

Studie proveditelnosti – Bazén Český Krumlov

Rekonstrukce či Výstavba nového sportovně - relaxačního zařízení

PROVÁDĚCÍ SHRNU TÍ (EXECUTIVE SUMMARY)

1.1 Rámcové podmínky vzniku a realizace projektu

Projekt sportovně-relaxačního zařízení ve městě Český Krumlov má především za účel zajistit místo pro „vodní“ sportovní a rekreační vyžití obyvatel i návštěvníků města, jako i zajistit místo pro výuku plavání především škol nejen z města Český Krumlov, ale i pro spádovou oblast. Dále má nabídnout možnost prodloužení pobytu turistům navštěvující město z důvodu návštěvy tohoto zařízení.

1.2 Charakteristika projektu

Kapitola 3 popisuje záměr realizace budoucího projektu a spolu s kapitolou 6 představuje varianty možného řešení.

Více Kapitola 3 a 6.

1.3 Struktura nabídky vč. analýzy konkurenčních subjektů

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

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

Více Kapitola 4.

1.4 Struktura, rozsah a zdroje poptávky

V rámci uvedených cílových skupin bude služby sportovně-relaxačního zařízení Český Krumlov v celé její struktuře využívat široké spektrum obyvatel a návštěvníků města. Služeb využijí jak individuální návštěvníci, tak i skupiny, které budou tvořeny především žáky škol, plaveckých škol a sportovních oddílů.

Potenciálním segmentem jsou i maminky s dětmi, rehabilitace, senioři apod.

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

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

S ohledem na budoucí model zařízení se dá předpokládat, že z výše uvedené cílové skupiny zákazníci přicházet budou, tato návštěvnost však nebude pro zařízení stěžejní, ale pouze doplňková.

Více Kapitola 4.

1.5 Předpověď budoucích podmínek trhu

Tato studie a předkládaný Model hospodaření sportovně-relaxačního zařízení nepředpokládá v období 5 let od otevření významné změny z pohledu strukturálních změn nabídky a poptávky v širší spádové oblasti.

Více Kapitola 4.

1.6 Posouzení koncepce

V rámci analyzovaného projektu dojde k rekonstrukci či nové výstavbě sportovně-relaxačního centra jako multifunkčního zařízení pro sport a aktivní trávení volného času, nabízející možnost „vodních“ pohybových aktivit a relaxace.

Koncepce je zpracována ve variantách řešení s ohledem na výši investičních prostředků a modelací budoucí provozní ekonomiky, aby investor měl představu o možnostech provozní náplně ve variantách investovaných finančních prostředků s ohledem na budoucí ekonomiku provozu.

Více Kapitola 5.

1.7 Vlastní Model predikce ekonomiky provozu

V rámci zpracování Modelu hospodaření za použití výše popsanych vstupních parametrů, vnitřních provozních konstrukcí, modelů cen, business mixu a srovnávací analýzy reprezentativního vzorku aquacenter v České republice byl zpracován model jak pro běžný provozní rok.

Více Kapitola 9.

1.8 Závěr

Vzhledem k více uvažovaným variantám struktury služeb jsou v následujícím přehledu uvedeny výsledky hospodaření vždy podle jednotlivých posuzovaných variant.

Jednotlivé varianty se odlišují především rozsahem nabízených služeb a výši nutných investičních prostředků na zrealizování jednotlivých variant řešení.

Varianta 0 – uzavření plaveckého bazénu

Varianta 1 – rekonstrukce plaveckého bazénu ve stávající nabídce služeb

Varianta 2 – rekonstrukce plaveckého bazénu a částečné přístavby s respektováním hlavní dispozice objektu

Varianta 3 – částečná demolice (např. části šaten) a nové velké přístavby a nástavba centrální části plaveckého bazénu s kompletní rekonstrukcí zachovalých částí objektu.

Varianta 4 – demolice celého stávajícího plaveckého bazénu a vybudování nového objektu

Investičně se varianty liší od cca 110 mil. Kč do 370 mil. Kč.

Provozní výsledky jsou pak od ztráty cca – 6 mil. Kč do zisku cca 1,2 mil. Kč.

Přehled níže uvádí shrnutí základních parametrů a porovnání mezi variantami.

Přehled základních ekonomických parametrů jednotlivých variant řešení

Porovnání variant	varianta 1	varianta 2	varianta 3	varianta 4	varianta - letní koupaliště
návštěvnost	70 000	130 948	151 264	171 580	15 000
investiční náklady celkem	110 903 450	216 249 100	295 328 750	369 340 000	45 400 000
provozní náklady	10 288 650	20 118 578	23 737 581	28 872 318	1 555 312
provozní výnosy	4 328 500	18 424 170	24 193 560	30 136 950	942 149
+ ZISK / - ZTRÁTA	-5 960 150	-1 694 408	455 979	1 264 632	-613 163

Tabulka 1 – Přehled základních ekonomických parametrů jednotlivých variant řešení

Jako dlouhodobě nejstabilnější výsledky hospodaření předurčují varianta větší rozvojové.

Celý areál se dá rozšířit o letní venkovní koupaliště. To by však pravděpodobně přinášelo provozně jen ztrátu.

Vzhledem k výši investičních prostředků a základním parametrům zadání nelze v podstatě nalézt diametrálně jinou strukturu služeb, které by bylo zařízení schopno nabídnout, než je navrženo v rozvojových variantách.

Pokud by se prováděli jen menší či větší úpravy či drobné rozšíření nabídky, není reálné očekávat výraznou změnu výsledku hospodaření vyvolatelnou změnou struktury služeb.

Více Kapitola 9.