

Provozování, revitalizace a dostavba Lázní Evženie, Klášterec nad Ohří, Česká republika

Vstupní průzkum trhu pro vyhledání strategického partnera



Srpen 2019

Vážené dámy a pánové,

Město Klášterec nad Ohří usiluje o pokračování provozu lázeňského areálu Evženie, o jeho revitalizaci a dostavbu do plnohodnotného formátu komplexního lázeňského zařízení. Z tohoto důvodu jsme se rozhodli hledat dlouhodobého strategického partnera, který by za oboustranně výhodných podmínek provozoval lázně v odpovídajícím kvalitativním standardu a rozsahu služeb. Partnera, který by pomohl společně určit rozsah potřebné revitalizace i její podobu a zároveň by se podílel na rozsahu a formě dostavby areálu tak, aby splňovala veškeré provozní, ekonomické a estetické parametry.

Abychom mohli přizpůsobit rámec tohoto záměru možnostem a preferencím našich potenciálních partnerů, je z našeho pohledu nezbytné porozumět současné situaci na trhu a průzkumem tyto informace získat.

Hledáme partnera, který zachová historickou tradici lázní v Klášterci nad Ohří, zajistí dlouhodobou udržitelnost takového provozu a svým počínáním bude generovat odpovídající podnikatelskou odměnu.

Náš strategický partner by se měl od počátku podílet na přípravě dostavby areálu, uplatnit své představy k zajištění co nejlepšího budoucího fungování. Město Klášterec nad Ohří si tak ponechá zejména kontrolní úlohu nad kvalitou a rozsahem poskytovaných služeb a úkol částečné spoluúčasti na uvažované investici.

Vidím budoucnost Lázní Evženie ve vyvážené kombinaci tradiční lázeňské péče s regeneračními, preventivními a relaxačními pobyty. Tak může být v souladu se současnými trendy zachována ekonomická udržitelnost fungování lázeňského areálu.

Budu vděčný za Vaši reakci, Vaše připomínky, stejně jako za rozsah služeb, které jsou z Vašeho pohledu pro lázeňský areál zajímavé.

Prosím směřujte svou zpětnou vazbu na e-mailovou adresu lazneevzenie@muklasterec.cz, v případě dotazů mne můžete kontaktovat přímo, telefonicky na +420 725 062 488.

Děkuji mnohokrát.



Ing. Štefan Drozd
starosta města

**Provozování, revitalizace a dostavba Lázní Evženie,
Klášterec nad Ohří, Česká republika**

Vstupní průzkum trhu pro vyhledání strategického partnera

Obsah

Lázně Evženie – stručný přehled	4
Záměr průzkumu trhu	6
Procesní postup	6
Historie lázeňství v Klášterci nad Ohří	7
Poloha lázeňského areálu	8
Prameny	9
Léčení a poskytované služby	10
Záměr Města Klášterec nad Ohří	11
Předpokládaný harmonogram	12
Dotazník	12
Obrazová dokumentace	13

Lázně Evženie

| Název projektu

Provozování, revitalizace a dostavba Lázní Evženie, Klášterec nad Ohří

| Vlastník a zadavatel

Město Klášterec nad Ohří

| Lokace

Kyselka 104, 431 51 Klášterec nad Ohří, Česká republika.

Lázeňský areál je umístěn na kraji města Klášterec nad Ohří, v zeleném údolí na břehu řeky Ohře, obklopen zámeckým a lázeňským parkem, s vývěrem pramenů Evženie, Městským a Kláštereckým pramenem.

| Objekty

Areál lázní se rozkládá na ploše více než 70.000 m², empírové budovy z konce 19. století, poslední rekonstrukce v roce 2004 – výstavba a obnova lázeňské infrastruktury, v roce 2006 postavena krytá kolonáda.

| Záměr Města Klášterec nad Ohří

Nalezení strategického partnera pro provozování lázeňské péče, regeneračních a rekreačních pobytů, revitalizaci areálu a jeho další rozvoj podle zpracovaného konceptu, na němž by strategický partner participoval a areál dlouhodobě provozoval.

| Přibližné finanční parametry současného provozu

Roční obrát 22 mil. Kč (0,9 mil. EUR), tříletý průměr

Výkaz zisků a ztrát v posledních třech letech 200 tis. – 900 tis Kč (8 tis. – 36 tis. EUR)

Počet zaměstnanců cca 30

Aproximativní struktura nákladů:

- osobní náklady 65 %;
- energie, materiál 20 %;
- služby a ostatní 15 %.

Ekonomika provozu by měla být významně lepší při dostavbě a získání dalších ubytovacích kapacit, přičemž o možnosti spolufinancování je Město Klášterec nad Ohří připraveno jednat.

| Preferovaná varianta

Dlouhodobý smluvní vztah se strategickým partnerem, který bude odpovědný za převzetí provozu lázní a jeho ekonomickou rentabilitu, údržbu, projektovou přípravu revitalizace a dostavby včetně její realizace.

Zadavatel počítá s finanční spoluúčástí na dostavbě lázeňského areálu.

| Odhadované náklady na revitalizaci a dostavbu

Předběžně odhadované náklady na:

- revitalizaci současného areálu 10 mil. Kč (400 tis. EUR)
- dostavbu areálu (lázeňský objekt s ubytovací kapacitou) 100 mil. Kč (4 mil. EUR)

| Současná struktura areálu

- Lázeňský dům Evzenie s penzionem – ubytování s 35 lůžky, lázeňské a wellness procedury
- Restaurace Peřeje – 70 míst v interiéru, 70 míst na letní zahrádce
- Cafe Wellness
- Loděnice – zázemí pro půjčovnu lodí a kol
- Krytá kolonáda
- Lázeňský park
- Tenisové kurty – tenisový klub Lázně Evzenie

| Stávající poskytované služby

Nestátní zdravotnické zařízení poskytující ambulantní diagnostickou, léčebně preventivní a poradenskou péči.

Ubytování v lázeňském domě a penzionu.

Bazén, whirlpool, infrasauny, solná jeskyně.

Lázeňské procedury – rašelinové koupele a obklady, hydromasážní koupele, parafínový obklad, elektroterapie, magnetoterapie, ultrazvuk, inhalace, lymfodrenáž, masáže, terapeutický laser, rázová vlna.

| Výjimečné faktory

- Lokalita v klidném a tichém údolí řeky Ohře, obklopená zelenými svahy Krušných a Doupovských hor, v sousedství zámku Klášterec nad Ohří.
- Blízké sousedství nově zapsaného statku UNESCO – Montanregion Krušné hory
- Lázeňská tradice od roku 1883.
- Klášterecké léčivé minerální prameny – studené, slabě mineralizované železnaté kyselky s obsahem kysličníku uhličitého, perlivé, s příjemnou a osvěžující chutí a unikátními účinky.
- Fungující lázeňský areál s dlouhodobě vysokou poptávkou a obsazeností.

| Váš pohled – prosíme věnujte pozornost dotazníku na straně 12

Záměr průzkumu trhu

Účelem tohoto dokumentu je získat zpětnou vazbu trhu – od potenciálních investorů, provozovatelů ubytovacích a lázeňských zařízení, bank, investičních fondů či dalších subjektů k záměru provozování, revitalizace a dostavby Lázní Evženie v Klášterci nad Ohří.

Informace z takto získané zpětné vazby budou využity při volbě způsobu a parametrů návrhu smluvního vztahu předtím, než zadavatel Město Klášterec nad Ohří tento projekt oficiálně představí a zapojí do otevřené soutěže tržního prostředí.

Pro Zadavatele jsou zásadní informace z dotazníku na straně 12, stejně jako všechny další připomínky, dotazy a komentáře vztahované k tomuto projektu.

Procesní postup

Prostřednictvím tohoto dokumentu Vám nabízíme účast v přípravném procesu celého projektu. Vaše zapojení je čistě na Vašem uvážení. Informace takto získané budou velmi užitečné při přípravě konkrétní formy projektu, jeho parametrů, stanovení kvalifikačních a hodnotících kritérií.

Otázky vznesené v tomto dokumentu mají široký záběr, proto je forma odpovědí/zpětné vazby na zvážení respondenta. Zadavatel bude vděčný za všechny reakce či komentáře a je si vědom skutečnosti, že v žádném případě nemají jakoukoliv právní či smluvní závaznost.

Zadavatel na základě obdržených reakcí může vstoupit do diskuse s jednotlivými respondenty, pokud si to charakter odezvy vyžádá, k vyjasnění konkrétních otázek.

V případě, že Vás tento záměr zaujme a zvážíte svou účast v tomto konzultačním procesu, prosíme Vás o sdělení této skutečnosti do 31. října 2019 na e-mailovou adresu lazneevzenie@muklasterec.cz, nebo telefonicky starostovi města Štefanu Drozdovi, na číslo +420 725 062 488.

Je třeba zdůraznit, že tento dokument v sobě nenesé žádnou formu smluvní či předmluvní odpovědnosti, není výzvou k podání nabídky ani jinou formou závazku ze strany Města Klášterec nad Ohří.

Informace v dokumentu obsažené jsou poskytnuty ze strany Města Klášterec nad Ohří v dobré víře, se znalostí a úplností dostupnou v daném čase. Je však stále třeba je považovat za orientační. Město Klášterec nad Ohří neodpovídá za jakékoliv náklady, které mohou případně vzniknout zúčastněnému subjektu participací v tomto konzultačním procesu.

Lázně Evženie

Těžba, stáčení a distribuce kyselky ve velkém bylo v Klášterci historicky významnou oblastí podnikání. Počátek lázeňství se zde datuje k 18. květnu 1883, kdy zemědělec Ficker zjistil, že voda v nové studni má najednou kyselou, ale velmi příjemnou chuť. Provedená analýza potvrdila, že se jedná o kvalitní minerálku. V roce 1896 prodal Josef Ficker svůj majetek Františku Fieberovi, cukrovarníkovi z Ústí nad Labem. Ten dosud bezejmenný pramen pojmenoval křestním jménem své manželky Eugenie.

Pramen dal odborně podchytit a upravit jeho jímání a čerpání. Zároveň se začaly stavět potřebné budovy, především plnárna s novým strojním zařízením a elektřinou. Postavil také pavilon přímo nad pramenem a v těsném sousedství založil park o rozloze 2,5 hektaru.

Výsledek chemické analýzy vedl k tomu, že byl pramen Evženie 9. dubna 1898 prohlášen léčivým pramenem. V té době byl nalezen i druhý pramen. Klášterecká kyselka postupně dosáhla výrazné popularity doma i v zahraničí.

Ročně se v klášterecké stáčírně plnilo na 1,5 milionu litrových lahví. Zdejší kyselkou byla dokonce za 2. světové války zásobována i armáda Pouštní lišky Erwina Rommela v Africe. Kyselka byla v provozu až do roku 1950, kdy se Evženie přestala jímat a celý areál pomalu chátral. Druhý pramen byl zabetonován.

S obnovou pramene Evženie se začalo až na jaře 1964 a 1. května toho roku byl pramen znovu zpřístupněn veřejnosti. Až do konce 80. let minulého století nebyly původní lázeňské budovy prakticky využívány a pramen Evženie byl bez lázeňského využití udržován pouze pro potřeby místních obyvatel.

Na počátku 90. let se městu Klášterec nad Ohří podařilo díky moderním technologiím obnovit historický Městský pramen. Při zemních pracích byl v roce 1990 objeven třetí pramen, který dostal jméno Klášterecký pramen. Od této doby se město snažilo o vybudování nového lázeňského areálu a rozhodlo o kompletní obnově lázeňské zóny. Z území lázeňského areálu se postupně odstranily nevhodné objekty a proběhla úspěšná rekonstrukce stávajících objektů a centrální části lázeňské zóny. Do provozu byly postupně uvedeny objekty restaurace Peřeje, pitný pavilon, Lázeňský dům Evženie a lázeňský penzion. V pitném pavilonu vod je do přinesených nádob možno čerpat pramen Evženie nebo Klášterecký pramen.

V lednu 2000 byl vypracován podnikatelský záměr pro budoucí využití lázeňské zóny. Projekt byl zaměřen na vytvoření uceleného souboru objektů s poskytováním lázeňských služeb a rozvoj doprovodných aktivit, jako je například rozvoj turistického ruchu, rekreačního sportu, obchodní sítě a služeb. Práce pokračovaly podle dohodnutého harmonogramu a kolaudace proběhla v listopadu roku 2001.

V návaznosti na zajištění podmínek pro vyhlášení města Klášterce nad Ohří lázeňským místem a přírodními léčebnými lázněmi bylo na jaře roku 2004 rozhodnuto vedením města o zahájení přípravy další etapy rozvoje lázeňského území s důrazem na obnovu historického jádra města. V květnu 2004 byla dokončena nová studie s názvem Výstavba a obnova

lázeňské infrastruktury v historické části města Klášterce nad Ohří při jejíž realizaci byly využity fondy EU a MMR. Byla vybudována nová pěší zóna a vedle ní v roce 2006 postavena krytá kolonáda s lavičkami a výhledem na protékající řeku Ohří.

V těsné blízkosti komunikace bylo vybudováno nové turistické informační centrum s pitným pavilonem, parkovištěm a veřejnými toaletami. Nový pitný pavilon je situován u hlavní komunikace proto, aby si obyvatelé města mohli nadále svážet stočenou minerální vodu. V roce 2007 byl vypracován projekt na vybudování lázeňského zařízení s ubytovací kapacitou 64 lůžek, dosud však nebyl realizován.

V současné době je areál plně funkční a Město Klášterec nad Ohří hledá strategického partnera pro jeho provozování, dílčí revitalizaci a dostavbu s následným dlouhodobým provozem.

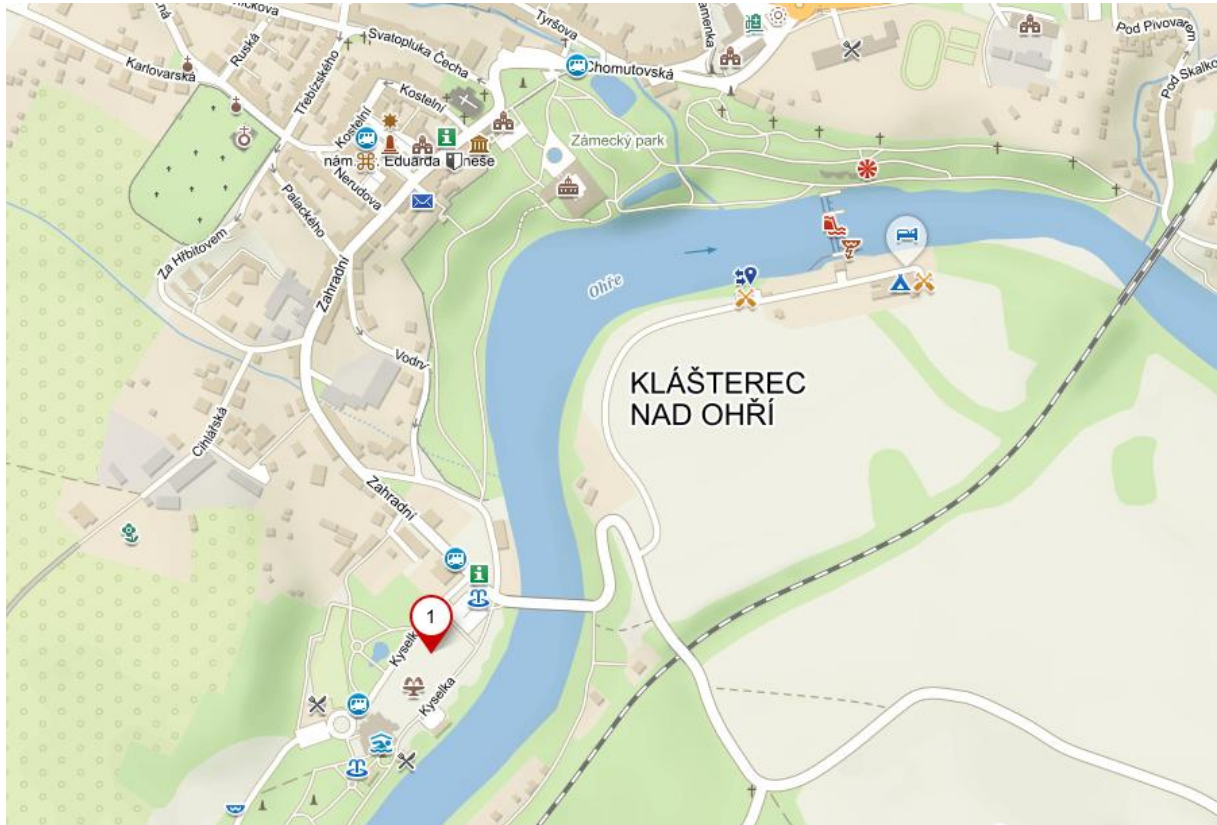
Poloha

Klášterec nad Ohří se nachází v severozápadě České republiky, v Ústeckém kraji, na úpatí Krušných hor, v údolí řeky Ohře. Leží nedaleko hranic s Německem, 110 km od Prahy a 35 km od Karlových Varů.



mapový podklad: mapy.cz

Poloha lázeňského areálu



mapový podklad: mapy.cz

Prameny

V současnosti jsou jímány tři prameny, které se řadí do skupiny studených, slabě mineralizovaných hydrogenuhličitanosodných kyselék a lze je využívat k pitným kúrám, inhalacím a koupelím. Léčebný účinek mají na chronická onemocnění, pomáhají při doléčování akutních onemocnění nebo po operacích trávicího ústrojí, močového ústrojí nebo pohybového aparátu.

Pramen Evženie

Pramen je čerpán z hloubky 12 metrů s vydatností 4 litry za minutu. Pramen obsahuje zvýšené množství kyseliny metakřemičité. Teplota pramene je 9,4 °C a jeho pH je 6,05. Je mírně radioaktivní a také proto vhodný zejména pro standardní 21-28 denní pitnou kúru při léčbě žaludečních obtíží, vředových chorob žaludku a dvanáctníku, onemocnění střevního traktu, cukrovky apod. Voda tohoto pramene neutralizuje žaludeční šťávy a stimuluje jejich vylučování, blahodárně působí také na střevní peristaltiku a na tvorbu inzulínu.

Klášterecký pramen

Slabě mineralizovaná hydrogenuhličitanosodná voda se zvýšeným obsahem fluoridů a kyseliny metakřemičité. Pramen s vydatností 7-9 litrů za minutu se nachází v hloubce 120 metrů v lázeňském parku. Teplota vody je 10,2 °C, pH je 6,04. Pramen je vhodný pro každodenní pití. Pomáhá obzvláště při žaludečních obtížích, diabetikům při zabraňování vzniku acidózy, při snižování kyseliny močové v krvi, prevenci močových kamenů a příznivě ovlivňuje léčbu močových cest. Tato voda je velmi chutná a proto také velmi oblíbená nejen mezi návštěvníky lázní, ale i samotnými občany Klášterce a přilehlých obcí.

Městský pramen

Stejně jako předchozí dva prameny, i tento obsahuje studenou vodu hydrogenuhličitanosodného typu se zvýšeným obsahem fluoridů a kyseliny metakřemičité. Pramen se nachází 90 metrů pod povrchem, s vydatností 20 litrů za minutu. Městský pramen je s teplotou 11,9 °C nejteplejším z kláštereckých pramenů. Je vhodný ke každodennímu pití jako stolní voda, rovněž při potížích trávicího ústrojí, zejména žaludečních obtížích, cukrovce, problémech močového ústrojí, ale také jako prevence. Pramen obsahuje vysoké množství oxidu uhličitého, čímž je ideální pro balneaci v podobě uhličitých koupelí, plynových koupelí a podkožních plynových injekcí. Voda je také mírně radioaktivní, může být tak využita i při léčbě srdečně-cévních onemocnění, degenerativních onemocnění pohybového aparátu a hypertenze. Městský pramen je využíván v balneoprovozu lázeňského domu Evženie.

Léčení a poskytované služby

Lázně Evženie léčí nemoci cévního ústrojí, močových cest, nemoci spojené s poruchami metabolismu cukrů a tuků. Minerální koupele mají mimořádný účinek na degenerativní onemocnění pohybového aparátu, fungují také jako prevence kardiovaskulárních chorob.

Lékařské služby

- Lékařská prohlídka
- Konzultace s lékařem
- Konziliární lékařské vyšetření

Koupele

- Rašelinové koupele
- Hydromasážní a perličkové koupele
- Přísadové koupele

Obklady

- Rašelinové obklady
- Parafínové obklady
- Parafínové rukavice
- Remineralizační zábal z mořských řas

- Anticelulitidní zábal
- Obklad ze včelího vosku

Terapie

- Elektroterapie
- Magneroterapie
- Ultrazvuk
- Inhalace
- Přístrojové a manuální lymfodrenáže
- Rehabilitační cvičení
- Terapeutický laser a rázová vlna
- Solná jeskyně

Masáže

- Terapeutické masáže
- Aromamasáže
- Podvodní masáže
- Reflexní masáže
- Thajské masáže

Ubytovací a stravovací služby

- Lázeňský dům Evzenie – 5 dvojlůžkových pokojů, 2 apartmány
- Pension Peřeje – 21 lůžek ve dvoj- a třílůžkových pokojích
- Na všech pokojích je toaleta, sprcha, lednice, televizor a připojení k internetu
- Restaurace Peřeje – 70 míst v interiéru, 70 míst na letní zahrádce
- Kavárna Cafe Wellness

Doplňkové služby

- Kadeřnické studio
- Kosmetický salon
- Nehtové studio

Celý areál je bezbariérový.

Záměr Města Klášterec nad Ohří

Prioritním zájmem Města Klášterec nad Ohří je nalezení strategického partnera pro provozování lázeňské péče, regeneračních a rekreačních pobytů, revitalizaci areálu a jeho další rozvoj podle zpracovaného konceptu, na němž by strategický partner participoval a areál dlouhodobě provozoval. Zároveň je cílem eliminovat soustavný negativní dopad na

městský rozpočet vyrovnáváním provozní ztráty. Město se nebrání spoluúčasti na financování dostavby areálu.

Zájmem Města Klášterec nad Ohří je také zachování možnosti odběru minerální vody pro místní obyvatele v dosavadním režimu.

Na základě úvahy a legislativních možností zvažuje Město Klášterec nad Ohří dvě základní varianty:

- koncese
- pronájem

Zároveň je však Město Klášterec nad Ohří otevřeno diskusi nad dalšími možnými variantami.

Předpokládaný harmonogram

Informace z tohoto testování trhu pomohou Městu Klášterec nad Ohří zpřesnit a finalizovat parametry projektu. Poté, co bude vybrána konečná varianta podoby projektu, bude zpracována podrobná dokumentace k veřejné soutěži s předpokládaným termínem vyhlášení v první polovině roku 2020.

Dokončení vstupního průzkumu trhu	listopad 2019
Zpracování dokumentace pro veřejnou soutěž	listopad 2019 – leden 2020
Vyhlášení veřejné soutěže	březen 2020
Vyhodnocení soutěže	2. polovina 2020

Dotazník

Dotazník je rozdělen do tří částí. Prosím směřujte své reakce do 31. října 2019 na e-mailovou adresu lazneevzenie@muklasterec.cz. Můžete také kontaktovat přímo starostu města Štefana Drozda na telefonním čísle +420 725 062 488.

Předem děkujeme mnohokrát za Vaši zpětnou vazbu.

Obecné otázky

1. Byla by na základě uvedených informací pro Vaši společnost zajímavá účast na tomto projektu? Prosím sdělte nám podstatu Vašeho podnikání a Vaši předpokládanou roli v projektu.
2. Co Vás na tomto projektu případně zaujalo? Napadají Vás nějaké skutečnosti, které pro Vás mohou zvýšit atraktivitu účasti v projektu, případně zvýšit atraktivitu projektu samotného?
3. Jaké aktivity by podle Vás mělo Město Klášterec nad Ohří podniknout/vyvinout, aby zvýšilo Váš zájem o tento projekt?

Rozsah služeb

4. Jaký druh služeb byste byli schopni/ochotni v uvedeném areálu poskytovat? Prosím zkuste krátce formulovat Vaši představu o dlouhodobé udržitelnosti fungování Vámi poskytovaných služeb.
5. Byla by pro Vás zajímavá možnost provozování areálu jako celku, nebo byste zvažovali variantu provozování jen dílčích částí?

Podoba smluvního vztahu

6. Jaký druh smluvního vztahu byste preferovali? Koncesi, nájem, jiný vztah?
7. Jak dlouhá doba trvání smluvního vztahu by pro Vás byla přijatelná?
8. Máte představu o tom, zda byste preferovali převzetí stávajícího personálu?
9. Jak by v případě zapojení do projektu byla Vaše očekávání ze strany Města Klášterec nad Ohří?
 - z finančního pohledu (finanční zapojení města)
 - z pohledu marketingového (společná prezentace města a areálu)
10. Jaké byste požadovali ze strany Města Klášterec nad Ohří záruky?
11. Prosím uveďte jakékoliv další Vaše poznámky, připomínky, doporučení, které by nám mohli pomoci přizpůsobit projekt/vztah Vašim požadavkům a preferencím.

Obrazová dokumentace

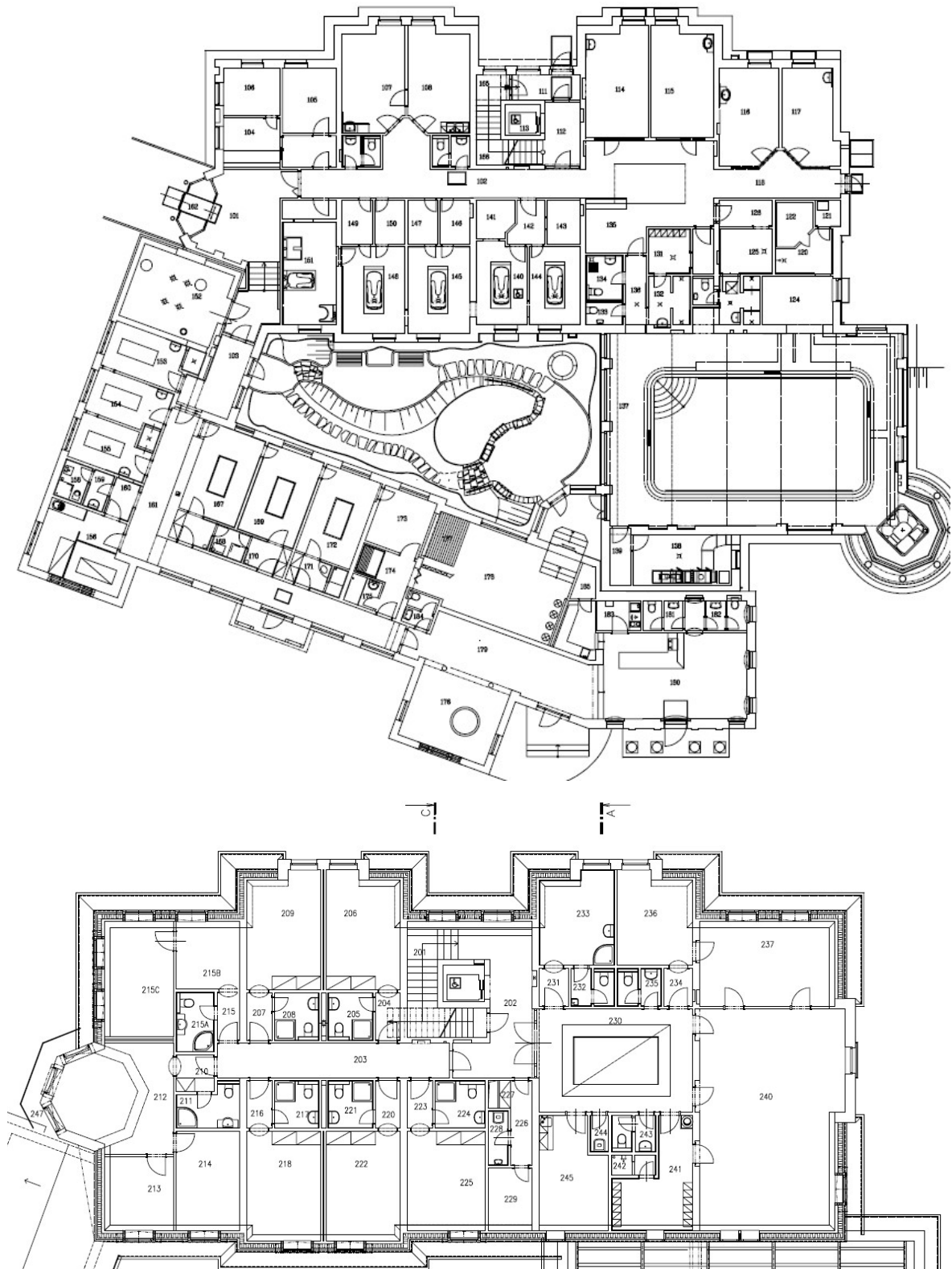








Lázeňský dům Evženie - půdorys 1. a 2. NP



- konec dokumentu -