

ANALÝZA K REKONSTRUKCI KRYTÉHO PLAVECKÉHO BAZÉNU VE SVITAVÁCH

Zpracováno: 04 – 08/2019

Autor: Piráti a nezávislí Svitavy

Garant studie: Miroslav Sedlák

Zdroje dat: ČSÚ, SPORTEŠ Svitavy s.r.o., www stránky provozovatelů a info zástupců obdobných zařízení. Dále doplněno o vlastní zpracování

ÚVOD

Tento analytický materiál si klade za cíl připravit podklad pro rozhodování o realizaci rekonstrukce KPB ve Svitavách s přihlédnutím k současnému a uvažovanému rozsahu rekonstrukce, očekávané návštěvnosti, současně i budoucí konkurenci v zájmovém území Českomoravského pomezí. Současně analyzuje prognóza dalšího vývoje v oblasti nákladů, předpoklad financování a dlouhodobé udržitelnosti provozu.

Pro dokreslení celého materiálu bylo využito rovněž dat ze „Studie a rekonstrukce KPB ve Svitavách“ a to zejména v číslech a technických parametrech aktuálně platného návrhu projektu. V závěrečném hodnocení je textově popsáno, kde zpracovatel spatřuje důležité aspekty, které mohou být pro současnou variantu projektu rizikovými, a to zejména ve vztahu k reálné prognóze návštěvnosti, rovněž však k nákladům na straně vlastníka nebo provozovatele v budoucím období.

1.1. ANALÝZA KONKURENCE – KPB SVITAVY

Analýza konkurence byla provedena na území turistického regionu **Českomoravského pomezí východních Čech**, spádové území části **západu střední a severní část jihu Moravy**, turistické oblasti **východu Českomoravské vysočiny**, a to zejména s užším zaměřením na **oblast v dojížděkové vzdálenosti do 40 min od města Svitavy** (tzn. s přesahem i do sousedních regionů), což je vzdálenost, která je pro obyvatele obecně přijatelná pro dojížděku za jednorázovými návštěvními cíli.

V této oblasti bylo primárně identifikováno celkem 7 zařízení podobného typu, tj. krytý bazén s doplňkovými (zejména wellness) službami s převážně celoročním provozem. Jedná se o (řazeno dle vzdálenosti od města Svitavy) typově obdobná zařízení. Současně jsou okrajově uvedena další zařízení obdobné nebo vyšší úrovně poskytovaných služeb

- **Krytý plavecký bazén Polička** (vzdálenost cca 15 km, 15 minut jízdy autem)
- **Krytý plavecký bazén Litomyšl** (18km, 15 min.)
- **Krytý plavecký bazén Česká Třebová** (22 km, 20 min.)
- **Krytý školní bazén Lanškroun** (25 km, 25min.)
- **Krytý plavecký bazén Vysoké Mýto** (35 km 35 min.)
- **Krytý plavecký bazén Ústí nad Orlicí** (33 km, 35 min.)
- **Krytý plavecký bazén Mohelnice** (42 km, 40 min.)

-
- **Krytý plavecký bazén Nové Město na Moravě** (42 km, 50 min.)
 - **Krytý plavecký bazén Boskovice** (45 km, 50 min.)
 - **Krytý plavecký bazén Žďár nad Sázavou** (52 km, 60 min.)

-
- **Termální lázně Velké Losiny** (75 km, 80 min.)
 - **Aquapark Olomouc** (73 km, 65 min.)
 - **Aquapark Pardubice** (72 km, 70 min.)
 - **Aquapark Hradec Králové** (75 km, 70 min.)
 - **Aquapark Brno** (69 km, 70 min.)

Za účelem posouzení významu těchto potenciálních konkurenčních zařízení, je u každého zařízení popsáno základní vybavení a služby. Následně je vyhodnoceno, zda dané zařízení je nebo není přímou konkurencí pro krytý bazén ve Svitavách, přičemž je zohledněn jak rozsah vybavení/služeb, tak vzdálenost od města Svitavy i další specifika daného místa/zařízení.

Východisko pro srovnání konkurence - Krytý bazén Svitavy – navrhované vybavení/služby:

Bazény:

- ✓ Plavecký víceúčelový bazén - 25m
- ✓ Dětský bazén - 12m
- ✓ Relaxační bazén – 8m
- ✓ Tobogán s dojezdovým bazénem – 72m
- ✓ Vodní atrakce – vlnolam, vodní chrliče, masážní trysky, apod

Wellness služby:

- ✓ Parní (Turecká) sauna
- ✓ Aroma (BIO) sauna
- ✓ Finská sauna
- ✓ Indiánská sauna
- ✓ Ochlazovací a zážitkové sprchy
- ✓ Kneippův chodník
- ✓ Odpočívárna (vnitřní, venkovní)

Tabulka č. 1 - Srovnání konkurence v dojezdové vzdálenosti do 40 min. od města SVITAVY

Název zařízení	Wellness	Vybavení/služby	Konkurence (přímá)
Zařízení s dojezdovou vzdáleností do 20 minut			
T.E.S. - Plavecký bazén Polička	NE	Bazén: plavecký bazén o rozměrech 25x10 s maximální hloubkou 3,90 m , skokanský můstek 3m, tobogán, vířivka Ostatní: Fitness centrum, sauna, plavecká škola	ANO Výhodná dostupnost
Městský bazén Litomyšl	ANO	Bazén: Plavecký bazén 5 drah o délce 25m, neplavecký, dětský bazén, vstupní sedací schody, vzduchovače - vodní sopka a tři chrliče využitelné pro masáž zad a šíje, tobogán 64m, vyhřívaný venkovní výplavový bazén s teplotou vody 27°C Wellness: Vířivá vana, perličková masáž (venkovní výplavový bazén), parní kabina Ostatní: plavecká škola, aqua fitness, aqua zorbing	ANO Výhodná dostupnost, vhodná alternativa
Zařízení s dojezdovou vzdáleností do 30 minut			
Plavecký bazén Česká Třebová	ANO	Bazén: Kondiční a rekreační bazén 25 m (hloubka 1,4 – 2,1 m), 80m krytý tobogán se světelnými efekty, dětský bazén s chrliči a vzduchováním (hloubka 0,45 – 0,75 m) Wellness: Vířivá vana, parní komory s vonnými esencemi Ostatní: Solárium, pedikúra, kosmetika	ANO Atraktivní svou dostupností
Krytý bazén – ZŠ Dobrovského Lanškroun	Částečně	Bazén: Krytý bazén o rozměrech 12,5x6 , Wellness: Sauna Ostatní: kurzy plavání	NE Bazén převážně jen pro účely plavecké školy
Zařízení s dojezdovou vzdáleností do 40 minut			
Krytý plavecký bazén – Ústí nad Orlicí	ANO	Bazén: Plavecký bazén 5 drah o délce 25m, tobogán o délce 84m Wellness: Vířivka, parní kabiny, bazén s hydromasáží a vzduchovou masáží, infrasauna, parní kabina se zařízením na vytváření mlhy z koncentrátu jodové soli Ostatní: plavecká škola	ANO Široká nabídka atrakcí/služeb
Krytý plavecký bazén – Vysoké Mýto	ANO	Bazén: Bazén o velikosti 25x10 m se speciálním zvedacím dnem, dětské brouzdaliště, tobogán o délce 74m Wellness: Finská sauna, bylinná sauna, parní sauna, sněžná komora, zážitková komora, vířivka Ostatní: Masáže, plavecká škola	ANO Široká nabídka atrakcí/služeb
Krytý plavecký bazén Mohelnice	ANO	Bazén: Plavecký bazén (25 mx12,5 m) se 6 plaveckými drahami a startovními bloky, dětský bazén (7,35x3,35m) vč. skluzavek, dětské brouzdaliště (3,7x4,23m), relaxační bazén (7,2x3,2m) vč. hydromasážních trysek a hydromasážního lože, vodní chrlič Wellness: parní lázeň, finská sauna, aromatická potírna Ostatní: masáže	ANO Široká nabídka atrakcí/služeb
Zařízení s dojezdovou vzdáleností do 50 minut			
Městské lázně - Plavecký a	ANO	Bazén: Vnitřní 25 m bazén se čtyřmi drahami, rekreační bazén s vířivkami, chrliči vody , divokou vodou a perličkovou lázní, parní komora, tobogán o délce 60m	NE Dobrá nabídka vybavení a

Název zařízení	Wellness	Vybavení/služby	Konkurence (přímá)
rekreační bazén Boskovice		Wellness: vířivý bazén, finská sauna, infrasauna Ostatní: spinning	<i>služeb, ale horší dostupnost</i>
Městské lázně Nové Město na Moravě	ANO	Bazén: 25 m bazén se čtyřmi plaveckými dráhami, relaxační bazén s masážními hlavicemi, chrliči vody, vzduchovači a divokou řekou, vířivka, dětská bazén se skluzavkou, Wellness: 3 saunu, kneippova lázeň, různé druhy relaxačních koupelí Ostatní: masáže, solárium,	NE <i>Dobrá nabídka vybavení a služeb, ale horší dostupnost (především v zimě)</i>

Zdroj: Vlastní zpracování (internetové stránky jednotlivých zařízení) Pozn.: Stav ke 31. 08. 2019

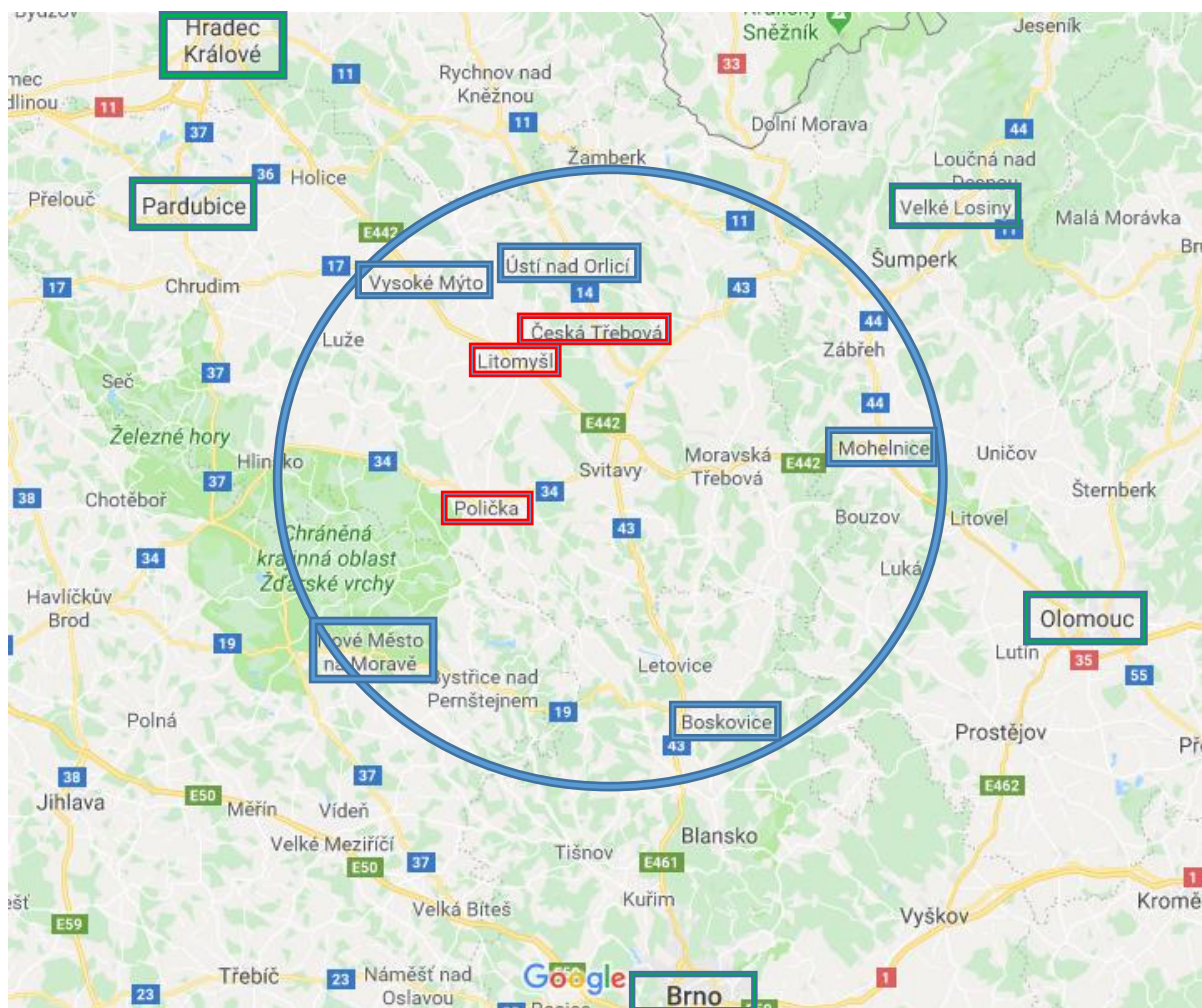
Pozn.: žluté podbarvení – přímá konkurence; šedé podbarvení – nepřímá konkurence

Z výše uvedeného přehledu vyplývá, že krytý bazén ve Svitavách svým vybavením a službami by měl být srovnatelným nebo by mohl převýšit některá obdobná zařízení v okolí. Mezi přímé hlavní konkurenty na trhu tak patří zejména ty, které nabízejí nejen klasický plavecký bazén, ale rovněž další typy bazénu a vodní atrakce, zejména pro děti a zároveň poskytují širší nabídku wellness služeb. **Jedná se o těchto dvanáct zařízení (níže zvýrazněno tyrkysově):**

- KPB Polička
- KPB Litomyšl
- KPB Česká Třebová
- KPB Ústí nad Orlicí
- KPB Vysoké Mýto
- KPB Nové Město na Moravě
- KPB Mohelnice
- Aquapark Pardubice
- Aquapark Hradec Králové
- Aquapark Olomouc
- Aquapark Brno
- Termální lázně Velké Losiny

Mezi tato přímá konkurenční zařízení cíleně nebyl zařazen Plavecký bazén v Lanškrouně, který je sice v přiměřené dojezdové vzdálenosti, ale poskytuje návštěvníkům pouze omezené služby, nepředstavuje tedy přímou konkurenci pro krytý plavecký bazén ve Svitavách. Dále nebyl do konkurenčních zařízení zařazen školní bazén v Moravské Třebové, který čeká zásadní rekonstrukce, v této době je v havarijním stavu. Do budoucna bude však potřeba jej jako do konkurenčních zařízení zařadit, vše bude souviset s tím, jaký rozsah služeb bude tento bazén po budoucí rekonstrukci nabízet. Pro cílové skupiny z oblasti Lanškrounska a okolí bude sice dobrou alternativou právě svitavský bazén, s ohledem na dobrou dojezdovou vzdálenost, ale do výčtu nabídky pro tento okruh návštěvníků je potřeba zařadit možnost návštěvy KPB v České Třebové, Ústí nad Orlicí, pro určitou skupinu zájemců, návštěva aquaparků v Olomouci, v Hradci Králové nebo rovněž termální lázně Velké Losiny.

Obrázek č. 1 - Lokalizace potenciálních konkurenčních zařízení



Zdroj: www.google.cz/maps, vlastní zpracování

Pozn.: červeně jsou ohrazeny místa se zařízením přímé konkurence, modře jsou zvýrazněny místa s nepřímou konkurencí. Zeleně jsou zvýrazněny aquaparky ve velkých aglomeracích a termální koupaliště.

Tabulka č. 2 - Srovnání provozní doby a ceny vstupného v rámci konkurenčních zařízení (stav k 1. 8. 2019)

Název zařízení	Provozní doba	Ceny/vstupné
Městský bazén Litomyšl 	Individuálně dle měsíčního rozpisu (viz. http://www.bazen-litomysl.cz/doba.php)	Bazén: - Plné – 90 Kč/90 min. - ZTP a senioři - 60 Kč/90 min. - Student - 70 Kč - Děti: do 3let – zdarma od 3 let do 6 let – 35 Kč od 6 let do 15 let – 55 Kč
Městský bazén Polička 	Dle individuálního měsíčního rozpisu (od 04/2019): Pondělí 13:30 – 20:00 Úterý 6:00 – 20:00 Středa 6:00 – 18:30 Čtvrtek 6:00 – 20:00 Pátek 12:00 – 20:00 Sobota 14:00 – 20:00 Neděle 13:00 – 19:00	Bazén: - Plné – 55 Kč/60 min. - Plné – 110 Kč/120 min. - ZTP – 28 Kč/60 min. - Děti: do 3let – zdarma do 15let – 30 Kč/60 min. Sauna: Plné – 90 Kč/ 60 min. Děti do 15 let – 50 Kč/60 min.
Plavecký bazén Česká Třebová 	Pondělí 10:00 – 17.30 Úterý 5:30 – 8:00 a 12.00 – 17.30 Středa 12.00 – 21.00 Čtvrtek 5:30 – 8:00 12.00 – 16.00 a 18.00 – 21.00 Pátek 10.00 – 21.00 Sobota 8.00 – 21.00 Neděle 8.00 – 21.00	Bazén: - Plné – 95 Kč/90 min. - ZTP, sen. a děti od 6 do 15 let - 65 Kč/90 min. - Děti do 6 let – 55 Kč
Krytý plav. bazén – Ústí nad Orlicí 	Individuálně dle měsíčního rozpisu (viz. https://bazenusti.cz/cs/kryty-plavecky-bazen/provozni-doba/)	Bazén: - Plné – 90 Kč/75 min. - ZTP a senioři - 65 Kč/75 min. - Student - 80 Kč - Děti: do 3let – zdarma včetně relaxačního centra od 4 let do 10 let – 50 Kč od 11 let do 15 let – 65 Kč Vstup do relaxačního centra 1min. / 1Kč
Krytý plavecký bazén – Vysoké Mýto 	Individuálně dle měsíčního rozpisu (viz. http://bazen-vm.cz/)	Bazén: - Plné – 80 Kč/60 min., 135 Kč/120 min. - ZTP a senioři - 70 Kč/60 min., 115 Kč/120 min. - Student - 70 Kč/60 min., 115 Kč/120 min. - Děti: do 3let – zdarma od 4 let do 15 let – 50 Kč/80 min , 75 Kč/120 min. Wellness centrum samostatně ve vyznačených hodinách bez použití bazénu : 70Kč/60min.,130Kč/120min.
Krytý plavecký bazén Mohelnice	Individuálně dle měsíčního rozpisu	Bazén:

Název zařízení	Provozní doba	Ceny/vstupné
	(viz. http://www.mks-mohelnice.cz/bazen/o-teviraci-doba)	- Dospělí: 60 Kč/90 min. (Po-Pá); 70Kč/90min (So+Ne) - Děti do 15 let, studenti do 26 let, senioři od 60 let, ZTP, ZTP-P: 70 Kč/90min. (Po-Pá); 80Kč/90min (So+Ne) Sauna: - Dospělí: 120 Kč/135 min - Děti do 15 let: 80 Kč/135 min. - Studenti do 26 let, senioři od 60 let, ZTP, ZTP-P: 100 Kč/135 min.

Název zařízení	Provozní doba	Ceny/vstupné
Aquapark Olomouc 	Vnitřní areál Po: 14:00 – 20:00 Út-Pá: 10:00 – 20:00 So,Ne, 9:00 – 20:00 Sauna: Po (dámy): 15:00 – 21:00 Út-Pá: 15:00 – 21:00 So,Ne: 10:00 – 21:00	Vnitřní zóna - Základní vstupné: 160 Kč/90 min, 260 Kč/180 min, 350 Kč/celodenní - Studenti do 26 let, senioři, ZTP, ZTP/P + doprovod: 130 Kč/90 min, 220 Kč/180 min, 320 Kč celodenní - Děti 7-15 let: 110 Kč/90 min, 160 Kč/180 min, 250 Kč celodenní - Děti 4-6 let: 60 Kč/90 min., 90 Kč/180 min., 150 Kč celodenní - Rodinné vstupné (2 dospělí + max. 3 děti): 430 Kč/90min., 650 Kč/180 min., 790 Kč celodenní Sauna a pára s vonnou esencí, whirlpool: - Základní vstupné: 250 Kč/120 min, 310 Kč/180 min - Studenti do 26 let, senioři, ZTP, ZTP/P + doprovod: 230 Kč/120 min, 290 Kč/180 min - Děti 7-15 let: 150 Kč/120 min, 190 Kč/180 min

Zdroj: Vlastní zpracování (internetové stránky jednotlivých zařízení)

Z provedené analýzy vyplývá, že jak provozní doba, tak ceny za vstupné se u jednotlivých zařízení poměrně výrazně liší, a to zejména v závislosti na rozsahu a kvalitě nabízených služeb, vliv na cenu má také technický stav daného zařízení (zastaralé/moderní).

Pro rekonstruovaný KPB ve Svitavách tak může vhodně nastavená a zvolená cenová politika i otevírací doba přinést za jistých okolností zajímavou konkurenční výhodu k již existujícím zařízením. Současně však pro udržení klientely mohou provozovatelé okolních zařízení reagovat na vzniklou konkurenci snížením (nebo nezvyšováním) cen, tím ovlivnit i návštěvnost a to zejména tam, kde jsou z dlouhodobého hlediska provozní náklady bez dalšího úvěrového zatížení. Dále je potřeba brát v úvahu také to, že se v posledním období některé zařízení na období letních prázdnin uzavírají.

Konkurenční výhody rekonstruovaného krytého bazénu ve Svitavách:

- ✓ **Vhodné propojení bazénových a wellness služeb**
- ✓ **Více různých druhů bazénů**
- ✓ **Široká nabídka vodních a relaxačních atrakcí pro různé cílové skupiny**
- ✓ **Moderní a rozsáhlé vybavení pro wellness služby**
- ✓ **Dobrá dopravní dostupnost pro obyvatele města i z okolních spádových obcí**
- ✓ **Bezbariérový přístup do objektu i pohyb v něm**

Konkurenční nevýhody rekonstruovaného krytého bazénu ve Svitavách:

- ✓ Vyšší konkurence rekonstruovaných nebo nových zařízení v okolí
- ✓ Nižší nabídka v oblasti poskytování dalších doplňkových služeb (občerstvení, posilovna, masáže)
- ✓ Nízký zájem návštěvnosti regionu v rámci turistického ruchu

2. VHODNÉ PROPOJENÍ BAZÉNOVÝCH A WELLNESS SLUŽEB

2.1. IDENTIFIKACE A ANALÝZA CÍLOVÝCH SKUPIN

Uživatelé výstupů projektu rekonstruovaného krytého bazénu ve Svitavách budou tvořit především obyvatelé města Svitavy a blízkého okolí (zejména SO ORP Svitavy) a částečně návštěvníci přijíždějící do tohoto regionu bez věkového omezení se zájmem o relax, odpočinek, sportovní a volnočasové využití.

Tabulka č. 3 - Základní segmentace cílových skupin

Cílová skupina	Popis	Segmentace
Obyvatelé	Bez omezení věku, pohlaví, sociálního postavení.	demografická
	Obyvatelé města Svitavy a blízkého okolí (primárně SO ORP Svitavy).	geografická
	Osoby se zájmem o plavání, wellness, saunování, relaxaci, odpočinek, volnočasové aktivity.	psychografická
Návštěvníci a turisté	Bez omezení věku, pohlaví, sociálního postavení.	demografická
	Návštěvníci a turisté přijíždějící primárně do města Svitavy, sekundárně i z jiných turistických oblastí (tuzemští, zahraniční).	geografická
	Osoby se zájmem o plavání, wellness, saunování, relaxaci, odpočinek, volnočasové aktivity.	psychografická

Zdroj: Vlastní zpracování

Výše identifikované cílové skupiny lze dále rozdělit dle jednotlivých hledisek.

Tabulka č. 4 - Podrobnější segmentace cílových skupin

Hledisko	Specifikace cílových skupin
Geografické hledisko	➤ cílové skupiny ze zahraničí ○ návštěvníci a turisté především ze Slovenska, Německa a Polska (tj. národnosti s největší návštěvností v rámci východní části Pardubického kraje) ○ ostatní zahraniční návštěvníci z dalších zemí
	➤ cílové skupiny z tuzemska ○ obyvatelé města Svitavy ○ obyvatelé okolních obcí v rámci SO ORP Svitavy, ○ návštěvníci a turisté z jiných krajů a oblastí ČR (přijíždějící primárně za jinými turistickými atrakcemi města či širšího regionu)
Demografické hledisko	➤ děti a mládež (atrakce přímo zaměřené na děti a mládež) + školní skupiny (např. žáci základních škol za účelem výuky plavání)
	➤ rodiny s dětmi (zaměření pro rodiny s dětmi – vodní atrakce)
	➤ senioři (např. relaxační a masážní bazénové prvky, saunování)
	➤ rodiny bez dětí, partnerské dvojice, jednotlivci
Socioekonomické hledisko	➤ vstup není omezen z hlediska výše příjmů, vzdělání, národnosti, náboženství, etnické příslušnosti apod.
	➤ zaměstnaní i nezaměstnaní
	➤ osoby s omezenou schopností pohybu (bezbariérový přístup vč. sociálního zařízení)
Psychologické hledisko	➤ zájemci o plavání a vodní atrakce
	➤ zájemci o relaxační aktivity
	➤ zájemci o turismus a cestování

Na základě segmentace cílových skupin jsou níže blíže představeny hlavní specifické cílové skupiny – obyvatelé a návštěvníci/turisté.

Obyvatelé města Svitavy a vyšších územních celků

Cílovou skupinou jsou obyvatelé města Svitavy i obyvatelé širšího území vymezeného převážně územím správního obvodu obce s rozšířenou působností (SO ORP) Svitavy, potažmo blízké části sousedních SO ORP Svitavy. Jedná se o osoby bez ohledu na věk a pohlaví, které mají zájem o plavání, saunování, wellness, případně vyhledávají místo k relaxaci, odpočinku a trávení volného času.

K 31. 12. 2018 mělo trvalý pobyt ve městě Svitavy 16 937 obyvatel, z toho tvořila větší polovina žen. Počet obyvatel města má dlouhodobě klesající trend. Dle věkové struktury ve městě žije 15,7 % dětí do 15 let a téměř 20 % seniorů starších 65 let. Věková struktura města je obdobná ve srovnání jak s SO ORP Svitavy, tak s okresem i Pardubickým krajem, což lze odvodit od průměrného věku obyvatel, který ve Svitavy dosahuje téměř 43 let.

Tabulka 5 - Demografické ukazatele města Svitavy a vyšších územních celků v roce (+ Lit.)

			Svitavy	SO ORP Svitavy	okres Svitavy	Pardubický kraj	SO ORP Litomyšl
Počet obyvatel	Celkem		16 838	31 424	104 401	518 337	27 136
Podíl obyvatel	Pohlaví	muži	47,7%	48,9%	49,5%	49,5%	49,7%
		ženy	52,3%	51,1%	50,5%	50,5%	50,3%
Podíl obyvatel	věková skupina	0 - 14	15,7%	15,8%	15,6%	15,6%	15,9%
		15 - 64	63,8%	64,0%	64,5%	64,8%	64,8%
		65 a více	20,4%	20,2%	19,9%	19,5%	19,3%
Průměrný věk	Celkem		42,7	42,5	42,4	42,3	41,9

Zdroj: Veřejná databáze, ČSÚ, k 31. 12. 2018

Poznámka: ORP Litomyšl počet obyvatel meziročně stoupá –ORP Svitavy klesá

Návštěvníci/turisté

Jako ukazatel velikosti cílové skupiny zahraničních i českých návštěvníků/turistů mohou posloužit údaje Českého statistického úřadu o počtu zahraničních hostů v hromadných ubytovacích zařízeních (HUZ).

Pardubický kraj, resp. hromadná ubytovací zařízení v kraji, navštívilo dle ČSÚ v roce 2017 celkem 468 273 návštěvníků, z toho bylo cca 402 591 osob (86 %) rezidentů (domácích návštěvníků z jiných regionů ČR) a 62 681 (14 %) nerezidentů (zahraničních návštěvníků). Průměrná délka pobytu (přenocování) v kraji činila v roce 2017 cca 2,8 dne, přičemž déle v kraji zůstávali domácí návštěvníci, oproti zahraničním.

V SO ORP Svitavy to bylo 8 437 návštěvníků (rezidentů 6 735, nerezidentů 1 702) – průměrné přenocování 2,5 dne v SO. U města Svitavy samotného je to 5 644 návštěvníků, z toho 4 269 rezidentů a 1 375 nerezidentů, s průměrnou dobou pobytu 1,8 dne. Pro ilustraci ještě navíc samostatné statistika u sousedního města Litomyšl, kde bylo v roce 2017 zaevidováno 21 227 návštěvníků, z toho 15 397 rezidentů, 5 830 nerezidentů, s průměrnou dobou pobytu 2,1 dne. Území SO ORP Svitavy tak z hlediska návštěvnosti turisty není tedy příliš atraktivní. Současně lze ještě počet přenocování v příslušném SO porovnat mezi sousedními SO Litomyšl a SO Svitavy, který vyhodnocuje i samotné přenocování návštěvníků v daném území. V SO Litomyšl je to 65 398 přenocování a v SO Svitavy 20 748, což atraktivitu SO Svitavy ještě více z hlediska návštěvnosti snižuje. Z toho vyplývá také fakt, že z hlediska předpokladu návštěvnosti KPB je třeba uvažovat o návštěvnosti především u občanů vlastního SO Svitavy.

3. ANALÝZA ODHADU POPTÁVKY

Cílem této kapitoly je stanovit budoucí vývoj poptávky, a to:

- Odhad skutečného celkového objemu trhu (návštěvního potenciálu zařízení);
- Odhad potenciálu roční návštěvnosti bazénové části KPB Svitavy;
- Odhad potenciálu roční návštěvnosti wellness služeb v rámci KPB Svitavy;
- Odhad celkové návštěvnosti KPB Svitavy (bazény+wellness).

V rámci stanovení odhadu poptávky je využita metoda srovnání se zařízením s obdobným rozsahem služeb v obdobně velkém a charakteristicky příbuzném regionu, tj. velikostně a spádovostí obdobném SO ORP jako je SO ORP Svitavy (k 31. 12. 2018 – 31 424 obyvatel). Území SO ORP bylo zvoleno z důvodu toho, že bazénová zařízení jsou často využívána nejen obyvateli samotného města ale v určité míře rovněž obyvateli okolních obcí – jedná se tedy o zohlednění širších vazeb.

Hlavním hlediskem pro výběr vhodných území ke srovnání byla existence bazénového zařízení ve městě sídlícím ve velikostně podobném SO ORP a zároveň dostupnost dat o návštěvnosti daného zařízení. Právě dostupnost těchto dat tvoří částečný limit srovnání, jelikož tato data nejsou veřejně dostupná a ani jednotlivá zařízení nebyla příliš ochotná k jejich poskytování.

Výběr zařízení vhodných pro srovnání byl proveden následujícím způsobem:

- 1) Na základě dat ČSÚ byl vytvořen seznam velikostně podobných SO ORP (regionů) jako je SO ORP Svitavy – s počtem obyvatel v rozmezí 15 000 – 45 000.
- 2) Následně bylo analyzováno, ve kterých ORP městech těchto regionů existuje kryté bazénové zařízení.
- 3) Jednotlivá zařízení byla vyhodnocena dle rozsahu a kvality služeb a byla vybrána relativně podobná zařízení k oslovení za účelem zjištění jejich roční návštěvnosti.
- 4) Zařízení, která poskytla data o počtu návštěvníků, byla zvolena pro účely odhadu poptávky – jedná se o Městský bazén Litomyšl, Krytý plavecký bazén Polička, Krytý plavecký bazén Vysoké Mýto, KPB Česká Třebová, KPB Ústí nad Orlicí, KPB Nové Město na Moravě, Relaxační centrum Žďár nad Sázavou. Ostatní zařízení na žádost o poskytnutí dat nereagovala nebo data odmítla poskytnout.

Tabulka č. 6 - Přehled regionů vybraných pro účely odhadu poptávky

Území	Název zařízení	Zdůvodnění výběru	Roční průměrná návštěvnost za období let 2017 – 2018*
SO ORP Svitavy (31 424 obyvatel)	KPB Svitavy	Jedná se o území ve středu regionu bývalého okresu s dobrou dopravní dostupností z okolních měst a je křižovatkou na trasách Hr.Králové – Olomouc, Brno – Polsko s napojením na kraj Vysočina.	Bazén: 53 000 Wellness:
SO ORP Litomyšl (27 136 obyvatel)	Městský bazén Litomyšl	Jedná se o území, které má obdobný charakter a velikost jako SO ORP Svitavy, zároveň dané bazénové zařízení je typově podobné avšak o něco málo menší než plánovanému zařízení ve Svitavách.	Bazén: 100 200 Wellness: 27 500
SO ORP Polička (19 574 obyvatel)	Městský bazén Polička	Jedná se o území, které je o něco málo menší velikosti jako SO ORP Svitavy, zároveň dané bazénové zařízení prošlo v nedávné minulosti rekonstrukcí a splňuje aktuálně základní požadavky na relaxaci a plavání.	Bazén: 44 000 Wellness: nezjištěno
SO ORP Vysoké Mýto (32 418 obyvatel)	KPB Vysoké Mýto	Jedná se o území, které má obdobný charakter a velikost jako SO ORP Svitavy s poměrně blízkou vzdáleností krajských měst Pardubice a Hradec Králové (dojezd 30 minut), zároveň dané bazénové zařízení je zmodernizované.	Bazén: 76 000 Wellness: nezjištěno
SO ORP Česká Třebová (18 088 obyvatel)	KPB Česká Třebová	Jedná se o území, které je o něco menší velikosti jako SO ORP Svitavy s blízkou konkurencí (Ústí n. Orł.). Zároveň dané bazénové zařízení je poněkud staršího typu, avšak prozatím splňuje požadavky na plavání a plaveckou výuku.	Bazén: 72 000 Wellness:

Území	Název zařízení	Zdůvodnění výběru	Roční průměrná návštěvnost za období let 2017 – 2018*
SO ORP Ústí nad Orlicí (26 382 obyvatel)	KPB Ústí n. Orlicí	Jedná se o území, které má obdobný charakter a velikost jako SO ORP Svitavy, dané bazénové zařízení je však již delší dobu v provozu a se stabilizovanou návštěvností. Používá se slaná voda. Typově skromnější oproti plánovanému zařízení ve Svitavách.	Bazén: 63 000 Wellness: nezjištěno
SO ORP N.M.n.Moravě (19 401 obyvatel)	Aquacentrum Nové Město na Moravě	Jedná se o nepatrně menší území, avšak s větší vzdáleností od Svitav, zároveň dané bazénové zařízení je typově podobné plánovanému zařízení ve Svitavách.	Bazén: 116 000 Wellness: 32 000
SO ORP Žďár nad Sázavou (42 648 obyvatel)	Relaxační centrum Žďár nad Sázavou	Jedná se o něco větší území a o bazénové zařízení, které je svým vybavením a rozsahem služeb typově podobné plánovanému zařízení ve Svitavách. Pro svitavské zařízení není již v zásadě přímou konkurencí.	Bazén: 157 955 Wellness: 29 457

Zdroj: ČSÚ, webové stránky bazénových zařízení, vlastní zpracování.

*Pozn.: Zdroj dat o průměrné návštěvnosti – interní informace od jednotlivých subjektů (jedná se o průměrnou roční návštěvnost za období posledních 3 let).

U KPB Svitavy ovlivněno z důvodu plán. rekonstrukce - data 2015-2017.

Každé ze srovnávaných zařízení nabízí několik druhů bazénů a bazénových atrakcí, které více či méně odpovídají budoucí nabídce krytého bazénu ve Svitavách po rekonstrukci. Nejméně vybavený byl do roku 2018 krytý bazén v Poličce, čemuž odpovídá i jeho nižší roční návštěvnost. Ostatní zařízení jsou v oblasti bazénového vybavení více srovnatelné, některé navíc disponují oproti Svitavám dalšími nabídkami služeb (Restaurace, ubytování, posilovna) – podrobnosti viz následující tabulka.

Tabulka č. 7 - Srovnání nabídky vybraných bazénových zařízení

Název zařízení	Plavecký bazén	Relaxační/ masážní bazén	Naučný bazén	Rekreační/ zábavní bazén	Dětský bazén/ brouzďal	Vodní atrakce	Whirlpool	Tobogán
Krytý plavecký bazén SVITAVY (po rekonstrukci)	x (25m)	x	X	X	X	x	x	X (73m)
Krytý plavecký bazén Polička	x (25m)		Sk. můstek		X	x	X	X (73m)
Krytý plavecký bazén Litomyšl	x (25m)	x	Výplav.bazén	X	X	x	X	X (64m)
Krytý plavecký bazén V. Mýto	x (25m)	x		X	X		X	x (74m)
Krytý plavecký bazén Č. Třebová	X (25m)				X	x	X	X (80m)
Krytý plavecký bazén Ústí nad Orlicí	X (25m)	X	Slaná voda		X		X	X (84m)
Krytý bazén N.Město n. Moravě	x (25m)	x	x	x	X	x	x	
Relaxační centrum Žďár nad Sázavou	x (25 m)	X	X	X	X	x	x	X (75m)

Zdroj: Webové stránky bazénových zařízení, vlastní zpracování.

A) Odhad skutečného celkového objemu trhu (návštěvního potenciálu zařízení)

Odhad skutečného celkového objemu trhu (potenciální poptávky) je vyjádřen jako celkový počet návštěvníků krytého bazénu za rok (bez i vč. wellness). Předpokládá se, že návštěvníci krytého bazénu budou jak **místní obyvatelé** (obyvatelé města Svitavy a přilehlých obcí v rámci SO ORP), tak částečně **domácí i zahraniční turisté** (ti však tvoří marginální skupinu). Z tohoto důvodu se při vyčíslování odhadu poptávky vycházelo jednak ze stávající návštěvnosti bazénového zařízení v Poličce, Litomyšli, České Třebové, Vysokém Mýtě (tato návštěvnost odráží zájem o návštěvu zařízení v blízkosti regionu ORP Svitavy), tak z návštěvnosti krytého bazénu v **Ústí nad Orlicí, Novém Městě na Moravě a Žďáru nad Sázavou** (tato návštěvnost ukazuje celkový zájem o návštěvu zařízení srovnatelné velikosti i poskytovaných služeb).

Následující tabulka zachycuje základní srovnávací charakteristiky SO ORP Svitavy (po rekonstrukci) a srovnávaných regionů/zařízení, které byly použity při výpočtu očekávané budoucí návštěvnosti krytého bazénu ve Svitavách. Mezi tyto ukazatele patří počet obyvatel regionu a počet návštěvníků regionu přepočtený na počet přenocování.

Údaje o počtu obyvatel a počtu příjezdů hostů za jednotlivé obce s rozšířenou působností byly získány z veřejně dostupných dat z ČSÚ a následně byly využity pro vyjádření návštěvního potenciálu daných zařízení. Návštěvním potenciálem je myšlena roční návštěvnost zařízení v případě, že by jej každý obyvatel území (spádového území ORP) využil každý otevřený den v roce a každý návštěvník by ho navštívil každý den svého pobytu v regionu).

Tabulka č. 8 - Návštěvní potenciál jednotlivých bazénových zařízení

Zařízení	Počet obyvatel ORP	Otevřeno počet dní v roce*	Návštěvní potenciál obyvatel	Počet hostů	Průměrný počet přenocování	Návštěvní potenciál turistů	NÁVŠTĚVNÍ POTENCIÁL ZAŘÍZENÍ
KPB Svitavy	31 424	355	11 155 520	8 991	2,3	20 679	11 176 199
KPB Litomyšl	27 136	320	8 683 520	28 653	2,6	74 498	8 758 018
KPB Polička	19 574	355	6 948 770	18 454	2,6	47 980	6 996 750
KPB Česká Třebová	18 088	355	6 421 240	5 883	2,9	17 061	6 438 301
KPB Vysoké Mýto	32 418	300	9 725 400	12 438	2,1	26 120	9 751 520
KPB Ústí nad Orlicí	26 384	300	7 951 200	13 571	3,0	40 713	7 991 913
Krytý bazén Nové M. na Moravě	19 401	355	6 887 355	117 522	2,6	306 155	7 193 510
Relax. centr. Žďár nad Sázavou	42 648	355	15 059 100	46 849	2,5	117 123	15 176 223

Zdroj: Český statistický úřad, vlastní zpracování (2018)

*Pozn.: Standardní počet dní v roce, kdy je zařízení otevřeno – nejsou zahrnuty některé dny státních svátků a sanitární dny.

Z údajů o počtu obyvatel je zřejmé, že návštěvní potenciál ORP Svitavy je o něco větší než ORP Litomyšl, ORP Polička, ORP Česká Třebová, ORP Ústí nad Orlicí, srovnatelný s ORP Vysoké Mýto, ale menší než poněkud vzdálenější než ORP Žďár nad Sázavou.

Ze statistik rovněž vyplývá, že v případě Poličky a Vysokého Mýta tvoří návštěvníky bazénu zejména místní obyvatelé daného regionu, neboť turistický potenciál je minimální. Naproti tomu v České Třebové a v Litomyšli, Ústí nad Orlicí ale i v Novém Městě n. Moravě (dle informací od provozovatele) nebo Žďáru nad Sázavou mají turisté na návštěvnosti zařízení již o něco významnější podíl. U N. Města n. Mor. a Žďáru n.S. je to zejména z důvodu, který nelze postihnout statistickou informací, ale jde o region s velkým procentem tzv. chalupářů z brněnské oblasti, kteří zejména o víkendech využívají ve velké míře zmíněné KPB k relaxaci.

B) Odhad potenciálu roční návštěvnosti BAZÉNOVÉ ČÁSTI KPB Svitavy

Odhad návštěvnosti bazénové části krytého bazénu ve Svitavách je stanoven metodikou přepočtu celkového návštěvního potenciálu území daného SO ORP ke skutečné návštěvnosti srovnávaných zařízení. Výsledkem je vyčíslení **míry skutečného využití**, která se v případě zvolených zařízení pohybuje od 0,47 po 1,61 %.

Tabulka č. 9 - Míra využití potenciálu vybraných zařízení

	KPB Svitavy	KPB Litomyšl	Krytý plavecký bazén Česká Třebová	Krytý bazén Polička	KPB Vysoké Mýto	KPB Ústí nad Orlicí	Krytý bazén Nové Město n. Moravě	Relaxační centrum ve Žďáru nad Sázavou
Celkový návštěvní potenciál	11 176 199	8 758 018	6 438 301	6 996 750	9 751 520	7 991 913	7 193 510	15 176 223
Celoroční návštěvnost bazénu*	53 000	110 000	72 000	43 102	76 000	63 000	116 000	157 955
Míra skutečného využití	0,47%	1,24%	1,11%	0,6%	0,66%	0,78%	1,61%	1,04
Průměrná míra skutečného využití							0,93 %	

Zdroj: Vlastní zpracování

*Pozn.: Zdroj dat o návštěvnosti – interní informace od jednotlivých subjektů (jedná se o průměrnou roční návštěvnost v období 2016 - 2018)

S ohledem na podobnost vybraných zařízení a obdobný charakter srovnávaných regionů je možné stanovit **průměrnou míru skutečného využití** (0,93 %), a tu využít pro výpočet odhadu budoucího počet návštěvníků rekonstruovaného KPB ve Svitavách. S ohledem na vyšší konkurenci (s předpokládaným dopadem do budoucna ve formě jistého odlivu návštěvníků dojíždějících do Sy – např. z MT) v poměrně blízkém okolí, je průměrná míra skutečného potenciálu využití zaokrouhlena na 0,9%.

Tabulka č. 10 - Míra využití návštěvního potenciálu KPB Svitavy

SVITAVY	
Celkový návštěvní potenciál	11 176 199
Míra skutečného využití – průměrná	0,9 %
Celoroční návštěvnost	100 585

Zdroj: Vlastní zpracování

V případě použití hodnoty průměrné míry využití **0,9 %**, by činila odhadovaná budoucí návštěvnost krytého bazénu ve Svitavách po rekonstrukci na cca **100 500 osob** při střední, tzv. realistické variantě. Vzhledem k tomu, že v průběhu let docházelo ve srovnávaných zařízení ke kolísání návštěvnosti v rozmezí cca 10-15 %, je s ohledem na určení pravděpodobného rozptylu návštěvnosti zvolena odchylka 15 % pro stanovení pesimistické a optimistické varianty.

Tabulka č. 11 - Odhad návštěvnosti BAZÉNOVÉ ČÁSTI KPB Svitavy

Návštěvnost – varianty	Svitavy
Pesimistická (-15 %)	85 500
Realistická	100 500
Optimistická (+15 %)	115 500

Zdroj: Vlastní zpracování

Při odhadu struktury budoucích návštěvníků krytého bazénu se vycházelo jednak z poptávky po plaveckých výcvicích dle požadavků a věkového složení škol ve Svitavách, jednak ze struktury návštěvnosti obdobných provozů. V rámci jednotlivých variant budou více jak polovinu návštěvníků tvořit dospělí osoby, necelou čtvrtinu pak senioři, ZTP, dále pak mladiství – podrobněji viz následující tabulka.

Tabulka č. 12 – Struktura potencionálních návštěvníků

Struktura návštěvníků	Pesimistická		Realistická		Optimistická	
	Počet	Podíl	Počet	Podíl	Počet	Podíl
Dospělí (od 15 - 64 let)	49 676	58,1%	59 396	59,1%	69 415	60,1%
Senioři, ZTP	18 126	21,2%	20 301	20,2%	19 866	17,2%
Děti do 14 let	8 293	9,7%	10 753	10,7%	13 514	11,7%
Plavecké výcviky (školy)	9 405	11,0%	10 050	10,0%	12 705	11%
Celkem	85 500	100,0%	100 500	100,0%	115 500	100,0%

Zdroj: ČSÚ (věkové složení obyvatelstva ORP) + Vlastní zpracování

Uvedená tabulka je orientační a vyjadřuje v optimistické variantě vyšší zdroj příjmů od dospělých v kategorii (15-64let) a současně s nižšími výnosy v ostatních kategoriích. Pesimistická varianta předpokládá současný trend zvyšování průměrného věku složení obyvatelstva ORP s tím, že se současně nepředpokládá snížení návštěvnosti v povinné plavecké školní výuce.

Děti do 14 let jsou započítány kvalifikovaným odhadem, jejich hlavní návštěvnost spadá především do kategorie plavecké výuky, v této kategorii výnosů se počítá zejména s návštěvou v rámci běžné návštěvnosti v doprovodu rodičů.

S výše uvedeným rozdělení struktury návštěvníků lze okrajově kalkulovat v rámci výpočtu provozních výnosů.

C) Odhad potenciálu roční návštěvnosti WELLNESS služeb krytého bazénu ve Svitavách

Pro odhad návštěvnosti wellness služeb poskytovaných v rámci nově zrekonstruovaného KPB ve Svitavách bylo postupováno obdobnou metodou, tj. srovnáním návštěvnosti zařízení situovaném ve velikostně podobném SO ORP jako je SO ORP Svitavy. Vzhledem k tomu, že z těch zařízení, která byla srovnávána v předchozí části, se podařilo získat informace o návštěvnosti wellness pouze z některých zařízení, není metoda příliš přesná.

Wellness služby ve Svitavách budou zahrnovat pět typů sauny, obdobný počet saun jakými disponují wellness v Litomyšli, České Třebové, Vysokém Mýtě, Novém Městě n. Moravě a ve Žďáru nad Sázavou.

Tabulka č.13 - Srovnání nabídky wellness služeb vybraných bazénových zařízení

Název	Turecká lázeň/ sauna	Bio sauna/ bylinková	Finská sauna	Parní lázeň/ sauna	Aromatická sauna	Infra sauna
Krytý bazén SVITAVY	X	X	X	X	X	
Krytý bazén Polička						
Krytý bazén Litomyšl			X	X	X	
Krytý bazén Česká Třebová	x		x	x	X	
Krytý bazén Ústí nad Orlicí			x	x		x
Krytý bazén Vysoké Mýto	x	x	x	x		
Krytý bazén Nové Město na Moravě	X	X	x	x	X	X
Relaxační centrum ve Žďáru nad Sázavou			2x	x	X	x

Zdroj: Webové stránky bazénových zařízení, vlastní zpracování.

Dle zjištěných informací dosahovala průměrná roční návštěvnost wellness za období let 2016 – 2018 v aquaparku v Litomyšli cca 27 500 osob (s vypočtenou mírou skutečného využití 0,28 %), v Poličce 3 900 osob s využitím 0,06 % (s nižším rozsahem služeb), v Novém Městě na Moravě 32 000 osob s

mírou využití 0,47 % a v Relaxačním centru ve Žďáru nad Sázavou více než 29 457 (0,19 %). Výsledkem je vyčíslení **průměrné míry skutečného využití**, která v případě těchto dvou zvolených zařízení činí 0,06 %.

Tabulka 1 Míra využití potenciálu wellness služeb vybraných zařízení

	KPB Svitavy	KPB Polička (Sauna+ vířivka)	KPB Litomyšl	KPB Česká Třebová	KPB Ústí nad Orlicí	KPB Vysoké Mýto	Relaxační centrum ve Žďáru nad Sázavou	Krytý bazén Nové Město na Moravě
Celkový návštěvní potenciál	11 176 199	12 434 101	8 758 018	6 438 301	7 991 913	9 751 520	15 176 223	7 193 510
Celoroční návštěvnost wellness*		3 900	27 500				29 457	32 000
Míra skutečného využití		0,06%	0,31%				0,19%	0,47%
Průměrná míra skutečného využití						0,20%		

Zdroj: Vlastní zpracování

*Pozn.: Zdroj dat – interní informace od jednotlivých subjektů (průměrná roční návštěvnost v období 2016 - 2018)

Zjištěná průměrná míra skutečného využití návštěvního potenciálu (0,20 %) byly použity pro výpočet odhadu počtu návštěvníků wellness služeb ve Svitavách, který činí cca 13 000 osob ročně při střední, tzv. realistické variantě (tj. cca 30 % celkové kapacity při uvažované průměrné době vstupu jedné osoby v délce 120 min.). Z tohoto důvodu je na zvážení, zda rozsah wellness neupravit, případně místo jedné ze saun vybudovat prostor pro masérnu apod.

Tabulka č. 15 - Míra využití návštěvního potenciálu wellness služeb KPB Svitavy

SVITAVY	
Celkový návštěvní potenciál	11 176 199
Míra skutečného využití – průměrná	0,2%
Celoroční návštěvnost wellness služeb (zaokrouhleno na tisíce)	13 000

Zdroj: Vlastní zpracování

Pro určení pravděpodobného rozptylu návštěvnosti, tj. pro pesimistickou a optimistickou variantu byla použita mírně větší odchylka jako u „bazénové části“ 20 % odchylky vůči realistické variantě. Jako základ však pro velký rozptyl u obdobných zařízení byla zvolena spíše jak odpovídající pesimistická varianta.

Tabulka č. 16 - Odhad návštěvnosti wellness části KPB Svitavy

Návštěvnost – varianty (zaokrouhleno na tisíce)	SVITAVY
Pesimistická (-20 %)	10 500
Realistická	13 000
Optimistická (+20 %)	15 500

Zdroj: Vlastní zpracování

D) Odhad celkové návštěvnosti KPB Svitavách (bazény + wellness)

Celkový počet návštěvníků po rekonstrukci krytého bazénu ve Svitavách je tvořen součtem návštěvníků vnitřní bazénové části a návštěvníků wellness části, přičemž je odhadována roční návštěvnost pohybující se kolem 130 tis. osob ve střední variantě. S ohledem na to, že dlouhodobě Město Svitavy, jako vlastník, predikuje daňové příjmy a většinu výnosů v pesimistických prognózách, byla jako **základní varianta použita pesimistická varianta s celkovou odhadovanou návštěvností 96 000 návštěvníků (bazény + wellness)**.

Tabulka 2 Odhad návštěvnosti KPB Svitavy (bazénová + wellness část)

Návštěvnost – varianty	BAZÉNY	WELLNESS	CELKEM
Pesimistická	85 500	10 500	96 000
Realistická	100 500	13 000	113 500
Optimistická	115 500	15 500	131 000

Zdroj: Vlastní zpracování

4. MARKETINGOVÝ MIX

V rámci marketingové strategie byl vybrán cílový trh, představuje segment tvořen obyvateli ORP Svitavy se zájmem o plavání, sport, aktivní trávení volného času, relax, odpočinek a saunování. Segmentace cílové skupiny byla provedena v rámci předchozích kapitol.

4.1. PRODUKT

Výsledkem realizace uvažovaného projektu je úplná rekonstrukce krytého plaveckého bazén včetně wellness ve městě Svitavy. Krytý bazén bude obsahovat plavecký bazén, víceúčelový bazén s relaxační částí, výcvikový bazén, dětský bazén, dojezdový bazén tobogánu. Součástí wellness budou čtyři sauny (parní, finská, indiánská a aromasauna), kneippův chodník, ochlazovací a zážitkové sprchy, relaxační a oplachový bazén. Dále je wellness doplněn o odpočívárnu, včetně prostoru s vyhřívanými kameny. Součástí provozu wellness je možnost výstupu na venkovní ochlazovací terasu.

Okamžitá kapacita všech bazénech v jeden okamžik bude činit **119 osob**, ve wellness části pak je aktuální kapacita nejvýše **49 osob**. Předpokládaná denní kapacita projektem je 644 návštěvníků bazénů.

BAZÉNOVÁ ČÁST OBSAHUJE TYTO DÍLČÍ SEGMENTY:

- **Plavecký bazén**

Jedná se o plavecký bazén z nerezí o rozměru 25 x 8 metrů s hloubkou 1,2 – 1,7 m, a je vybavený čtyřmi šesti plaveckými dráhami a startovacími bloky. Plocha bazénu činí 200 m². Kapacita vodní plochy je 11 osob.

- **Víceúčelový (relaxační) bazén**

Jedná se o nerezový bazén s atrakcemi, o rozměru 25 x 4 metrů s hloubkou 1,2m. V jedné části budou vzduchové atrakce masážní lehátka a lavice, chrliče, masážní trysky a podvodní osvětlení. Plocha bazénu 100 m² Kapacita vodní plochy činí 74 osob.

- **Dětský výcvikový bazén**

Nerezový dětský výcvikový bazén o rozměru 11,75 x 7,40 metrů s hloubkou 0,6 – 1,2m. Dětský bazén bude doplněn o vodní chrlič, perličku, vlnolam a podvodní osvětlení. Plocha dětského bazénu 76 m². Kapacita vodní plochy činí 24 osob.

- **Dětský bazén - brouzdaliště**

Nerezový dětský bazének o rozměru 10,50 x 6,90 metrů s hloubkou 0,2 – 0,4m je doplněn o atrakce pro nejmenší děti, nerezová skluzavka, vodní ježek, fontánka a další. Kapacita je 21 osob.

- **Dojezdový bazén k tobogánu**

Jedná se o doplněk tobogánu o rozměru 7,50 x 6,90 metru s hloubkou 0,6m. Plocha bazénu 10,2 m² Kapacita tvoří průchodnost tobogánem.

- **Tobogán**

Sklolaminátová konstrukce včetně ocelového točitého přístupového schodiště. Tobogán je o celkové délce 72,5m, sklonem 14% a rozdílem mezi startem a dojezdem 10m.

Tabulka č. 18 - Parametry bazénové části KPB Svitavy

Bazén	Plocha (m2)	Kapacita okamžitá (počet osob)
Plavecký	200,0	40
Víceúčelový (relaxační)	100,0	34
Dětský výcvikový	72,0	24
Dětské brouzdaliště	62	21
Tobogán a dojezdový bazén	10,2	
Celkem	474,0	119

Zdroj: Studie rekonstrukce KPB Svitavy

SAUNOVÝ SVĚT ZAHRNUJE NÁSLEDUJÍCÍ:

- **Parní sauna (turecká lázeň)**

V provedení v kombinaci „keramický obklad - mozaika“. Kapacita 4-6 osob.

- **Aroma (BIO) sauna**

Saunová kabina v provedení HEMLOCK (Kanadská jedle). Kapacita 9 osob.

- **Finská sauna**

Saunová kabina bude v provedení Kanadská jedle - Hemlock. Kapacita 13 osob.

- **Indiánská sauna**

Tradiční stavba kruhového tvaru chýše z proutí, jáma s horkými kameny. Kapacita 6 osob.

Ochlazovací a zážitkové sprchy

- **Kneippův chodník**

Jedná se o čtyři vymezené prostory s dvojí rozdílnou teplotou vody. Nádoba může být zhotovena z nerez. Napouštění je přes armatury nebo přes kontaktní čidla a trysky. Rozměry 3,5 x 0,6m s celkovou plochou 6,7m². Vybaveno masážní lavicí, vzduchová masáž v lavici 8ks, masážní trysky v lavici. Podvodní osvětlení.

- **Odpočívárna s vyhříványými kameny**

Je v provedení ESP materiálu a keramickým obkladem, vybavena elektricky vyhřívanou lavicí.

- **Odpočívárna**

Je vybavena polohovacími lehátky, buď ze dřeva nebo ratanu. Součástí odpočinkové místnosti je pítka a nápojový automat.

- **Relaxační wellness bazén**

Nerezový bazén o rozměru 8,0 x 4,0 metrů s hloubkou 0,9 m je doplněn o masážní lavici, s tryskami pro 8 osob a podvodním osvětlením.

- **Oplachovací wellness bazén (ochlazovací)**

Nerezový bazén o rozměru 1,3 x 1,3 metrů s hloubkou 1,3 m je doplněn o atrakce, podvodní osvětlení pro 8 osob.

Tabulka č. 20 - Parametry wellness části KPB Svitavy

Wellness	Plocha (m2)	Kapacita okamžitá (počet osob)
Turecká lázeň	-	7
BIO sauna	-	9
Finská sauna	-	13
Indiánská sauna		6
Relaxační	32	11
Oplachovací	1,3	1
Kneippův chodník	6,7	2
Celkem		49

Zdroj: Studie rekonstrukce KPB Svitavy.

Součástí wellness centra dosud není whirlpool a místnost pro masáže. Vzhledem ke standardu nabídky těchto služeb u jiných srovnávaných zařízení lze doporučit začlenění těchto 2 prostor do wellness centra. Whirlpool v rámci bazénové části, by vytvořil pouze navýšené provozní náklady, zatímco v rámci wellness centra by mohla zatraktivnit nabídku a navýšit poptávku.

4.2. Cena navrhované současným projektem (studie z 2015)

Ceny vstupného byly navrženy s ohledem na cenovou politiku konkurenčních provozů a rozsah nabídky poskytovaných služeb.

Ceník je navržen jako předpokládaný pevný po zkušebním a zahajovacím provozu. Předpokládá se, že provozovatel může přistoupit k úpravě ceníku ve smyslu vícečetných vstupů (permanentek) či po vyhodnocení návštěvní analýzy uživatelů k jiným slevovým nebo pobídkovým krokům.

Bazény hlavní (bez wellness části)

Dospělí	100 Kč / 90 min.
ZTP	55 Kč / 90 min.
Senioři +65 (Klub seniorů)	49 Kč / 90 min.

Wellness (samostatně)

Dospělí	120 Kč/ 75 min.
---------	-----------------

Wellness s využitím všech bazénů

Nebylo stanoveno

4.4. Odhad výnosů ze současného projektu (studie z 2015)

Celkový předpoklad roční suma výnosů celkem po zkušebním provozu

Hlavní bazény	Wellness	Plavecká škola	Školní výuka	Bufet
6 000 000 Kč	1 200 000 Kč	450 000 Kč	24 000 Kč	400 000 Kč

Příjem z bufetu

Výnosy	400 000 Kč/rok
---------------	-----------------------

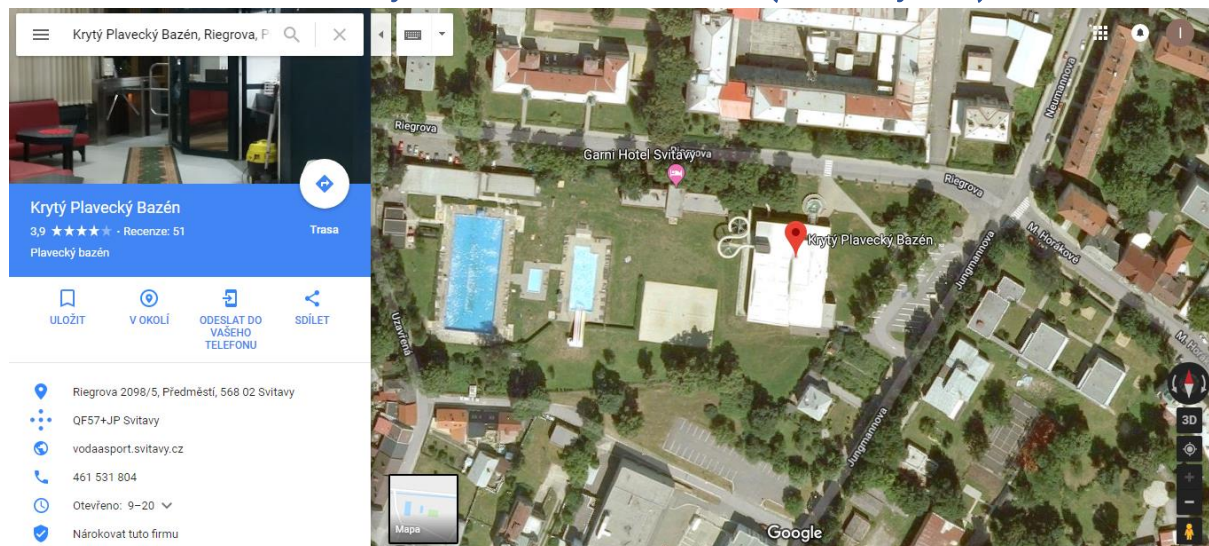
Celkem předpokládaný roční výnos KPB Svitavy – 8 074 000 Kč

Zdroj: SPORTES Svitavy s.r.o. (studie 2015)

4.5. Místo, distribuce

Předmětem projektu je úplná rekonstrukce krytého bazénu ve Svitavách, která bude realizována na místě stávajícího krytého bazénu, na pozemcích města. Řešený areál sousedí s areálem venkovního městského koupaliště. V budoucnosti lze uvažovat s variantou propojení obou těchto areálů.

Obrázek č. 2 - Lokalizace krytého bazénu ve Svitavách (současný stav)



Zdroj: [googlemaps.cz](https://www.googlemaps.cz)

4.6. Otevírací doba krytého bazénu a wellness centra

Mělo by se jednat o celoroční provoz, 7 dní v týdnu, kromě technologické přestávky 10 kalendářních dnů v roce. Na základě navržené provozní doby byla vyhotovena analýza provozních výnosů a nákladů.

OTEVÍRACÍ DOBA KPB Svitavy:

Den	Kondiční plavání	Plavecké výcviky	Veřejnost
Pondělí		08:00 - 13:30	14:00 - 21:00
Úterý	05:00 - 07:30	08:00 - 13:30	14:00 - 21:00
Středa	07:00 - 08:00	08:00 - 13:30	14:00 - 21:00
Čtvrtek	07:00 - 08:00	08:00 - 13:30	14:00 - 21:00
Pátek	05:00 - 07:30	08:00 - 13:30	14:00 - 21:00
Sobota	07:00 - 09:00	-	09:00 - 21:00
Neděle	07:00 - 09:00	-	09:00 - 21:00

OTEVÍRACÍ DOBA WELLNESS (návrh):

Den	Veřejnost
Pondělí – pátek	14:00 - 21:00
Víkendy a svátky	09:00 - 21:00

4.7. Propagace

Propagace krytého bazénu a wellness bude řešena společně a komplexně. Budou vytvořeny samostatné webové stránky obsahující virtuální prohlídky bazénové části i wellness na webových stránkách společnosti SPORTEŠ Svitavy, s.r.o., která bude KPB provozovat. Dále bude informace propagována na webových stránkách města Svitavy www.svitavy.cz.

Za marketing rekonstruovaného krytého bazénu s wellness bude pověřen pracovník provozovatele.

Propagace probíhat následujícími kanály:

- ✓ **e-mailová** informace pro všechny místní školy, školská zařízení, spolky, zaměstnavatele, sportovní kluby a další subjekty v rámci ORP Svitavy s potenciálem využívat služby krytého bazénu a wellness, bude v prvním roce rozesílána jednou měsíčně vždy s aktuální speciální akcí či nabídkou;
- ✓ **místní tisk** – městský zpravodaj: pravidelná rubrika v měsíčníku Naše Město, v době zahájení provozu krytého bazénu a wellness vložen informační list;
- ✓ **regionální tisk** – reklama na 1/4 strany v době zahájení provozu krytého bazénu a wellness centra v Svitavském deníku;
- ✓ **regionální zpravodajství** – reportáž v CMS TV
- ✓ **reklama v regionálních rádiích** s dosahem Pardubický kraj, Českomoravské pomezí.

5. PERSONÁLNÍ ZAJIŠTĚNÍ

Pro provoz bazénu a wellness je plánována potřeba 20 pracovních míst v této struktuře se mzdovými náklady, včetně povinných odvodů pojistného. (Na základě zjištěných informací od jiných provozovatelů, je potřeba počítat rovněž s možností dvou externích plavčíchů – dohoda – záskok, nemoc, dovolené, vyšší návštěvnost).

Tabulka č. 3 - Osobní náklady

Pracovní pozice	Počet	HM za měsíc	Odvody 34%	Kč za měsíc	Kč za rok
Vedoucí	1,0	30 000	10 200	40 200	482 400
Ekonom/Personalista	1,0	27 000	9 180	36 180	434 200
Strojník/Údržbář	2,0	24 000	8 160	64 320	771 800
Plavčík	6,0	19 000	6 460	152 760	1 833 100
Plavčík externí (2xdohoda)	2,0*	16 000*		16 000*	192 000*
Uklízečka	4,0	12 200	4 148	65 392	784 700
Pokladní	4,0	14 000	4 760	75 040	900 500
Pracovník wellness	2,0	18 000	6 120	48 240	578 900
Celkem	22,0	160 200	49 028	498 132	5 977 600

Zdroj: Studie SPORTEŠ Svitavy s.r.o. (+vlastní dopracování)

6. PROVOZNÍ NÁKLADY A CASH FLOW

S využitím informací v původní studii z roku 2015 lze uvést, že náklady, včetně v předchozím bodě uvedených osobních nákladů za personál, budou odvislé od energetické náročnosti, tedy cen energií, nákladů na vytápění, vodního hospodářství a běžné údržby. Dle studie z roku 2015 měly být odhadovány roční náklady na provoz ve výši 15,5 mil. Kč., a to bez vyčíslení nákladů na splátku úvěru na straně

vlastníka (7,5 mil. Kč) ročně. Celkem, po aktualizaci cen vstupů a ostatních přímých nákladů, lze vyčíslit k roku 2019 předpoklad nákladů (včetně mzdových) cca ve výši 20,5 mil. Kč!

Důležité bude rovněž na straně očekávaných výnosů citlivé nastavení cenové politiky vstupného. Na straně výnosů je bezesporu třeba do cash flow zařadit provozní dotaci od vlastníka, bez které se obdobná zařízení neobejdou. Měl-li by být KPB Svitavy konkurenceschopný můžeme, se započtením mírného navýšení úrovně vstupného, odhadnout výnosy v řádu 8 – 8,5 mil. Kč ročně, a to za předpokladu provozu 360 dní v roce.

S ohledem na, v této studii výše uvedené předpoklady návštěvnosti, lze očekávat hospodaření s provozní ztrátou okolo 12 mil. Kč ročně. Do dalších let, po předpokládaném ustálení počtu návštěvníků, je potřeba vytvářet rezervy na nutné oprávky a údržbu, současně s tím kalkulovat s ročním navýšováním dotace ze strany vlastníka o inflační vlivy a předpoklady růstu cen energií a to v rozsahu nejméně 5% ročně, tj. cca 500,- tis. Kč každý rok. V opačném případě bude nezbytné postupné zvyšování ceny vstupného o cca 10% ročně, což by ovšem mohlo vést k pravděpodobnému a nežádoucímu odlivu návštěvníků.

Vyhodnotíme-li celkové náklady na straně vlastníka na provoz KPB v rozsahu původního projektu, dojdeme jednoduchým výpočtem, že roční požadavek na rozpočet města bude okolo 20 mil. Kč (dotace na provoz + splátka úvěru).

7. ZÁVĚR STUDIE

7.1. Současně uvažovaný projekt rekonstrukce KPB Svitavy

S ohledem na současnou variantu rekonstrukce KPB ve Svitavách s předpokládaným nákladem ve výši 242 mil. Kč lze odvodit dále uvedené. S přihlédnutím k tomu, že investiční prvotní náklady jsou plánovány z volných prostředků z rozpočtu města (92 mil. Kč) a část financováno z komerčního úvěru (150 mil. Kč) s předpokládanou dobou splácení 20 let, je potřeba tedy pečlivě vyhodnotit zcela logickou NENÁVRATNOST vložené investice a dlouhodobé dopady na rozpočet vlastníka. Po ukončení splácení úvěru bude nezbytné, již s vysokou mírou pravděpodobnosti, řešit vynucené investice do větších opravek, případně opětovně do dílčích rekonstrukcí.

V prvé řadě je však potřeba uvažovat zejména s tím, že budoucí provozovatel (SPORTES Svitavy s.r.o.) nemá dostatečně výnosnou vlastní podnikatelskou činnost, ze které by mohl nést významnou část předpokládané ekonomické ztráty z provozování KPB. Tuto položku na straně nákladů bude nezbytné dotovat z rozpočtu vlastníka – Město Svitavy. V hrubém odhadu, s ohledem na nastavení přijatelného vstupného, dále s přihlédnutím k postupnému navýšování provozních výdajů (mzdy, energie, apod.), lze předpokládat roční dotaci na provoz KPB ve výši okolo 12 mil. Kč. Výše dotace bude zásadním způsobem odvislá nejen od výše zmíněných a dlouhodobě rozpočtovaných přímých provozních nákladů, u kterých jak bylo uvedeno, je potřeba zohlednit do budoucna očekávané inflační vlivy, ale také od množství návštěvníků, správného nastavení vstupného. Současně se nemůže opomenout případná pobídka v obdobných zařízeních v okolí, vliv klimatických podmínek (rekreace v přírodě – viz např. předpoklad realizace koupacího biotopu, regenerace rybníka Rosnička), ale také dlouhodobé dodržování standardů a kvality poskytovaných služeb.

Rizika vlastníka, se kterými je potřeba dlouhodobě uvažovat:

- Vysoké prvotní náklady na rekonstrukci
- Dlouhodobé zatížení rozpočtu vlastníka nebo provozovatele
- Nepředvídatelné vnější ekonomické vlivy (ceny vstupů, energií, ekonomická recese,...)
- Konkurenční prostředí (výstavba nebo rekonstrukce obdobných zařízení v okolí)
- Vlastní místní konkurence – koupací biotop, regenerace areálu rybníka Rosnička, rekonstrukce venkovního koupaliště.

V této části analýzy není uvažováno s realizací projektu rekonstrukce se zdrojem financování v rámci získané dotace od ministerstev, IROP, resp. dalších fondů.

7.2. Alternativní rekonstrukce KPB Svitavy

V případě zvážení všech aspektů této studie je možno doporučit přehodnocení stávajícího projektu a vypsát novou architektonickou soutěž na rekonstrukci KPB Svitavy s zastropováním maximálního rozpočtového rámce ve výši 150 mil. Kč s požadavkem na dodržení plaveckých i wellness parametrů, případně minimálního omezení nabídky služeb.

Současně v rámci odborné diskuze doporučujeme vyhodnotit možné spojení rekonstrukce KPB a vedle umístěného venkovního koupaliště do jednoho multifunkčního celku, což by přirozeně bylo řešením vysoce nadstandardním v oblasti poskytované nabídky služeb. Celkové náklady by mohly, za jistých předpokladů dosáhnout na úroveň současné výše za jeden objekt (rekonstrukce KPB). Došlo by tedy v důsledku ke srovnatelným nákladům pro rozpočet města, ale dispozičně by se vyřešily oba areály najednou. Toto je na zvážení investora v rámci širší a odborné diskuze.

Dále je možné pro uvažovaný projekt rekonstrukce doporučit nově doplnění o možnost poskytování dalších, zejména návazných komerčních služeb (restaurace, posilovna, apod.), které by v rámci profitability přispěly svým dílem ke snížení ekonomické náročnosti provozu celého objektu, funkčního celku. Zásadní dopady ze strany konkurenční nabídky v okolí, klimatické vlivy, by tímto mohly být zčásti eliminovány dalším zvýšením atraktivity v daném místě.

Je možné konstatovat, že snížením rozpočtu na rekonstrukci KPB by nedošlo k tak vysokému a dlouhodobému zatížení rozpočtu vlastníka z volných prostředků. Současně s tím by došlo ke snížení dlouhodobých a očekávaných ročních provozních výdajů.

Jedním ze zásadních aspektů hovořícím o poněkud skromnější rekonstrukci je ovšem menší rizikovitost celkových dopadů pro provozování a eliminace těžko předvídatelných rizik v oblasti prognózy návštěvnosti, nižší dopady zvýšení cen energií a dalších nákladů na provoz. Lepší variabilita provozování, možnost nastavení nižší úrovně vstupného nebo dokonce minimalizovat dopady a vliv případné ekonomické recese apod.

7.3. Závěrečné shrnutí studie k rekonstrukci KPB Svitavy

Studie si neklade za cíl, zcela odmítnout rekonstrukci KPB ve Svitavách. Studie neobsahuje ani okrajové možnosti, vyhodnocení investice do dílčí rekonstrukce nebo významnější oprav. Rekonstrukce v uvažovaném rozsahu se rozumí jako stavba nového objektu s minimálním využitím části původní stavby. Hlavním cílem této studie je, na základě socioekonomických a statistických ukazatelů, přiblížit relevantní informace o všech aspektech, které je zapotřebí brát na zřetel před konečným rozhodnutím o realizaci. Na straně jedné může být ukazatelem „možnost si rekonstrukci dovolit“ za dané aktuální ekonomické situace v kontextu historické a víceleté dobré kondice rozpočtu vlastníka na straně příjmů. Druhým a mnohem rizikovějším ukazatelem je prognóza vývoje nákladů a příjmů z provozu v dlouhodobém horizontu. Druhý ukazatel je pro správné rozhodnutí mnohem zásadnější a vyžaduje důkladnější analytické vyhodnocení všech aspektů. Nelze opomenout to, že po nemalých investicích do staveb zaměřených na služby obyvatelům, v posledních 15-20 letech, bude nezbytné postupně již

investovat do jejich větších oprav a údržby (Fabrika, objekty na Svitavském stadionu, Víceúčelová hala Na Střelnici, Svitavské náměstí, kulturní a školská zařízení, městský bytový fond, rekonstrukce venkovního koupaliště, investice do inženýrských sítí, komunikací apod).

Je zcela na výkonu práva vlastníka celou investici za účasti odborníků vyhodnotit, v rámci veřejné diskuze vysvětlit a odůvodnit, ale zejména kvalifikovaně rozhodnout. V této věci však zpracovatel nepřísluší jakkoliv prosazovat technické ani stavební řešení, vybavení celého objektu, jakékoliv z možných, případně alternativně navrhovaných.

Současně je potřeba vzít na zřetel, že prozatím neexistuje deklaratorní dohoda s okolními městy o možné spolupráci v rozvoji regionu pro nabídku v oblasti těchto i obdobných služeb, zaměřených na občanskou vybavenost a služby dotované z rozpočtu měst a obcí ORP. Rovněž je vhodné doporučit soustředit se na klientelu v rámci vlastního ORP, jak již bylo výše popsáno, vzít v potaz příliv nebo odliv obyvatel, jeho věkovou strukturu a zaměřit se na stabilizaci bydlení či program zaměstnanosti. O výši uvažované celkové investice do rekonstrukce KPB by měla rozhodovat především dlouhodobá udržitelnost provozu, predikce v oblasti výnosů a to spíše s pesimistickým pohledem na vývoj návštěvnosti tak jak je výše rovněž popsáno.

Za zpracovatele: Miroslav Sedlák
Srpen 2019