



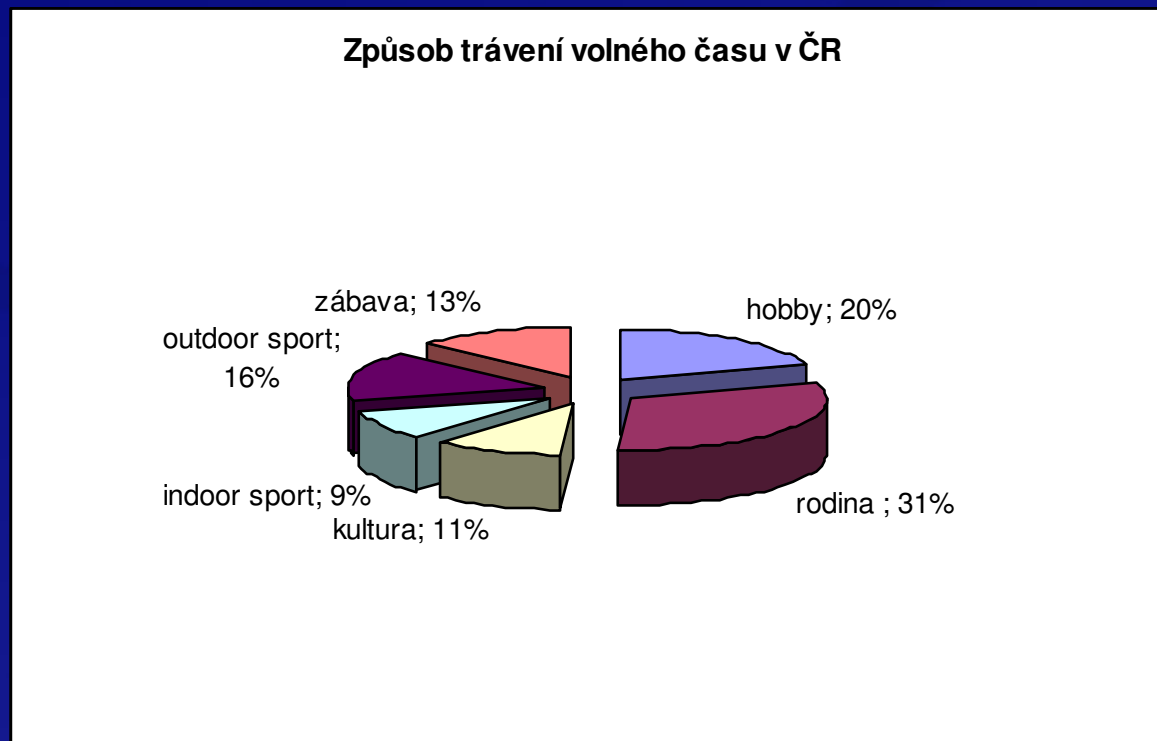
# Volnočasové aktivity – aquaparky a wellness

Ing. Jan Škurek

Seminář PPP projekty v praxi, Hodonín 2009

# Volnočasové aktivity - zaměření

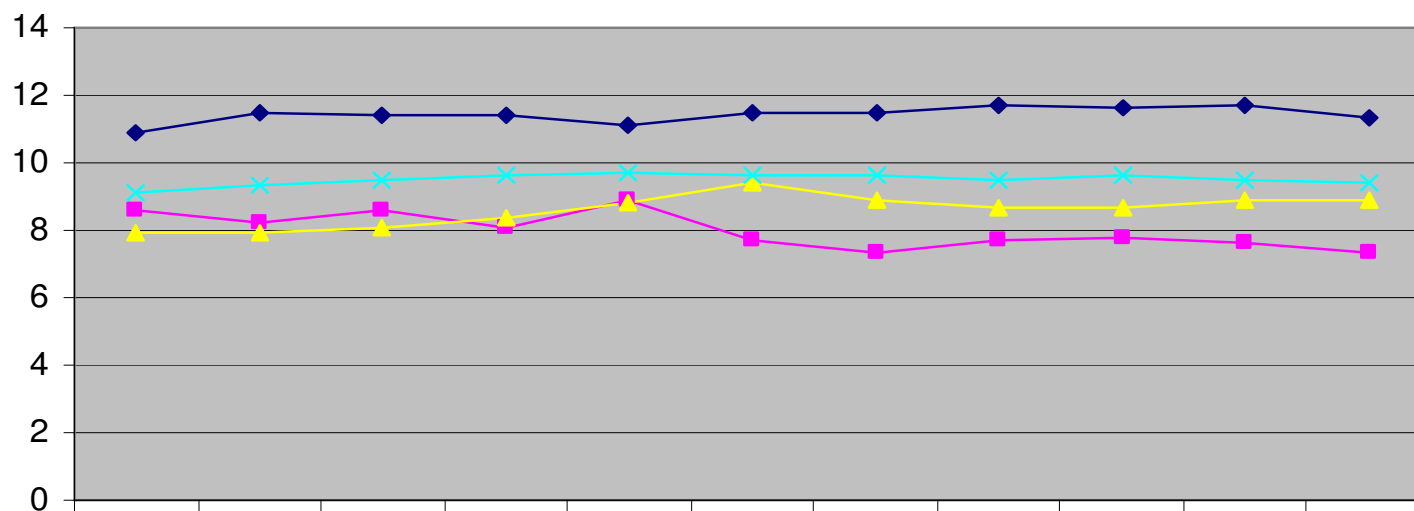
- Sportovní areály
- Bazény
- Wellness
- Kultura
- Zábava



Zdroj: Volný čas 2006, průzkum INCOMA

# Volnočasové aktivity - výdaje

## Výdaje na rekreaci a kulturu 1996 - 2006



	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006
—◆— Česko	10,9	11,5	11,4	11,4	11,1	11,5	11,5	11,7	11,6	11,7	11,3
—■— Polsko	8,6	8,2	8,6	8,1	8,9	7,7	7,3	7,7	7,8	7,6	7,3
—▲— Slovensko	7,9	7,9	8,1	8,4	8,8	9,4	8,9	8,7	8,7	8,9	8,9
—×— EU 27	9,1	9,3	9,5	9,6	9,7	9,6	9,6	9,5	9,6	9,5	9,4

# Obliba rekreačních sportů

- % obyvatelstva mezi 15 - 45 lety
- Sportující min. 1x za měsíc
- Kolektivní sporty (fotbal, volejbal, basketbal, floorball)

Pořadí	Sport	% dospělých
1	Cyklistika	75
2	Plavání	60
3	Kolektivní míčové sporty	40
4	Fitness	30
5	Lyžování (včetně běžeckého)	29
6	In-line bruslení	15
7	Tenis	12
8	Squash/ badminton/ richochet	10
9	Snowboard	6
10	Stolní tenis	3

# Stávající trendy v ČR

- Sklon k multifunkčnosti a maximálnímu využití
- Důraz na vyšší komfort návštěvníků - moderní sociální a gastronomické zázemí, komerční prostory, parkoviště...
- Stěhování z center měst na okraj nebo na místa s dobrou dopravní obslužností
- Výstavba nových aquaparků x zanedbaná sportovní infrastruktura
- Výstavba wellness (Frymburk, Jeseník, Hluboká...)
- V mnoha městech se staví, rekonstruuje, resp. plánují aquaparky (Mladá Boleslav, Uherské Hradiště, České Budějovice, Nymburk)

# Stávající trendy v ČR - aquaparky

**Velké aquaparky**

**Venkovní a větší aquaparky**

**Kryté bazény s atrakcemi**



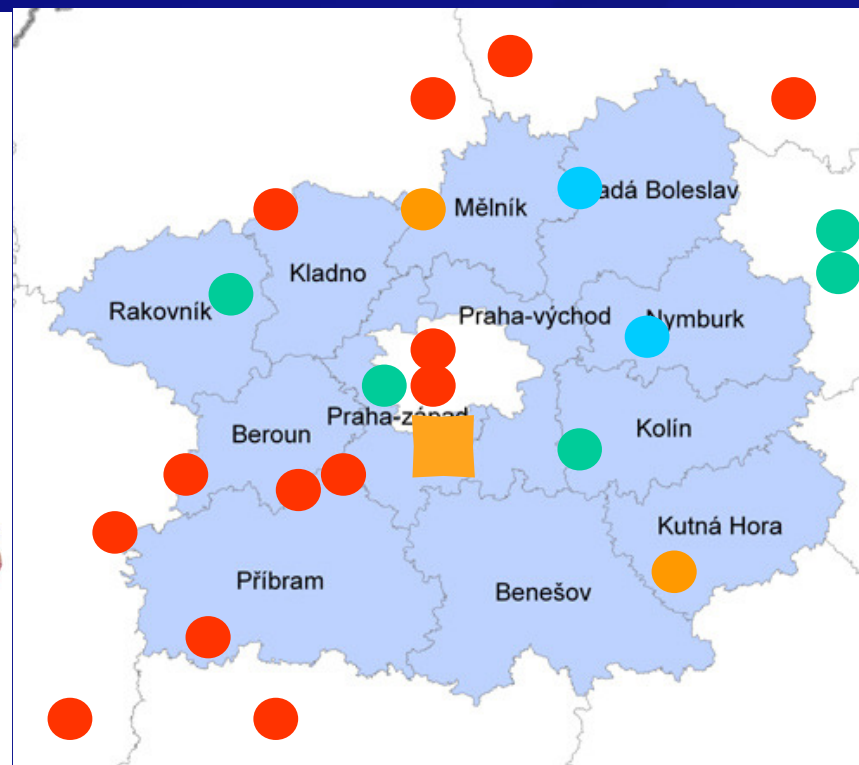
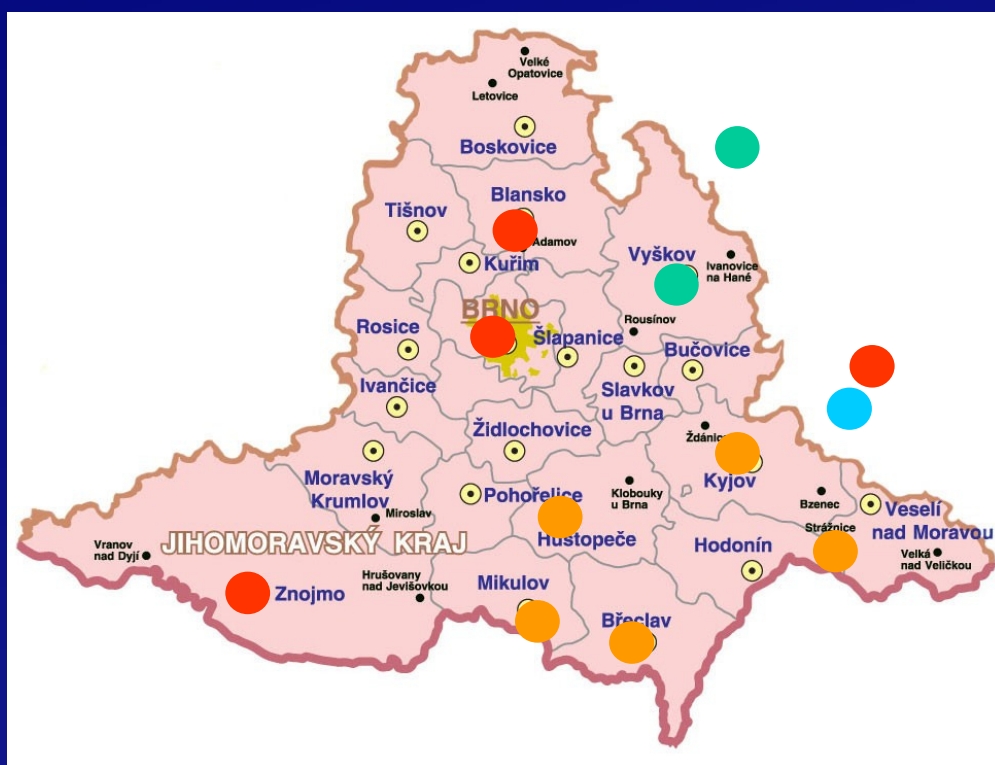
# Aquaparky – Jihomoravský X Středočeský kraj

Velké aquaparky (500.000)

Větší aquaparky (200 – 300 tis.)

Kryté bazény s atrakcemi (do 200 tis.)/venkovní koupaliště

Předpokládaná výstavba nových aquaparků



# Aquaparky v ČR - pozitiva

- Zpravidla menší (25 m) bazény
- Nové nebo nově zrekonstruované prostory
- Zpravidla největší návštěvnost ve městě
- Návštěvnost (velké cca 500 tis., menší zpravidla do 200 tis., střední 300 tis.)
- Vysoká obliba veřejnosti (Slaný 140, Jihlava 150, Kolín 300 tis.)
- Pravidelná (stálá) návštěvnost
- Celodenní využití
- Vyšší vstupné oproti venkovním bazénům (cca 40 -70 Kč/den x 50 – 100 Kč/hod u aquaparku)





# Aquaparky v ČR - negativa

- Provoz na hranici rentability
- Nutné dotace ze strany města
- Malá spádová oblast (region, město)
- Venkovní – cca 40 – 50 dní „koupacích dní“ (pokud není vyhříváný)
- U venkovních bazénů špatně predikovatelná poptávka
- Vysoké provozní náklady
- Vysoká konkurence (25 nových aquaparků za 8 let)
- Vysoký počet soukromých bazénů v ČR (až 250 tis.)
- Pokles návštěvnosti (snížení cen vstupného)



# Možnosti řešení

- Soutěž na využití území
- Výstavba a provoz z vlastních zdrojů
- Výstavba za pomoci EU fondů (ROP)
- PPP projekt
- Řešení formou úvěru
- Joint venture

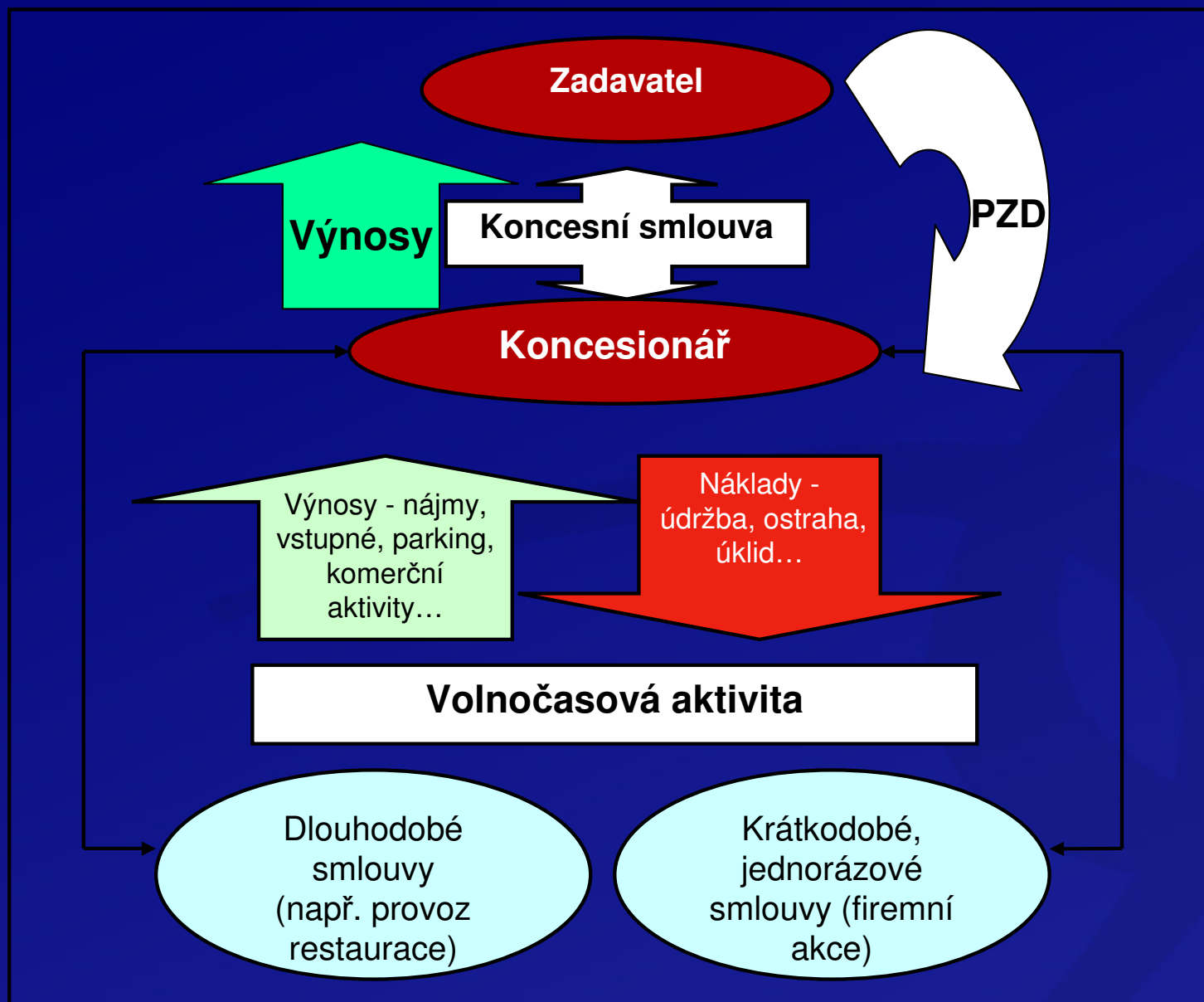


# Varianta PPP

- Investoři v současné době nepřevzou riziko poptávky
- Systém založen na platbě za dostupnost
- Problém s financováním ze strany bank (nutno počítat s eventuálními požadavky na ručení a garanci plateb)
- Možnost využití potenciálu privátního partnera
- Možnost převodu vybraných rizik na privátního partnera



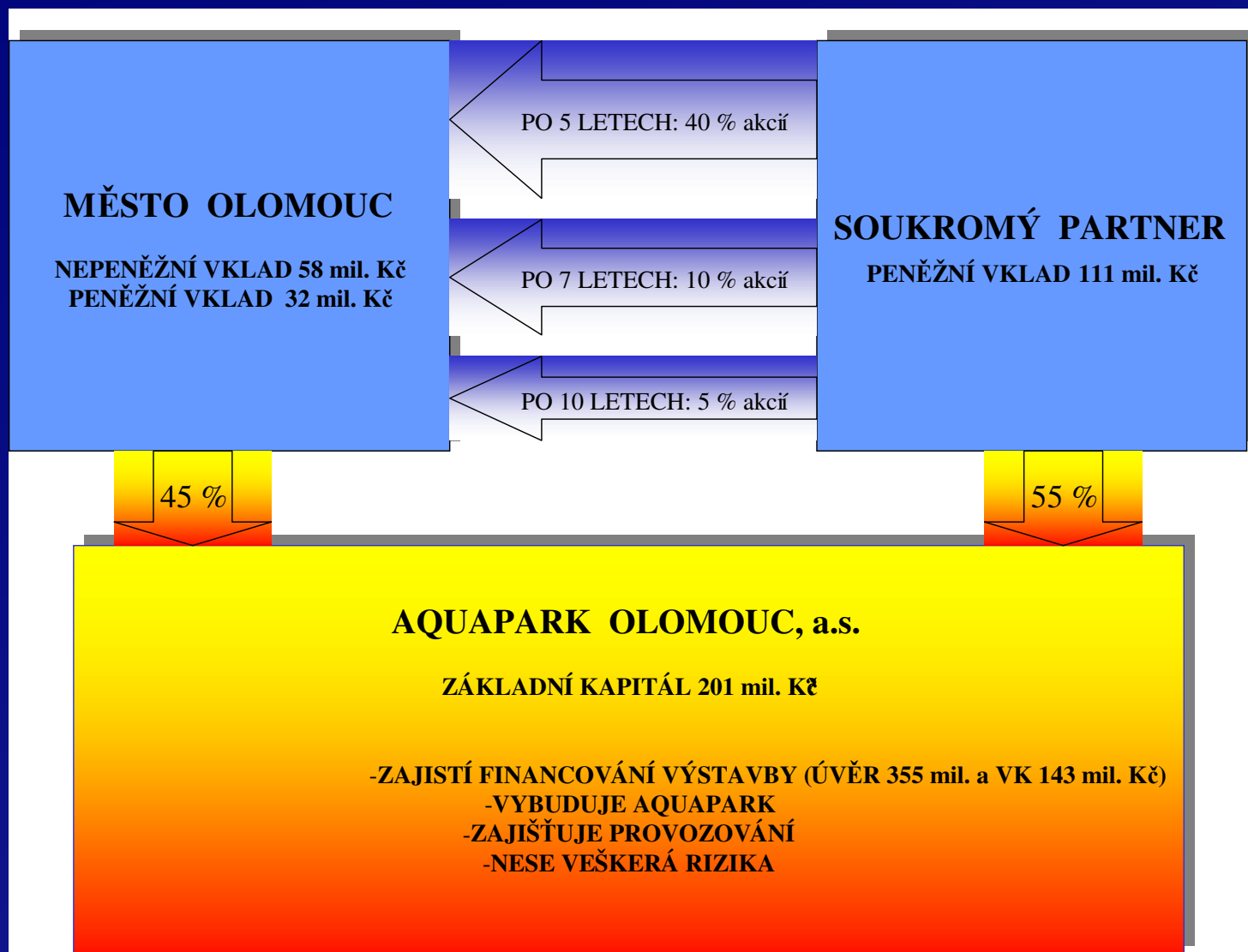
# Struktura fungování v dnešní době



# Varianta joint venture - Olomouc

- 2002-2004 výběr lokality, 2004 – ÚR
- 2005 – zpracování PD pro st. povolení
- 2006 – výběrové řízení (dokumentace pro zadání stavby)
- 04/07 – vybrán uchazeč (Atzwanger, Gemo, Skanska)
- Soutěž před platností KZ
- Malá konkurence (S, M, Gemo, PwC, KŠB)
- 2008-2009 výstavba
- Založení a.s. Aquapark Olomouc (45 % SMO, 55 % SP)
- IN dle nabídky (497 mil. Kč) – úvěr 355 (22 let), zbytek VK SPV

# Varianta PPP



# Platební mechanismus

- Výdaje SMO

## A) investice

Druh výdaje	Rok	Výdaje v Kč
Peněžitý vklad do ZK	2007	32 340 000,00
Odkup 40 % akcií	2012	126 691 616,00
Odkup 10 % akcií	2014	37 978 512,00
Odkup 5 % akcií	2017	24 930 692,00
<b>Celkem investiční výdaje</b>		<b>221 940 820,00</b>

## B) provoz

2009 - 2013 (29,9 mil. / ročně) a dále s cca 10 % navýšením každých pět let

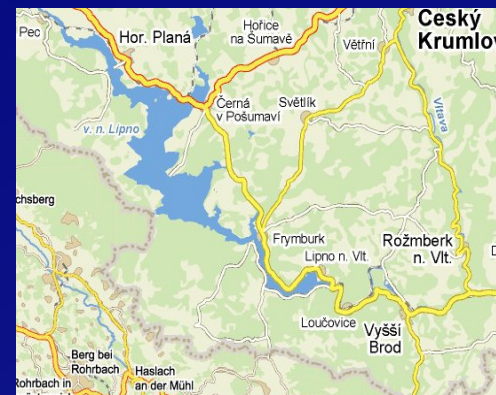
Celkové výdaje na provoz za 25 let – 847 mil.

Výdaje SMO celkem (A + B) 1 070 mil.

Pozn.: Otázkou je, jak vypadá hospodaření a rozdělení zisku SPV (cena dnešního vstupného oproti ceně z nabídky z roku 2007 je o 30 % vyšší, tj. 100 – 130).

# Referenční projekt – wellnesshotel Frymburk

- městečko Frymburk 1500 obyvatel
- největší wellness komplex v ČR
- počáteční investice ve výši 600 mil. Kč
- otevřen v květnu 2008 (investor – Bořivoj Vagner)
- Kategorie 4\* (80 členů personálu)
- Plánovaná návratnost (r. 2008) – 10 let





# Referenční projekt – wellnesshotel

## Frymburk - 2

- Wellness & spa – sauny, solná jeskyně, wellness therapy, beauty, různé druhy koupelí a lázní
- Aquapark pro děti i dospělé rozkládající se na ploše cca 1500 m<sup>2</sup>, jeho součástí jsou různé atrakce (25 m bazén, tobogán, vířivky apod.)
- Další vybavení – bowling, squash, posilovna
- Restaurace 170 míst, kavárna 60 míst, bar u bazénu a bowlingu
- Kapacita ubytování - cca 400 lůžek ve 192 pokojích



# Wellness – modelová podoba

Druh zařízení	Vybavení	Poznámka
<b>Ubytování</b>	Min. 60 osob	2 autobusy (2 - 4 různé sportovní týmy)
<b>Vodní atrakce</b>	Bazén s jednoduchými vodními atrakcemi (tobogán, vířivky, divoká řeka), dětský bazén	Vodní atrakce pouze v případě, že by nebyly k dispozici na krytém bazénu
<b>Prostory pro regeneraci</b>	Masáže, sauna, lázeň, solární louka apod.	Přesná skladba po dohodě s privátním partnerem, požadavky občanů a města
<b>Konferenční sál</b>	Konferenční sál pro 60 osob	Možnost rozdělení sálu na několik menších
<b>Stravování</b>	Restaurace pro cca 100 osob	Možné využití i návštěvníků sjezdovky nebo koupaliště

# Finanční model wellness centra výstupy

<b>Wellness</b>	
Investiční náklady	150 000 000 Kč
Provozní náklady	Ročně o 1 000 000 Kč nižší než výnosy
Náklady financování	151 983 390 Kč
Platba za dostupnost roční	<b>12 991 619 Kč</b>
Platba za dostupnost celkem	324 790 485 Kč

# Citlivostní analýza

Analýza citlivosti platby za dostupnost na změnu návštěvnosti a investičních nákladů - aquapark								
Údržba infrastruktury	2%				1%			
	500 000 000	1 000 000 000	1 367 741 500	1 500 000 000	500 000 000	1 000 000 000	1 367 741 500	1 500 000 000
investiční náklady návštěvnost/den								
300	26 410 731	112 075 254	176 151 850	198 913 332	15 378 717	90 710 892	146 239 811	165 723 282
500	-4 054 851	81 657 907	144 960 046	167 794 912	-15 246 155	59 673 259	114 799 913	134 689 443
1 000	-81 271 709	4 626 661	68 707 012	90 608 850	-91 984 024	-17 442 675	38 022 220	57 695 426
1 500	-156 863 028	-71 836 754	-9 084 288	13 819 479	-167 494 006	-93 613 267	-38 912 438	-18 837 646
2 000	-232 022 915	-148 780 664	-85 733 137	-62 672 770	-242 608 010	-170 188 554	-115 902 888	-96 118 924

**Poznámka:** V případě aquaparku byly měněny pouze investiční náklady, náklady na obnovu infrastruktury a výnosy plynoucí od návštěvníků, pro zjednodušení nebyly proporcionálně změněny provozní náklady, výnosy z parkovného, výnosy z pronájmu komerčních prostor atd.

# PPP projekty - příklady

Česká republika: Tachov, Říčany, Ostrava

Zahraničí:

- Fotbalové stadiony (Portugalsko, Wembley, Stade de France, městský stadion v Manchesteru)
- Hokejové haly – Siemens aréna Vilnius, Hartwall Arena (Helsinky)
- Lázně wellness – Lázně a wellness v Laugardaluru (Island)
- Zábava – Sportovní a zábavní centrum Crosby (VB)
- Sportovní haly – Munster



***Děkuji za pozornost.***



**www.pppcentrum.cz**

**Ing. Jan Škurek**

Ředitel, tel: 234 155 350, [jan.skurek@pppcentrum.cz](mailto:jan.skurek@pppcentrum.cz)