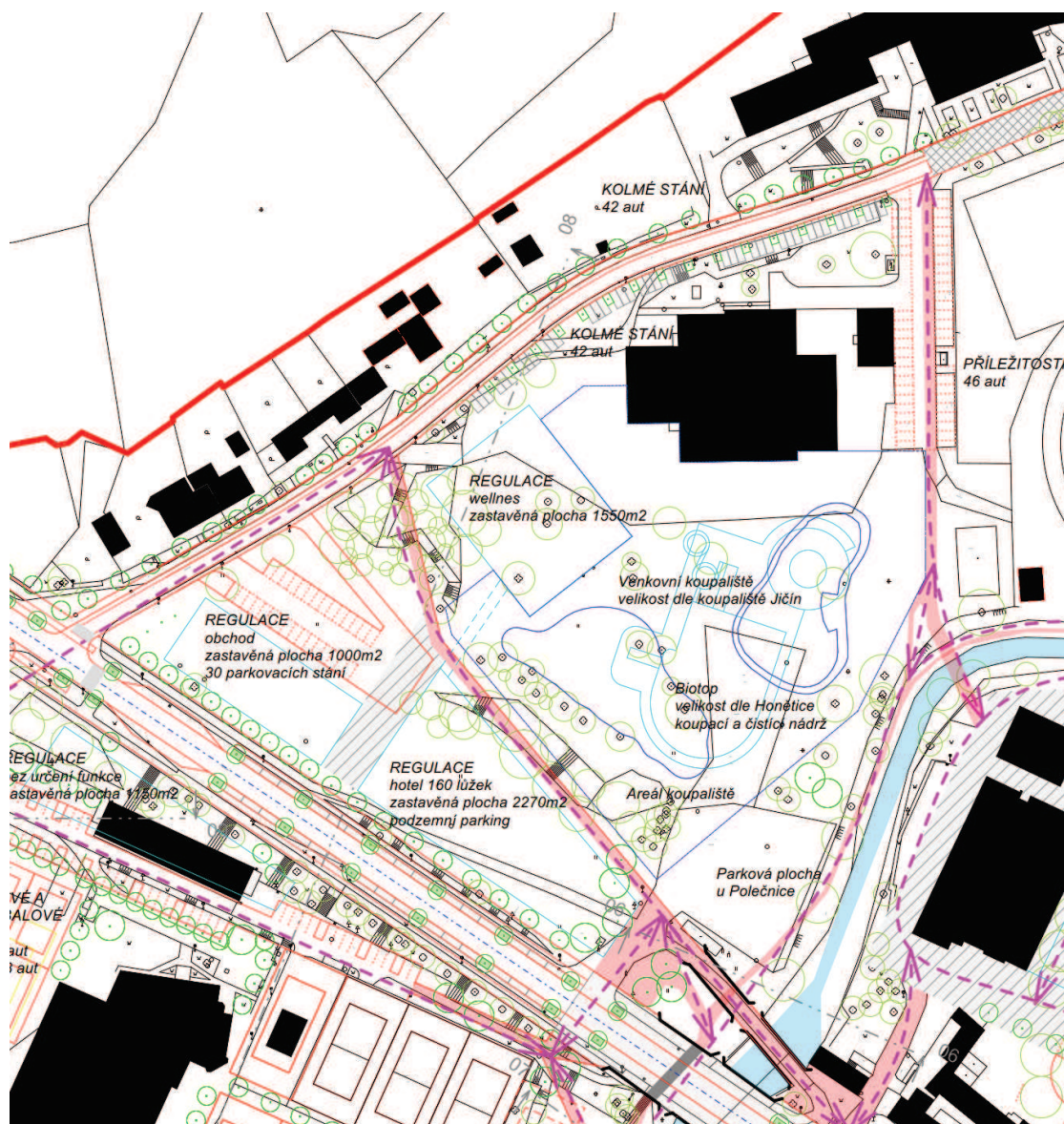
Pozemek bazénu je viditelný z ulice Chvalšinská, avšak pro lepší orientaci ze širšího okolí je třeba počítat s řešením navigačního systému po městě a při příjezdu do města po hlavních dopravních tazích.

Realizací většího objektu, instalací tobogánů a vybudováním letního koupaliště se viditelnost zařízení výrazně zvýší a zmíněné atrakce budou sami o sobě dobře viditelnou marketingovou upoutávkou.

4.3.7 Zpracované podklady

Na území kolem Chvalšinské ulice byla zpracována v roce 2021 Územní studie veřejných prostranství Jelení zahrady a sportovní zóny ul. Chvalšinská Český Krumlov, z které se koncepčně vycházelo při tvorbě Architektonické studie nového Aquacentra, jen s přizpůsobením novým podmínkám po požáru původního Plaveckého bazénu.

Situace zájmového území dle Územní studie



Obrázek 12 – Situace zájmového území dle Územní studie (zdroj: Projekt architekti s.r.o.)

Nadhledová perspektiva zájmového území dle Územní studie



Obrázek 13 – Nadhledová perspektiva zájmového území dle Územní studie (zdroj: Projektil architekti s.r.o.)

4.3.8 Historické fotografie řešeného území

Na části území řešeného pro nové Aquacentrum bylo ještě v roce 1974 letní přírodní koupaliště. Během let bylo zasypáno a na části jeho půdorysu bylo v roce 1992 postaven krytý plavecký bazén, který se bude nyní po požáru odstraňovat.

Letní koupaliště v roce 1974



Obrázek 14 – Letní koupaliště v roce 1974 (zdroj: www.google.com)

Plavecký bazén v roce 1992



Obrázek 15 – Plavecký bazén v roce 1992 (zdroj: www.google.com)

5 CÍLE PROJEKTU

5.1.1 Cíl projektu a odůvodnění jeho realizace

Prioritní cíl je zajistit možnost plavání v různých podobách v Českém Krumlově po požáru původního Plaveckého bazénu.

Při realizaci nového projektu je však snaha o zajištění nových služeb a zlepšení ekonomiky provozu oproti původnímu stavu.

Realizací projektu Aquacentra a případně Letního koupaliště dojde ke zlepšení stavu a vybavenosti infrastruktury města pro sport a volný čas a rozšíření nabízených služeb. To povede mimo jiné k rozvoji a zkvalitnění občanské vybavenosti a rozvoji volnočasových aktivit pro obyvatele města a blízkého okolí a zatraktivnění města pro jeho občany a podnikatele. Nepřímo tak bude mít projekt vliv i na rozvoj lidského potenciálu města a regionu.

Vedle zvýšení atraktivity pro obyvatele města a okolí, dojde realizací sportovně-rekreačního zařízení k získání atrakce, která bude atraktivní také pro návštěvníky města a regionu. Realizace projektu tak bude mít jako vedlejší efekt také vliv na rozšíření cestovního ruchu ve městě a regionu, respektive např. na prodloužení pobytu zákazníků.

Předkládaný projekt bude mít také socioekonomický dopad, neboť realizací projektu dojde k vytvoření nových pracovních míst ve městě.

Realizací projektu dojde k naplnění následujících cílů:

- Zajištění náhrady za původní plavecký bazén
- Zvýšení občanské vybavenosti města
- Vytvoření moderního zařízení pro sport a aktivní trávení volného času
- Rozšíření nabídky služeb a atrakcí oproti stávajícímu stavu (větší rozsah a kvalita)
- Možnost pro synergické efekty v rámci sportovních zařízení města
- Zvýšení přitažlivosti města pro jeho obyvatele
- Další turistická atrakce pro prodloužení pobytu návštěvníků města a regionu, a to i v mimosezoně

5.1.2 Popis současné pozice projektu na relevantním trhu

Vzhledem k charakteru projektu je možné vymezit relevantní trh stávajících krytých bazénů s nabídkou ostatních navazujících služeb v rámci města a jeho okolí.

Projekt je porovnáván s konkurencí v různých dojezdových časech od Českého Krumlova. Popis konkurence je v kapitole Analýza trhu.

Analýzou bylo potvrzeno, že v dané lokalitě s ohledem na spádovost, je možné daný projekt zrealizovat k zajištění potřebné návštěvnosti zařízení.

Tento nový projekt je koncipován tak, aby se odlišil od konkurence a získal marketingové „USP“. Využilo se například motivů zámku, historie města, grafitových dolů apod.

5.1.3 Silné a slabé stránky v přípravě projektu

Silné stránky:

- k dispozici vhodné místo s možností rozvoje
- vůle města pro občany projekt zrealizovat
- dobrá spádová oblast
- novinka pro občany města
- nová atrakce pro turisty
- malá konkurence ve službách wellness v nejbližším okolí
- možnost využití dotačních titulů na podporu výstavby bazénu z NSA
- v případě výstavby v sousedství nového hotelu, tak je možnost využít celoročně potenciál jeho hostů
- projekt se koncipuje na „zelené louce“
- součástí projektu Aquacentra se řeší i letní koupaliště
- doplňkové provozy v Aquacentru (rehabilitace, víceúčelový sál, ...)

Slabé stránky:

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

SWOT - Aquacentrum

SILNÉ STRÁNKY

novostavba
volný pozemek
rozvojové místo
atraktivní projekt pro širokou veřejnost
lepší ekonomika provozu
viditelné místo z komunikace
možnost vedle zrealizovat letní koupaliště
dobře řešitelná bezbariérovost
propojení s hotelem suchou nohou
možnost lepšího řešení provozní dispozice
unikátní výhledy na Zámek

SLABÉ STRÁNKY

vyšší investiční náklady
nutnost řešit vyvolané investice - odbočovací pruh z Chvalšinské

PŘÍLEŽITOST

možnost vybudovat atraktivní zařízení
odlišit se od konkurence
naučit obyvatele na tržní ceny
vyřešení parkování u objektu
možné spojení s letním koupalištěm
díky zajímavé skladbě středisek přilákat zákazníky z jiných zařízení
potenciál pro turistický ruch
nové služby pro zákazníky

HROZBY

nárůst cen vstupů (energií, mezd, ...)
konkurence
přeplněnost o víkendech
zvykání si zákazníků na nové zařízení
rozmanitá přání a požadavky "zájmových" skupin na náplň a služby

Tabulka 3 – Analýza SWOT Aquacentra

Venkovní koupání

Provoz krytého Aquacentra se v návrhu doplňuje možností (současnou nebo budoucí) realizací venkovního letního koupaliště, které by vhodně doplnilo komplexní nabídku služeb a vzájemně by si synergicky (jak krytá, tak venkovní část) pomáhala s ohledem na poskytování služeb za „každého“ počasí při vytěžování personálu, technologií apod...

Zároveň pro zákazníky by bylo atraktivní využívat při návštěvě letního koupaliště např. tobogány kryté části, jako jedenu z konkurenčních výhod areálu. Dále při proměnlivém počasí budou mít zákazníci možnost během návštěvy si přikoupit i vstup do krytého areálu.

Varianta - letní koupaliště

SILNÉ STRÁNKY

- nové koupaliště
- hezké místo
- zajímavé výhledy na Zámek
- přiměřený pozemek
- nová služba pro občany města
- úspora investičních nákladů při realizaci s Aquacentrem
- možnost využívat tobogány Aquacentra

SLABÉ STRÁNKY

- investičně náročné
- velká závislost na počasí
- krátká provozní doba v roce

PŘÍLEŽITOST

- možnost propojení s krytým areálem
- možnost operativně přesouvat zákazníky do kryté části
- celkové zvýšení atraktivnosti zařízení
- možnost realizovat na etapy

HROZBY

- nárůst cen vstupů (energií, mezd, ...)
- konkurence
- přeplněnost

Tabulka 4 – Analýza SWOT letního koupaliště

5.2 Návaznost projektu na další aktivity města a ostatních subjektů

Předkládaný projekt navazuje také na aktivity jiných subjektů ve městě a okolí. V této souvislosti je třeba zmínit zejména vazbu na turistický ruch ve městě, ale především na celý rámec aktivit společnosti PRO SPORT ČK o.p.s., která spravuje ve městě významná sportoviště.

V rámci realizace projektu je možné rozšířit nabídku aktivit pro místní sportovce či více lákat do Českého Krumlova různá sportovní soustředění a připravovat pro ně ucelené balíčky služeb na různých sportovištích i s možností ubytování.

6 KONCEPCE ŘEŠENÍ PROJEKTU

6.1 Koncepce Aquacentra

Navržená koncepce má přinést doposud chybějící služby pro občany města a ostatní návštěvníky, které jsou doposud naplňovány jen po stránce zajištění možností kondičního plavání a výuky plavání (a to v nedostatečném rozsahu).

Nova střediska a služby jsou zaměřené především na rodiny s dětmi a wellnessově orientované zákazníky (bazénová a saunová část). To jsou zákazníci, kteří doposud neměli příliš důvod navštěvovat stávající Plavecký stadion a využívali tyto služby v sousedních městech nebo v zahraničí.

Jsou to zákazníci, kteří budou využívat navržený projekt především o víkendech, o prázdninách a v odpoledních hodinách pracovních dnů. V mimo špičkové časy hlavní návštěvnosti se dá v aquacentru uvažovat s možností snížených cen vstupů pro zaplnění zařízení a plnění „sociálního“ aspektu zařízení pro obyvatele města.

Tato klientela s výjimkou návštěvníků saunových světů nechodí zpravidla do areálu tak často, jako kondiční plavci, ale tato klientela je schopna podstatně více za návštěvu utratit a využívá více doprovodných služeb.

Základní koncept řešení nového Aquacentra a Letního koupaliště:

- celoroční provoz (krytá, a i venkovní sezonní část provázaná!)
 - krytá část
 - venkovní část – celoroční a letní
- atrakce pro jednotlivé cílové skupiny!!!
- střediska / zóny
 - Sportovní a kondiční plavání / Výuka plavání – doplňková služba
 - Relaxace a zábava – vodní
 - Toboganové atrakce
 - Relaxace – saunová
 - Doplňkové služby – např. Masáže apod.
 - Gastro
 - Rehabilitace
 - Víceúčelový sportovní sál
 - Venkovní plochy (opalovací, koupací) u kryté části
 - Letní koupaliště
- odlišení od konkurence stávající i budoucí plánované – hledání USP a ESP projektu – výhledy na město a okolí
- regionální zařízení, nejen pro Český Krumlov

- v provozním konceptu propojení a zároveň segmentace středisek z hlediska řešení různých úrovní vstupů a délky pobytu apod.
- kvalita a rozmanitost nabízených služeb
- provozní jednoduchost (např. bezbariérovost, ...)
- očekávané ekonomické efekty – lepší než u stávajícího Plaveckého bazénu
- případná etapizace – od počátku mít vizi celku (doplňování dalších atrakcí, saun, bazénů, tobogánů apod.) – aquacentrum je „produkt“ a potřebuje být inovován a zlepšován
- dostatečně kapacitní plochy pro plavání veřejnosti a oddílů
- soustředění se na rodiny s dětmi v oblasti vodní „zábavy“
- vodní relaxace propojená s dětskou zábavou – provozní a časové odlišení
- atrakce kapacitní a zajímavé, využitelnost tobogánů např. i pro letní část
- klidové části v bazénech pro odpočinek (v bazénech i na „suchu“)
- saunový svět – vnitřní a případně i venkovní částí – kvalitou nadregionální zařízení s venkovním prostorem
- využitelnost bazénů i např. pro aquaerobik, rehabilitační cvičení – víceúčelový koncept
- využití lokálních témat – výhledy, materiály, ...
- u nového aquacentra se dá vytvořit nová cenová úroveň, která by měla být na komerční úrovni
- nové služby pro veřejnost mohou být ziskové a vytvořit krycí příspěvek na pokrytí nákladů přidružené „sportovní a výukové“ činnosti
- synergické efekty kryté a letní části – personál, technické zázemí, přesun zákazníků dle počasí, parkování, ...
- ideálně řešit v provázanosti na hotel – moderní koncepce, která pomáhá oběma zařízením (hotel provozován privátním operátorem)

Pro koho zařízení:

zákaznické skupiny zařízení x občané města (turisté) – pro koho a v jakém rozsahu?

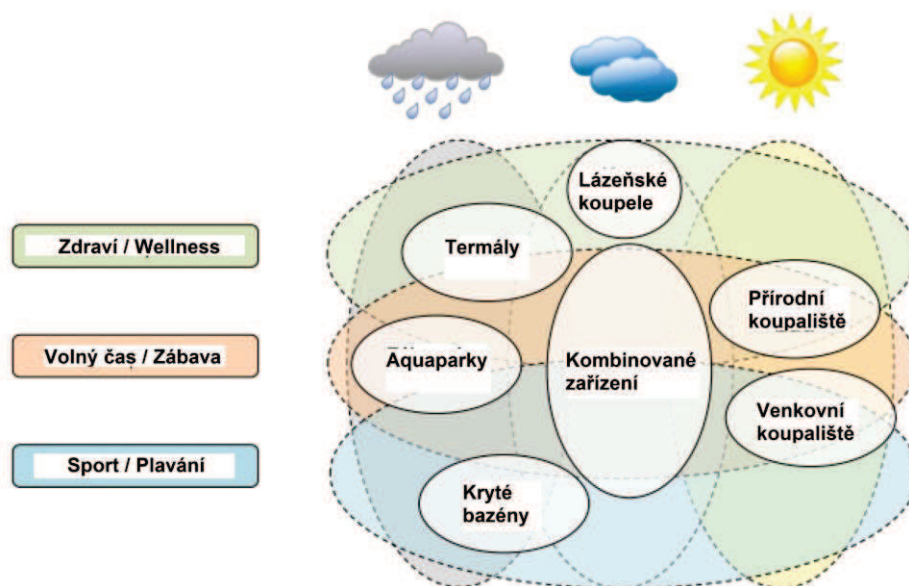
- Výuka plavání (miminka, školky, školy, individuální,)
- Kondiční plavci
- Sportovní plavání a jiné vodní sporty (oddíly, kluby)
- Rodiny s dětmi
- Mládež
- Wellnessově orientovaní zákazníci
- 40+ („vylétlá hnízda“)
- Senioři
- Zdravotně postižení
- Turisté / Spádová oblast

Základní cíle pro moderní zařízení:

- minimalizace počtu personálu, obvykle je to cca 50 % nákladů
- automatizované odbavování
- možnost přístupu např. pro plavání mimo recepční hodiny
- dohled na vodní plochy z jednoho místa
- maximalizace využívání atrakcí např. celoročně - např. u tobogánů

- energeticky úsporná koncepce – využívání solárních efektů (pro samotnou orientaci objektu pro pasivní zisky, pro instalaci FVE), využívání kombinovaných zdrojů výroby tepla a elektrické energie, rekuperace – tepla z odpadních vod technologie a sprch, recyklace vody v systému, využívání vlastních zdrojů vody, maximálně energeticky úsporný objekt z hlediska spotřeby tepla, eliminace CO₂, ...

Koncepce zařízení dle využití pro jednotlivé účely a dle počasí



Obrázek 16 – Koncepce zařízení dle využití pro jednotlivé účely a dle počasí

Koncepce nového objektu Aquacentra a zároveň Letního koupaliště vychází z realizace jednotlivých částí objektu pro jednotlivá střediska, která však mají jedno společné zázemí a navzájem na sebe provozně navazují.

Je to společná vstupní hala pro odbavení zákazníků pro všechny střediska, případně i pro odbavení na letní areál. Společné šatny pro všechny střediska (sauny mají pro část kapacity vlastní šatny v 2.NP). Šatny v 1.NP (pro bazény) jen provozně členěny na část pro „veřejnost“ a část pro skupiny (školy, plavecké oddíly), kde se však využívá dle potřeby celková kapacita šaten i pro ostatní části zařízení, jelikož je jiná soudobost jejich využití.

Dopoledne převážně školy, odpoledne naopak veřejnost, o víkendech převážně jen veřejnost.

Sociální zázemí je vždy před vstupem do bazénových částí.

Jednotné je také zázemí personálu, skladové prostory a celé technické zázemí objektu, která by mělo být, pokud možno minimální, co ro rozsahu, ale zároveň umožnilo dostatečné zázemí pro provoz (sklady, přístupy k technologiím, zásobování apod.).

Jako samostatné pronajímatelné úseky jsou části pro rehabilitaci a masáže v 2.NP, jako i víceúčelový sál v 1.PP. Všechny tyto pronajímatelné části mají vlastní sociální zázemí, které vyhovuje jejich provozní činnosti.

Občerstvení, které může obsluhovat vstupní halu, mokrou část a letní areál je také koncipováno jako pronajímatelný úsek.

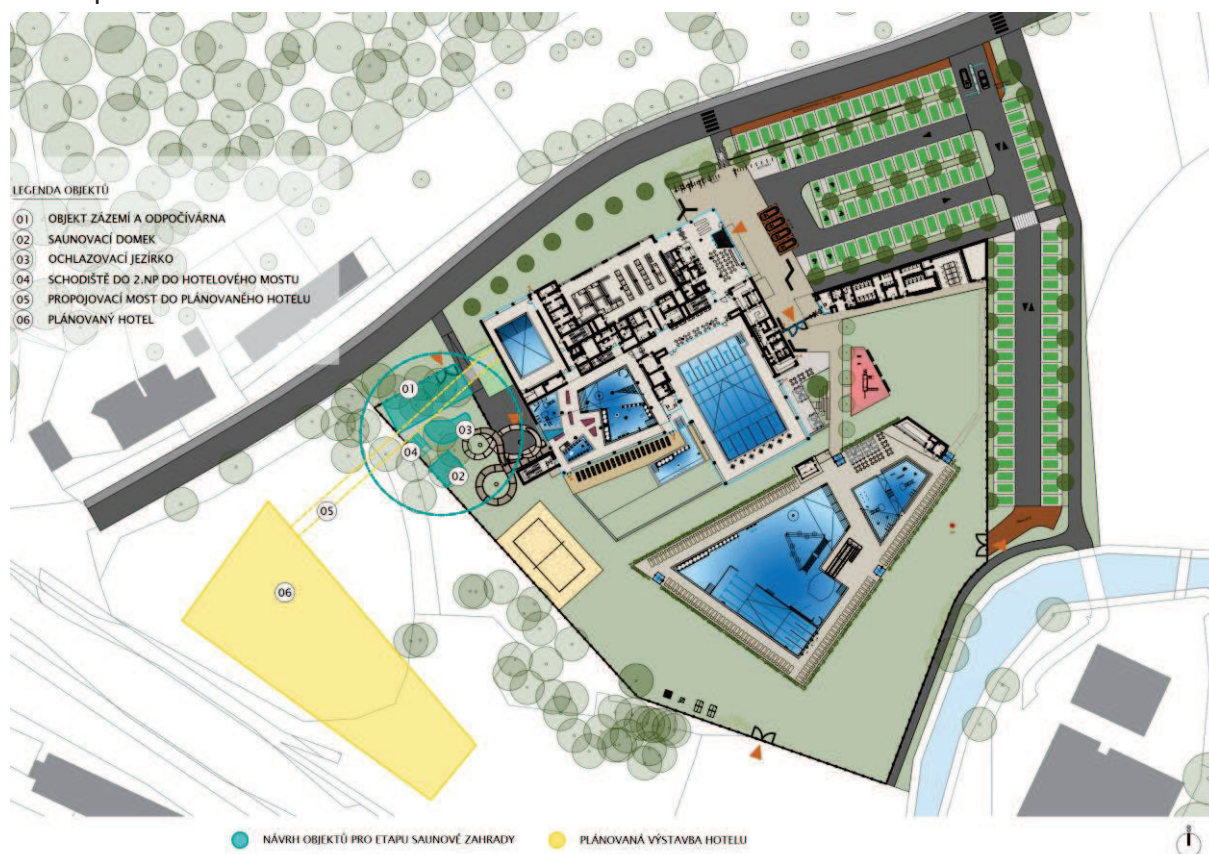
6.2 Koncepce řešení využití pozemku

V koncepčním řešení se vycházelo ze zadání pozic hlavních objektů – Aquacentra, Letního koupaliště, Parkoviště a Hotelu.

Objekty se následně řešily tak, aby provozní vazby byly co nejlepší a zároveň se maximálně využilo výhledů na Zámek a do okolí. Využívalo se i oslunění objektu při jeho osazování v areálu, respektovaly se trasy stávajících inženýrských sítí, výšky terénu, povodňová omezení apod.

Respektovala se o okolní zástavba a možnost Aquacentra napojit na plánovaný Hotel.

Koncepce řešení území



Obrázek 17 – Koncepce řešení území (zdroj: Architektonická studie 1/2025)

7 ŘEŠENÍ AQUACENTRA A LETNÍHO KOUPALIŠTĚ

7.1 Urbanistické řešení

Nově navržený areál Aquacentra s Letním koupalištěm je situován částečně na volném pozemku po budově původního bazénu a na okolních, doposud málo využívaných pozemcích u ulice Fialková a mezi potokem Polečnice.

Areál je navržen s důrazem na logickou organizaci prostoru, snadnou dostupností pro veřejnost a kvalitním propojení s okolní přírodou, dobrým osluněním prostor, a především s využitím výhledů na Zámek.

Hlavní přístup do areálu je řešen ze stávající dopravní osy s dostatečným počtem parkovacích míst, včetně vyhrazených stání pro hendikepované uživatele. Parkoviště jsou rozdělena do sektorů s vegetačními prvky, které minimalizují teplotní ostrovní efekt a příznivě ovlivňují mikroklima prostoru. Zelené plochy mezi parkovacími místy podporují ekologické hospodaření s dešťovou vodou.

Areál je přístupný pro pěší i cyklisty z obvyklých komunikačních tras. Jedná se především o stávající cyklostezku od Sportovní haly směrem ke Gymnáziu a samotnou ulici Fialková, která se v návrhu rozšiřuje o 2 m.

Objekt samotného Aquacentra je umístěn u ulice Fialková v prostřední části areálu, kde se propojuje s venkovními bazény a rekreačními plochami. Jižně od hlavní budovy se nachází letní koupaliště s rozsáhlou relaxační zónou a zelenými plochami pro slunění.

Návrh nového areálu se snaží citlivě zasadit hmotu novostaveb do stávajícího prostoru s cílem vyzdvihnout přednosti lokality a novou hmotnou nekonkurovat budově stávajícího objektu Gymnázia, ale respektovat výškové řešení původního objektu. Zároveň nová pozice byla navržena tak, aby objekt neomezoval výhledy např. obyvatelům domů v ulici Fialková. V neposlední řadě nová pozice umožňuje relativně jednoduché propojení s plánovaným hotelem.

Snahou bylo nově navržené objekty, především budovu Aquacentra řešit tak, aby pro svoji funkci maximálně využito místo a výhledy, které jsou unikátní a jistě se do budoucna stanou „USP“ celého projektu pro marketingové účely.

Nově navržené hmoty samozřejmě respektují i funkční vazby nejen v areálu samotném, ale i mezi okolními stavbami a komunikacemi.

Objekt se snaží využít co nejvíce jižní orientaci s ohledem na koncepci nízkoenergetické budovy, ale objekt je osluněn v různých částech prakticky celý den. Dále se využívá i této orientace a výhledů přes zelenou plochu zahrady a vodní plochu letního koupaliště směrem na Zámek.

Objekt krytého Aquacentra je navržen tvarově do „L“, kde část hlavní budovy s plaveckým bazénem odstiňuje malé atrium u relaxační části s výplavovým bazénem od parkoviště.

Hlavní hmota objektu je podél ulice Fialková, kde je členěna na 3 bloky a směrem do zahrady pak výrazně ustupuje. Hlavní objekt doplňuje jednopodlažní objekt vstupu a občerstvení a samostatný objekt zázemí letního koupaliště. U samotných bazénů letního areálu jsou ještě drobné objekty pro plavčíka a pro letní bar. Na jižní zahradě u Aquacentra je dominantní plocha dvou bazénů letního koupaliště.

Hlavní vstup do objektu Aquacentra, a i letního koupaliště je navržen ze severovýchodní části od parkoviště. Samotné parkoviště pozvolna stoupá od původního vjezdu na úroveň nového vstupního předpolí se vstupy.

Terén následně od předpolí klesá jednak kolem objektu samotného, jako i pozvolna přes plochy letního koupaliště k původnímu terénu na okrajích pozemku.

Zásobovací vjezd je pak u severozápadního rohu objektu, kde navazuje na ulici Fialková.

Hlavní fasády jsou směřovány dle jednotlivých středisek od východu do západu a mají vždy výhled do zeleně a většinou i na Zámek.

Hmota toboganových atrakcí je směřována severozápadním směrem a je odstíněna samotnou toboganovou věží tak, aby nebyl narušen dálkový pohled od Zámku na areál nového Aquacentra.

Zároveň i část prosklených ploch v bazénech je v některých částech minimalizována s ohledem na působení objektu na okolí při dálkových pohledech. Velkorysé prosklené plochy jsou jen z relaxační části z důvodu maximalizace výhledů z bazénu do okolí v této zóně.

Hlavní hmota Aquacentra je navržena jako 4 podlažní s tím, že 1.PP je částečně zapuštěno do terénu, 1.NP a 2.NP jsou plnohodnotná a poslední 3.NP je ustupující.

Výškově je nový objekt osazen jako byl původní objekt bazénu z hlediska výšky vstupu do 1.NP, a i vjezdu do 1.PP. V podstatě se osazuje na stávající terén na volné zahradě a následně se terén k novému objektu dosypává, jako se i modeluje nově celá zahrada letního koupaliště, která je takřka celá na násypu s ohledem na nutnost ochrany areálu v případě povodně s výškou hladiny Q100.

7.2 Architektonické řešení

Hmota objektů byla modelována s ohledem na požadavek efektivního funkčního řešení areálu, pro zajištění požadovaných prostor pro nové funkce podle zadání a požadovaných kapacit dle zpracované Studie proveditelnosti, které se rozšířili o požadavek na samostatný výukový bazén, prostory pro rehabilitaci a víceúčelový sál.

Zároveň byla snaha o efektivní organizaci jednotlivých středisek, aby bylo možné areál provozovat s minimem personálu.

Je cílem dosáhnout velkou užitnou hodnotu objektu v jednoduché architektonické hmotě, která respektuje okolní zástavbu, neruší nikterak svou hmotou pohledy od Zámku, a naopak umožňuje z nového zařízení dostatek výhledů do okolí a využívám maximálně oslunění objektu.

Také se při návrhu přihlíželo k jednoduchému konstrukčnímu řešení hlavního objektu, ale i dalších objektů v areálu letního koupaliště, aby se stavba zbytečně neprodrazovala a objekt by byl dobře stavebně realizovatelný např. velkou mírou prefabrikace.

Samotná budova Aquacentra je osazena podél ulice Fialková v místě se zajímavým výhledem na Zámek a ve vhodné pozici pro budoucí propojení s plánovaným sousedním hotelem. Výškově je budova osazena jako byl původní bazén, který měl 3 podlaží. Nově navržený objekt má i čtvrté podlaží, které je však koncepčně navrženo jako ustupující.

Koncepčně jsou řešeny 2 části areálu, které jsou zároveň i etapami výstavby (pokud vše nebude realizováno najednou).

7.2.1 Aquacentrum

Z architektonického pohledu je stavba členěna horizontálně liniemi fasád z různých materiálů. Zároveň je i nejdelší fasáda navržena s mírnými odskoky, aby byla více plastická v ploše celé fasády.

Jihozápadní fasáda do relaxační zóny je navržena jako prosklená, jelikož z této části Aquacentra je hezký výhled na vodní plochu letního koupaliště, ale především směrem na Zámek. V bazénové hale, která je osluněna od východu po západ je již prosklení redukováno. V ostatních částech objektu je prosklení pak ryze funkční pro jednotlivé prostory. Jen u severozápadního rohu vystupuje plastická hmota fasády u prosklení do výukového bazénu a cvičebního sálu u rehabilitace.

Fasáda objektu v úrovni 1.NP je navržena ze systémového kontaktního zateplení s povrchovou úpravou škrábané omítky a jsou v ní vsazené dílčí prosklené plochy. Fasáda v 2.NP, která obíhá objekt po obvodu je řešena jako provětrávaná s výraznou strukturou svislých prvků o nepravidelných šířkách. Na fasádě převažují tlumené odstíny, jen se zvýrazněným barevným akcentem u vstupu, který se následně promítá i do vnitřních částí interiéru.

Z objektu vystupuje toboganová věž, která má kontaktní zateplení a minimální prosklení s výhledy na město. Z věže se vinou dva tobogány (v decentním barevném provedení korespondujícím k fasádě), které mají start na dvou posledních podlažích věže a dojezd je situován pro oba do 1.PP v Aquacentru. Tobogány jsou záměrně skryty za toboganovou věž, aby nerušily výhled od Zámku, ale zároveň jsou dobře viditelné jako upoutávka z ulice Chvalšinská.

Na střeše objektu v úrovni 3.NP je navržen Saunový svět, který je odsazen od atiky severní fasády a směrem jižním má terasu se zelenou střechou, aby se zde maximálně využilo výhledů na město a okolní kopce. Zde je fasáda prosklená kolem celého půdorysu a střecha nad objektem má převislou část pro dotvoření hmoty objektu, ale zároveň pro zastínění prosklených fasád. Samotný saunový svět zabírá cca jen 1/3 půdorysu střechy. Střecha nad touto částí je pak využita pro umístění FVE.

Ve vnitřním prostoru je snaha o velkou vzdušnost a zachování maximálních průhledů do okolní, především na vodní plochu letního koupaliště. V bazénové hale je světlá výška uvažována 6 m, v relaxační hale (která je dvoupodlažní) je světlá výška 6,7 m. V ostatních prostorech jsou světlé výšky 3,25 – 2,70 m dle typu místnosti.

U Aquacentra je navržena letní terasa směrem k letnímu koupališti s výplavovým bazénem a vyhrazené trávníkové odpočinkové plochy pro zónu 2.

7.2.2 Letní koupaliště

Je funkčně navázáno na krytou část, ale je zároveň koncipováno jako samostatný areál, který se skládá především ze dvou nerezových bazénů v centrální osluněné části letní zahrady a drobných doplňkových staveb. Největší objekt letního areálu je umístěn tak, aby odclonit od severu parkoviště od relaxační zahrady, a byl provozně optimálně navázán na Aquacentrum s přístupem z jednoho předpolí. V objektu zázemí je umístěné sociální zázemí, odkládací prostory se skříňkami, převlékárny, zázemí pro rodiče s malými dětmi, letní pokladna a sklad.

Stavba objektu zázemí má od parkoviště barevně sjednocenou fasádu s objektem Aquacentra a z části koupaliště je fasáda provedena svislým laťovým obkladem, který je použit i na ostatních stavbách u koupaliště – Poolbaru a objektu Plavčíka. Tyto stavby jsou navrženy jako dřevostavby

Bazénové vany letního koupaliště jsou navrženy jako nerezové. Velký bazén je navržen jako víceúčelový, který má 3 zóny – pro plavání, pro relaxaci a pro zábavu. Tomu jsou uzpůsobeny v bazénu atrakce. Malý bazén je navržen pro děti a je částečně zastíněn. Jsou zde navrženy atrakce zacílené na malé děti. Kolem bazénů jsou pak odpočinkové plochy a u tohoto malého bazénu je pak prostor pro občerstvení.

Další občerstvení je situováno vpravo od vstupu do areálu. Toto občerstvení je provozně propojeno s občerstvením pro krytou část a využívá jeho zázemí.

U víceúčelového bazénu je navržena jen dětská troj dráhová skluzavka, ale pro návštěvníky letního koupaliště je možnost využít zároveň i tobogány kryté části bez možnosti však přístupu do zbytku Aquacentra. Naopak návštěvník Aquacentra má přes toboganovou věž možnost navštívit i letní areál.

Kolem bazénů je proveden ochoz, na kterém jsou umístěné odpočinková lehátka a sezení u Poolbaru. Přejechod mezi tímto ochozem a travnatou plochou je opatřen brodítky se sprchami.

V 1.PP Aquacentra je navrženo umístění technologie a akumulčních jímek letního koupaliště. V prostoru ochozu by byly jen případně drobné šachty pro čerpadla apod.

7.3 Provozně dispoziční řešení

Aquacentrum Český Krumlov bude v sobě spojovat několik provozních středisek v jeden vzájemně propojený celek.

Navržené rozšíření provozů o nové služby, o kvalitnější zázemí a kapacitnější prostory přinese pro zákazníky významně větší možnosti sportovního vyžití, a především zajistí širokou škálu možností vodní a saunové relaxace. Tyto služby doplní i prostor rehabilitace a víceúčelového cvičebního sálu. K tomu je nově i možnost využít případně i areál letního koupaliště.

Hlavní zóny pro zákazníky:

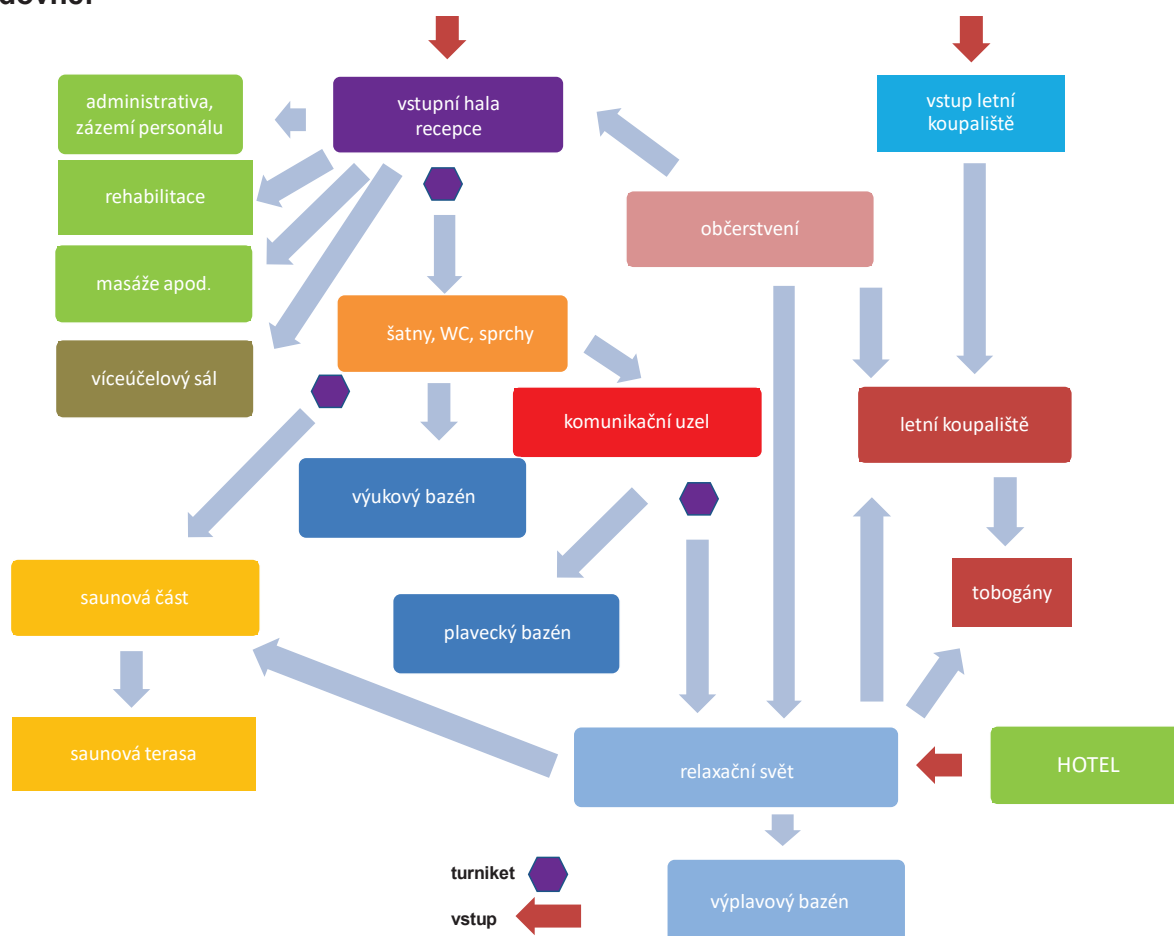
- Plavecká hala
- Relaxačně-zábavní hala
- Výukový bazén
- Saunový svět
- Občerstvení
- Masáže
- Rehabilitace
- Víceúčelový cvičební sál

a

- Letní koupaliště

Nedílnou součástí objektu jsou dále vstupní prostory, šatny, zázemí návštěvníků, zázemí zaměstnanců, technické a technologické zázemí, skladové prostory apod.

Z provozního hlediska a pohledu návštěvníka jsou vazby v Aquacentru řešeny následně:



Obrázek 18 – Řešení funkčních vazeb Aquacentra

Navržené zařízení je jeden objekt s jednotlivými středisky dle své funkce, které jsou navzájem provázané, a zákazník je může různě navštěvovat a využívat maximální spektrum služeb.

Tyto střediska jsou oddělené turnikety a mají vlastní ceníkovou cenu a možnost různě dlouhých časových úseků pobytu.

Cílem je vybudovat zařízení, které nebude velké, ani malé, ale bude poskytovat obyvatelům Českého Krumlova a okolí ucelenou nabídku služeb v přiměřeném rozsahu, a které jistě naplní očekávání občanů a bude lákadlem pro turisty.

7.4 Popis návrhu

Před vstupem do Aquacentra je nástupní plocha, kde je možnost parkování kol, posezení na lavičkách a možnost realizace letní zahrádky občerstvení u vstupu do letního areálu. Na tento před prostor navazuje nové parkoviště a přístupové trasy. Tato nástupní plocha slouží nejen pro Aquacentrum, ale i pro vstup na letní koupaliště.

Všetchna střediska Aquacentra mají jednotný přístup přes centrální vstupní halu, kde probíhá odbavení zákazníků na recepci, případně na samoobslužných automatech. Ve vstupní hale je recepce, nezbytné sociální zázemí, čekací zóna, prostor pro občerstvení, přístup pro administrativu a personál do zázemí. Dále je zde přístup na masáže a rehabilitaci v 2.NP a přístup do víceúčelového sálu v 1.PP

Vstupní hala je vizuálně propojena s plaveckou halou.

Občerstvení obsluhuje vstupní halu a zároveň mokrou zónu uvnitř bazénů, to vše z jednoho zázemí obsluhuje. Zároveň na sezonu servisuje i venkovní letní zónu.

Z haly se přes turnikety vstupuje do prostoru šaten. Ty jsou společné s převlékacími boxy. V zadní části šatnového prostoru jsou 4 skupinové šatny. Je zde prostor pro fénování a místa na samoobslužné doplatkové pokladny. Šatny pro sauny jsou umístěné v 2.NP. Na šatny vždy navazuje blok sprch a WC, přes které se vstupuje k bazénům, případně do saun. Je zde i zázemí pro ZTP. Z centrálních šaten je vstup buď do sociálního zázemí vedoucí k plaveckému bazénu a relaxační zóně, ale i přes druhý samostatný hygienický filtr směřující k výukovému bazénu.

7.4.1 Plavecká hala – bazén 25 m

Navržena jako jednoduchá hala, kde hlavní funkce je jednoznačně definována plaveckým bazénem. Je určena pro výuku plavání, kondiční a sportovní plavání a má k tomu i patřičné zázemí. Je přístupná z šaten přes sociální zázemí a komunikační uzel, který je zároveň místo „mokrého“ občerstvení.

Hlavní a jedinou atrakcí je zde závodní plavecký bazén délky 25 m a šířky 15,6 m o 6 plaveckých dráhách se šířkou 2,5 m dle standardů NSA. Hloubka v bazénu se uvažuje 1,2 – 1,8 m (upraveno oproti Architektonické studii).

V bazénové hale je navrženo sezení kolem bazénu a vyhlídková tribuna v 2.NP, celkem pro cca 100 lidí. V hale je nezbytné skladové zázemí pro plavecké pomůcky, úklidové zázemí, které zároveň slouží i pro relaxační halu a šatny apod. S ohledem na využití této vodní plochy v letních měsících je možné zde případně instalovat mobilní atrakce pro návštěvníky na části bazénu, a to nafukovací vodní park.

7.4.2 Relaxační a zábavní zóna

Tento prostor je oddělený od plavecké haly a je sem vstup přes turnikety. Takto je vymezená zóna, která bude zpoplatněna jinou sazbou než plavecká hala a případně jinou sazbou než Saunový svět. Zároveň turnikety slouží k omezení počtu návštěvníků v zóně nad rámec možné kapacity.

Zóna obsahuje atraktivní dětské brouzdaliště s mnoha hracími prvky pro malé děti a zónu sprayparku, toboganovou věž až s 2 tobogány pro celoroční provoz (přístupné přes turniket i z venkovní letní zóny, aby i venkovní zóna mohla nabídnout pro letní provoz zajímavé atrakce).

Dále jsou zde kolem bazénů v 1.NP odpočinkové plochy ve formě vyhřívaných lavic. Na galerii nad bazény a v tiché odpočívárně v 2.NP jsou relaxační lehátka. Propojení těchto dvou podlaží je pomocí schodiště nebo výtahem. V zázemí této zóny je i koutek pro děti s možností jejich přebalení či nakrmení.

Hlavní atrakcí je víceúčelový bazén o ploše cca 175 m², který je určený pro relaxaci a zábavu. Jsou v něm např. relaxační vzduchová vodní lůžka a lavice, jako i různé masážní trysky apod. Pro děti pak např. lanové šplhací prvky, vodní hřib, houpací záliv atd. Teplota vody 32 °C.

Dále je zde velká relaxační vířivka s hezky orientovaným výhledem do zahrady, ve vířivce je teplota vody 36°C.

Jako další atrakce je zde navržen přes oddělený vstup venkovní výplavový bazén, který z důvodu atraktivity může být i jako sláný (ale nemusí) s teplou vodou 32 °C v zimě a 26 °C v létě. Tento bazén by měl zakryt vodní hladiny a byl by vybaven také relaxačními atrakcemi. Ostatní bazény jsou uvažovány na sladkou vodu.

Z této zóny je v 2.NP přístup i do zóny Saunový svět, která se nachází ve 3.NP. V 2.NP je pak možný přístup na masáže či je zde navržen přístup spojovací lávkou do budoucího hotelu.

V 2.NP je také navržena plavková parní kabina pro využití návštěvníky zóny 2 – vodní relaxace a zábava.

Na tuto zónu navazuje venkovní vyhrazená část Letní zahrady či terasy.

7.4.3 Saunový svět

Je to samostatná zóna, která je oddělena turniketem a je pro něj vyhrazeno celé 3.NP s nádherným výhledem do okolí.

V této části jsou sekce se saunami (2 místa s ohledem na pokrytí výhledů na všechny světové strany), ochlazovací část sprch (včetně intimních kabin) a ochlazovací bazének, odpočívárny, prostor sezení u baru a volný relaxační prostor lounge, tiché odpočívárny, sociální zázemí a technické prostory.

To vše je ve vnitřní části saunového světa. Na tuto část navazuje venkovní terasa, která je díky výhledu jedním z „USP – Unique Selling Proposition, jedinečný prodejní argument“

celého projektu. Zde by byly v další etapě rozvoje umístěny 2 venkovní sauny. Na terase je umístěna i venkovní vířivka.

Ze Saunového světa jsou krásné výhledy na zámek a okolní kopce, jako jeden z marketingových prvků. V návrhu se maximálně využívá denní světlo.

Případně další rozvoj Saunového světa lze směřovat na venkovní zahradu pod spojovací můstek do hotelu, kde by byl prostor pro další venkovní část např. pro realizaci dalších saun, krytých odpočinkových ploch apod. vč. dalšího vodního prvku.

7.4.4 Výukový bazén

Je v samostatném prostoru, který je přístupný ze sociálního zázemí, směřujícího od skupinových šaten. Tento bazén může být přímo přístupný i relaxační zóny např. pro využití prostoru během vyšší víkendové návštěvnosti, kdy neprobíhají kurzy.

V daném prostoru jsou skladové místa pro plavecké pomůcky, jako v blízkosti je i zázemí pro instruktory plavecké školy.

Samotný výukový bazén je navržen s posuvným dnem, kde hloubku je možné regulovat od 0 do 1,8 m.

7.4.5 Masáže

Jedná se o 2 procedurální místnosti, které lze i pronajmout externím partnerům či provoz zajišťovat vlastními kapacitami

Tyto místnosti jsou přístupné pro pasantní návštěvníky těchto procedur ze vstupní haly, tak především pro návštěvníky z prostor vodní relaxace.

7.4.6 Občerstvení

Je navrženo tak, aby zajišťovalo servis pro vstupní halu, bazénovou část a letní koupaliště.

Může být provozováno vlastními kapacitami, případně pronajato externímu partnerovi, jelikož je provozně oddělené

Ve vstupní hale jsou i případně automaty na rychlé občerstvení.

V Saunovém světě je v rámci recepce integrován nápojový bar pro návštěvníky této zóny.

7.4.7 Rehabilitace

Je navržena v 2.NP jako samostatný prostor určený k pronájmu. Má vlastní recepci, 4 procedurální kabiny, cvičební sál se šatnami a vlastní provozní zázemí.

7.4.8 Víceúčelový sál

Je navržen v 1.PP s přístupem ze vstupní haly. Má vlastní šatnové zázemí pro muže a ženy, dále skladové prostory.

Samotný sál má denní světlo a světlou výšku cca 3,5 m.

Může být využíván pro různá cvičení, jako i zázemí např. při plaveckých závodech či příměstských táborech.

7.4.9 Letní koupaliště

Je navrženo jihovýchodně od nového Aquacentra na osluněné části pozemku, kde je zároveň i výhled na Zámek.

Vstup je řešen samostatně ze společného předpolí. U vstupu je letní pokladna, ale odbavení je možné i platebním automatem či ve vstupní hale Aquacentra.

Na pokladu navazuje hygienické zázemí a prostor převlékárny a šatních skříněk.

U vstupu je zároveň možnost občerstvení.

Byl zde navržen víceúčelový bazén letního koupaliště o vodní ploše cca 800 m², který má část plaveckou, relaxační a zábavní. Dále je zde dětské brouzdaliště o ploše cca 150 m².

Celé koupaliště je koncipováno především pro rodiny s dětmi a tomu odpovídají i atrakce a vybavení. Ale i ostatní návštěvníci zde najdou možnost relaxace.

Na koupališti jsou navrženy i doprovodné „suché“ atrakce jako je dětské hřiště, beach volejbalové hřiště, sportovní prvky apod.

Kolem bazénů jsou uvažovány odpočinkové plochy s lehátky. Za ochozem letního koupaliště jsou zavlažované zelené relaxační plochy, v některých místech i zastíněné vrostlou zelení.

Tato kombinace venkovního a krytého areálu sebou nese mnoho provozních výhod a pomáhá v letní sezoně vytěžovat oba areály např. při proměnlivém počasí, navyšuje vodní plochu apod.

7.5 Základní parametry

1. Plavecká hala

- plavecký bazén – 25 m x 15,6 m s hloubkou 1,2 – 1,8 m o 6 plaveckých drahách s šířkou drah 2,5 m s teplotou vody do 28° C, plocha 390 m², se značením plaveckých drah na dně a se startovacími bloky na jedné straně

Hloubka bazénu je uvažována do 1,8 m dle požadavku investora. Při hloubce 1,6 m na bezpečnostní dohled by stačila kvalifikace plavčíka jen – vodní dozor junior. Při vyšší hloubce by měl být mistr plavčík – vodní dozor senior.

Daný bazén je uvažován pro plavání, aby splňoval požadavky pravidla FINA kategorie FR 2 pro všechny soutěže, pořádané v České republice.

Bazén má přístup nejen po žebříkových schůdkách, ale i po jednom schodišti pro pohodlný přístup starších osob.

Tento bazén bude sloužit pro běžnou veřejnost a pro plavecké oddíly a školy.

2. Výukový bazén

- bazén 12,5 x 8 m s hloubkou 0 – 1,8 m (posuvné dno pro nastavení hloubky dle potřeb) s teplotou vody 32° C, plocha 100 m²

Samostatný prostor pro výuku plavání v areálu s možností regulace hloubky vody dle účelu použití – např. plavání miminek, plavání předškoláků, aquaerobik, rehabilitační cvičení apod. Měl by zde být i prostor pro sezení v počtu cca 20 osob.

3. Relaxační a zábavní zóna – vodní svět

Je to nejdůležitější část plánovaného Aquacentra s ohledem na kapacity, atrakce a plánovanou návštěvnost. Je zaměřen na:

- rodiny s dětmi v jedné části a odpočinek v druhé
- atrakce pro děti od 1 roku do „100 let“
- možnost sdílených zážitků dítěte s rodičem
- zonace v prostoru tak, aby nerušila tato zábava ostatní návštěvníky při relaxaci a odpočinku
- dostatek odpočinkových míst
- bazény s teplou vodou
- hezké výhledy
- možnost občerstvení
- přístup na tobogány, které mohou sloužit i pro letní část
- pohotovostní WC a možnost přebalení dětí
- dohled plavčíka na tento bazén, a i plavecký bazén
- parní kabina

Atrakce

- relaxační bazén cca 171 m², kde cca ½ plochy bude s vodními atrakcemi (houpací prvky, lezecké prvky, vodní hříbek apod.) a druhá ½ plochy bude volná doplněná o vodní lůžka, sedáky, masážní trysky a bude sloužit více k relaxaci, s hloubkou 0,8 - 1,2 m s teplotou vody 32° C
- vířivka o celkové vodní ploše cca 20 m² s teplotou vody 36° C
- dětské brouzdaliště cca 40 m² s dětskými atrakcemi (skluzavky, interaktivní vodní prvky, stříkací zvířátka apod.) s hloubkou vody 0 – 40 cm, s teplotou vody 32° C
- na dětské brouzdaliště bude navazovat vnitřní „spray park“ se stříkacími vodními prvky apod. o ploše cca 20 m²
- venkovní výplavový bazén cca 67 m² s vodními atrakcemi (vodní lůžka, sedáky, masážní trysky) a se zákrytem vodní plochy s teplotou vody 32° C v zimě a 26 ° C v létě, s možností provedení se slanou vodou a hloubkou 1,2 m
- u venkovního výplavového bazénu bude odpočinková plocha s lehátky v počtu cca 30 ks a prostor terasy pro posezení u venkovního občerstvení

V daném prostoru jsou navržena odpočinková místa – lehátka, lavice sezení u občerstvení.

Tato hala je dobře prosluněná a má hezké výhledy do vytvořené zahrady s přímou návazností do ní, jako i má výhledy na Zámek.

4. Tobogány

Toboganová věž (součást relaxační zóny), ale s možným přístupem i z venkovního koupaliště.

Celkem je uvažováno s 1 - 2 atraktivními tobogány vybavenými atrakcemi. Dojezd vždy do mělké plastové vany s hloubkou do 40 cm.

Tobogány jsou uvažovány se zateplením.

- Pneumatikový tobogán - rodinný tobogán průměru 1,5 m s vloženými efektními prvky pro změnu směru a stylu jízdy se světelnými efekty s délkou 102,2 m, od 6 let.
- Body slide - rodinný tobogán průměru 1,2 m s vloženými efektními prvky pro změnu směru a stylu jízdy se světelnými efekty s délkou 72,4 m, od 6 let.

5. Saunový svět

Spolu s relaxační zónou bude hlavním „USP“ celého Aquacentra, a to díky zajímavým výhledům, především na Zámek. Dále zde bude atraktivní náplň, dostatek odpočinkových prostor a propojení s venkovním prostředím díky terase.

vnitřní část

- ve vnitřní části 6 saunových a parních kabin
 - Rituální finská sauna s teplotou 90° C a vlhkostí 10%
 - Bylinková sauna s teplotou 75° C a vlhkostí 20%
 - Aroma sauna s teplotou 65° C a vlhkostí 30%
 - Parní kabina s teplotou 45° C a vlhkostí 100%
 - Panoramatická finská sauna ceremoniální s teplotou 80° C a vlhkostí 10%
 - Solná sauna s teplotou 70° C a vlhkostí 15%
- intimní řešení části sprch
- ochlazovací bazének
- odpočinkové vnitřní prostory ve formě otevřeného lounge v blízkosti saunabaru, jako i v odpočívárnách např. tiché či tematicky zaměřené apod. Kombinace rozmanitého sezení a ležení s krbem pro celkovou kapacitu Saunového světa
- Saunabar – obsluha vnitřní části a venkovní terasy
- dostatek denního světla
- kvalitní prostředí srovnatelné s německou a rakouskou konkurencí

venkovní část

- vířivka
- odpočinkové terasy
- ve venkovní části v další etapě rozvoje mohou být 2 finské sauny
 - Finská sauna s teplotou 95° C a vlhkostí 10%
 - Panoramatická sauna s teplotou 80° C a vlhkostí 15%

6. Masáže a ostatní procedury SPA

- místnosti přístupné jak ze vstupní haly, tak i z vnitřního prostoru relaxační haly
- 2 procedurální kabiny se zázemím – 1x single, 1x double
- procedury masáží, kosmetiky, pedikúry apod.

7. Občerstvení

Bude důležitou součástí provozu a bude zajišťovat služby pro tyto části aquacentra:

- pro vstupní halu, případně jeho předzahrádku
- pro relaxační svět
- letní terasu relaxačního světa
- letní koupaliště s doplněním o letní bar u bazénů

V prostoru Saunového světa:

- saunový svět a jeho letní terasu

8. Letní zóna Aquacentra

- sloužila by pro návštěvníky krytého areálu, kde by byl prostor na relaxaci s lehátky, tato zóna by sloužila celoročně
- venkovní letní koupaliště by bylo přístupné z Aquacentra přes toboganovou věž

9. Letní koupaliště

V řešení celého projektu se uvažuje, aby případně šlo realizovat do budoucna samostatně, ale aby byly vždy vyřešeny provozní vazby a zázemí s krytou částí.

Doplňková služba pro celý Aquapark pro letní období, zaměřené především na obyvatele města s atrakcemi především pro rodiny s dětmi.

Koupaliště má víceúčelový bazén se zónou pro plavce s 25 m bazénem a zónu vodní zábavy a rekreace s atrakcemi. Dále je zde samostatné dětské brouzdaliště, které by bylo částečně zastíněné.

Ve venkovní zóně je uvažována jako větší atrakce trojskluzavka a další drobné dětské atrakce. Z letní zóny by byl přístup však na atrakce toboganové věže.

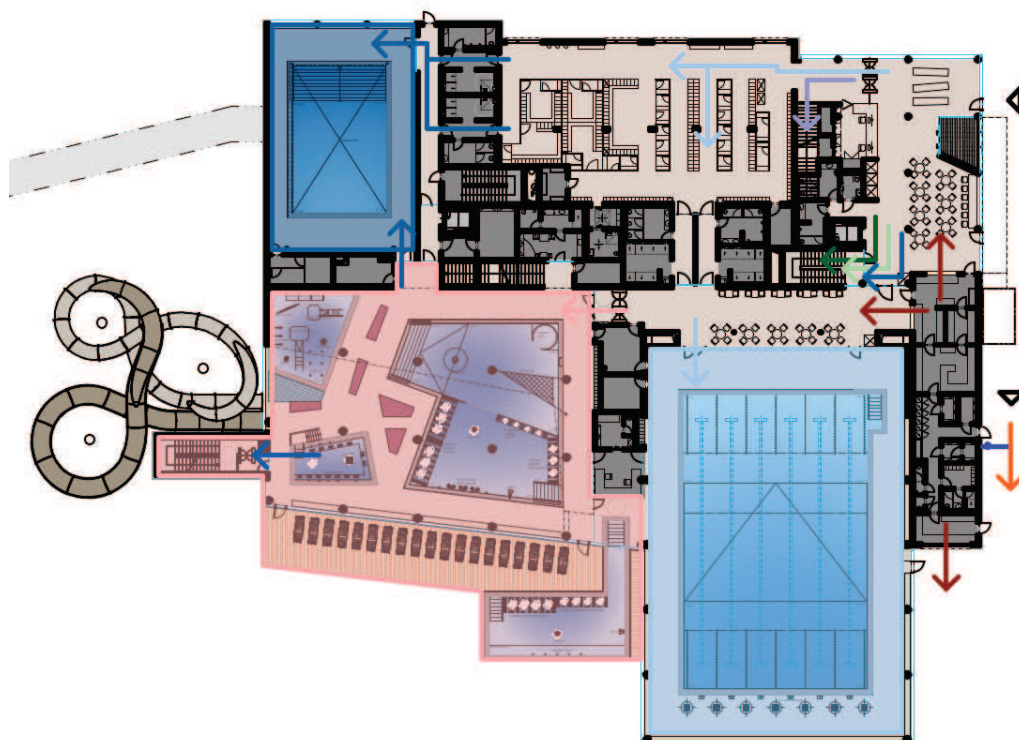
- víceúčelový bazén – plocha cca 820 m²
- dětský bazén – plocha cca 147 m²

7.6 Poloha jednotlivých provozů a dispoziční řešení

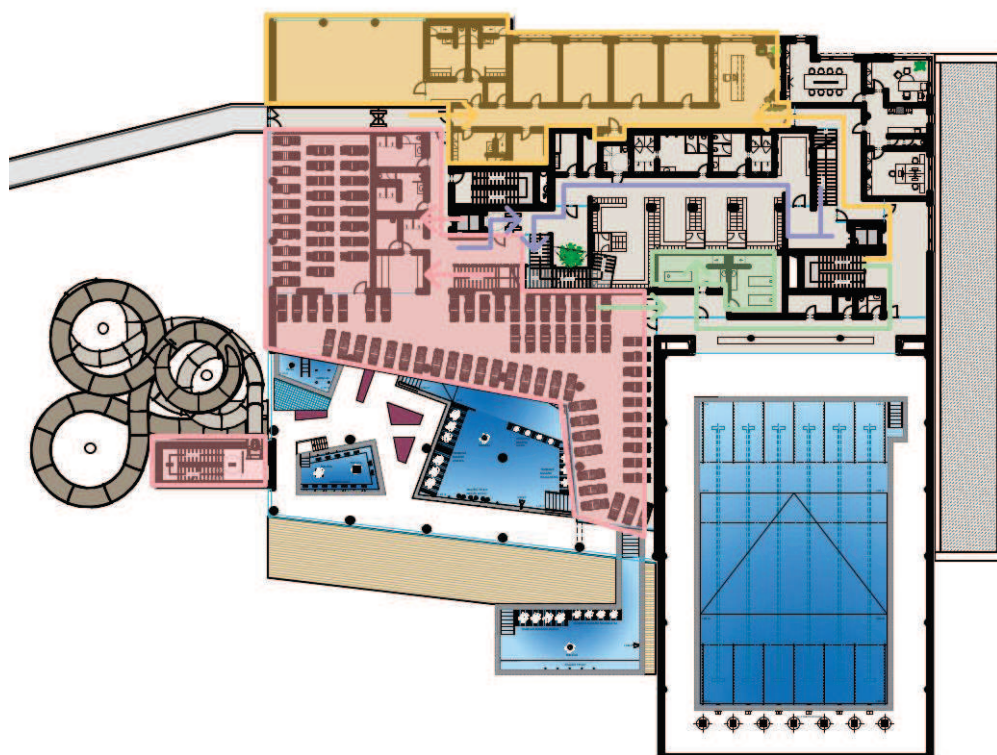
Situace areálu



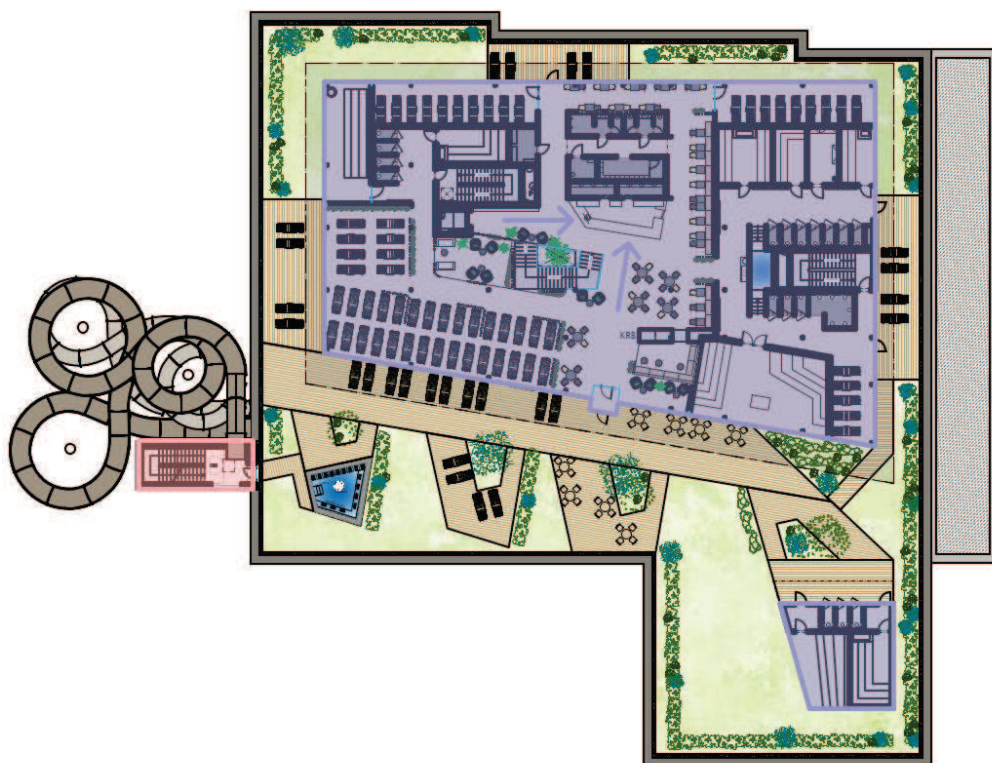
Obrázek 19 – Situace areálu (zdroj: Architektonická studie 1/2025)



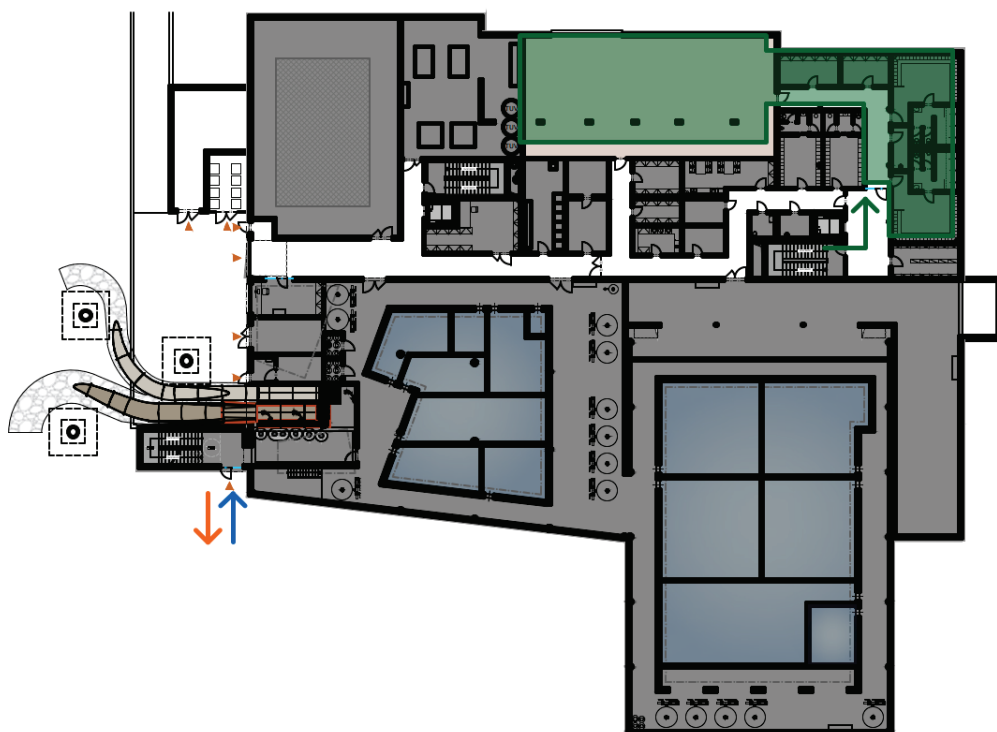
PŮDORYS 1.NP



PŮDORYS 2.NP



PŮDORYS 3.NP



PŮDORYS 1.PP

Obrázek 20 – Půdorysy podlaží (zdroj: Architektonická studie 1/2025)

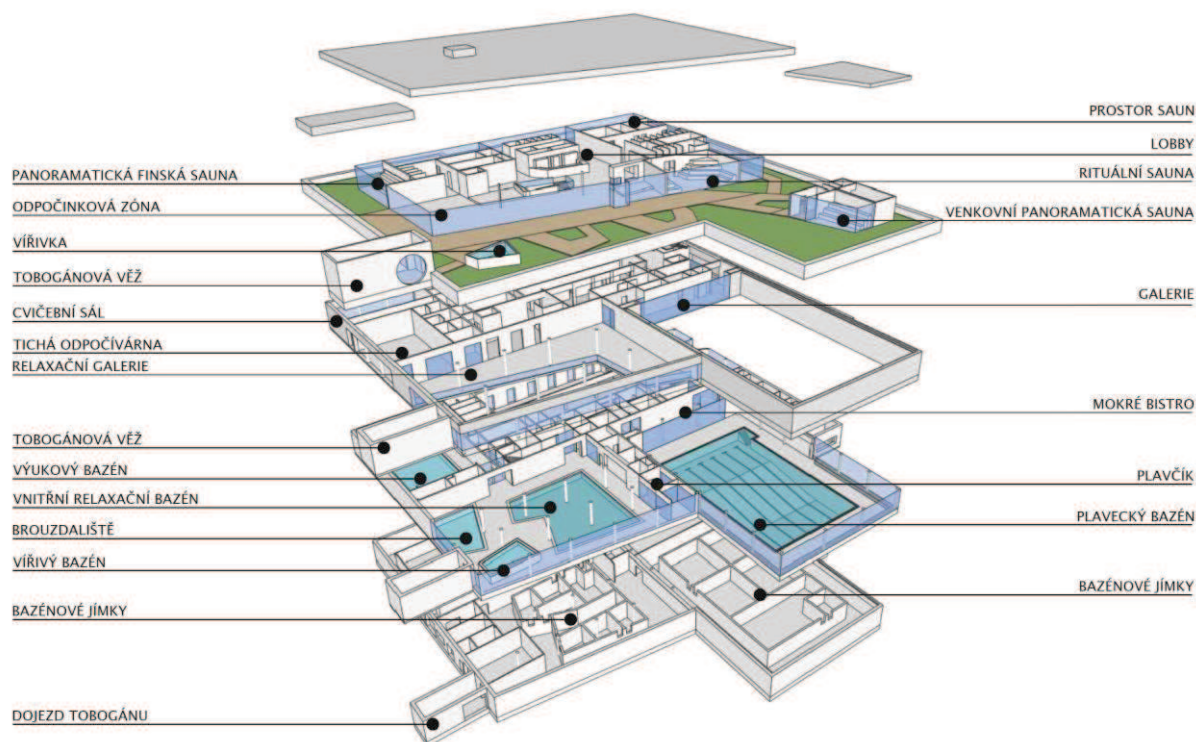
Legenda – pohyb návštěvníků

-  ŠATNY
-  PLAVÁNÍ
-  VODNÍ ZÁBAVA A RELAXACE
-  VÝUKA PLAVÁNÍ
-  LETNÍ ZÓNA
-  VÍCEÚČELOVÝ SÁL
-  LETNÍ KOUPALIŠTĚ
-  TOBOGÁNY
-  SAUNOVÝ SVĚT
-  OBČERSTVENÍ
-  HOTEL
-  MASÁŽE
-  REHABILITACE

Legenda – zóny

-  ZÓNA - VÝUKOVÝ BAZÉN
-  ZÓNA - PLAVECKÝ BAZÉN
-  ZÓNA - RELAXAČNÍ
-  ZÓNA - SAUNOVÝ SVĚT
-  ZÓNA - REHABILITACE
-  ZÓNA - MASÁŽE
-  ZÓNA - VÍCEÚČELOVÝ SÁL

3D model Aquacentra



Obrázek 21 – 3D model objektu (zdroj: Architektonická studie 1/2025)

7.7 Ukázky řešení

7.7.1 Plavecká hala

Ukázky řešení plaveckých bazénů



Obrázek 22 – Ukázky řešení plaveckého bazénu (zdroj: google.com)

V případě potřeby např. v letním období kdy je menší poptávka po plavání ke krytých bazénům je možné část plaveckého bazénu zatraktivnit a umístit zde nafukovací atrakce.

Ukázky řešení nafukovacích atrakcí pro zatraktivnění plaveckého bazénu



Obrázek 23 – Ukázka řešení atrakcí v plaveckého bazénu (zdroj: google.com)

7.7.2 Výukový bazén

Ukázky řešení výukového bazénu

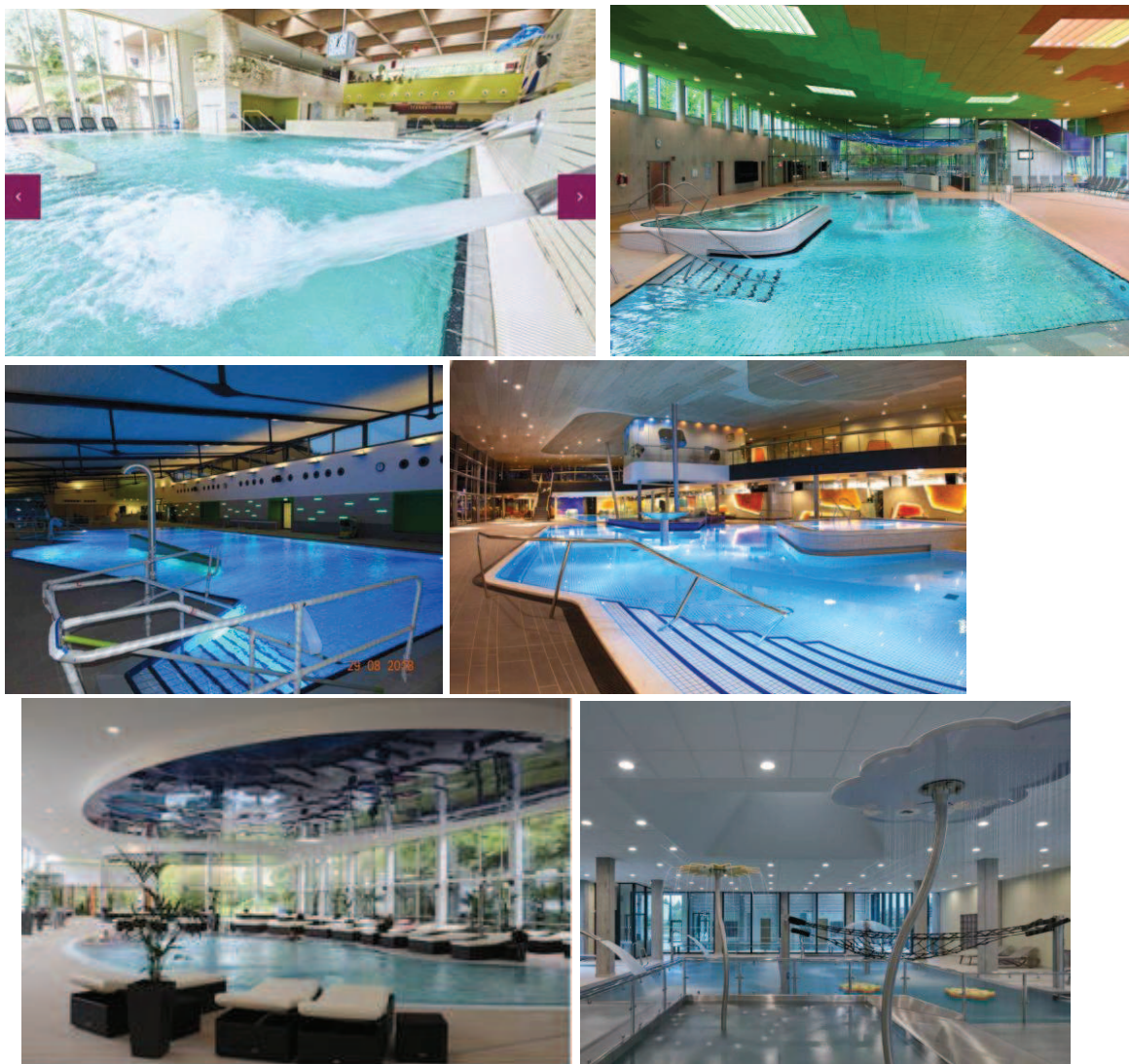


Obrázek 24 – Ukázka řešení výukového bazénu (zdroj: google.com)

7.7.3 Relaxační a zábavní zóna – vodní svět

Ukázky řešení

relaxační bazény



Obrázek 25 – Ukázka řešení relaxační bazény (zdroj: google.com)

zábavní a relaxační prvky v bazénech



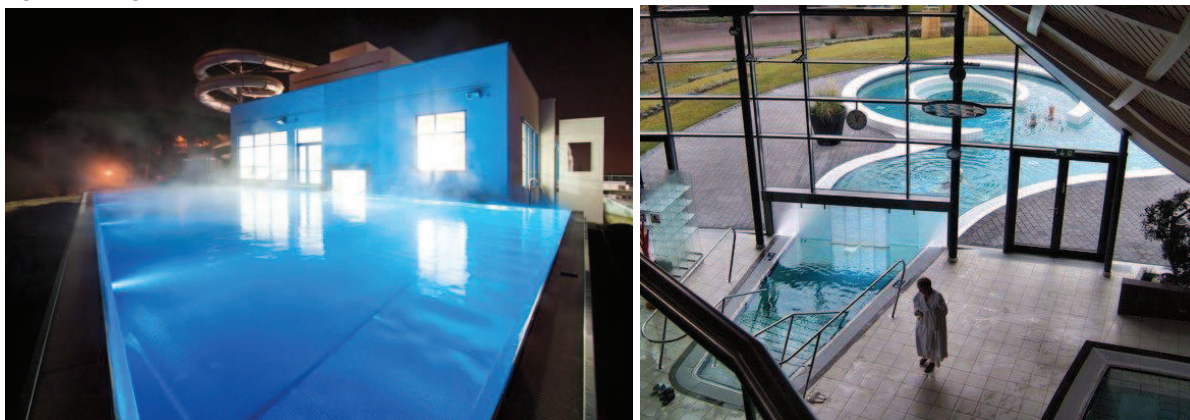
Obrázek 26 – Ukázka řešení zábavních a relaxačních prvků v bazénech (zdroj: google.com)

vířivky



Obrázek 27 – Ukázka řešení vířivek (zdroj: google.com)

výplavový bazén



Obrázek 28 – Ukázka řešení výplavového bazénu (zdroj: google.com)

dětské brouzdaliště a spray park



Obrázek 29 – Ukázka řešení dětského brouzdaliště (zdroj: google.com)

7.7.4 Tobogány

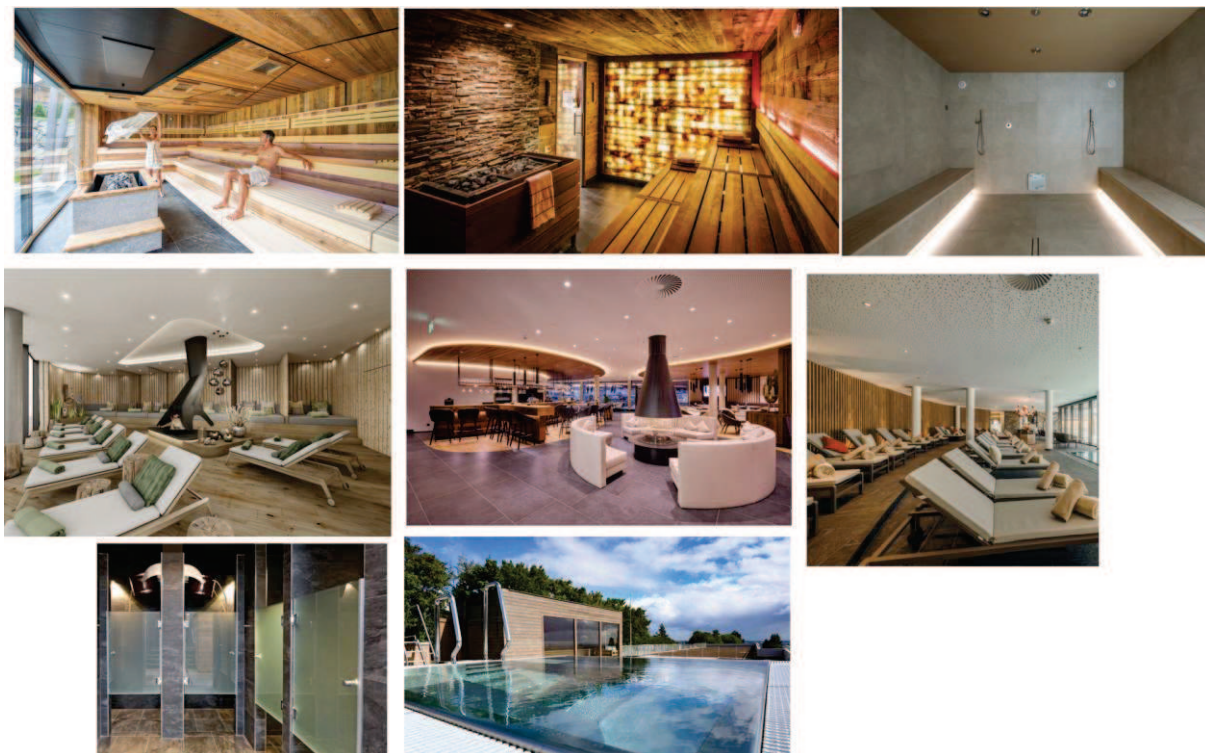
Ukázka tobogánů



Obrázek 30 – Ukázka řešení tobogánů (zdroj: google.com)

7.7.5 Saunový svět

Ukázka řešení saunového světa



Obrázek 31 – Ukázka řešení saunového světa (zdroj: google.com)

7.7.6 Masáže a ostatní procedury SPA

Ukázka masérské kabiny



Obrázek 32 – Ukázka masérské kabiny (zdroj: google.com)

7.7.7 Občerstvení

Ukázka řešení občerstvení



Obrázek 33 – Ukázka řešení občerstvení (zdroj: google.com)

7.7.8 Šatny

Ukázka řešení šaten



Obrázek 34 – Ukázka řešení šaten (zdroj: google.com)

7.7.9 Letní zóna Aquacentra

Ukázka řešení letní zóny Aquaparku



Obrázek 35 – Ukázka řešení venkovní zóny aquacentra (zdroj: google.com)

7.7.10 Letní koupaliště

Ukázka řešení letního koupaliště



Obrázek 36 – Ukázka řešení letního koupaliště (zdroj: google.com)

7.8 Kapacity Aquacentra a Letního koupaliště

Níže v tabulkách jsou uvedeny základní parametry a kapacity pro celý nový projekt.

KAPACITNÍ ÚDAJE STAVBY

Plocha řešeného území	22888 m ²
-----------------------	----------------------

Aquacentrum

Zastavěná plocha Aquacentra	3358 m ²
-----------------------------	---------------------

Obestavěný prostor stavby	42457 m ³
---------------------------	----------------------

Hrubá podlažní plocha	9189 m ²
-----------------------	---------------------

z toho

1.PP	3076 m ²
------	---------------------

1.NP	3289 m ²
------	---------------------

2.NP	1656 m ²
------	---------------------

3.NP	1168 m ²
------	---------------------

Vodní plochy

Bazénová část	788 m ²
---------------	--------------------

Saunová část	20 m ²
--------------	-------------------

Letní koupaliště

Celková plocha	8494 m ²
----------------	---------------------

Z toho

Zastavěná plochy	286 m ²
------------------	--------------------

Zpevněné plochy	1567 m ²
-----------------	---------------------

Vodní plochy	970 m ²
--------------	--------------------

Travnaté plochy	5189 m ²
-----------------	---------------------

Hřiště	482 m ²
--------	--------------------

Parkoviště

Celková plocha	4264 m ²
----------------	---------------------

Aquacentrum Český Krumlov

	kapacity
sředisko/bazén	
Vodní část (vodní plocha m²)	m²
Plavecký bazén 25 m x 15,6 m	390
Výukový bazén 12,5 x 8 m	100
Relaxačně-zábavní bazén	171
Vnitřní vířivka	20
Dětský bazén - Kids fun	40
Venkovní výplavový relaxační bazén	67
Celkem (m² vodní plochy)	788

Tobogány	m
family - pneumatikový	102,2
body slide	72,4
Saunový svět	m2
Vnitřní část	
Rituální finská sauna	68,0
Bylinková sauna	20,7
Aroma sauna	12,0
Parní kabina	12,7
Panoramatická finská sauna	35,7
Solná sauna	16,5
ochlazovací bazén	6,0
ledovač	
Celkem (m2 saunových kabin)	172
Venkovní část	
vířivka	14,0
Varianta rozvoje	
Finská sauna panoramatická	23,0
Finská sauna HOT	19,8
Masáže - procedurální místnosti	m2
masérna - singl	17,9
masérna - double	22,9
Rehabilitace	m2
prostor celkem	317,0
z toho cvičební sál	86,5
Víceúčelový sál	m2
prostor celkem	382,3
z toho cvičební sál	219,9

Aquacentrum Český Krumlov

počet návštěvníků

středisko/bazén

Vodní část (počet osob)	kapacita
Plavecký bazén 25 m x 15,6 m	78
Výukový bazén 12,5 x 8 m	20
Relaxačně-zábavní bazén	57
Vnitřní vířivka	14
Dětský bazén - Kids fun	13
Venkovní výplavový relaxační bazén	22
Celkem návštěvníků v jeden okamžik dle vodní plochy	205
celková kapacita je 1,5 násobek v bazénových částech	307

Saunový svět	osob
Vnitřní část	
Rituální finská sauna	68
Bylinková sauna	21
Aroma sauna	12
Parní kabina	13
Panoramatická finská sauna	36
Solná sauna	17
ochlazovací bazén	
ledovač	
Venkovní část	
vířivka	14
Celkem návštěvníků v jeden okamžik saun	180

Varianta rozvoje

Finská sauna panoramatická	23
Finská sauna HOT	20

CELKEM návštěvníků Vodní a Saunová část **487**

Masáže - procedurální místnosti	osob
masérna - singl	1
masérna - double	2
Rehabilitace	osob
prostor celkem	16
z toho cvičební sál	12
Víceúčelový sál	osob
prostor celkem	68

ŠATNY

Šatny vodní a saunové části

Počet šatních skříněk

bazénové šatny	220
plné skřínky	130
půlené skřínky	45
převlékácké kabiny	16
skupinové šatny - 4x kabiny (2x16 + 2x19)	70
převlékácké kabiny	4
saunové šatny v 2.NP	147
převlékácké kabiny	3
šatní skřínky pro ZTP - unisex	3
skřínky na cennosti	40

Celkem šatních skříněk bazény a sauny 437

Šatnové zázemí víceúčelový sál počet

šatní skřínky	M	34
	Ž	34

Celkem šatních skříněk - víceúčelový sál 68

Šatnové zázemí - cvičební sál rehabilitace počet

šatní skřínky	M	6
	Ž	6

Celkem šatních skříněk - cvičební sál rehabilitace 12

Šatnové zázemí personál Aquacentra počet

šatní skřínky	M	28
	Ž	28

Celkem šatních skříněk - personál Aquacentra 56

Šatnové zázemí personál gastru počet

šatní skřínky	pro jednu směnu	5
		5

Celkem šatních skříněk - personál gastru 10

Šatnové zázemí personál rehabilitace počet

šatní skřínky	5
---------------	---

Celkem šatních skříněk - personál rehabilitace 5

Občerstvení		míst
vstupní hala		32
vnitřní části - bazénová / relaxační hala		30
letní terasa v relaxační zóně		20
saunabar		86
letní terasa v saunovém světě		30
letní terasa u vstupu		20

Sprchy + WC - bazénová část

hlavní zázemí	M	Ž
sprchy	7	7
WC	2	3
pisoiáry	3	
invalidé - unisex	1	
rodinné zázemí		1
vedlejší zázemí	M	Ž
sprchy	3	3
WC	1	2
pisoiáry	2	
invalidé - možnost sprchování ve sprchách		

Sprchy + WC - saunová část

šatny	M	Ž
sprchy	4	4
WC	2	2
pisoiáry	2	
invalidé - unisex	1	
saunová část 3.NP		
sprchy - ochlazovací	20	
WC	1	2
pisoiáry	2	
invalidé - unisex	1	

Letní koupaliště Český Krumlov

Bazén	vodní plocha (m2)	počet návštěvníků
Víceúčelový bazén	820	
z toho		
plavecká část	200	40
relaxační část	620	207
Dětský bazén	147	49
Celkem	967	296

Okamžitá návštěvnost areálu koupaliště maximálně 3 - 5x **834 - 1390**

Návrh sociálního zázemí proveden pro tento počet návštěvníků

1000

Sprchy + WC

letní koupaliště	M	Ž
sprchy	5	5
WC	5	10
pisuáry	11	
invalidé - unisex	1	1
rodinné zázemí		1

Šatnové zázemí

počet

převlékací kabiny	8
převlékací kabiny rodinné	2
šatní skříňky	144
skříňky na cennosti	60

Občerstvení

míst

terasa letního Bistra	40
terasa u Poolbaru	60

Tabulka 5 - Základní kapacity a hlavní atrakce aquacentra a letního koupaliště

7.9 Doprava

Dopravní řešení areálu vychází z nového stavu pozice Aquacentra a nově budovaného letního koupaliště. Navazuje však na původní koncepci dopravního řešení, kdy se nové parkoviště navazuje na stávající výjezd na ulici Fialková, zároveň se zachovává podélné stání k této ulici.

Nově budované parkoviště je navrženo částečně v místě původní kotelny a části bazénu. Je směřováno rovnoběžné s ulicí a nastoupává směrem ke vstupu do nového Aquacentra a letního koupaliště. Další část parkoviště klesá směrem k potoku a je mírně posunutá k hranici pozemku oproti stávajícímu stavu.

Kapacita navržených parkovacích míst je 133, z toho je 8 míst pro osoby se sníženou schopností pohybu a orientace.

Na parkovišti je prostor pro parkování motocyklů a v předpolí objektu je pak místo pro ostavení kol.

Vjezd na parkoviště je řešen parkovací závorou a parkovacími automaty, kdy pro návštěvníky Aquacentra se předpokládá parkování zdarma.

Řešení parkoviště a předpolí objektu (které je pojízdné) umožňuje bezproblémový příjezd zásobování, sanitního vozu, a i zásah hasičů.

Samotná parkovací místa pro osobní automobily jsou navržena na rozměr 5 x 2,8 m.

Stávající cyklostezka je posunuta na okraj pozemku a vytváří přirozenou spojnici od Sportovní haly ke Gymnáziu. Z této stezky odbočuje podél zázemí letního koupaliště chodník k Aquacentru.

Na stávající chodník u ulice Fialková navazuje přes nový přechod schodiště vedoucí k předpolí Aquacentra.

Zásobování pro provoz objektu (návoz chemie, odvoz odpadu apod.) je z ulice Fialková sjezdem po rampě k 1.PP.

Nově se buduje pěší chodník podél levého břehu potoka Polečnice pro propojení parkoviště P7 (kde se uvažuje parkování autobusů s návštěvníky) s cyklostezkou u východní části pozemku.

U parkovacích míst u opěrné stěny jsou navržena 2 dobíjecí místa pro elektromobily.

Návrh řešení dopravy v klidu:

- potřeba 119
- navrženo 133

Celkem je 14 míst jako rezerva pro potřeby Fotbalového klubu nebo Gymnázia, jak bylo požadováno. Dále jsou k dispozici 4 místa K+R před vstupem do objektu.

Dále je možnost rozšíření parkování v ulici Fialková o dalších 20 parkovacích míst kolmo k této ulici.

Návrh rozšíření kapacity parkování na 153 míst



Obrázek 37 – Varianta situace rozšíření parkovacích stání

Dále je v okolí tato možnost parkování:

- parkoviště P7, které spravuje Českokrumlovský rozvojový fond a má současnou kapacitu 64 vozidel
- parkoviště u Zimního stadionu má v současné době kapacitu cca 60 vozidel, po realizaci nového projektu, který se nyní projektuje, vzroste kapacita až na cca 100 vozidel, docházková vzdálenost je 200 metrů
- výhledově se počítá s objektem letního kina (nevyužívaného) jako rezervou na novou sportovní halu s podzemním parkováním či stavbou parkovacího domu

- jako územní rezerva pro parkování lze uvažovat o pozemku p.č.844 v docházkové vzdálenosti 300 metrů. pozemek je ve vlastnictví městské společnosti ČKRF s.r.o. a má rozlohu 8244 metrů čtverečních
- jako rezerva v letních měsících slouží i pozemek stejného vlastníka ČKRF cca 7000 m² (po odečtení části pozemku, na kterém je umístěno parkoviště P7), na tomto pozemku má v budoucnu stát hotel, který bude mít řešeno vlastní parkování

Z tohoto vyplývá, že rezervy na parkování jsou v okolí dostatečné a lze případně reagovat na dopravní situaci po zahájení provozu Aquacentra. V době zahájení bude k dispozici vlastní parkoviště (133 + 20 Fialková ulice) a parkoviště u Zimního stadionu cca 100 míst poskytuje dostatečný počet.

Nově plánovaný objekt bude vyžadovat realizaci levého odbočovacího pruhu na ulici Chvalšinská směrem do ulice Fialková ve směru jízdy od Lipna. Realizace nebude podmínkou pro povolení stavby, ale pro její kolaudaci. Samotná realizace vybudování odbočovacího pruhu je prostorově možná.

Pro ukázkou je zde přehled počtu parkovacích míst na kapacitu některých bazénů v České republice.

město	kapacita			
	bazénová část	saunová část	letní koupaliště	počet míst
Kyjov	220	64	670	85
Písek	280	40	450	117
Nymburk	220	64		69
Znojmo - krytá část	207			33
Znojmo - letní část			2450	243
Litvínov	238			40
Aquapalace Praha	2100			643

Tabulka 6 – Parkovacích stání u jiných bazénů

7.10 Hotel

Plánované aquacentrum v Českém Krumlově by vhodně doplnil hotel, který by s ním byl přímo propojen a umožňoval návštěvníkům pohodlný přístup „suchou nohou“.

Podle aktuální urbanistické studie, která řeší rozvoj území podél Chvalšinské ulice, je na sousedním pozemku uvažována výstavba hotelu s kapacitou přibližně 80 pokojů. Pro zvýšení atraktivity hotelu je doporučeno, aby disponoval i kongresovými prostory.

V případě realizace nového objektu aquacentra lze hotel jednoduše a komfortně propojit s aquacentrem bez nutnosti vycházení do venkovního prostředí.

Hotel by poskytoval obvyklý standard služeb včetně vlastních parkovacích míst.

Předpokládá se, že hotel bude provozován nezávislým operátorem, který by měl s provozovatelem Aquacentra obchodní vztah. Tento vztah by mohl zahrnovat například zvýhodněné vstupné pro hotelové hosty apod.

Realizace ubytovací kapacity v přímé návaznosti na aquacentrum odpovídá současným trendům a zajišťuje vzájemnou synergii obou zařízení. Současně reaguje na rostoucí poptávku po ubytovacích zařízeních, která nabízejí přístup k rozsáhlým wellness a relaxačním službám.

8 TECHNICKÉ A TECHNOLOGICKÉ ŘEŠENÍ PROJEKTU

8.1 Stavebně konstrukční řešení objektů

8.1.1 Aquacentrum

Objekt je navržen na kombinovaný systém zděné technologie a železobetonové konstrukce (monolitické nebo prefabrikované) – pravděpodobně kombinované.

Založení budovy je uvažováno zatím na pilotech. V celé ploše 1.PP bude následně provedena základová deska.

1.PP je předpokládána monolitická konstrukce z pohledového vodostavebního betonu. Vnitřní technické prostory jsou pak vyzdívány z betonových neomítaných tvárnic. Na podlaze je epoxidová stěrka.

1.NP a 2.NP je částečně prefabrikovaný železobetonový skelet a částečně monolitické železobetonové konstrukce (především schodišťové šachty, ztužující stěna apod.) Ostatní konstrukce jsou vyzděné z keramických/pórobetonových tvárnic (především odvodové stěny a příčky. Zdivo je v tomto podlaží v zákaznických prostorách omítané a obkládané.

Stropy nad 1.PP jsou železobetonové monolitické s průvlaků.

Stropy v 1.NP a 2.NP je uvažovány převážně prefabrikované z panelů Spiroll a z železobetonových průvlaků. Bazénová hala plaveckého bazénu by byla zastropena TT panely.

Nosná konstrukce v 3.NP je uvažována jako kombinace železobetonových stěn schodišťových šachet a ocelové konstrukce sloupů a průvlaků, na kterých bude lehká střecha z trapézového plechu a následnou skladbou střechy. Po obvodu fasády je roznášecí nadezdívka na stropní konstrukci.

Toboganová věž je navržena jako železobetonová monolitická konstrukce, kde z vnitřní strany budou pohledové betony s vodě odolným nátěrem.

Schodiště jsou uvažována železobetonové prefabrikované s keramickým obkladem.

Prosklené fasády budou provedeny z hliníkových profilů s přerušeným tepelným mostem se zasklením trojskly. Budou zde plné a otevíravé díly. Plné fasády na zdivu budou mít stěrkovou omítku na kontaktní zateplovací systém (převážně v 1.PP a 1.NP), v 2.NP je uvažována převážně provětrávaná zavěšená fasáda z plechových lakovaných kazet či desky z Cemberitu, Fundermaxu apod.

Střešní krytina je uvažována fóliová ve skladbě zelené střechy a dřevěnými terasami. Nad Saunovým světem je uvažována jen foliová krytina a systém panelů na FVE.

Vnitřní dveře v bazénových halách jsou uvažovány hliníkové s prosklením či plnou výplní. V méně exponovaných prostorách budou dveře v obložkové zárubni do vlhka. V zázemí a technických prostorech budou dveře v kovové zárubni a plechové.

Na podlahách jsou uvažovány keramické dlažby s patřičnou protiskluzností. Uvažuje se se spárořez dlažeb v multiformátu.

Obklady v bazénových halách a sociálním zázemí jsou uvažovány jako keramické velkoformátové.

Na stropích bazénové haly budou akustické minerální podhledy určených do bazénového prostředí. Někde budou plné sádrokartonové podhledy a v 3.NP se uvažuje laťový podhled.

Bazénové vany navržené do vnitřního i venkovního prostoru jsou uvažovány z nerezů.

8.1.2 Letní koupaliště

Samotné nerezové vany se uvažuje, dle výsledků inženýrsko-geologického průzkumu, instalovat na základovou desku nebo železobetonové pasy.

Následně po instalaci van bazénů bude prováděn obsyp bazénů a modelace terénu zahrady.

Po řádném zhutnění bude proveden ochoz kolem bazénu a přístupové komunikace.

Je zde navržen objekt zázemí, který bude proveden např. z prolévaných betonových tvárníc s drobnými dozdívkami příček. Zastřešení je uvažováno z CLT panelů osazených na nosných stěnách a případně na ocelovém průvlaku, který prochází nad větracím prostorem čelní stěny. Ze strany parkoviště je objekt opatřen stěrkovou omítkou a ze strany koupaliště dřevěným obkladem ze svislých latí.

Střecha je opatřena foliovou krytinou a je na ní instalována FVE.

Objekt Poolbaru a objekt Plavčíka je navržen jako dřevostavba s obkladem svislými latěmi. Střecha je provedena foliovou krytinou.

8.3 Popis technologického řešení objektu

V objektu budou řešeny technologické celky nezbytné pro efektivní provoz celého zařízení po stránce zajištění hygienické kvality vody, vzduchu, zabezpečení objektu po stránce požárního, bezpečnostního apod. a to nejen z hlediska výše investice, ale především s ohledem na budoucí provozní náklady a životnost zařízení.

Již při zpracovávání Architektonické studie řešila orientace objektu k získání tepelných zisků ze slunce mimo letní období, eliminovalo se přílišné tepelné zatížení objektu v letních měsících, využívalo se přirozeného provětrávání objektu v letním období apod.

Zároveň se uvažuje s výrobou elektrické energie z fotovoltaických systémů na objektu a s výrobou elektrické energie i z kombinovaných zdrojů (kogenerační jednotky).

Je nezbytné, aby byl navržen efektivní systém energetického zásobování objektu pro ohřev bazénové a užitkové vody, pro vytápění, vzduchotechniku, chlazení.

Cílem je také provoz řešit i z pohledu minimalizace emisí CO₂.

V aquacentru se jedná se především o tyto technologické celky:

1. Bazénová technologie
2. Technologie wellness
3. Vzduchotechnika
4. Chlazení
5. Ústřední vytápění
6. Vodovod
7. Kanalizace
8. Silnoproud
9. Slaboproud (EPS, EZS, kamerový systém atd.)
10. Přístupový a pokladní systém
11. Měření a regulace

- 12. Zdroj tepla
- 13. Přípojky objektu
- 14. Technologie rekuperace tepla

Z hlediska zajištění hygienické nezávadnosti vody je nezbytný správný chod bazénové technologie, kde např. pro eliminaci vázaného chlóru, zvýšení kvality vody a snížení objemů desinfekčních prostředků na bázi chlóru, proto v některých systémech je zařazena UV lampa. Prvotním desinfekčním činidlem však s ohledem na hygienické předpisy zůstává chlór.

Z hlediska zajištění tepla se využívá stávající plynová přípojka. Obecně vytápění plynem a zároveň výroba elektrické energie v kogeneračních zařízeních pro daný typ provozu vychází neoptimálněji i přes stávající relativně vysoké ceny plynu a obecně všech energií.

Zároveň by zde měl být systém získávání odpadního tepla z odpadní vody ze sprch, z bazénové technologie. U odpadní vody z bazénové technologie by šlo případně využít systému recyklace odpadní vody pro její zpětné použití. Dále je vhodné využít systémy rekuperace tepla v systému vzduchotechniky apod.

Z hlediska zajištění elektrické energie je vhodné využívat vlastní trafostanici pro zajištění tarifů velkoodběratele.

Pro zásobování areálu vodou by byla ideální varianta využití stávajícího vlastního zdroje vody, pro pokrytí co největší spotřeby zařízení. To by mělo významný dopad na úsporu provozních nákladů při nákupu vody z vodovodního řádu.

8.4 Popis možných technologických a provozních opatření s ohledem na úsporu provozních nákladů

V projektovaném zařízení se uvažuje od prvopočátku s opatřeními, která povedou k zefektivnění provozní stránky zařízení, především z pohledu úspor energií nebo jejich efektivnímu využívání.

Pro projekt dle varianty řešení pak musí být uvedené návrhy v dalším stupni projektové dokumentace detailně posouzeny.

Soupis možných opatření:

1. zpětné získávání tepla z odpadních vod bazénové technologie a ze sprch
2. rekuperace tepla na zařízeních VZT
3. zpětné získávání tepla z technologických zařízení např. ve strojovnách
4. kogenerace pro kombinovanou výrobu tepla a elektrické energie pro vlastní spotřebu zařízení (případně prodeje přebytků elektrické energie do distribuční sítě)
5. získávání elektrické energie ze solárních panelů
6. tepelná čerpadla
7. vlastní zdroj vody z vrtu
8. využití technologické vody z bazénů do sprch (alespoň bazénových)
9. využití odpadní či dešťové vody na splachování WC, zalévání apod.

10. vypouštění vod např. při vypouštění bazénů do vodního toku
11. optimalizace řízení recirkulace vody a chodu jednotlivých atrakcí
12. omezení odparu z bazénů zakryty (minimálně u venkovních bazénů a vířivek)
13. vyřešení dešťových vod na pozemku a jejich použití např. pro zalévání zahrady či akumulaci
14. možnost i přirozeného větrání objektu v letních měsících před instalací chladících zařízení formou otevíravých částí fasády, případně střechy
15. řešení možnosti zastínění objektu pro letní období a přirozené tepelné zisky pro zimní období
16. kvalitní tepelná izolace objektu včetně parametrů prosklených prvků
17. izolace toboganových atrakcí, případně jejich vhodným dispozičním řešením eliminace tepelných ztrát při jejich provozu
18. vhodným modelem a rozsahem automatizace provozu
19. vytendrováním výhodných cen energií a ostatních vstupů nezbytných pro provoz

Z hlediska provozního je nutné kromě skvělého technického vybavení objektu zajistit i řádně proškolený personál na jeho obsluhu a údržbu.

Dále je nutné měřit a vyhodnocovat parametry provozu a během roku nastavovat neoptimálnější algoritmy provozu např. dle návštěvnosti, ročního období apod.

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

8.5 Technická obnova zařízení

Životní cyklus objektu se předpokládá 30 let. Následně bude nutná oprava, respektive redesign objektu

Z hlediska životnosti zařízení se dá uvažovat následující:

Stavba	30 let (konstrukce samotná 50 let)
Technologie objektu	15 – 30 let
Bazén z železobetonu s keramickým obkladem	30 let
Bazén z nerezů	50 let
Technologie bazénů	15 – 20 let
Saunové kabiny – dle opotřebení, především lavic	5 – 15 let
Pára	15 let

Průběhu této životnosti Aquacentra a Letního koupaliště bude docházet k technologické obnově zařízení.

Model obnovy technologie během životního cyklu

činnost		rok provozu					
Aquacentrum		5	10	15	20	25	30
výše investice na obnovu technologií		5,0	16,0	35,0	24,0	21,0	obnova technologie kompletní
Letní koupaliště							
výše investice na obnovu technologií		0,5	0,5	3,5	0,5	0,5	obnova technologie kompletní
CELKEM		5,5	16,5	38,5	24,5	21,5	

Tabulka 6a – Model obnovy technologie během životního cyklu

Zde je uveden předpoklad potřeby výše investičních prostředků během životního cyklu na obnovu technologických zařízení (bazénová technologie, vzduchotechnika, elektroinstalace apod.)

9 ANALÝZA TRHU

9.1 Informace o trendech a poptávce v České republice a zahraničí

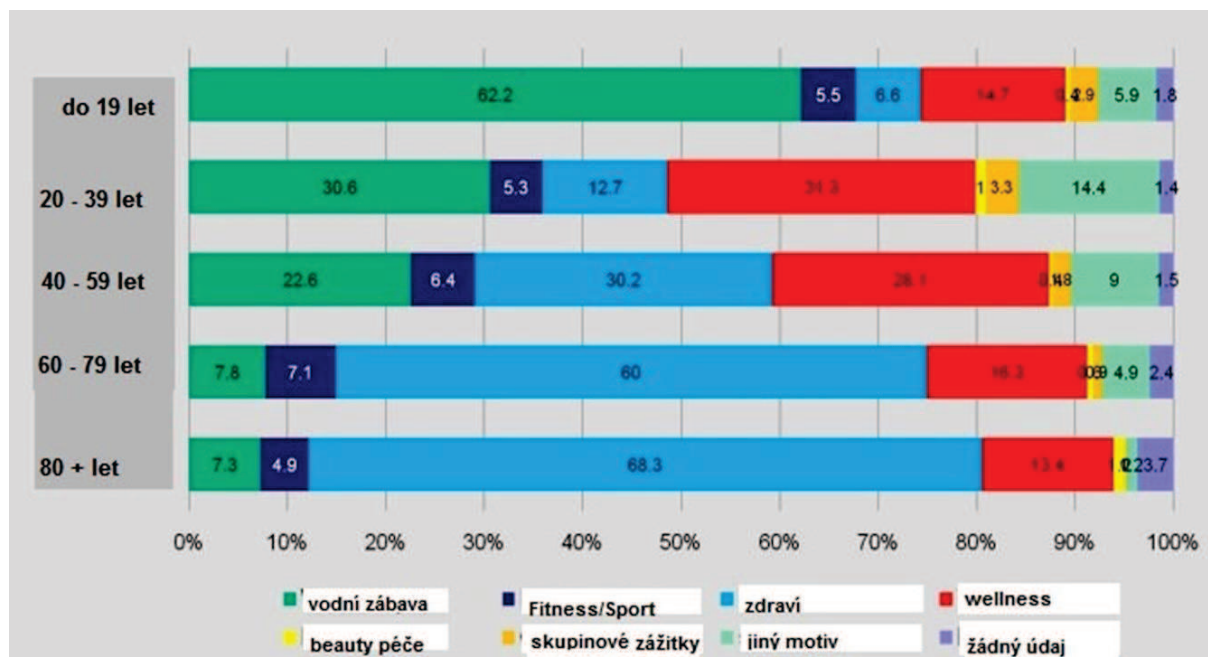
Obecně lze říci, že trh v České republice s odstupem času kopíruje trendy v zahraničí, především z Německa a Rakouska.

V zahraničí je patrný nárůst poptávky po wellnessových službách. Je to markantnější především u starší části populace a tomu se uzpůsobují i nově budované či rekonstruované zařízení.

U saunování je rozdíl od zahraničí v České republice především v tom, že zde v těchto saunových zařízeních převažují především mladší návštěvníci na rozdíl od zahraničí, kde jsou povětšinou starší návštěvníci. Jsou však i moderní trendové koncepty, které oslovují v zahraničí mladší generaci.

Z hlediska zábavy a atrakcí pro zábavu, tak zde je poptávka především od mladší populace a rodin s dětmi.

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



Obrázek 38 – Poptávka po službách v Německu dle věkové kategorie (zdroj přednáška Klause Batze – European Waterpark Association)

V České republice žádné relevantní průzkumy bohužel pravidelně prováděny nejsou, s výjimkou privátních zařízení typu Aquapalace Praha či několika mála měst, které připravují své projekty.

Pro zajímavost uvádím jen pár informací z průzkumu, který byl proveden v Příbrami v roce 2016 ohledně nových atrakcí a obecně celého nového modelu fungování Aquaparku Příbram po plánované rekonstrukci dle požadavků občanů. Průzkum byl proveden na vzorku 1663 občanů.



Obrázek 39 - Anketa v Příbrami v roce 2016 (zdroj: Anketa Města Příbram)

Z výsledků ankety v Příbrami plyne zájem zákazníků především o zábavu a relaxaci. Chtěli by místo pro trávení volného času a dle různých věkových kategorií preferují buď atrakce nebo wellnessově orientované prostředí bazénů s teplou vodou a s dostatečným místem pro odpočinek (lehátka) či kvalitní Saunový svět. bohužel v první etapě se má realizovat jen první část s vodní zábavou.

Dle průzkumu ohledně požadavků občanů na náplň nového Aquaparku v Českých Budějovicích v roce 2021 je také patrné, že občané požadují široké spektrum služeb.

Požadované části



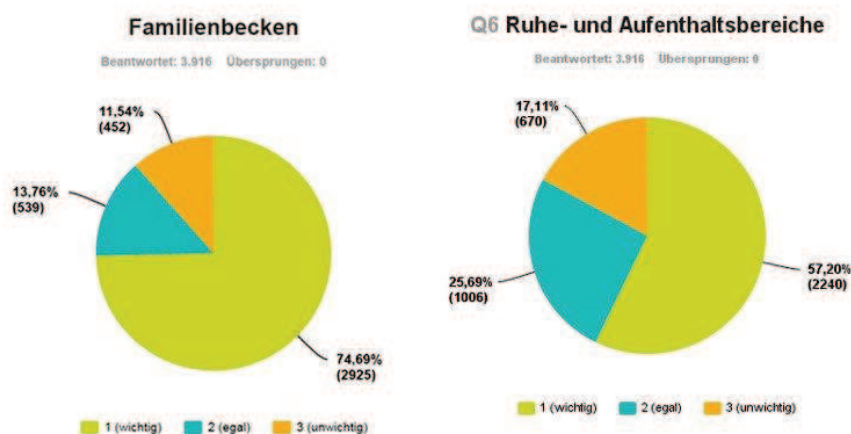
Obrázek 40 - Marketingová studie k projektu Vodní svět – požadované části (zdroj. Incomind 2021)

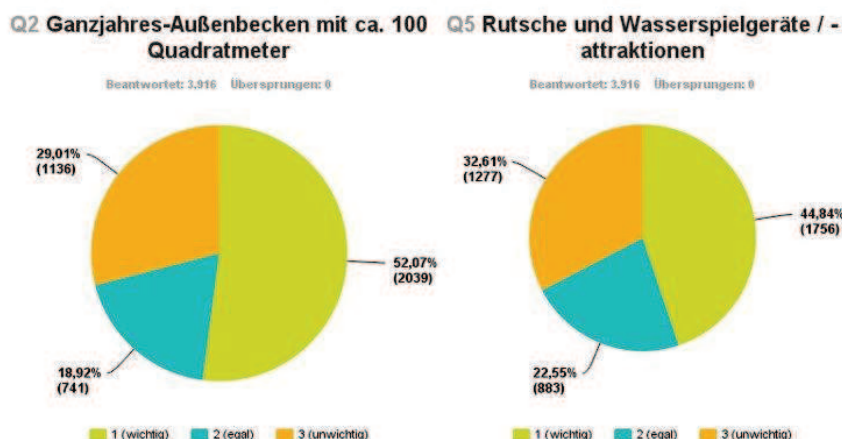
Dále pro ukázkou uvádím informace z ankety v Německu prováděné pro nový projekt ve městě Pfaffenhofen s cca 23 000 obyvateli, kde stavba krytého bazénu byla po mnoho let na seznamu přání občanů Pfaffenhofenu. V referendu v roce 2016 většina obyvatel hlasovala pro to, aby nebyl vybudován čistě sportovní a školní bazén, ale kombinované zařízení.

Závěry ankety:

Rodinný bazén je důležitý pro 74 % respondentů (pro 11,5 %: nedůležité), odpočinkové a rekreační oblasti byly považovány za důležité pro 57 % (pro 17 %: nedůležité), celoroční venkovní bazén o 52 % (pro 29 %: nedůležité). 45 % považuje za důležité v novém zařízení – atrakce, skluzavky a vodní hry (pro 33 %: nedůležité), saunu a páru 42 % (pro 35 %: nedůležité). Téměř 57 % dotázaných hlasovalo pro klasickou gastronomii pro volný čas.

Anketu vyplnilo 3916 občanů města.





Obrázek 41 - Anketa v Pfaffenhofen v Německu v roce 2016 (zdroj. www.pfaffenhofen.de)

Obecně německý a rakouský trh, a jeho standardy musím být i minimálním standardem pro nově koncipovaný projekt v Českém Krumlově, jelikož se uvedené trendy projevují i v České republice. Z tohoto důvodu je zde i jedna německá anketa uvedena. Navíc obyvatelé Krumlova znají projekty v blízkém Rakousku a Německu.

Shrnutí požadavků zákazníků

Zákazníci v daného typu projektu očekávají komplexní nabídku služeb vodní zábavy a relaxace doplněnou o služby saunového světa. Dále je zde jako doplňková služba očekávaná možnost plavání (většinou ve významně větším rozsahu, než je stávající nabídka) a provázanost na letní areál či venkovní zónu.

Nově koncipované zařízení má zákazníkům umožnit delší pobyt, a proto zde zákazníci vyžadují kromě atrakcí i možnosti pro pasivní odpočinek a doplňkové služby jako občerstvení, masáže apod.

Zároveň u bazénů očekávají teplou vodu, případně u části z nich další přidanou hodnotu jako např. slanou vodu či termální.

U řešení nového aquacentra je pak nutné klást důraz na propojení s venkovním prostorem, který by měl vytvořit velmi příjemné a odpočinkové prostředí, zvláště pak pro saunovou zahradu či terasou.

Při řešení náplně nových zařízení je však nutné zohlednit konkurenci v okolí a následně upravit skladbu náplně tak, aby respektovala konkurenci a byla zároveň pro konkrétní místo smysluplná. Není smysluplné za každou cenu mít projekt, který kopíruje nedaleký konkurenční projekt. Naopak je potřeba hledat v daném místě tržní příležitosti.

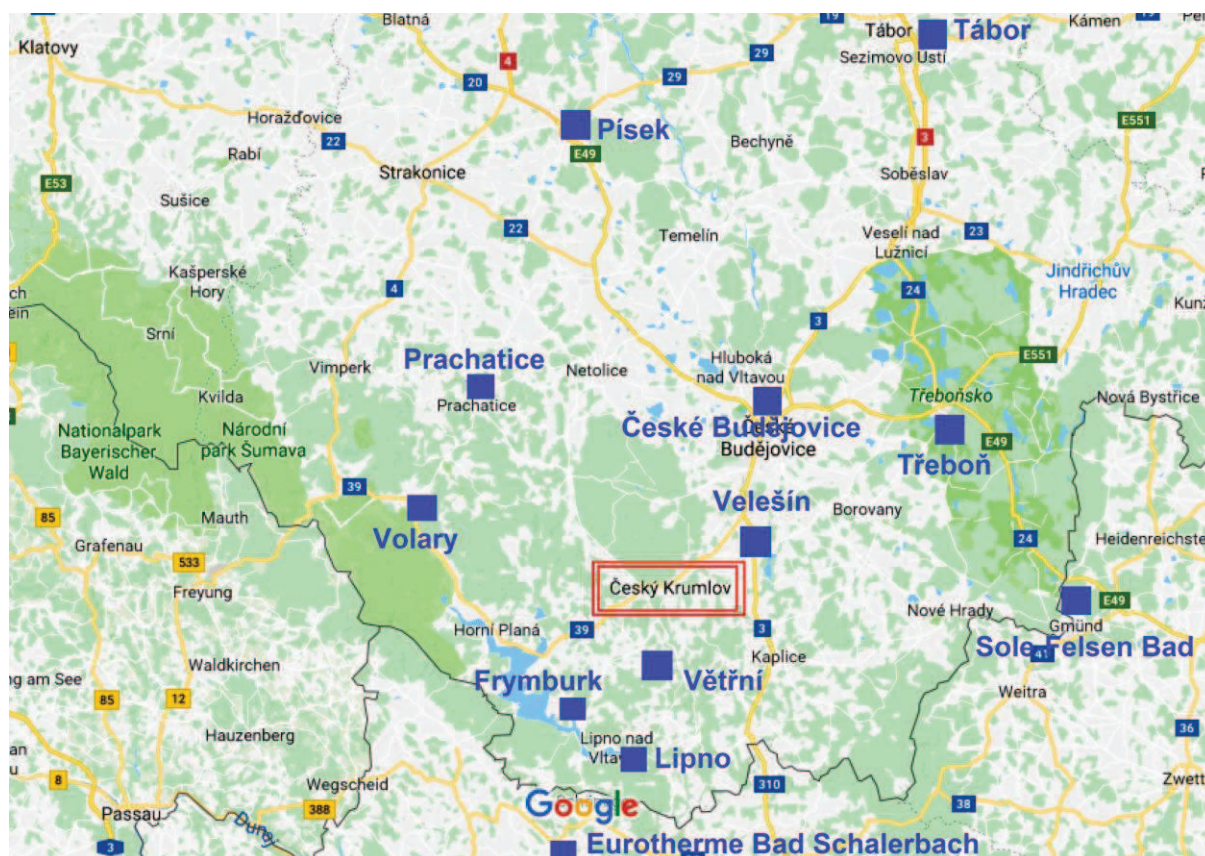
9.2 Analýza konkurence

Vzhledem k parametrům a charakteru projektu je možné vymezit věcně a prostorově relevantní trh jako trh se spádovou do 60 minut, a to jen s omezením na trh v České republice. V přehledu potenciální konkurence jsou uvedeny zařízení pro koupání v zájmové oblasti Jižních Čech a blízkém příhraničí.

V rámci analýzy nabídky, byly jako potencionálně konkurenční zařízení zkoumány veřejné kryté bazény, v jejichž areálu existuje nabídka i jiných pohybových aktivit než plavání a ostatní navazující služby jako jsou masáže, solárium, parní komora, sauna, solné jeskyně apod.

Vzhledem ke zvolenému provoznímu konceptu nebyly jako přímo relevantní z hlediska konkurence hodnoceny přírodní nádrže v okolí, které také slouží v létě pro koupání. Výstupy analýzy vychází z informačních materiálů, ceníků, výročních zpráv, webových stránek, městských výročních zpráv.

Mapa konkurence



Přehled cen konkurence a obdobných projektů

Místo	Vstupné (Kč)				Poznámka
	Bazén (Kč/1 hod) - dospělí	Relaxační zóna (Kč/2 hod dospělí)	Sauna (Kč/2 hod) - dospělí	Venkovní koupaliště (Kč/den) - dospělí	
Česká republika					
České Budějovice	100		220	130	
Saunia	-		499	-	Po-Pá neomezeně, víkend 2 hod
Tábor	110		340	100	cena sauna Po-Pá 16 - 22
Třeboň	160	265	390	290	
Prachatice	90 / 75 min		230	100	bazén 75 min, sauna 135 min
Volary	70		180	-	bazén uzavřen
Lipno	220	280	-	-	
Frymburk	429	495	495		90 minut minimum, sauna v ceně
Kyjov	110/ 60 min	230 / 260 - 1,5 h	300 / 340 - 1,5 h	130	cena Po-Pá/víkend
	140/ 90 min	300 / 330 - 2,5 h	380 / 420 - 2,5 h		cena Po-Pá/víkend
Rakousko					
Sole-Felsen-Bad Gmund	488		763		vstup vždy min. na 2 hod

Tabulka 7 – Konkurence – ceny vstupů v Kč webové stránky provozovatelů (zdroj Google)

Konkurenční zařízení ve vzdálenějším okolí – destinační zařízení v České republice:

- Aquapalace Praha
- Aqualand Moravia

Tyto projekty se mohou stát jednorázovým výletním cílem obyvatel Českého Krumlova z důvodu množství atrakcí, ale nepředpokládá se častější odliv. Spíše se s ohledem na dojezdovou vzdálenost budou obyvatelé spádové oblasti navštěvovat Eurotherme či Sole-Felsen-Bad.

Přímá konkurence - hodnocení:

- zařízení jsou orientována především na kondiční plavání a výuku plavání
- malé části orientované na rekreaci
- velmi slabá nabídka wellness služeb – především sauny s výjimkou Frymburku, Prachatic a Saunie v Českých Budějovicích
- nízké ceny za vstupy do bazénů s výjimkou zařízení na Lipně a privátní Saunie
- investuje se či se bude investovat do modernizací a rozvoje bazénů např. rozšíření bazénu v Prachaticích, plánovaný Aquapark v Českých Budějovicích

Nepřímá konkurence - hodnocení:

Návštěvnost zařízení ovlivňují a svým způsobem jsou nepřímou konkurencí i další volnočasové aktivity v místě, které v době volného času mohou obyvatelé a turisté navštěvovat. Jedná se o různá sportovní, zábavní a kulturní zařízení jako i další volnočasové aktivity jako nakupování atd.

9.3 Řešení nových kombinovaných areálů v České republice a zahraničí

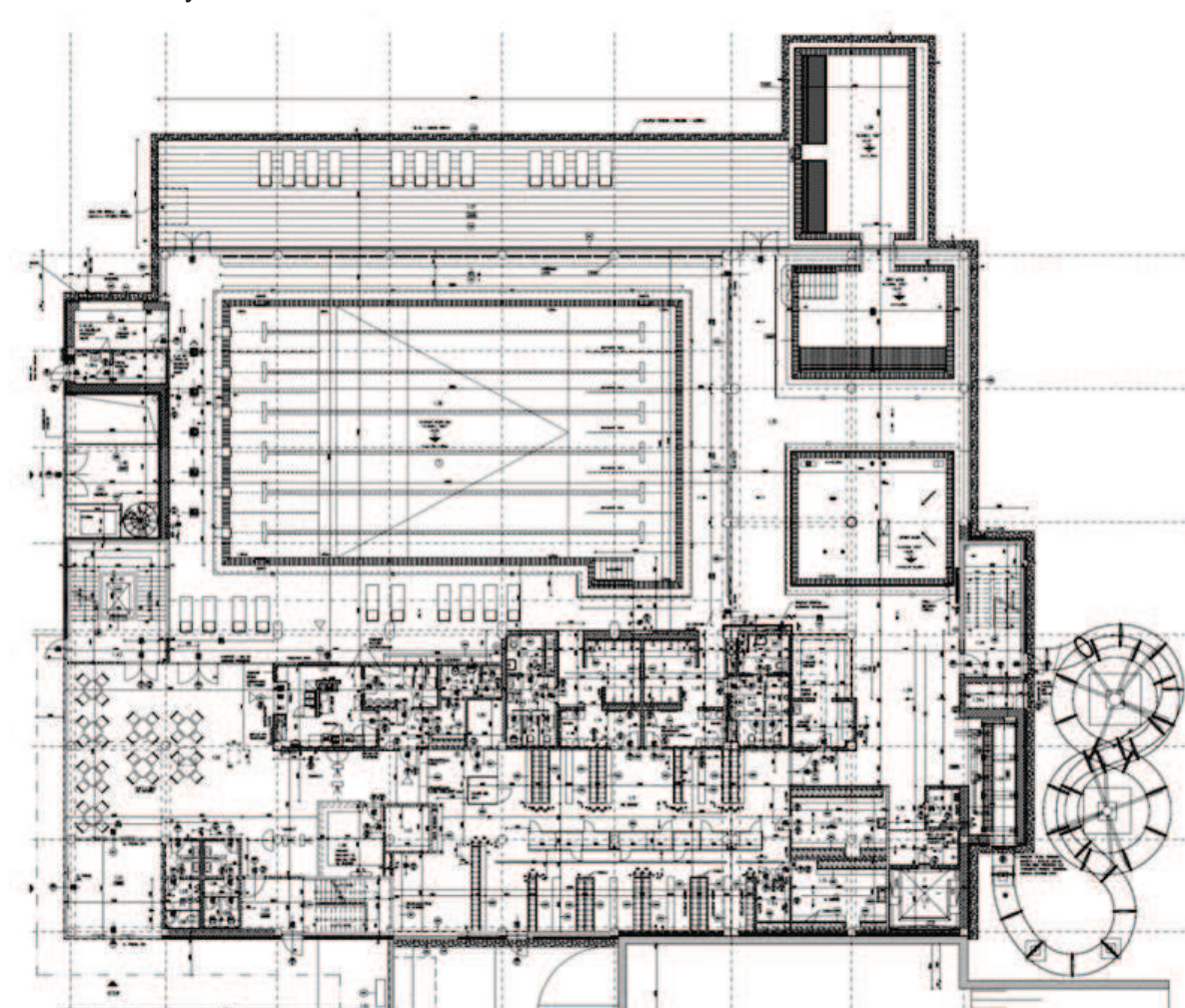
Zde je uvedeno několik ukázek řešení plaveckých bazénů a Aquacenter v České republice a zahraničí pro představu dispozičních vazeb, kapacit, atrakcí, prostorů pro odpočinek apod. dále je uveden investiční náklad na realizaci těchto projektů.

Česká republika

1. Nymburk

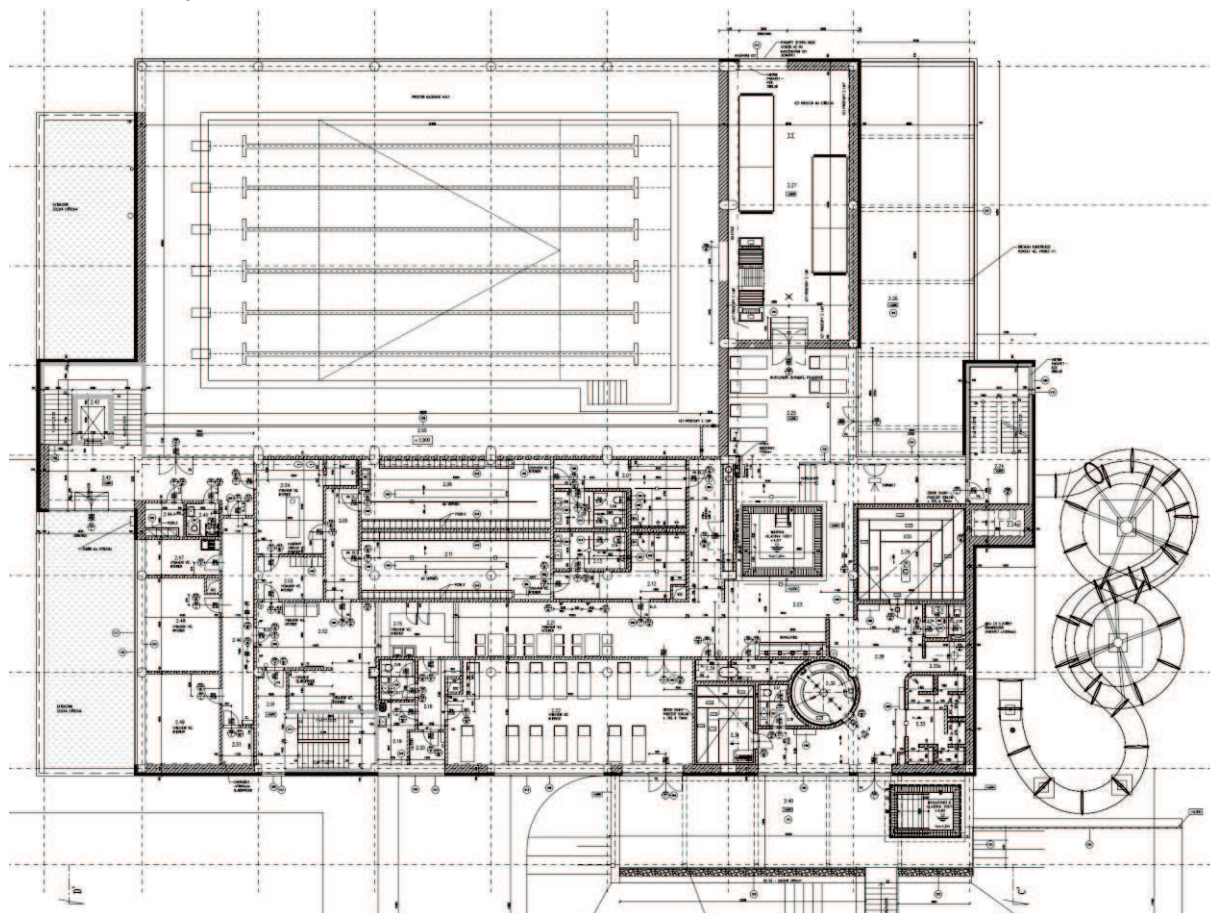
Investice za 430 mil. Kč bez DPH (388,842 + 41,235 dodatky) kapacita osob 196 bazény + 55 wellness

Půdorys 1.NP



Obrázek 43 – Nymburk – 1.NP (zdroj Google)

Půdorys 2.NP

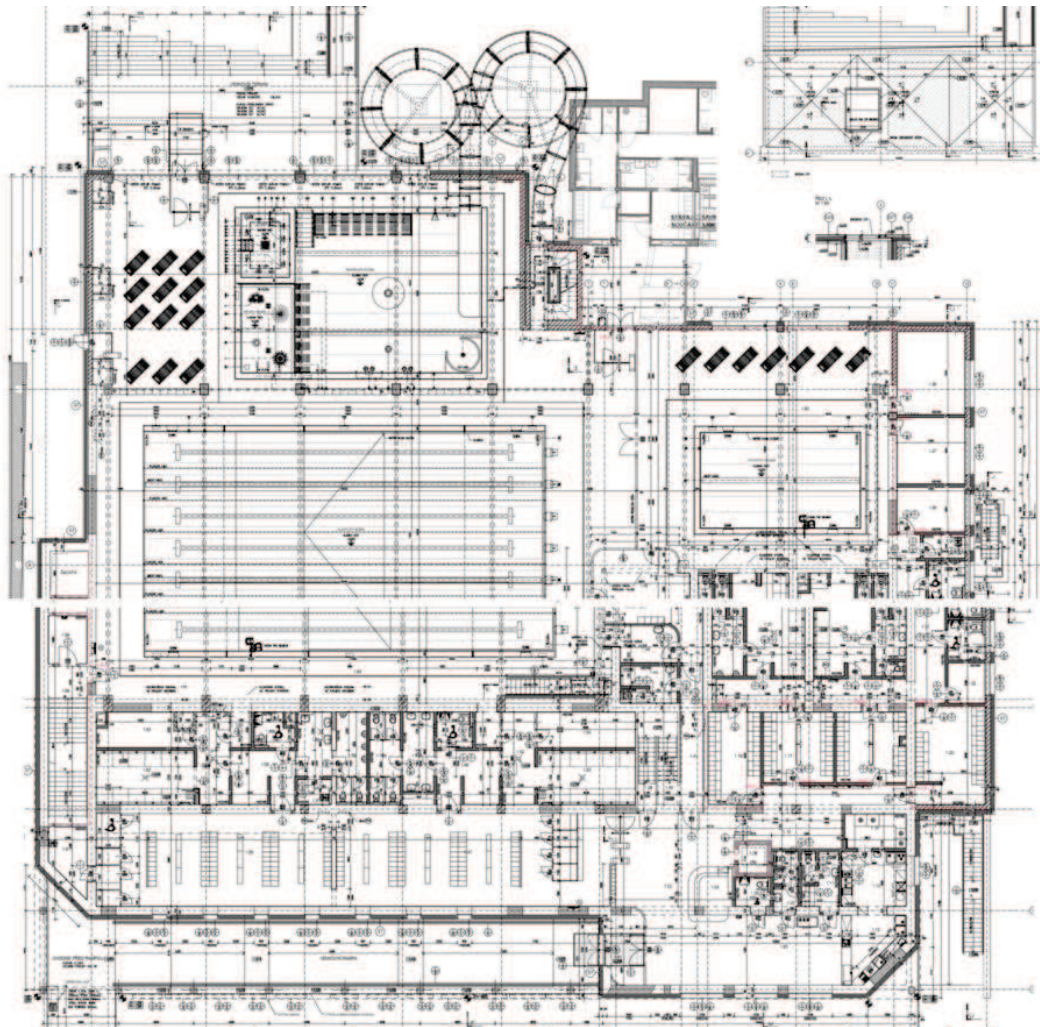


Obrázek 44 – Nymburk – 2.NP (zdroj Google)

2. Břeclav

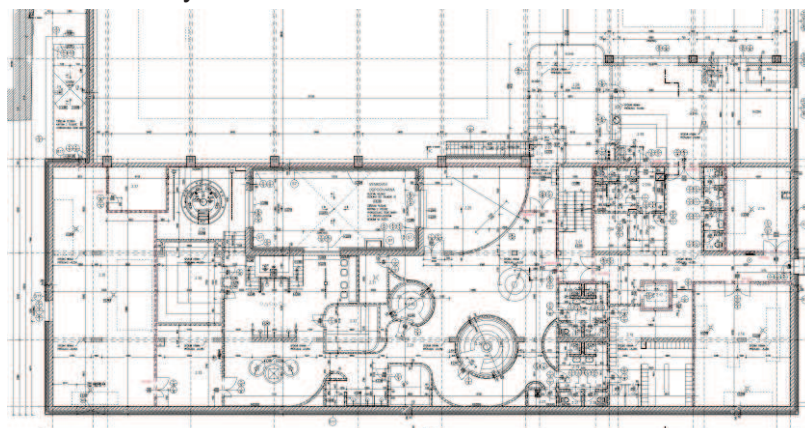
Investice za 438,120 mil. Kč bez DPH, kapacita osob 223 bazény + 65 wellness

Půdorys 1.NP



Obrázek 45 – Břeclav – 1.NP (zdroj Google)

Půdorys 2.NP

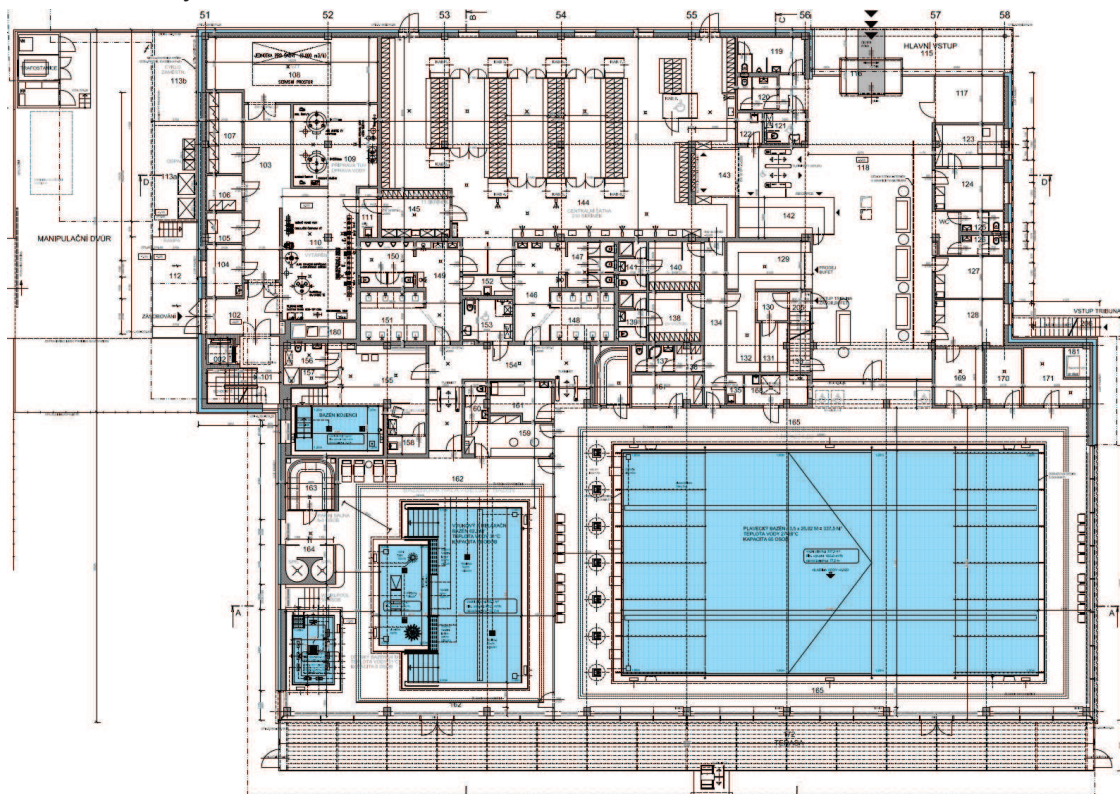


Obrázek 46 – Břeclav – 2.NP (zdroj Google)

3. Blansko

Investice za 321,120 mil. Kč bez DPH, kapacita osob 223 bazény

Půdorys 1.NP

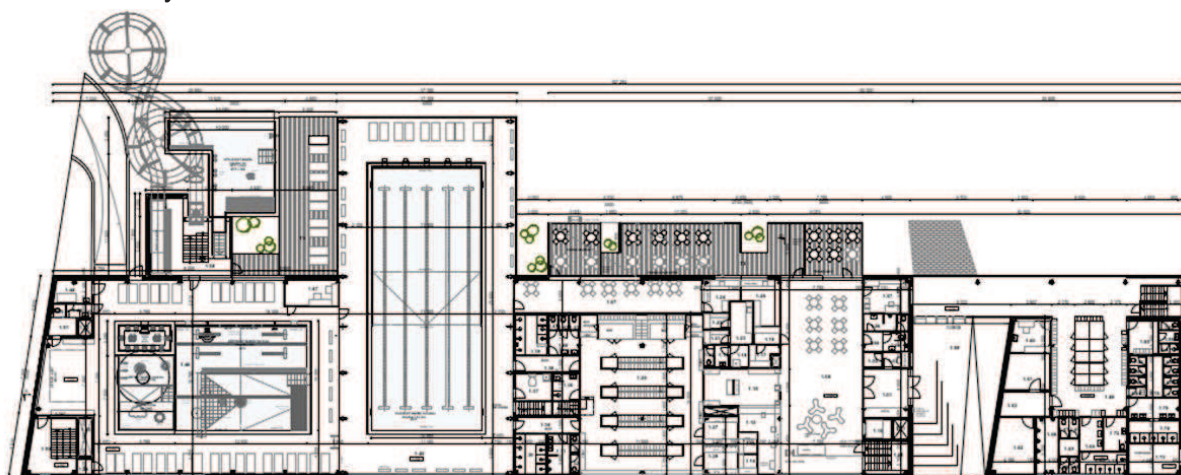


Obrázek 47 – Blansko – 1.NP (zdroj Google)

4. Kyjov

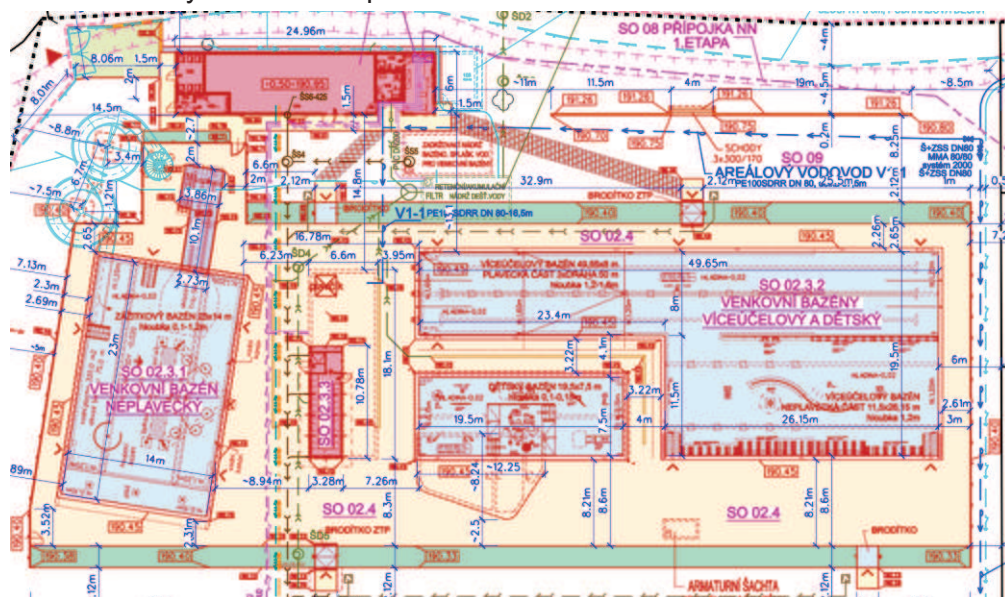
Investice za 321,643 mil. Kč v roce 2021 + index 48,6 %, je 478 mil. Kč v roce 2025 bez DPH, kapacita osob 220 bazény + 64 wellness + letní koupaliště 670

Půdorys 1.NP



Obrázek 48 – Kyjov – 1.NP (zdroj Google)

Půdorys letního koupaliště

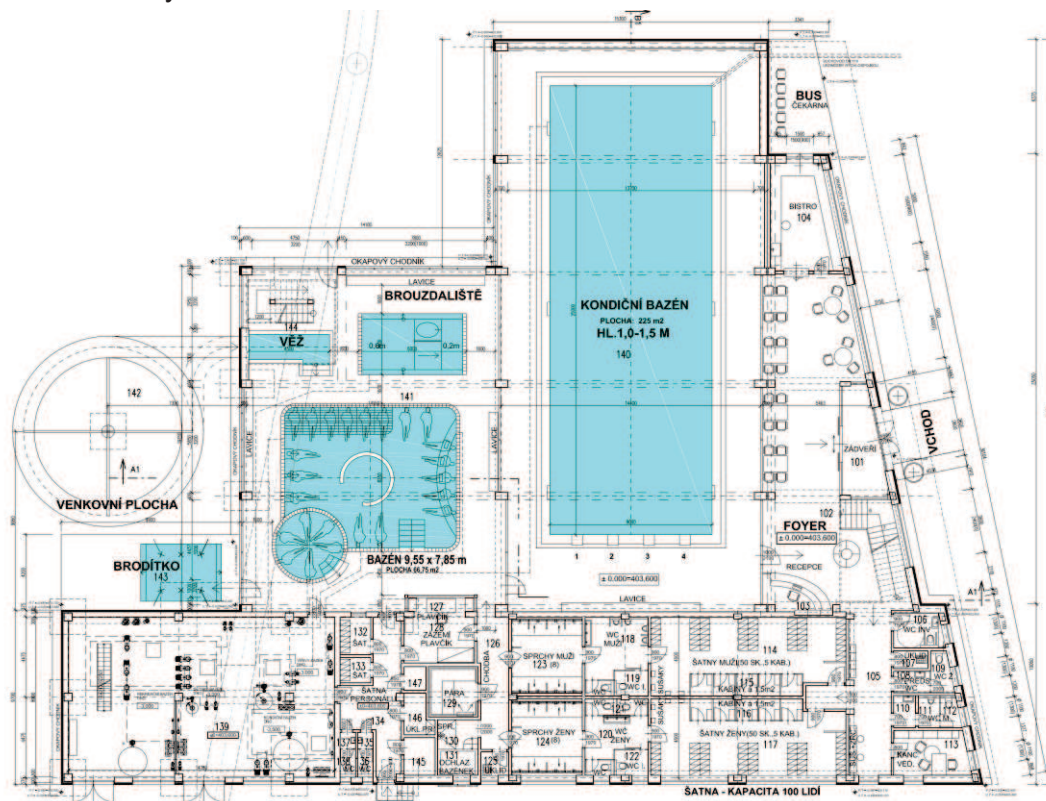


Obrázek 49 – Kyjov – letní koupaliště (zdroj Google)

5. Česká Ves

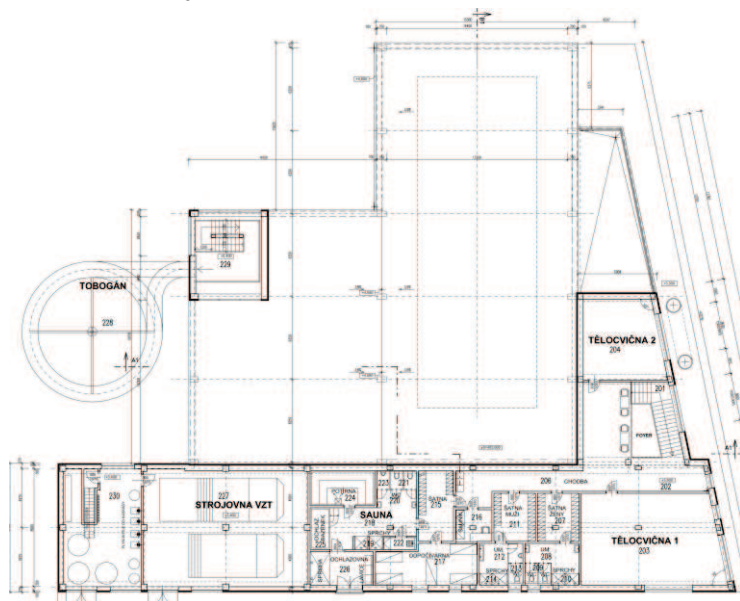
Investice za 237,739 mil. Kč bez DPH, kapacita osob 135

Půdorys 1.NP



Obrázek 50 – Česká Ves – 1.NP (zdroj Google)

Půdorys 2.NP

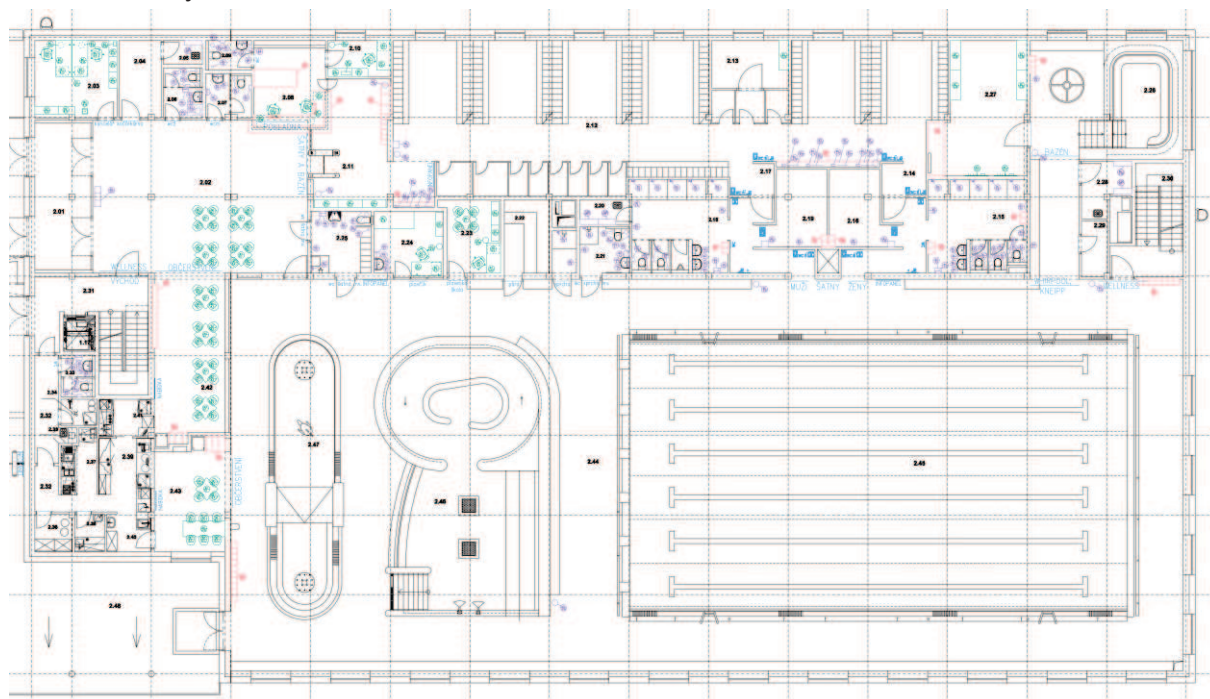


Obrázek 51 – Česká Ves – 2.NP (zdroj Google)

6. Litvínov

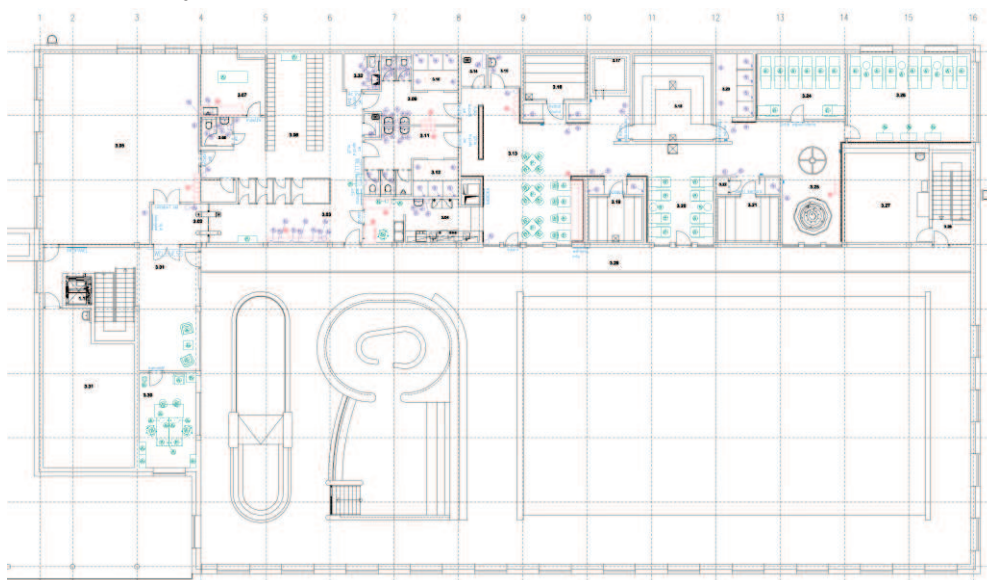
Investice za 362,050 mil. Kč bez DPH, kapacita osob 238

Půdorys 1.NP



Obrázek 52 – Litvínov – 1.NP (zdroj Google)

Půdorys 2.NP

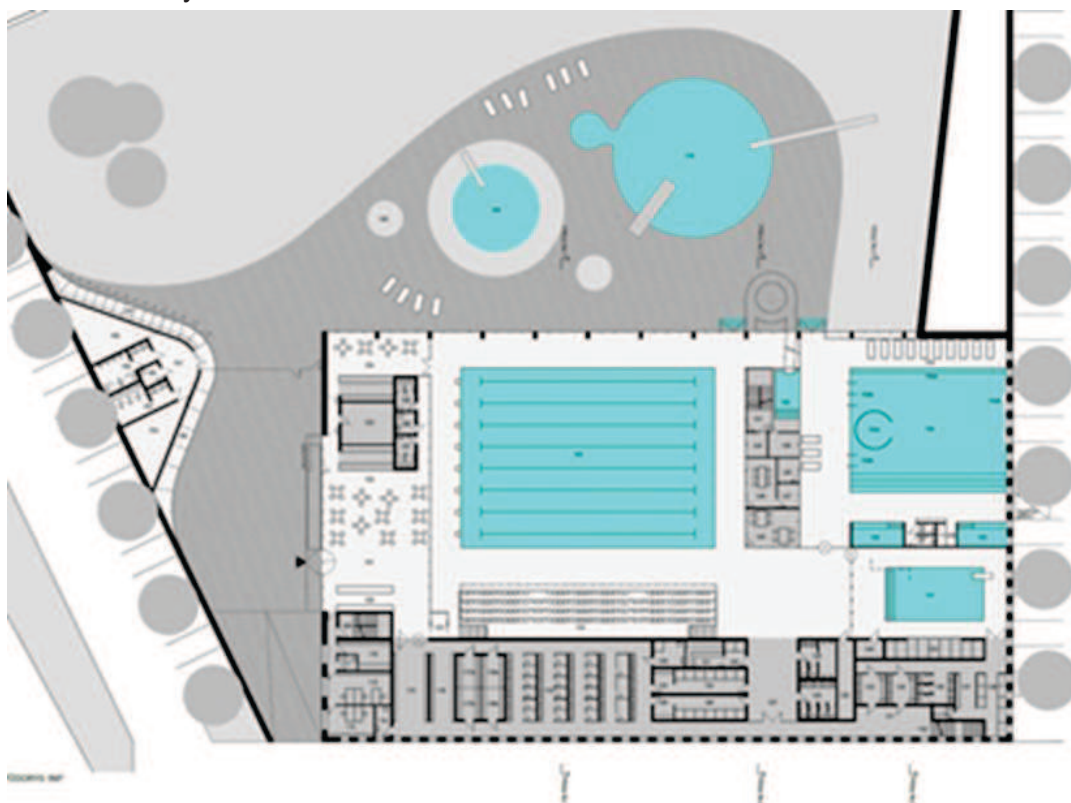


Obrázek 53 – Litvínov – 2.NP (zdroj Google)

7. Písek

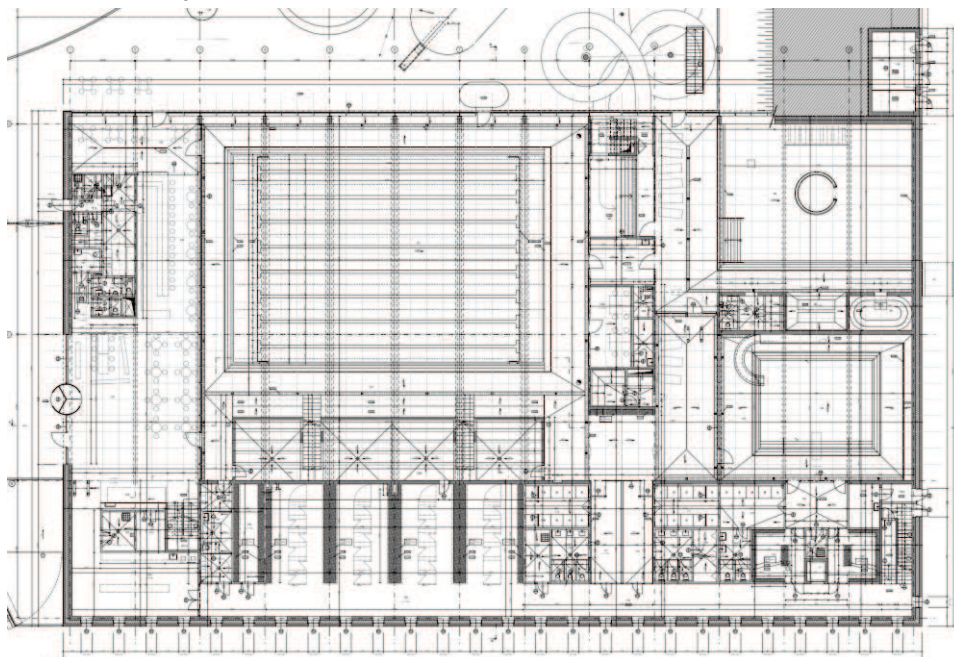
Investice za 388,09 mil. Kč bez DPH, kapacita osob 280 bazény + 40 wellness + 450 letní koupaliště

Půdorys 1.NP



Obrázek 54 – Písek – 1.NP (zdroj Google)

Půdorys 2.NP



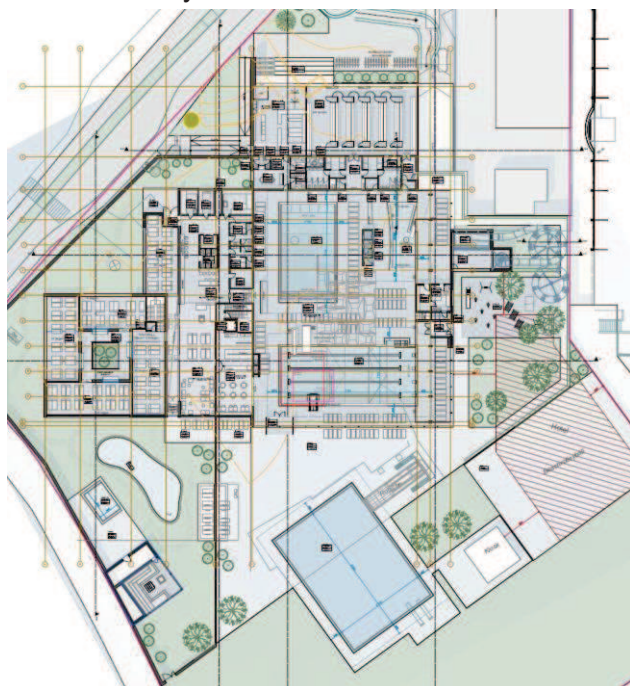
Obrázek 55 – Písek – 2.NP (zdroj Google)

Zahraničí

1. Axams Rakousko

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

Půdorys 1.NP

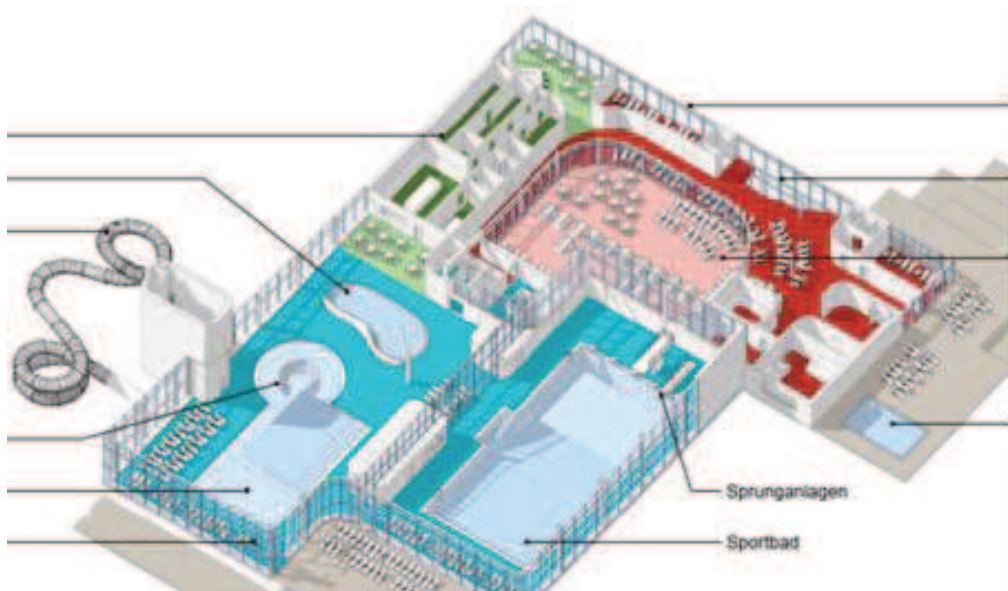


Obrázek 56 – Axams – 1.NP (zdroj Google)

2. Penzberg Německo

Město 16000 obyvatel

Půdorys 1.NP



Obrázek 57 – Penzberg – 1.NP (zdroj Google)

3. Obersdorf Německo

Město 9700 obyvatel, kapacita 400 osob, 9300 m2 podlažní plochy

Půdorys 1.NP



Obrázek 58 – Obersdorf – 1.NP (zdroj Google)

10 PROVOZOVÁNÍ PROJEKTU

10.1 Přípravná fáze

Již v přípravné fázi je nutné sestavit tým, který bude zajišťovat řízení projektu. Tento tým by měl projít všemi etapami projektu až do etapy provozování. Samozřejmě ne ve všech etapách je nutná aktivní součinnost všech členů týmu.

Většina členů týmu (zaměstnanci i externí členové týmu), podílející se na projektu by měli mít alespoň částečnou zkušenost s projektovým řízením a s realizací podobných investičních projektů.

Během projektu je vhodné mít zajištěné tyto pozice:

- manažer projektu
- výkonný manažer projektu
- administrátor projektu
- ekonomický konzultant
- technickoprovozní konzultant
- projektant
- technický dozor
- další specialisté na danou problematiku (např. energie, marketing, personalistika apod.)
- dodavatel / dodavatelé

Manažer projektu

Obvykle je za celé řízení těchto projektů zodpovědný manažer projektu, jímž je obvykle starosta / místostarosta města.

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

Výkonný manažer projektu

Tuto pozici obvykle zastává někdo z radních města či vedení města, případně někdo z provozovatelské organizace, který zodpovídá za celkovou koordinaci projektového týmu, přidělování úkolů, kontrolu jejich plnění a zajišťuje koordinaci práce členů týmu. Spolupodílí se na zajištění ekonomických podkladů pro zpracování projektové dokumentace a ekonomických analýzách. Zodpovídá za vyhlášení a vyhodnocení veřejných zakázek.

Administrátor projektu

Tato pozice je obsazena buď pracovníkem investičního odboru města či externím pracovníkem. Administrátor zodpovídá, za zajištění dokumentů, informací a podkladů pro potřebné dokumenty a projektů nutných k zdárné realizaci díla. Komunikuje a konzultuje s externími subjekty.

Ekonomický konzultant

Členem týmu, zodpovědným za ekonomickou stránku projektu, např. z pohledu financování, daňových aspektů apod.

Technicko – provozní konzultant

Členem týmu, který zodpovídá za definování budoucího provozu po stránce provozní. Je oponentem a rádcem projektantům v přípravě všech stupňů projektové dokumentace. Pomáhá investorovi s přípravou provozu apod.

Projektant

Zpracovává kompletní projektovou dokumentaci díla, zajišťuje inženýring projektu jako i autorský dozor během realizace.

Poradenská organizace

Poradenské společnosti či konzultanti řeší specifické odborné části projektu v jeho různých fázích, a to různě během jednotlivých etap projektu. Jedná se především o specializované činnosti v oblasti energetiky, dotací, marketingu, personalistiky, právního poradenství apod.

Technický dozor

Zajišťuje kontrolu prováděného díla v etapě realizace projektu

Dodavatel / Dodavatelé

Zajišťují samotnou realizaci díla či jejích částí. Boudou vybráni dle zákona o zadávání veřejných zakázek před samotnou realizací projektu.

10.2 Provozní model

Budoucí bazén může být provozován více možnostmi.

Zde se předpokládá provozování PRO-SPORT ČK o.p.s., která provozovala stávající Plavecký stadion a mnoho dalších sportovišť ve městě, ale majitelem objektu by byla nově zřízená městská společnost. Mezi těmito společnostmi by byl např. nájemní vztah, nebo smlouva o řízení apod.

S ohledem na zkušenost a možnost využití mnoha synergických efektů v rámci příspěvkových organizací je to logická volba.

Tato společnost může v rámci ostatních aktivit v dalších zařízeních nový projekt aktivně nabízet.

Může být i zaveden jednotný pokladní systém např. s před nabitými službami, které zákazníci mohou čerpat na jednotlivých sportovištích ve městě, jako i zde může být využita celoměstská karta Krumlováka apod.

S ohledem na platby DPH je však nutné prověřit, jestli uvedená společnost je daňově nevhodnější pro provoz uvedeného zařízení.

I při provozování společností na straně města může být část objektu dále pronajata, a služby zde může zajišťovat externí smluvní partner. To je uvažováno pro prostor Rehabilitace, Občerstvení, Masáže apod.

V případě fungování bazénu v nové městské organizaci, budou některé činnosti na Aquacentru zajišťovány v rámci této společnosti. Jedná se např. o tyto činnosti – vedení účetnictví, personalistiku, IT služby, marketingové služby, centrální nákup apod.

10.3 Provozní fáze

10.3.1 Provozní doba

Pro stanovení provozních nákladů byl navržen model otevírací doby jednotlivých středisek, který vychází z provozní zkušenosti z bazénů ve městech obdobné velikosti a samozřejmě dle lokálních zvyklostí.

Provozní dobu je vhodné vždy po zkušebním provozu upravit dle poptávky zákazníků, sezonality atd...

Předpokládané otevírací doby jednotlivých středisek

	Plavecký bazén	provozní hodiny	Výukový bazén	provozní hodiny	Relaxačně - zábavní zóna	provozní hodiny	Saunový svět	provozní hodiny
Po	10:00 - 21:00	11	10:00 - 21:00	11	12:00 - 21:00	9	12:00 - 21:00	9
Ut	6:00 - 21:00	15	8:00 - 21:00	13	10:00 - 21:00	11	12:00 - 21:00	9
St	6:00 - 21:00	15	8:00 - 21:00	13	10:00 - 21:00	11	12:00 - 21:00	9
Ct	6:00 - 21:00	15	8:00 - 21:00	13	10:00 - 21:00	11	12:00 - 21:00	9
Pa	6:00 - 22:00	16	8:00 - 21:00	13	10:00 - 22:00	12	12:00 - 22:00	10
So	9:00 - 22:00	13	9:00 - 21:00	12	9:00 - 22:00	13	9:00 - 22:00	13
Ne	9:00 - 21:00	12	9:00 - 21:00	12	9:00 - 21:00	12	9:00 - 21:00	12
týdně		97		87		79		71

	Tobogány	provozní hodiny	BISTRO	provozní hodiny	Víceúčelový sál	provozní hodiny
Po	12:30 - 20:00	7,5	10:00 - 21:00	11	10:00 - 21:00	11
Ut	10:30 - 20:00	9,5	9:00 - 21:00	12	8:00 - 21:00	13
St	10:30 - 20:00	9,5	9:00 - 21:00	12	8:00 - 21:00	13
Ct	10:30 - 20:00	9,5	9:00 - 21:00	12	8:00 - 21:00	13
Pa	10:30 - 21:00	10,5	9:00 - 21:00	12	8:00 - 21:00	13
So	9:30 - 21:00	11,5	9:00 - 21:00	12	9:00 - 21:00	12
Ne	9:30 - 20:00	10,5	9:00 - 21:00	12	9:00 - 21:00	12
týdně		68,5		83		87

Tabulka 8 - Předpokládané otevírací doby jednotlivých středisek

10.3.2 Personál

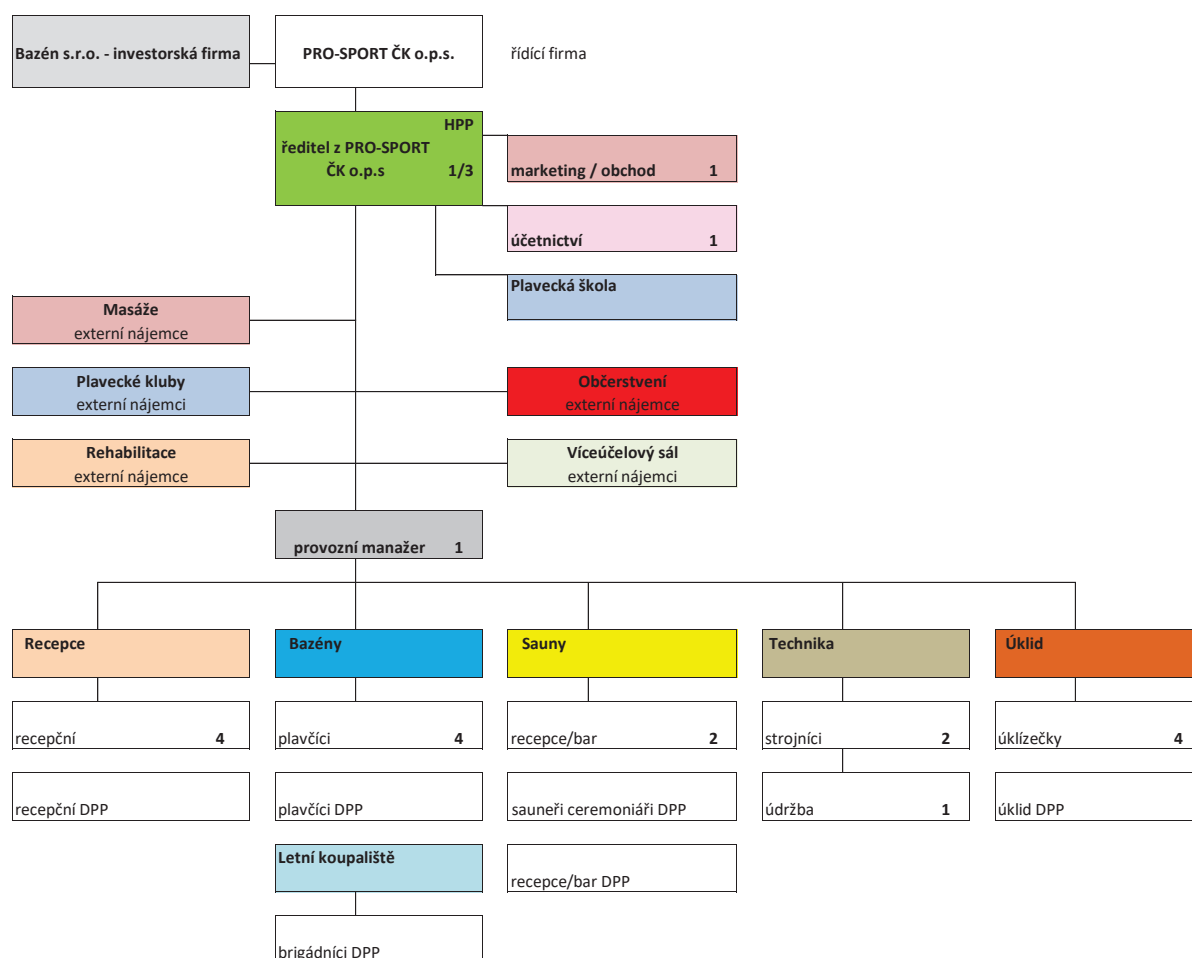
V provozní fázi budou veškeré činnosti zajištěny vhodnými stávajícími či novými zaměstnanci, které je nutné vybrat již v etapě dostavby objektu, aby byli řádně zaškoleni a připraveni do provozní etapy a již dnem otevření poskytovali požadovaný standard služeb pro zákazníky.

Díky realizaci projektu vzniknou oproti stávajícímu stavu nová pracovní místa, která budou obsazeny na základě výběrových řízení, případně lze vhodně využít i personál stávajícího Plaveckého stadionu, kde může být výhodou obsazení některých pozic již zkušenými pracovníky.

Pracovníci budou zaměstnáni na základě pracovních smluv za předem dohodnutou mzdu v souladu se zákoníkem práce. Všichni nově zaměstnaní projdou vstupním školením o bezpečnosti a ochraně zdraví při práci, jako i dle pozice speciálními školeními odpovídající činnostem, které budou vykonávat. Například pro recepční školením prodejních dovedností apod.

Zde je uveden možný organigram jednotlivých středisek a pracovních pozic.

Organigram jednotlivých pozic



Graf 1 - Organigram pracovních pozic

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

Pracovní pozice a mzdové náklady

Personální náklady dle provozní doby

Bazén	mzdové náklady měsíční	odvody, nemocenská, dovolená - koef. 1,5	počet personálu	Celkem mzdové náklady (měsíční)
koeficient mzdových nákladů (sociální a zdravotní pojištění, nemocenská, dovolená, odměny,..)		1,5		
vedení bazénu				
ředitel Aquaparku/ Sportovních zařízení - 1/3 úvazku pro AQ	80 000	40 000	1	40 000
provozní manažer - výkonný člověk na bazénu	50 000	75 000	1	75 000
manažer marketingu a obchodu	50 000	75 000	1	75 000
účetní	45 000	67 500	1	67 500
celkem			4	257 500
technika				
strojník	46 000	69 000	2	138 000
údržba	46 000	69 000	1	69 000
celkem			3	207 000
výkonový pracovníci				
recepční pokladny	31 000	46 500	4	186 000
plavčík	39 000	58 500	4	234 000
obsluha saun	31 000	46 500	2	93 000
úklid	33 000	49 500	4	198 000
celkem			14	711 000
CELKEM pracovníků HPP			21	
Celkem mzdové náklady HPP	měsíčně			1 175 500
	ročně			14 106 000

	sazba na hod Kč	provozní týdny 50, ale využitelnost 75%	počet hodin týdně	mzdové náklady ročně
Mzdové náklady brigádníků				
bazén	200	38	36	270 000
pokladny	200	38	36	270 000
sauny ceremoniály	200	38	36	270 000
sauny recepce/bar	200	38	24	180 000
úklid	200	38	36	270 000
ostatní (animace, ...)	200	25	12	60 000
	počet provozních zaměstnanců	průměrná hodinová sazba	hodin ročně	
náhrada za dovolené výkonných pracovníků a 40 hod x 5 týdnů	17	280,0	3 400	952 000
Celkem mzdové náklady brigádníků ročně				2 272 000
CELKEM pracovníků	HPP		21	
	DPP - dle hodin			
CELKEM MZDOVÉ NÁKLADY	ročně v Kč			16 378 000

Tabulka 9 - Pracovní pozice a mzdové náklady

V tabulce je uveden model mzdových nákladů v současné mzdové úrovni. Jelikož není znám ani předpokládaný plánovaný termín otevření nelze ani predikovat případný nárůst mzdových nákladů.

Celkově se jedná o 21 pracovních úvazků na HPP a doplňkový fond brigádnických hodin na pokrytí dovolených pracovníků na HPP a k posílení pracovníků na směnách pro čas špičkových návštěv (posílení pozic plavčíků, recepčních, pro provádění saunových ceremoniálů apod.).

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

Jsou zde uvedené mzdové náklady, které bude potřeba pokrýt na vedení bazénu – ředitel a provozní manažer.

Manažeři mají kompetence pro jednotlivé činnosti, ale mají minimální zastupitelnost z důvodu o dovolené, nemoci apod., ale také např. při víkendových kontrolních službách.

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

Brigádnické hodiny jsou uvažovány v tomto rozsahu:

Poznámka: počet hodin denně pro brigádníky		hodin za den	hodin týdně
brigádníci bazén	Po-Pá	4	20
	So-Ne	8	16
brigádníci recepce	Po-Pá	4	20
	So-Ne	8	16
brigádníci saunové ceremoniály	Po-Pá	4	20
	So-Ne	8	16
brigádníci recepce saun	Po-Pá	4	8
	So-Ne	8	16
brigádníci úklid	Po-Pá	4	20
	So-Ne	8	16

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

Dle modelu jsou mzdové náklady při stávající mzdové úrovni ve výši 16,378 mil Kč ročně pro kryté Aquacentrum. Vše je včetně zákonných odvodů a fondů na dovolené, proplácení nemocenské, motivačního systému apod.

V personálních nákladech nejsou uvažovány náklady na personál plavecké školy, která se uvažuje jako samostatné středisko provozovatele, jako je tomu doposud na Plaveckém stadionu. Ze školy je pak čistý výnos.

Za činnost plaveckých oddílů bude Aquacentrem účtované nájemné za pronajaté dráhy či celé bazény (např. výukový).

Občerstvení, jako i Masáže a Rehabilitace jsou pronajaty externímu partnerovi.

Víceúčelový sál pro cvičení v 1.PP je pronajímán po hodinách externím subjektům.

Činnosti účetnictví, personalistiky, IT služeb, částečně marketingu apod. jsou zajišťované v rámci o.p.s., a v ostatních nákladech jsou tyto položky kalkulovány.

10.3.3 Provozní vybavení

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

Tento rozpočet se sestavuje pro tzv. pre-opening. Jsou v něm zahrnuty položky na provozní chemie (bazénové a úklidové), provozní vybavení od oblečení pro personál počínaje, až pro vybavení provozů ručníky či prostěradly v saunách konče atd. Dále vybavení kancelářskými potřebami, zdravotnickým materiálem, vybavením dílny, základními náhradními díly apod.

Kalkuluje se zde i s náklady na proškolení personálu, s náklady na mzdy zaměstnanců, kteří nastupují vždy několik týdnů (dle profese) před zahájením provozu.

Náklady na elektřinu, vytápění a vodu po předání a převzetí stavby, než bude zařízení otevřeno pro veřejnost a budou na pokrytí těchto nákladů zdroje z tržeb.

Je zde nutné vždy uvažovat s postupnou náběhovou křivkou tržeb, a proto je nutné vytvořit dostatečnou finanční rezervu. Náběh tržeb je dán termínem otevření zařízení během roku a spuštěnou marketingovou kampaní před otevřením.

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

Rozpočet na pre-opening uvedeného zařízení se dá předpokládat ve výši **cca 3 – 6 mil. Kč**.

V rámci pre-openingu se připravuje detailní rozpočet s předpokládanými náklady v čase. Celková činnost pro pre-opening se zahajuje minimálně **6 měsíců** před otevřením bazénu. Část aktivit však běží již od zahájení projektu a to jsou např. marketingové a PR aktivity.

Díky městskému provozovateli lze některé aktivity realizovat stávajícím týmem Plaveckého bazénu, respektive využít nějaké vybavení, provozní manuály, školení personálu apod. To umožní plynulejší rozjezd nového Aquacentra po provozní.

11 MARKETING PROJEKTU

Český Krumlov je vnímán jako významný turistický cíl v České republice a velkou roční návštěvností. V před covidovém období cca 2 mil. turistů ročně, nyní je to o cca 1/3 méně.

Z celorepublikového pohledu je lokalita jižních Čech pro 42 % osob spontánně vnímána jako místo vhodné pro svojí dovolenou. Zároveň pro 92% obyvatel jsou jižní Čechy vnímány pozitivně.

Ve městě a v okolí Lipenské nádrže je velká struktura ubytovacích kapacit, což činí z města a okolí mimo jiné vynikající zázemí pro návštěvníky výletních cílů v daném regionu.

Ve městě je mnoho turistických atrakcí. Kromě zámku a otáčivého divadla je zde mnoho muzeí, jsou zde organizovány kulturně-společenské akce apod.

Segment „rodiny s dětmi“ je v tuto chvíli velmi typickým segmentem návštěvníků napříč ostatními segmenty v závislosti na příslušných aktivitách. Pro tuto skupinu však není doposud, až na výjimky příliš atraktivní nabídka. Plánované aquacentrum by to mohl rozhodně změnit.

Obecně aquacentra patří do segmentu zážitkové turistiky, kde s ostatními atrakcemi ve městě, či v kraji, může napomoci vytvořit zajímavé místo k pobytu.

Zároveň i aquacentra obecně přispívají k turistickému ruchu i v období mimosezonních, a to zvláště v provázanosti s ubytovací kapacitou.

11.1 Marketingová strategie

Posláním projektu je vytvořit sportovně – relaxační zřízení pro město Český Krumlov, které bude cílit i na zákazníky spádové oblasti – obyvatele a turisty.

Toto zařízení by ideálně mělo uspokojit potřeby různých zákaznických skupin z hlediska sportovních aktivit ve vodě, jako i zajistit možnost relaxace či zábavy, kterou nyní v plaveckém bazénu postrádají.

Především je, ale nové aquacentrum zacíleno a koncipováno tak, aby zajistilo možnost relaxace či zábavy (vodní a saunové) se zaměřením na rodiny s dětmi, a na klientelu, která vyhledává pasivní rekreaci a odpočinek, v prostředí nabízející „teplou vodu“. Aquacentrum, ale nabídne vyžití nejen zmíněným cílovým skupinám, ale širokému spektru zákazníků všech věkových skupin.

Toto zaměření je dáno tím, že stávající plavecký bazén poskytuje služby převážně sportovní a segment vodní zábavy a relaxace ve městě v daném měřítku doposud chybí.

Zároveň cílem návrhu je navrhnout projekt, který do budoucna nebude provozními náklady zatěžovat rozpočet města.

Pro město by tento projekt určitě obohatil občanskou vybavenost, a ještě více by se město stalo pro obyvatele atraktivnější.

Budoucí zařízení by mělo dle varianty řešení rozsahu služeb nabízet tyto atrakce:

- Plavecký bazén
- Výukový bazén
- Relaxační a Dětskou zónu s možností i pobytu ve venkovní části
- Tobogán/ny
- Saunový svět s vnitřní a venkovní částí
- Rehabilitace
- Masáže
- Víceúčelový cvičební sál
- Gastro
- Venkovní zahrada s možností letního koupání ve venkovním Letním koupališti
- Možnost přístupu „suchou“ nohou z plánovaného hotelu v sousedství do Aquacentra

Služby v budoucím zařízení by měli být od počátku koncipovány tak, aby zákazníkům poskytovali odpovídající hodnotu za očekávané vstupné. Personál by měl být připravován na prozákaznický přístup a měl by vytvořit v zařízení příjemnou atmosféru pro zákazníky, aby se opět rádi vraceli.

Projekt je koncipován poněkud odlišně než ostatní bazény v okolí. Měl by kromě základní funkce možnosti kondičního plavání a výuky plavání nabídnout i širší spektrum wellnessově orientovaných služeb, které jsou zákazníky poptávány a jsou za ně ochotni platit i vyšší vstupné.

Zároveň tyto služby očekávají turisté v lokalitě jako standard a jsou jedním z důvodů k návštěvě zařízení či návštěvě lokace samotné a přispívají k prodloužení pobytu v místě.

I cenová úroveň projektu s ohledem na nový projekt v místě by mohla být vyšší, než jsou ceny konkurence. Pro místní občany je pak možnost získávat slevy na vstupném formou např. abonentních programů apod.

Nové zařízení vytvoří velmi zajímavá kombinace služeb, která bude schopna obsloužit průběžně během roku, ale i v průběhu dne široké spektrum zákazníků.

Celý projekt nového aquacentra by měl mít ambici stát se zajímavým regionálním turistickým cílem.

Pro další postup v projektu je důležité rozhodnutí, jaká varianta řešení projektu by městu vyhovovala. Následně pak zahájit přípravy projektu viz popis v předchozí kapitole.

11.2 Marketingový mix 7P

Produkt

Navržené zařízení by mělo být relaxačně-sportovní komplex pro sport a trávení volného času nabízející široké spektrum aktivit a relaxace během celého roku.

Projekt má poskytnout místo vyžití pro různé cílové skupiny, a to i v různých kombinacích možnosti pobytu v jednotlivých částech areálu.

Zařízení je navrženo do několika zón, kde bude vybíráno různé vstupné a budou různě dlouhé možnosti vstupu.

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

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

- Teplejší voda v relaxačních a dětských bazénech
- Kapacitní odpočinkové plochy
- Zajímavá toboganové atrakce
- Atraktivní dětský bazén + atraktivní atrakce
- Velký saunový svět s velkou venkovní saunovou terasou, ale i s možností do budoucna vybudovat i saunovou zahradu
- Provázanost jednotlivých středisek
- Možnosti občerstvení
- Možnost parkování
- Ideálně v konceptu uvažováno s propojením s hotelem
- Unikátní výhledy, především na Zámek

Distribuční politika (place)

Pro prodej produktů bude sloužit především recepce, jako základní informační a prodejní kanál. Bude zde prodej základních vstupenek, jako i předplatitelských karet, dárkových poukazů apod.

Jako vedlejší prodejní kanály budou využívány přímá oslovení potenciálních firemních zákazníků z B2B sektoru s nabídkou produktů pro zaměstnance firem v okolí, obchodní partnery apod.

Významnou roli představuje nyní možnost prodeje on-line produktů na webových stránkách. To se nyní stává velmi důležitý prodejní kanál s ohledem na využívání moderních technologií zákazníky a do budoucna bude zásadním prodejním kanálem. To jak pro běžného zákazníka, tak i pro předplatitele služeb, kteří využívají zároveň ke vstupu např. náramkové čipy a

přímo procházejí turnikety bez odbavení na recepci a s vlastním dobíjením kreditu přes zákaznický účet přes webovou či mobilní aplikaci.

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

Ideální pro provoz tohoto aquacentra by byla provázanost s ubytovacím zařízením, které by bylo postaveno a provozováno externím partnerem.

Cena a cenová politika (price)

Návrh cen je stanoven s ohledem jednak na obdobná zařízení v okolí Českého Krumlova, které lze brát jako konkurenci, ale i dle obdobných zařízení, které provozují obdobná zařízení.

Ceny budou vždy pro celé středisko. Budou rozlišeny dle délky pobytu v nich. Další dělení je možné na dospělé, děti, seniory, abonenty (předplacené vstupy) apod. Dále je možné členění na sezonu a mimosezonu, dopolední hodiny a více navštěvované odpolední časy, víkendy apod.

Ceník není navržen pro jednotlivé úrovně, ale jako návrh, z kterého se vychází pro výpočet průměrné účtenky. Nejsou detailně řešeny jednotlivé stupně zvýhodnění apod. pro skupiny, děti atd. Je zde možné nastavení např. vstupu dětí do 100 cm zdarma apod. Neuvažuje se v kalkulaci s množstevními slevami.

Pro základní představu je uveden možný koncept ceníku v základních parametrech vstupného.

Případné slevy pro abonenty (časté zákazníci) by byly cca 10 % z ceníkových cen na základě předplacených služeb např. formou elektronických peněženek s před nabitým kreditem.

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

Model ceníku také vychází z koncepce ceníku v novém Aquaparku v Kyjově, který byl otevřen 9/2023, jen je upravena struktura délky pobytu návštěvníků.

Návrh struktury ceníku

ZÓNA 1	1,5 hod	2 hod		
plavecký bazén				
základní vstupné	120	140		
základní vstupné - abonenti	100	120		
zvýhodněné vstupné - děti/senioři	70	90		
ZÓNA 2		2 hod	3 hod	den
relaxačně-zábavní bazén				
základní vstupné		290	390	490
základní vstupné - abonenti		260	360	460
zvýhodněné vstupné - děti/senioři		240	330	420
rodina 2 + 2		940	1275	1310
ZÓNA 3		2 hod	3 hod	den
saunový svět				
základní vstupné		390	440	590
základní vstupné - abonenti		350	420	490
zvýhodněné vstupné - děti/senioři		340	400	460
rodina 2 + 2		1290	1480	1870
ZÓNA 4		po 16:00 hod		den
letní koupaliště				
základní vstupné			90	130
základní vstupné - abonenti			80	120
zvýhodněné vstupné - děti/senioři			70	110
rodina 2 + 2			250	370

Tabulka 10 – Návrh struktury ceníku

Poznámky

- základní vstupné – dospělý
- zvýhodněné vstupné – studenti, důchodci
- děti od 100 cm zdarma
- rodina - 2 dospělí a 1 platící dítě, druhé dítě za ½ ceny

Ceník je nastaven s ohledem na přepočítaný vstup na 1 minutu tak, aby pro zákazníka vždy bylo výhodnější kupovat delší pobyt. K tomu by měl být školen personál recepce, aby vhodným prodejním rozhovorem zákazníka přesvědčili k nákupu co nejvyšší vstupenky, jelikož se to zákazníkovi „vyplatí“.

Propagace (promotion)

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

Již od zahájení výstavby projektu je nutné projekt začít komunikovat a uvádět do povědomí budoucích zákazníků. Je vhodné organizovat např. soutěž o název zařízení apod. Již od začátku projektu je vhodné pořídit samostatné webovské stránky, facebookovou stránku, instagramový účet projektu a sdělovat na těchto komunikačních kanálech informace o postupu v přípravě a výstavbě projektu.

V době realizace je vhodné pořádat např. dny otevřených dveří na stavbě pro seznámení zákazníků s projektem a postupem v něm. Zároveň před otevřením je vhodné umožnit občanům seznámení s objektem formou dne otevřených dveří s provedením po objektu a popsáním atrakcí, možnostmi pohybu po objektu apod. To vše doprovázené již předprodeji služeb.

Před otevřením je nutné připravit úvodní marketingovou kampaň pro spádovou oblast potenciálních zákazníků.

Je vhodné pořádat soutěže o vstupenky, představovat projekt veřejnosti při různých příležitostech. Využívat soutěže a dárky pro školní děti. Např. soutěž o maskota, školní rozvrhy s motivy aquacentra apod.

Zajistit navigaci k bazénu z důležitých dopravních směrů. Komunikovat otevření formou např. plakátů, billboardů ve městě.

Použít informační kanály města k sdělení informací o projektu. Využít tuto novinku v regionu z hlediska PR v rámci regionálních novin, radií, televizí apod.

Oslovit firmy v lokalitě s nabídkou předplacených produktů pro zaměstnance atd.

Před otevřením projektu už mít plně funkční webovské stránky s kompletními informacemi o zařízení (nabídka služeb, inspirativní fotografie, ceníky, otevírací doby atd.) jako i tištěné informační materiály v češtině, ale i případně v angličtině/němčině.

Současné trendy v marketingu pro dané zařízení jsou zaměřené, ale především na on-line komunikaci. Zde by měla být alokována velká část marketingového rozpočtu.

Je nutné vést od počátku projektu aktivní komunikaci k zajištění budoucích zákazníků celého zařízení.

Lidé (people)

U služeb založených na osobních vztazích hrají Zaměstnanci velmi významnou roli.

Pro úspěšné fungování aquacentra je nutné najmout zaměstnance s potřebnými dovednostmi a zájmem pro poskytování služeb v daném typu provozu. Zde se dá vycházet již ze zkušeností provozního týmu, který zajišťuje provoz Plaveckého bazénu.

Zároveň Zákazníci se často ve službách aktivně podílejí na celém procesu fungování zařízení, jako i kvalitě poskytovaných služeb. Zákazník může hrát jednu ze tří hlavních rolí – zákazník jako zdroj příjmu, zákazník přispívající ke kvalitě a spokojenosti, zákazník jako konkurent.

Procesy (processes)

Pro daný typ provozu zařízení je vhodné nastavit určitý stupeň standardizace poskytovaných služeb, aby například při obměně personálu byla jednoznačně dány postupy přístupu k návštěvníkům a k zajišťování služeb.

Zároveň vhodně nastavenými procesy se se dá s menšími náklady zajistit bez problémový provoz zařízení.

Tyto procesy a pravidelné školení v nich je pak určitě vhodné pro řešení například některých krizových situací, které v provozu mohou vzniknout.

U některých činností je pak vhodná určitá specializace a individuální přístup k zákazníkům jako např. pro zajišťování služeb SPA (masáže apod.).

Věcné vybavení (physical evidence)

Zahrnuje prostředí, kde je služba poskytována a kde se poskytovatel služby a zákazník dostávají do vzájemné interakce.

Je to prostředí, které musí na zákazníka působit příjemně, čistě, bezpečně a zákazník to takto musí vnímat.

Zároveň do této kategorie náleží ostatní fyzické atributy (oblečení zaměstnanců, vzhled webových stránek, navigační systém, informační materiály apod.).

Prostředí slouží jako obal služby a pomáhá budovat image služby a celého zařízení. Důležité je, že zároveň i odlišuje zařízení od konkurence.

12 ANALÝZA A ODHAD POPTÁVKY

12.1 Vymezení cílových skupin projektu

Sportovně-relaxační zařízení vznikne jako nový projekt, který bude určen různým cílovým skupinám a s různým stupněm možného sportovně – relaxačního využití.

Cílem a doporučením však je koncipovat projekt tak, aby byl určen pro nejširší veřejnost ze všech věkových a sociálních skupin.

Potenciál celkových cílových skupin je od jednotlivců či rodin pro kondiční plavání až po různé formy relaxace a zábavy (vodní či saunové), školy, sportovní oddíly, benefity pro zaměstnance firem, domovy seniorů, možnost rehabilitace pro zdravotně postižené apod.

Hlavní cílové skupiny z hlediska lokace jsou tyto:

- Obyvatelé města Český Krumlov a nejbližšího okolí - do 15 min autem
- Obyvatelé spádové oblasti do 30 min autem
- Částečně obyvatelé spádové oblasti do 60 min autem
- Návštěvníci Českého Krumlova
- Návštěvníci oblasti Lipna

Hlavní cílové skupiny projektu:

- Výuka plavání
- Kondiční plavci
- Rodiny s dětmi
- Mládež
- Wellnessově orientovaní zákazníci
- 40+ („vylétlá hnízda“)
- Senioři
- Zdravotně postižení
- Turisté

Hlavní cílové skupiny dle konceptu zařízení:

Zde jsou naznačeny možnosti využití jednotlivých středisek dle varianty rozsahu nabízených služeb jednotlivými zákaznickými skupinami.

Využití bazénu zákaznickými skupinami:

Stávající stav



Obrázek 59 – Model využití zařízení jednotlivými zákaznickými skupinami – stávající stav

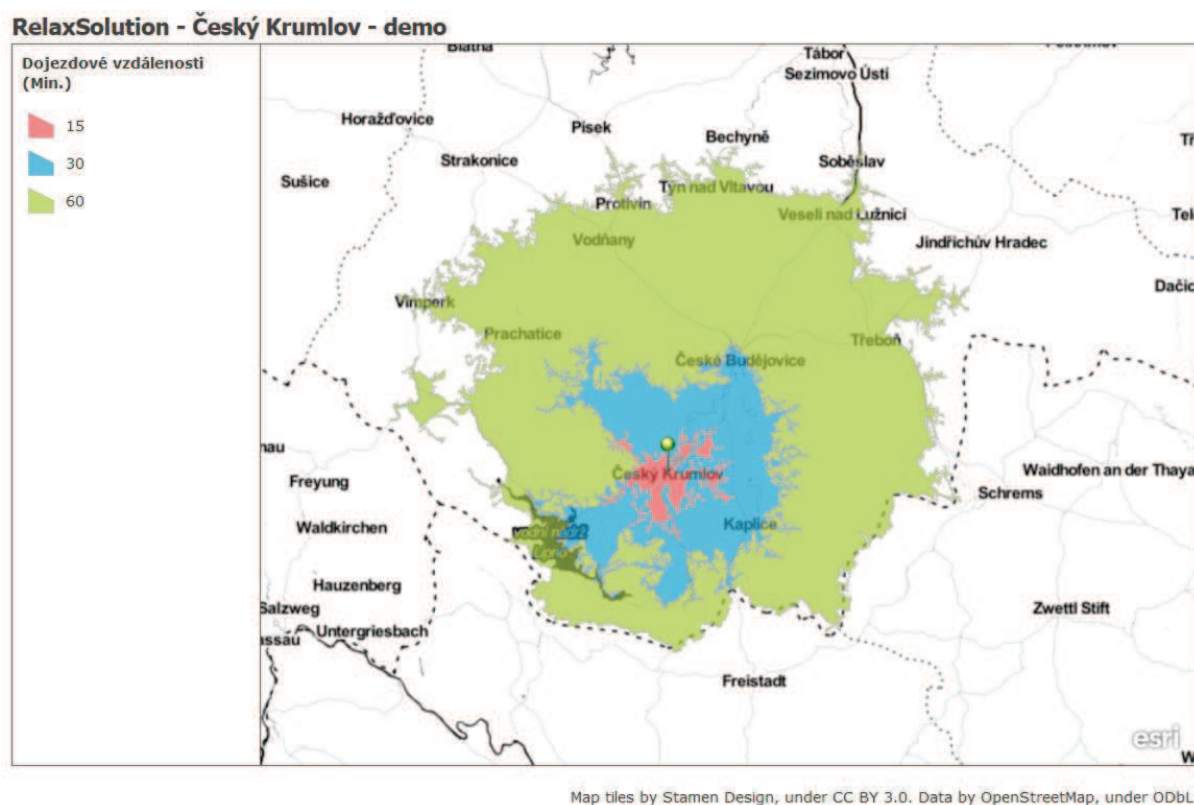
Nový stav



Obrázek 60 – Model využití zařízení jednotlivými zákaznickými skupinami – nový stav

12.2 Analýza poptávky

Dojezdové vzdálenosti měst ve spádové oblasti od Českého Krumlova



Graf 2 – Dojezdové vzdálenosti ve spádové oblasti od Českého Krumlova



Tabulka 11 – Počet obyvatel v dojezdových vzdálenostech od Českého Krumlova

Potenciál obyvatel pro projekt ve spádové oblasti:

- Do 15 minut autem je cca 23 727 obyvatel.
- Do 30 minut autem je cca 106 579 obyvatel.
- Do 60 minut autem je cca 208 971 obyvatel.

Na základě těchto dat byl namodelován odhad návštěvnosti zařízení ve variantě optimistické, realistické a pesimistické. Model je zpracován na základě odborné zkušenosti.

Výpočet zákaznického potenciálu

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	23 727	7 118	100%	7 118	3,5	24 913
nejbližší okolí	16 - 30	106 579	31 974	70%	22 382	2	44 763
širší okolí	31 - 60	208 971	62 691	10%	6 269	1,5	9 404
turisti - Český Krumlov		1 500 000	-	1%	15 000	1,5	22 500
turisti - oblast Lipna		400 000	-	1%	4 000	1,5	6 000
CELKEM							101 580

Roční návštěvnost Vodní svět a Saunový svět

Scénář	koeficient	
optimistický	100%	101 580
realistický	-20%	81 264
pesimistický	-40%	60 948

z toho

Scénář	návštěvnost vodního světa	25%	návštěvnost saun
optimistický	76 185		25 395
realistický	60 948		20 316
pesimistický	45 711		15 237

Plavecká hala

Návštěvnost škol, oddílů apod	35 000
Návštěvnost kondičních plavců	35 000

CELKOVÁ ROČNÍ NÁVŠTĚVNOST RELAXAČNÍ ČÁSTI

Scénář	
optimistický	136 580
realistický	116 264
pesimistický	95 948

Venkovní koupaliště

návštěvnosti dle srovnatelných zařízení ročně	15 000
potenciál s ohledem na atraktivitu zařízení	min. 20 000

Tabulka 12 – Výpočet zákaznického potenciálu

Metodika vychází ze statistických dat počtu obyvatel v dojezdových vzdálenostech. V zóně se vždy uvažuje jen 30% populace, kterou druh této činnosti zajímá. Pro tento teoretický potenciál je dle dojezdové vzdálenosti modelován zkušenostní počet návštěv zařízení ročně. Toto je základní údaj návštěvnosti v optimistické variantě. Pro realistickou variantu se snižuje

o 20 % a pro pesimistickou o dalších 20 %. To je návštěvnický potenciál pro část relaxace – vodní a saunové, kde podíl návštěvníků saun je 25 %.

U plaveckého bazénu se uvažuje se stávající návštěvností + nárůsty z důvodu uvolnění plaveckých drah díky výukovému bazénu.

Díky koncepci Aquacentra se dá předpokládat, že optimistických úrovní návštěvnosti bude dosahováno již 2-3 rok provozu, zvláště u Saunového světa. V porovnání např. návštěvnost Saunového světa v Prachaticích byla v roce 2024 36 000 osob.

Kontrolní porovnání modelu návštěvnosti dle návštěvností jiných zařízení

Informace o návštěvnosti v zařízeních ve městech s počtem obyvatel v rozmezí 5500 – 100 000.

Zařízení mají různou skladbu atrakcí, a to vnitřních i venkovních. Čísla návštěvnosti jsou jen pro srovnání s Krumlovem. V číslech jsou odchylky v metodice započítávání např. dětí při výuce plavání apod.

Je zde patrné, že čím je město menší, tak je více návštěv na zákazníka. S růstem počtu obyvatel koeficient návštěvnosti vždy klesá. U zařízení hraje také vliv vybavení bazénu např. jestli je možnost plavání či jsou i další doplňkové atrakce.

Přehled návštěvnosti bazénů

Město	Počet obyvatel	Počet návštěvníků	koeficient návštěvnosti - přepočet návštěv na obyvatele města
Kdyně	5 100	65 000	13
Horaždovice	5 500	110 000	20
Kravaře	6 700	150 000	22
Sušice	11 000	125 000	11
Prachatice	11 000	90 000	8
Kuřim	11 000	210 000	19
Beroun	19 000	170 000	9
Vyškov	22 000	250 000	11
Uherské Hradiště	25 000	380 000	15
Kolín	31 000	295 000	10
Příbram nyní	32 000	200 000	6
Tábor	35 000	150 000	4
Třebíč	36 000	260 000	7
Mladá Boleslav	44 000	285 000	6
Zlín	75 000	400 000	5
Pradubice	91 000	510 000	6
Hradec Králové vč. Flošny	93 000	515 000	6
České Budějovice	94 000	250 000	3
Olomouc - Aquapark	100 000	207 000	2
Olomouc - bazén	100 000	300 000	3
Aquapalace Praha	-	850 000	
Aqualand Moravia	-	830 000	

Tabulka 13 – Porovnání roční návštěvnosti v obdobných městech

Při hrubém porovnání koeficientu návštěvnosti pro městech z intervalu 6,7–25 tisíc obyvatel je tento koeficient roční návštěvnosti na obyvatele 14.

Při počtu obyvatel v Českém Krumlově cca 13 000 obyvatel x koeficient 14, je celková roční návštěvnost dle tohoto hrubého modelu porovnání dle konkurence 182 000 návštěvníků ročně + potenciál turistů, který je oproti jiným městům výrazně vyšší.

Obecně se po zmodernizování či výstavbě nového zařízení s novými službami návštěvnost oproti původnímu stavu zvyšuje běžně o 100 %.

To odpovídá výše uvedenému modelu po jednotlivých provozních střediscích.

Návštěvnost ovlivňují u jednotlivých zařízení především tyto faktory:

- velikost populace v místě
- skladba obyvatelstva a jeho ekonomická síla
- dojezdové vzdálenosti z okolí
- dopravní dostupnost
- zvolená cenová strategie
- atraktivita zařízení
- nabídka služeb pro jednotlivé cílové skupiny
- rozsah nabízených alternativních zdrojů zábavy v místě (sportovní, kulturní, nákupní)
- konkurence
- jiné možnosti volnočasových aktivit

Shrnutí analýzy poptávky:

Na základě zjištěných statistických údajů, informací o srovnatelných zařízeních a z vlastní bohaté praxe byly stanoveny modely návštěvnosti budoucího provozu z hlediska potenciálu spádové oblasti a funkční náplně budoucího zařízení.

Bližší informace o odhadovaných návštěvnostech jsou v části Model provozní ekonomiky.

12.3 Vliv sezónnosti

Vliv sezónnosti je u obdobných zařízení významný jako i vliv návštěvnosti na počasí.

U plaveckého bazénu je návštěvnost s výjimkou letních měsíců takřka konstantní.

U zábavních bazénů je návštěvnost generována především o víkendech a v době prázdnin.

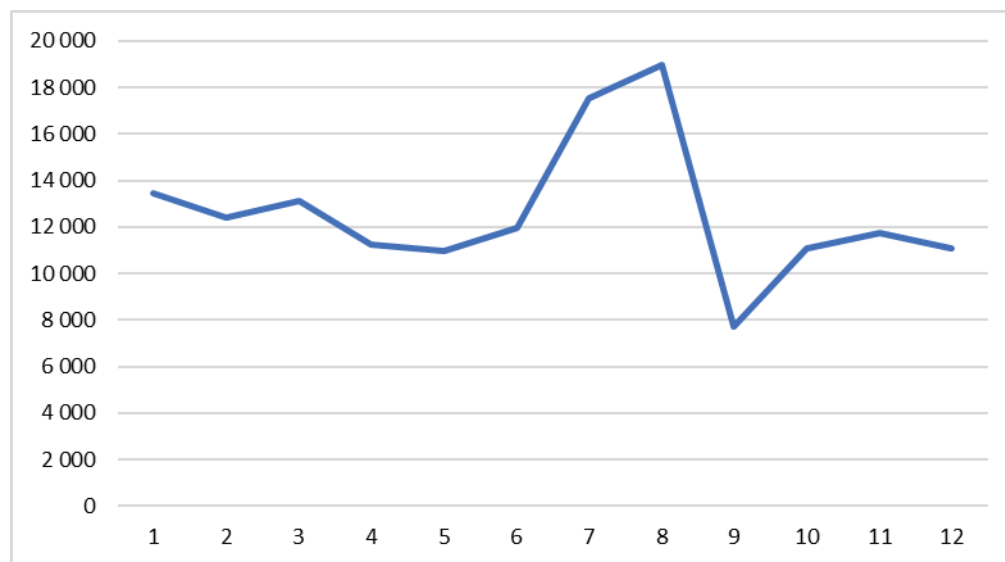
U relaxačních bazénů je návštěvnost takřka konstantní s menšími výkyvy mezi pracovními dny a dny volna, ale je obecně větší v zimních měsících než v letních. Roli zde hraje i pracovní režim obyvatel v okolí z hlediska především práce na směny.

Sauny mají největší návštěvnost od října do dubna, ale zde je efekt počasí ještě významnější. Koncipováním Saunového světa i s venkovní zahradou / terasou se však zajistí i návštěvnost během jindy nízké letní sezony.

Pro venkovní koupaliště je zásadní jen období letních prázdnin, kde podle počasí v daném roce se pohybuje otevírací doba areálu cca 60 - 90 dní, z toho však koupacích dní může být jen pár desítek s ohledem na slunečné a deštivé počasí.

Proto je vhodné pro budoucí areál kombinovat kryté atrakce s možností využití letního areálu během dobrého počasí, aby byla zajištěna, pokud možnost kontinuální návštěvnosti celého areálu během celého roku a byl maximálně efektivně využíván personál provozu.

Předpoklad průběhu návštěvnosti v průběhu roku pro realistickou variantu



Graf 3 – Předpoklad návštěvnosti v průběhu roku

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

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

Z tohoto důvodu je vhodné nové aquacentrum otevřít před letními prázdninami.

13 MODEL PROVOZNÍ EKONOMIKY

13.1 Model provozních výnosů

Výpočet výnosů byl proveden modelací návštěvnosti a průměrné účtenky, která byla stanovena na základě poměrů prodeje jednotlivých vstupů za jednotlivé zóny.

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

Zóny jsou modelovány jednak z hlediska oddělení kapacit bazénů, ale především za účelem navyšování účtenky podle poskytované služby. Nejzákladnější služba plavání je nejlevnější a cena stoupá až k nejvyšší ceně vstupného do Saunového světa. V této ceně je však obsaženo i vstupné do všech levnějších zón a zároveň je uplatňována nižší sazba DPH.

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

Výpočet průměrné účtenky

Ceník služeb

ZÓNA 1	1,5 hod	2 hod		
plavecký bazén				
základní vstupné	120	140		
základní vstupné - abonenti	100	120		
zvýhodněné vstupné - děti/senioři	70	90		
ZÓNA 2		2 hod	3 hod	den
relaxačně-zábavní bazén				
základní vstupné		290	390	490
základní vstupné - abonenti		260	360	460
zvýhodněné vstupné - děti/senioři		240	330	420
rodina 2 + 2		940	1275	1310
ZÓNA 3		2 hod	3 hod	den
saunový svět				
základní vstupné		390	440	590
základní vstupné - abonenti		350	420	490
zvýhodněné vstupné - děti/senioři		340	400	460
rodina 2 + 2		1290	1480	1870
ZÓNA 4		po 16:00 hod		den
letní koupaliště				
základní vstupné			90	130
základní vstupné - abonenti			80	120
zvýhodněné vstupné - děti/senioři			70	110
rodina 2 + 2			250	370

Podíly prodaných vstupenek

poměr v zóně	1,5 hod	2 hod		
15%	95%	5%		
65%	95%	5%		
20%	95%	5%		
		2 hod	3 hod	den
20%		70%	27%	3%
40%		70%	27%	3%
35%		70%	27%	3%
5%		70%	27%	3%
		2 hod	3 hod	den
28%		70%	25%	5%
50%		70%	25%	5%
20%		70%	25%	5%
2%		85%	10%	5%
		po 16:00 hod		den
25%			40%	60%
30%			40%	60%
30%			40%	60%
15%			70%	30%

Průměrná účtenka

za kategorii	v zóně	bez DPH
121	98	88
101		
71		
323	328	293
293		
270		
1042		
413	402	359
375		
361		
1338		
114	131	117
104		
94		
286		

Tabulka 14 – Výpočet průměrné účtenky

Výpočet byl proveden modelací poměrů prodeje jednotlivých vstupů v časových pásmech 1,5 hodiny, 2 hodiny, 3 hodiny a celý den. Následně byly stanoveny poměry prodeje vstupenek za „plně vstupné“ (cca jen 20–38 %) a „zlevněné“ – studenti, senioři, abonenti – místní obyvatelé s předplacenými službami a byla stanovena průměrná účtenka za celé středisko.

Model provozních výnosů – varianta realistická

počet provozních dní v roce	350	návštěvnost realistická	
Středisko	průměrná účtenka na zákazníka, jednotku nájmu apod. bez DPH v Kč	počet osob/jednotek (hodin, ks)	tržba v Kč
Příjmy ze vstupného			
Plavecká hala - platící zákazníci	88	38 500	3 368 750
Plavecká hala - školy, oddíly apod.		35 000	
Relaxačně-zábavní svět	293	60 948	17 863 886
Saunový svět	359	20 316	7 286 732
Ostatní příjmy bazénová část			
Plavecká škola			1 200 000
Plavecké oddíly			800 000
Pronájem výukového bazénu	1 653	1 080	1 785 121
Pronájem prostor			
Pronájem Rehabilitace			480 000
Pronájem masáží - 2 ks	4500 / 9000	24	216 000
Pronájem víceúčelového cvičebního sálu			
Pronájem na cvičební lekce	413	540	223 020
Gastro			
Pronájem ve vstupní hale/vodním světě	25 000	12	300 000
Pronájem Poolbar	30 000	2,5	75 000
Pronájem Poolbar - příplatky v době vyšší návštěvnosti			
Saunový svět - provoz občerstvení	31,0	20 316	629 593
CELKEM - návštěvníků platících		119 764	
CELKEM - návštěvníků		154 764	
CELKEM - tržby bez DPH			34 228 103
průměrná návštěvnost denně Aquacentrum - platící		332	
průměrná návštěvnost denně Aquacentrum - celkem		442	

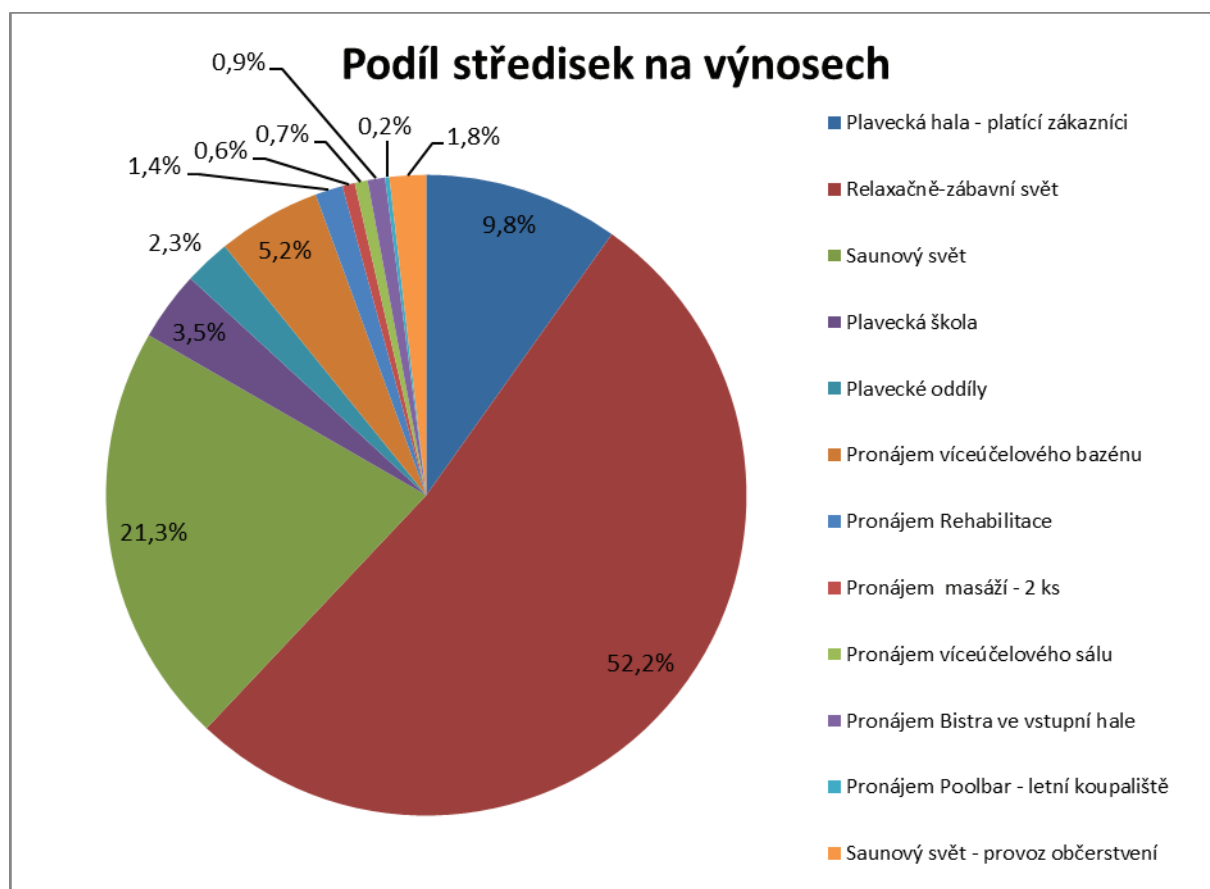
Tabulka 15 – Model provozních výnosů – varianta realistická

Komentář:

- ceny vychází z ceníku Aquavparku Kyjov a okolní konkurence
- u plavecké haly je část návštěvníků platících a druhá část jsou návštěvníci v rámci plaveckých kurzů apod.
- u realistické varianty je v plavecké hale nárůst platících návštěvníků +10 % a optimistické o +20 % oproti stávajícímu stavu z důvodu rozšíření kapacity (větší bazén a část kurzů je na výukovém bazénu, proto se uvolní více hodin pro veřejnost)
- u příjmů z pronájmů pro plavecké školy se vychází z hodnot minulých období ve výši 1,2 mil. Kč
- u příjmů z pronájmů pro plavecké oddíly/kluby se vychází z hodnot minulých období ve výši 0,8 mil. Kč

- u pronájmů plaveckých drah se cena 1000 Kč/hod s DPH na dráhu a 3000 Kč/hod za bazén
- u pronájmů výukového bazénu je model 5x týdně 6 hodiny denně během 9 měsíců za 2000 Kč s DPH, u pesimistické varianty 4 hodiny a u optimistické 8 hodin
- u relaxačního světa se uvažuje z celkového potenciálu 50% návštěvnosti v pracovní dny a 50% ostatní dny, tj. 122 osob denně v pracovní dny (cca 250 dní) a cca 304 osob denně o víkendech apod. dny (cca 100 dní)
- u saunového světa se uvažuje z celkového potenciálu 50% návštěvnosti v pracovní dny a 50% ostatní dny, tj. 41 osob denně v pracovní dny (cca 250 dní) a cca 102 osob denně o víkendech a svátcích (cca 100 dní) v realistické návštěvnosti
- ceny pronájmu masáží jsou kalkulovány 300 Kč za den a kabinu, tj. 9000 Kč měsíčně, pesimistické variantě 1/2
- gastro je uvažováno pronájmem 25 000 Kč měsíčně za krytou část a 30 000 Kč měsíčně za letní Poolbar, u optimistické varianty je i příplatek za tržby při vyšší návštěvnosti
- u saunábaru, která je v režii provozovatele se uvažuje průměrná účtenka 75 Kč na osobu s čistým ziskem bez DPH 31 Kč na osobu (po odečtení nákladů na food cost ve výši 50 %)
- u pronájmů víceúčelového cvičebního sálu je model 5x týdně 3 hodiny denně během 9 měsíců za 500 Kč/hod s DPH, u pesimistické varianty -20 % a u optimistické +20%
- nájem Rehabilitace je uvažován 40 000 Kč měsíčně za prostor tj. 122 Kč za 1 m² bez DPH u realistické varianty, u pesimistické 30 000 Kč a u optimistické 50 000 Kč
- u varianty je navýšená návštěvnost pro realistický model o 5076 osob (původně optimistická návštěvnost) a v optimistické také - po porovnání s Prachaticemi, kde bylo v roce 2024 36 000 osob v saunách. U relaxační bazénové části pak o 10000 osob, kde v malé relaxační zóně v Kyjově bylo v roce 2024 53582 osob
- v modelu základní varianty výnosů nejsou uvažovány možné budoucí příjmy od zákazníků ze sousedního hotelu, je to samostatný model

Podíly výnosů jednotlivých středisek na celkových výnosech Aquacentra



Graf 4 – Podíly tržeb středisek – varianta realistická

U výnosů realistické varianty je patrné, že přes 52 % tvoří příjmy z relaxačně-zábavní části a takřka cca 21 % jsou příjmy ze saun. Ostatní příjmy včetně příjmů z nového plaveckého bazénu. Výukového bazénu, pronájmů apod. tvoří jen 27 % příjmů.

**Model provozních výnosů ve variantách
– pesimistická, realistická, optimistická**

počet provozních dní v roce	350	návštěvnost pesimistická		návštěvnost realistická		návštěvnost optimistická	
Středisko	průměrná účtenka na zákazníka, jednotku nájmu apod. bez DPH v Kč	počet osob/jednotek (hodin, ks)	tržba v Kč	počet osob/jednotek (hodin, ks)	tržba v Kč	počet osob/jednotek (hodin, ks)	tržba v Kč
Příjmy ze vstupného							
Plavecká hala - platící zákazníci	88	35 000	3 062 500	38 500	3 368 750	42 000	3 675 000
Plavecká hala - školy, oddíly apod.		35 000		35 000		35 000	
Relaxačně-zábavní svět	293	45 711	13 397 915	60 948	17 863 886	76 185	22 329 858
Saunový svět	359	15 237	5 465 049	20 316	7 286 732	25 395	9 108 416
Ostatní příjmy bazénová část							
Plavecká škola			1 080 000		1 200 000		1 320 000
Plavecké oddíly			720 000		800 000		880 000
Pronájem výukového bazénu	1 653	720	1 190 081	1 080	1 785 121	1 440	2 380 162
Pronájem prostor							
Pronájem Rehabilitace			360 000		480 000		600 000
Pronájem masáže - 2 ks	4500 / 9000	24	108 000	24	216 000	24	216 000
Pronájem víceúčelového cvičebního sálu							
Pronájem na cvičební lekce	413	432	178 416	540	223 020	648	267 624
Gastro							
Pronájem ve vstupní hale/vodním světě	25 000	12	300 000	12	300 000	12	300 000
Pronájem Poolbar	30 000	2,0	60 000	2,5	75 000	2,5	75 000
Pronájem Poolbar - příplatky v době vyšší návštěvnosti							25 000
Saunový svět - provoz občerstvení	31,0	15 237	472 195	20 316	629 593	25 395	786 991
CELKEM - návštěvníků platících		95 948		119 764		143 580	
CELKEM - návštěvníků		130 948		154 764		185 580	
CELKEM - tržby bez DPH			26 394 155		34 228 103		41 964 050
průměrná návštěvnost denně Aquacentrum - platící		274		332		410	
průměrná návštěvnost denně Aquacentrum - celkem		374		442		530	

Tabulka 16 – Porovnání variant provozních výnosů ve variantě pesimistické, realistické a optimistické

Porovnání scénářů návštěvnosti a provozních tržeb ve variantě návštěvnosti pesimistické, realistické a optimistické.

Při modelaci scénářů výnosů pro jednotlivé varianty návštěvnosti dle vypočtených potenciálů se porovnává realistická varianta návštěvnosti, která se uvažuje jako základ a srovnává se s variantou pesimistickou a optimistickou.

Rozdíl ve výnosech je dán především rozdílnou návštěvností v uvažovaném modelu.

V těchto variantách mohou tržby mohou oscilovat od základního modelu realistické varianty s výnosy 30,707 mil. Kč, až v rozmezí od 26,4 mil. Kč do 42 mil. Kč.

Citlivost v tržbách dle jednotlivých variant je cca – 7,8 až + 7,8 mil. Kč od realistické varianty.

13.2 Model provozních nákladů

Na základě parametrů navrženého objektu v úrovni Architektonické studie byl proveden model spotřeb, mzdových nákladů a následně dalších provozních nákladů pro výpočet ekonomiky provozu zařízení.

Cena vody je částečně uvažována, jak je dále uvedeno, kombinací odběru z vlastního vrtu a nákupem z vodovodního řádu.

Cena za elektrickou energii je uvažována nákupem dle předaných podkladů. Spotřeba je kryta především nákupem a částečně podílem vlastní výroby v kogenerační jednotce a výrobou ve vlastní fotovoltaické elektrárně.

Cena za teplo je uvažována zatím jako nákup plynu dle předaných podkladů. Spotřeba je kryta zatím výrobou ve vlastní kogenerační jednotce a plynovými kotly. Částečně se uvažuje úspora z recyklací tepla z vody.

13.2.1 Model spotřeby vody

Spotřeby vody na dopouštění bazénů

Cirkulační okruh	Účel bazénu		Plocha m ²	Objem m ³ (včetně akumulací jímky)	Objem m ³ (bez akumulací jímky)	Maximální teplota °C	Zařízení bazénu dle vyhlášky	provozní dni	počet napouštění ročně	Spotřeba (m ³)
A	Plavecký bazén 25m + tobogán		394	645	605	28	Bazén plavecký	350	1,00	645,00
B	Relaxační bazén + brouzdaliště		211	255,2	217,2	32	Bazén koupelový	350	1,00	255,20
C	Whirlpool 1.NP + 3.NP		34	67	34	36	Bazén koupelový	350	25,00	1 675,00
D	Výukový bazén s posuvným dnem		100	259	240	32	Bazén koupelový	350	2,00	518,00
E	Výplavový bazén	venkovní bazén (zimní období)	67	96,4	80,4	32		230	1,00	96,40
		venkovní bazén (letní období)				26		120	1,00	96,40
F	Ochlazovací bazén		6	10,5	7,2	10	Bazén plavecký	350	50,00	525,00
CELKEM			812	1333,1	1176,6					3 811

Spotřeby vody pro praní filtrů

Cirkulační okruh	Účel bazénu		Objem m ³ pro praní týdně	Zařízení bazénu dle vyhlášky	provozní dni	počet praní ročně	Spotřeba (m ³)
A	Plavecký bazén 25m + tobogán		24	Bazén plavecký	350	50,00	1 200,00
B	Relaxační bazén + brouzdaliště		24	Bazén koupelový	350	50,00	1 200,00
C	Whirlpool 1.NP + 3.NP		8	Bazén koupelový	350	50,00	400,00
D	Výukový bazén s posuvným dnem		8	Bazén koupelový	350	50,00	400,00
E	Výplavový bazén	venkovní bazén (zimní období)	8	Bazén koupelový	230	50,00	400,00
		venkovní bazén (letní období)	8	Bazén koupelový	120	50,00	400,00
F	Ochlazovací bazén		4	Bazén plavecký	350	50,00	200,00
CELKEM			84				4 200

Obměna vody na zákazníka v bazénech

		počet osob	litrů	celkem v m3
plavecké bazény		73500	30	2205
koupelové bazény		60948	45	2743
CELKEM				4948

Spotřeba vody na zákazníka - sprchy, WC, úklid,...

		počet osob	litrů	celkem v m3
studená voda		154764	50	7738
teplá voda		154764	50	7738
CELKEM				15476

Spotřeba vody celkem

		jednotka	spotřeba v m3
napouštění bazénů		m3	3 811
obměna vody		m3	4 948
spotřeba zákazníků a provoz		m3	15 476
CELKEM roční spotřeba vody		m3	24 235
Úsporná opatření			
voda z bazénů do vodoteče		m3	3 811
voda z pravní filtrů ze 70% do vodoteče		m3	2 940
voda z vrtu			
	napouštění bazénů	m3	3 811
	obměna vody	m3	4 948
	voda pro TUV z 75%	m3	5 804

Tabulka 17 – Model spotřeby vody v realistické variantě

13.2.2 Model spotřeby elektrické energie

Spotřeby elektrické energie - bazénová technologie

	Příkon el. Energie	Provoz - plný	Soudobost	Provoz - redukovaný	Soudobost	Počet provozních dní	Počet provozních týdnů	Spotřeba za rok
	kW	počet H/týden		počet H/týden				kWh
Bazénová technologie								
bazénová část								
plavecký bazén	25	111	1	57	0,6	350	50	181 500
výukový bazén	15	101	1	63	0,6	350	50	104 100
relaxační bazén	25	93	1	71	0,6	350	50	169 500
relaxační bazén atrakce	12	79	0,3			350	50	14 220
vířivka bazén a sauny	10	93	1	71	0,6	350	50	67 800
vířivka atrakce	5	79	0,3			350	50	5 925
dětské brouzdaliště atrakce	4	79	1			350	50	15 800
výplavový bazén	15	93	1		0,6	350	50	69 750
výplavový bazén atrakce	5	79	0,3			350	50	5 925
rezerva okruhů	10	24	0,2			350	50	2 400
čerpání okruhu tobogánů	10	68,5	1	95,5	0,6	350	50	62 900
tobogán	15	68,5	1			350	50	51 375
zpětné získávání tepla	5	84	1			350	50	21 000
saunový svět								
ochlazovací bazének	7,5	85	1	79	0,6	350	50	49 650
ochlazovací bazének chlazení	5	85	0,8			350	50	17 000
vířivka 2.np	5	93	1		0,6	350	50	23 250
vířivka atrakce	5	79	0,3			350	50	5 925
rezerva okruhů	5	24	0,2			350	50	1 200
sprchy zážitkové	0,5	85	0,2			350	50	425
technologie bazénů celkem	184							584 045

Spotřeby elektrické energie - sauny

	Příkon topidla	Provoz	Soudobost	Počet provozních dní	Počet provozních týdnů	Spotřeba za rok
	kWh	počet hod/týden				kWh
Saunový svět						
rituální sauna	140	78,0	0,5	350	50	273 000
bylinková sauna	36	74,5	0,5	350	50	67 050
parní kabina	30	74,5	0,5	350	50	55 875
aroma sauna	30	74,5	0,5	350	50	55 875
panoramatická sauna	60	74,5	0,5	350	50	111 750
solná sauna	28	74,5	0,5	350	50	52 150
sauny celkem						615 700
ledovač	0,5	78,0	1	350	50	1 950
Bazénová část						
parní kabina	30	86,0	0,5	350	50	64 500
CELKEM	354,5					682 150

Spotřeby elektrické energie - technologie

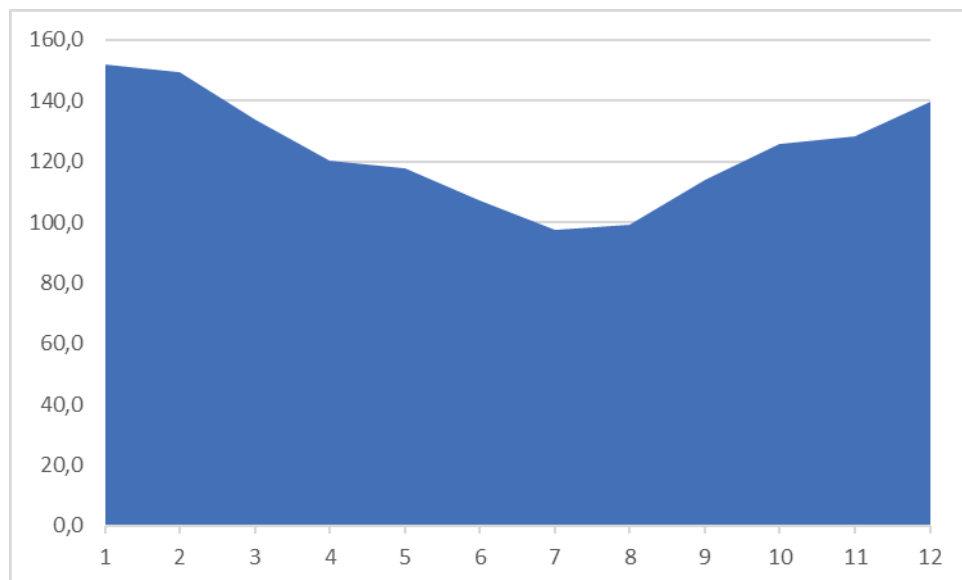
	Příkon el. Energie	Provoz - plný	Soudobost	Provoz - redukovaný	Soudobost	Počet provozních dní	Spotřeba za rok
	kW	počet H/den		počet H/den			kWh
Technologie							
VZT	120	24	0,7			365	735 840
VZT chlazení	10	24	0,5			365	43 800
TUV a kotelna	15	24	0,5			350	63 000
osvětlení	40	17	0,8			350	190 400
gastro - přefakturace							0
sauna bar	5	24	0,5			350	21 000
slaboproudé technologie a MaR	7	24	1			365	61 320
ostatní - zásuvky apod.	30	16	0,4			350	67 200
technologie ostatní celkem	227						1 182 560

Spotřeba elektrické energie celkem

	jednotka	roční spotřeba v kWh
Bazénová technologie	kWh	584 045
Saunový svět	kWh	682 150
Technologie	kWh	1 182 560
CELKEM roční spotřeba	kWh	2 448 755
Úsporná opatření		
FVE	kWh	-164 400
z toho		
střecha Aquacentra	kWh	-105 000
střecha zázemí koupaliště	kWh	-59 400
Kogenerace		
elektrický výkon 200 kW		
4000 provozních hodin ročně (11,5 hod denně)	kWh	-800 000
CELKOVÝ ROČNÍ NÁKUP ELEKTRICKÉ ENERGIE		
		1 484 355

Tabulka 18 – Model spotřeby elektrické energie v realistické variantě

Model nákupu elektrické energie během roku po započítání výroby v kogeneraci a FVE



Graf 4a – Model nákupu elektrické energie během roku po započítání výroby v kogeneraci a FVE

13.2.3 Model spotřeby tepla

Spotřeba tepla na ohřev bazénů

Cirkulační okruh	Účel bazénu		Plocha m ²	Objem m ³ (včetně akumulační jímky)	Objem m ³ (bez akumulační jímky)	Maximální teplota °C	Zařazení bazénu dle vyhlášky 238/2011	provozní dny	doba nahřátí (hod)	kWh na nahřátí	počet nahřátí ročně	celkem za nahřátí bazénů	tepelná ztráta kW/m ²	dohřev (kWh) (bez objemu AJ)	za 24 hod CELKEM (kWh)	kWh na pokrytí tepelné ztráty CELKEM (kWh)	CELKEM spotřeba kWh na ohřev a dohřev
A	Plavecký bazén 25m + tobogán		394	645	605	28	Bazén plavecký	350	72	13 467,60	1,00	13 467,60	0,13	51,22	1 229,28	430 248	443 716
B	Relaxační bazén + brouzdaliště		211	255,2	217,2	32	Bazén koupelový	350	24	6 512,70	1,00	6 512,70	0,13	27,43	658,32	230 412	236 925
C	Whirlpool 1.NP + 3.NP		34	67	34	36	Bazén koupelový	350	12	2 020,72	25,00	50 518,00	0,20	6,80	163,20	57 120	107 638
D	Výukový bazén s posuvným dnem		100	259	240	32	Bazén koupelový	350	24	6 609,68	2,00	13 219,36	0,13	13,00	312,00	109 200	122 419
E	Výplavový bazén	venkovní bazén (zimní období)	67	96,4	80,4	32		230	12	2 460,13	1,00	2 460,13	0,15 zákryt/ 0,2 provoz		260,60	59 938	83 483
		venkovní bazén (letní období)				26		120		1 789,18	1,00	1 789,18	0,10	6,70	160,80	19 296	
	Tobogán							350							70,00	24 500	24 500
CELKEM			806	1322,6	1176,6					32 860		87 967		105	2 784	906 214	994 181

Spotřeba tepla ohřev doplňkové vody

Účel bazénu	počet návštěvníků	Maximální teplota °C	litrů na osobu	CELKEM m ³	(C) delta t	dohřev (kW)	CELKEM (kWh)
Plavecký	73500	28	30	2205	18	1,16	46 080
Bazén koupelový	60948	32	45	2743	22	1,16	70 053
CELKEM	134448						116 133

Spotřeba tepla TUV

	počet návštěvníků	litrů na osobu	CELKE M m ³	(C) delta t	dohřev (kW)	CELKEM (kWh)
TUV	154764	50	7738	40	1,16	359 362
CELKEM	154764					359 362

Spotřeba tepla pro vytápění a VZT

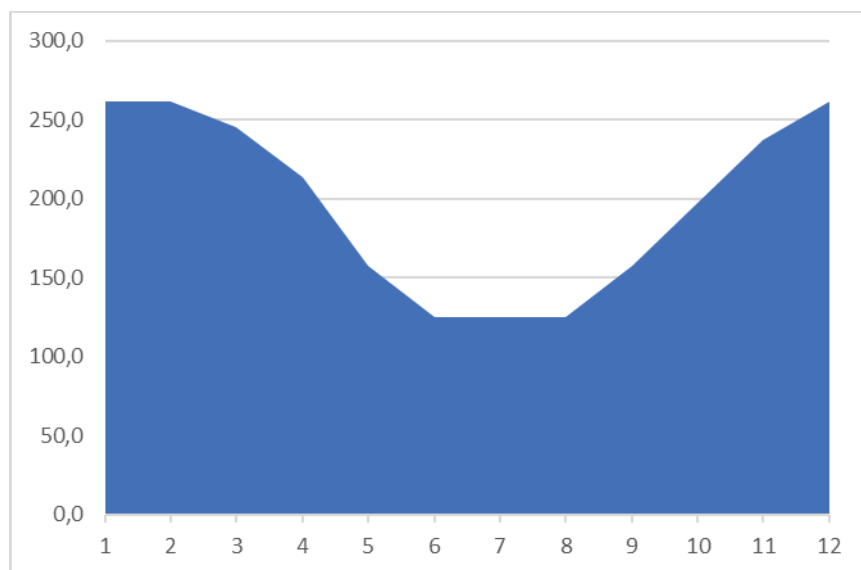
	CELKEM (kWh)
topení a VZT	963 700
CELKEM	963 700

Spotřeba tepla celkem

		spotřeba v kWh
ohřev bazénů	kWh	994 181
ohřev doplňkové vody	kWh	116 133
ohřev TUV	kWh	359 362
vytápění a VZT	kWh	963 700
CELKEM roční spotřeba	kWh	2 433 376
Úsporná opatření		
Rekuperace	kWh	-65 000
z toho		
odpadní voda z bazénů	kWh	-40 000
odpadní voda ze sprch	kWh	-25 000
CELKOVÁ ROČNÍ SPOTŘEBA TEPLA		2 368 376

Tabulka 19 – Model spotřeby tepla v realistické variantě

Model spotřeby tepla během roku



Graf 4b – Model spotřeby tepla během roku

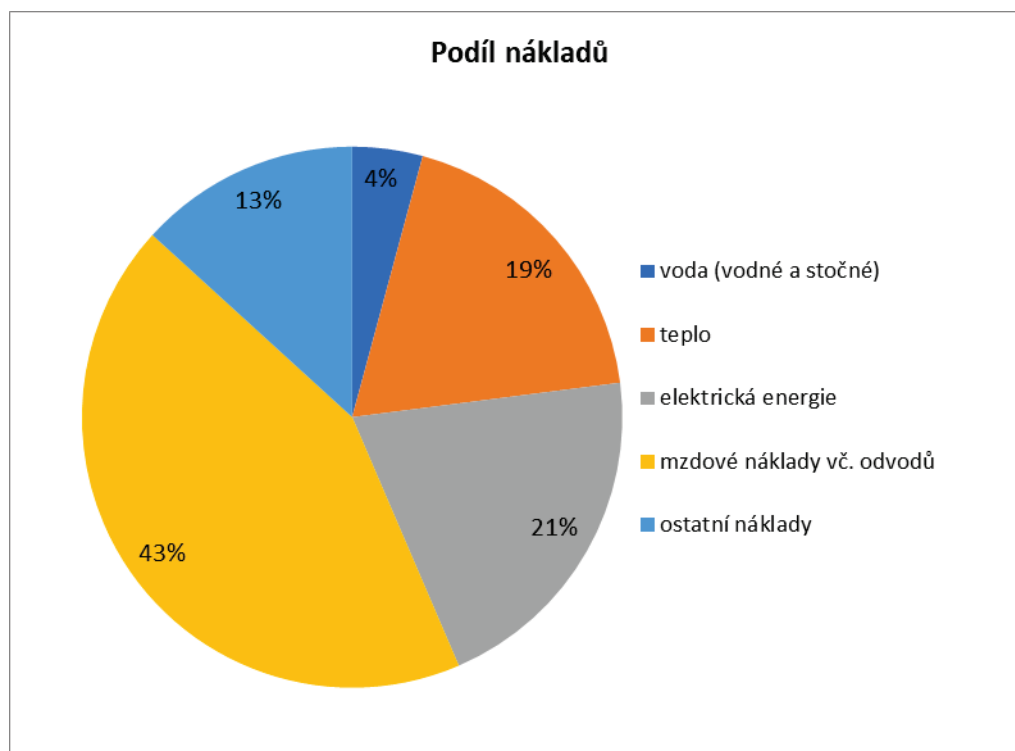
Model ostatních provozních nákladů v realistické variantě je modelován dle obdobných zařízení.

13.2.4 Provozní náklady – realistický model návštěvnosti

počet provozních dní 350		aquacentrum		
Spotřeby	VODA	m3		24 235
	voda (vlastní zdroj)	m3		14 531
	voda vodné - nákup/poplatek	m3		9 704
	voda stočné - nákup/poplatek	m3		17 515
	voda - odpadní do vodoteče	m3		6 720
	Teplo	MWh		3 416
	spotřeba technologií	MWh		2 368
	spotřeba pro kogeneraci			2 120
	výroba z kogenerace			-1 072
	Elektrická energie - nákup	MWh		1 484
	spotřeba	MWh		2 449
	úspora FVE	MWh		-164
	úspora kogenerace	MWh		-800
Náklady na energie	VODA		jednotkové ceny bez DPH	
	voda (vlastní zdroj)	CZK/m3	6,00	87 187
	voda vodné - nákup	CZK/m3	46,58	452 008
	voda stočné - nákup	CZK/m3	60,29	1 055 983
	CELKEM	CZK/m3		1 595 178
	TEPLO			
	teplo z plynu	CZK/MWh	2 081	7 109 479
	ELEKTRINA			
	elektrické energie	CZK/MWh	5 253	7 797 553
	CELKEM energie	CZK		16 502 209
Mzdové náklady	mzdové náklady vč. odvodů	CZK		16 378 000
Ostatní náklady				
	chemie pro technologie	CZK		300 000
	rozbory vody	CZK		360 000
	odvoz odpadů	CZK		50 000
	oprava a údržba	CZK		1 000 000
	revize zařízení, energetické porad. apod.	CZK		200 000
	marketing	CZK		500 000
	školení	CZK		150 000
	pojištění	CZK		300 000
	úklidové prostředky	CZK		200 000
	ostatní služby (telefony, PC, licence, poplatky OSA, poradenství, právní služby apod.)	CZK		500 000
	ostatní náklady (PHM, provoz auta, vstupenky, čipy, drobné vybavení bazénů a saun apod.)	CZK		1 000 000
	odpisy vybavení provozovatele	CZK		100 000
	služby - IT,...	CZK		360 000
	CELKEM ostatní náklady			5 020 000
	CELKOVÉ NÁKLADY	CZK		37 900 209

Tabulka 20 – Model provozních nákladů v realistické variantě

Podíly provozních nákladů v realistické variantě



Graf 5 – Podíly nákladů v realistické variantě

Z grafu je patrné, že největší nákladovou položkou budoucího provozu budou tvořit mzdové náklady ve výši cca 43 % z celkových nákladů. Náklady na energie a vodu tvoří v podílu cca 44 % a ostatní náklady jsou ve výši 14 %.

Jelikož jsou z důvodu řešení zatím „ideje“ nového projektu jsou kalkulovány vyšší spotřeby energií než, kterých bude pravděpodobně v reálném provozu dosaženo, při hospodárném provozování tohoto zařízení, především ve spotřebě elektrické energie a tepla!

Ukázky spotřeb:

Např. spotřeba u nového Aquacentra v Kyjově byla v roce 2024:

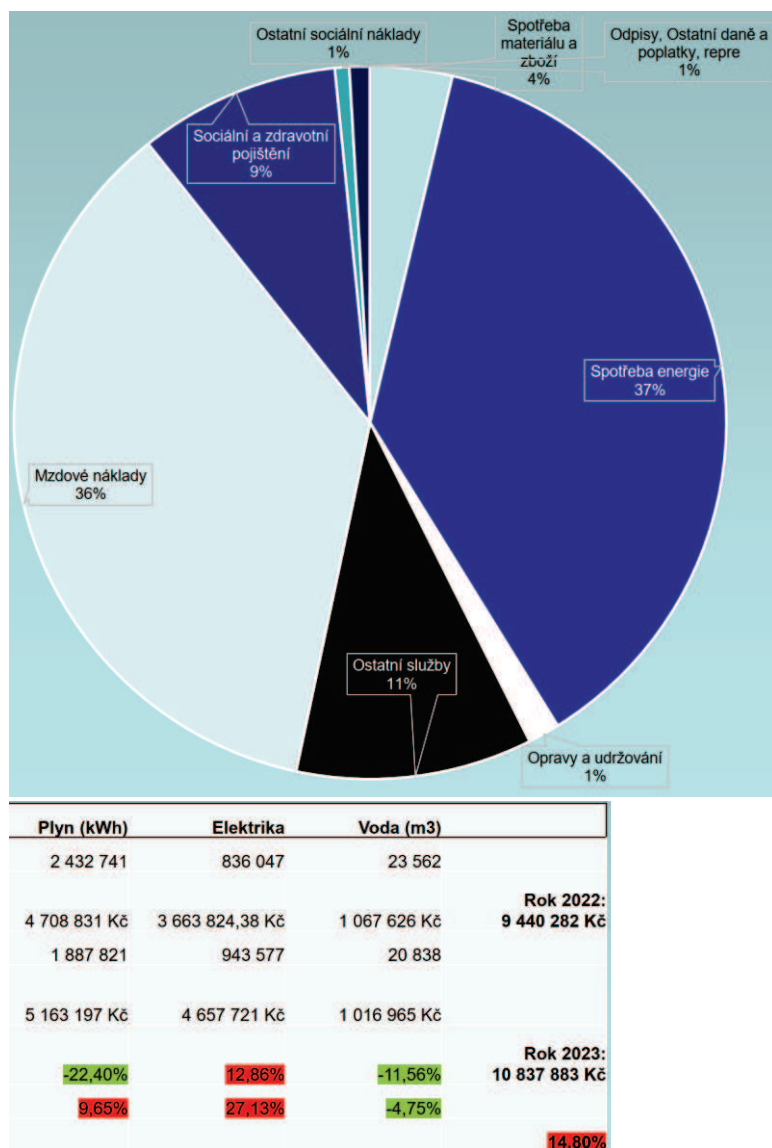
Voda 17 028 m³

Teplo 1002,2 MWh a z toho 99,2 MWh na ohřev TUV

Elektrická energie nákup 1165 MWh + 98 MWh FVE

Při přepočtu dle velikosti objektu a vodní plochy by Český Krumlov měl spotřebu tepla do 2000 MWh a spotřebu elektrické energie také s rezervou do 2000 MWh.

V Aquacentru Wellness Kuřim byly spotřeby v roce následující:



Graf 6 – Podíly nákladů ve Wellness Kuřim

Celkové provozní náklady ve Wellness Kuřim byly v roce 2023 31,9 mil. Kč.

Ale každé zařízení je strukturou atrakcí, velikostí a koncepcí trochu jiné.

13.2.5 Porovnání nákladů pro variantu pesimistickou, realistickou a optimistickou

Celý projekt byl posuzován ve variantách rozdílných návštěvností. Základní varianta očekávané realistické návštěvnosti byla doplněna o model výnosů ve variantě pesimistické (- 20 % návštěvníků) a optimistické (+20 % návštěvníků) oproti realistické návštěvnosti.

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

13.2.6 Model Ekonomiky provozu 1.rok

Pro 1 rok provozu se dají předpokládat tyto základní parametry návštěvnosti, nákladů a výnosů.

1.rok provozu je vždy ovlivněn náběhovou křivkou provozu zařízení.

Model ekonomiky provozu Aquacentra 1.rok

	realistická varianta
	1. rok
návštěvnost	154 764
průměrná denně	442
provozní náklady	37 900 209
provozní výnosy	34 228 103
+ ZISK / - ZTRÁTA	-3 672 107

Tabulka 21 – Model ekonomiky provozu Aquacentra 1.rok

Aquacentrum by bylo ve ztrátě cca -3,7 mil. Kč.

13.2.7 Model Ekonomiky provozu 1 – 3. rok

V tomto modelu se předpokládá s postupným nárůstem návštěvnosti, a to především ve středisku vodní Relaxace (cca + 8 tisíc meziročně) a v Saunovém světě (cca + 5 tisíc meziročně). Drobný nárůst je v zóně plavání.

Částečně se každoročně zvyšují ceny za pronájem komerčních prostor a postupně vzrůstá využití víceúčelového sálu.

Model ekonomiky provozu Aquacentra 1 - 3.rok

Tabulka 22 – Model ekonomiky provozu Aquacentra 1 - 3.rok

počet provozních dní v roce	350	1.rok		2.rok		3.rok	
Středisko	průměrná účetka na zákazníka, jednotku nájmu apod. bez DPH v Kč	počet osob/jednotek (hodin, ks)	tržba v Kč	počet osob/jednotek (hodin, ks)	tržba v Kč	počet osob/jednotek (hodin, ks)	tržba v Kč
Příjmy ze vstupného							
Plavecká hala - platící zákazníci	88	38 500	3 368 750	40 500	3 543 750	42 000	3 675 000
Plavecká hala - školy, oddíly apod.		35 000		35 000		35 000	
Relaxačně-zábavní svět	293	60 948	17 863 886	68 566	20 096 725	76 185	22 329 858
Saunový svět	359	20 316	7 286 732	25 000	8 966 741	30 000	10 760 089
Ostatní příjmy bazénová část							
Plavecká škola			1 200 000		1 300 000		1 400 000
Plavecké oddíly			800 000		900 000		1 000 000
Pronájem výukového bazénu	1 653	1 080	1 785 121	1 440	2 380 162	1 440	2 380 162
Pronájem prostor							
Pronájem Rehabilitace			480 000		500 000		520 000
Pronájem masáží - 2 ks	4500 / 9000	24	216 000	24	216 000	24	216 000
Pronájem víceúčelového cvičebního sálu							
Pronájem na cvičební lekce	413	540	223 020	720	297 360	900	371 700
Gastro							
Pronájem ve vstupní hale/vodním světě		12	300 000	12	360 000	12	420 000
Pronájem Poolbar		2,5	75 000	2,5	87 500	2,5	100 000
Pronájem Poolbar - příplatky v době vyšší návštěvnosti							25 000
Saunový svět - provoz občerstvení	31,0	20 316	629 593	25 000	774 750	30 000	929 700
CELKEM - návštěvníků platících		119 764		134 066		153 185	
CELKEM - návštěvníků		154 764		169 066		195 185	
CELKEM - tržby bez DPH			34 228 103		39 422 988		44 127 508
průměrná návštěvnost denně Aquacentrum - celkem		332		367		438	
průměrná návštěvnost denně Aquacentrum - platící		442		483		558	

V dalších letech provozu se dá předpokládat nárůst tržeb v 2 roce na cca 39,4 mil. Kč a v 3 roce provozu na cca 44,1 mil. Kč.

Tj. z hlediska počtu návštěvníků např. v 2.roce provozu je to v zóně vodní relace 69 tisíc návštěvníků a v saunách 25 tisíc. Např. v Kyjově to bylo v menším prostoru pro vodní relaxaci po prvním plnohodnotném roce provozu v této zóně 53 582 osob a v menším saunovém světě bylo 23 749 osob. Prachatice mají v saunovém světě cca 3 rok plnohodnotného provozu 36 000 osob.

V modelu výnosů se neindexuje nárůst cen vstupného a jsou celou dobu 3 let stejné.

Pro model nákladů, je uvažováno meziročně s nárůstem nákladů cca 5 %.

Náklady 1 - 3.rok provozu

	celkem v Kč
1.rok	37 900 209
2.rok	39 795 220
3.rok	41 784 981

Tabulka 23 – Náklady provozu Aquacentra 1 - 3.rok

V porovnání provozu během prvních třech let meziročně narůstá návštěvnost o 15 a 26 tisíc hostů. Tím narůstají při stejných meziročních cenách tržby. Náklady rostou meziročně vždy o 5 %.

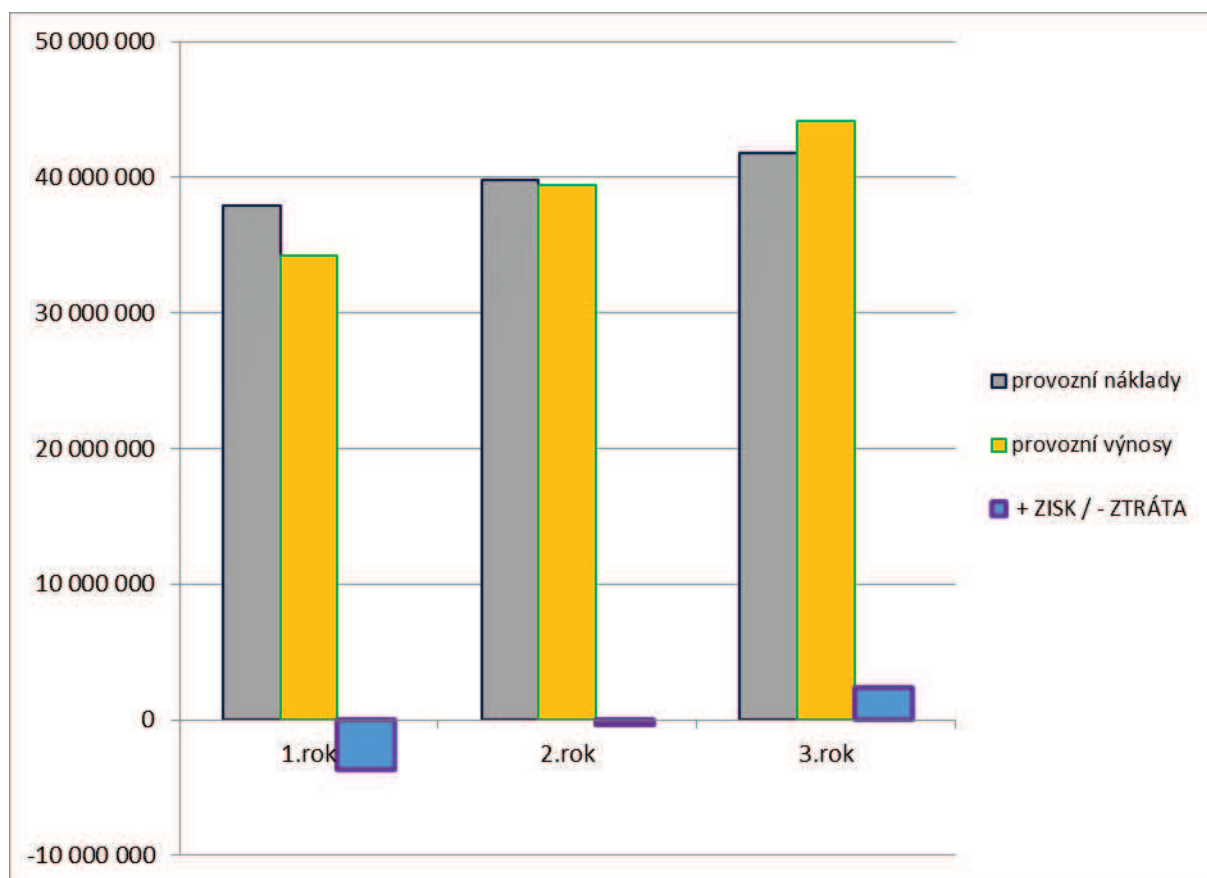
První rok provozu Aquacentra je ztrátový cca -3,7 mil. Kč, druhý rok může být již na cca provozní nule a třetí rok může být v zisku cca 2,3 mil. Kč

Přehled provozní ekonomiky 1 – 3 rok provozu

	realistická varianta	realistická varianta	realistická varianta
	1. rok	2. rok	3.rok
návštěvnost	154 764	169 066	195 185
průměrná denně	442	483	558
provozní náklady	37 900 209	39 795 220	41 784 981
provozní výnosy	34 228 103	39 422 988	44 127 508
+ ZISK / - ZTRÁTA	-3 672 107	-372 232	2 342 527

Tabulka 24 – Přehled provozní ekonomiky 1 – 3 rok provozu

Graf 1 – 3 roku provozu – náklady, výnosy, ztráta/zisk



Graf 7 – Graf 1 – 3 roku provozu – náklady, výnosy, ztráta/zisk

13.3 Komentář k ekonomickým modelům

V předchozích kapitolách byla provedena modelace provozních nákladů a provozních výnosů.

Pro provozní náklady byl model zpracován dle odborné zkušenosti v porovnání s obdobnými projekty. Obecně se dá říci, že náklady jsou u obdobných zařízení takřka fixní. Malá část nákladů je vázaná na návštěvníka, a to především spotřeba vody a případně mzdové náklady dle nasazování personálu podle návštěvnosti.

Předpokládaná úroveň tržeb je dosahovaná ve 2-3 roce plného provozu. Od otevření zařízení nabíhá dle náběhové křivky, která může být v 1 roce na cca 70 - 80 % očekávaných tržeb.

U modelace výnosů byl určen možný ceník služeb (který je uvažován v stávající cenové úrovni roku 2025, z tohoto důvodu je zde prostor reagovat na budoucí situaci na trhu a konkurenci. Je možné ceny upravit směrem nahoru v době otevření zařízení.

Dle poměrů prodeje jednotlivých druhů vstupného se modelovala průměrná účtenka za jednotlivá střediska pro následný výpočet tržeb jednotlivých středisek. Zároveň byla modelována návštěvnost dle spádových dojezdových vzdáleností 15 min, 30 min a 60 min s předpokládanou využitelností návštěvníků pro návštěvnost zařízení. Návštěvnost byla vypočtena ve variantě pesimistické, realistické, optimistické.

Obecně byly ceny navrženy dle stávající cenové úrovně a místních zvyklostí. Ale s ohledem na nové zařízení s benefity jako bude velký saunový svět či relaxační bazény s teplou vodou, bych nedoporučoval se uchýlovat k podnákladovým cenám jako je nynější praxe. Ceník byl modelován strukturou obdobně, jako je například v Aquavparku Kyjov.

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

Dalším zdrojem příjmů může být do budoucna propojení areálu s plánovaným hotelem.

První rok provozu se dá předpokládat ztráta ve výši cca 3,7 mil. Kč. Druhý rok je předpoklad +/- provozní nuly. Třetí rok už může být ziskový ve výši cca 2,3 mil. Kč.

Je to dáno významným nenavyšováním provozních nákladů při získání nových zákazníků pro relaxační a zábavní zónu, saunový svět, kteří budou platit tržní ceny za vstupné.

U nákladů na energie (především elektrickou energii a teplo) se dá předpokládat vhodným provozováním objektu významné úspory.

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

V modelu provozní ekonomiky jsou uvažovány ceny vstupů bez DPH.

Nicméně z ekonomiky provozu je patrné, že střediska pro relaxaci a zábavu jsou schopna generovat zajímavé tržby, které vytvářejí krycí příspěvek na provoz celého Aquacentra.

Výnosy vodní relaxačně-zábavní části tvoří cca 52 % všech příjmů zařízení a saunový svět generuje 21 % příjmů. Z tohoto důvodu jsou obě střediska velmi důležitá pro budoucí fungování zařízení a z tohoto důvodu musí být navržena opravdu kvalitně z pohledu atrakcí a prostředí.

13.4 Model provozu Letního koupaliště

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

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

Model provozní ekonomiky koupaliště byl zpracován dle dat z obdobného provozu letního koupaliště v Kyjově.

Model byl proveden na 75 dní provozu.

Modelace provozu - letní koupaliště

vodní plocha

820 + 148m²

Model provozních nákladů - realistická návštěvnost

počet provozních dní 75		koupaliště		
Spotřeby	VODA	m3		5 486
	voda (vlastní zdroj)	m3		5 236
	voda vodné - nákup/poplatek	m3		250
	voda stočné - nákup/poplatek	m3		250
	voda - odpadní do vodoteče	m3		1 216
	Teplo	MWh		75
	úvodní nahřátí	MWh		15
	průběžný dohřev 15 dní	MWh		60
	Elektrická energie - nákup	MWh		97
	spotřeba - provozní dni	MWh	75 dní	90
	spotřeba - předprovoz dni	MWh	10 dní	7
Náklady na energie	VODA	jednotkové ceny bez DPH		
	voda (vlastní zdroj)	CZK/m3	6,00	31 416
	voda vodné - nákup	CZK/m3	46,58	11 645
	voda stočné - nákup	CZK/m3	60,29	15 073
	CELKEM	CZK/m3		58 134
	TEPLO			
	teplo z plynu	CZK/MWh	2 081	156 075
	ELEKTRINA			
	elektrické energie	CZK/MWh	5 253	509 541
	CELKEM energie	CZK		723 750

Personální náklady

dle provozní doby

75 dní

koupaliště	sazba na hod Kč	osob	počet dní	počet hodin denně	mzdové náklady ročně
Mzdové náklady brigádníků					
plavčíci	200	max.5 na směnu	75	40	600 000
pokladny	200	1	75	12	180 000
strojníci	435	z AQ - přípl.	75	2	65 250
údržba	200	1	10	8	16 000
úklid	200	1	75	12	180 000
ostatní (animace, ...)	200	dle akcí	30	8	48 000
předsezonní a posezonní práce	200	5	5	8	40 000
Celkem mzdové náklady brigádníků	sezona				1 129 250

Mzdové náklady	CZK		1 129 250
-----------------------	-----	--	------------------

Ostatní náklady			
CELKEM	CZK		200 000

CELKOVÉ NÁKLADY	CZK		1 838 791
------------------------	------------	--	------------------

Výnosy

návštěvnost	osob		20 000
			Kč (bez DPH)
průměrná účtenka			117
CELKEM	CZK		2 335 714

CELKEM výsledek letního koupaliště	CZK		496 923
---	------------	--	----------------

Tabulka 25 – Model provozních nákladů a výnosů letního koupaliště

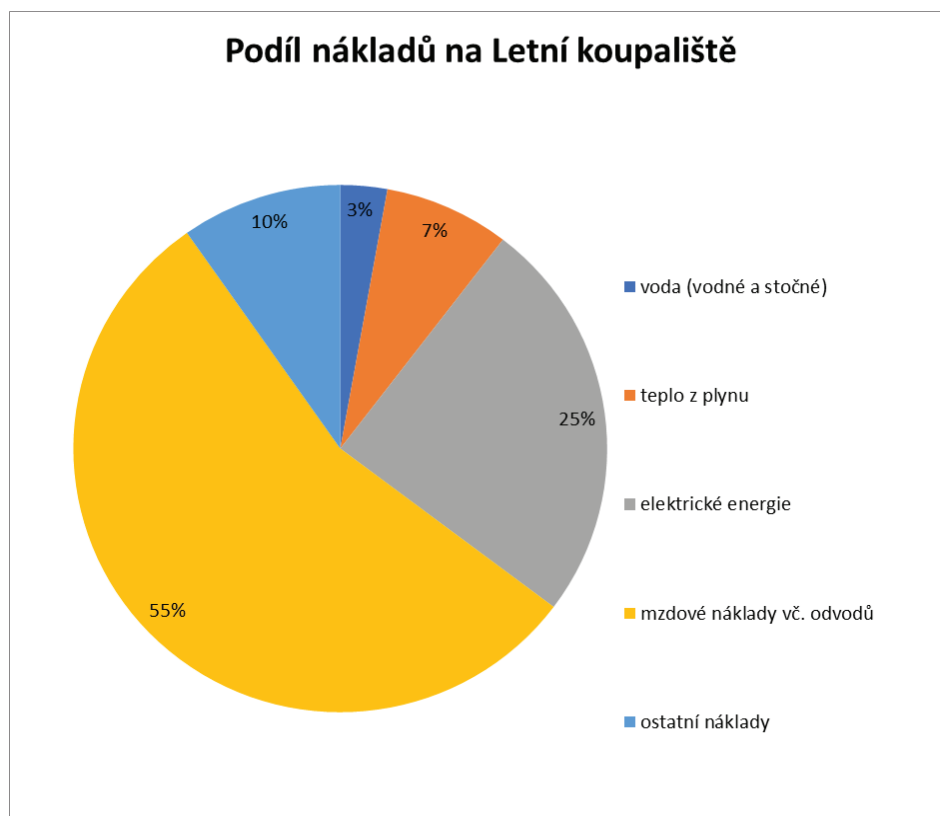
Při návštěvnosti 20 000 osob ročně je koupaliště v provozním zisku cca 0,5 mil. Kč. Vyšší návštěvnost je uvažovaná s ohledem na navrženou kvalitu areálu.

Při původním modelu návštěvnosti 15 000 osob ročně je pak provozní ztráta koupaliště cca 87 000 Kč.

Ekonomika provozu letních areálů je zásadně závislá na počasí v konkrétní sezóně.

Např. obdobné koupaliště v Kyjově mělo v roce 2024 návštěvnost 39 752 osob, rok před tím bylo cca 26 000 návštěvníků.

Největší nákladovou položkou jsou personální náklady, které s ohledem na skutečnost, že všech 75 plánovaných dní s ohledem na počasí nebude otevřeno, tak se dají počty personálu operativně snížit. Reálné číslo personálních nákladů dle obdobných provozu bude cca na 50 – 75% plánované hodnoty.



Graf 8 – Podíl nákladů na provoz Letního koupaliště

13.5 Model přínosu hotelu - propojeného s Aquacentrem

Zde je uveden model přínosu sousedního hotelu pro ekonomiku provozu Aquacentra. Model je proveden v „pesimistické“ variantě s ohledem na uvažovanou nízkou obsazenost hotelu.

Kapacita hotelu je uvažována 100 pokojů, tj. o 20 pokojů více než bylo uvažováno v Územní studii řešící okolí chvalšinské ulice. Je to z důvodu, že od vyšší kapacity je projekt zajímavější pro operátory.

Hotel - přínos pro ekonomiku

pokojů	100					
obsazenost hotelu	55%					
hostů na pokoji	2,2					
provozních dní	365					
počet hostů	44165					
využití pro Aquacentrum	50%					
počet provozních dní Aquacentra	350					
počet hostů pro Aquacentrum	21175					
Výnosy	podíl v zóně	osob	průměrná cena dle ceníku	sleva	průměrná účtenka za osobu	výnos v Kč
zóna - relaxace	70%	14823	293	30%	205	3 040 095
zóna - sauny	30%	6353	359	30%	251	1 596 383
CELKEM za hotelové hosty jen vstupné						4 636 478

Tabulka 26 – Hotel – přínos pro ekonomiku

Podíl dodatečných výnosů z návštěvníků hotelu by byl cca 4,6 mil. Kč, tj, navýšení celkových tržeb o + 13,4 %.

14 INVESTIČNÍ NÁKLADY

V rámci zpracované Architektonické studie byl proveden propočet modelu investičních nákladů na řešený projekt.

Propočet byl proveden formou agregovaných cen, porovnáním s obdobnými projekty apod.

Model investičních nákladů je rozdělen na objekt Aquacentra a nutných investic s ním spojených a na objekt Letního koupaliště.

Dále jsou provedeny odhady nákladů na další možné etapy rozvoje areálu.

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

Pro příklad je zde uveden vývoj ceny v rámci výběrového řízení na stavbu rekonstrukce a přístavby bazénu a letního koupaliště v Břeclavi. Projektová cena dle výkazu výměr byla 553 mil. Kč bez DPH.

1. kolo výběrového řízení

Metrostav DIZ s.r.o.	474 188 841 Kč bez DPH
Geosan Group a.s.	477 394 185 Kč bez DPH

Tendr napadnut u ÚOHS a následně zrušen.

2. kolo výběrového řízení

Imos Brno a.s.	438 120 240 Kč bez DPH
Geosan Group a.s.	449 142 617 Kč bez DPH
Metrostav DIZ s.r.o.	464 000 000 Kč bez DPH
GEMO a.s.	471 900 000 Kč bez DPH

Dále v projektu je nutné počítat náklady na projektové práce, projekt management. Technické dozory, poradenství atd. při realizaci projektu.

Výše záleží na způsobu zadání, délce projektu apod.

Předpoklad:

Projektové práce	15 – 30 mil. Kč
Projekt management a TDI	5 – 8 mil. Kč
Poradenství	2 - 3 mil. Kč
Průzkumy, Posudky	2 mil. Kč
Ostatní náklady (poplatky...)	2 mil. Kč

14.1 Model investičních nákladů

ODHAD STAVEBNÍCH NÁKLADŮ "AQUACENTRUM ČESKÝ KRUMLOV"						
akce:	Aquacentrum Český Krumlov					
datum:	31.01.2025					
podklady:	Architektonická studie 01/2025					
REKAPITULACE STAVEBNÍCH NÁKLADŮ						Cena bez DPH
Etapa 1						532 481 191 Kč
z toho						
Hlavní objekt AQUACENTRA - etapa 1						469 188 346 Kč
Hlavní objekt AQUACENTRA - etapa 1 Interiér						18 213 002 Kč
Parkoviště						16 762 903 Kč
Rampa						1 686 062 Kč
Oplocení						912 655 Kč
Terénní úpravy						13 703 119 Kč
Inženýrské sítě						3 215 103 Kč
Vedlejší rozpočtové náklady						8 800 000 Kč
Vyvolané investice						
Úpravy k ulici Fialková						1 775 860 Kč
Levý odbočovací pruh z Chvalšinské ulice						?
Další možný rozvoj areálu						
Etapa 2 - Letní koupaliště						
Letní koupaliště						73 924 281 Kč
Etapa 3 - Saunový dům na terase saun						
venkovní sauna						5 920 000 Kč
Etapa 4 - Tobogán - body slide						
tobogán průměru 1,2 m						14 000 000 Kč
				Cena obestavěný prostor - Etapa 1		
Obestavěný prostor	42 457	m3		12 542 Kč		

Tabulka 27 – Výpočet investičních nákladů - CELKOVÝCH

15 FINANCOVÁNÍ

Pro projekty nových bazénů a aquacenter se ve městech většinou uvažuje s pokrytím finančních zdrojů z rozpočtu města a částečně z financování formou úvěru, případně se očekává dotace na plaveckou část z dotačních programů Národní sportovní agentury.

Z hlediska pokrytí služeb pro co nejširší zákaznickou skupinu a předpokládanou návštěvnost je vhodné projekt koncipovat větší, a to znamená bohužel i větší objem finančních prostředků pro investici pro dané aquacentrum.

Z hlediska ekonomického, je pak však toto větší zařízení schopno poskytovat stabilnější příjmy na pokrytí provozu v budoucnu, jelikož je atraktivnější a má více zákaznických skupin, takže když jedna má výpadky návštěvnosti není to pro projekt kritické.

Na pokrytí investičních prostředků je jednou z obvyklých variant pořízení dlouhodobého investičního úvěru obvykle na 10 – 20 let.

Cesta pro získání finančních prostředků na tento obecně – prospěšné stavby může být i různá forma podmíněných investic pro investory, kteří by ve městě chtěli realizovat např. rozsáhlejší developerské projekty, průmyslové zóny apod.

Z hlediska finančních prostředků je nutné počítat do budoucna s určitým objemem financí i pro provozující společnost, která bude mimo investiční rozpočet potřebovat finanční prostředky na rozjezd provozu a prvotní vybavení aquacentra doplňkovými zařízeními, provozním materiálem apod. Zároveň ještě před dnem otevření budou již nabíhat veškeré provozní náklady a doposud proti nim nebudou žádné tržby, takže se bude muset řešit cash-flow provozovatele.

V rámci přípravy otevření zařízení se sestavuje rozpočet pro tzv. pre-opening.

Jsou v něm zahrnuty položky na provozní chemie (bazénové a úklidové), provozní vybavení od oblečení pro personál počínaje až pro vybavení provozů ručníky konče atd.

Dále výpočetní technikou, vybavení kancelářskými potřebami, zdravotnickým materiálem, vybavením dílny, základními náhradními díly apod.

Kalkulují se zde s náklady na nábor a proškolení personálu, s náklady na mzdy zaměstnanců, kteří nastupují vždy několik týdnů (dle profese) před zahájením provozu.

Náklady na elektřinu, vytápění a vodu po předání a převzetí stavby, než bude otevřeno pro veřejnost a budou na pokrytí těchto nákladů zdroje z tržeb.

Budou zde již před otevřením nabíhat náklady na marketingové aktivity, pojištění, provozní režie provozovatelské společnosti apod.

Je zde nutné vždy uvažovat s postupnou náběhovou křivkou tržeb, a proto je nutné vytvořit dostatečnou finanční rezervu. Náběh tržeb je dán také termínem otevření zařízení během roku.

Z hlediska investora je důležité i řešit případnou možnost odpočtu DPH z celkové investice do daného projektu na vstupu, která je velmi významná a činí 21 % z investované částky.

Město Český Krumlov bude v případě pronájmu aquacentra jednat jako osoba povinná k dani a pronájem aquacentra by měl být uskutečňován v rámci ekonomické činnosti města. Pokud bude nájemce aquacentrum využívat pro hospodářské účely, tedy nikoliv pro „bohulibou činnost“, měl by i nájemce jednat v rámci své ekonomické činnosti.

V případě nového aquacentra bude možné uplatnit související nárok na odpočet DPH při realizaci pouze v případě, bude-li aquacentrum následně využito pro zdanitelné plnění na výstupu, tj. v tomto případě pronajít nově založené společnosti města Český Krumlov včetně DPH na výstupu.

Pokud bude nájemcem aquacentra právnická osoba, která nebyla založena pro neziskové (bohulibé) účely, bude při splnění výše uvedených podmínek odvádět ze všech činností DPH na výstupu a zároveň si bude moci uplatnit nárok na odpočet ze souvisejících činností na vstupu (zejména pronájem aquacentra apod.).

Nicméně pokud bude nájemcem zařízení právnická osoba – neziskový subjekt, může mít krácený nárok na odpočet na vstupu, pokud by poskytoval i osvobozené aktivity bez nároku na odpočet na výstupu.

15.1 Dotace

Na výstavbu nebo technické zhodnocení (rekonstrukce, modernizace) plaveckých bazénů vypisuje Národní sportovní agentura výzvy.

Národní sportovní agentura zveřejňuje v rámci dotačního investičního programu Regionální sportovní infrastruktura č. 162 52 2020–2025 jednotlivé výzvy.

Tato výzva je už nyní vyčerpaná.

Dle tohoto programu bylo možné žádat o max. 70 % celkových skutečně vynaložených způsobilých výdajů akce, maximálně však:

120 mil. Kč pro výstavbu plaveckých bazénů 25 m

40 mil Kč pro technické zhodnocení (rekonstrukce, modernizace) plaveckých bazénů.

Dle této výzvy je nutné splnit jednotlivé parametry, které tato výzva definuje. Pro plavecké bazény jsou to následující:

6. Výstavba a technické zhodnocení plaveckého bazénu 25 m

- Prostor bazénu
 - bazén o délce 25 m (s tolerancí +0,03 m, –0,00 m) - šířka bazénu ideálně 15,6 m (minimálně 12,6 m)
 - minimálně 6 plaveckých drah se značením na dně bazénu, se startovními bloky na 1 straně, pevnými nebo demontovatelnými obrátkovými stěnami
 - hloubka minimálně 1,2 m v nejmělkším bodě a minimálně 1,6 m v nejhlubším bodě bazénu (minimální průměr hloubky bazénu 1,35 m)
 - bezbariérový přístup do prostoru bazénu

- Tribuny
 - kapacita min. 100 diváků (může být ve formě stupňů na jedné nebo obou delších stranách)
- Šatny
 - Šatny pro veřejnost (muži/ženy) – pro minimálně 120 návštěvníků, vlastní hygienické zázemí (sprchy, WC),
 - Minimálně 2x „závodní“ šatny – minimálně 18 m²
- Doporučeno – dětský výukový bazén 12 x 9 m o hloubce 0,4 – 0,9 m

Připravuje se program na další období.

15.2 Model čerpání finančních prostředků

Pro ilustraci je zde uveden model čerpání finančních prostředků na přípravné práce a výstavbu objektu nového aquacentra v průběhu harmonogramu projektu ve variantě Design and Build.

Model je řádově na čerpání z výše kalkulovaných položek bez vlivu smluvního nastavení čerpání např. požadavku na co největší vlastní financování dodavatelem během stavby a maximální výše splátek při převzetí objektu apod.

Model čerpání finančních prostředků

objekt		2025	2026	2027	2028
aquacentrum	mil. Kč		135	270	130
letní koupaliště	mil. Kč			50	24
ostatní náklady	mil. Kč	3	24	10	3
CELKEM	mil. Kč	3	159	330	157

Tabulka 28 – Model čerpání finančních prostředků

16 ČASOVÝ HARMONOGRAM

Harmonogram projektu byl namodelován dle obdobných projektů. Dle jiných projektů se časově může lišit dle zvolené varianty výstavby.

A to klasický postup, kdy je celý projekt naprojektován a povolen a následně na základě prováděcí dokumentace a výkazu výměr je vybrán dodavatel stavby.

Nebo aktuálně často používány model Design and Build, kdy se zadává stavba na danou specifikaci (Studie stavby, Standardy materiálů, Dílčí specifikace, Kniha místností apod.) a dodavatel stavby na toto zadání zpracovává nabídku a následně sám zajišťuje projektovou dokumentaci, povolení stavby atd. a předává investorovi stavbu kompletní.

Klasický způsob zadání stavby:

Výhody:

- 1. Přesná specifikace projektu**
Zadavatel má detailní kontrolu nad návrhem projektu již od počátku, může přesně definovat požadavky.
- 2. Transparentní výběr dodavatele**
Výběrové řízení na základě jasně stanovených výkazů výměr umožňuje porovnat nabídky jednotlivých dodavatelů objektivně a průhledně.
- 3. Nižší riziko změn během výstavby**
Detailně zpracovaná projektová dokumentace zpravidla snižuje riziko dodatečných změn, což umožňuje lépe kontrolovat náklady.
- 4. Snadnější kontrola kvality**
Díky jasné projektové dokumentaci lze lépe kontrolovat kvalitu realizace během výstavby.
- 5. Možnost optimalizace nákladů**
Konkurenční výběrové řízení může vést k lepší ceně, zejména v situacích, kdy je na trhu dostatek kvalifikovaných firem.

Nevýhody:

- 1. Časová náročnost procesu**
Oddělené fáze (projekt – povolení – výběrové řízení – výstavba) mohou celý proces prodloužit.
- 2. Omezená flexibilita**
Změny během výstavby jsou často složité, administrativně náročné a mohou vést k dodatečným nákladům či sporům s dodavatelem.
- 3. Riziko konfliktů a sporů**
Případné nejasnosti nebo nedostatky v projektové dokumentaci mohou vyvolat konflikty ohledně odpovědnosti mezi zadavatelem, projektantem a zhotovitelem.

4. **Potenciální nárůst nákladů**

Riziko podhodnocení či chyb v projektu může způsobit dodatečné náklady během realizace stavby.

5. **Rozdělená odpovědnost**

Více subjektů (projektant, stavební firma, zadavatel, technický dozor) znamená rozptýlení odpovědnosti, což může komplikovat řešení případných problémů.

Design and Build

Výhody:

1. **Úspora času:** Paralelní procesy návrhu a výstavby umožňují zkrácení celkové doby realizace projektu.
2. **Snížení nákladů:** Jednotná odpovědnost za návrh i výstavbu umožňuje efektivnější řízení nákladů a minimalizaci dodatečných výdajů.
3. **Jednodušší komunikace:** Jeden hlavní dodavatel snižuje riziko nedorozumění mezi různými subjekty a zjednodušuje komunikaci.
4. **Flexibilita:** Možnost rychlého přizpůsobení projektu změnám díky integraci návrhu a výstavby.
5. **Vyšší garance ceny a termínu:** Dodavatel nese odpovědnost za dodržení stanoveného rozpočtu a harmonogramu, což zvyšuje jistotu pro investora.

Nevýhody:

1. **Omezená kontrola nad návrhem:** Investor může mít menší vliv na detaily návrhu, což může vést k odchylkám od původních představ.
2. **Riziko snížení kvality:** Snahy o úsporu nákladů mohou vést k použití levnějších materiálů nebo technologií, což může ovlivnit kvalitu výsledné stavby.
3. **Vyšší nároky na definici požadavků:** Pro úspěšnou realizaci je nutné, aby investor přesně a detailně definoval své požadavky již na počátku projektu.
4. **Přenos rizik na dodavatele:** I když to může být výhodou pro investora, dodavatel nese větší díl rizik, což může ovlivnit jeho přístup k projektu a cenovou nabídku.
5. **Možné právní a smluvní komplikace:** Nedostatečně definované smluvní podmínky mohou vést k nejasnostem a sporům mezi investorem a dodavatelem.

Klasický způsob zadání stavby je vhodný tam, kde je klíčová detailní kontrola nad projektem a transparentní výběrové řízení. Naopak méně vhodný může být u projektů, kde je nutné rychle reagovat na změny během výstavby nebo tam, kde se preferuje rychlost realizace před absolutní kontrolou nákladů a detailů.

Harmonogram projektu Design and Build

činnost	termín (měsíce)	2025												2026												2027												2028													
		1.Q			2.Q			3.Q			4.Q			1.Q			2.Q			3.Q			4.Q			1.Q			2.Q			3.Q			4.Q																
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12		
specifikace standardů	3																																																		
příprava tendru DaB	2																																																		
tendr Design and Build	4																																																		
projekt pro povolení stavby	4																																																		
prováděcí dokumentace	8																																																		
povolení	3																																																		
stavba	22																																																		
příprava na otevření a odstraňování vad a nedodělků	1																																																		
otevření	prázdniny																																																		



Obrázek 61 – Harmonogram projektu - Design and Build

Otevření je možné na hlavní letní sezonu 2028 (v létě jsou největší tržby) a zahájení opětovné plavecké výuky již od září 2028 (na nový školní rok 2028/2029).

Harmonogram projektu – klasický postup

činnost	termín (měsíce)	2025												2026												2027												2028												2029					
		1.Q	2.Q	3.Q	4.Q	1.Q	2.Q	3.Q	4.Q	1.Q	2.Q	3.Q	4.Q	1.Q	2.Q	3.Q	4.Q	1.Q	2.Q	3.Q	4.Q	1.Q	2.Q	3.Q	4.Q	1.Q	2.Q	3.Q	4.Q																										
výběr projektanta	3	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6												
projektové dokumentace	12																																																						
povolení	3																																																						
příprava tendru	2																																																						
výběrové řízení dodavatele	4																																																						
stavba	22																																																						
příprava na otevření a odstraňování vad a nedodělků	1																																																						
otevření																																																							



Obrázek 62 – Harmonogram projektu – klasický postup

Otevření je možné v únoru 2029 a zahájení opětovné plavecké výuky až od druhého pololetí ve školním roce 2028/2029 když nebude zdržení v projektu.

U obou variant se vychází z předpokladu zahájení dalších prací na základě zpracované Architektonické studie. Pokud bude se řešila např. další tak se čas prodlouží.

Ukázky doby výstavby jiných projektů.

Písek	cca 600 dní / 20 měsíců
Břeclav	608 dní / cca 20,2 měsíce
Litvínov	504 dnů / 16,8 měsíce
Kyjov	650 dnů vč. projektu pro stavební povolení a získání povolení / 21,6 měsíce

V harmonogramu projektu Český Krumlov se uvažuje s dobou výstavby 22 měsíců.

17 Z Á V Ě R

Cílem Studie proveditelnosti nového Aquacentra v Českém Krumlově bylo nastavit provozní ekonomiku zařízení na objekt navržený Architektonickou studií z 1/2025.

Vycházelo se z již zpracovaných materiálů, kde byly navrženy základní kapacity objektu. Toto zadání během zpracovávání Architektonické studie bylo rozšířeno o větší plavecký bazén, výukový bazén a další prostory.

Dále bylo úkolem navrhnout provozní model a posoudit provozní náklady a možné výnosy z provozu takto definovaného Aquacentra.

Požadavek města, jako investora, je vytvořit nové zařízení, které přinese doposud chybějící služby pro vodní zábavu a rekreaci ve městě, ale zároveň rozšíří možnosti pro kondiční plavání, výuku plavání oproti původnímu stavu. Zároveň bylo cílem zařízení koncipovat tak, aby se eliminovala provozní ztráta Původního plaveckého bazénu, která ročně činila cca – 9 mil. Kč.

Nový projekt nabídne doposud chybějící možnosti relaxace a vodní zábavy pro různé cílové skupiny, především pro rodiny s dětmi a wellnessově orientované zákazníky.

Řešení bylo posouzeno po stránce obsahové, provozní, investiční, nákladové a z pohledu možných budoucích tržeb. Dále ve vztahu ke konkurenci s cílem nový projekt odlišit a najít pro něj vhodnou pozici na trhu.

Obecně byla snaha koncipovat nové zařízení tak, aby zařízení bylo schopno obsloužit velkou koryse (i s budoucí vizí požadavků klientů) co nejvíce cílových skupin zákazníků, a tím si zajistilo budoucí stabilitu příjmů. Kombinace jednotlivých zón by do budoucna zajišťovala, aby nebyl významně hospodářský výsledek ovlivňován například výpadkem návštěvnosti jedné skupiny zákazníků. Zařízení by v různých časech mohlo poskytovat služby různým zákaznickým skupinám, proto by se celkově Aquacentrum využívalo efektivněji.

Návštěvnost

Je modelována dle spádové oblasti. Varianta návštěvnosti je uvažována v modelu realistické, pesimistické a optimistické. Dle finálního provedení a stupně atraktivity zařízení se realistická varianta návštěvnosti může velmi brzo stát doposud uváděnou optimistickou variantou, zvláště pro navýšení návštěvnosti v saunovém světě, pokud bude projekt realizován kvalitě a atraktivně pro zákazníky. Zde je velký prostor navýšit modelovaný počet návštěvníků sauny z 20 000 na významně vyšší číslo, jelikož menší saunový svět v Prachaticích má návštěvnost cca 36 000 osob ročně. V spolupráci pak následně s hotelem je možné uvažovat návštěvnost až 40 000 osob.

V realistické variantě se předpokládá u nového aquacentra roční návštěvnost cca 155 000 osob první rok provozu. Následně bude návštěvnost růst.

Provozní výnosy

Jsou modelovány na realistickou návštěvnost dle inspirace ceníku z Aquavparku Kyjov (nově otevřené moderní zařízení), kde jsou ceny zákazníky akceptovány i když se na první pohled mohou zdát vyšší. Ale cena vstupného by měla odpovídat nabízené kvalitě.

Ve variantě realistické návštěvnosti jsou celkové výnosy zařízení cca 34,2 mil. Kč. Při modelu návštěvnosti na pesimistickou variantu jsou výnosy 26,4 mil. Kč. Ale při modelu pro optimistickou variantu výnosy následně dosahují již 41,9 mil. Kč první rok.

Druhý rok se předpokládá nárůst tržeb na cca 39,4 mil. Kč a třetí rok provoz pak na 44,1 mil. Kč.

Provozní náklady

Jsou stanoveny pro jednotlivé varianty. Hlavní podíl nákladů tvoří mzdové náklady, které byly modelovány na personální obsazení dle předpokládané provozní doby.

Další významné náklady jsou náklady na energie, které by bylo možné vhodným řešením objektu a úsporným provozováním objektu zefektivnit a snížit.

V modelu provozních nákladů není uvažováno s případným nákladem za nájem Aquaparku, kterým by mohl být zatížen provozovatel ze strany města. Ten by mohl být pokryt z provozního zisku.

ZISK / ZTRÁTA

V daném modelu realistické varianty je předpoklad, že v prvním roce provozu bude provozní ztráta cca -3,7 mil. Kč. Druhý rok již bude cca provozní výsledek na nule a třetí rok provozu může Aquacentrum vykazovat provozní zisk již +2,3 mil. Kč ročně. To při navrženém modelu vstupného.

Zisk je dán díky střediskům – vodní zábava a relaxace, a také díky saunovému světu, kde společně tyto střediska tvoří cca 73,5 % z celkových tržeb Aquacentra.

Přehled ekonomických parametrů – 1-3.rok provozu

	realistická varianta	realistická varianta	realistická varianta
	1. rok	2. rok	3.rok
návštěvnost	154 764	169 066	195 185
průměrná denně	442	483	558
provozní náklady	37 900 209	39 795 220	41 784 981
provozní výnosy	34 228 103	39 422 988	44 127 508
+ ZISK / - ZTRÁTA	-3 672 107	-372 232	2 342 527

Tabulka 29 – Přehled ekonomických parametrů – 1-3.rok provozu

Jako další etapou rozvoje Aquacentra by mohlo vzniklo i nové letní koupaliště, které by vhodně doplňovalo služby Aquacentra.

Letní koupaliště má vlastní provozní ekonomiku, která dle počasí v sezoně může být cca +/- nula nebo může vykazovat i mírný zisk.

Zároveň se v projektu řeší propojení nového Aquacentra s plánovaným hotelem v sousedství. To by přineslo pozitivní efekty pro oba projekty a vytvořilo zajímavé místo pro rekreaci ve městě, jako nového destinačního cíle pro turisty. Koncepce propojení hotelu s aquacentrem je moderní koncepce řešení volnočasových areálů, jelikož přinese pozitivní efekty pro oba provozovatele a uvedené „resorty“ jsou zákaznický nyní velmi žádané.

Odlišení plánovaného komplexu od konkurence bude především v široké nabídce bazénových atrakcí (i když na malé ploše) pro rodiny s dětmi a pro wellnessově orientované zákazníky. Dále také kvalitním Saunovým světem s venkovním prostorem, který by měl být srovnatelný s konkurencí v Rakousku a Německu.

Samozřejmě dále to pak bude také především teplá voda v relaxačních bazénech, které by byly součástí Relaxačního světa. Navržené atrakce jsou opět v regionálním měřítku velmi zajímavé, i když jsou co do velikosti úměrné řešenému projektu. Atraktivní dětské prvky a toboganová věž, kterou by šlo případně využívat i v rámci letního areálu. To vše doplněné o rozsáhlou plochou pro odpočinek s lehkými, jako je zde i navržena možnost občerstvení zákazníků v různých částech areálu.

Cílem je prodloužit pobyt zákazníků v Aquacentru za účelem získání dalších doprovodných tržeb, např. z občerstvení, vstupů z jiných středisek, jako je Saunový svět a masáže apod. Zároveň dostatečná nabídka atrakcí podněcuje k nákupu delších časových vstupenek a tím následně roste i průměrná útrata na zákazníka. Takto byl koncipován ceník služeb.

Díky navrženému širokému spektru vybavení, lze očekávat trhem i akceptaci případně vyšších cen vstupného, než má konkurence v okolí spádové oblasti. V době možného otevření budou již tyto zařízení zastaralejší a nabídkou služeb nebude dosahovat také šíře a komplexnosti jako uvedený projekt. I když samozřejmě mohou vznikat nové projekty jako je plánovaný Aquapark v Českých Budějovicích či přístavba relaxační části v bazénu v Prachaticích.

Obecně investice do Aquacenter jsou vysoké, jak je patrné z obdobných projektů, které jsou v textu představeny.

V Českém Krumlově je specifická situace významného turistického cíle, kde se s tímto ohledem musí řešit i větší kapacity areálu pro jeho bezproblémové fungování, než je tomu ve srovnatelných městech, kde však turistický ruch je podstatně menší a aquacentra se řeší většinou jen pro obyvatele daného místa. Toto navýšení v nutných kapacitách pro vodní relaxaci a saunování je o cca 1/3 – 1/2 oproti obdobným projektům. To navyšuje bohužel i investiční náklady, především ve stavební části, jelikož investice do technického zařízení budovy následně narůstá oproti i malým projektům jen relativně málo.

18 SEZNAM TABULEK A OBRÁZKŮ

18.1 Seznam Tabulek

- Tabulka 1 – Model základních ekonomických parametrů Aquacentra
Tabulka 2 – Základní informace o městě (zdroj: web města www.český.krumlov.cz a www.wikipedia.org)
Tabulka 3 – Analýza SWOT Aquacentra
Tabulka 4 – Analýza SWOT letního koupaliště
Tabulka 5 – Základní kapacity a hlavní atrakce aquacentra a letního koupaliště
Tabulka 6 – Parkovacích stání u jiných bazénů
Tabulka 6a – Model obnovy technologie během životního cyklu
Tabulka 7 – Konkurence – ceny vstupů v Kč webové stránky provozovatelů (zdroj Google)
Tabulka 8 – Předpokládané otevírací doby jednotlivých středisek
Tabulka 9 – Pracovní pozice a mzdové náklady
Tabulka 10 – Návrh struktury ceníku
Tabulka 11 – Počet obyvatel v dojezdových vzdálenostech od Českého Krumlova
Tabulka 12 – Výpočet zákaznického potenciálu
Tabulka 13 – Porovnání roční návštěvnosti v obdobných městech
Tabulka 14 – Výpočet průměrné účtenky
Tabulka 15 – Model provozních výnosů – varianta realistická
Tabulka 16 – Porovnání variant provozních výnosů ve variantě pesimistické, realistické a optimistické
Tabulka 17 – Model spotřeby vody v realistické variantě
Tabulka 18 – Model spotřeby elektrické energie v realistické variantě
Tabulka 19 – Model spotřeby tepla v realistické variantě
Tabulka 20 – Model provozních nákladů v realistické variantě
Tabulka 21 – Model ekonomiky provozu Aquacentra 1.rok
Tabulka 22 – Model ekonomiky provozu Aquacentra 1 - 3.rok
Tabulka 23 – Náklady provozu Aquacentra 1 - 3.rok
Tabulka 24 – Přehled provozní ekonomiky 1 – 3 rok provozu
Tabulka 25 – Model provozních nákladů a výnosů letního koupaliště
Tabulka 26 – Hotel – přínos pro ekonomiku
Tabulka 27 – Výpočet investičních nákladů - CELKOVÝCH
Tabulka 28 – Model čerpání finančních prostředků
Tabulka 29 – Přehled ekonomických parametrů – 1-3.rok provozu

18.2 Seznam Obrázků

- Obrázek 1 - Město Český Krumlov – lokalizace v Jihočeském kraji (zdroj: www.google.com)
Obrázek 2 - Město Český Krumlov – lokalizace ve městě Český Krumlov s vyznačením pozemku pro bazén (zdroj: www.google.com)
Obrázek 3 – Město Český Krumlov, zájmové území (zdroj: www.mapy.cz)
Obrázek 4 - Situace – širší vztahy v území (zdroj: Architektonická studie 1/2025)
Obrázek 5 - Pozemek z hlediska Územního plánu (zdroj: Územní plán Český Krumlov)
Obrázek 6 - Pozemek z hlediska inženýrských sítí - vodovod a kanalizace (zdroj: Územní plán Český Krumlov)

Obrázek 7 - Pozemek z hlediska inženýrských sítí - plyn (zdroj: Územní plán Český Krumlov)

Obrázek 8 - Pozemek z hlediska inženýrských sítí - elektro (zdroj: Územní plán Český Krumlov)

Obrázek 9 – Katastrální mapa – zájmové území - ortofoto mapa (zdroj: i-katastr)

Obrázek 10 – Katastrální mapa – zájmové území a řešená oblast (zdroj: Architektonická studie 1(2025))

Obrázek 11– Záplavové území (zdroj: Seweco - PPO POLEČNICE – STUDIE 2023)

Obrázek 12 – Situace zájmového území dle Územní studie (zdroj: Projektil architekti s.r.o.)

Obrázek 13 – Nadhledová perspektiva zájmového území dle Územní studie (zdroj: Projektil architekti s.r.o.)

Obrázek 14 – Letní koupaliště v roce 1974 (zdroj: www.google.com)

Obrázek 15 – Plavecký bazén v roce 1992 (zdroj: www.google.com)

Obrázek 16 – Koncepce zařízení dle využití pro jednotlivé účely a dle počasí

Obrázek 17 – Koncepce řešení území (zdroj: Architektonická studie 1/2025)

Obrázek 18 – Řešení funkčních vazeb Aquacentra

Obrázek 19 – Situace areálu (zdroj: Architektonická studie 1/2025)

Obrázek 20 – Půdorysy podlaží (zdroj: Architektonická studie 1/2025)

Obrázek 21 – 3D model objektu (zdroj: Architektonická studie 1/2025)

Obrázek 22 – Ukázky řešení plaveckého bazénu (zdroj: google.com)

Obrázek 23 – Ukázka řešení atrakcí v plaveckého bazénu (zdroj: google.com)

Obrázek 24 – Ukázka řešení výukového bazénu (zdroj: google.com)

Obrázek 25 – Ukázka řešení relaxační bazény (zdroj: google.com)

Obrázek 26 – Ukázka řešení zábavních a relaxačních prvků v bazénech (zdroj: google.com)

Obrázek 27 – Ukázka řešení vířivek (zdroj: google.com)

Obrázek 28 – Ukázka řešení výplavového bazénu (zdroj: google.com)

Obrázek 29 – Ukázka řešení dětského brouzdaliště (zdroj: google.com)

Obrázek 30 – Ukázka řešení tobogánů (zdroj: google.com)

Obrázek 31 – Ukázka řešení saunového světa (zdroj: google.com)

Obrázek 32 – Ukázka masérské kabiny (zdroj: google.com)

Obrázek 33 – Ukázka řešení občerstvení (zdroj: google.com)

Obrázek 34 – Ukázka řešení šaten (zdroj: google.com)

Obrázek 35 – Ukázka řešení venkovní zóny aquacentra (zdroj: google.com)

Obrázek 36 – Ukázka řešení letního koupaliště (zdroj: google.com)

Obrázek 37 – Varianta situace rozšíření parkovacích stání

Obrázek 38 – Poptávka po službách v Německu dle věkové kategorie (zdroj přednáška Klause Batze – European Waterpark Association)

Obrázek 39 - Anketa v Příbrami v roce 2016 (zdroj. Anketa Města Příbram)

Obrázek 40 - Marketingová studie k projektu Vodní svět – požadované části (zdroj. Incomind 2021)

Obrázek 41 - Anketa v Pfaffenhofen v Německu v roce 2016 (zdroj. www.pfaffenhofen.de)

Obrázek 42 – Mapa konkurence (zdroj: www.google.com)

Obrázek 43 – Nymburk – 1.NP (zdroj Google)

Obrázek 44 – Nymburk – 2.NP (zdroj Google)

Obrázek 45 – Břeclav – 1.NP (zdroj Google)

Obrázek 46 – Břeclav – 2.NP (zdroj Google)

Obrázek 47 – Blansko – 1.NP (zdroj Google)

Obrázek 48 – Kyjov – 1.NP (zdroj Google)

Obrázek 49 – Kyjov – letní koupaliště (zdroj Google)

Obrázek 50 – Česká Ves – 1.NP (zdroj Google)

Obrázek 51 – Česká Ves – 2.NP (zdroj Google)

Obrázek 52 – Litvínov – 1.NP (zdroj Google)
Obrázek 53 – Litvínov – 2.NP (zdroj Google)
Obrázek 54 – Písek – 1.NP (zdroj Google)
Obrázek 55 – Písek – 2.NP (zdroj Google)
Obrázek 56 – Axams – 1.NP (zdroj Google)
Obrázek 57 – Penzberg – 1.NP (zdroj Google)
Obrázek 58 – Obersdorf – 1.NP (zdroj Google)
Obrázek 59 – Model využití zařízení jednotlivými zákaznickými skupinami – stávající stav
Obrázek 60 – Model využití zařízení jednotlivými zákaznickými skupinami – nový stav
Obrázek 61 – Harmonogram projektu - Design and Build
Obrázek 62 – Harmonogram projektu – klasický postup

18.3 Seznam Grafů

Graf 1 - Organigram pracovních pozic
Graf 2 – Dojezdové vzdálenosti ve spádové oblasti od Českého Krumlova
Graf 3 – Předpoklad návštěvnosti v průběhu roku
Graf 4 – Podíly tržeb středisek – varianta realistická
Graf 4a – Model nákupu elektrické energie během roku po započítání výroby v kogeneraci a FVE
Graf 4b – Model spotřeby tepla během roku
Graf 5 – Podíly nákladů v realistické variantě
Graf 6 – Podíly nákladů ve Wellness Kuřim
Graf 7 – Graf 1 – 3 roku provozu – náklady, výnosy, ztráta/zisk
Graf 8 – Podíl nákladů na provoz Letního koupaliště