

Prostějov

# **Model ekonomiky provozu variant řešení krytých bazénů pro rozšíření aquaparku Prostějov**



11 / 2025

 relaxsolution®

# ZÁKLADNÍ ÚDAJE

Stupeň dokumentace: **Model ekonomiky provozu**

Akce: **Rozšíření aquaparku Prostějov**

Místo stavby: **Město Prostějov**

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

Investor: **Město Prostějov**

Zastoupený:  
**Mgr. František Jura, MBA, LL.M.**  
primátor 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](mailto:steinhaizl@relaxsolution.cz)  
Web: [www.relaxsolution.cz](http://www.relaxsolution.cz)  
IČ: 04556224

Datum zpracování: **11 / 2025**



V Praze 6. 11. 2025

.....  
Ing. Radek Steinhaizl  
jednatel

<b>OBSAH</b>	
<b>Základní údaje</b>	<b>2</b>
<b>1 ÚVOD</b>	<b>4</b>
1.1 Zadání Srovnávací studie	4
1.2 Přehled zásad a podkladů uplatněných v zpracovaném modelu provozní ekonomiky	5
1.3 Podklady	5
<b>2 Popis stávajícího stavu</b>	<b>6</b>
2.1 Identifikační údaje	6
2.1.1 Stávající stav možností koupaní v Prostějově	6
2.1.2 Stávající ekonomika zařízení	7
2.1.3 Vyhodnocení provozu Městských lázní	8
<b>3 Řešení nového projektu</b>	<b>11</b>
3.1 Navržený projekt	11
3.2 Popis organizace středisek	18
3.2.1 Bazénová hala	18
3.2.2 Potápěčský bazén	19
3.2.3 Saunový svět	19
3.2.4 Venkovní letní Aquapark	19
3.3 Posuzované varianty	19
3.3.1 Varianta 1 - řešení s 25 m plaveckým bazénem	20
3.3.2 Varianta 2 - řešení s 50 m plaveckým bazénem	21
3.4 Porovnání variant řešení z hlediska kapacit	24
3.5 SWOT analýza jednotlivých variant řešení plaveckého bazénu – 25m / 50 m	26
<b>4 Model provozní ekonomiky</b>	<b>27</b>
4.1 Provozní fáze	27
4.1.1 Otevírací doba	27
4.1.2 Cenová politika	27
4.1.3 Personál	29
4.2 Analýza poptávky	31
4.2.1 Vliv sezónnosti	36
4.2.2 Informace o organizovaném plavání – školy, plavecké oddíly	37
4.3 Model provozních výnosů	38
4.4 Model provozních nákladů	41
4.4.1 Rozdíl nákladů jen na provoz bazénů 25 m a 50 m	44
4.5 Komentář k ekonomickým modelům	45
<b>5 Závěr</b>	<b>46</b>
Výnosy	46
Náklady	47
Porovnání variant 25 m vs 50 m – ekonomický dopad	47
Dopad sezónnosti a řízení kapacit	47
Varianty	48
<b>6 Seznam tabulek a obrázků</b>	<b>49</b>
6.1 Seznam Tabulek	49
6.2 Seznam Obrázků	49
6.3 Seznam Grafů	49

# 1 ÚVOD

## 1.1 Zadání Srovnávací studie

---

Statutárním městem Prostějov je zadán požadavek na provedení modelu ekonomiky provozu nově navrženého Aquacentra v Prostějově dle projektu z roku 2025 zpracovaného Architektonickou kanceláří Burian-Křivinka s.r.o.

Na základě aktuálního rozhodnutí města je nyní předmětem posouzení pouze dvojice variant řešení nové plavecké části bazénu, a to pro varianty plaveckého bazénu:

1. bazén délky 25 m o 10 plaveckých drahách,
2. bazén délky 50 m o 10 plaveckých drahách.

Součástí obou variant bude dále relaxačně-zábavní část s vodními atrakcemi a saunový svět, které doplní nabídku sportovního plavání o celoroční volnočasové a rekreační aktivity apod.

Hlavním důvodem pro výstavbu nového plaveckého zařízení je nedostatečná kapacita stávajícího areálu Městských lázní, které mají jen 25 m bazén o 6 drahách, který nepostačuje potřebám plaveckého oddílu, školní výuky plavání, rekreačního a kondičního plavání veřejnosti.

Stávající plavecký bazén o 6 drahách s délkou 25 m již kapacitně ani technicky nevyhovuje potřebám více než 43 000 obyvatel města. Objekt Městských lázní po více než 60 letech provozu dosahuje konce své životnosti a bez zásadní rekonstrukce nebude možné jeho další dlouhodobé využívání.

Dalším klíčovým motivem je absence krytých celoročních vodních atrakcí pro rodiny s dětmi a možností relaxace přímo v Prostějově. Městu dosud chybí odpovídající zařízení s relaxačními a dětskými bazény, vodními atrakcemi a kvalitním saunovým světem. Za tímto druhem zábavy a odpočinku musí obyvatelé Prostějova dojíždět do okolních měst.

Podklady stávající ekonomiky provozu Městských lázní apod. pro zpracování poskytl Ing. Vladimír Průša z Domovní správy Prostějov s.r.o.

Předmětem Modelu ekonomiky není posuzování a komentáře k samotnému navrženému řešení, například z hlediska provozních vazeb, funkčních aspektů provozu, kapacit, atrakcí, provozních úspor, nákladů apod.

## **1.2 Přehled zásad a podkladů uplatněných v zpracovaném modelu provozní ekonomiky**

---

V předkládaném Modelu provozní ekonomiky jsou uplatňovány standardní postupy, které umožňují komplexní pohled na připravovaný investiční záměr dle zadání objednatele. 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.

## **1.3 Podklady**

---

V zpracovaném Modelu provozní ekonomiky je vycházelo z projektové dokumentace PRO POVOLENÍ STAVBY zpracované Architektonickou kanceláří Burian-Křivinka s.r.o. z 4/2025.

Předané byly základní situace, půdorysy a řezy. Dále průvodní zpráva, Technická zpráva a Technická zpráva wellness.

## 2 POPIS STÁVAJÍCÍHO STAVU

### 2.1 Identifikační údaje

**Investor:** Statutární město Prostějov

Náměstí T. G. Masaryka 130/14, 796 01 Prostějov

**Prostějov, region**



Obrázek 1 - Město Prostějov – lokalizace v regionu (zdroj: [www.google.com](http://www.google.com))

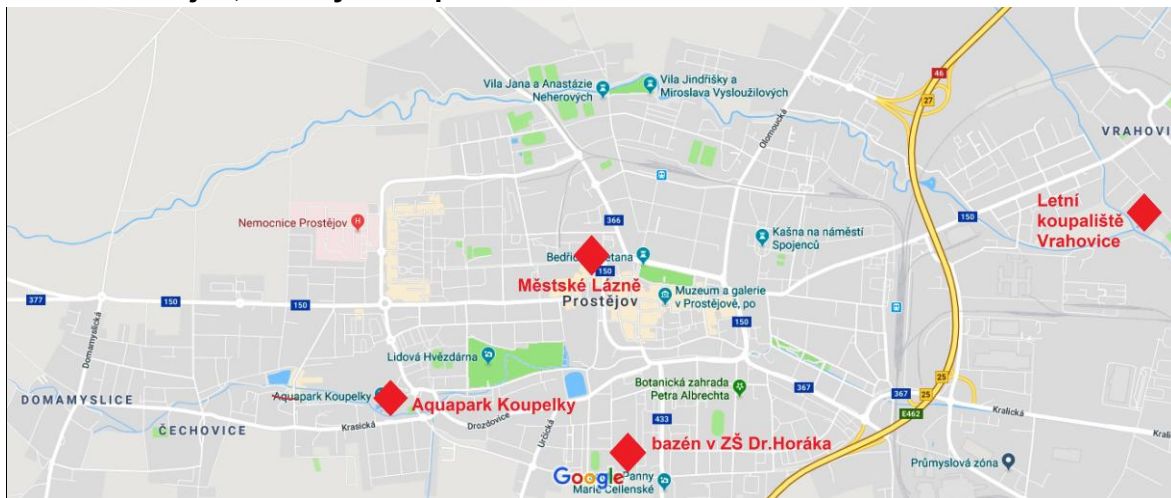
#### 2.1.1 Stávající stav možností koupání v Prostějově

V současné době je v provozu celoroční plavecký bazén délky 25 m s 6 dráhami v areálu Městských lázní.

Dále na letní sezonu funguje Aquapark Koupelky a koupaliště Vrahovice. Během školního roku se využívá výukový bazén při ZŠ Dr. Horáka pro výuku plavání.

V letním období je otevřený Aquapark koupelky nebo Městské lázně, nejsou v provozu oba areály současně.

## Město Prostějov, bazény a koupaliště ve městě



Obrázek 2 - Město Prostějov – bazény a koupaliště ve městě (zdroj: www.google.com)

### 2.1.2 Stávající ekonomika zařízení

Zde je uveden přehled základních ekonomických parametrů provozu Městských lázní a Aquaparku v Koupelkách za poslední roky provozu.

Provozní ztráta Městských lázní je ročně v průměru za poslední roky nad cca -10 mil. Kč a blíží se ztrátě -11 mil. Kč. V roce 2023 byla cca -10,2 mil. Kč, v roce 2024 již -10,8 mil. Kč, tj. v modelu provozu cca ještě 4 – 5 let do otevření nového projektu to bude kumulovaně cca 45 – 50 mil. Kč.

Tato ztráta je kryta z městského rozpočtu.

Průměrná roční návštěvnost je za poslední roky cca 100 000 - 110 000 návštěvníků, jak bazénové, tak saunové části. V poměru klesá počet návštěvníků z řad veřejnosti, ale doplňují to návštěvníci z řad oddílů, škol apod. Sauny mají návštěvnost do cca 30 000 osob ročně.

U Aquaparku Koupelky je návštěvnost dána zásadně počasím během letní sezony, takže jsou tam velké meziroční výkyvy v návštěvnosti od cca 38 000 do cca 54 000 návštěvníků za sezonu. Je zde patrný odliv části návštěvníků na koupaliště Vrahovice po jeho otevření.

U aquaparku se střídají dle návštěvnosti (podle počasí) roky ziskové s roky ztrátovými, ale poslední roky se daří provoz držet ziskový. Např. v roce 2024 byl zisk cca + 1 mil. Kč.

Problém nutnosti velkého dotování provozu Městských lázní je dán především skutečností, že zařízení nabízí pouze možnost kondičního plavání a saunování v historické sauně. To je pro široké spektrum možných návštěvníků v současné době velmi malá nabídka.

Celé stávající Městské lázně jsou nyní nedostatečně atraktivní pro ostatní cílové skupiny, které tak nemají důvod k návštěvě a navštěvují především Aquaparky v blízkém okolí. Jedná se především o Olomouc a Vyškov. Tyto zákaznické skupiny, které vyhledávají zábavu a relaxaci jsou pak ochotny utratit podstatně více peněz za vstup a další doprovodné služby, pokud tomu odpovídá i kvalita nabídky a zařízení. To má pozitivní ekonomický dopad do fungování celého zařízení.

V Městských lázních je zároveň relativně i velmi nízké vstupné 90 Kč za hodinu (v roce 2023 to bylo 70 Kč na 1 hodinu v bazénu i sauně). S ohledem na nabídku a stav objektu lze však v daném prostředí cenu vstupného zvyšovat jen relativně málo, ale zvýšení o 10-20 Kč s ohledem na nárůst energií apod. by zákazníci pravděpodobně akceptovali.

U vstupu na celý den do Aquaparku Koupelky bylo celodenní vstupné v sezoně 2025 pro dospělého člověka 150 Kč (v roce 2023 to bylo 120 Kč) a ve Vrahovicích 120 Kč (v roce 2023 se účtovalo 100 Kč).

Srovnatelně vybavená letní venkovní část Aquaparku Olomouc v porovnání s Aquaparkem v Koupelkách účtuje např. 240 Kč za celodenní vstupné (v roce 2023 to bylo 200 Kč).

### **2.1.3 Vyhodnocení provozu Městských lázní**

Stávající Městské lázně nabízejí možnost kondičního plavání pro veřejnost, pronájmy plaveckých drah pro firmy, školy a zájmové oddíly. Především se jedná o plaveckou školu a oddíl plavání. V malé míře bazén využívá vodní pólo, potápěči apod.

Funguje zde silný plavecký oddíl TJ Prostějov z.s., který má celkem cca 500 členů a převis poptávky cca 100 dětí, které z kapacitních důvodů plaveckého bazénu nemůže přijmout.

Tržby jsou především z těchto činností:

- výběr vstupného do bazénu a do sauny
- pronájmy drah, které jsou částečně přes dotace sportovním oddílům opět hrazeny z městského rozpočtu

Kondiční plavání využívá ročně do 40 000 návštěvníků. Návštěvnost je však pozvolna klesající.

Pronájmy plaveckých drah tvoří větší podíl z celkových tržeb než tržby za vstupné individuálních zákazníků.

V některých časech je bazén z 100 % pronajat externím subjektům a není možnost využití bazénu veřejností pro kondiční plavání.

V bazénové hale je jen plavecký bazén délky 25 m s 6 plaveckými dráhami. Žádná jiná vodní atrakce zde bohužel není. Plavecká hala má i tribunu pro návštěvníky plaveckých závodů, která je přístupná z prostoru vstupní haly.

Šatny jsou koncipovány jako oddělené pro muže a ženy s naddimenzovanou kapacitou 380 šatních skříněk na možnou návštěvnost bazénu jen 130 osob.

Středisko Sauny s relativně malou plošnou výměrou má zajímavou roční návštěvnost v průměru cca 25 000 – 30 000 návštěvníků ročně. Atrakcemi je zde jen, velká finská sauna a velká parní kabina. Tato sauna byla jako jedna z prvních veřejných saun na Hané. Prostor doplňuje odpočívárna, ochlazovací bazénky a malá venkovní terasa. Návštěvnost je zajímavá, ale cena za 1,5 hodinu pobytu dospělé osoby je také jen 120 Kč/hod.

Návštěvnost bazénu je v porovnání s obdobnými 6 dráhovými délky 25 m na kapacitě maximálního využití. Mírně nižší využití dosahují např. i města s 11 000 – 15 000 obyvateli, oproti Prostějovu s cca 3 – 4x menším počtem obyvatel.

Zde je uveden přehled využití plaveckých drah během provozní doby bazénu v týdenním rozvrhu od 29. 9. - 5. 10. 2025:

Pondělí	14.00	15.00	3 dráhy
	19.00	22.00	
Úterý	6.00	7.00	4 dráhy
	14.00	15.00	3 dráhy
	21.00	22.00	
Středa	8.00	9.30	3 dráhy
	12.00	17.00	
	19.00	22.00	
Čtvrtek	6.00	7.00	4 dráhy
	11.00	12.00	3 dráhy
	13.00	15.00	14.00 - 15.00 3 dráhy
Pátek	6.00	8.00	6.00 - 7.00 4 dráhy
	9.30	11.00	3 dráhy
	12.00	17.00	
Sobota	11.00	20.00	
Neděle	10.00	18.00	

Tabulka 1 – Využití plaveckých drah Městských lázní ([www.dsp-pv.cz](http://www.dsp-pv.cz))

## Využití stávajícího bazénu 25 m - 6 drah

### Týdenní využití bazénu během otevírací doby:

provozní hodiny	91
počet drah	6
Celkem "slotů"	546 (1 dráha na 1 hodinu)

Veřejnost má nyní k dispozici cca 246 hodin týdně (každý týden se to mění), tj. využívá nyní cca jen 45% kapacity plaveckých drah v provozních hodinách zařízení, a to především jen o víkendech. V pracovních dnech je to jen 33%.

Provozní doba je v pracovní dny od 6.00 do 22:00 hodin, v pondělí až od 14:00. O víkendech je zkrácena od 10:00 do 20:00 (sobota) / 18:00 (neděle).

Obecně lze říci, že na straně provozních nákladů nejsou žádné externality ve srovnání s obdobnými provozem.

**Problém provozní ztráty Městských lázní za poslední roky, kdy v průměru dosahuje ročně ztrátu již přes -10 mil. Kč a blíží se -11 mil. Kč.**

**Je dána především nízkými tržbami. Jsou nízké ceny vstupného, jak do bazénu, tak i do sauny. Také s ohledem na kapacitu bazénu nelze prodat více vstupenek veřejnosti, jelikož dlouhodobě klesá podíl hodin pro ni vyhrazených.**

**Hlavní problém je však především ve velmi malé nabídce služeb pro další cílové skupiny, které doposud nemají důvod do „bazénu“ chodit. Jsou to především velké cílové skupiny rodiny s dětmi, mládež, wellnessově orientovaní zákazníci apod. Jedná se o zákazníky, kteří v podstatě hledají jen zábavu a relaxaci a jsou ochotni zaplatit i významně vyšší vstupné a jsou ochotni se v zařízení i déle zdržet. Tito zákazníci nyní z Prostějova jezdí do okolních měst.**

**Také z kapacitních důvodů s ohledem na požadavky využití drah zájmovými oddíly, školami apod., již není prostor pro navýšení tržeb z platících zákazníků, bez případného omezení ostatních zákaznických skupin.**

## 3 ŘEŠENÍ NOVÉHO PROJEKTU

### 3.1 Navržený projekt

Posuzuje se dostavba letního Aquaparku Koupelky o krytou část nového Aquacentra, která bude integrálně propojena se stávajícím letním areálem a bude na něj provozně navazovat.

Nová krytá část by měla zásadním způsobem rozšířit možnosti kondičního plavání a možnosti organizovaného plavání v plaveckém oddílu či jiných plaveckých sportech v Prostějově oproti stávajícímu stavu.

Zároveň jsou v projektu navrženy nové služby, které doposud v Prostějově chyběly – relaxačně-zábavní bazénová část s mnoha atrakcemi (především tobogány).

Zároveň se navazuje na dlouholetou historii saunování v Prostějově a buduje se nový Saunový svět.

V areálu jsou další doplňkové služby jako občerstvení, potápěčský bazén apod. Je zde i nezbytné provozní a technické zázemí.

Detailně je nově navržený projekt popsán v dokumentaci zpracované Architektonickou kanceláří Burian-Křivinka s.r.o.

#### URBANISTICKÉ A ZÁKLADNÍ ARCHITEKTONICKÉ ŘEŠENÍ

Krytý bazén je kompozicí dvou hmot stejné výšky. Bazénová hala je velkoryse prosklená do areálu aquaparku s výrazným venkovním stíněním. Fasáda zázemí, ze které vystupuje balkon wellnessu, je prolomena pásovými a solitérními okny a je ve 2.np otevřena do vnitřního relaxačního atria wellness.

Nad částí zázemí vystupuje střešní wellness pavilon s přístupem do střešní zahrady. Před západní fasádu předstupuje schodišťová věž tobogánu s dojezdovým bazénem.

Stavba je osazena do úrovně bazénového plata venkovních bazénů a výškový rozdíl mezi promenádou a vstupem do objektu je vyrovnán přístupovou rampou a schodištěm s 5 stupni. Zvýšená úroveň hlavního vstupu je využita pro venkovní zahrádku kavárny ve vstupní hale.

Stavba krytého bazénu má tři nadzemní a jedno částečné podzemní podlaží. Sestává ze dvou částí. Jednu tvoří bazénová hala půdorysného rozměru 66,2 x 37 m a druhou dvoupodlažní část servisního zázemí 60,5 x 21,6m nad touto částí je třetí nadzemní podlaží tvořené střešním wellness pavilonem o rozměru 9,9 x 9,1m a technický objekt strojovny vzduchotechniky o rozměru 29,4 x 5,2m. Světlá výška bazénové haly je cca 7,1m. Celková výška stavby je 9,0 m, resp. 9,9m v případě nejvyšší linie střechy bazénové haly. Nad tuto úroveň vystupuje střešní wellness pavilon a strojovna VZT s max. výškou střechy 11,5m.

Nejvyšším částí stavby je toboganová věž o max. výšce 13,85m. Bazén je hlavním průčelím orientován na západ k pobytovým travnatým plochám areálu koupaliště. Samostatným stavebním objektem je nová pokladna pro areál koupaliště situovaná v místě původní pokladny, rozměry 7,4 x 4,5m a výška objektu 2,9m.

Nosná konstrukce stavby bude z monolitického betonu, který se bude výrazně uplatňovat i v interiéru stavby. Střecha bazénové haly je tvořena přiznanými bělenými lepenými

dřevěnými vazníky na rozpon 31,85 až 35,0m. Mezi vazníky budou dřevěné krokve se záklopem, na které bude ukládána tepelná izolace a finální vrstva střechy s hydroizolací. Pod krokve budou volně podvěšeny akustické panely.

Důležitými estetickými prvky bazénové haly budou kromě dřevěných vazníků i pohledové betony do strukturovaného bednění zadní stěny a ochozů a galerie doplněné o skleněné zábradlí.

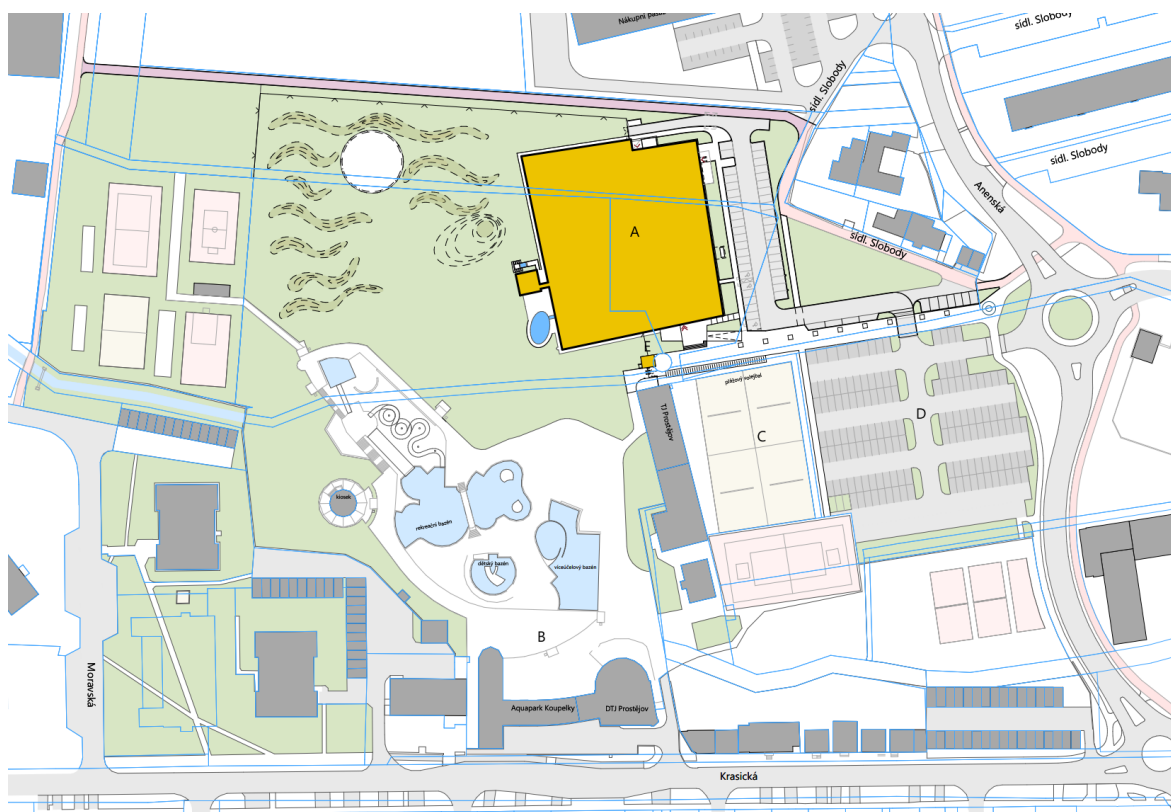
Bazény jsou předpokládány v nerezovém provedení.

Podlahy předpokládáme z teraca (vstupní hala, hala 2.NP a páteřní chodby), keramické dlažby (bazénová hala, wellness, sociální zázemí), dřevěné (dětský koutek, fitness) z polyuretanových stěrek (šatny, café 2.NP, odpočívárny wellness) a betonové opatřené ochrannými nátěry (technické zázemí).

Prosklené stěny bazénové haly budou hliníkové se systémovým zasklením a proti slunci bude hala chráněna předsazenou stínící stěnou s diagonálními perforovanými lamelami.

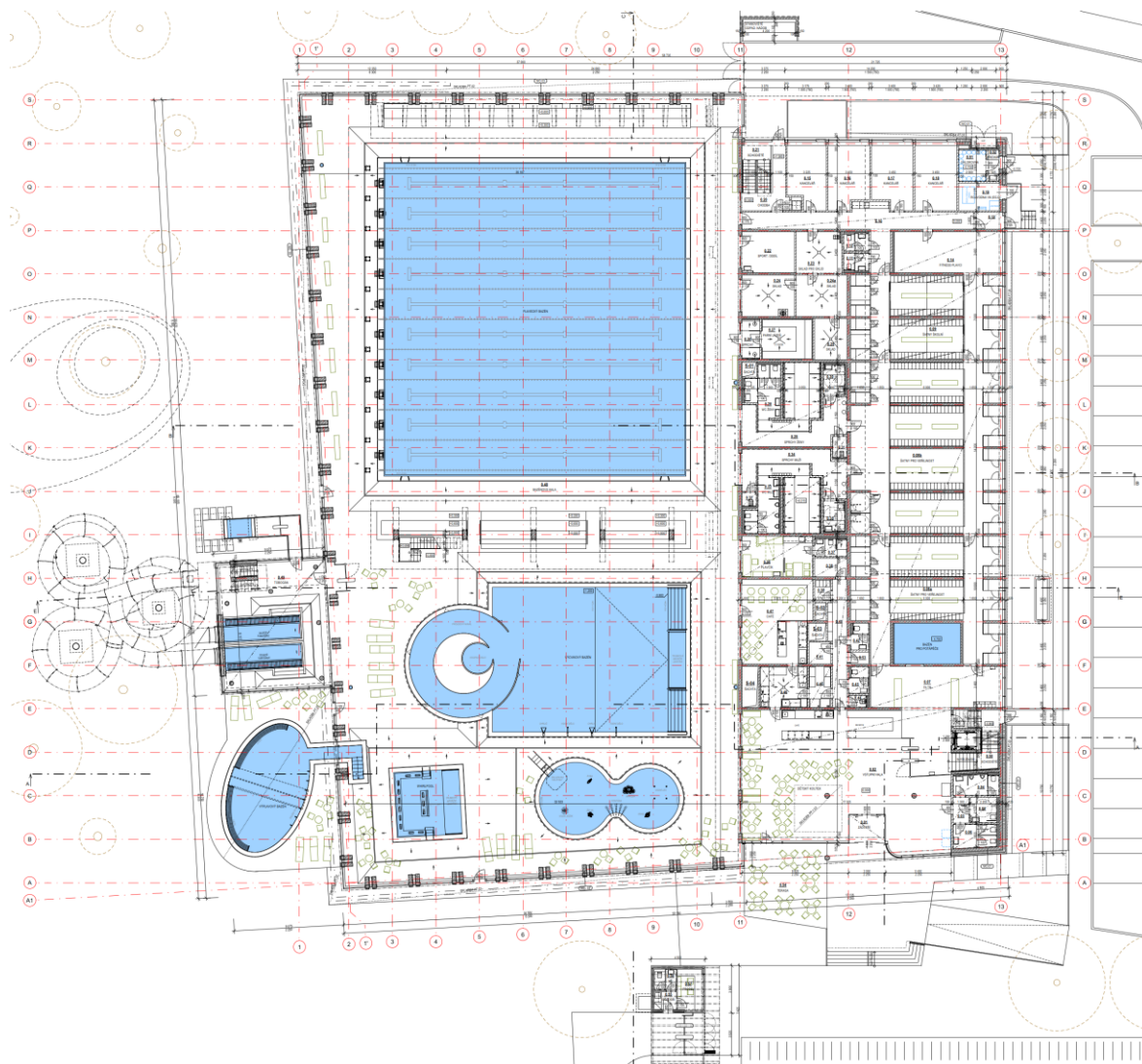
Obvodový plášť části zázemí bude tvořen sendvičovým obvodovým zdívem s provětrávanou mezerou a s finální vrstvou z pohledových atypických tvárnic. Sloupy bazénové haly budou z exteriéru obloženy prefabrikovaným betonovým obkladem. Toboganová věž, střešní wellness pavilon a střešní strojovna VZT budou obloženy tahokovem, objekt pokladny koupaliště hliníkovými sendvičovými deskami.

### Situace nového areálu



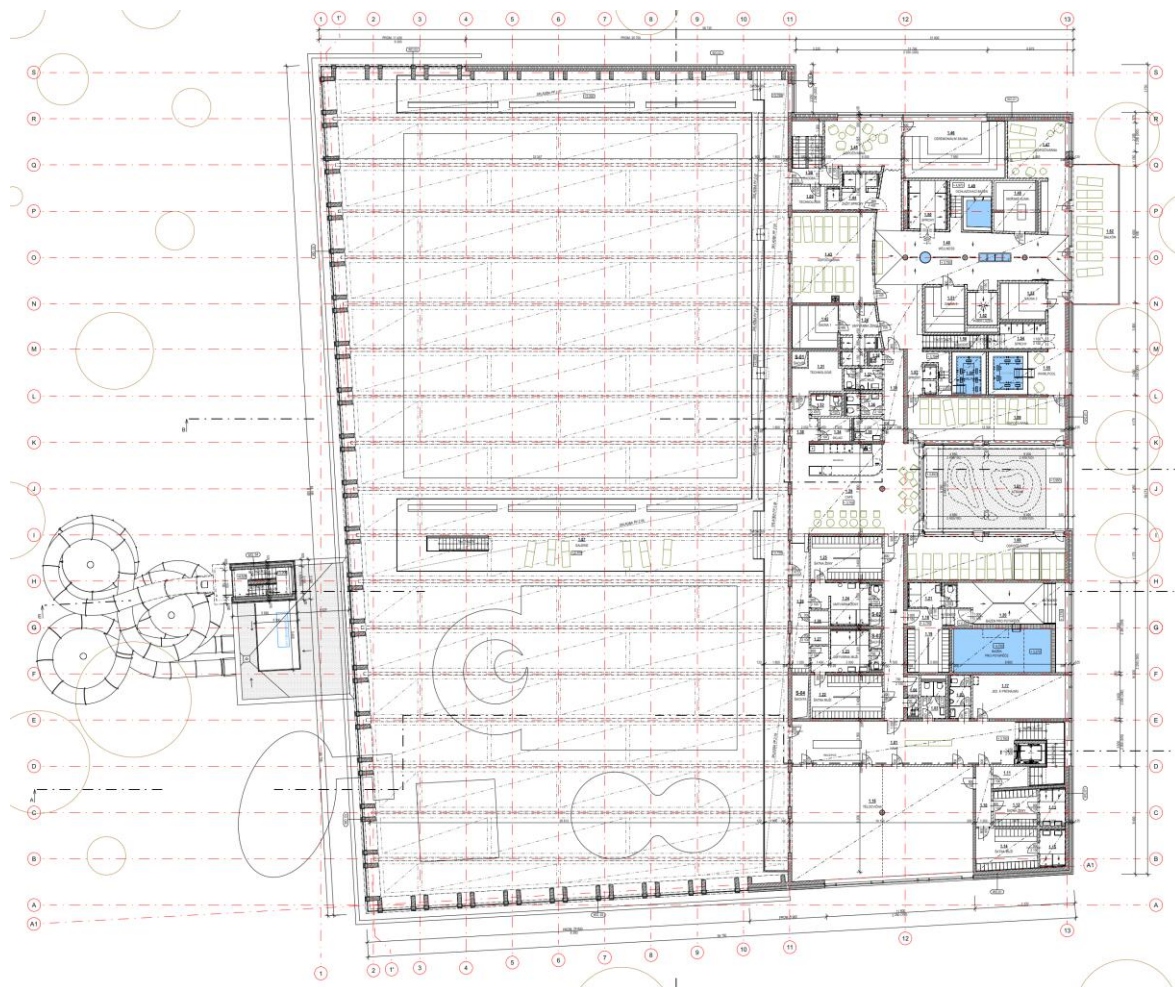
Obrázek 3 – Situace areálu

## Půdorys 1.NP



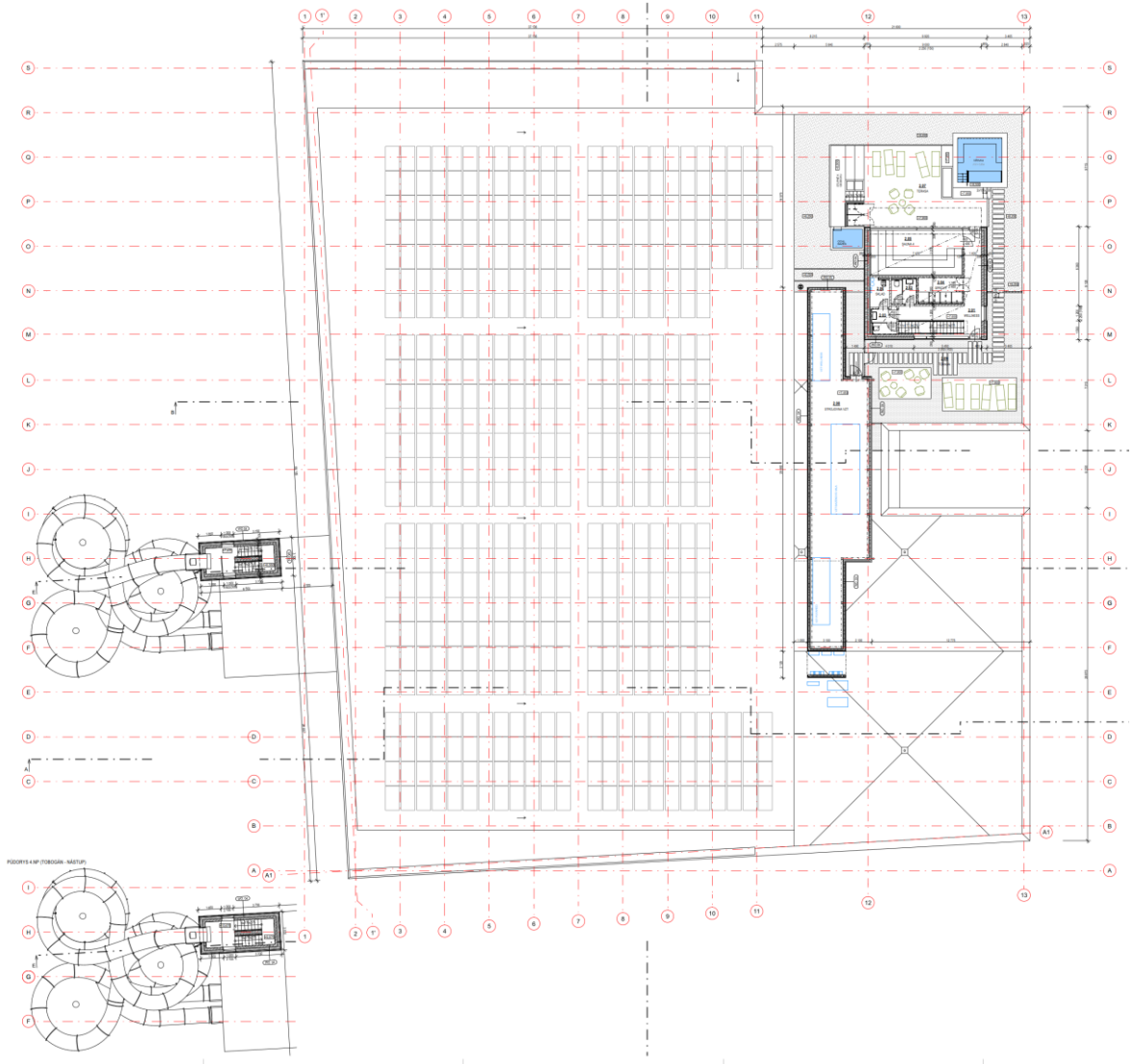
Obrázek 4 – Půdorys 1.NP

## Půdorys 2.NP



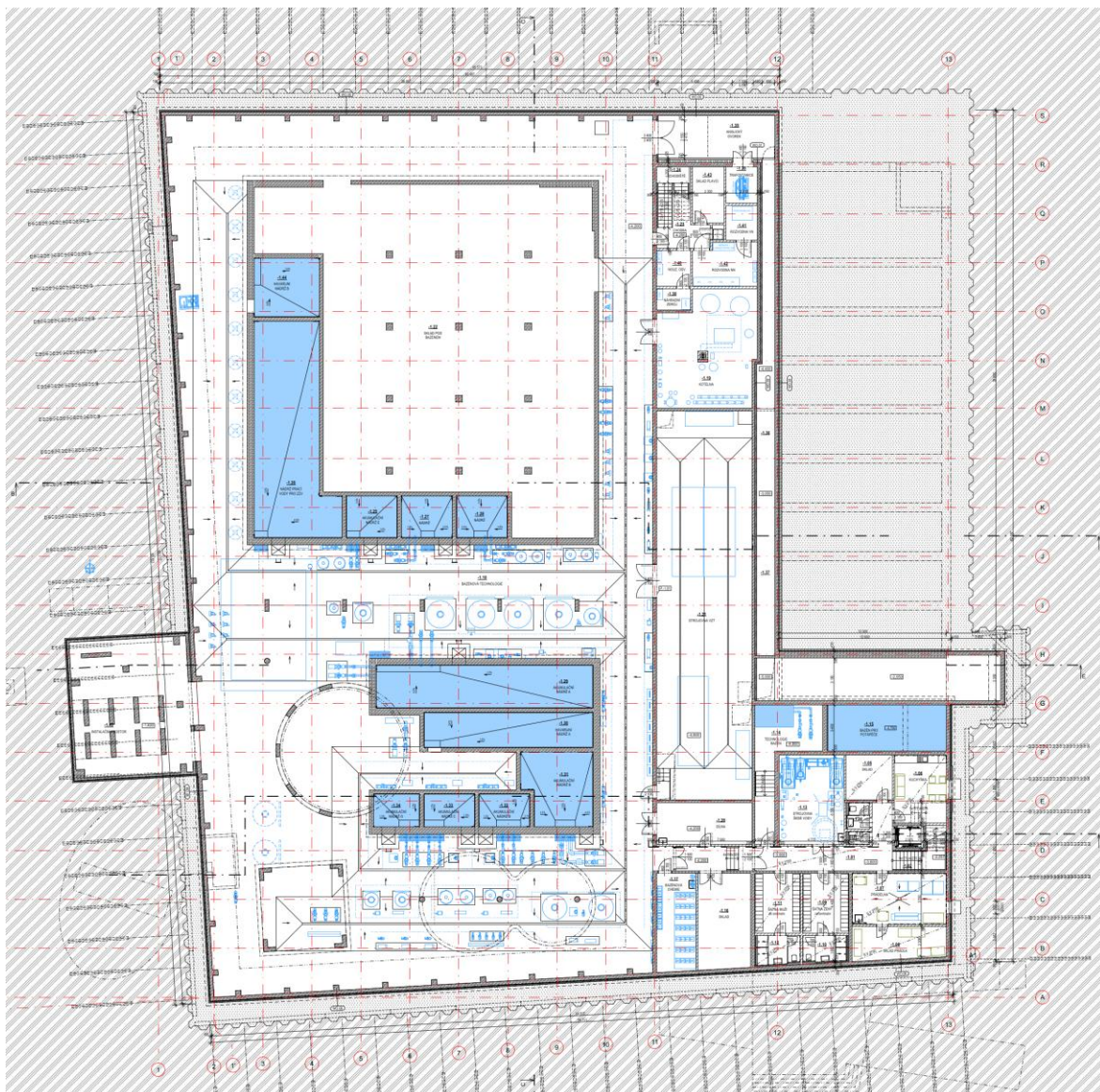
Obrázek 5 – Půdorys 2.NP

## Půdorys 3.NP



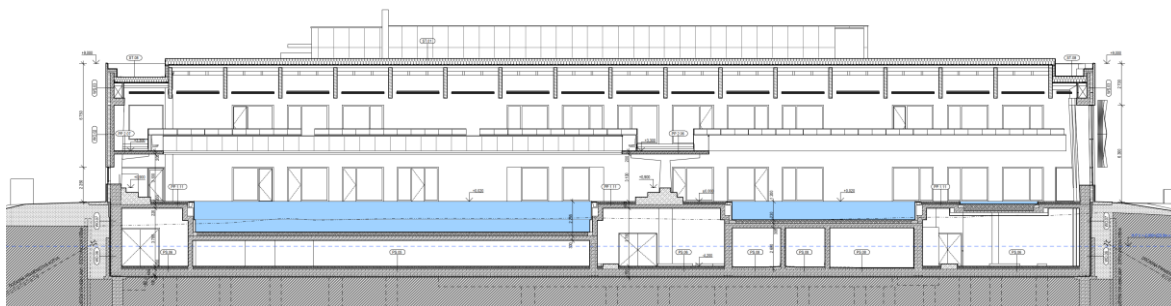
Obrázek 6 – Půdorys 3.NP

## Půdorys 1.PP



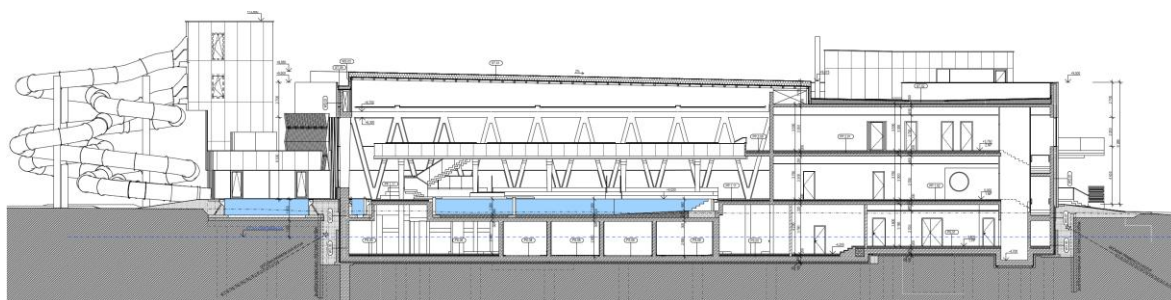
Obrázek 7 – Půdorys 1.PP

## Podélný řez



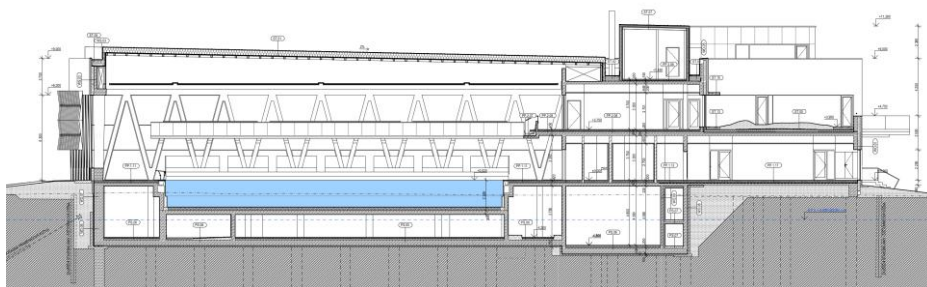
Obrázek 8 – Podélný řez

## Příčný řez bazénovou relaxační částí



Obrázek 9 – Příčný řez bazénovou relaxační částí

## Příčný řez bazénovou plaveckou částí



Obrázek 10 – Příčný řez bazénovou plaveckou částí

## 3.2 Popis organizace středisek

---

Všechna střediska mají jednotný přístup přes centrální vstupní halu, kde probíhá odbavení zákazníků na recepci. Ve vstupní hale je nezbytné sociální zázemí, čekací zóna apod. Vstupní hala je vizuálně propojena s částí vodního světa.

Občerstvení obsluhuje vstupní halu a navazuje pak následně i na mokré provozy v relaxační části bazénů. Samostatné občerstvení je v rámci Saunového světa.

Z haly se přes turnikety vstupuje do prostoru šaten. Ty jsou společně šatny pro bazénovou část s převlékačnými boxy a v nich jsou sekce pro skupiny (skupinové šatny) a veřejnost. Na šatny navazuje blok sprch a WC, přes které se vstupuje k bazénům, případně do saun. V šatnách jsou upravovací místa se zrcadly a fény.

Pro Saunový svět jsou samostatné šatny v 2.NP oddělené pro muže a ženy. Na ně pak navazuje také hygienické zázemí.

### 3.2.1 Bazénová hala

- **Plavecká část – bazénu 25 m**

Navržena jako jednoduchá hala, kde hlavní funkce je jednoznačně definována plaveckým bazénem. Je určena pro sportovní plavání a má k tomu i patřičné zázemí. Je přístupná ze šaten přes sociální zázemí. Hlavní a jedinou atrakcí je zde plavecký bazén délky 25 m a šířky 26 m o 10 plaveckých dráhách s konstantní hloubkou 2 m, tj. cca 650 m<sup>2</sup>.

U bazénu je navržena tribuna pro cca 255 lidí u bazénů a cca 268 lidí na galerii v 2.NP pro veřejnost. V hale je nezbytné skladové zázemí pro plavecké pomůcky, úklidové zázemí apod. V této hale je i parní kabina.

- **Relaxační a zábavní část**

Tento prostor bude oddělený od bazénové haly a mezi částí plaveckou a relaxační bude vstup přes turniket, aby tato vymezená zóna, mohla být zpoplatněna jinou sazbou než plavecká hala. Zároveň turniket slouží k omezení počtu návštěvníků v zóně nad rámec možné kapacity. To je pro ekonomiku provozu bazénu zásadní.

Zóna obsahuje brouzdaliště o dvou plochách průměru cca 5 a 6 m s hracími prvky pro děti, tj. plocha 50,2 m<sup>2</sup>, toboganovou věž 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).

Hlavní atrakcí je výuková bazén rozměrů 16 x 12 m + kanál rychlé řeky s hloubkou bazénu od 0,9 do 1,2 m, tj. cca 228,5 m<sup>2</sup>. Tento bazén je určený pro plaveckou výuku malých dětí a také jako relaxační.

Dále jsou zde jedna velká relaxační vířivka o ploše cca 29,2 m<sup>2</sup>.

Přes oddělený vstup je řešen venkovní výplavový bazén oválného tvaru o rozměrech 11 x 6,4 m, tj. 60,9 m<sup>2</sup>. Tento bazén má zákryt vodní hladiny a je vybaven také relaxačními atrakcemi.

Kolem bazénů odpočinkové plochy, jako je možnost odpočinkových ploch i v 2.NP.

### **3.2.2 Potápěčský bazén**

Tento prostor je oddělený a má samostatné šatnové zázemí. Vstup do této části je v 2.NP. samotný potápěčský bazén má rozměry 7,76 x 3,9 m a hloubku 9,12 m.

### **3.2.3 Saunový svět**

Je to samostatná zóna, která je umístěna do 2 a 3.NP. V této části jsou šatny pro saunu oddělené na muže a ženy, sekce se saunami, ochlazovací část sprch a ochlazovacího bazénku, odpočívárny, prostor sezení u baru a volný relaxační prostor lounge, sociální zázemí a technické prostory. To vše je ve vnitřní části saunového světa.

Na tuto část navazuje venkovní terasa v 3.NP. Zde je umístěna jedna panoramatická sauna a venkovní vířivka. Ve vnitřní části jsou další 2 vířivky a celkem 6 saunových a parních kabin.

### **3.2.4 Venkovní letní Aquapark**

Návštěvníkům kryté části by bylo umožněno navštívit v rámci vstupného i venkovní areál a atrakce. Zároveň pro návštěvníky letního areálu by bylo možné využít toboganové atrakce.

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.

#### **Poznámka:**

V zpracovaném materiálu se neřeší provozní a dispoziční připomínky k posuzovanému návrhu.

## **3.3 Posuzované varianty**

---

**Ve Modelu provozní ekonomiky se uvažuje s těmito požadovanými variantami:**

**Varianta 1** – plavecký bazén 25 m x 26 m a 10 plaveckých drah – stávající řešení

**Varianta 2** – plavecký bazén 50 m x 26 m a 10 plaveckých drah – větší plavecký bazén

Ostatní navržené částí a střediska by zůstala stejná. Změna je jen ve velikosti plaveckého bazénu a následně i samotné budovy v této části stavby.

Pro další rozhodování o projektu je nutné i rozhodnout, jestli bazény budou splňovat všechny parametry FINA pro kategorii FR3 (maximální olympijské požadavky pro mistrovství

světa a kontinentální mistrovství (s možnými úlevami)) nebo v některých parametrech bude bazén navrhován pro nižší kategorii FR2 (pro ostatní soutěže, minimálně v České republice).

Jedná se např. o požadavky na osvětlení a hloubky v bazénu. U FR 3 jsou základní požadavky např. dráha šíře min. 2,5 m, osvětlení 1500 lx, hloubka bazénu 2 m apod.

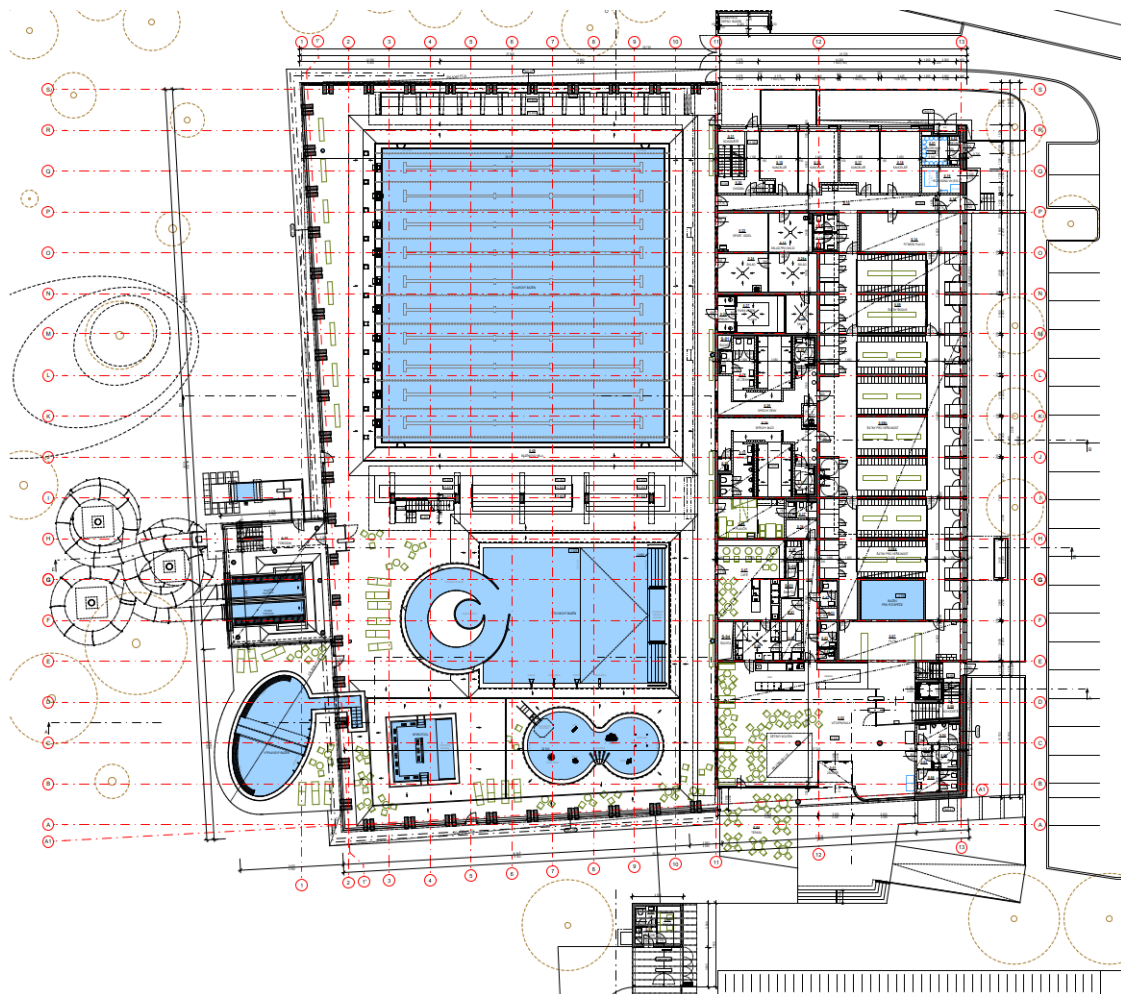
U FR 2 jsou parametry mírnější – dráha může být šířky jen min. 2 m, osvětlení 600 lx, min. hloubka v bazénu 1 m apod.

Plus jsou další požadavky na další sporty – vodní polo, synchronizované plavání apod., které mají vliv především na hloubku bazénu.

### 3.3.1 Varianta 1 - řešení s 25 m plaveckým bazénem

Vychází se z již zpracované projektové dokumentace pro povolení stavby.

#### Varianta s 25 m bazénem – 1.NP



Obrázek 11 – Varianta s 25 m bazénem – 1.NP

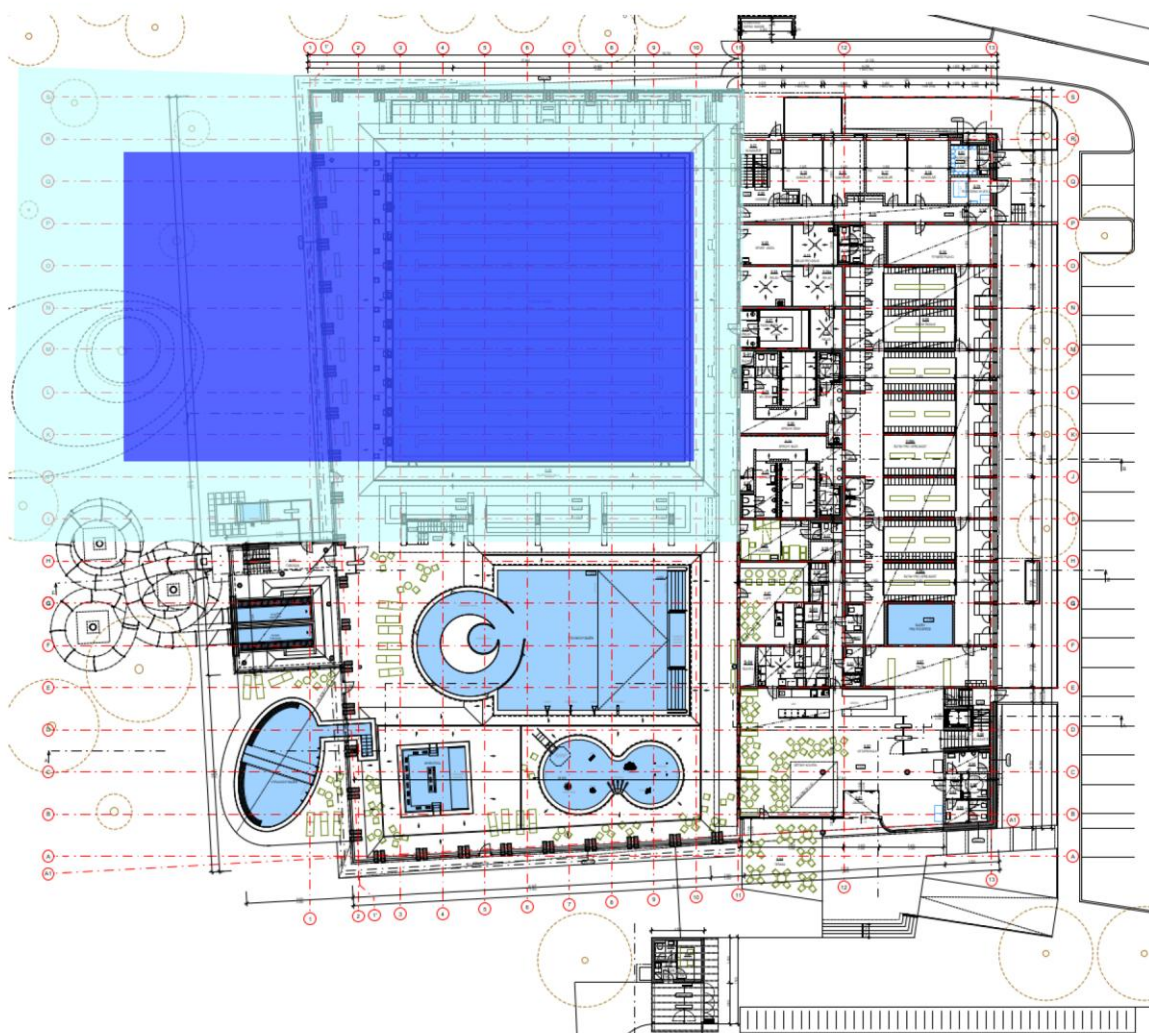
### 3.3.2 Varianta 2 - řešení s 50 m plaveckým bazénem

Modeluje objekt s rozšířenou plaveckou halou s ohledem na zvětšení plaveckého bazénu na 50 m. Ostatní střediska by byla zachována dle navržené varianty 1, která je nyní projektové zpracována.

S ohledem na zvětšení plavecké haly by bylo nutné pozici aquacentra na pozemku upravit oproti stávajícímu návrhu.

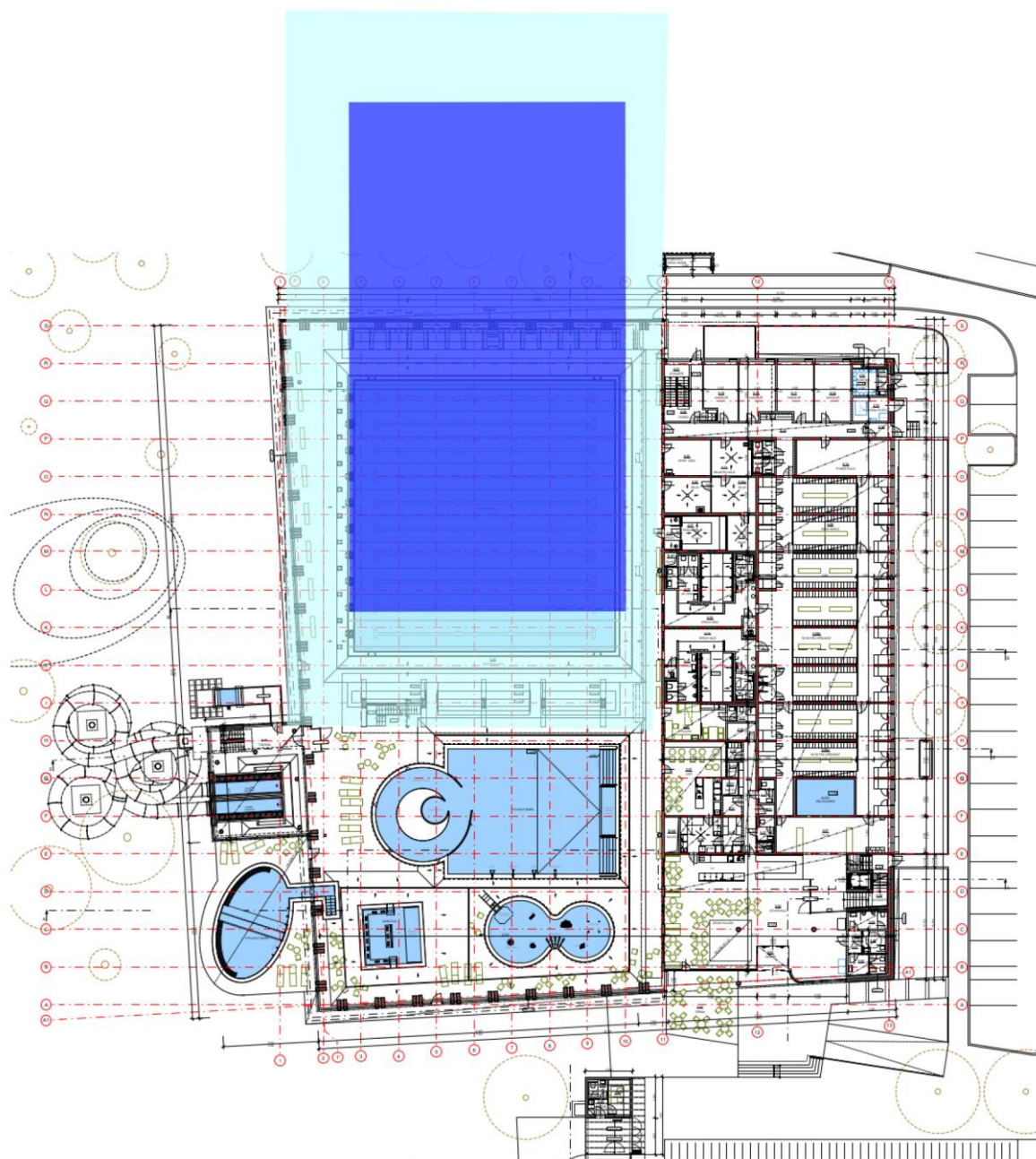
Varianta je rozšíření plaveckého bazénu kolmo na hlavní fasádu nebo prodloužení hlavní fasády.

#### Varianta s 50 m bazénem – 1.NP – rozšíření kolmo na hlavní fasádu



Obrázek 12 – Varianta s 50 m bazénem – 1.NP – rozšíření kolmo na hlavní fasádu

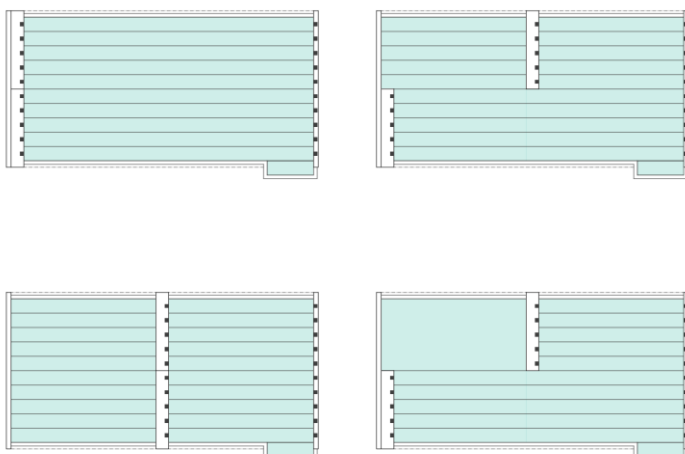
## Varianta s 50 m bazénem – 1.NP – rozšíření podél hlavní fasády



Obrázek 13 – Varianta s 50 m bazénem – 1.NP – rozšíření podél hlavní fasády

Pro variantu řešení s 50 m bazénem je vhodné uvažovat s možností dělení tohoto bazénu na části s délkou 25 m pro zajištění variabilnějšího prostoru dle různých plaveckých požadavků – veřejnost, výuka plavání, závodní plavci apod.

### Ukázky řešení členění 50 m plaveckého bazénu posuvnými stěnami



Obrázek 44 – Ukázky řešení členění 50 m plaveckého bazénu posuvnými stěnami

Z hlediska zvětšení podlahové plochy části plavecké haly s novým 50 m bazénem by se dle varianty natočení bazénu zvětšila podlahová plocha o cca 950 – 1050 m<sup>2</sup>, tj. i zastavěné plochy nového Aquacentra.

Z hlediska nárůstu obestavěného prostoru by se jednalo při stejném výškovém řešení objektu o zvětšení celkového obestavěného prostoru o cca 13 670 m<sup>3</sup> – 15 135 m<sup>3</sup>.

### 3.4 Porovnání variant řešení z hlediska kapacit

Níže v tabulkách jsou uvedeny základní srovnávací parametry pro požadované varianty řešení.

#### Porovnání variant řešení s ohledem na hlavní atrakce

středisko/bazén	základní výměry / kapacity		ostatní prostory		
	plavecká část		vodní zábava a relaxace	saunový svět	potápěčský bazén
Plavecká část (vodní plocha m <sup>2</sup> )	V1 - 25 m 10 D	V2 - 50 m 10 D			
Plavecký bazén 25 m x 25 m - 10 drah, š 2,5 m	650				
Plavecký bazén 50 m x 25 m - 10 drah, š 2,5 m		1 300			
Výukový a Relaxační bazén			228,50		
Vnitřní vířivka			29,20		
Dětský bazén - brouzdaliště			50,20		
Venkovní výplavový bazén			60,90		
Vířivka 1 sauny				5,70	
Vířivka 2 sauny				6,10	
Vířivka 3 sauny terasa				13,00	
Ochlazovací bazén				4,00	
Potápěčský bazén					30,26
<b>Celkem (m<sup>2</sup> vodní plochy)</b>	<b>650</b>	<b>1 300</b>	<b>368,80</b>	<b>28,80</b>	<b>30,26</b>
<b>Vodní plocha celkem - Varianta 1</b>	<b>1 077,86</b>				
<b>Vodní plocha celkem - Varianta 2</b>		<b>1 727,86</b>			
<b>Tobogány</b>			m		
Tobogán 1			75		
Tobogán 2			100		
<b>Sauny</b>				plocha v m <sup>2</sup>	
Ceremoniální sauna				34,0	
Sauna 1				11,4	
Sauna 2				10,5	
Sauna 3				9,6	
Parní lázeň				5,7	
Mořské klima				12,8	
Sauna 4 - v 3.NP				26,7	
<b>Celkem (m<sup>2</sup> plochy)</b>			<b>0</b>	<b>110,7</b>	<b>0</b>
<b>Fyzioterapie</b>				<b>1</b>	
<b>Občerstvení</b>					
hala	ANO	ANO			
relaxační bazény			ANO		
saunový svět				ANO	
<b>Rozcvičovna pro plavce</b>				plocha v m <sup>2</sup>	
<b>Tělocvična</b>				31,1	
				121,7	

Tabulka 2 - Porovnání variant řešení s ohledem na hlavní atrakce

## Porovnání variant řešení s ohledem na počty návštěvníků

Kapacity bazénu středisko/bazén	počet návštěvníků		ostatní prostory		
	plavecká část		vodní zábava a relaxace	saunový svět	potápěčský bazén
Plavecká část (vodní plocha m2)	V1 - 25 m 10 D	V2 - 50 m 10 D			
Plavecký bazén 25 m x 25 m - 10 drah, š 2,5 m	130				
Plavecký bazén 50 m x 25 m - 10 drah, š 2,5 m		260			
Výukový a Relaxační bazén			77		
Vnitřní vířivka			10		
Dětský bazén - brouzdaliště			26		
Venkovní výplavový bazén			21		
Vířivka 1 sauny				5	
Vířivka 2 sauny				6	
Vířivka 3 sauny terasa				13	
Ochlazovací bazén				2	
Potápěčský bazén					5
<b>Celkem (m2 vodní plochy)</b>	<b>130</b>	<b>260</b>	<b>134</b>	<b>26</b>	<b>5</b>
<b>Kapacita osob v jeden okamžik celkem - V 1</b>	<b>295</b>				
<b>Kapacita osob v jeden okamžik celkem - V 2</b>		<b>425</b>			
<b>Sauny</b>				osob	
Ceremoniální sauna				35	
Sauna 1				10	
Sauna 2				12	
Sauna 3				8	
Parní lázeň				6	
Mořské klima				6	
Sauna 4 - v 3.NP				30	
<b>Kapacita osob v jeden okamžik</b>				<b>107</b>	
<b>Fyzioterapie</b>				<b>1</b>	
<b>Občerstvení</b>					
hala	38	38			
relaxační bazény			20		
saunový svět				20	
			osob		
<b>Rozcvičovna pro plavce</b>			6		
<b>Tělocvična</b>			25		
<b>Šatny</b>					
Počet šatních skříněk					
bazénové šatny		400			
z toho					
skupinové šatny					
2 x 40 skříněk		80			
saunové šatny v 2.NP		92			
tělocvična		49			
potápěčské centrum		22			
<b>Celkem šatních skříněk</b>		<b>563</b>			

Tabulka 3 – Porovnání variant řešení s ohledem na počty návštěvníků

Komentář k tabulkám:

Uvedené hodnoty převzaté z Technické zprávy a předané projektové dokumentace. U počtu skříněk je v šatnách pravděpodobně uvažováno s částí půlených skříněk, jelikož celkem je v 1.NP jen 320 pozic pro skříňky. Také v Technické zprávě je zmíněno, že jsou 4 uzamykatelné šatny, ale v projektové dokumentaci jsou patrné jen 2.

### 3.5 SWOT analýza jednotlivých variant řešení plaveckého bazénu – 25m / 50 m

Pro porovnání obou koncepcí řešení plaveckého bazénu jsou zásadní 2 parametry a to, že s větším bazénem roste kapacita, ale i investiční a provozní náklady.

#### Varianta 1 - bazén 25 m a 10 plaveckých drah

##### SILNÉ STRÁNKY

investičně levnější než 50 m bazén  
provozně levnější než 50 m bazén

##### SLABÉ STRÁNKY

stále malá kapacita  
menší počet plaveckých závodů s ohledem na atraktivitu

##### PŘÍLEŽITOST

možnost větších kapacit oproti stávajícímu stavu  
provozně levnější než 50 m bazén

##### HROZBY

menší kapacita plavání pro veřejnost a pro oddíly

#### Varianta 2 - bazén 50 m a 10 plaveckých drah

##### SILNÉ STRÁNKY

nejlepší řešení z hlediska variant plavání  
možnost organizovat vrcholové soutěže  
i bez dělicí stěny až 20 plaveckých drah 25 m  
nejkapacitnější bazén

##### SLABÉ STRÁNKY

investičně nejdražší z variant  
provozně nejdražší z variant  
bez dělicí stěny nutnost předělovat dráhy 25m/50 m

##### PŘÍLEŽITOST

uspokojeno nejvíce zákazníků  
přilákání maxima soutěží

##### HROZBY

investiční prostředky

Nejvíce výhod pro plavání a vodní sporty všeho druhu nabízí největší bazén 50 x 26 m, který je však investičně a provozně nejnáročnější.

Pro 50 m bazén je velmi vhodné pro zajištění různých provozních požadavků tento bazén řešit s posuvnou stěnou na předělení bazénu na 2x 25 m (a to s možností dělení jen i na části drah) s minimálním časovým omezením provozu. U varianty přehazování dělicích lan z délky na šířku bazénu je potřeba denně dle provozních zkušeností cca 1,5 hodiny až 4 plavčků. Bazén délky 25 m s 10 dráhami je opravdu minimální řešení pro pokrytí nynějších potřeb výuky, oddílů a zajištění plavání pro veřejnost v Prostějově.

## 4 MODEL PROVOZNÍ EKONOMIKY

### 4.1 Provozní fáze

#### 4.1.1 Otevírací doba

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

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

Provozní doba potápěčského bazénu, cvičebního sálu, tělocvičny a fyzioterapie by byla v rozmezí otevírací doby celého Aquacentra.

#### Předpokládané otevírací doby jednotlivých středisek

	Plavecký bazén	provozní hodiny	Vodní svět	provozní hodiny	Sauny	provozní hodiny	Tobogánová věž	provozní hodiny	BISTRO	provozní hodiny
Po	10:00 - 22:00	12	12:00 - 21:00	9	12:00 - 22:00	9	14:00 - 20:00	6	10:00 - 21:00	11
Ut	6:00 - 22:00	16	9:00 - 21:00	12	10:00 - 22:00	12	14:00 - 20:00	6	9:00 - 21:00	12
St	6:00 - 22:00	16	9:00 - 21:00	12	10:00 - 22:00	12	14:00 - 20:00	6	9:00 - 21:00	12
Ct	6:00 - 22:00	16	9:00 - 21:00	12	10:00 - 22:00	12	14:00 - 20:00	6	9:00 - 21:00	12
Pa	6:00 - 22:00	16	9:00 - 21:00	12	10:00 - 22:00	12	14:00 - 21:00	7	9:00 - 21:00	12
So	8:00 - 20:00	12	9:00 - 21:00	12	10:00 - 22:00	12	9:00 - 21:00	12	9:00 - 21:00	12
Ne	8:00 - 20:00	12	9:00 - 21:00	12	10:00 - 22:00	12	9:00 - 21:00	12	9:00 - 21:00	12
tydně		100		81		81		55		83

Tabulka 4 - Předpokládané otevírací doby jednotlivých středisek

#### 4.1.2 Cenová politika

Návrh cen je stanoven s ohledem na obdobná zařízení v okolí, ale i s přihlédnutím k navržené kvalitě nabízených služeb. Práci s cenou poněkud kazí v místě „zvyková“ nízká cenová úroveň. Proto je vhodné mít nové středisko, které nabídne úplně nové služby a nemá historické cenové porovnání – Vodní relaxačně-zábavní zóna a Saunový svět.

Ceny by měly být diferencovány dle jednotlivých středisek a dle délky pobytu v nich. Další dělení je možné na dospělé, děti, seniory, abonenty (předplacené vstupy) apod. Dále sezona a mimo sezona, 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.

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

Případné slevy pro abonenty by byly cca 10 % z ceníkových cen na základě předplacených služeb např. formou elektronických peněženek s přednabitým kreditem.

Doporučené členění prostoru, které má zásadní vliv na ekonomiku provozu:

Zóna 1 - plavecký bazén, je vždy obsažena v cenách ostatních zón a návštěvník si za ni během pobytu v ostatních zónách nepříplácí.

Zóna 2 – vodní zábava a relaxace včetně zóny 1.

Zóna 3 – saunový svět včetně zóny 1 + 2 nebo speciální vstupné jen do saun

Zóna 4 – venkovní areál je přístupný návštěvníkům kryté části a vstupné je obsaženo v ceně zóny min. 2, kde výše vstupného by měla být vyšší, než je cena do letního koupaliště.

Samostatné zóny jsou pak potápěčský bazén, tělocvična apod.

Dále se dá pracovat s tvorbou různých balíčků produktů a služeb za zvýhodněných cenových podmínek.

## Návrh struktury ceníku

<b>ZÓNA 1</b>	1,5 hod	2 hod		
<b>plavecký bazén</b>				
základní vstupné	130	149		
zvýhodněné vstupné	110	129		
<b>ZÓNA 2</b>		2 hod	3 hod	den
<b>relaxační bazén</b>				
základní vstupné		320	400	490
zvýhodněné vstupné		280	360	450
dětské vstupné (3 - 15)		145	225	275
rodina 2 + 2		785	995	1175
<b>ZÓNA 3</b>		2 hod	3 hod	den
<b>saunový svět</b>				
základní vstupné - jen sauna		200		
základní vstupné		390	450	530
zvýhodněné vstupné		350	400	490
rodina 2 + 2		970	1170	1260

Tabulka 5 – Návrh struktury ceníku



**Pracovní pozice a mzdové náklady – pro jednotlivé velikosti plaveckých bazénů vždy včetně relaxační a saunové části**

<b>Personální náklady</b>			<b>V1 - 25 m 10 D, vodní zábava a relaxace, saunový svět</b>		<b>V2 - 50 m 10 D, vodní zábava a relaxace, saunový svět</b>	
profese	mzdové náklady měsíční	odvody, nemocenská, dovolená - koef. 1,5	počet personálu	Celkem mzdové náklady (měsíční)	počet personálu	Celkem mzdové náklady (měsíční)
<b>režijní pracovníci</b>						
ředitel	70 000	105 000	1	105 000	1	105 000
provozní	55 000	82 500	1	82 500	1	82 500
marketing a obchod	55 000	82 500	1	82 500	1	82 500
asistentka/účetnictví	45 000	67 500	2	135 000	2	135 000
strojník	40 000	60 000	4	240 000	4	240 000
údržba	40 000	60 000	1	60 000	1	60 000
<b>celkem</b>			<b>9</b>		<b>9</b>	
<b>výkonový pracovníci</b>						
recepční pokladny	35 000	52 500	6	315 000	6	315 000
plavčík	35 000	52 500	10	525 000	13	682 500
úklid	28 000	42 000	6	252 000	7	294 000
recepce saun	35 000	52 500	4	210 000	4	210 000
občerstvení	35 000	52 500	4	210 000	4	210 000
<b>celkem</b>			<b>30</b>		<b>34</b>	
<b>CELKEM pracovníků HPP</b>			<b>39</b>		<b>43</b>	
<b>Celkem mzdové náklady HPP</b>	měsíčně			2 217 000		2 416 500
	<b>ročně</b>			<b>26 604 000</b>		<b>28 998 000</b>
	sazba na hod Kč	provozní týdny	počet hodin týdně	mzdové náklady brigádníků ročně	počet hodin týdně	mzdové náklady brigádníků ročně
<b>Mzdové náklady brigádníků</b>	250	50	100	1 250 000	120	1 500 000
náhrada za dovolené výkonných pracovníků a 40 hod x 5 týdnů	280	počet HPP	počet hodin		počet hodin	
		34 / 38	6 800	1 904 000	7 600,0	2 128 000
<b>Celkem mzdové náklady brigádníků ročně</b>				<b>3 154 000</b>		<b>3 628 000</b>
<b>CELKEM pracovníků</b>			<b>39</b>		<b>43</b>	
<b>CELKEM MZDOVÉ NÁKLADY ročně v Kč</b>				<b>29 758 000</b>		<b>32 626 000</b>

Tabulka 7 – Pracovní pozice a mzdové náklady i

V tabulce jsou uvedeny pozice personálního obsazení pro jednotlivé varianty řešení plaveckých bazénů dle zadání a s doplněním vždy o relaxační a saunovou část. dále je zde další obslužný personál a model potřebných brigádnických hodin na výpomoci o víkendech apod.

Při provozování moderního aquacentra, kde jsou zastoupené kromě části plavání i vodní relaxace a sauny, již z hlediska personálu nehraje zásadní rozdíl velikost plaveckého bazénu v celkovém počtu zaměstnanců. Výhodnějším kritériem pro posuzování potřebného počtu plavčků je počet zákazníků než velikost vodní plochy.

U plavčků je předpokládán model nasazování dle počtu návštěvníků, a to s rozdělením na dopolední a odpolední hodiny. V dopoledních hodinách, kdy je předpoklad návštěvníků v bazénové části do 150 osob jsou na směně 2 plavčíci. Odpoledne kdy se předpokládá návštěvnost v bazénech mezi 151 – 300 osobami jsou na směně 3 plavčíci. O víkendech

je k dispozici další brigádník. Režim potápěčského bazénu je pak ve speciálním režimu vlastních potápěčů při jeho používání.

Pro obě varianty jsou obsazeny stejně recepce, administrativa apod. Jen se uvažuje s větším rozsahem úklidu a pro variantu 50 m bazénu je rozšířen úklid o 1 úvazek.

U občerstvení je také uvažována výpomoc brigádníků v odpoledních hodinách.

Zajištění občerstvení může být řešeno i pronájmem externímu nájemci.

Obecně se uvažuje s nasazováním personálu v režimu krátký a dlouhý týden.

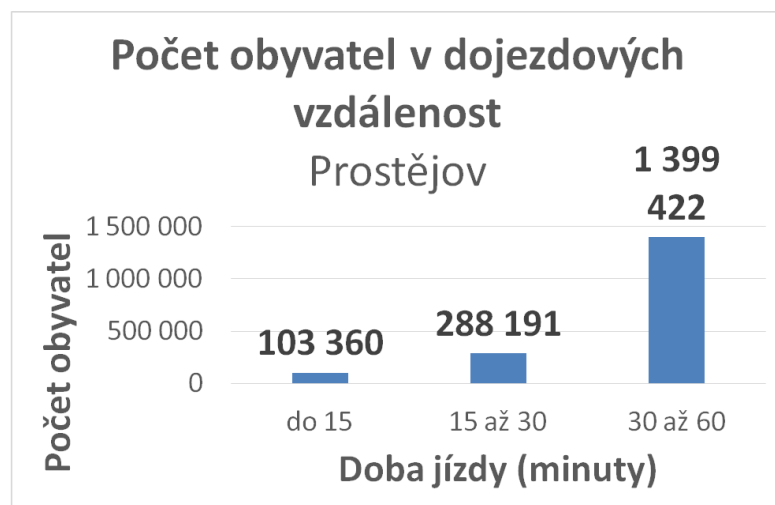
Celkově jsou mzdové náklady 29,8 – 32,6 mil. Kč včetně odvodů dle zvolené varianty.

Do budoucna díky automatickému systému odbavování návštěvníků na samoobslužných terminálech může dojít k redukci cca 2 míst recepčních.

## 4.2 Analýza poptávky

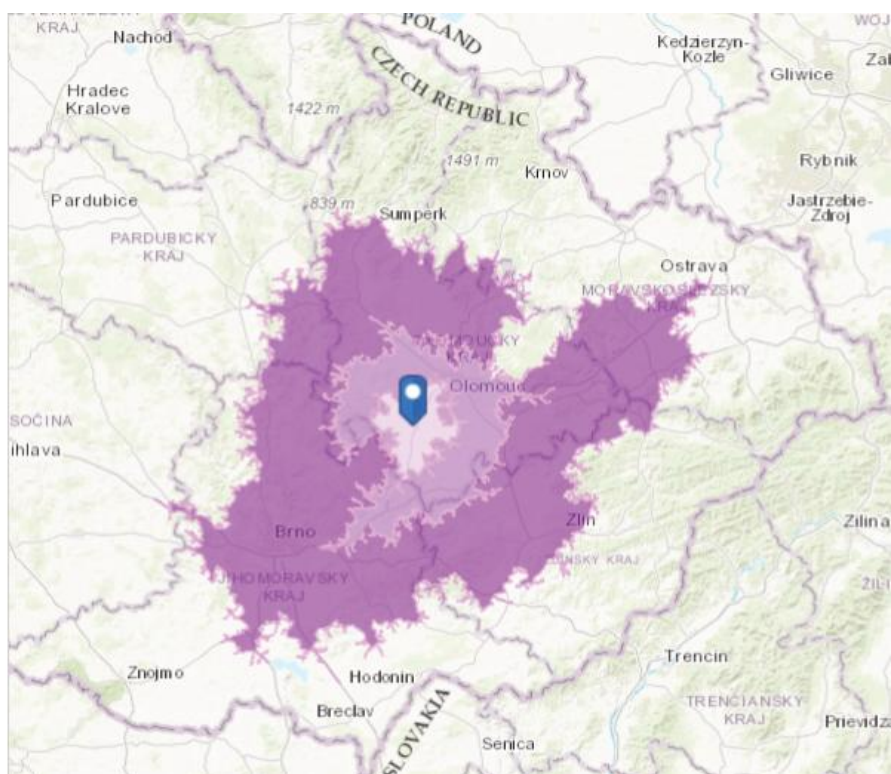
---

### Počet obyvatel ve spádové oblasti od Prostějova



Tabulka 8 – Počet obyvatel v dojezdových vzdálenostech od Prostějova

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



*Graf 1 – Dojezdové vzdálenosti ve spádové oblasti od Prostějova*

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	103 360	31 008	100%	31 008	3,5	108 528
nejbližší okolí	16 - 30	288 191	86 457	50%	43 229	1	43 229
širší okolí	31 - 60	1 399 422	419 827	10%	41 983	0,5	20 991
<b>CELKEM</b>							<b>172 748</b>

### Roční návštěvnost Vodní svět a Saunový svět

Scénář	koeficient	
optimistický	100%	172 748
realistický	-20%	138 198
pesimistický	-40%	103 649

### z toho

Scénář	návštěvnost vodního světa	25%	návštěvnost saun
optimistický	129 561		43 187
realistický	103 649		34 550
pesimistický	77 737		25 912

### Plavecká hala - stávající

Návštěvnost škol, oddílů, firem apod	41 166	průměr 6 let bez covidu
Návštěvnost platících zákazníků	38 058	průměr 6 let bez covidu
<b>CELKEM - plavání</b>	<b>79 224</b>	

## CELKOVÁ ROČNÍ NÁVŠTĚVNOST - plavecká část

Scénář	CELKEM	bazén 25 m 10D		bazén 50 m 10D	
		Kondiční plavci	Školy, oddíly, firmy	Kondiční plavci	Školy, oddíly, firmy
		51 378	55 574	76 116	82 332
<b>optimistický</b>	<b>CELKEM</b>	<b>106 952</b>		<b>158 448</b>	
		49 475	53 516	66 602	72 041
<b>realistický</b>	<b>CELKEM</b>	<b>102 991</b>		<b>138 642</b>	
		38 058	41 166	38 058	41 166
<b>pesimistický</b>	<b>CELKEM</b>	<b>79 224</b>		<b>79 224</b>	

## CELKOVÁ ROČNÍ NÁVŠTĚVNOST - Aquacentra

Scénář	CELKEM	bazén 25 m 10D		bazén 50 m 10D	
		Kondiční plavci	Školy, oddíly, firmy	Kondiční plavci	Školy, oddíly, firmy
		51 378	55 574	76 116	82 332
	plavání		106 952		158 448
	vodní svět		129 561		129 561
	sauny		43 187		43 187
<b>optimistický</b>	<b>CELKEM</b>		<b>279 700</b>		<b>331 196</b>
		49 475	53 516	66 602	72 041
	plavání		102 991		138 642
	vodní svět		103 649		103 649
	sauny		34 550		34 550
<b>realistický</b>	<b>CELKEM</b>		<b>241 190</b>		<b>276 840</b>
		38 058	41 166	38 058	41 166
	plavání		79 224		79 224
	vodní svět		77 737		77 737
	sauny		25 912		25 912
<b>pesimistický</b>	<b>CELKEM</b>		<b>182 873</b>		<b>182 873</b>

Tabulka 9 – Celková roční návštěvnost Aquacentra

Metodika vychází ze statistických dat počtu obyvatel v dojezdových vzdálenostech. V zóně se vždy uvažuje jen 30% populace, kterou druh rekreace 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 návštěvnícký potenciál pro část relaxace – vodní a saunové, kde podíl návštěvníků saun je 25 %.

Pro modelaci návštěvnosti kondičního plavání se vychází ze stávajících návštěvností a nárůst se modeluje na nárůst většího rozsahu otevírací doby jako i z důvodu lepší kvality bazénu. U plavání škol a oddílů se uvažuje ve všech variantách bazénů pro pesimistický model stejná hodnota, jelikož je to v podstatě stávající stav (model „není žádná větší poptávka“).

U plaveckého bazénu dle délky (potažmo kapacity) se uvažuje s nárůstem návštěvnosti viz tabulka výše. Celkem cca 102 991 návštěvníků pro kratší bazén a 138 642 návštěvníků ročně pro delší bazén, tj. cca 35 651 návštěvníků ročně, jak z řad platících zákazníků, tak i z řad organizovaných oddílů v realistické variantě pro největší bazén. Toto číslo je 44% návštěvnosti plaveckého bazénu v Olomouci. To odpovídá přibližně i poměru obyvatel v obou městech.

## 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 Prostějovem. 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.

### Přehled návštěvnosti bazénů

Město	Počet obyvatel	Počet návštěvníků	koeficient návštěvnosti - přepočet návštěv na obyvatele města
Horaždovice	5 500	115 000	21
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	-	720 000	

Tabulka 10 – Porovnání roční návštěvnosti v obdobných městech

Při hrubém porovnání koeficientu návštěvnosti pro městech z intervalu 30 – 90 tisíc obyvatel je tento koeficient roční návštěvnosti na obyvatele 6.

Při počtu obyvatel v Prostějově cca 43 000 obyvatel x koeficient 6, je celková roční návštěvnost dle tohoto hrubého modelu porovnání dle konkurence 258 000 návštěvníků ročně.

To odpovídá výše uvedenému modelu po jednotlivých provozních střediscích.

### **Návštěvnost ovlivňují u jednotlivých zařízení především tyto faktory:**

- velikost populace v místě
- 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.

#### **4.2.1 Vliv sezónnosti**

Vliv sezónnosti je u obdobných zařízení významný, jako i vliv návštěvnosti dle 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 či státních svátků.

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 apod.

Sauny mají největší návštěvnost od října do dubna, ale zde je efekt počasí ještě významnější. Koncipováním Saunového světa i s venkovní zahradou se však zajistí i dobrá návštěvnost tohoto střediska i 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 - 100 dní, z toho však koupacích dní může být za sezonu jen pár desítek, s ohledem na slunečné a deštivé počasí.

Proto je vhodné pro budoucí areál kombinovat venkovní a kryté atrakce, aby byla zajištěna, pokud možno kontinuální návštěvnost celého areálu během celého roku a byl maximálně efektivně využíván personál provozu.

Zároveň různými marketingovými pobídkami je možné zákazníky motivovat např. k návštěvě z letního koupaliště do kryté části apod.

## **4.2.2 Informace o organizovaném plavání – školy, plavecké oddíly**

### **Plavání škol**

Od roku 2017 musí žáci na prvním stupni absolvovat 40 hodin plavecké výuky, a to dle rozhodnutí ředitele školy mezi prvním a pátým stupněm.

V okolí Prostějova je 49 škol, při průměrném počtu 2 tříd a požadavku na 40 hodiny kurzu je potřeba 3920 „třídohodin“ pro zajištění plavecké výuky.

Při výuce v období od poloviny září až poloviny června školního roku, tj. 9 měsíců, při plavání pondělí až pátek od 8.00 do 12:30, tj. 6 lekcí po 45 minutách, by byla rezervovaná kapacita 4 plaveckých drah délky 25 m schopna nabídnout 4320 „třídohodin“. Při jen 5 lekcích denně jen cca 3600 „třídohodin“ ročně.

Tj. při deseti dráhovém bazénu délky 25 m, by cca menší polovina kapacity bazénu v dopoledních hodinách byla určena jen pro školy. U 50 m bazénu s dělením a celkovém počtu 10 drah by to bylo cca 20% celkové kapacity bazénu. Zbytek kapacity by byl určen pro veřejnost a pro další pronájmy např. pro plavecký oddíl, firmy a instituce. Bylo by však vždy vhodné mít vždy minimálně 20 - 25% plaveckých drah určených jen pro veřejnost, a to v průběhu celého dne.

Pro plynulé střídání u bazénu v rámci plavecké výuky by bylo optimální mít k dispozici 8 skupinových šaten. V případě i souběžné výuky na výukovém bazénu např. mateřských škol by bylo vhodné mít celkem až 10 skupinových šaten a prostor pro veřejnost.

### **Plavecké oddíly**

Plavecký oddíl v Prostějově má cca 500 členů. Při zvětšené kapacitě prostoru pro plavání by se mohl počet členů navýšit na 600 – 650 osob.

V Prostějově se organizuje ročně cca 16 jednodenních závodů a 4 dvoudenní závody v plaveckých disciplínách.

V případě navýšení kapacity bazénu a při zapojení nových oddílů se dá reálně předpokládat na výšení soutěží.

Plavecké soutěže obecně mají pozitivní ekonomický přínos pro provozovatele, jako i pro město samotné z přenesených efektů od místních podnikatelů (tržby za ubytování, stravu apod.).

.

### 4.3 Model provozních výnosů

Model provozních výnosů byl proveden pro všechny posuzované varianty plaveckých bazénů a ostatních středisek, které jsou v projektu navržena.

Model je vždy uveden pro realistickou, pesimistickou a optimistickou variantu návštěvnosti.

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

#### Modelace budoucích výnosů

počet provozních dní

350

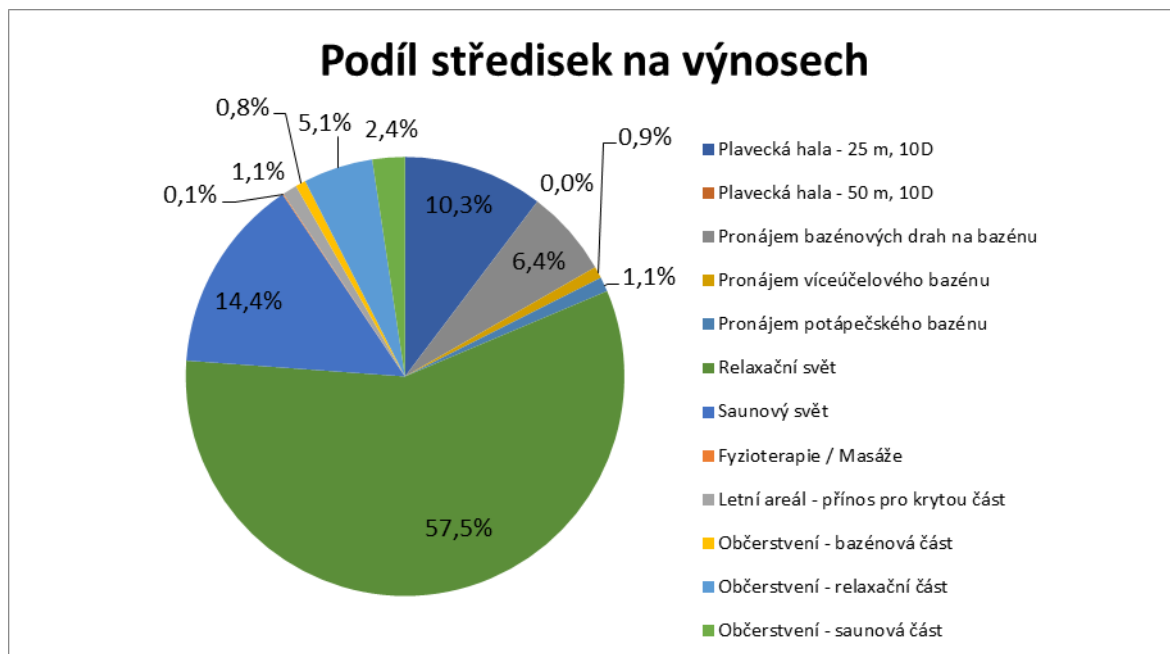
návštěvnost realistická

		řešené varianty			
		V1 - 25 m 10 D		V2 - 50 m 10 D	
Středisko	průměrná účtenka na zákazníka bez DPH	počet osob/jednotek	výnosy	počet osob/jednotek	výnosy
Plavecká hala - 25 m, 10D	104	49 475	5 166 204		
Plavecká hala - 50 m, 10D	104			66 602	6 954 505
Pronájem bazénových drah na bazénu	60	53 516	3 198 000	72 041	4 305 000
Pronájem víceúčelového bazénu	545	800	436 000	800	436 000
Pronájem potápečského bazénu	1 240	432	535 680	540	669 600
Relaxační svět	278	103 649	28 794 988	103 649	28 794 988
Saunový svět	209	34 550	7 220 025	34 550	7 220 025
Fyzioterapie / Masáže	3 000	12	36 000	12	36 000
Letní areál - přínos pro krytou část	214	2 500	535 000	2 500	535 000
Občerstvení - bazénová část	3,7	102 991	382 509	138 642	514 916
Občerstvení - relaxační část	24,8	103 649	2 569 666	103 649	2 569 666
Občerstvení - saunová část	34,7	34 550	1 199 231	34 550	1 199 231
<b>CELKEM - návštěvníků / výnos</b>		<b>241 190</b>	<b>50 073 302</b>	<b>276 840</b>	<b>53 234 930</b>
průměrná návštěvnost denně		689		791	

Tabulka 11 – Model provozních výnosů

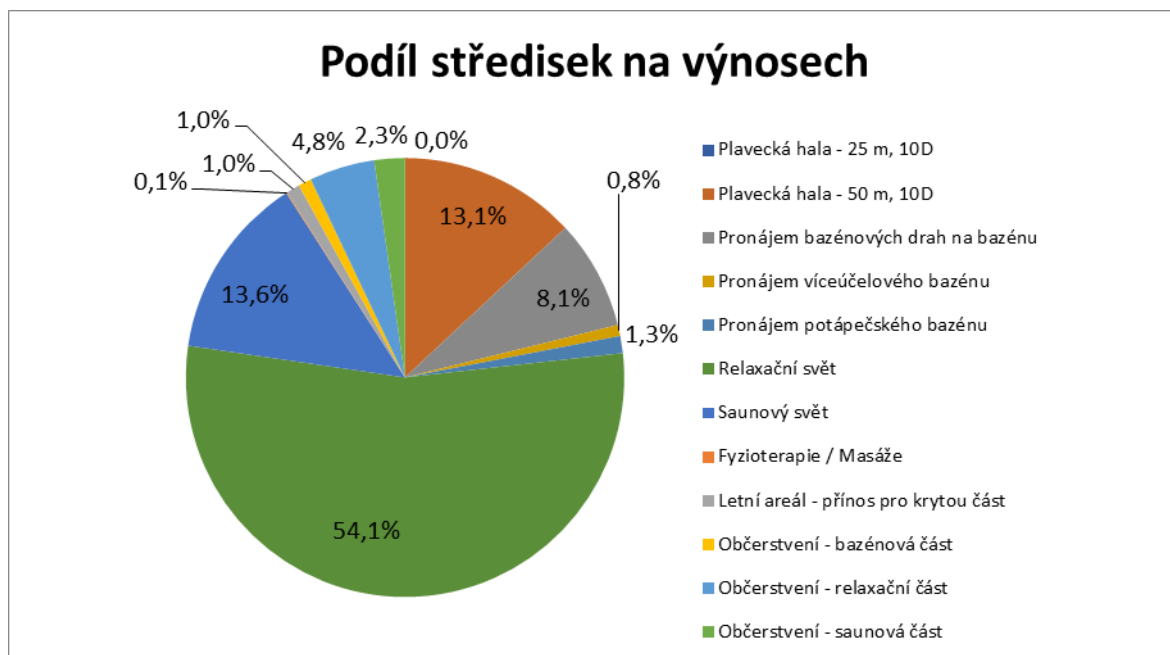
## Podíly jednotlivých středisek na celkových výnosech zařízení

### Varianta 1 – 25 m bazén



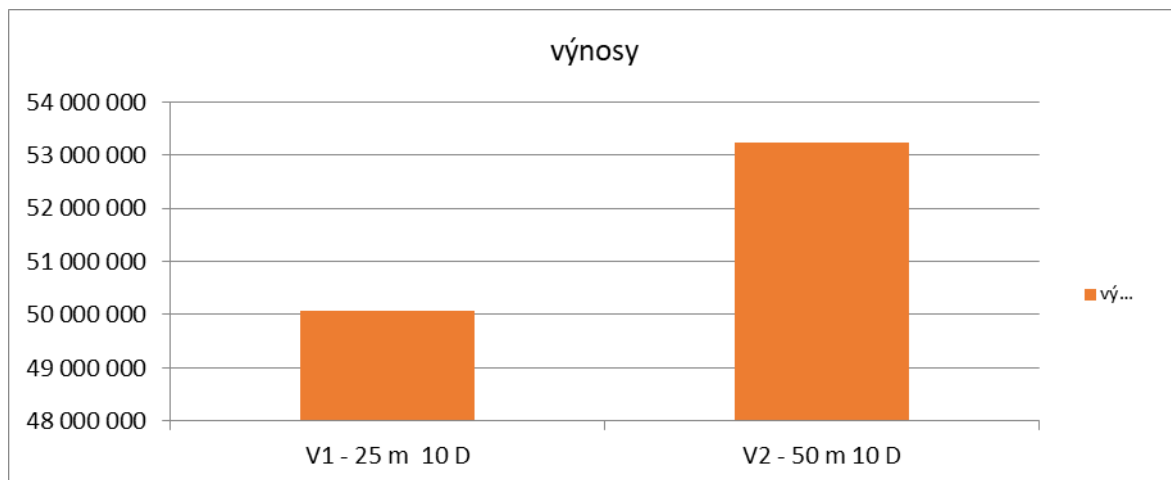
Graf 2 – Podíly výnosu středisek – varianta V1 – 25 m bazén

### Varianta 2 – 50 m bazén



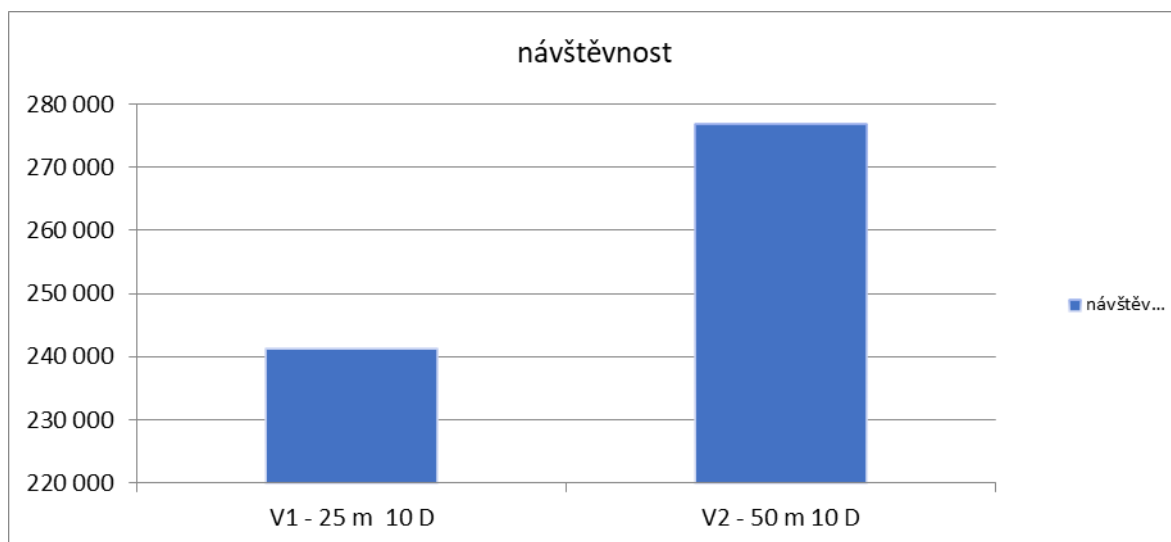
Graf 3 – Podíly výnosu středisek – varianta V2 – 50 m bazén

## Porovnání variant výnosů – grafy



Graf 4 – Celkové výnosy variant

## Porovnání variant návštěvností – grafy



Graf 5 – Celková návštěvnost variant

### Komentář:

- u plavecké haly uvažovaná průměrná návštěvnost jako nyní + % nárůstu z důvodu nárůstu kapacity volných drah
- u pronájmů plaveckých drah se vychází ze stávající cen přepočtené na zákazníka + nárůst z důvodu nárůstu kapacity drah
- u pronájmu výukové/relaxačního bazénu se uvažuje pronájem 660 Kč/hod vč. DPH, pronájem 4x denně a 200 dní v roce
- u pronájmu potápěčského bazénu se uvažuje pronájem 1500 Kč/hod vč. DPH, pronájem 9 měsíců v roce a 12 lekcí nebo 15 lekcí týdně (vychází se z dob pronájmu bazénu pro potápěče)
- u relaxačního světa se uvažuje 207 osob denně v pracovní dni (cca 250 dní) a cca 518 osob denně volné dni (cca 100 dní)

- u saunového světa se uvažuje 69 osob denně v pracovní dny (cca 250 dní) a cca 173 osob denně volné dny (cca 100 dní)
- u masáží se uvažuje s pronájmem místnosti 3000 Kč bez DPH za měsíc
- příspěvek z letního areálu do tržeb kryté části je uvažováno 50 osob při návštěvě na 1,5 hod za doplatkové vstupné 270 Kč, pro 50 provozních dní, ekonomika letního areálu je samostatná, využití tobogánů z letního areálu není zpoplatněno
- u občerstvení je kalkulován zisk z tržby po odečtení food cost ve výši 40 %
- u občerstvení se u bazénové části uvažuje s průměrnou tržbou 30 Kč na každého 4 zákazníka
- u občerstvení relaxační se uvažuje s průměrnou tržbou 50 Kč na každého zákazníka
- u občerstvení saunové části se uvažuje s průměrnou tržbou 70 Kč na každého zákazníka

Pokud se ke všem typům bazénů připočítá efekt výnosů relaxačně-zábavní vodní části a efekt výnosů saunového světa, tak je rozdíl mezi jednotlivými variantami plaveckých bazénů jen cca 3 mil. Kč (varianta 25 m a 50 m bazén), který je dán navýšením vstupů platících návštěvníků a navýšením počtu pronajatých drah. Větší výnos je dán větší kapacitou bazénu 50 m, a to znamená cca 35 651 návštěvníků navíc pro zónu plavání.

Výnosy relaxační a saunové části jsou z pohledu tržeb celého zařízení totiž zásadní. Samotné výnosy z plavecké části jsou pro veřejnost 14,4% a z pronájmů plaveckých drah 6,4%, tj. 20,8% z celkových výnosů pro variantu 25 m bazénu.

Pro budoucí provoz je nejdůležitější fungování vodní zábavně-relaxační části a saunového světa. Tyto části budou generovat zásadní výši příjmů.

#### 4.4 Model provozních nákladů

Na základě objemových parametrů objektů a navržených atrakcí pro jednotlivé velikostní varianty byla provedena modelace a odhad provozních nákladů pro odhadovanou návštěvnost, předpokládanou provozní dobu apod.. Z hlediska spotřeb energií se vyházel z dat z projektové dokumentace a pro spotřebu elektrické energie se udělal model dle uvedených spotřeb.

Spotřeba tepla je uváděna 4760 MWh ročně po započítání úspor ze zpětného získávání tepla. Spotřeba vody je uváděna 23 579,51 m<sup>3</sup> ročně po započítání efektu ze systému recyklace odpadní vody bazénové technologie. U bilance spotřeby elektrické energie byl proveden dle vstupních dat uvedených v technické zprávě na předpokládanou otevírací dobu vlastní model.

Dle porovnání s obdobnými projekty se reálné spotřeby za provozu Aquacentra se dají uvažovat poněkud jiné. U spotřeby tepla naopak se dá u moderního zařízení reálně uvažovat se spotřebou nižší, cca 3500 MWh. U spotřeby elektrické energie lze docílit vhodným provozním modelem spotřebu cca 3000 – 3500 MWh ročně.

Vše na základní variantu s 25 m bazénem.

Níže je uveden model nákladů na projektové hodnoty a následně varianta s nižšími hodnotami.

## Model provozních nákladů – úsporná varianta

Modelace nákladů provozu					
				V1 - 25 m 10 D, vodní zábava a relaxace, saunový svět	V2 - 50 m 10 D, vodní zábava a relaxace, saunový svět
počet provozních dní	350				
<b>Spotřeby</b>	voda (vodné a stočné) - nákup	m3		23 580	27 333
	teplo	MWh		3 500	3 760
	elektrické energie	MWh		3 000	3 930
	odpočet výroby z FVE	MWh		-275	-275
<b>Náklady na energie</b>			jednotkové ceny bez DPH		
	voda (vodné a stočné)	CZK/m3	124,44	2 934 295	3 401 256
	teplo z plynu	CZK/MWh	1 011	3 538 500	3 801 360
	elektrické energie	CZK/MWh	4 800	13 081 872	17 545 872
	<b>CELKEM</b>	<b>CZK</b>		<b>19 554 667</b>	<b>24 748 488</b>
<b>Mzdové náklady</b>	mzdové náklady vč. odvodů	<b>CZK</b>		<b>29 758 000</b>	<b>32 626 000</b>
<b>Ostatní náklady</b>					
	chemie	CZK		400 000	700 000
	rozbory vody	CZK		500 000	550 000
	odvoz odpadů	CZK		100 000	110 000
	oprava a údržba	CZK		3 000 000	3 100 000
	revize zařízení	CZK		200 000	200 000
	marketing	CZK		1 200 000	1 200 000
	školení	CZK		180 000	180 000
	pojištění	CZK		450 000	450 000
	úklid - prostředky	CZK		300 000	310 000
	ostatní služby (telefony, PC, apod.)	CZK		500 000	500 000
	ostatní náklady (PHM, vstupenky, čipy apod.)	CZK		600 000	600 000
	vnitropodniková režije	CZK		3 000 000	3 000 000
	<b>CELKEM</b>	<b>CZK</b>		<b>10 430 000</b>	<b>10 900 000</b>
	<b>CELKOVÉ NÁKLADY</b>	<b>CZK</b>		<b>59 742 667</b>	<b>68 274 488</b>
<b>Návštěvnost ročně</b>				<b>241 190</b>	<b>276 840</b>
<b>Vodní plochy (m2)</b>				<b>1 219</b>	<b>1 844</b>
plavecký bazén				625	1 250
ostatní bazény				594	594

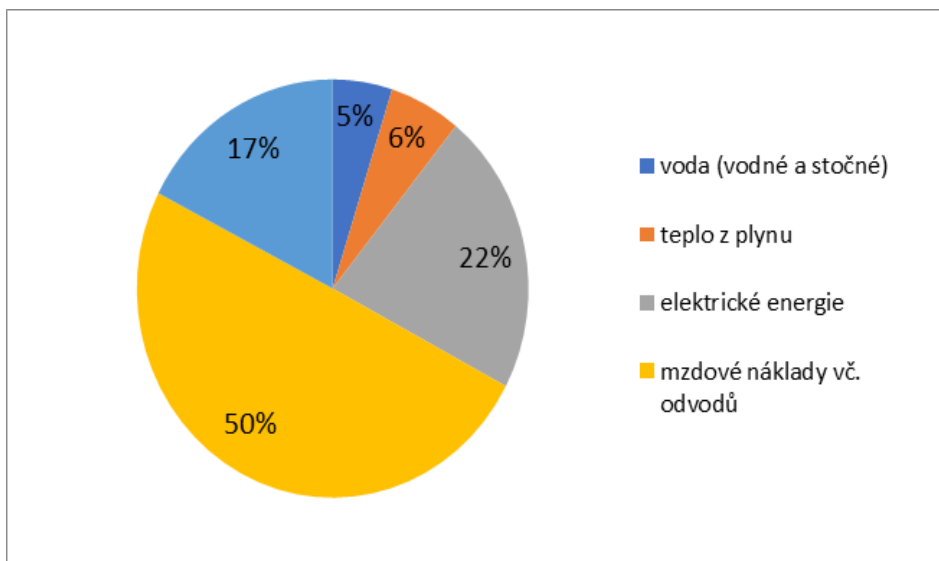
Tabulka 12 – Model provozních nákladů – úsporná varianta

Komentář:

- u nákladů na vodu u stávajícího bazénu se uvažuje cena 124,44 Kč na 1 m3 bez DPH
- u nákladů na teplo se uvažuje s aktuální cenou 1011 Kč / MWh bez DPH
- u nákladů na elektrickou energii se uvažuje s aktuální cenou u 4800 Kč / MWh bez DPH

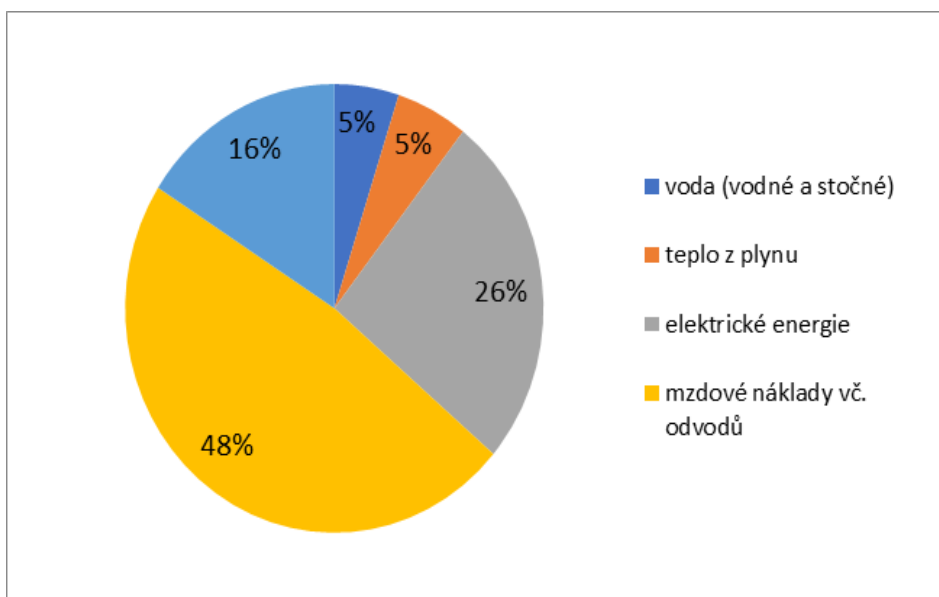
## Podíly provozních nákladů – ukázka poměrů mezi variantami dle zadání

Varianta 1 – 25 m 10D



Graf 6 – Podíly nákladů – Varianta 1 – 25 m 10D

Varianta 2 - 50 m 10D



Graf 7 – Podíly nákladů – varianta 2 – 50 m 10 D

#### 4.4.1 Rozdíl nákladů jen na provoz bazénů 25 m a 50 m

Rozdíl provozu samotných bazénů šířky 26 m a délky 25 m nebo 50 m je cca následující.

Do nákladů je započteno zvýšení nákladů na napouštění bazénu, větší spotřeba elektrické energie na chod bazénové technologie, vzduchotechniky a větší náklady spojené s ohřevem bazénové vody a vytápěním zvětšeného objemu bazénové haly. Dále na větší objem napouštění bazénů a vodu na praní filtrů. Náklady na spotřebovanou vodu na návštěvníka by byla pokryty vyššími tržbami s ohledem na vyšší návštěvnost většího bazénu.

#### Modelace rozdílu nákladů mezi bazénem 25 m a 50 m

				navýšení nákladů oproti 25 m bazénu
počet provozních dní	<b>350</b>			
<b>Spotřeby</b>	voda (vodné a stočné) - nákup	m3		2 800
	teplo	MWh		260
	elektrické energie	MWh		930
<b>Náklady na energie</b>			jednotkové ceny bez DPH	
	voda (vodné a stočné)	CZK/m3	124,44	348 432
	teplo z plynu	CZK/MWh	1 011	262 860
	elektrické energie	CZK/MWh	4 800	4 464 000
<b>Personální náklady</b>				2 868 000
<b>Ostatní náklady</b>				300 000
	<b>CELKEM</b>	<b>CZK</b>		<b>8 243 292</b>

Tabulka 13 – Modelace rozdílu nákladů mezi bazénem 25 m a 50 m

Navýšení provozních nákladů na vodu, elektrickou energii, teplo a personál by bylo při 50 m bazénu oproti 25 m bazénu, a tudíž i menší bazénové hale, cca 7,2 mil. Kč. Objem vody je + 2800 m<sup>3</sup>, a model nárůstů spotřeby tepla je cca 260 MWh, spotřeba elektrické energie je cca 930 MWh.

Navýšení nákladů na bazénovou chemii by bylo cca 0,30 mil. Kč

S ohledem na větší plochy pro úklid a na trochu větší technologii se částečně navýší i tyto provozní náklady z hlediska personálních nákladů a nákladů na údržbu.

Celkem se dá uvažovat s navýšením provozních nákladů mezi 25 m a 50 m bazénem na cca 7,43 mil. Kč.

## 4.5 Komentář k ekonomickým modelům

---

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

Pro provozní náklady byl model zpracován dle odborné zkušenosti v porovnání s obdobnými projekty a data spotřeb energií byla převzata z projektu. Obecně se dá říci, že náklady jsou u obdobných zařízení z 90% fixní. Malá část nákladů je vázaná na návštěvníka, a to především spotřeba vody a případně mzdové náklady dle nasazování personálu podle návštěvnosti apod.

U modelace výnosů byl určen možný ceník služeb a dle poměrů prodejů 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.

Obecně byly ceny navrženy na horní hranici poskytovaných cen. Ale s ohledem na nové zařízení s benefity jako je velký saunový svět se zahradou či relaxační bazény s teplou vodou bych nedoporučoval se uchylovat k podnákladovým cenám. Ceník byl modelován obdobně, jako je například v Aquaparku Olomouc a v Uherském Hradišti a dle bazénu v Olomouci, kde s takto nastavenou cenovou úrovní není problém a oba Aquaparky dosahují zajímavých návštěvností. Zde bylo nastaveno dle požadavku samostatné vstupné jen do saunového světa, bez vstupu do ostatních částí.

S ohledem na řešení relaxační zóny byly upraveny poměry prodejů vstupenek z důvodu menší atraktivity pro delší pobyty zákazníku ve prospěch kratších vstupenek. Tím poklesla průměrná účtenka na zákazníka.

Při předpokládaných úsporách energií (reálná spotřeba, využití kogenerace) by provozní náklady byly ročně již jen cca 59,7 mil. Kč a provozní ztráta by se snížila na – 9,7 mil. Kč.

U modelu pro 50 m bazén jsou výnosy o cca 3 mil. Kč vyšší, ale náklady jsou vyšší o cca 8,2 mil. Kč. V tomto případě je v úspornějším provozu ztráta cca -5,2 mil. Kč.

Je to dáno především zvýšením celkových spotřeb energií a nárůstu personálních nákladů.

V případě modelu pesimistické návštěvnosti by výnosy byly jen cca 38,9 mil. Kč ročně pro obě varianty a ztráta by následně byla – 20,9 mil. Kč.

V optimistické variantě výnosů pro 25 m bazén by výnosy byly již cca 60,3 mil. Kč a provoz by byl následně pak na + 0,6 mil. Kč. U varianty s 50 m bazénem by pak výnosy byly 64,8 mil. Kč a provozní výsledek cca – 3,5 mil. Kč.

V modelu provozní ekonomiky jsou uvažovány ceny vstupů bez DPH.

## 5 ZÁVĚR

Model provozní ekonomiky vychází z projektové dokumentace (4/2025) a ze standardů provozu moderních krytých aquacenter s plaveckou, relaxačně-zábavní a saunovou částí.

Vstupy pro výpočet výnosů tvoří kombinace modelované návštěvnosti a průměrné účtenky.

Nákladové položky byly odvozeny z projektových bilancí energií a médií s korekcí dle provozních zkušeností srovnatelných zařízení. Personální zajištění odpovídá plnému celoročnímu provozu všech středisek s využitím směnného nasazení, brigádnické výpomoci a s možností postupné optimalizace (automatizace odbavení, samoobslužné turnikety).

Otevírací doby jednotlivých středisek reflektují lokální zvyklosti a umožňují jemné řízení kapacit mezi pracovním týdnem a víkendem.

Metodicky jsou sledovány tři poptávkové scénáře (optimistický / realistický / pesimistický). Klíčové výnosová střediska představují relaxačně-zábavní bazény a Saunový svět, zatímco plavecká hala generuje menší, ale stabilní výnosy a významnou společenskou hodnotu (výuka, oddíly, kondiční plavání).

### Výnosy

---

- Cenová politika je nastavena na horní hranu regionálního trhu s ohledem na kvalitu nové nabídky a benchmarking (Olomouc, Uherské Hradiště). Diferenciace podle zón a délky pobytu umožňuje pracovat s platební ochotou napříč cílovými skupinami.
- Zónové členění (Zóna 1–4) je pro ekonomiku zásadní, zvyšuje výnosový potenciál.
- V realistickém scénáři se předpokládá roční návštěvnost plavecké zóny v Prostějově odpovídající poměru k Olomouci, s nárůstem u 50 m bazénu cca +35 651 osob/rok proti 25 m variantě (pronájmy + veřejnost). Rozdíl celkových výnosů mezi variantami plavecké haly je cca +3 mil. Kč pro 50 m bazén (při započtení relax a saun).

## Náklady

---

- Reálný provoz (moderní zařízení, optimalizace režimů) umožňuje očekávat nižší spotřebu tepla cca na úrovni cca 3 500 MWh/rok a elektřiny na úrovni cca 3 000 MWh/rok (varianta s 25 m bazénem), při zachování komfortu a hygienických parametrů.
- Personální náklady jsou pro obě varianty blízké (29,8–32,6 mil. Kč/rok) a závislejší na režimu návštěvnosti než na samotné délce bazénu; rozdíl nákladů vzniká převážně v úklidu, počtu plavčků a rozsahu technologie u 50 m varianty.
- Rozdíl provozních nákladů mezi 25 m a 50 m bazénem
  - vyšší elektrickou energií pro bazénovou technologii a VZT větší haly,
  - větším teplem na odpar a dohřev vzduchu/vody,
  - vyšší spotřebou vody (napuštění, dopouštění, praní filtrů),
  - mírně vyšší chemií a údržbou/úklidem.

Celkové náklady provozu bazénu 50 m vs 25 m vychází ročně o cca +7,43 mil. Kč/rok (včetně energií, vody, personálu a chemie).

## Porovnání variant 25 m vs 50 m – ekonomický dopad

---

- Výnosy: 50 m varianta přináší cca +3 mil. Kč/rok (vyšší kapacita, více pronájmů a závodů, flexibilita s dělicí stěnou 2×25 m).
- Náklady: 50 m varianta je cca +8,2 mil. Kč/rok dražší v provozu (energie, voda, chemie, úklid/údržba, personál).
- Saldo: čistý roční rozdíl –5,2 mil. Kč v neprospěch 50 m bazénu (za jinak stejných podmínek), pokud není uplatněn silnější výnosový model (závodní akce, pronájmy, dynamická cenotvorba) a pokud nejsou realizována nadstandardní energetická opatření (viz níže).

## Dopad sezónnosti a řízení kapacit

---

Sezónnost je výrazná u relaxu a saun, mírná u plavecké haly a kritická u venkovního areálu. Kombinace krytých a venkovních atrakcí s propojeným tarifovaným vstupem (Zóna 2 → Zóna 4) může stabilizovat tržby v proměnlivém počasí. Marketingové přesuny zákazníků (např. déšť → krytá část) a denní řízení

kapacit (dynamická cena a doba pobytu) jsou důležité pro maximalizaci výnosů a minimalizaci front.

## Varianty

---

- V realistickém modelu dosahuje 25 m varianta bazénu provozní ztrátu – 9,7 mil. Kč, v optimistické variantě návštěvnosti bude zařízení již v mírném zisku + 0,6 mil. Kč; 50 m varianta vyžaduje k dosažení obdobného výsledku vyšší tržby (závody, pronájmy, vyšší vytížení) a současně důslednou energetickou optimalizaci.
- Pokud je strategickým cílem města rozvoj vrcholového a svazového plavání, pořádání větších závodů a maximální flexibilita obsazení drah, 50 m bazén dává společensky a sportovně největší smysl. Je však nutné počítat s vyšší dotací provozu (o 5,2 mil. Kč/rok více než u 25 m, při stejných předpokladech).
- Pokud je prioritou finanční udržitelnost při zachování velmi dobré nabídky pro veřejnost, školy a oddíly, je 25 m/10 drah variantou s nižším provozním rizikem a vyšší predikovatelností výsledků.

Celkově: Nové Aquacentrum v Prostějově má potenciál stát se silným celoročním magnetem pro obyvatele i spádové území.

Ekonomická udržitelnost však bude v největší míře záviset na zónové cenotvorbě, řízení délky pobytu, kvalitě energetického návrhu a provozního řízení a na schopnosti stabilně monetizovat relaxačně-zábavní a saunovou část.

Volba mezi 25 m a 50 m bazénem je primárně strategickým rozhodnutím města – mezi vyšší společenskou hodnotou a sportovní ambicí (50 m) a nižší provozní náročností (25 m).

V obou případech lze vhodným nastavením provozu a cen dosáhnout výrazně lepšího výsledku, než poskytuje stávající stav.

## 6 SEZNAM TABULEK A OBRÁZKŮ

### 6.1 Seznam Tabulek

---

- Tabulka 1 – Využití plaveckých drah Městských lázní ([www.dsp-pv.cz](http://www.dsp-pv.cz))  
Tabulka 2 - Porovnání variant řešení s ohledem na hlavní atrakce  
Tabulka 3 – Porovnání variant řešení s ohledem na počty návštěvníků  
Tabulka 4 - Předpokládané otevírací doby jednotlivých středisek  
Tabulka 5 – Návrh struktury ceníku  
Tabulka 6 – Model průměrné účtenky  
Tabulka 7 – Pracovní pozice a mzdové náklady i  
Tabulka 8 – Počet obyvatel v dojezdových vzdálenostech od Prostějova  
Tabulka 9 – Celková roční návštěvnost Aquacentra  
Tabulka 10 – Porovnání roční návštěvnosti v obdobných městech  
Tabulka 11 – Model provozních výnosů  
Tabulka 12 – Model provozních nákladů – úsporná varianta  
Tabulka 13 – Modelace rozdílu nákladů mezi bazénem 25 m a 50 m

### 6.2 Seznam Obrázků

---

- Obrázek 1 - Město Prostějov – lokalizace v regionu (zdroj: [www.google.com](http://www.google.com))  
Obrázek 2 - Město Prostějov – bazény a koupaliště ve městě (zdroj: [www.google.com](http://www.google.com))  
Obrázek 3 – Situace areálu  
Obrázek 4 – Půdorys 1.NP  
Obrázek 5 – Půdorys 2.NP  
Obrázek 6 – Půdorys 3.NP  
Obrázek 7 – Půdorys 1.PP  
Obrázek 8 – Podélný řez  
Obrázek 9 – Příčný řez bazénovou relaxační částí  
Obrázek 10 – Příčný řez bazénovou plaveckou částí  
Obrázek 11 – Varianta s 25 m bazénem – 1.NP  
Obrázek 12 – Varianta s 50 m bazénem – 1.NP – rozšíření kolmo na hlavní fasádu  
Obrázek 13 – Varianta s 50 m bazénem – 1.NP – rozšíření podél hlavní fasády

### 6.3 Seznam Grafů

---

- Graf 1 – Dojezdové vzdálenosti ve spádové oblasti od Prostějova  
Graf 2 – Podíly výnosu středisek – varianta V1 – 25 m bazén  
Graf 3 – Podíly výnosu středisek – varianta V2 – 50 m bazén  
Graf 4 – Celkové výnosy variant  
Graf 5 – Celková návštěvnost variant  
Graf 6 – Podíly nákladů – Varianta 1 – 25 m 10D  
Graf 7 – Podíly nákladů – varianta 2 – 50 m 10D