

**Město Bruntál**

# STUDIE PROVEDITELNOSTI

**NÁZEV PROJEKTU:**

**Přístavba saunového světa k Wellness Bruntál**

ZPRACOVATEL: ProFaktum, s.r.o.

Počet stran textu: 49

VYPRACOVAL:	OVĚŘIL:	DATUM:
Ing. Eva Mencnerová	Ing. Radek Eliáš	5-6/2017

## OBSAH

<b>1</b>	<b>Úvodní informace .....</b>	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>Stručné vyhodnocení projektu přístavy saunového světa .....</b>	<b>5</b>
<b>3</b>	<b>Stručný popis podstaty projektu a jeho důležitosti ve vztahu k wellness centru .....</b>	<b>6</b>
<b>3.1</b>	<b>Podstata projektu a jeho důležitost ve vztahu k wellness centru .....</b>	<b>6</b>
<b>3.2</b>	<b>Popis cílů a výsledků projektu .....</b>	<b>8</b>
<b>4</b>	<b>Analýza trhu, odhad poptávky, marketingová strategie a marketingový mix.....</b>	<b>10</b>
<b>4.1</b>	<b>Analýza trhu .....</b>	<b>10</b>
	definice trhu .....	10
<b>4.2</b>	<b>Marketingová strategie a marketingový mix.....</b>	<b>11</b>
	Charakteristika produktu.....	11
	Konkurence.....	12
	Popis cílových skupin.....	16
<b>4.3</b>	<b>Odhad poptávky .....</b>	<b>19</b>
<b>4.4</b>	<b>Marketingová strategie a marketingový mix.....</b>	<b>24</b>
	Produkt .....	24
	Cena.....	26
	Místo, distribuce .....	27
	Propagace .....	29
<b>5</b>	<b>Management projektu, lidské zdroje, personální náklady.....</b>	<b>30</b>
<b>5.1</b>	<b>Projektový tým .....</b>	<b>30</b>
<b>5.2</b>	<b>Organizační připravenost .....</b>	<b>32</b>
<b>5.3</b>	<b>Personální zajištění v provozní fázi .....</b>	<b>33</b>
<b>6</b>	<b>Popis technického a technologického řešení projektu .....</b>	<b>34</b>
<b>6.1</b>	<b>Podstatné technické a technologické aspekty projektu: .....</b>	<b>34</b>
<b>7</b>	<b>Dopad projektu na životní prostředí, soulad s ÚP a zájmy vyšších územních celků.....</b>	<b>34</b>
<b>8</b>	<b>Zajištění investičního majetku .....</b>	<b>35</b>
<b>8.1</b>	<b>Plán investičních výdajů v realizační a provozní fázi projektu .....</b>	<b>35</b>
<b>9</b>	<b>Řízení pracovního kapitálu (oběžný majetek) .....</b>	<b>35</b>
<b>9.1</b>	<b>Oběžný majetek v realizační a provozní fázi projektu.....</b>	<b>35</b>
<b>9.2</b>	<b>Čistý pracovní kapitál v rozdílové variantě.....</b>	<b>35</b>
<b>10</b>	<b>Finanční plán a analýza projektu.....</b>	<b>36</b>

10.1	Plán zdrojů financování.....	36
10.2	Plán provozních nákladů a výnosů.....	36
	PROVOZNÍ NÁKLADY .....	36
	PROVOZNÍ VÝNOSY .....	41
11	Hodnocení efektivity a udržitelnosti projektu .....	46
11.1	Hodnocení efektivity projektu.....	46
11.2	Udržitelnost projektu.....	47
12	Analýza řízení rizik, citlivostní analýza .....	49
12.1	Citlivostní analýza.....	52
13	Harmonogram projektu.....	53
14	Závěrečné shrnující hodnocení projektu .....	55

## 1 ÚVODNÍ INFORMACE

Tabulka 1 Informace o zpracovateli

Zpracovatel	ProFaktum, s.r.o.
Sídlo	Hlavní třída 87/2, 737 01 Český Těšín
IČ	28568087
DIČ	CZ28568087
Zpracovatelský tým	
Projektový manažer, finanční manažer	Ing. Eva Mencnerová: <b>zpracování studie proveditelnosti</b> , zpracování finančních a ekonomických částí a kapitol kontakt: 739 069 660, <a href="mailto:mencnerova.eva@profaktum.cz">mencnerova.eva@profaktum.cz</a>
Datum zpracování	31. 5. 2017

Tabulka 2 Informace o investorovi

Investor	Město Bruntál
Sídlo	Nádražní 20/994, 792 01 Bruntál
IČ	00295892
DIČ	CZ00295892
Statutární zástupce	Ing. Petr Rys, MBA
Kontakt	<a href="mailto:starosta@mubruntal.cz">starosta@mubruntal.cz</a> , 602 582 802
Kontaktní osoba	Bc. Michal Kafura
Kontakt	554 706 212, 607 056 519, <a href="mailto:michal.kafura@mubruntal.cz">michal.kafura@mubruntal.cz</a>
Plátce DPH	ANO – Město Bruntál je plátce DPH, a má nárok na odpočet DPH
Název projektu	<b>Wellness centrum Bruntál – saunový svět</b>

### Projekční kancelář

Sídlo  
IČO

### ATELIER DHP s.r.o.

Sladovnická / 16, 792 01 Bruntál  
47670380

### Seznam použitých podkladů:

- Projektová dokumentace ATELIER DHP s.r.o.
- Položkový stavební rozpočet
- Webové stránky:
  - Wellness centrum Bruntál: <http://www.wellnessbruntal.cz/>
  - Saunový svět Aquacentrum Bohumín: [www.bospor.info/cz/saunovy-svet/zakladni-informace](http://www.bospor.info/cz/saunovy-svet/zakladni-informace)
  - Mapový server – [www.mapy.cz](http://www.mapy.cz)
- Interní zdroje města Bruntál
- Interní zdroje provozovatele Wellness centra Bruntál – TS Bruntál

Interní zdroje provozovatele Aquacentra Bohumín – Bospor, p.o., Jan Rozsypal, jednatel společnosti

## 2 STRUČNÉ VYHODNOCENÍ PROJEKTU PŘÍSTAVY SAUNOVÉHO SVĚTA

**Předmětem projektu je přístavba saunového světa** v rámci areálu Wellness centra Bruntál, spočívající především v rozšíření stávající nabídky wellness centra o dvě finské sauny, aromatickou saunu, biosaunu, solnou saunu, kneipův chodník, ochlazovací sprchy a bazének, ochlazovací prostor. Zároveň bude vybudován šatnový prostor, nápojový bar a místnost pro masáže. **Hlavním přínosem** saunového světa je **zvýšení atraktivity wellness centra** pro zákazníka, **zvýšení návštěvnosti** Wellness centra Bruntál, a tím i jeho konkurenceschopnosti. **Přínosem** je také **vytvoření 4,29 nových pracovních míst** a **rozvoj cestovního ruchu** v regionu.

**Kapacita saunového světa** v jeden okamžik bude činit až **62 osob**.

**Hlavní cílovou skupinou saunového světa Wellness centra Bruntál jsou obyvatelé města Bruntál** a místních částí, příp. spádové oblasti města Bruntál, bez ohledu na věk, kteří mají zájem o saunování, wellness, případně vyhledávají místo k relaxaci a odpočinku. Dále to jsou **návštěvníci města Bruntál** žijící v okrese Bruntál, ostravské aglomeraci či v příhraničním Polsku, návštěvníci Jeseníků příp. ze Slovenska, Německa v menším měřítku také z dalších zemí, se zájmem o poznání, relax, sport, a také se zájmem o saunování, wellness, příp. relax a odpočinek.

Celkové výdaje projektu pro kalkulaci jsou odhadovány na **30 000 000 Kč vč. DPH**.

Je předpokládáno vysoutěžení realizační ceny nižší než je předpokládaná cena dle obestavěného prostoru (29,614 tis. Kč bez DPH, resp. 35 833 tis. Kč).

**Realizace záměru je plánována na léta 2018 - 2019.**

**Odhad poptávky** byl proveden metodou srovnání s obdobným provozem, a to zejména s návštěvností saunového světa Aquaparku Bohumín, který lze považovat za srovnatelný svou nabídkou služeb. Je přihlédnuto ke kupní síle obyvatelstva města Bruntál a okolí. Odhad zvýšení poptávky tak činí v realistické variantě **45 000 osob / rok**.

### Finanční analýza:

Výsledky finanční analýzy dosahují přijatelných hodnot u všech kriteriálních ukazatelů kalkulovaných z finančních hotovostních toků investice. Bez ohledu na způsob financování celkové investice lze projekt považovat za finančně efektivní. Tento stav je také dán realistickou variantou odhadu poptávky.

### **VARIANTA - Financování z vlastních zdrojů**

- **Čistá současná hodnota** investice je kladná a tedy v dostatečné výši 1,6 mil. Kč.
- **Vnitřní výnosové procento** investice činí **4,48%** a převyšuje tak diskontní sazbu 4%.
- **Diskontovaná doba návratnosti** - při zohlednění časové hodnoty peněz se celkové vynaložené investice vrátí v 18. roce hodnocení projektu (16. roce provozu).

### **VARIANTA - Financování z úvěru**

- **Čistá současná hodnota** investice je kladná a tedy v dostatečné výši 0,4 mil. Kč.
- **Vnitřní výnosové procento** investice činí **4,11%** a převyšuje tak diskontní sazbu 4%.
- **Diskontovaná doba návratnosti** - při zohlednění časové hodnoty peněz se celkové vynaložené investice vrátí v 19. roce hodnocení projektu (17. roce provozu).

**Z pohledu celospolečenského (všech zainteresovaných subjektů) lze projekt považovat za ekonomicky efektivní a přínosný.**

Byl navržen projektový tým a provedena analýza rizik. Pro všechna rizika byla definována opatření, jak jim předcházet a eliminovat je tak, aby neohrozila realizaci projektu. Odpovědnost za řízení rizik nese projektový manažer, na zajištění práce s riziky se podílí celý projektový tým.

### 3 STRUČNÝ POPIS PODSTATY PROJEKTU A JEHO DŮLEŽITOSTI VE VZTAHU K WELLNESS CENTRU

#### 3.1 Podstata projektu a jeho důležitost ve vztahu k wellness centru

**Předmětem projektu** je přístavba saunového světa v rámci areálu Wellness centra Bruntál, spočívající především v rozšíření stávající nabídky wellness centra o následující:

- ✓ dvě finské sauny,
- ✓ aromatickou saunu,
- ✓ biosaunu,
- ✓ solnou saunu,
- ✓ kneipův chodník,
- ✓ ochlazovací sprchy a zchlazovací bazénky,
- ✓ zimní zahradu - ochlazovací prostor,
- ✓ zároveň bude vybudován **šatnový prostor, nápojový bar** a místnost pro **masáže**.

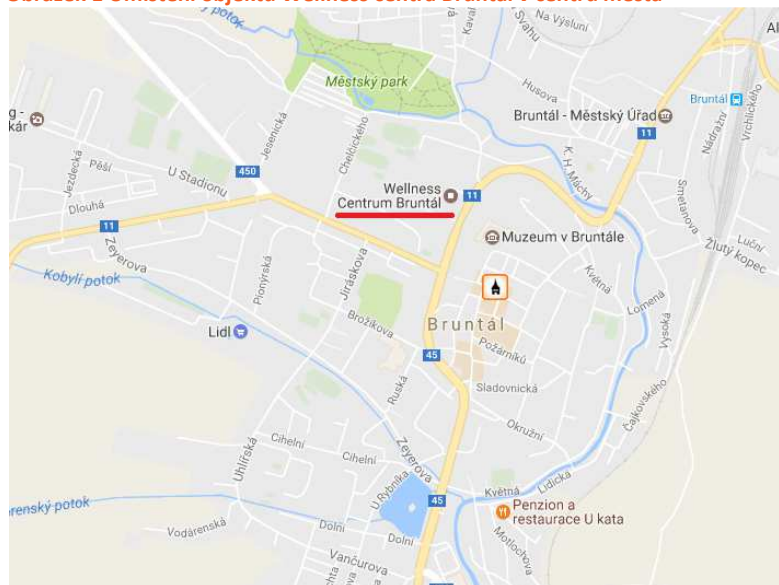
Kapacita saunového světa v jeden okamžik bude činit **62 osob**.

#### Výchozí stav – popis výchozí situace

Stávající objekt krytého plaveckého bazénu se nachází v centru města Bruntál vedle silnice I. třídy a je snadno dostupný individuální dopravou ze všech stran (silnice I. třídy č. 45 vede přímo z Bruntálu k polským hranicím), s možností parkování přímo v areálu. Městem prochází železniční trať č. 310 Opava východ – Krnov – Bruntál a č. 313 Vrbno pod Pradědem – Milotice nad Opavou. Dále je wellness centrum velmi dobře dostupné městskou hromadnou dopravou. Město Bruntál se zapojilo do Integrovaného dopravního systému Moravskoslezského kraje ODIS. Ve městě je zřízen informační systém formou informačních naváděcích tabulí, prostřednictvím něhož se návštěvníci mohou snadno orientovat a bez problémů wellness centrum vyhledat.

**Místo realizace projektu:** **Dukelská 1424/3, 792 01 Bruntál**

**Obrázek 1 Umístění objektu Wellness centra Bruntál v centru města**



Zdroj: <https://www.google.cz/maps>

Obrázek 2 Umístění objektu Wellness centra Bruntál v širší územní souvislosti



Zdroj: <http://bela-pod-pradedem.turisticke-informace.cz>

Ve svém blízkém okolí představuje jedinečné místo, kde návštěvníci mohou využít **25 m dlouhý plavecký bazén** s šesti dráhami, **relaxační bazén** s řadou masážních prvků, **vířivky**, **výukový bazén** a **divokou řeku**. Ve všech bazénech je použita slaná voda, a to především díky jejich antiseptickým účinkům. Součástí atraktivity centra je také **100 m tobogán** a **aromatická parní sauna**.

K občerstvení návštěvníků uvnitř bazénové haly slouží tzv. mokrý bar, který je přístupný v plavkách. V případě zakoupení občerstvení získává návštěvník 15 minut na koupání zdarma. Ostatní návštěvníci se mohou občerstvit v restauraci v přízemí, kde je mimo jiné i fitness centrum.

**Význam názvu objektu bazénu „Wellness centrum Bruntál“ však svou stávající nabídkou služeb není zcela naplněn.** Wellness centra v současné době představují nejen plavecký či relaxační bazén, ale komplexní nabídku relaxačních a sportovních služeb. Moderní wellness centra se zaměřují na aktivní odpočinek svých zákazníků (např. fitness centra) nebo nabízejí služby pro relaxaci tj. sauny s odpočívárnou, zážitkovými sprchami, whirlpool, solária, kosmetika, masáže či alternativní terapie.

**Důležitost saunového světa** na provoz wellness centra spočívá především ve **zvýšení atraktivity** a **zajištění komplexnosti nabízených služeb**. Kvalitní wellness centrum nespočívá jen v nabídce wellness služeb jako je bazén, vířivka, ale také sportovní a relaxační aktivity (např. sauny, fitness centra). Důležitou součástí je také celková atmosféra wellness centra, tedy proklientsky orientovaný a kvalifikovaný personál, příjemné kvalitní prostředí. Je proto důležité neopomenout ani motivaci zaměstnanců. Zároveň má saunový svět také prokazatelný vliv na **zvýšení návštěvnosti wellness centra**, a to nárůst až o **20 – 30 %** oproti stávající návštěvnosti (dle obdobných zařízení). Výhodou pro saunový svět je umístění wellness centra v Bruntále, především z důvodu blízkosti turistické oblasti Jeseníky, která nabízí návštěvníkům obrovské možnosti trávení volného času (turistika, lyžování, cykloturistika, historické památky atd.).

Realizací projektu, tedy rozšířením wellness centra o saunový svět a nabídky služeb masáží, dojde jednoznačně ke zvýšení kvality nabízených služeb a zvýšení atraktivity pro návštěvníky současného wellness centra, a tím i jeho konkurenceschopnosti.

### 3.2 Popis cílů a výsledků projektu

#### Cíle projektu

**Globálním cílem projektu** je zajistit komplexní nabídku služeb Wellness centra Bruntál, a to rozšířením o saunový svět a nabídku masáží. Dojde tak ke zvýšení návštěvnosti Wellness centra Bruntál, což bude dosaženo naplněním strategických a specifických cílů uvedených v tabulce.

**Tabulka 3 Cíle projektu**

Globální cíl	Strategický cíl	Specifický cíl	měřitelný ukazatel	metody jejich měření
Zvýšení návštěvnosti Wellness centra Bruntál	Zvýšení atraktivity wellness centra pro návštěvníky	Rozšířit stávající wellness centrum o saunový svět (dvě finské sauny, aromatická sauna, biosauna, solná sauna, kneipův chodník, ochlazovací sprchy, zchlazovací bazén, zimní zahrada – ochlazovací prostor).	<b>1 přístavba o ploše cca 600 m<sup>2</sup></b>	kolaudační souhlas
		Růst zaměstnanosti. Vytvořit nová pracovní místa v hospodářsky slabém regionu Bruntál.	<b>4,29 nových pracovních míst</b>	pracovní smlouva, přihláška na ČSSZ
		Vybudování zázemí pro návštěvníky	<b>2 zázemí</b> (šatny vč. WC, nápojový bar)	kolaudační souhlas
		Vybudování místnosti pro masáže a rozšíření tak nabídky služeb stávajícího wellness centra.	<b>1 nová služba</b> - masáže	kolaudační souhlas, nájemní smlouva
		Bezbariérový přístup	<b>1 bezbariérový přístup</b>	kolaudační souhlas
		Rozšířit nabídku turistických aktivit Moravskoslezského kraje a přispět ke zvýšení přitažlivosti města pro jeho obyvatele a návštěvníky města či regionu Severní Moravy a Slezska.	<b>1 nová služba – saunový svět</b> v rámci Wellness centra Bruntál	kolaudační souhlas
		Rozvoj cestovního ruchu a návštěvnosti Wellness centra Bruntál, potažmo ORP Bruntál či Moravskoslezského kraje	<b>nárůst návštěvnosti o 45 000 osob/rok</b>	evidence návštěvnosti Wellness centra v Bruntále

Zdroj: vlastní zpracování

#### Výsledky projektu

Výsledkem projektu je rozšíření služeb Wellness centra Bruntál o saunový svět s kapacitou 62 osob, jež bude mít zásadní vliv na zvýšení návštěvnosti wellness centra Bruntál.

#### 1. Sauny

- ✓ 2 finské sauny - 90°C, 75°C
- ✓ aromatická sauna - 70°C, 30% vlhkosti
- ✓ biosauna - 55-60°C, 90% vlhkosti
- ✓ solná sauna - 60°C, vlhkost 80 - 90 % /sublimace soli/
- ✓ kneipův chodník - řešit zde i odpočinková lehátka
- ✓ ochlazovací sprchy
- ✓ zchlazovací bazén
- ✓ zimní zahrada - ochlazovací prostor
- ✓ u jednotlivých saun budou umístěny otevřené odkládací skříňky na ručníky apod.



## **2. Šatnový prostor**

- ✓ uzamykatelné skříňky, případně otevřené skříňky v počtu 50 - 60 ks + zrcadla
- ✓ převlékací kabina
- ✓ na šatnový prostor budou navazovat WC pro ženy a muže se samostatnou předsíňkou.

## **3. Nápojový bar** bude umístěn v prostoru masáží a bude mít tyto funkce:

- ✓ výdej čistých prostěradel + odebrání použitých prostěradel
- ✓ prodej nápojů / nealko i alkoholických, káva, čaj apod. - ne sudové nápoje /, sušenek, tyčinek - balené produkty
- ✓ WC obsluhy s předsíňkou, kde bude umístěno umývadlo, výlevka a skříň na úklidové pomůcky
- ✓ kancelář, šatna s pohotovostním lehátkem pro zajištění 1. pomoci
- ✓ sklad potravin, sklad obalů
- ✓ sklad čistých prostěradel a sklad použitých prostěradel se sušičkou
- ✓ skladování vonných přípravků - stávající sklad u toboganu

## **4. Masáže**

- ✓ místnost pro masáže bude samostatně mimo saunový svět s přístupem z wellness centra

## **5. Zázemí saunového světa**

- ✓ mokrá prostěradla - sušení
- ✓ počet odpočinkových lehátek - cca 30 ks

## **6. Různé**

- ✓ zajištění příjezdu sanitky pro wellness i saunový svět
- ✓ přeložky teplovodu a plynu
- ✓ posouzení kapacity elektro přípojky, případné využití kogenerační jednotky

## 4 ANALÝZA TRHU, ODHAD POPTÁVKY, MARKETINGOVÁ STRATEGIE A MARKETINGOVÝ MIX

### 4.1 Analýza trhu

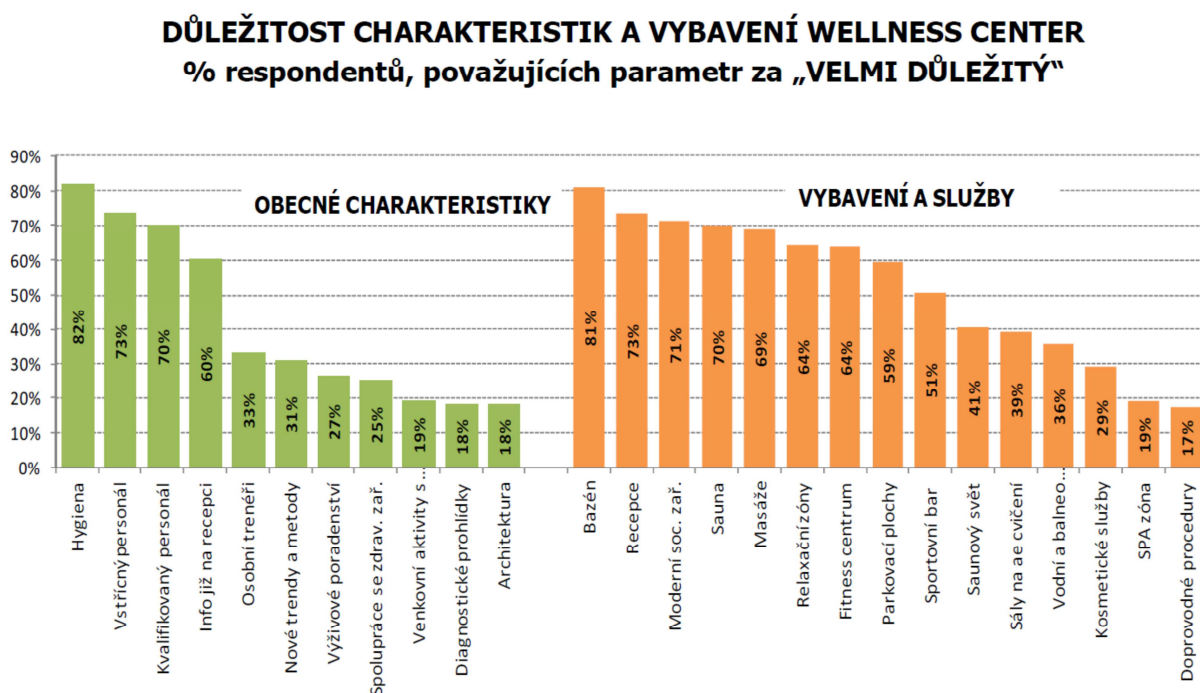
Pro správné stanovení odhadu poptávky, finanční analýzy a úspěšnosti realizace projektu vůbec, je nutné analyzovat trh, a to především umět definovat trh jako takový, znát cílovou skupinu a zejména konkurenční prostředí. Analýzou trhu definujeme cílovou skupinu zákazníků, na které se chceme v rámci projektu zaměřit, a do jaké míry jsou ekonomické možnosti reálně nastaveny.

#### DEFINICE TRHU

Vzhledem k charakteru projektu je možné definovat trh jako trh krytých plaveckých bazénů s nabídkou navazujících služeb, především saunového světa či masáží, na území ORP Bruntál, potažmo turistického regionu Severní Morava a Slezsko a zejména turistické oblasti „Jeseníky“. Tržním segmentem jsou především obyvatelé města Bruntál a návštěvníci města Bruntál, potažmo turistické oblasti „Jeseníky“ se zájmem o wellness, relax a odpočinek.

Dle průzkumu potřeb zákazníků pro sektor WELLNES, zpracované pro MMR v dubnu 2010, považuje za důležitou nabídku wellness centra bazén (81%), recepce (73%), sociální zařízení (71%), sauna (70%) a masáže (69%), saunový svět (41%).

Obrázek 3 Preference návštěvníků wellness center



Zdroj: Průzkum potřeb zákazníků pro sektor WELLNES, Ministerstvo pro místní rozvoj ČR, 04/2010

Z výše uvedeného vyplývá významná potřeba rozšíření wellness centra Bruntál právě o saunový svět, zahrnující sauny, masáže, ochlazovací sprchy, bazénky, relaxační zóny atd.

**Novým trendem** v oblasti wellness je zážitkové saunování, tedy **saunové ceremoniály**. Tyto nové trendy v saunování oslovují začátečníky, ale i zkušené nadšence saunování. Nabídka saunových ceremoniálů či rituálů

může mít pozitivní vliv na návštěvnost wellness centra či přilákání do nových návštěvníků, kteří běžně saunu zatím nenavštěvují.

Vývoj trhu wellness segmentu je v ČR stále rostoucí. Společnost, především mladí lidé, si stále více uvědomují potřeby a důležitosti péče o své zdraví. Významným faktorem je také koupěschopnost obyvatelstva, především v regionu Bruntálska, kde nezaměstnanost výrazně převyšuje celorepublikový průměr. Výhodou projektu je tak stanovená cena, která je dostupná pro většinu návštěvníků. Oproti konkurenčním soukromým wellness centrům jsou služby Wellness centra Bruntál cenově podstatně dostupnější.

Wellness se postupně stává součástí životního stylu obyvatel. Do budoucna lze očekávat rozvoj wellness v ČR, a to jednak v rozšíření wellness zařízení, wellness hotelů, ale i rostoucí kvalitě nabízených služeb. **Pro budoucnost Wellness centra Bruntál je saunový svět významným krokem k udržení konkurenceschopnosti.**

## 4.2 Marketingová strategie a marketingový mix

Základní ideou projektu je zajištění komplexní nabídky wellness ve městě Bruntál.

**Hlavním cílem projektu** je zajistit komplexní nabídku služeb Wellness centra Bruntál, a to rozšířením o saunový svět a nabídku masáží. Naplněním tohoto cíle dojde ke zvýšení návštěvnosti Wellness centra Bruntál, lepšímu vnímání města Bruntál a ke zvýšení zaměstnanosti.

### CHARAKTERISTIKA PRODUKTU

Výsledkem projektu je rozšíření služeb Wellness centra Bruntál o saunový svět s kapacitou **62 osob** v jednom okamžiku, jež bude mít zásadní vliv na zvýšení návštěvnosti wellness centra Bruntál. Kapacita saunového světa bude ve skutečnosti až 80 osob, avšak pro zajištění komfortu návštěvníků, je stanovena max. okamžitá kapacita saunového světa na 62 osob.

#### 1. Sauny

- ✓ 2 finské sauny s různými teplotami 90°C, 75°C – kapacita 20 osob, kapacita 15 osob
- ✓ aromatická sauna (bylinná) – kapacita 10 osob
- ✓ biosauna - kapacita 10 osob
- ✓ solná sauna s párou – kapacita 7 osob
- ✓ kneipův chodník
- ✓ ochlazovací sprchy
- ✓ zchlazovací bazén
- ✓ zimní zahrada - ochlazovací prostor

#### 2. Šatnový prostor

- ✓ uzamykatelné skříňky (50 - 60 ks)
- ✓ převlékácká kabina
- ✓ na šatnový prostor budou navazovat WC pro ženy a muže se samostatnou předsíňkou.

#### 3. Nápojový bar bude umístěn při vstupu do saunového světa a bude mít tyto funkce:

- ✓ výdej čistých prostěradel a odebrání použitých prostěradel
- ✓ prodej nápojů (nealko i alkoholických, káva, čaj apod.) vč. drobného občerstvení

#### 4. Masáže

- ✓ místnost pro masáže o ploše cca 12 m<sup>2</sup> vč. sprchy pro klienty masáží (plocha není zatím přesně stanovena)

#### 5. Zázemí saunového světa

- ✓ cca 30 ks odpočinkových lehátek

Realizace projektu odráží také **nové trendy** v oblasti saunování, a to nabídku **saunových ceremoniálů**.

Podrobně je produkt popsán v rámci marketingového mixu **kapitola 4.4.1.**

### KONKURENCE

Analýza konkurence byla provedena na území turistického regionu Severní Morava a Slezsko a zejména turistické oblasti „Jeseníky“, kde se nacházejí 3 srovnatelná zařízení:

- ✓ Saunový svět v rámci Aquaparku Bohumín (cca 80 km),
- ✓ Aquapark Olomouc (cca 55 km),
- ✓ Wellness hotel Kolštejn\*\*\* superior Branná (cca 70 km),
- ✓ Aquacentrum Šumperk (cca 55 km),
- ✓ Aquapark Orlová (cca 80 km).

Tabulka 4 Srovnání konkurence v regionu Severní Morava a Slezsko

Krytý bazén	Sauno vý svět	Vybavení	Provozní doba
Wellness centrum Bruntál	ano	<p><b>Plavecký bazén 25 m</b> s šesti plaveckými drahami a se slanou vodou, stometrový krytý <b>tobogán</b> se zabudovanými zrychlovacími prvky, <b>výukový bazén, vířivky, aromatická parní sauna se samostatným umístěním v mužské a ženské části centra, divoká řeka</b> - samostatně tvarovaný kruhový bazén umístěný do venkovní terasy a propojený s rekreačním bazénem, <b>rekreační bazén</b> - členitý bazén s vodními a vzduchovými atrakcemi, rozmístěnými po celé ploše bazénu. Masážní trysky s tvarovanými výstky umožňují nejrůznější masáže celého těla.</p> <p><b>V současnosti chybí saunový svět – je předmětem realizace projektu.</b></p>	<p><b>Sauna</b> po-pá: 14:00 – 21:00 so-ne, svátky: 10:00-21:00</p> <p><b>Bazén</b> po: 10:00-21:00 út-ne: 07:00-21:00</p>
Aquacentrum Bohumín	ano	<p><b>Plavecký bazén 25 m</b> – kapacita 244 osob, propojen průplavem s venkovním bazénem, tobogán 40 m, relaxační bazén vybavený masážními tryskami, vzduchovačem, chrlíčem vody, whirlpool, dětské brouzdaliště, <b>masáže, občerstvení, fitnesscentrum</b> a solární studio.</p> <p><b>Saunový svět</b> – kapacita 58 zákazníků* Finská sauna 100°C, finská sauna 90°C, venkovní sauna, sudová venkovní sauna 100°C, parní sauna, 2x infra kabina, venkovní whirlpool, kneipův chodník, zážitkové sprchy, venkovní ochlazovací bazének s vodou o 7°C, odpočívárna.</p>	<p><b>Sauna</b> po-pá: 12:00 – 21:00 so-ne: 08:00-21:00</p> <p><b>Bazén</b> po-čt: 06:00-07:45 12:00-21:00 pá 12:00-21:00 so-ne: 08:00-21:00</p> <p><b>Masáže</b> po předchozí domluvě</p>
Aquapark Olomouc	ano	<p><b>Rekreační bazén s výplavovým bazénem</b> délka: 55,10 m, šířka: 20,84 m, tobogán, spacebowl, skluzavka. Mezi další atrakce vnitřního rekreačního bazénu patří <b>divoký proud, masážní lavice, vodní děla, vodní chrlíč, proudové trysky.</b> <b>Masážní bazén</b> - se vzduchovou masáží - teplota vody 31°C. <b>Dětský bazén</b></p> <p><b>Relax &amp; Wellness - 300 m2</b> velká finská sauna pro 30 osob venkovní ochlazovací bazén finská sauna s chromoterapií pro 6 - 8 osob bio sauna s parním vyvíječem pro 2 - 4 osoby parní lázeň s vonnou esencí pro 6 - 8 osob venkovní whirlpool s teplotou 34-36°C odpočinkové a relaxační místnosti, venkovní terasa, bar</p> <p><b>Masáže</b> Klasické regenerační a relaxační masáže, Čokoládová masáž, Lávkové kameny, Reflexologie plosky nohou, Havajská masáž LOMI - LOMI</p>	<p><b>Vnitřní areál</b> po-ne, svát: 09:00-21:00</p>
Wellness hotel Kolštejn*** superior Branná	ano	<p><b>Bazén se slanou vodou:</b> Délka 7 m, šířka: 4 m</p> <p><b>Vitální svět</b> Kapacita až 35 osob Bylinková sauna - DĚDICTVÍ BYLIN, Finská sauna s finským vědrem - ODKAZ SEVERSKÝCH KLANŮ, Solná terapie - TAJEMSTVÍ SOLI, Keltská sauna - PRAVDY KELTŮ, Wellness čajovna - SÍŇ LEKTVARŮ, Kneippova koupel - KNEIPPOVY DŽBERY, Tepidárium - SÁLAVÉ BLAHO MYSLI, Masážní sprchy - NEBESKÉ SLZY,</p>	<p><b>Vitální svět</b> po: 16:00-19:00 út: 18:30-20:30 (ceremoniály) st, čt: 16:00-20:00 pa: 16:00-20:30 so: 18:30-20:30 (ceremoniály) ne: zavřeno</p>

		Vyhřívané lavice, Tropický déšť - GALSKÝ PROUD, Ochlazovací bazén - STUDNA POHANŮ, Vířivý bazén (Whirpool) - PŘÍBOJ MOCI. Saunové ceremoniály <b>Masáže</b> - více než 10 druhů	
<b>Aquacentrum Šumperk</b>	ne	<b>Plavecký bazén</b> 25 m x 12,5 m brouzdaliště 10 m x 6 m občerstvení ve vestibulu  <b>Finská sauna</b> – pouze 2 finské sauny, jedna větší, jedna menší, o celkové kapacitě 37 zákazníků	<b>Sauna</b> st,pá – muži 14:00-21:00 čt – ženy 14:00-21:00 so, společná 14:00-21:00 <b>Bazén</b> po-pá 06:00-07:45 po, st 17:00-21:00 út,čt,pá 12:00-21:00 so,ne 10:00-21:00
<b>Krytý bazén Orlová</b>	ne	<b>Plavecký bazén</b> – 25 m se 4 plaveckými drahami, s relaxační částí pro neplavce. Relaxační část velkého bazénu nabízí <b>vodní atrakce</b> v podobě masážní lavice, chrlíčů, bublátorů apod. Děti, ale nejen ty jistě ocení možnost jízdy na <b>tobogánu o délce 64 m</b> s dojezdovým bazénem a s nezvyklým nástupem nad úroveň střechy bazénu. Ke zvláštnostem tobogánu patří i to, že jedna z jeho částí vede venkovním prostorem. Dále zde nalezneme <b>dětské brouzdaliště</b> s vodními hračkami, <b>whirpool</b> , <b>suchou saunu</b> s teplotou <b>60-100°C</b> s kapacitou 8 osob, <b>parní saunu</b> pro 4 osoby či ledové komory pro 2 osoby, <b>odpočívárna</b> , možnost občerstvení.	<b>Sauna</b> po-ne: 09:00 – 21:00  <b>Bazén</b> po-pá: 14:00-21:00 so-ne: 09:00-21:00

\* kapacita rozšířena o 22 zákazníků v 5/2017 díky nové venkovní sauně

Dále byl analyzován potencionální konkurent **Spa&Wellness Vila Regenhart** v Jeseníku, avšak vzhledem k tomu, že se zde nejedná o plavecký bazén, pouze relaxační a vzhledem k omezené provozní době pro veřejnost, nelze považovat za konkurenci v pravém slova smyslu.

**Wellness jen pro ubytované** 13:00-15:00

**Wellness také pro veřejnost** po-čt 15:00 – 21:00, pá-so 15:00 – 22:00, ne 15:00 – 18:00, saunová noc 18:00-22:00

**Tabulka 5 Srovnání konkurence z hlediska ceny a provozní doby**

Krytý bazén	Cena
Wellness centrum Bruntál	<p><b>Sauna s využitím všech bazénů:</b></p> <p><b>dospělí</b></p> <p>po-pá 130 Kč/hod., 35 Kč / další půlhodinu</p> <p>so,ne,svátky 140 Kč/hod., 40 Kč / další půlhodina</p> <p><b>zlevněné (studenti, senioři, ZTP, ZTP/P)</b></p> <p>po-pá 110 Kč/hod., 20 Kč / další půlhodinu</p> <p>so,ne,svátky 120 Kč/hod., 30 Kč / další půlhodina</p> <p><b>děti (3 - 15 let)</b></p> <p>po-pá 105 Kč/hod., 20 Kč / další půlhodinu</p> <p>so,ne,svátky 115 Kč/hod., 30 Kč / další půlhodina</p> <p><b>Bazén od 15 hod.:</b></p> <p><b>dospělí</b></p> <p>po-pá 75 Kč/hod., 110 Kč/1,5 hod., 150 Kč/2hod., 200 Kč/3 hod.</p> <p>so,ne,svátky 80 Kč/hod., 120 Kč/1,5 hod., 160 Kč/2hod., 215 Kč/3 hod.</p> <p><b>zlevněné (studenti, senioři, ZTP, ZTP/P)</b></p> <p>po-pá 55 Kč/hod., 85 Kč/1,5 hod., 110 Kč/2hod., 155 Kč/3 hod.</p> <p>so,ne,svátky 60 Kč/hod., 95 Kč/1,5 hod., 120 Kč/2hod., 175 Kč/3 hod.</p> <p><b>děti (3 - 15 let)</b></p> <p>po-pá 50 Kč/hod., 70 Kč/1,5 hod., 100 Kč/2hod., 130 Kč/3 hod.</p> <p>so,ne,svátky 55 Kč/hod., 85 Kč/1,5 hod., 110 Kč/2hod., 155 Kč/3 hod.</p> <p><b>Celodenní vstupné: dospělí 290 Kč, děti 210 Kč, studenti, senioři, ZTP, ZTP/P 245 Kč</b></p>
Aquacentrum Bohumín	<p><b>Sauna s využitím všech bazénů:</b></p> <p><b>dospělí</b></p> <p>po-pá 130 Kč/hod., 35 Kč / další půlhodinu</p> <p>so,ne,svátky 150 Kč/hod., 40 Kč / další půlhodina</p> <p><b>zlevněné</b></p> <p>po-pá 100 Kč/hod., 20 Kč / další půlhodinu</p> <p>so,ne,svátky 110 Kč/hod., 30 Kč / další půlhodina</p> <p><b>Bazén</b></p> <p><b>dospělí</b></p> <p>po-pá 85 Kč/hod., 15 Kč / další půlhodinu</p> <p>so,ne,svátky 95 Kč/hod., 25 Kč / další půlhodina</p> <p><b>zlevněné</b></p> <p>po-pá 45 Kč/hod., 10 Kč / další půlhodinu</p> <p>so,ne,svátky 55 Kč/hod., 20 Kč / další půlhodina</p> <p>ranní plavání od 6:00 do 7:45 hodin: jednotné vstupné dospělí 50 Kč, zlevněné vstupné 30 Kč</p>
Aquapark Olomouc	<p><b>Sauna (sauna a pára s vonnou esencí, whirlpool):</b></p> <p><b>Základní vstupné</b></p> <p>250 Kč/120 min</p> <p>310 Kč/180 min</p> <p><b>Studenti do 26 let, senioři, ZTP, ZTP/P + doprovod zdarma</b></p> <p>230 Kč/120 min</p> <p>290 Kč/180 min</p> <p><b>Děti 7-15 let</b></p> <p>150 Kč/120 min</p> <p>190 Kč/180 min</p>
Wellness hotel Kolštejn*** superior Branná	<p><b>Vitální svět</b></p> <p><b>dospělí</b></p> <p>2 hodiny ne-čt 320 Kč</p> <p>2 hodiny pá-so 350 Kč</p> <p><b>neomezeně dlouhý vstup během provozní doby</b></p> <p>ne-čt 380 Kč</p> <p>pá-so 430 Kč</p>
Aquacentrum Šumperk	<p><b>Sauna</b></p> <p>osoby nad 15 let 120 Kč / 2,5 hod.</p> <p>důchodci 105 Kč / 2,5 hod.</p>

	zlevněné 85-100 Kč / 2,5 hod. <b>Bazén nad 15 let</b> 45 Kč/ hod. a 55 Kč /neomezenou dobu
<b>Krytý bazén Orlová</b>	<b>Sauna</b> <b>dospělí</b> po-ne 90 Kč/hod., 120 Kč/2 hod., každá dal. hod. 35 Kč <b>děti od 3-15 let:</b> 50 Kč/hod., 65 Kč/2hod., každá další hod. 20 Kč <b>zlevněné:</b> 70 Kč/hod., 85 Kč/2hod., každá další hod. 20 Kč <b>Bazén</b> <b>dospělí</b> po-ne 70 Kč/hod., 90 Kč/2 hod., každá dal. hod. 25 Kč <b>děti od 3-15 let:</b> 35 Kč/hod., 45 Kč/2hod., každá další hod. 15 Kč <b>zlevněné:</b> 45 Kč/hod., 55 Kč/2hod., každá další hod. 15 Kč

Okrajový konkurent **Spa&Wellness Vila Regenhart:**

**Bazén a saunový svět** (Solná sauna, Finská sauna, Parní sauna, Relaxační bazén):

Osoba starší 12 let: **160 Kč / 1 hod., 220 Kč/2 hod.** Pro ubytované hosty zdarma ve vyhrazené době.

Saunová noc (pouze v neděli): **169 Kč/2 hod.**

## POPIS CÍLOVÝCH SKUPIN

Uživatelé výstupů projektu tvoří především obyvatelé města Bruntál a blízkého okolí (zejména ORP Bruntál) a návštěvníci především turistické oblasti Jeseníky, města Bruntál (primárně z ČR a příhraniční oblasti Polska, z Německa a Slovenska příp. dalších zemí), bez věkového omezení, se zájmem o relax, odpočinek, sport, saunu.

### Cílové skupiny

- ✓ obyvatelé města Bruntál – rodiny s dětmi, jednotlivci, mládež, senioři, atd.
- ✓ návštěvníci a turisté, přijíždějící do Bruntálu (tuzemští, zahraniční)

**Beneficienty projektu** jsou město Bruntál, TS Bruntál, s.r.o., Moravskoslezský kraj.

**Tabulka 6 Segmentace cílových skupin**

Cílová skupina	Popis	Segmentace
Obyvatelé	Bez omezení věku	demografická
	Obyvatelé města Bruntál a blízkého okolí (primárně okresu Bruntál, dále okr. Jeseník, okr. Olomouc, okr. Šumperk, okr. Opava).	geografická
	Osoby se zájmem o saunování, wellness, relaxaci, odpočinek.	psychografická
Návštěvníci	Bez omezení věku	demografická
	V Bruntále tvoří významný podíl turistů návštěvníci z příhraniční oblasti Polska a ostravské aglomerace, ale také Slovenska, Německa.	geografická
	Osoby se zájmem o saunování, wellness, relaxaci, odpočinek.	psychografická

Zdroj: interní zdroje provozovatele, vlastní zpracování

### Definování cílových skupin

Na základě segmentace trhu dle geografického, demografického a behaviorálního hlediska lze definovat následující cílové skupiny:



## Obyvatelé města Bruntál

**Obyvatelé města Bruntál** a místních částí bez ohledu na věk, kteří mají zájem o saunování, wellness, případně vyhledávají místo k relaxaci a odpočinku.

K 31. 12. 2016 činil počet obyvatel města Bruntál 16 583 osob, z toho 7 990 mužů a 8 593 žen. Počet obyvatel města má od roku 2007 klesající trend a vývoj ve městě tak kopíruje vývoj v celém Moravskoslezském kraji, potažmo ČR. Průměrný věk dosahoval 41,2 let.

**Tabulka 7 Počet a věkové složení obyvatel města Bruntál v letech 2007-2015**

Rok	Počet obyvatel celkem	v tom podle pohlaví		v tom ve věku (let)			Průměrný věk
		muži	ženy	0-14	15-64	65 a více	
2007	17 494	8 411	9 083	2 790	12 778	1 926	37,9
2008	17 387	8 356	9 031	2 744	12 678	1 965	38,2
2009	17 264	8 294	8 970	2 676	12 538	2 050	38,7
2010	17 156	8 232	8 924	2 650	12 402	2 104	39,0
2011	16 992	8 135	8 857	2 624	12 127	2 241	39,6
2012	16 925	8 128	8 797	2 621	11 902	2 402	39,9
2013	16 913	8 089	8 824	2 594	11 809	2 510	40,2
2014	16 784	8 043	8 741	2 589	11 568	2 627	40,6
2015	16 654	7 985	8 669	2 595	11 321	2 738	40,9
2016	16 583	7 990	8 593	2 627	11 124	2 832	41,2

Zdroj: Veřejná databáze, ČSÚ, <https://vdb.czso.cz/vdbvo2>

## Spádová oblast města Bruntál

Správní obvod ORP Bruntál je tvořen z 31 obcí, v nichž k 1. 1. 2016 žilo 37 193 obyvatel. Do srovnání je zahrnuto město Bohumín z důvodu existence wellness centra se srovnatelnou nabídkou služeb, na základě, kterého je odhadováno zvýšení návštěvnosti projektu.

**Tabulka 8 Vybrané geografické údaje správních obvodů ORP k 1.1.2016**

ORP	Rozloha v km <sup>2</sup>	Počet obyvatel	Počet obyvatel sídla ORP	Hustota osídlení	Počet obcí	z toho se statutem města
Bruntál	630	37 193	16 654	59	31	4
Bohumín	73	33 719	21 249	462	3	2

Zdroj: RISY, <http://www.risy.cz/cs/krajske-ris/moravskoslezsky-kraj/obce-s-rozsir-pusobnosti/>

Ke spádovým oblastem Bruntálu lze zařadit samotný okres Bruntál a části okresu Jeseník, okresu Olomouc, okresu Opava a okresu Šumperk. Tabulka č. 9 uvádí seznam jednotlivých okresů s celkovým počtem obyvatel a počtem obyvatel vzdálených od města Bruntál do 20 km a do 50 km. Celkem tvoří toto okolí do 20 km cca 81 600 obyvatel a do 50 km cca 524 000 obyvatel. Velikost cílové skupiny odhadujeme okolo 524 tis. obyvatel žijících ve vzdálenosti do 50 km od města Bruntál.

**Tabulka 9 Počet obyvatel k 31.12.2015 a odhad velikosti cílové skupiny**

Okres	Celková populace	Odhad obyvatel žijících do 20 km		Odhad obyvatel žijících do 50 km	
		v %	v počtu osob	v %	v počtu osob
<b>Bruntál</b>	93 718	85% populace	79 660	100% populace	93 718
<b>Jeseník</b>	39 261	5% populace	1 963	85% populace	33 372
<b>Olomouc</b>	233 755	0% populace	0	60% populace	140 253
<b>Opava</b>	176 742	0% populace	0	80% populace	141 394
<b>Šumperk</b>	121 785	0% populace	0	95% populace	115 696
<b>Celkem</b>	<b>665 261</b>		<b>81 623</b>		<b>524 432</b>

Zdroj: ČSÚ, Veřejná databáze, vlastní zpracování

#### Návštěvníci města Bruntál

Moravskoslezský kraj navštívilo dle ČSÚ v roce 2016 celkem 816 653 návštěvníků. Celkově v MSK přespal 439 351 nerezidentů s délkou přenocování v průměru 2,5 dne.

Počet zahraničních návštěvníků v hromadných ubytovacích zařízeních v Moravskoslezském kraji v roce 2016 byl celkem 179 041 osob, počet přenocování 439 351 a průměrná délka pobytu 2,5 dnů. Počet zahraničních návštěvníků v hromadných ubytovacích zařízeních neustále roste.

**V okrese Bruntál se dle dostupných dat v roce 2014 ubytovalo v ubytovacích zařízeních cca 113,9 tis. návštěvníků s délkou přenocování 3,2 dny.**

**Tabulka 10 Počet hostů a přenocování v ubytovacích zařízeních v okrese Bruntál**

	2009	2010	2011	2012	2013	2014
<b>Počet hostů</b>	94 807	88 059	90 162	118 694	122 617	<b>113 888</b>
<b>Počet přenocování</b>	315 300	295 599	300 161	365 719	378 787	<b>360 596</b>
- z toho zahraniční hosté	19 521	20 713	15 424	25 901	30 985	<b>23 094</b>
<b>Počet přenocování na 1 hosta</b>	3,3	3,4	3,3	3,1	3,1	<b>3,2</b>

Zdroj: RİSY, Statistická data – Cestovní ruch dostupné na <http://www.risy.cz/>

Cílovou skupinou saunového světa Wellness centra Bruntál jsou návštěvníci města Bruntál žijící v okrese Bruntál, ostravské aglomeraci či v příhraničním Polsku, návštěvníci Jeseníků příp. ze Slovenska, Německa v menším měřítku také z dalších zemí, se zájmem o poznání, relax, sport, zejména se zájmem o saunování, wellness, příp. relax a odpočinek.

Město Bruntál a okolí nabízí spoustu zajímavých turistických atrakcí. Např. naproti Wellness centra Bruntál se nachází národní kulturní památka Zámek Bruntál, který dle informací provozovatele v roce 2015 navštívilo cca 64 tis. návštěvníků a Muzeum Bruntál, které navštívilo 166 tis. návštěvníků.

**Tabulka 11 Potřeby cílových skupin a dopady projektu na cílové skupiny**

Název	Potřeby	Dopady projektu
<b>Hlavní cílové skupiny projektu</b>		
<b>Obyvatelé města Bruntál a spádové oblasti</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ existence dostatečné nabídky volnočasového vyžití a atraktivit ve městě (sport, relaxace, zábava atd.),</li> <li>➤ dobrá dopravní a cenová dostupnost poskytovaných služeb,</li> <li>➤ bezbariérovost</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ <b>zlepšení infrastruktury pro sport a volný čas</b> - nově vybudované prostory pro saunový svět – nová nabídka služeb,</li> <li>➤ <b>komplexní naplnění nabídky wellness centra</b> – plavecký bazén, relaxační bazén, vířivky, výukový bazén, divoká řeka, tobogán, fitness centrum, nově <b>vč. masáží a saunového světa</b>.</li> <li>➤ dobrá dopravní dostupnost - pozice Wellness centrum Bruntál v centru města,</li> <li>➤ cenově dostupné nové služby srovnatelné s konkurencí,</li> <li>➤ zpřístupnění osobám se sníženou mobilitou - bezbariérově přístupný saunový svět.</li> </ul>
<b>Návštěvníci a turisté města Bruntál</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ široká nabídka služeb v cestovním ruchu - existence dostatečné nabídky volnočasového vyžití a atraktivit v regionu (sport, relaxace, zábava atd.),</li> <li>➤ ubytování a stravování v regionu,</li> <li>➤ dobrá dostupnost služeb (dopravní, cenová),</li> <li>➤ bezbariérovost</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ rozšířená nabídka služeb - <b>komplexní naplnění nabídky wellness centra</b> – plavecký bazén, relaxační bazén, vířivky, výukový bazén, divoká řeka, tobogán, fitness centrum, <b>nově vč. masáží a saunového světa</b>.</li> <li>➤ dobrá dopravní dostupnost pozice Wellness centra Bruntál v centru města,</li> <li>➤ cenově dostupné nové služby srovnatelné s konkurencí,</li> <li>➤ turisté svou návštěvu budou moci kombinovat s turistikou, poznáním i aktivním či relaxačním trávením volného času nebo si vybrat aktivitu jim nejvíce vyhovující.</li> </ul>

*Zdroj: vlastní zpracování*

**Benefičienti** projektu jsou Město Bruntál, TS Bruntál, s.r.o., Moravskoslezský kraj, neboť realizací projektu dojde k rozšíření nabídky služeb o saunový svět, jakožto potenciálu/atraktivitu cestovního ruchu.

### 4.3 Odhad poptávky

Cílem této kapitoly je stanovit budoucí vývoj poptávky:

- ✓ odhad skutečného celkového objemu trhu
- ✓ odhad tržního potenciálu (maximální možná poptávka)
- ✓ prognóza vývoje celkového vývoje trhu nebo tržního segmentu

V rámci stanovení **odhadu poptávky** využíváme **metodu srovnání s obdobným provozem**. Zástupci provozovatele komunikovali s Aquacentrem Bohumín a zároveň se zástupci Aquapark Laguna v Třebíči.

#### Wellness zóna Aquaparku Laguna, Třebíč

Součástí wellness zóny je:

- ✓ finská sauna pro 20 osob (teplota 80 – 90 °C, vlhkost vzduchu 10%)
- ✓ finská selská sauna s vonnými esencemi pro 9 osob (teplota 80 – 90 °C, vlhkost vzduchu 10%)
- ✓ finská bylinná sauna pro 9 osob (teplota 60 – 70 °C, vlhkost vzduchu 30 - 40%)

- ✓ parní lázeň pro 8 osob (teplota 45 - 50 °C, vlhkost vzduchu 100%) a speciální sprchový kout s tropickým deštěm
- ✓ vnitřní ochlazovací bazének a navíc také venkovní terasa s ochlazovacím whirlpoolem
- ✓ odpočinková místnost s lehátky a wellness bar s posezením
- ✓ profesionální masér (lymfodrenážní masáž, masáž lávovými kameny, anticelulitidová masáž a další).
- ✓ Každé úterý a pátek (mimo období červen - září) probíhají ve wellness od 17:30 hodin **saunové ceremoniály**. V ceně běžného vstupného. V červnu ceremoniály každou středu.

Dle sdělení provozovatele měla tato investice vliv na **zvýšení roční návštěvnosti o 20-30%**.

### Saunový svět Aquacentrum Bohumín

Vzhledem k obdobnému provozu stanovujeme odhad poptávky metodou srovnání s Aquacentrem Bohumín. Saunový svět se začal budovat postupně a první **finské sauny** 90°C a 100°C vznikly **v roce 2004**. Návštěvnost Aquacentra Bohumín se rok od roku zvyšuje, a je to především stále teplejším počasím, ale také investicemi v rámci saunového centra a díky široké nabídce služeb. V roce 2011 byla návštěvnost aquacentra 185 tis. lidí. V následujícím roce došlo k dalšímu rozšíření saunového světa a byla zprovozněna **parní sauna**. V r. 2013 byla zprovozněna nově **infrasauna** a na konci tohoto roku také **venkovní sudová sauna**, návštěvnost v tomto roce vzrostla o 11 tis. návštěvníků oproti roku 2011, což je nárůst o necelých **6 p.b.** Na konci roku 2014 došlo k rozšíření provozu saunového světa o **venkovní whirlpool s teplou vodou a ochlazovací bazén**. V roce 2015 došlo k další rekonstrukci a prostory saunového světa byly rozšířeny o **kneipův chodník, výdejník ledu** a stávající sprchy byly rekonstruovány na **2 zážitkové sprchy** se střídavým proudem teplé a studené vody. Návštěvnost aquacentra v tomto roce vzrostla 18 tis. návštěvníků oproti předchozímu roku. V roce 2016 dosáhla návštěvnost rekordních 235 tis. návštěvníků. Kapacita saunového světa je dlouhodobě vyčerpána na své maximální hranici. Proto v roce 2017 dochází k dalšímu rozšíření saunového světa, a to o novou **venkovní finskou saunu o kapacitě 22 osob**.

**Tabulka 12 Přehled postupného rozšiřování saunového světa Bohumín**

2 finské sauny 90°C a 100°C	-	parní sauna	infrasauna, sudová sauna	whirlpool, ochlazovací bazén	kneipův chodník, výdejník ledu, zážitkové sprchy	-	venkovní srubová sauna (22 osob), ceremoniály
<b>2004</b>	<b>2005-2011</b>	<b>2012</b>	<b>2013</b>	<b>2014</b>	<b>2015</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>

Dle sdělení provozovatele **navštěvuje saunový svět** v Bohumíně v průměru **150 návštěvníků / den**. Saunový svět je v provozu 355 dní v roce.

Návštěvnost Aquacentra Bohumín a saunového světa v tis. osobách uvádí následující tabulka.

**Tabulka 13 Návštěvnost Aquacentra Bohumín, v tis. osob**

Rok	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Aquacentrum Bohumín, tis. osob	185	...	196	213	231	235
% navýšení návštěvnosti oproti roku 2011	-	...	6%	15%	25%	27%

Zdroj: provozovatel BOSPOR, spol. s r.o., rok 2012 se nepodařilo zjistit

### **Odhad poptávky Wellness centra Bruntál**

Wellness centrum Bruntál byl vybudován v roce 2010. Návštěvnost Wellness centra Bruntál v tis. osobách uvádí následující tabulka.

**Tabulka 14 Návštěvnost Wellness centra Bruntál, v tis. osob**

Rok	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Návštěvnost Wellness centra Bruntál, tis. osob	191	185	180	180	180	181

Zdroj: provozovatel TS Bruntál, s.r.o.

**Odhad poptávky** po produktu projektu je v tomto případě **ověřen na základě srovnání** s poptávkou po stejné službě v jiné části kraje. Pro srovnání byl zvolen **saunový svět v rámci Aquacentra Bohumín**. Podmínky geografické a demografické jsou podobné podmínkám v Bruntále, avšak nastává zde rozdílnost v kupní síle obyvatelstva. Přesto však byly návštěvnosti obou wellness center v podstatě obdobné až do roku 2011. Od roku 2013 roste návštěvnost aquacentra Bohumín a je to především cenovou politikou v letních měsících, ale také neustálým rozvojem nabídky služeb. **Ze zkušeností a návštěvnosti Aquacentra Bohumín je patrné, že zvýšení návštěvnosti bylo docíleno především postupným rozšiřováním nabídky služeb Aquacentra Bohumín.**

Velikostně jsou oba plavecké bazény velmi podobné. Oba plavecké bazény Aquacentrum Bohumín, stejně tak Wellness centrum Bruntál disponují plaveckými bazény o délce 25 m.

**Tabulka 15 Srovnání počtu obyvatel v ORP Bruntál a ORP Bohumín k 31. 12. 2015**

Srovnání počtu obyvatel	ORP Bohumín	ORP Bruntál
Počet obyvatel	33 719	37 193

Zdroj: Český statistický úřad, veřejná databáze, Kód: UD-1493971518771

### **Sauna v areálu městského koupaliště ve městě Bruntál**

Dále vycházíme z již současných statistik návštěvnosti **sauny ve městě Bruntál**, která je provozována v areálu městského koupaliště na ul. Kavalcova 1444/33 v Bruntále. Provozovatelem a vlastníkem sauny je TS Bruntál, s.r.o. Provoz stávající sauny v areálu městského koupaliště ve městě Bruntál nedosahuje plánovaných kapacit a rozsahu aktivit v rámci saunového světa ve Wellness centru Bruntál. Vzhledem ke kapacitnímu omezení stávající sauny, která dosahuje max. 35 osob, a zároveň ke specifičnosti této sauny (klasické vytápění dřevem, specifická atmosféra menšího zařízení) nelze srovnávat oba provozy. Saunový svět v rámci wellness centra bude spíše masovějším a komerčním typem zařízení. Lze však odvodit jistou souvztažnost, a to především zájem cílové skupiny o saunování. Předpokládá se zachování této sauny, jakožto samostatného provozu.

**Tabulka 16 Návštěvnost sauny v areálu městského koupaliště Bruntál**

Kategorie	2011	2012	2013	2014	2015	2016
<b>Dospělí (plné vstupné)</b>	<b>5 554</b>	<b>5 684</b>	<b>5 553</b>	<b>5 376</b>	<b>5 726</b>	<b>5 710</b>
✓ z toho společná	1 033	975	897	1 076	973	1 165
✓ z toho muži	2 790	2 853	2 865	2 586	3 058	2 837
✓ z toho ženy	1 731	1 856	1 791	1 714	1 695	1 708
<b>Děti do 15 let</b>	-	-	<b>196</b>	<b>715</b>	<b>572</b>	<b>470</b>
% podíl dětí	-	-	3%	12%	9%	8%
<b>CELKEM</b>	<b>5 554</b>	<b>5 684</b>	<b>5 749</b>	<b>6 091</b>	<b>6 298</b>	<b>6 180</b>

Zdroj: provozovatel TS Bruntál, s.r.o.

*Provoz saunového světa Wellness centra Bruntál bude nabízet komplexní služby wellness centra, více služeb a aktivit, zároveň bude možné využít krytého plaveckého bazénu, občerstvení, masáže apod. Návštěvnost sauny v areálu městského koupaliště Bruntál je pouze informativní a podporuje existenci zájmu o saunování ve městě*

**Bruntál. Zároveň při stanovení odhadu poptávky dětí po saunovém světě ve wellness centru vycházíme z průměrného procentního podílu návštěvnosti dětí této sauny, který činí 8%.**

Saunový svět v rámci Wellness centra Bruntál má za cíl rozšířit stávající služby ve wellness centru. **Dle zkušeností z obdobných zařízení se tato investice odrazí na zvýšení návštěvnosti wellness centra o 20 až 30% ročně.** Informace vychází ze zkušeností provozů Aquapark Bohumín a Aquapark Laguna, Třebíč.

**Tabulka 17 Návštěvnost Wellness centra Bruntál (počet osob)**

Rok	2017	2018	2019	2020
Nulová varianta – návštěvnost wellness centra	181 000	181 000	181 000	181 000
<b>Investiční varianta (wellness vč. saunového světa):</b>				
✓ pesimistická verze – nárůst návštěvnosti o 15% (o 27 000 os.)	181 000	185 500	208 000	208 000
✓ <b>realistická verze – nárůst návštěvnosti o 25% (o 45 000 os.)</b>	181 000	188 500	226 000	226 000
✓ optimistická verze – nárůst návštěvnosti o 30% (o 54 000 os.)	181 000	190 000	235 000	235 000

Zdroj: provozovatel TS Bruntál, s.r.o., vlastní zpracování

**Pesimistická verze odhadu poptávky** zahrnuje **nárůst návštěvníků** wellness centra **o 15%**, což odpovídá skutečnosti v rámci návštěvnosti Aquaparku Bohumín, kde v roce 2014 se projevil investice předchozích let (parní sauna, infrakabina, sudová sauna, whirlpool a ochlazovací bazénky).

**Optimistická verze odhadu poptávky** představuje **nárůst návštěvníků** wellness centra **o 30%**. Optimistická varianta je podložena zkušenostmi obdobných provozů.

**Realistická verze odhadu poptávky** představuje **nárůst návštěvníků** wellness centra **o 25%**. Tento odhad poptávky vychází z nárůstu návštěvnosti srovnávaného provozu saunového světa v rámci Aquacentra Bohumín a vlivu investic realizovaných v letech 2012-2015, které se projevil nárůstem návštěvnosti o 25-27% v rámci let 2015-2016 (oproti roku 2011). Návštěvnost Aquaparku Bohumín před vybudováním saunového světa byla srovnatelná s návštěvností Wellness centra Bruntál.

Vzhledem k **odhadu poptávky pro stanovení provozních tržeb** (tedy v členění na dospělé a děti) vycházíme ze stávající návštěvnosti sauny v areálu městského koupaliště. Dle tabulky výše vyplývá průměrná návštěvnost **sauny 8% dětí z celkového počtu návštěvníků saunového světa**. **Vlivem realizaci projektu dojde k nárůstu návštěvnosti wellness centra o 45 000 návštěvníků, z toho 3 600 dětí.**

**Tabulka 18 Návštěvnost Wellness centra Bruntál (počet osob)**

Rok	2017	2018*	2019	2020
<b>Realistická verze – nárůst návštěvnosti o 25%</b>	181 000	188 500	226 000	226 000
✓ z toho saunový svět	0	7 500	45 000	45 000
- z toho děti (průměrně 8%)	0	600	3 600	3 600

Zdroj: provozovatel TS Bruntál, s.r.o., vlastní zpracování

\* je plánováno zprovoznění 11/2019 pro účely kalkulace

#### **Ověření odhadu poptávky dle kapacity saunového světa**

Maximální okamžitá kapacita saunového světa v Bruntále je **62 osob**. Ve srovnání se saunovým světem Bohumín, která do 4/2017 činila 38 osob, po zprovoznění další sauny bude činit 50 osob, a výše uvedeným odhadem

poptávky, lze považovat realistickou verzi jako reálnou. Jedná se především také o různorodost nabídky, kdy v Bohumíně je navíc venkovní whirlpool a poskytuje návštěvníkům delší dobu provozu saunového světa. **Vytíženost saunového světa v Bohumíně** vůči maximální kapacitě 38 osob/hod. činí **39%**. Srovnání uvádí následující tabulky.

**Tabulka 19 Vytíženost saunového světa Bohumín dle kapacit**

SAUNOVÝ SVĚT BOHUMÍN	Skutečnost	Maximální kapacita	
		po-pá 12-21	so-ne, svátky 8-21
Počet návštěvníků / den	150		
Kapacita os. / hod.	38	38	38
Kapacita os. / den (kapacita x hod. provozu za den)		342	494
Počet dnů v roce	355	255	100
Návštěvnost za rok skutečnost	53 250		
Návštěvnost za rok max. kapacita (denní kapacita x počet dnů provozu)		87 210	49 400
Vytíženost skutečnosti vůči max. kapacitě	39%		

Zdroj: provozovatel Aquacentra Bohumín - BOSPOR, vlastní zpracování

Pro srovnání uvádíme vytíženost kapacit saunového světa Bruntál s ohledem na kratší provozní dobu a s ohledem na různé varianty odhadu poptávky. **Vytíženost saunového světa Bruntál** v případě **realistické varianty činí 25%**, v případě **optimistické varianty až 30%**, což se blíží vytíženosti saunového světa v Bohumíně, kde však je momentálně statisticky doložená návštěvnost v případě okamžité kapacity pouze 38 osob/hod. Odhad poptávky lze považovat za reálný.

**Tabulka 20 Odhad poptávky dle kapacit saunového světa Bruntál**

SAUNOVÝ SVĚT BRUNTÁL	Odhad poptávky	Maximální kapacita	
		po-pá 14-21	so, ne, svátky 10-21
Počet návštěvníků / den			
Kapacita os. / hod.	62	62	62
Kapacita os. / den (kapacita x hod. provozu za den)		350	550
Počet dnů v roce	355	255	100
Návštěvnost osob za rok - pesimistická varianta	27 000		
Návštěvnost osob za rok - realistická varianta	45 000		
Návštěvnost osob za rok - optimistická varianta	54 000		
Návštěvnost za rok max. kapacita (denní kapacita x počet dnů provozu)		110 670	68 200
Vytíženost vůči max. kapacitě - pesimistická var.	15%		
Vytíženost vůči max. kapacitě - realistická var.	25%		
Vytíženost vůči max. kapacitě - optimistická var.	30%		

Zdroj: vlastní zpracování

#### 4.4 Marketingová strategie a marketingový mix

V rámci marketingové strategie byl vybrán cílový trh, představuje segment tvořen zákazníky Wellness centra Bruntál, ale i potenciální zákazníci wellness centra se zájmem o relax, odpočinek a saunování. Segmentace cílové skupiny byla provedena v rámci kapitoly 4.

##### PRODUKT

Výsledkem realizace projektu je nový saunový svět v rámci Wellness centra Bruntál. V rámci saunového světa nabídneme návštěvníkům celkem **5 různých prohříváren**, určených pro saunování. Maximální okamžitá kapacita saunového světa je **62 osob**.

Prostor saunového světa je rozdělen na 3 pomyslné části – klasické finské sauny, netradiční sauny a venkovní část pro odpočinek, relax a zchlazení.

Saunový svět tak zahrnuje následující:

##### Finská sauna

Tradiční finské sauny jsou vybaveny dřevěným obkladem a dřevěnými lavicemi. K vytápění jsou určeny kamna s lávovými kameny, které je možné polévat vodou a zvyšovat tak vlhkost vzduchu v sauně. Tyto sauny budou v provozu ve dvou různých teplotách, a to chladnější (75°C) a teplejší (90°C). Kapacita těchto saun činí 20 a 15 osob.

Finské sauny jsou určeny k prohřevu těla, čímž dochází k intenzivnímu pocení. Pro následné prudké ochlazení jsou k dispozici ochlazovací sprchy a ochlazovací bazének či ochlazovací relaxační prostor v rámci zimní zahrady. Prudké ohřátí a ochlazení těla se opakuje v několika cyklech.

Proces saunování zde bude zpestřen o **saunové ceremoniály**, které bude provádět zkušený saunér. Saunové ceremoniály či rituály jsou trendem dnešní doby a jsou součástí téměř všech velkých saunových center v zahraničí. Pomalu dochází k následování tohoto trendu také u nás.

##### Aromatická sauna

Aromatická sauna s teplotou okolo 70°C a 30% vlhkostí vzduchu je vybavena automatickou pumpou, která vstřikuje směs vody a vonné esence přímo na kamna. V kabině aromatické sauny tak vzniká vlhké klima s aromatickou vůní, při jejichž inhalaci dochází k uvolnění dýchacích cest. Předpokládaná max. kapacita 10 osob.

##### Tropická nebo biosauna

Biosauna představuje kombinaci finské a parní sauny, kde se teplota pohybuje okolo 55-60°C a vlhkost vzduchu okolo 90 %. Ideální pro jedince, kterým nevyhovují vysoké teploty ve finské sauně.

Tropická sauna s max. teplotou 70°C a vlhkostí do 40% představuje příjemné vlhké teplo tropického klimatu. Sauna má blahodárné účinky na dýchací cesty a je vhodná také pro astmatiky.

Díky nižší teplotě je tento typ sauny vhodný pro osoby, které se saunováním teprve začínají. Předpokládaná kapacita max. 10 osob.



### **Solná sauna**

Solná sauna s vnitřní teplotou dosahující 60°C a vlhkostí okolo 80% až 90% vytváří sublimaci soli, čímž dochází, při pobytu v solné sauně, ke vdechování vzácných minerálů (jód, brom, vápník, hořčík atd.), které jsou součástí jedinečného solného mikroklimatu.

V blízkosti jednotlivých saun budou umístěny **otevřené odkládací skříňky na ručníky** apod.

**Kneippův chodník** představuje vodoléčebnou proceduru, při které se střídavě přešlapuje ve studené a teplé vodě. Tato terapie prokrvuje nohy a celkově zvyšuje imunitu organismu. Součástí je více nádržek s teplou vodou (40°C) a studenou (12°C), na jejichž dně jsou umístěny malé oblázky, které masírují chodidla. Doporučuje se pobýt v teplé vodě cca 1 minutu a pak cca 5 vteřin ve studené vodě a tento proces několikrát opakovat. Celý cyklus by měl být ukončen pobytem ve studené vodě.

Prostory budou vybaveny **odpočinkovými lehátky**.

### **Ochlazovací prostor**

Při ochlazení se normalizuje teplota těla, okysličuje se krev a stimuluje se tak funkce ledvin. Při ochlazení dochází ke zklidnění tepu srdce, povzbuzení psychiky a osvěžení těla i ducha.

- ✓ **Ochlazovací sprchy**
- ✓ **Zchlazovací bazén**
- ✓ **Zimní zahrada – ochlazovací prostor**

## **2. Šatnový prostor**

Šatnový prostor vybavený uzamykatelnými skříňkami (50 – 60 ks) vč. převlékací kabiny. Na šatnový prostor budou navazovat WC pro ženy a muže se samostatnou předsíňkou.

## **3. Nápojový bar**

Nápojový bar bude umístěn v prostoru saunového světa, bude provozován ve vlastní režii a bude mít tyto funkce:

- ✓ výdej čistých prostěradel a odebrání použitých prostěradel,
- ✓ prodej nápojů (nealko i alkoholických, káva, čaj apod.) a drobného občerstvení (sušenek, tyčinek - balené produkty), návštěvníkům saunového světa bude k dispozici čistá voda s citrónem ve džbánu zdarma,
- ✓ WC obsluhy, kde bude umístěno umývadlo, výlevka a skříň na úklidové pomůcky,
- ✓ kancelář, šatna s pohotovostním lehátkem pro zajištění 1. pomoci,
- ✓ sklad potravin, sklad obalů,
- ✓ sklad čistých prostěradel a sklad použitých prostěradel se sušičkou,
- ✓ skladování vonných přípravků - stávající sklad u toboganu.

## **4. Masáže**

V rámci wellness centra budou nabízeny profesionální masáže. Masér bude vybrán na základě výběrového řízení na pronájem místnosti pro masáže.

## CENA

Vliv projektu na cenu bude o 55 Kč vyšší přes týden a 60 Kč vyšší o víkendech a svátcích než cena vstupu na bazén.

### Sauna s využitím všech bazénů:

#### **dospělí**

po-pá **130 Kč/hod.**, 35 Kč / další půlhodinu

so, ne, svátky **140 Kč/hod.**, 40 Kč / další půlhodina

#### **zlevněné** (studenti, senioři, ZTP, ZTP/P)

po-pá **110 Kč/hod.**, 20 Kč / další půlhodinu

so, ne, svátky **120 Kč/hod.**, 30 Kč / další půlhodina

#### **děti** (3-15 let)

po-pá **105 Kč/hod.**, 15 Kč / další půlhodinu

so, ne, svátky **115 Kč/hod.**, 20 Kč / další půlhodina

\*Do budoucna se počítá se zjednodušením stávajícího ceníku (platného od 1. 1. 2014) pro jednorázové vstupné do wellness centra.

**Vlivem realizace projektu dojde k zavedení vstupného v rámci saunového světa, a to o plné vstupné ve výši 130-140 Kč/hod., snížené vstupné (senioři, studenti, ZTP, ZTP/P) ve výši 110-120 Kč /hod. a dětské (3-15 let) ve výši 105-115 Kč/hod.**

**Pronájem prostor masérny pro podnikatelské subjekty bude zpoplatněn ve výši 630 Kč / m<sup>2</sup> / rok + měsíční zálohy na služby (energie, vodné, stočné). Zálohy na služby nelze jednoznačně odhadnout. Na finanční plán bude mít ve skutečnosti minimální vliv.**

### Nápojový bar

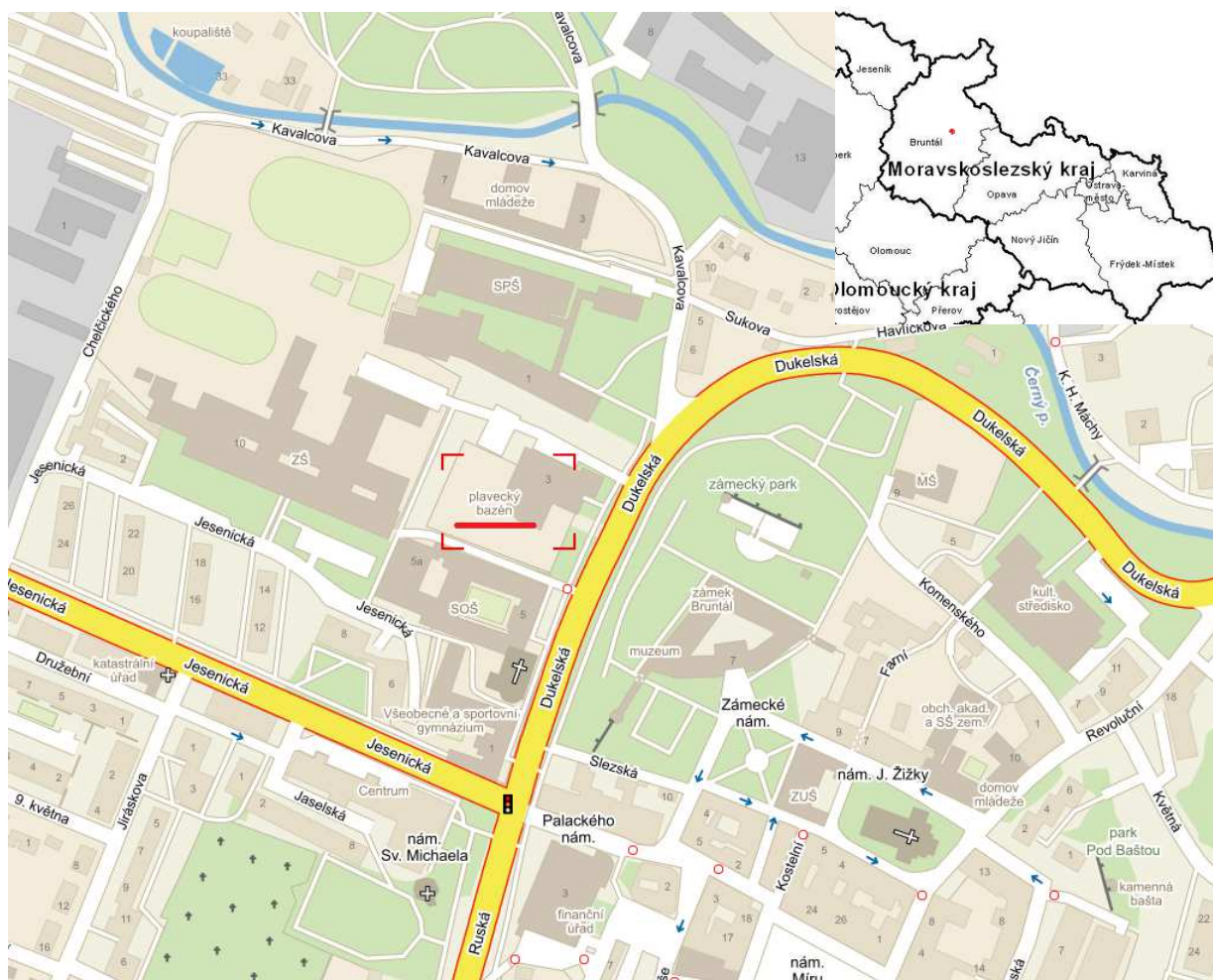
V rámci nápojového baru bude návštěvníkům saunového světa k dispozici čistá voda s citrónem ve džbánu zdarma, dále pak 25 Kč / 0,5 l slazené nápoje, 40 Kč / 0,2 l vína, 30 Kč/0,5 l láhvové pivo. Jedná se o okrajový sortiment.

## MÍSTO, DISTRIBUCE

Předmětem projektu je rozšíření stávajícího Wellness centra Bruntál o přístavbu saunového světa, nacházející se v centru města Bruntál. Přístavba saunového světa bude v rámci objektu wellness centra č.p. a ev. 1424/3 na parc. č. 2254/3, 2257/15 a 2260/2.

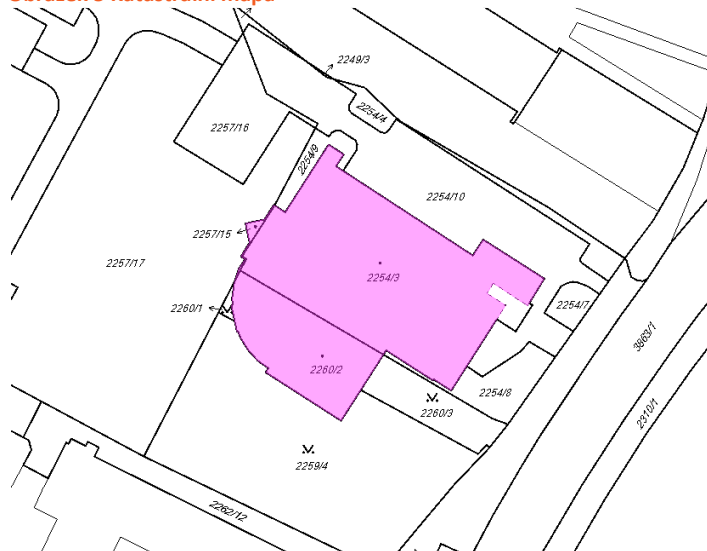
Parcela č.:                      č. 2254/3, 2257/15 a 2260/2, k.ú. Bruntál - město  
LV                                1870  
Vlastník                      Město Bruntál, Nádražní 994/20, 792 01 Bruntál  
Hospodaření se svěřeným majetkem města:            TS Bruntál, s.r.o.

**Obrázek 4 Lokalizace projektu**



Zdroj: [www.mapy.cz](http://www.mapy.cz), vlastní zpracování

Obrázek 5 Katastrální mapa



Zdroj: ČÚZK Nahlížení do katastru nemovitostí

### Časový a prostorový rozsah saunového světa pro veřejnost

Jedná se o celoroční provoz, 7 dní v týdnu, krom technologické přestávky 10 kalendářních dní v roce. Provozní doba masáží bude stanovena až po výběru maséra.

#### OTEVÍRACÍ DOBA:

##### Saunový svět:

Pondělí až pátek 14:00-21:00

Víkendy a svátky 10:00-21:00

##### Bazén:

Pondělí 10:00-21:00

Úterý až pátek 07:00-21:00

Víkendy 07:00-21:00

Svátky dle aktuálního dne

Vlivem realizace projektu nedojde k rozšíření provozní doby plaveckého bazénu. Realizací projektu dojde k rozšíření nabídky služeb o celoroční samostatný provoz saunového světa. Provoz bude zajištěn celoročně s výjimkou technologické přestávky.

## PROPAGACE

Propagace saunového světa bude probíhat souvztažně s propagací wellness centra jako takového. Navíc dojde k rekonstrukci webových stránek [www.wellnessbruntal.cz](http://www.wellnessbruntal.cz) vč. nových virtuálních prohlídek saunového světa. Dále bude informace propagována na webových stránkách města Bruntál <http://www.mubruntal.cz/>.

Dále bude propagace probíhat následujícími kanály:

- ✓ **tištěné letáky, katalogy** ve více jazykových mutacích – 10 000 ks letáků (česká mutace s překladem do AJ hlavních názvů atrakcí). Doporučujeme distribuci letáků v rámci okolních ubytovacích kapacit bez vlastního wellness provozu (např. Hotel Zlatá Hvězda, Hotel Slezan, příp. Hotel Montenegro či další ubytovací kapacity v rámci regionu Hrubého Jeseníku).
- ✓ **místní tisk** – noviny města Bruntálu: Náš domov, periodikum vychází 6krát za rok, v nákladu 7 600 ks, který je distribuován zdarma do schránek domácností,
- ✓ **regionální tisk** – reklama na ½ strany v době zahájení provozu saunového světa,
- ✓ **reklama v regionálním rádiu** s dosahem Moravskoslezský kraj,
- ✓ **propagace médií**, zaměřenými na turisty a návštěvníky turistické oblasti Jeseníky.

## 5 MANAGEMENT PROJEKTU, LIDSKÉ ZDROJE, PERSONÁLNÍ NÁKLADY

Cílem managementu projektu je sestavení a fungování takového projektového týmu, který díky svým zkušenostem, jasně definovaným úkolům a harmonogramu jejich plnění, stanovené odpovědnosti a motivačních nástrojů včetně stanovených forem komunikace a výměny informací povede k úspěšné přípravě, realizaci projektu a udržení dosažených výstupů projektu.

### 5.1 Projektový tým

Pro zajištění všech aktivit v přípravné, realizační i provozní fázi byl sestaven projektový tým složený ze zaměstnanců městského úřadu Bruntál a zástupce provozovatele TS Bruntál, s.r.o. Jedná se o zkušené odborníky ve své oblasti, kteří se již dříve podíleli na projektech realizovaných s dotační podporou ze strukturálních fondů nebo projektech realizovaných z vlastních zdrojů. Byly také vymezeny odpovědnosti, činnosti a harmonogram plnění úkolů těchto členů. Každý člen projektového týmu má stanoveného svého zástupce v případě nepřítomnosti či nemožnosti plnění svých úkolů.

Členové projektového týmu:

- ✓ **Bc. Michal Kafura** – manažer projektu
- ✓ **Mgr. Michaela Mecová** - zástupce manažera projektu
- ✓ **Ing. Vladimír Bednář** - Referent správy majetku
- ✓ **Ing. Hana Zouharová** - finanční manažer
- ✓ **Ing. Alexandra Klusák Snopková** - expert v oblasti veřejných zakázek
- ✓ **Mgr. Pavel Hrda** - expert v oblasti práva
- ✓ **Ladislav Blažek** - zástupce provozovatele Wellness centrum Bruntál
- ✓ **Ing. Zuzana Derychová** - zástupce provozovatele Wellness centrum Bruntál

**Tabulka 21 Projektový tým**

Jméno a příjmení	Role v projektovém týmu	Zařazení v rámci organizace
<b>Bc. Michal Kafura</b>	Manažer projektu	vedoucí oddělení (investic a dotací)
Přípravná fáze	Svolává a vede schůzky projektového týmu, komunikuje s provozovatelem TS Bruntál, zpracovatelem studie, zajišťuje podklady pro zpracování studie, připravuje podklady pro Radu města Bruntál ke schválení realizace projektu.	
Realizační fáze	Koordinuje aktivity realizační fáze. Řídí práci projektového týmu, svolává a řídí schůzky projektového týmu, kontroluje dodržování harmonogramu, rozpočtu projektu, řídí a analyzuje rizika a příp. změny v projektu.	
Provozní fáze	-	
Zkušenosti	<b>Zkušenosti s činností vykonávanou v rámci projektu:</b> Praxe v projektovém dotačním řízení více než 12 let. <b>Zkušenosti s následujícími projekty:</b> Jako projektový manažer se podílel např. na těchto projektech: <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Wellness centrum Bruntál</li> <li>▪ Bruntálsko - místo mezi horami a vodou</li> <li>▪ Rekonstrukce příjezdových komunikací k podnikatelským subjektům v areálu bývalých kasáren v Bruntále</li> <li>▪ Rekonstrukce společenského domu v Bruntále</li> <li>▪ Petrin – Centrum vzdělávání a volného času v Bruntále</li> <li>▪ Integrovaný projekt Mobility pro všechny</li> <li>▪ Stavební úpravy MK, Zahradní ul. Bruntál</li> <li>▪ Stavební úpravy a přístavba tenisového klubu</li> <li>▪ a další</li> </ul>	
<b>Mgr. Michaela Mecová</b>	Zástupce manažera projektu	
Přípravná fáze	Zastupuje projektového manažera.	
Realizační fáze	Zastupuje projektového manažera.	
Provozní fáze	Zastupuje projektového manažera.	

Zkušenosti	<b>Zkušenosti s činností vykonávanou v rámci projektu:</b> Praxe v projektovém dotačním řízení projektů. <b>Zkušenosti s následujícími projekty:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Vybudování 8 bytových jednotek podporovaného bydlení</li> <li>Rekonstrukce ZŠ v Horním Benešově</li> <li>Snížení energetické náročnosti budovy šaten zimního stadionu</li> </ul>	
Ing. Vladimír Bednář	Referent správy majetku	investiční referent, oddělení správy majetku
Přípravná fáze	Odpovídá za přípravu podkladů týkajících se stavby (podkladů pro VŘ, harmonogramu).	
Realizační fáze	Asistent projektového manažera pro technické záležitosti, spolupracuje s TDI a BOZP, účastní se kontrol. dnů, dohlíží na průběh stavby, dodržování plánovaných aktivit, harmonogramu a rozpočtu, odpovídá za dodržování smluv a převzetí díla. Řeší provozní záležitosti wellness centra.	
Provozní fáze	Bez zapojení.	
Zkušenosti	<b>Zkušenosti s činností vykonávanou v rámci projektu:</b> V rámci MěÚ Bruntál řeší záležitosti spojené s provozem wellness centra	
Ing. Hana Zouharová	finanční manažer	vedoucí finančního odboru
Přípravná fáze	Má poradní funkci k projektovému manažerovi v oblasti financí, spolupracuje na sestavení rozpočtu projektu.	
Realizační fáze	Má poradní funkci k projektovému manažerovi v oblasti financí projektu, dohlíží nad dodržováním rozpočtové kázně v rámci projektu. Zodpovídá za vedení účetnictví a výkaznictví, eviduje movité věci nabyté v rámci projektu, připravuje rozpočtové opatření k projektu, zabezpečuje v součinnosti s odborem financí pojištění majetku a vypořádání případných vzniklých škod atd.	
Provozní fáze	Spolupracuje při případném vypořádání škod v rámci projektu.	
Zkušenosti	<b>Zkušenosti s činností vykonávanou v rámci projektu:</b> Praxe v projektovém dotačním řízení více než 10 let. Finanční manažer na městském úřadě Bruntál na projektech podporovaných z EU, státního rozpočtu. <b>Zkušenosti s následujícími projekty:</b> Jako finanční manažer se podílel např. na těchto projektech: <ul style="list-style-type: none"> <li>Wellness centrum Bruntál</li> <li>Bruntálsko - místo mezi horami a vodou</li> <li>Rekonstrukce příjezdových komunikací k podnikatelským subjektům v areálu bývalých kasáren v Bruntále</li> <li>Rekonstrukce společenského domu v Bruntále</li> <li>Petrin – Centrum vzdělávání a volného času v Bruntále</li> <li>Integrovaný projekt Mobility pro všechny</li> <li>Stavební úpravy MK, Zahradní ul. Bruntál</li> <li>Stavební úpravy a přístavba tenisového klubu</li> </ul> a další	
Ing. Alexandra Klusák Snopková	expert v oblasti veřejných zakázek	Externista (mandátní smlouva)
Přípravná fáze	Bez zapojení.	
Realizační fáze	Zodpovídá za přípravu VŘ, realizuje VŘ, kontroluje realizaci VŘ.	
Provozní fáze	Bez zapojení.	
Zkušenosti	Dlouholetá praxe v zadávání veřejných zakázek.	
Mgr. Pavel Hrda	Expert v oblasti práva	vedoucí právního oddělení
Přípravná fáze	Řeší právní otázky spojené s projektem - zejména návrhy smluv. Zabezpečuje proces zadávání a organizování veřejných zakázek, spolupracuje s administrátorem VŘ na zhotovitele stavby. Má poradní funkci k projektovému manažerovi v oblasti nakládání s majetkem.	
Realizační fáze	Řeší právní otázky spojené s projektem zejména návrhy smluv, změny smluv formou dodatků apod. Má na starosti majetkovou agendu, zajišťuje výpisy z katastru. V případě potřeby poskytuje právní podporu projektovému týmu, provádí případné právní rozborů a doporučení.	
Provozní fáze	Nezapojení.	
Zkušenosti	<b>Zkušenosti s činností vykonávanou v rámci projektu:</b> 17 let působí ve funkci právníka města plní funkci právního poradce a konzultanta u přípravy a realizace projektů po celou dobu své funkce <b>Zkušenosti s následujícími projekty:</b> všechny zrealizované projekty za posledních 17 let ve městě Bruntál	
Ladislav Blažek	zástupce provozovatele Wellness centrum Bruntál	TS Bruntál, s.r.o.
Přípravná fáze	Koordinuje projekt na straně Wellness centra Bruntál, komunikuje při zpracování projektové dokumentace a	



	studie proveditelnosti).
Realizační fáze	účastní se pravidelných kontrolních dnů.
Provozní fáze	Zajišťuje provoz
Zkušenosti	Praxe v TS Bruntál, s.r.o. více než 30 let. Podílel se na realizaci projektu výstavby Wellness centra Bruntál z ROP NUTS II Moravskoslezsko v roce 2008-2010: Wellness centrum Bruntál – Rekonstrukce a přístavba krytého plaveckého bazénu
Ing. Zuzana Derychová	zástupce provozovatele Wellness centrum Bruntál TS Bruntál, s.r.o.
Přípravná fáze	Spolupracuje při koordinaci projektu na straně Wellness centra Bruntál, komunikuje při zpracování studie proveditelnosti a další dokumentace).
Realizační fáze	V případě potřeby se účastní pravidelných kontrolních dnů.
Provozní fáze	Spolupracuje při zajištění provozu
Zkušenosti	Řeší obchodní a marketingovou činnost wellness centra, část provozních věcí wellness centra.

Zdroj: členové projektového týmu, vlastní zpracování

Vlastními personálními zdroji byla, anebo bude zajišťována zejména příprava projektu, koordinace realizace projektu. Část aktivit projektu však byla nebo bude realizována prostřednictvím externích dodavatelů.

**Tabulka 22 Činnosti zajišťované externě**

Předinvestiční fáze	Investiční fáze	Provozní fáze
Zpracování studie, projektových dokumentací (DSP a ZDS); Inženýrská činnost (zajištění stavebního povolení); Zpracování studie proveditelnosti;	VŘ na zhotovitele stavby; Výkon činností AD a BOZP; Výkon TDI; Realizace stavebních prací a vybavení;	Údržba výstupů projektu

## 5.2 Organizační připravenost

Investorem, žadatelem a zároveň vlastníkem výstupů projektu bude město Bruntál. **Provozovatelem výstupů** projektu bude TS Bruntál, s.r.o., která zajišťuje hospodaření se svěřeným majetkem a realizuje údržbu a opravy celého Wellness centra. Administrace projektu bude probíhat v kompetenci města Bruntál.

**Tabulka 23 Provozovatel výstupů projektu**

Název	TS Bruntál, s.r.o.
IČ	25823337
DIČ	CZ25823337
Adresa	792 01 Bruntál, Zeyerova 1489/12
Statutární zástupce	Ing. Václav Frgal, 552 306 750, frgal@tsbruntal.cz

Pro zajištění přípravy, realizace a udržitelnosti projektu byl sestaven **projektový tým** složený ze zaměstnanců městského úřadu Bruntál a zástupce provozovatele. Část činností byla nebo bude realizována externími dodavateli. Pro řízení projektu byla zvolena maticová organizační struktura, která respektuje stávající organizaci městského úřadu přiřazující jednotlivým odborům městského úřadu specifické odborné kompetence a zároveň vytváří ústřední článek pro efektivní řízení projektů, kterým je **odbor investic a dotací**. *Popis činností jednotlivých členů projektového týmu při přípravě, realizaci a provozu projektu včetně zkušeností s realizací podobných projektů popisuje kapitola tabulka výše.*

**Projektový tým** řídí manažer projektu, který je osobou odpovědnou za přípravu a realizaci projektu a současně je primární osobou pro komunikaci s poskytovatelem finanční podpory. V případě nepřítomnosti manažera projektu bude všechny jeho činnosti vykonávat ustanovený zástupce. U ostatních členů týmu bude **zástup** jmenován vedoucím příslušného odboru dle konkrétního požadavku. Členové týmu byli nominováni na základě potřeb k



naplnění cílů projektu. **Kvalifikačním požadavkem** tak byl soulad funkční náplně zaměstnance organizace s požadovanými činnostmi v projektovém týmu a příp. zkušenosti se zapojením do podobných projektů. Členové projektového týmu se účastní pravidelných i tematických jednání podle pokynů manažera projektu a postupně plní úkoly, které jim jsou svěřeny.

Jako základní prostředek **komunikace** projektového týmu slouží osobní kontakt, email, telefon.

**Informace jsou tak sdíleny několika způsoby:**

- pravidelné schůzky projektového týmu,
- kontrolní dny s dodavatelem,
- evidence projektů (základní evidenční informace o projektu vč. usnesení orgánů města),
- finanční monitoring a další finanční evidence,
- jiná sdílená úložiště dat.

Při řízení projektu budou členové projektového týmu postupovat zejm. podle vnitřních norem organizace.

V rámci **nákupu služeb** probíhá zpracování studie proveditelnosti, architektonická studie, koordinace BOZP a TDI, autorský dozor.

**Příprava, realizace, provoz výstupů i administrace projektu jsou po organizační stránce zabezpečeny.**

### 5.3 Personální zajištění v provozní fázi

Realizací projektu dojde k rozšíření nabídky služeb a s tím související potřeba rozšíření pracovního týmu Wellness centra Bruntál o 4 nová pracovní místa na plné úvazky a 2 příležitostné brigádníky (DPP).

**Tabulka 24 Personální zajištění saunového světa**

Popis pracovní pozice	Budoucí stav (osob)	Nově vzniklá pracovní místa přepočtená na plný úvazek	Základní odborné požadavky
úklid, drobná obsluha, recepce, atd.	4	4	Vyučení, 2 roky praxe
zástupy, brigády, saunové ceremoniály atd. (DPP)	2	0,29	Vyučení, 2 roky praxe
<b>Celkem nových pracovních míst</b>		<b>4,29</b>	

Zdroj: TS Bruntál, s.r.o.

Noví pracovníci na plný úvazek budou zaměstnáni na základě uzavřené pracovní smlouvy a případné brigády, zástupy, saunové ceremoniály budou zajišťovány na základě Dohody o provedení práce (DPP) s omezenou pracovní dobou max. 300 hod. / rok / pracovníka. **Celkové mzdové náklady vč. povinných odvodů činí 1 185 900 Kč / rok**

**Tabulka 25 Náklady personálního zajištění saunového světa**

Popis pracovní pozice	Počet prac.míst	Hrubá mzda	Super hrubá mzda	Celkové roční mzdové náklady
úklid, drobná obsluha, recepce, atd.	4	17 500 Kč	23 450 Kč	1 125 600 Kč
zástupy, brigády, saunové ceremoniály atd.	0,29	12 931 Kč	17 328 Kč	60 300 Kč
<b>Celkem nových pracovních míst</b>	<b>4,29</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1 185 900 Kč</b>

Zdroj: TS Bruntál, s.r.o.

## 6 POPIS TECHNICKÉHO A TECHNOLOGICKÉHO ŘEŠENÍ PROJEKTU

### 6.1 Podstatné technické a technologické aspekty projektu:

Stavbu tvoří jeden stavební objekt **SO 01 Přístavba saunového světa**.

V objektu bude provedeno přístavba saunového světa s 5 prohřívárnami, ochlazovacími bazénky, odpočívárnou, zážitkovými sprchami, barem, šatnami a zázemím pro personál. Zároveň bude provedena **vzduchotechnika** a napojení na **úpravu vody**. **V rámci přístavby bude provedena nová elektroinstalace, slaboproudy, rozvody vody.**

**Vstup do saunového světa** bude zajištěn **turniketem** s čipovým přístupovým systémem, který umožní přístup návštěvníkům dle zvolené ceny, příp. hlídá čas strávený v saunovém světě, vytíženost saunového světa apod. Návštěvníkovi tak bude umožněn vstup na základě čipu, který mu bude dán, po zaplacení dle ceníku, na recepci.

**Životnost** zvoleného technologického řešení je odhadováno na 50 let, elektroinstalace a zdravotnicka na 20 let, dlouhodobý drobný hmotný majetek na 10 let.

**Výhody** předpokládaného řešení:

- ✓ Rozšíření nabídky wellness centra o nové služby saunového světa, masáže, dojde tak ke komplexní nabídce wellness služeb pro návštěvníky.
- ✓ Zvýší se atraktivita Wellness centra Bruntál, potažmo celého města.

**Nevýhody** předpokládaného řešení

- ✓ Finanční náročnost

**Technická rizika:**

- ✓ Nebyla identifikována žádná technická rizika.

**Nároky na údržbu a nákladnost oprav:**

Objekt saunového světa bude podléhat běžné údržbě a opravám. V rámci pravidelné roční technologické odstávky Wellness centra bude provedena klasická údržba a opravy saunového světa. Předpokládané náklady na opravy a údržbu dle odborného odhadu činí 100 tis. Kč ročně.

## 7 DOPAD PROJEKTU NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ, SOULAD S ÚP A ZÁJMY VYŠŠÍCH ÚZEMNÍCH CELKŮ

Projekt nepodléhá procesu EIA, ani není řešen v území Natura 2000. Projekt nebude mít negativní vliv na životní prostředí.

Projekt je v souladu s územním plánem města Bruntál. Konkrétně se jedná o kap. 5.1.1.6 Rozšíření a zkvalitnění rekreačního zázemí města a 5.1.2.5 Rozvoj cestovního ruchu.

V rámci další přípravy projektu bude vydán územní souhlas a bude podána žádost o vydání stavebního povolení.

## 8 ZAJIŠTĚNÍ INVESTIČNÍHO MAJETKU

V rámci projektu proběhnou především investiční náklady – stavební práce a vybavení.

### 8.1 Plán investičních výdajů v realizační a provozní fázi projektu

V rámci realizace projektu bude pořízen následující dlouhodobý investiční majetek.

**Tabulka 26 Dlouhodobý investiční majetek pořízený při realizaci projektu**

Položka dlouhodobého investičního majetku	Množství	Pořizovací hodnota v Kč	Výdaje na pořízení v Kč	Termín pořízení	Životnost majetku
SO 01 stavební úpravy	1 soubor	30 000 000	30 000 000	10/2019	20-50
<b>Dlouhodobý investiční majetek</b>	-	-	<b>30 000 000</b>	-	-

Zdroj: Rozpočet projektu

Pořizovací ceny a náklady jsou uvedeny vč. DPH.

Pro stanovení finanční návratnosti investice kalkulujeme **zbytkovou hodnotu investice**. Vzhledem k obecnosti rozpočtu stanovujeme částky připadající na vybavení, elektro, zřizovací předměty a vedlejší výdaje odborným odhadem.

**Tabulka 27 Zbytková hodnota v tis. Kč**

Majetek	Pořizovací cena v tis. Kč vč. DPH	Rok pořízení	Fyzická životnost	Počet let do konce refer. období	Zbývajících počet let životnosti	Zbývajících část hodnoty majetku v %	Zbytková hodnota v tis. Kč vč. DPH
SO 01.1 stavební úpravy	26 595,000	2019	50	19	31	62%	16 489
- zařizovací předměty	820,000	2019	20	19	1	5%	41
- elektro	1 500,000	2019	20	19	1	5%	75
Vnitřní vybavení - dDMM	700,000	2019	10	19	-9		0
Vedlejší náklady	385,000	2019	10	19	-9		0
<b>Celkem</b>	<b>30 000,000</b>	---	---	---	---	---	<b>16 605</b>

Zdroj: vlastní zpracování

## 9 ŘÍZENÍ PRACOVNÍHO KAPITÁLU (OBĚŽNÝ MAJETEK)

### 9.1 Oběžný majetek v realizační a provozní fázi projektu

V realizační fázi není vytvářen ani pořizován oběžný majetek. V rámci provozní fáze projektu bude pořizován klasický oběžný majetek v podobě zásob (čisticích prostředků, materiálu, drobného zboží atd.). Čisticí prostředky, chemické prostředky, materiál, toaletní potřeby atd. budou pořizovány průběžně dle potřeb provozu. Nebude docházet k významnému nárůstu zásob (cca ve výši 5,7 tis. Kč měsíčně). V případě bufetu bude nutné vytvořit drobné zásoby slazených nápojů, vína, piva v hodnotě cca 10 tis. Kč za měsíc.

### 9.2 Čistý pracovní kapitál v rozdílové variantě

Čistý pracovní kapitál bude provozovatelem udržován na takové úrovni, která zajistí hladké fungování provozu výstupů projektu. V rozdílové variantě dochází k drobné změně výše zásob, avšak také ke změně výše finanční hotovosti z příjmů projektu. Čistý pracovní kapitál tak bude kladný, TS Bruntál, s.r.o. bude schopno profinancovat zvýšenou potřebu zásob.

## 10 FINANČNÍ PLÁN A ANALÝZA PROJEKTU

### 10.1 Plán zdrojů financování

#### Financování realizace projektu

Financování realizace projektu je plánováno z **vlastních zdrojů města Bruntál**, případně bankovního úvěru v celkové výši **30 000 000 Kč**. Realizace projektu je plánována v rozsahu dvou let **2018-2019**. Náklady jsou tak rozděleny do dvou let.

#### Financování v provozní fázi projektu

##### Příjmy projektu

Projekt generuje příjmy, které převyšují náklady plynoucí z provozu saunového světa. Celkově jsou plánovány dostatečné příjmy k pokrytí provozních nákladů celého provozu Wellness centra.

Výstupy projektu budou zpoplatněny dle nového ceníku, viz **kap. 4.4.2 Cena**.

##### Financování provozu

Provoz projektu saunového světa v rozdílové variantě je samofinancovatelný ze zvýšených tržeb ze vstupného.

Celkově je plánováno pokrytí současných provozních ztrát Wellness centra ze zvýšených tržeb po realizaci projektu a **kladný provozní cash flow ve výši 330,0 tis. Kč/rok**. Před realizací projektu dosahovala průměrná provozní ztráta 1 543,6 tis. Kč/rok (2010-2017).

**Projekt generuje nárůst provozních výdajů, ale především provozních příjmů, což pozitivně ovlivňuje hospodaření celého wellness centra. Vlivem realizace projektu je plánována změna hospodaření ze ztrátového na mírně ziskové (samofinancovatelný provoz jako celek).**

### 10.2 Plán provozních nákladů a výnosů

#### PROVOZNÍ NÁKLADY

##### Provozní výdaje jsou stanoveny bez zohlednění inflace

Výchozí stav vychází z průměru skutečných nákladů za období 2010 - 2017 provozu Wellness centra Bruntál. V provozní fázi projektu v rámci investiční varianty jsou plánovány zvýšené provozní výdaje, a to z důvodu rozšíření služeb o saunový svět.

Plán provozních nákladů v rozdílové variantě a v jednotlivých letech uvádí následující tabulka. Zahájení provozní fáze je pro účely kalkulací plánováno na 11/2019.

**Tabulka 28 Provozní náklady, v Kč (rozdílová varianta po dobu referenčního období 20 let)**

Název	Celkem	2018	2019	2020	2021-2036	2037
<b>Celkové provozní náklady</b>	<b>74 763 500</b>	0	650 200	3 900 700	...	3 899 400
Osobní náklady	22 729 700	0	197 600	1 185 900	...	1 185 900
mzdy	17 255 700	0	150 000	900 300	...	900 300
pojistné za zaměstnance	5 474 000	0	47 600	285 600	...	285 600
Materiál a suroviny	3 664 700	0	31 900	191 200	...	191 200
Spotřeba energie	30 484 600	0	265 100	1 590 500	...	1 589 400
Opravy a udržování	1 916 700	0	16 700	100 000	...	100 000
Pojištění majetku	0	0	0	0	...	0
Ostatní náklady	15 967 800		138 900	833 100	...	832 900
Celkové finanční náklady pro návratnost investice	0	0	0	0	...	0
Celkové finanční náklady ostatní	0	0	0	0	...	0
Nákladové úroky (úroky z úvěru, leasing)	0	0	0	0	...	0
Ostatní finanční náklady (bankovní poplatky)	0	0	0	0	...	0

\* Zahájení provozní fáze (plného provozu) je plánováno od 11/2019.

Zdroj: provozovatel, vlastní zpracování

### Osobní náklady

Realizací projektu dojde k vytvoření 4 nových pracovních míst v rámci saunového světa na hlavní pracovní poměr a 2 pracovní místa pro příležitostné brigády, či záskoky za dovolenou (4 plné úvazky na základě uzavřené pracovní smlouvy a 2 úvazky v rámci DPP). Odvody povinného pojistného je kalkulováno ve výši 34% hrubé mzdy.

**Tabulka 29 Osobní výdaje, v Kč (rozdílová varianta)**

OSOBNÍ NÁKLADY	Jednotka	2017	2018	2019	2020	2021 - 2037
Počet pracovníků – plný úvazek	osob	0	0	2	4	4
Průměrná hrubá mzda	Kč/měs	0	0	3 750	17 500	17 500
Počet pracovníků – DPP	osob	0	0	0	2	2
max. poč. odpracovaných hod./rok/osobu	hod./rok	0	0	50	300	300
Průměrná hrubá mzda	Kč/hod.	0	0	75	75	75
<b>Mzdy</b>	<b>Kč/rok</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>150 000</b>	<b>900 300</b>	<b>900 300</b>
<b>Pojistné za zaměstnance</b>	<b>Kč/rok</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>47 600</b>	<b>285 600</b>	<b>285 600</b>
<b>Osobní náklady celkem</b>	<b>Kč/rok</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>197 600</b>	<b>1 185 900</b>	<b>1 185 900</b>

Zdroj: provozovatel, vlastní zpracování

První rok provozu kráceno dle zahájení v 7/2019

V současnosti činí mzdové výdaje wellness centra v průměru 6 160 200 Kč. V rámci investiční varianty budou tyto výdaje navýšeny o 1 185 900 Kč na celkovou výši 7 346 100 Kč.

**Tabulka 30 Osobní výdaje, v Kč**

	Jednotka	V případě nerealizace projektu	V případě realizace projektu	PROJEKT (rozdílová hodnota)
		stávající stav	vč. saunového světa	(+/-)
<b>Osobní výdaje</b>				
<b>Osobní náklady Wellness bez saunového světa</b>	Kč/rok	6 160 200	6 160 200	0
Osobní náklady Wellness - saunový svět (4 úvazky)	Kč/rok	0	1 125 600	1 125 600
Osobní náklady - 2 DPP	Kč/rok	0	60 300	60 300
<b>Celkové výdaje</b>	<b>Kč/rok</b>	<b>6 160 200</b>	<b>7 346 100</b>	<b>1 185 900</b>

### Materiál a suroviny

Náklady na materiál a suroviny zahrnují především výdaje na obměnu prádla, chemické a čisticí prostředky, drobný materiál pro úklid, přírodní esence, náklady na zboží v rámci baru (slazené nápoje, víno, pivo...) a ostatní provozní materiál (dekorace, obměna oblečení personálu). V následující tabulce uvádíme postup výpočtu rozdílové varianty (A0 nulová varianta, A1 investiční varianta). Tyto výdaje představují realistickou variantu odhadu poptávky. V rámci realistické varianty je plánováno zvýšení materiálových nákladů o 191 200 Kč.

**Tabulka 31 Materiál a suroviny, v Kč**

Kalkulace	Jednotka	V případě nerealizace projektu	V případě realizace projektu	PROJEKT (rozdílová hodnota)	PROJEKT (rozdílová hodnota)	PROJEKT (rozdílová hodnota)
		stávající stav	REALISTICKÁ	REALISTICKÁ	OPTIMISTICKÁ	PESIMISTICKÁ
- náhradní díly	Kč/rok	45 100	45 100	0	0	0
- materiál provozní	Kč/rok	536 100	604 700	68 600	68 600	68 600
- PHM - nafta	Kč/rok	8 200	8 200	0	0	0
- režie	Kč/rok	272 000	272 000	0	0	0
- pracovní oděvy, obuv	Kč/rok	41 000	45 100	4 100	4 100	4 100
- nářadí	Kč/rok	700	700	0	0	0
- ostatní mat. (DDHM...)	Kč/rok	93 600	93 600	0	0	0
- náklady na drobné zboží (bar)	Kč/rok	0	118 500	118 500	142 200	94 800
<b>Celkové výdaje</b>	<b>Kč/rok</b>	<b>996 700</b>	<b>1 187 900</b>	<b>191 200</b>	<b>214 900</b>	<b>167 500</b>

Zdroj: provozovatel

### Spotřeba energie

Vlivem vybudování saunového světa dojde k nárůstu elektrické energie, spotřeby vody i tepla. V následující tabulce uvádíme postup výpočtu rozdílové varianty (A0 nulová varianta, A1 investiční varianta).

**Tabulka 32 Spotřeba energií, v Kč**

Kalkulace	Jednotka	V případě nerealizace projektu	V případě realizace projektu	PROJEKT (rozdílová hodnota)	PROJEKT (rozdílová hodnota)	PROJEKT (rozdílová hodnota)
		stávající stav	REALISTICKÁ	REALISTICKÁ	OPTIMISTICKÁ	PESIMISTICKÁ
Vodné, stočné	Kč/rok	1 240 700	1 810 600	667 700	666 400	472 200
El.energie	Kč/rok	2 666 700	3 487 500	820 800	820 800	820 800
Teplo z centrální kotelný Teplo a.s.	Kč/rok	3 446 700	3 646 500	199 800	199 800	199 800
Spotřeba plynu	Kč/rok	855 600	855 600	0	0	0
<b>Celkové výdaje</b>	<b>Kč/rok</b>	<b>8 209 700</b>	<b>9 800 200</b>	<b>1 590 500</b>	<b>1 687 000</b>	<b>1 492 800</b>

Zdroj: provozovatel

Spotřeba vody má významný vliv na nárůst výdajů, její bližší kalkulaci uvádíme níže. Na spotřebu vody má významný vliv také počet návštěvníků, proto stanovujeme pro **pesimistickou, realistickou a optimistickou variantu** odhadu poptávky. Spotřeba vody tak vychází z nutnosti osprchování se při příchodu a odchodu, kdy kalkulujeme průměrnou spotřebu 45 litrů/osobu/osprchování. Dále po každém cyklu dochází ke zchlazení ať už v zážitkových sprchách či ochlazovacím bazénku (před vstupem do ochlazovacího bazénku je nutné se před tím osprchovat), kalkulujeme nižší spotřebu cca 15 litrů / osobu / osprchování po každém cyklu.

Doplňkově uvádíme také spotřebu pitné vody, spotřebu vody na WC,

**Tabulka 33 Spotřeba vody v rámci saunového světa**

Postup kalkulace	Varianta			
	Pesimistická	Realistická	Optimistická	
<b>Počet návštěvníků</b>	<b>36 000</b>	<b>45 000</b>	<b>54 000</b>	
<i>z toho děti</i>	<i>2 880</i>	<i>3 600</i>	<i>4 320</i>	
<i>z toho dospělí</i>	<i>33 120</i>	<i>41 400</i>	<i>49 680</i>	
<b>Kalkulace spotřeby vody:</b>				
<i>osprchování před a na závěr po saunování</i>	<i>2x45</i>	<i>2x45</i>	<i>2x45</i>	<i>litrů / osobu</i>
<i>osprchování po každém cyklu v potírně:</i>				
<i>- dospělý 3 cykly (3x15 l)</i>	<i>45</i>	<i>45</i>	<i>45</i>	<i>litrů / dospělého návštěvníka</i>
<i>- dítě 1 cyklus (1x15 l)</i>	<i>15</i>	<i>15</i>	<i>15</i>	<i>litrů / dětského návštěvníka</i>
<b>Celkové min. spotřeba vody - sprchy:</b>	<b>4 763</b>	<b>5 953</b>	<b>7 144</b>	<b>m<sup>3</sup>/rok</b>
<i>- dospělý návštěvník</i>	<i>135</i>	<i>135</i>	<i>135</i>	<i>l/osobu</i>
<i>- dítě</i>	<i>105</i>	<i>105</i>	<i>105</i>	<i>l/osobu</i>
<b>Spotřeba pitné vody</b>	<b>20</b>	<b>25</b>	<b>30</b>	<b>m<sup>3</sup>/rok</b>
<i>Spotřeba pitné vody ve džbánu (dospělý)</i>	<i>0,6</i>	<i>0,6</i>	<i>0,6</i>	<i>l/dosp. osobu</i>
<i>Spotřeba pitné vody ve džbánu (dítě)</i>	<i>0,2</i>	<i>0,2</i>	<i>0,2</i>	<i>l/dítě</i>
<b>WC (cca 25% návštěvníků využije WC, kalkulujeme 8,5 l / spláchnutí)</b>	<b>76,5</b>	<b>95,6</b>	<b>114,8</b>	<b>m<sup>3</sup>/rok</b>
<b>Kneippův chodník</b>	<b>35,5</b>	<b>35,5</b>	<b>35,5</b>	<b>m<sup>3</sup>/rok</b>
<b>ochlazovací bazének (2 ks) - obsah vody cca</b>	<b>2x0,9</b>	<b>2x0,9</b>	<b>2x0,9</b>	<b>m<sup>3</sup></b>
<b>nutná výměna vody v ochlazovacím bazénku co 2. den provozu</b>	<b>319,5</b>	<b>319,5</b>	<b>319,5</b>	<b>m<sup>3</sup>/rok</b>
<b>Obměna vody ochlazovacího bazénku (co hodinu 10% objemu vody v bazénku)</b>	<b>575,1</b>	<b>575,1</b>	<b>575,1</b>	<b>m<sup>3</sup>/rok</b>
<b>potřeba vody pro každodenní úklid</b>	<b>35,5</b>	<b>35,5</b>	<b>35,5</b>	<b>m<sup>3</sup>/rok</b>
<b>praní prádla</b>	<b>18</b>	<b>22,5</b>	<b>27</b>	<b>m<sup>3</sup>/rok</b>
<b>spotřeba vody zaměstnanci (50 l/osobu/směnu)</b>	<b>48</b>	<b>48</b>	<b>48</b>	<b>m<sup>3</sup>/rok</b>
<b>Celková spotřeba vody min.</b>	<b>5 902,1</b>	<b>7 124,3</b>	<b>8 346,4</b>	<b>m<sup>3</sup>/rok</b>
<b>Průměrná spotřeba / návštěvníka</b>	<b>164</b>	<b>158</b>	<b>154</b>	<b>l/návštěvníka</b>
<b>Roční náklady v Kč</b>	<b>472 200</b>	<b>569 900</b>	<b>667 700</b>	<b>Kč/rok</b>

Zdroj: vlastní zpracování

**Tabulka 34 Kalkulace spotřeby energií v rozdílové variantě - realistická varianta**

Energie	Počet jednotek	Cena / jednotku	Celkový náklad
vodné, stočné	7 124,3 m <sup>3</sup>	80 Kč/m <sup>3</sup>	569 900 Kč/rok
el.energie	300 MWh	2 736 Kč/MWh	820 800 Kč/rok
Teplo z centrální kotelny Teplo a.s.	450 GJ	444 Kč/GJ	199 800 Kč/rok
<b>Celkové náklady za energie</b>			<b>1 590 500 Kč/rok</b>

Zdroj: vlastní zpracování

### Opravy a udržování

Po realizaci investice je plánováno zvýšení výdajů na opravy a údržbu navíc o 100 tis. Kč (náklady na opravu a údržbu přístavby saunového světa).

**Tabulka 35 Opravy a udržování, v Kč**

Kalkulace	Jednotka	V případě nerealizace projektu	V případě realizace projektu	PROJEKT (rozdílová hodnota)
		stávající stav	vč. saunového světa	(+/-)
Opravy a udržování	Kč/rok	516 600	616 600	100 000
<b>Celkové výdaje</b>	<b>Kč/rok</b>	<b>516 600</b>	<b>616 600</b>	<b>100 000</b>

Zdroj: provozovatel

### Pojištění majetku

Majetek pořízený v rámci projektu bude pojištěn v rámci rámcové smlouvy na celkový majetek města Bruntál. Zvýšení výdajů se vzhledem k rozsahu navýšení pojistné hodnoty předpokládá v zanedbatelné výši ve vztahu k celkovému majetku Města Bruntál.

### Ostatní náklady

Ostatní náklady související s provozem projektu zahrnují především zvýšené náklady na ostatní služby, školení, vzorky vody, revize, marketing, provize TS Bruntál, s.r.o. a vyčíslení DPH.

**Tabulka 36 Ostatní služby, v Kč**

Kalkulace	Jednotka	V případě nerealizace projektu	V případě realizace projektu	PROJEKT (rozdílová hodnota)
		stávající stav	vč. saunového světa	(+/-)
- ostatní služby (školení, vzorky, revize, marketing...)	Kč/rok	517 900	517 900	0
- školení obsluhy sauny	Kč/rok	0	20 000	20 000
- vzorky vody (sauna)	Kč/rok	0	30 000	30 000
- revize (sauna)	Kč/rok	0	100 000	100 000
- marketing, reklama	Kč/rok	0	100 000	100 000
<b>Celkové výdaje</b>	<b>Kč/rok</b>	<b>517 900</b>	<b>767 900</b>	<b>250 000</b>

Zdroj: provozovatel

**Tabulka 37 Jiné provozní náklady**

Kalkulace	Jednotka	V případě nerealizace projektu	V případě realizace projektu	PROJEKT (rozdílová hodnota)	PROJEKT (rozdílová hodnota)	PROJEKT (rozdílová hodnota)
		stávající stav	vč. saunového světa	REALISTICKÁ	OPTIMISTICKÁ	PESIMISTICKÁ
Jiné provozní náklady	Kč/rok	47 400	47 400	0	0	0
Provize TS (3% z tržeb)	Kč/rok	455 600	628 800	173 200	207 800	138 600
<b>Celkové výdaje</b>	<b>Kč/rok</b>	<b>503 000</b>	<b>676 200</b>	<b>173 200</b>	<b>207 800</b>	<b>138 600</b>

Zdroj: provozovatel



**Tabulka 38 DPH**

Kalkulace	Jednotka	V případě nerealizace projektu	V případě realizace projektu	PROJEKT (rozdílová hodnota)	PROJEKT (rozdílová hodnota)	PROJEKT (rozdílová hodnota)
		stávající stav	REALISTICKÁ	REALISTICKÁ	OPTIMISTICKÁ	PESIMISTICKÁ
DPH	Kč/rok	1 805 800	2 215 700	409 900	409 900	409 900
<b>Celkové výdaje</b>	<b>Kč/rok</b>	<b>1 805 800</b>	<b>2 215 700</b>	<b>409 900</b>	<b>409 900</b>	<b>409 900</b>

Zdroj: provozovatel

## PROVOZNÍ VÝNOSY

**Tabulka 39 Provozní výnosy v realistické variantě odhadu poptávky, v Kč (rozdílová varianta)**

Název	Celkem	2018	2019	2020	2021-2036	2037
<b>Celkové provozní výnosy</b>	<b>121 504 700</b>	<b>0</b>	<b>962 400</b>	<b>5 774 300</b>	<b>...</b>	<b>5 774 300</b>
Provozní výnosy	104 899 800	0	962 400	5 774 300	...	5 774 300
Financování provozní ztráty	0	0	0	0	...	0
Zůstatková hodnota	16 604 900	0	0	0	...	16 604 900

\* Zahájení provozní fáze (plného provozu) je plánováno od 11/2019.

Zdroj: provozovatel

### Provozní výnosy

Provozní výnosy v rozdílové variantě (tzn. pouze v případě provozu saunového světa vč. pronájmu masérny) zahrnují tržby ze vstupného do saunového světa, pronájmu prostor masáží a drobný prodej zboží v rámci baru v saunovém světě. **Predikce tržeb saunového světa** vychází ze stanovené **ceny vstupného** a předpokládané **návštěvnosti saunového světa** v jednotlivých letech. **Tržby z pronájmu prostor masérny** jsou stanoveny cenou 630 Kč za m<sup>2</sup>. V současnosti nám není známá přesná plocha prostor, proto je plocha místnosti odhadována na 12 m<sup>2</sup>. **Tržby plynoucí z drobného prodeje** slazených nápojů, vína, piva a drobného občerstvení v rámci baru jsou odhadovány v objemu 15% návštěvníků s průměrnou útratou 27 Kč/osobu.

Na základě současných zkušeností je uvažována struktura návštěvníků:

- prac. dny (63%), svátky, víkendy (37%)
- dospělí (54%), zlevněné (38%), děti (8%)

Při kalkulaci tržeb vycházíme z předpokládané návštěvnosti v rámci **realistické varianty** vývoje odhadu poptávky.

**Tabulka 40 Kalkulace tržeb, v Kč (REALISTICKÁ VARIANTA, rozdílová varianta)**

Tržby	Jednotka	Poč. jedn.	Kč / jedn.	Tržby v Kč
<b>Saunový svět - dospělí</b>	<b>osob/rok</b>			<b>3 248 910</b>
- prac. dny	osob/rok	15 309	130	1 990 170
- svátky, víkendy	osob/rok	8 991	140	1 258 740
<b>Saunový svět - zlevněné</b>	<b>osob/rok</b>			<b>1 944 270</b>
- prac. dny	osob/rok	10 773	110	1 185 030
- svátky, víkendy	osob/rok	6 327	120	759 240
<b>Saunový svět - děti</b>	<b>osob/rok</b>			<b>391 320</b>
- prac. dny	osob/rok	2 268	105	238 140
- svátky, víkendy	osob/rok	1 332	115	153 180
<b>Pronájem masérna</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>12</b>	<b>630</b>	<b>7 560</b>
<b>Tržby bar</b>	<b>osob / rok</b>	<b>6 750</b>	<b>27</b>	<b>182 250</b>
<b>Celkem za rok</b>				<b>5 774 300</b>

Zdroj: vlastní zpracování

Pro srovnání uvádíme také vývoj v **pesimistické** a **optimistické** variantě.

**Tabulka 41 Kalkulace tržeb, v Kč (PESIMISTICKÁ VARIANTA, rozdílová varianta)**

Tržby	Jednotka	Poč. jedn.	Kč / jedn.	Tržby v Kč
<b>Saunový svět - dospělí</b>	<b>osob/rok</b>			<b>2 599 128</b>
- prac. dny	osob/rok	12 247	130	1 592 136
- svátky, víkendy	osob/rok	7 193	140	1 006 992
<b>Saunový svět - zlevněné</b>	<b>osob/rok</b>			<b>1 555 416</b>
- prac. dny	osob/rok	8 618	110	948 024
- svátky, víkendy	osob/rok	5 062	120	607 392
<b>Saunový svět - děti</b>	<b>osob/rok</b>			<b>313 056</b>
- prac. dny	osob/rok	1 814	105	190 512
- svátky, víkendy	osob/rok	1 066	115	122 544
<b>Pronájem masérna</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>12</b>	<b>630</b>	<b>7 560</b>
<b>Tržby bar</b>	<b>osob / rok</b>	<b>5 400</b>	<b>27</b>	<b>145 800</b>
<b>Celkem za rok</b>				<b>4 621 000</b>

Zdroj: vlastní zpracování

**Tabulka 42 Kalkulace tržeb, v Kč (OPTIMISTICKÁ VARIANTA, rozdílová varianta)**

Tržby	Jednotka	Poč. jedn.	Kč / jedn.	Tržby v Kč
<b>Saunový svět - dospělí</b>	<b>osob/rok</b>			<b>3 898 692</b>
- prac. dny	osob/rok	18 371	130	2 388 204
- svátky, víkendy	osob/rok	10 789	140	1 510 488
<b>Saunový svět - zlevněné</b>	<b>osob/rok</b>			<b>2 333 124</b>
- prac. dny	osob/rok	12 928	110	1 422 036
- svátky, víkendy	osob/rok	7 592	120	911 088
<b>Saunový svět - děti</b>	<b>osob/rok</b>			<b>469 584</b>
- prac. dny	osob/rok	2 722	105	285 768
- svátky, víkendy	osob/rok	1 598	115	183 816
<b>Pronájem masérna</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>12</b>	<b>630</b>	<b>7 560</b>
<b>Tržby bar</b>	<b>osob / rok</b>	<b>8 100</b>	<b>27</b>	<b>218 700</b>
<b>Celkem za rok</b>				<b>6 927 700</b>

Zdroj: vlastní zpracování

## 6.1. Plán cash-flow v jednotlivých letech bez vlivů financování po celou dobu referenčního období

### Přípravná a realizační fáze

#### Výdaje v jednotlivých etapách projektu na jednotlivé aktivity projektu

Projekt je plánován jako jednoetapový. Výdaje budou realizovány v letech 2018-2019.

V průběhu přípravy a realizace projektu budou vynaloženy následující výdaje, stanovené odborným odhadem dle Studie:

- ✓ stavební náklady vč. vybavení 30 000 000 Kč

**Celkové výdaje: 30 000 000 Kč vč. DPH**

**Tabulka 43 Plán cash-flow v realizační fázi projektu**

Položka	2018	2019	2020	2021-2036	2037
Celkové investiční náklady	15 000 000	15 000 000	0	...	0
Celkové investiční náklady	15 000 000	15 000 000	0	...	0

Zdroj: vlastní zpracování

**Tabulka 44 Zdroje financování**

Položka	2018	2019	2021-2036	2037
Celkové zdroje financování	15 000 000	15 000 000	...	0
Příspěvek unie	0	0	...	0
Soukromé zdroje	0	0	...	0
Finanční prostředky ze státního rozpočtu	0	0	...	0
Finanční prostředky ze státních fondů	0	0	...	0
Finanční prostředky z rozpočtu kraje	0	0	...	0
Finanční prostředky z rozpočtu obce	15 000 000	15 000 000	...	0
Jiné národní veřejné finanční prostředky	0	0	...	0
Ostatní zdroje *	0	0	...	0

Zdroj: vlastní zpracování

### Provozní fáze

Finanční plán (cash flow) projektu je kalkulován po dobu referenčního období na 20 let.

**Tabulka 45 Plán cash-flow v provozní fázi projektu (rozdílová varianta)**

Položka	2018	2019	2020	2021	2021-2036	2037
Cash flow	0	312 200	1 873 600	1 873 600	1 873 600	18 478 500
Celkové provozní příjmy	0	962 400	5 774 300	5 774 300	5 774 300	5 774 300
Zůstatková hodnota	0	0	0	0	0	16 604 900
Celkové provozní náklady	0	650 200	3 900 700	3 900 700	3 900 700	3 900 700
Financování provozní ztráty	0	0	0	0	0	0

Zdroj: vlastní zpracování

### Zdroje financování provozních výdajů

Po realizaci projektu je plánováno zvýšení provozních příjmů o 5 774,3 tis. Kč/rok, zvýšení provozních výdajů o 3 900,7 tis. Kč/rok.

Kladný roční cash flow projektu ve výši 1 873,6 tis. Kč bude sloužit k pokrytí ztrátové zbývající části Wellness centra Bruntál (plavecký bazén) a vytvoření kladného provozního cash flow ve výši 330,0 tis. Kč/rok.

Před realizaci projektu dosahovala průměrná provozní ztráta 1 543,6 tis. Kč/rok (2010-2017).

Po realizaci projektu je plánován samofinancovatelný provoz celého Wellness centra Bruntál.

## 6.2. Vyhodnocení plánu cash-flow:

Plán cash flow projektu v jednotlivých letech referenčního období pro účely kalkulace výpočtu kritériálních ukazatelů efektivity a udržitelnosti uvádíme v následujících tabulkách.

Z výsledků finanční analýzy vyplývá, že projekt je finančně návratný v 15. roce.

Udržitelnost projektu je zajištěna ve všech fázích projektu.

**Tabulka 46 Plán cash flow (vstupy) pro výpočet návratnosti investic**

Položka	2018	2019	2020	2021-2036	2037
Celkové investiční náklady	15 000 000	15 000 000	0	...	0
Celkové provozní náklady	0	650 200	3 900 700	...	3 900 700
Celkové provozní výnosy	0	962 400	5 774 300	...	22 379 200
Celkové finanční náklady pro návratnost investice	0	0	0	...	0
Návratnost investice	-15 000 000	-14 687 800	1 873 600	...	18 478 500
Kumulovaná návratnost investice	-15 000 000	-29 687 800	-27 814 200	...	20 641 903

Zdroj: vlastní zpracování

**Tabulka 47 - Plán cash flow (vstupy) pro výpočet udržitelnosti projektu**

Položka	2018	2019	2020	2021	2022-2036	2037
Celkové investiční náklady	15 000 000	15 000 000	0	0	...	0
Celkové provozní náklady	0	650 200	3 900 700	3 900 700	...	3 900 700
Celkové provozní výnosy	0	962 400	5 774 300	5 774 300	...	22 379 200
Celkové finanční náklady pro návratnost investice	0	0	153 600	153 600	...	0
Celkové finanční náklady ostatní	0	0	0	0	...	0
Celkové zdroje financování	15 000 000	15 000 000	0	0	...	0
Udržitelnost	0	312 200	1 720 000	1 720 000	...	18 478 500
Kumulovaná udržitelnost	0	312 200	2 032 200	3 752 200	...	49 105 903

Zdroj: vlastní zpracování

### 6.3. Výsledky finanční analýzy

#### FINANČNÍ NÁVRATNOST INVESTICE

Ukazatele finanční návratnosti investic zobrazují, jak je projekt rentabilní bez uvažování dotace.

##### VARIANTA - Financování z vlastních zdrojů

Tabulka 48 Výsledná hodnota kritériálních ukazatelů návratnosti investic pro FA

Název a označení ukazatele	Výsledná hodnota	Srovnávaná hodnota	Interpretace výsledku
Kritériální ukazatele počítané z finančních toků investice			
<b>FNPV</b> Finanční čistá současná hodnota investice	<b>1 564 718 Kč</b>	≥ 0 Kč	projekt je finančně rentabilní
<b>DDN</b> Doba návratnosti investice	<b>17,85 let</b>	≤ 20 let	projekt je finančně rentabilní
<b>FNPV/I</b> Index rentability investice	<b>0,05</b>	≥ 0	projekt je finančně rentabilní
<b>IRR</b> Finanční vnitřní výnosové procento investice	<b>4,48 %</b>	> 4,0 %	projekt je finančně rentabilní

Bez ohledu na způsob financování celkové investice je projekt **finančně rentabilní, návratný je v 18. roce referenčního období (16. roce provozu)**. Finanční vnitřní výnosové procento je **4,48%** a převyšuje tak standardní diskontní sazbu o **0,48 p.b.** Finanční čistá současná hodnota investice je vyšší než 0 Kč a dosahuje **1,6 mil. Kč**.

##### VARIANTA - Financování z úvěru

Je uvažován úvěr ve výši 30 mil. Kč, s dobou splácení 10 let, úrokovou sazbou 1,0 p. a., úroky ve výši 12 800 tis. Kč/měsíc, 153 600 Kč/rok.

Tabulka 49 Výsledná hodnota kritériálních ukazatelů návratnosti investic pro FA

Název a označení ukazatele	Výsledná hodnota	Srovnávaná hodnota	Interpretace výsledku
Kritériální ukazatele počítané z finančních toků investice			
<b>FNPV</b> Finanční čistá současná hodnota investice	<b>366 801 Kč</b>	≥ 0 Kč	projekt je finančně rentabilní
<b>DDN</b> Doba návratnosti investice	<b>18,67 let</b>	≤ 20 let	projekt je finančně rentabilní
<b>FNPV/I</b> Index rentability investice	<b>0,01</b>	≥ 0	projekt je finančně rentabilní
<b>IRR</b> Finanční vnitřní výnosové procento investice	<b>4,11 %</b>	> 4,0 %	projekt je finančně rentabilní

Bez ohledu na způsob financování celkové investice je projekt **finančně rentabilní, návratný je v 19. roce referenčního období (17. roce provozu)**. Finanční vnitřní výnosové procento je **4,11%** a převyšuje tak standardní diskontní sazbu o **0,11 p.b.** Finanční čistá současná hodnota investice je vyšší než 0 Kč a dosahuje **0,4 mil. Kč**.

## 11 HODNOCENÍ EFEKTIVITY A UDRŽITELNOSTI PROJEKTU

### 11.1 Hodnocení efektivity projektu

S realizací projektu jsou, kromě příjmů/výdajů investora/provozovatele zahrnutých ve finanční analýze, spojeny tyto významné socioekonomické přínosy:

- ✓ Zlepšení infrastruktury pro volnočasové aktivity (jednorázový uživatel)
- ✓ Vytvoření nových pracovních míst
- ✓ Rozvoj cestovního ruchu v regionu

#### Socioekonomické přínosy projektu

Hlavním přínosem saunového světa je zvýšení atraktivity wellness centra pro zákazníka, zvýšení návštěvnosti Wellness centra Bruntál, a tím i jeho konkurenceschopnosti. Přínosem je také vytvoření 4,29 nových pracovních míst.

#### Zvýšení zaměstnanosti (vytvoření nového pracovního místa)

V rámci projektu vzniknou 4 nová pracovní místa na plný úvazek a 2 pozice pro příležitostnou práci, brigádu na základě uzavřené dohody o provedení práce (DPP, max. 300 hodin za rok / pracovníka, jedná se tedy v přepočteném stavu o 0,29 nového pracovního místa).

Jedná se o pozici obsluhy, úklidu, recepce a univerzální pozice v rámci nového saunového světa. Projekt tak přispěje ke zvýšení zaměstnanosti v regionu s dlouhodobě vysokou nezaměstnaností – okres Bruntál, kde v roce 2016 činil podíl nezaměstnaných osob 9,49%.

Z nově vytvořených pracovních míst budou plynout přínosy státu, resp. veřejným rozpočtům (zvýšení daňových příjmů a výběru pojistného z nově vytvořených pracovních míst a domácnostem, resp. zaměstnancům (zvýšení čistých příjmů ze závislé činnosti).

#### Zvýšení zaměstnanosti (nová pracovní místa)

Tabulka 50 Zvýšení zaměstnanosti

Pracovní místo	Počet nových pracovních míst	Pracovní úvazek
pracovní pozice	počet zaměstnanců	plný/částičný
stálé pozice	4	4,0
příležitostně – DPP max. 300 hod./rok	2	0,29
<b>Celkem</b>	<b>6</b>	<b>4,29</b>

Zdroj: personální zajištění projektu, provozovatel

#### Zlepšení infrastruktury pro volnočasové aktivity

Díky realizaci projektu dojde ke komplexnosti nabídky služeb Wellness centra Bruntál a celkově k naplnění významu názvu tohoto zařízení. Infrastruktura pro volnočasové aktivity ve městě Bruntál tak dosáhne významných kvalit. Zvýší se atraktivita a návštěvnost Wellness centra Bruntál a tím také jeho konkurenceschopnost.

#### Bezbariérové úpravy

S ohledem na charakter stávajícího objektu a navrhovaný rozsah stavebních úprav je projekt řešen jako bezbariérový.

### **Rozvoj cestovního ruchu v regionu**

Předmětem projektu je přístavba saunového světa v rámci stávajícího Wellness centra Bruntál. Realizací projektu dojde ke zkvalitnění a rozšíření infrastruktury pro relaxaci a volný čas.

Výše uvedené se stává předpokladem pro zvýšení návštěvnosti, ale také **prodloužení doby návštěvy** návštěvníků města Bruntál a okolí. Současná průměrná doba přenocování v okrese Bruntál činí 3,2 dny. Vzhledem k rozsahu projektu, je odhadováno prodloužení doby přenocování návštěvníka památky min. o **1 hod. a 15 min.** Po realizaci projektu je odhadován roční nárůst návštěvníků saunového světa na 45 000 osob.

Klíčové faktory po realizaci projektu, které ovlivní (prodlouží) délku návštěvy:

- ✓ rozšíření o saunový svět
- ✓ rozšíření nabídky služeb také o masáže
- ✓ komfortní prostředí pro návštěvníky vč. sociálního zázemí
- ✓ vznik nových odpočinkových prostor

## **11.2 Udržitelnost projektu**

Investorem a zároveň vlastníkem výstupů projektu bude město Bruntál. Údržbu výstupů projektu bude zajišťovat TS Bruntál, s.r.o.

Provozní, administrativní i finanční **udržitelnost** projektu je zajištěna. Všechna rizika byla identifikována už ve fázi přípravy projektu a byla přijata řádná opatření k jejich eliminaci.

Pro zabezpečení přípravy, realizace a administrace projektu byl sestaven projektový tým, tvořený zaměstnanci městského úřadu Bruntál a zástupce provozovatele. Projekt je po technické stránce připraven k realizaci. V případě zahájení přípravy projektu bude následovat zpracování odpovídající projektové dokumentace a stavebního položkového rozpočtu.

**Administrativní udržitelnost** projektu bude probíhat v kompetenci města Bruntál, zaměstnanců Městského úřadu Bruntál. Hlavní odpovědnost za přípravu, realizaci a administraci projektu ponese projektový manažer.

**Provoz a údržbu výstupů** projektu bude stejně jako dosud zajišťovat TS Bruntál, s.r.o., která je za tímto účelem založena a má v ní bohaté zkušenosti.

### **Finanční udržitelnost projektu**

#### **Profinancování projektu v přípravné a realizační fázi**

Profinancování celého projektu bude zajištěno z vlastních příp. cizích zdrojů města Bruntál.

Profinancování projektu je zajištěno z vlastních příp. cizích zdrojů města Bruntál ve výši 30 000 000 Kč. Částka bude zpřesněna po zpracování projektové dokumentace pro stavební povolení a stavebního položkového rozpočtu.

V současnosti není znám vhodný dotační titul, ze kterého by bylo možné čerpat dotaci na výstavbu saunového světa a ani do budoucna se v současnosti neočekává vyhlášení vhodného dotačního titulu v rámci evropských fondů (v programovém období 2014-2020).

#### **Financování v provozní fázi projektu**

Projekt generuje **provozní příjmy** ve výši **5 774,3 tis. Kč** ročně v rozdílové variantě a v plném provozu. Tyto příjmy převyšují plánované zvýšení provozních nákladů saunového světa o 1 873,6 tis. Kč. Tento vygenerovaný zisk bude sloužit k pokrytí ztrátové zbývající části Wellness centra Bruntál (plavecký bazén) a vytvoření **kladného provozního**

cash flow ve výši 330,0 tis. Kč/rok. Před realizací projektu dosahovala průměrná provozní ztráta 1 543,6 tis. Kč/rok (2010-2017).

Po realizaci projektu je plánován samofinancovatelný provoz celého Wellness centra Bruntál.

**Tabulka 51 Finanční udržitelnost projektu rozdílová varianta**

Položka	2018	2019	2020	2021	2022-2036	2037
Celkové investiční náklady	15 000 000	15 000 000	0	0	...	0
Celkové provozní náklady	0	650 200	3 900 700	3 900 700	...	3 900 700
Celkové provozní výnosy	0	962 400	5 774 300	5 774 300	...	22 379 200
Celkové finanční náklady pro návratnost investice	0	0	153 600	153 600	...	0
Celkové finanční náklady ostatní	0	0	0	0	...	0
Celkové zdroje financování	15 000 000	15 000 000	0	0	...	0
<b>Udržitelnost</b>	<b>0</b>	<b>312 200</b>	<b>1 720 000</b>	<b>1 720 000</b>	<b>...</b>	<b>18 478 500</b>
<b>Kumulovaná udržitelnost</b>	<b>0</b>	<b>312 200</b>	<b>2 032 200</b>	<b>3 752 200</b>	<b>...</b>	<b>49 105 903</b>

*Zdroj: vlastní zpracování*

**Udržitelnost projektu je zajištěna ve všech fázích, kumulované cash flow projektu dosahuje nezáporných hodnot.**



## 12 ANALÝZA ŘÍZENÍ RIZIK, CITLIVOSTNÍ ANALÝZA

### 9.1. Analýza rizik

#### Rizika projektu

Jednotlivé kroky analýzy rizik:

- Identifikace hlavních rizik pro jednotlivé fáze projektu.
- U každého rizika byla odhadnuta pravděpodobnost výskytu (1 - téměř vyloučená až 5 - téměř jistá) a míra dopadu (závažnost rizika 1- nejnižší, 5 - nejvyšší).
- Každé riziko bylo vyhodnoceno jako riziko zanedbatelné, závažné, kritické.
- Byla přijata eliminační opatření

**Tabulka 52 Vyhodnocení vlivu hlavních rizik na realizaci a provoz projektu**

Skup.	Č.	Riziko	pravděpo- dobnost výskytu	závažnost rizika (1 nejnižší, 5 nejvyšší)	fáze	návrhy opatření pro řízení rizik
Legislativní	R1	Chyby v rámci výběru dodavatele	1	3	realizační	<b>Zanedbatelné riziko</b> Výběrové řízení bude realizováno odborným expertem s doloženými zkušenostmi. Zodpovědnost nese projektový manažer.
	R2	Nedodržení smluvních vztahů	2	3	realizační	<b>Závažné riziko-nutné dále sledovat</b> Kvalitní zpracování zadávací dokumentace a návrhu smlouvy, důraz na sankce, kontroly v průběhu realizace. Kontrola rizikových procesů, prevence. Zodpovědnost nese projektový manažer.
	R3	Nedodržení pokynů poskytovatele dotace – pouze v případě, že bude realizováno z dotace	1	2	realizační provozní	<b>Zanedbatelné riziko</b> Riziko vzniká pouze v případě, že bude realizováno z dotačních prostředků. Využití služeb odborné společnosti. Realizace schůzek projektového týmu. Zodpovídá projektový manažer.
Finanční	R4	Nedostatek zdrojů na profinancování, spolufinancování	1	1	realizační provozní	<b>Zanedbatelné riziko</b> Nastaveno cash-flow projektu v době realizace. Město Bruntál vyhradí dostatek vlastních / cizích prostředků na profinancování.
	R5	Navýšení rozpočtu	3	2	realizační	<b>Závažné riziko-nutné dále sledovat</b> Rozpočet bude sestaven na základě předběžných cenových nabídek dle předběžné specifikace. Rozpočet stavby bude nutné zpracovat odbornou osobou na základě projektové dokumentace pro stavební povolení. Dokumentace ve vyšším stupni bude zpracována v průběhu realizace projektu, kdy může při detailnějším rozpracování dojít k nárůstu ceny. Město Bruntál si uvědomuje toto riziko a v případě navýšení rozpočtu má vyhrazeny vlastní zdroje na jejich profinancování. Zodpovídá projektový manažer.

	<b>R6</b>	Neobdržení dotace – pouze v případě nalezení vhodného dotačního titulu	3	5	přípravná	<b>Kritické riziko</b> - pouze v případě nalezení vhodného dotačního titulu, jinak toto riziko nevzniká. K eliminaci tohoto rizika bude zpracována žádost o dotaci včetně finančního rozpočtu externí poradenskou firmou s dlouholetými zkušenostmi. Na přípravě žádosti o dotaci se budou intenzivně podílet všichni členové projektového týmu. Zodpovědnost za přípravu žádosti nese projektový manažer. Příprava žádosti o dotaci se bude řídit výzvou (pokud bude zveřejněn vhodný dotační titul) a všemi relevantními metodickými pokyny platnými v době přípravy projektu. Nejasnosti budou konzultovány.
Technická	<b>R7</b>	Změna harmonogramu projektu, nedodržení termínu realizace	2	3	přípravná realizační	<b>Závažné riziko-nutné dále sledovat</b> Harmonogram byl nastaven s časovou rezervou. Harmonogram a jeho plnění zodpovídá projektový manažer.
	<b>R8</b>	Selhání projektového týmu	1	3	přípravná realizační	<b>Zanedbatelné riziko</b> Sestavení projektového týmu ze zkušených pracovníků - zkušenosti s projekty podpořenými z ROP, OPŽP. Zajištěna zastupitelnost v týmu, odpovědnosti. Spolupráce s externími firmami. Nastavené komunikační kanály. Zodpovídá projektový manažer.
	<b>R9</b>	Nedostatky v projektové dokumentaci	2	3	přípravná realizační	<b>Závažné riziko-nutné dále sledovat</b> Zapojení provozovatele v rámci zpracování projektové dokumentace a celého projektového týmu. Zodpovídá projektový manažer.
	<b>R10</b>	Dodatečné změny požadavků investora	1	3	přípravná realizační	<b>Zanedbatelné riziko</b> Kvalitní zpracování projektové dokumentace pro výběr zhotovitele. Zapojení všech členů projektového týmu vč. provozovatele. Zodpovídá projektový manažer.
	<b>R11</b>	Nedostatečná koordinace stavebních prací	1	3	přípravná realizační	<b>Zanedbatelné riziko</b> Stavební práce budou koordinovány stavebním dozorem a odborným dohledem po celou dobu realizace stavebních prací. Zodpovídá projektový manažer.
	<b>R12</b>	Výběr nekvalitního dodavatele	2	3	přípravná realizační	<b>Závažné riziko-nutné dále sledovat</b> Důkladná příprava zadávacího řízení. Zodpovídá projektový manažer.
Ostatní	<b>R13</b>	Nedostatek poptávky	1	4	provozní	<b>Závažné riziko-nutné dále sledovat</b> Byla provedena marketingová analýza trhu, ze které vyplývá vysoká poptávka a současná návštěvnost Wellness centra Bruntál. Probíhala komunikace s obdobnými provozov. Následně bude komunikováno také s cílovou skupinou.
	<b>R14</b>	Porušení podmínek programu ve fázi udržitelnosti – pouze v případě čerpání dotace	1	3	provozní	<b>Zanedbatelné riziko</b> – pouze v případě čerpání dotace. V přípravné fázi budou indikátory nastaveny reálně, dle plánovaných výstupů projektu. Ve fázi udržitelnosti budou pravidelně připravovány zprávy o realizaci, archivovány doklady a dodržovány všechny podmínky vyplývající z Rozhodnutí, za což budou zodpovědní vybraní členové projektového týmu – zejména projektový manažer.
	<b>R15</b>	Nedostupná kvalitní pracovní síla v době udržitelnosti	1	2	provozní	<b>Zanedbatelné riziko</b> Okres Bruntál je jeden z regionů s nadměrnou mírou nezaměstnanosti. Za výběr nového zaměstnance zodpovídá provozovatel.
	<b>R16</b>	Nenaplnění cílů projektu	1	4	provozní	<b>Zanedbatelné riziko</b> Navýšení návštěvnosti Wellness centra Bruntál bylo

						provedeno expertním odhadem vzhledem ke zkušenostem z obdobných provozů (Aquacentrum Bohumín, Třebíč). V případě nižší návštěvnosti, nutná komunikace, marketing a cílená reklama. Zodpovídá provozovatel.
	<b>R17</b>	Nedostatek finančních prostředků v provozní fázi	1	3	provozní	<b>Zanedbatelné riziko</b> Projekt generuje dostatečné provozní příjmy pokrývající zvýšené provozní výdaje, investice nevyžaduje dodatečné provozní dotace.

## 9.2. Vyhodnocení rizik

Matice hodnocení rizikových faktorů uvádí přehledně rizika, která je nutné dále sledovat:

**Tabulka 53 Vyhodnocení analýzy rizik**

Tabulka 55 Vyhodnocení analýzy rizik							
		Pravděpodobnost výskytu					
			1	2	3	4	5
Důsledky			téměř vyloučené	spíše nepravděpodobné	pravděpodobné	velmi pravděpodobné	téměř jisté
	1	nevýznamné					
	2	malé	R04, R15				
	3	střední	R01, R03, R08, R10, R11, R14, R17	R02, R05, R07, R09, R12			
	4	značné	R13, R16				
	5	obrovské			R06		
		zanedbatelné					
		závažné (nutno dále analyzovat)					
		kritické (nutná opatření k eliminaci)					

## 12.1 Citlivostní analýza

### Finanční analýza

#### Zásadní předpoklady a proměnné

Klíčovými vstupními parametry jsou veškeré celkové výdaje investice (rozpočet), jednotlivé provozní náklady a provozní příjmy. Každá z těchto proměnných byla změněna o 1% a pro každou tuto změnu zvlášť spočítána nová hodnota kritériálního ukazatele FNPV a FRR.

#### Parametry s vysokou citlivostí:

Nadměrně neovlivňuje výsledky finanční analýzy (IRR) pouze změna investičních nákladů. Ostatní z kritériálních parametrů mají vliv na výsledky finanční analýzy (FNPV, IRR), a to zásadní. Největší vliv má zejména **možná změna provozních příjmů** (tržeb ze vstupného do saunového světa, což je ovlivněno především návštěvností a velikostí poptávky), dále pak **možná změna provozních nákladů** (největší vliv mají osobní výdaje a výdaje na spotřebu energie), a v případě vlivu na FNPV ovlivňuje také možná změna **investičních nákladů**.

**Tabulka 54 Analýza citlivosti FA – návratnost investice**

Parametr	hodnota FNPV v Kč			hodnota FRR v %		
	původní	nová	% změna	původní	nová	% změna
investiční náklady	1 564 718	1 498 450	4,24%	4,48	4,43	1,16%
provozní náklady	1 564 718	1 429 087	8,67%	4,48	4,39	2,06%
provozní příjmy	1 564 718	1 757 008	12,29%	4,48	4,61	2,92%

\* parametr byl změněn o 1%

## 13 HARMONOGRAM PROJEKTU

### Plánovaný orientační harmonogram

Datum zahájení projektu:	03/2017
Datum zahájení fyzické realizace projektu:	07/2018
Datum ukončení fyzické realizace projektu:	10/2019
Datum ukončení projektu (kolaudace):	10/2019

**Obrázek 6 Harmonogram a návaznost klíčových aktivit projektu**

	Rok 2017												Rok 2018												Rok 2019												Rok 2020											
Fáze	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Přípravná																																																
Realizační																																																
Provozní																																																

Zdroj: žadatel

Zahájení provozu výstupu projektu je předpokládáno od 11/2019. Provoz a údržbu výstupu projektu bude zajišťovat TS Bruntál, s.r.o.

**Tabulka 55 Náplň projektu (etapy)**

Etapa	Fáze / Aktivita	Náplň	Termín od - do
I. ETAPA: PŘÍPRAVA A REALIZACE PROJEKTU	<b>PŘÍPRAVNÁ FÁZE</b>		
	Zpracování projektové studie a studie proveditelnosti (SP)	Výběr zpracovatele a zpracování studie pro stavbu „Přístavba saunového světa k Wellness Bruntál“ vč. zpracování studie proveditelnosti v souladu s osnovou dle objednávky.	03-06/2017
	Sestavení projektového týmu	Došlo ke zvážení potřebných rolí v projektu, ke stanovení, které aktivity budou provedeny v rámci týmu, a které externě a k jejich personálnímu obsazení kompetentními osobami.	06/2017
	Schválení projektu v Radě města Bruntál	Schválení realizace projektu v Radě města Bruntál. Projekt bude profinancován z rozpočtu města Bruntál příp. z dotací.	06/2017
	Výběr zpracovatele DSP, AD	Výběr zpracovatele projektové dokumentace pro stavební povolení – DSP, autorského dozoru.	09/2017
	Zpracování DSP vč. inženýrské činnosti	Zpracování projektové dokumentace pro stavební povolení – DSP vč. stavebního položkového rozpočtu.	10/2017-01/2018
	Stavební povolení	Vydání stavebního povolení s nabytím právní moci.	02/2018
	Zpracování zadávací projektové dokumentace	Zpracování zadávací projektové dokumentace – ZDS	02/2018
	Zadávací dokumentace	Zaměstnanci městského úřadu Bruntál připraví zadávací podmínky vymezující předmět zakázky.	02/2018
	Výběrové řízení na dodavatele stavebních prací a vnitřního vybavení	Výběr dodavatele stavebních prací proběhne v režimu zakázky podlimitní. Harmonogram realizace výběrového řízení zohledňuje lhůty stanovené MP (zejména lhůtu pro podání nabídky) i všechny procesní fáze VŘ, hlavně: <ul style="list-style-type: none"> <li>odeslání oznámení o zahájení otevřeného řízení (lhůta 22 KD);</li> <li>dodatečné informace;</li> <li>stanovení komise;</li> <li>otevírání obálek, posouzení a hodnocení nabídek;</li> <li>oznámení o výsledku výběrového řízení;</li> <li>lhůta na odvolání (15 KD);</li> </ul> Před uzavřením Smlouvy o dílo odešle žadatel dle potřeby k posouzení kompletní dokumentaci k průběhu výběrového řízení CRR. <ul style="list-style-type: none"> <li>uzavření smlouvy o dílo;</li> </ul>	03-05/2018
	Výběr TDI, BOZP	Výběr TDI, BOZP	05/2018
	<b>REALIZAČNÍ FÁZE</b>		
	Stavební práce a vybavení	Zahájení a realizace stavebních úprav, prací na objektu dle projektové dokumentace, dodávka vybavení. Předání bez vad a nedodělků žadateli.	07/2018-09/2019

	Inženýrská činnost	Po dobu stavebních prací bude probíhat inženýrská činnost – TDI, BOZP, AD.	07/2018-09/2019
	Kolaudace	Kolaudační souhlas.	10/2019
	Administrace a finanční řízení projektu	V průběhu celé přípravné a realizační fáze bude probíhat administrace a finanční řízení projektu (vedení účetnictví, archivace dokumentů, monitorování projektu, řízení změn v projektu, kontrola dodatků ke smlouvě, propagace projektu, informace o projektu na internetových stránkách, kontrola průběhu realizace projektu, kontrola harmonogramu atd.). Administrace a finanční řízení bude probíhat v kompetenci města Bruntál.	06/2018 – 10/2019

*Zdroj: město Bruntál*

## 14 ZÁVĚREČNÉ SHRNUJÍCÍ HODNOCENÍ PROJEKTU

**Předmětem projektu** je rozšíření služeb Wellness centra Bruntál o saunový svět vč. rozšíření nabídky masáží.

**Objekt** Wellness centra Bruntál a dotčených parcel je ve vlastnictví města Bruntál.

**Význam názvu objektu bazénu „Wellness centrum Bruntál“** však svou stávající nabídkou služeb není zcela naplněn. Wellness centra v současné době představují nejen plavecký či relaxační bazén, ale komplexní nabídku relaxačních a sportovních služeb. Moderní wellness centra se zaměřují na aktivní odpočinek svých zákazníků (např. fitness centra) nebo nabízejí služby pro relaxaci tj. sauny s odpočívárnou, zážitkovými sprchami, whirlpool, solária, kosmetika, masáže či alternativní terapii.

**Důležitost saunového světa** na provoz wellness centra spočívá především ve **zvýšení atraktivity a komplexnosti nabízených služeb**. Kvalitní wellness centrum nespočívá jen v nabídce wellness služeb jako je bazén, vířivka, ale také sportovní a relaxační aktivity (např. sauny, fitness centra). Důležitou součástí je také celková atmosféra wellness centra, tedy proklientsky orientovaný a kvalifikovaný personál, příjemné kvalitní prostředí. Je proto důležité neopomenout ani motivaci zaměstnanců. Zároveň má saunový svět také prokazatelný vliv na **zvýšení návštěvnosti wellness centra**, a to nárůst až o **20 - 30 %** stávající návštěvnosti (dle obdobných zařízení). Výhodou pro saunový svět je umístění wellness centra v Bruntále, především z důvodu blízkosti turistické oblasti Jeseníky, která nabízí návštěvníkům obrovské možnosti trávení volného času (turistika, lyžování, cykloturistika, historické památky atd.).

**Realizací projektu, tedy rozšířením wellness centra o saunový svět a nabídky služeb masáží, dojde jednoznačně ke zvýšení kvality nabízených služeb a zvýšení atraktivity pro návštěvníky současného wellness centra, a tím i jeho konkurenceschopnosti.**

**Globálním cílem projektu** je zajistit komplexní nabídku služeb Wellness centra Bruntál, a to rozšířením o saunový svět a nabídku masáží. Dojde tak ke zvýšení návštěvnosti Wellness centra Bruntál a celkově ke zvýšení konkurenceschopnosti.

**Vlivem realizaci projektu dojde k nárůstu návštěvnosti wellness centra o 45 000 návštěvníků, z toho 3 600 dětí.**

**Hlavním přínosem** saunového světa je **zvýšení atraktivity wellness centra** pro zákazníka, **zvýšení návštěvnosti** Wellness centra Bruntál, a tím i jeho konkurenceschopnosti. **Přínosem** je také **vytvoření 4,29 nových pracovních míst** a **rozvoj cestovního ruchu** v regionu.

Už nyní je Wellness centrum výstavním stánkem Města schopným obstát v široké konkurenci. Rozšířením o prostory saunového světa a masáží se stane jedinečným zařízením svého druhu v okruhu 60 - 80 km, schopným konkurovat i privátním zařízením fungujícím v rámci rekreačních středisek v Karlově, Malé Moravce a dalších působících v podhůří Jeseníků.

**Předpokládaná výše investice činí 30 000 000 Kč vč. DPH. Jedná se o odborný odhad dle studie.** Po dopracování projektové dokumentace pro stavební povolení bude rozpočet upřesněn. **Provoz projektu saunového světa v rozdílové variantě je samofinancovatelný ze zvýšených tržeb ze vstupného.** Avšak vzhledem k nutnosti sledování potřeby financování celkového provozu Wellness centra, dochází k dorovnání ztrátového provozu plaveckého bazénu. Celkově dochází ke snížení ztráty celého provozu Wellness centra.

Projekt generuje **zvýšené provozní příjmy** ve výši **5 774,3 tis. Kč** ročně. Tyto příjmy převyšují plánované zvýšení provozních nákladů saunového světa o **1 873,6 tis. Kč** ročně.

Tento vygenerovaný zisk bude sloužit k pokrytí ztrátové zbývající části Wellness centra Bruntál (plavecký bazén) a vytvoření celkově **kladného provozního cash flow ve výši 330,0 tis. Kč/rok**. Před realizací projektu dosahovala průměrná provozní ztráta 1 543,6 tis. Kč/rok (2010-2017).

**Po realizaci projektu tak je plánován samofinancovatelný provoz celého Wellness centra Bruntál.**