

P O R T

PARDUBICE

ZÍSKEJ VÝHODU









naše vize

Na začátku našeho projektu stála naše **láska k tenisu** a jednoduchá úvaha.

Pro úspěch ve sportu je potřeba tvrdě makat a **dát do toho všechno**.

Investovat čas i peníze, obětovat často jinou zábavu, pokorně přijímat prohry a učit se z nich.

Jenže co když to nevyjde? Můžete se stát Rogerem, nebo Serenou, ale taky nemusíte.

A i zářivá tenisová kariéra může být krátká. **Stojí to vůbec za to?**

Budujeme místo s týmem odborníků, kde tahle otázka bude bezpředmětná.

Místo, kde postaví ty nejlepší **fyzické základy** pro dlouhou sportovní kariéru bez větších zranění a zdraví ještě dlouho po ní. Místo, které učí **přístup k životu**, sportovnímu, pracovnímu, osobnímu.

Pokoru, soustředění se na **ted' a tady**, lásku k činnosti, které se věnuji.

To jsou **výhody**, ze kterých člověk čerpá celý život.

Místo, kde vše směřuje ke špičkovému výkonu, ale myslí se i na tělo a psychiku v různých rovinách. Máme proto **tým nejlepších trenérů, fyzioterapeutů, psychologů, výživových poradců i kuchařů, analytiků**, posuzujících potenciál těla a talentu. Pohodlně a zcela unikátně **na jednom místě**.

Jsme **mezinárodní přístav tenisu** pro ty, kteří to nejen s tenisem, ale i se sebou myslí vážně. **PORT je útočištěm jak pro systematické zlepšování, tak pro zastavení se mezi zápasy a zkalibrování vlastního výkonu.** Někdy je důležité zastavit a odpovědět si na důležité otázky. Je moje technika vyladěná? Fyzička optimální? Regeneruji správně své tělo, aby sloužilo co nejdéle? Dávám mu jídlem to správné palivo? Na všechny oblasti máme ty **nejlepší experty**.

Jsme dostupní, ať už jste odkudkoli, kousek od mezinárodního letiště a od řeky Labe,
v bývalém areálu Cihelny s unikáním geniem loci. Našeho know how využíváme
i k **výchově další generace talentů** a růstu obliby tohoto sportu
v Pardubicích a celé České republice.

Jsme přístavem, kam se lidé rádi vrací.

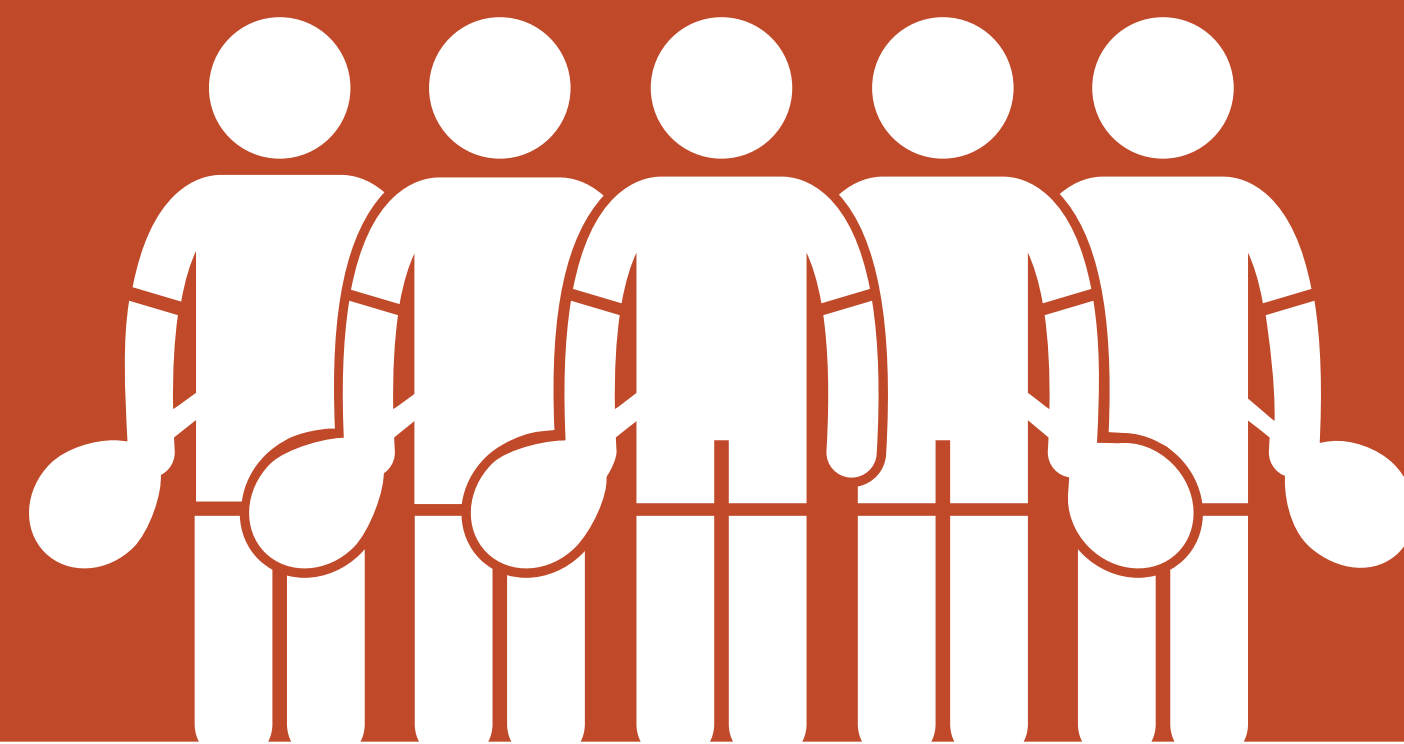
Vítejte v PORTu Pardubice.

— kdo jsme

Budujeme **tenisové centrum** s unikátně

komplexním servisem, zázemím a s mezinárodní ambicí.

Pro všechny klíčové kompetence tedy postupně doplňujeme náš tým o ty **nejlepší odborníky**. Ať už se jedná o tenisový a taktický trénink, kondiční přípravu nebo testování, diagnostiku, mentální koučink, stravu, správu energie, relaxaci, regeneraci, spánek, fyzioterapii či kompenzaci.





Libor Kindl

- Developer / Průměrný, ale nadšený tenista
- Realizované projekty: Trhy Stromovka
Hradec Králové; výstavba 40 bytů
Praha 8, ulice Na Kopečku; výstavba
120 bytů, Milovice; výstavba 43 bytů
(+komerční prostor) Brandýs nad Labem;
bytový dům Braník, 45 bytových jednotek
a komerční prostor; projekt Alzheimer
Home Poděbrady
pro 80 seniorů

**Motto: „Ať za mě mluví
moje činy.“**



Jan Čapoun

- Hrdý člen tenisové rodiny,
která po pět generací s nadšením
hraje a trénuje závodní tenis
- Trenér TK Pernštýn Pardubice (od roku 2007),
který bude v rámci Port Pardubice
- Reference: Reprezentanti ČR Vojtěch
Veigrt a Pavla Šmídová a další hráči
na žebříčkách ATP a WTA, medaile
z mistrovství ČR

**Motto: „Chci dělat
individuální sport
co nejvíc kolektivní.“**



Radek Ehl

- Předseda, sportovní ředitel a trenér
klubu TK Pernštýn, také s řadou svěřenců,
medalistů z mistrovství ČR
a oblastních přeborníků.
- Dlouholetý hráč 1. a 2. ligy dospělých
s úspěchy mj. na mistrovství republiky
už od žáků a mládeže

**Motto: „Tenis je zábava
i škola života.“**



Ivan Svědík a tým



- ISTT centrum objektivizuje
výkonnostní a zdravotní stav a potenciál
sportovce. Nabízí komplexní cyklus zlepšování
od testování přes trénink až k terapii.
- V týmu jsou zastoupeni trenéři i fyzioterapeuti.
- Tréninkové metody se opírají o nejnovější vědecké
poznatky ze zahraničí, centrum samotné se také
aktivně podílí na výzkumu. Tento komplexní
a vědecký přístup je v Česku zcela unikátní



Lucie Machová

- Fyzioterapeut se zaměřením
na dechovou rehabilitaci, respirační
trénink a rehabilitaci chronických
bolestí pohybového aparátu.
- Fyzioterapeut českého olympijského
týmu mj. v Rio de Janeiru,
reprezentace juda či reprezentace
sportovním gymnastiky mužů a žen

**Motto: „Plným dechem
ke kondici.“**



Lucka Nováková



Lenka Konvalinová



Pavel Holeka



Dan Janko

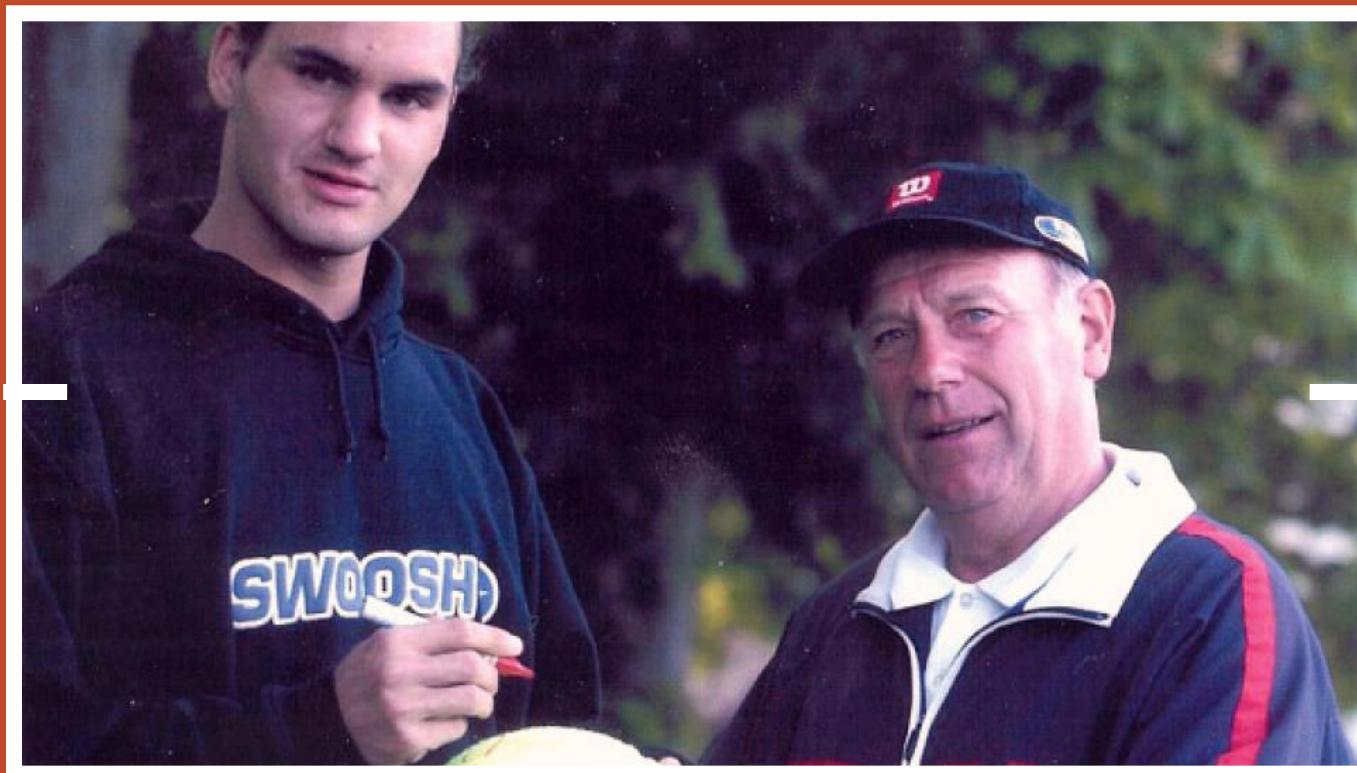
Využíváme
nejmodernější metody,
navazujeme
na **dlouhou tradici.**

TRADICE:

- Tenisový klub Pernštýn založený roku 1897

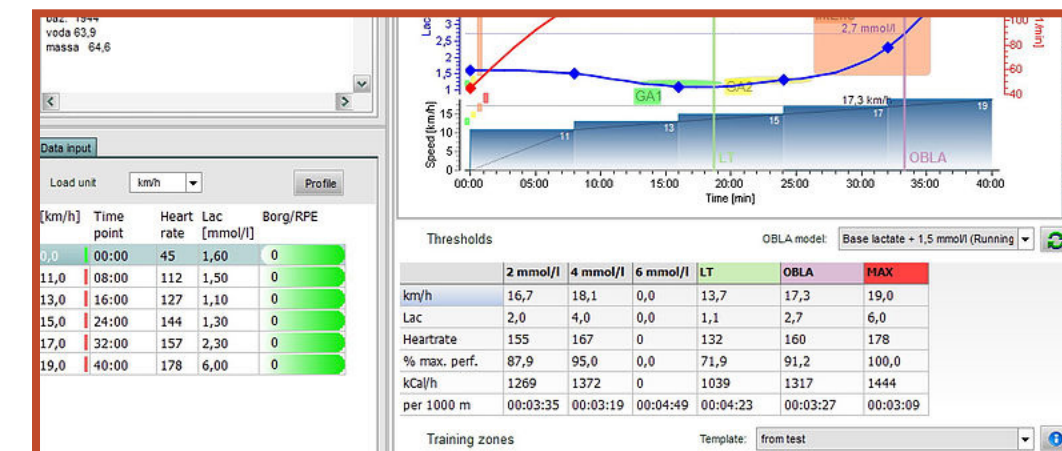


- Adolf Kacovský – první dlouholetý trenér Rogera Federera



VĚDA:

- Ukázky vybraných testovacích metod



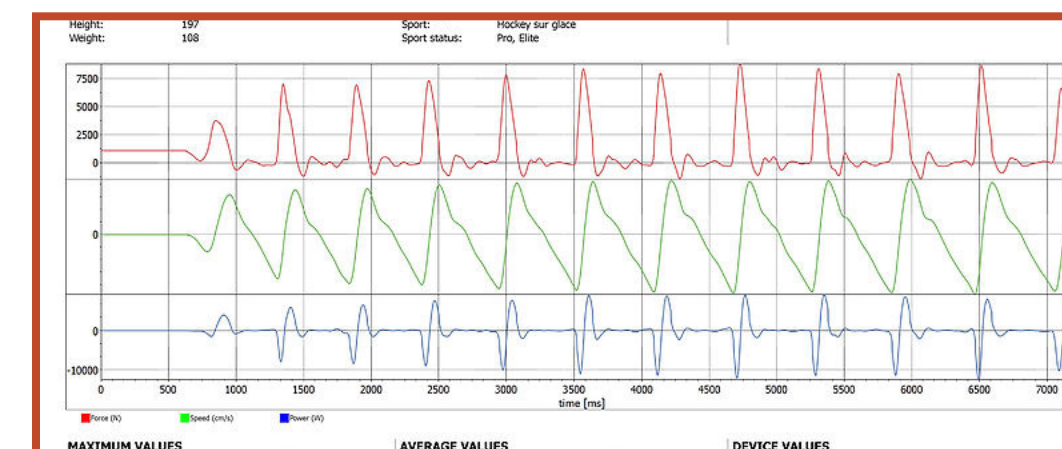
Zátěžové kondiční testy

VO2 Max, laktátová křivka, Wingate test,

Bosco, spotřeba O2 ve specifickém tempu, ap ...



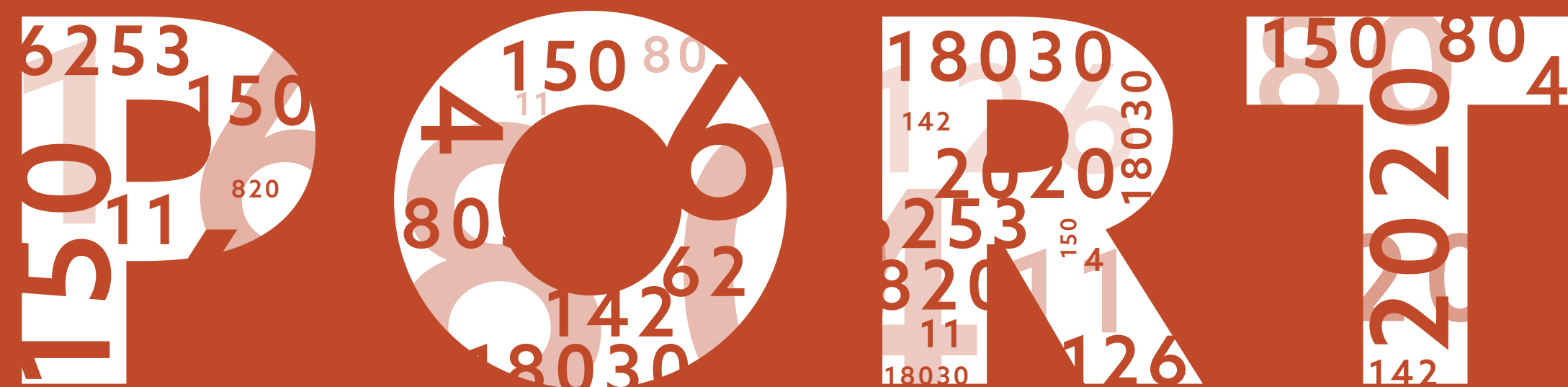
Antropometrie, analýza autonomního nervového systému - variabilita srdeční frekvence, dechové cvičení s odezvou VSF.



Výskoková ergometrie, svalový profil



Test koncentrace a dalších kognitivních funkcí



- **18 030m²** celková plocha pozemku, z toho **6253m²** zastavěná plocha

- **10** venkovních kurtů

- **6** halových dvorců

- **820 m²** pro přípravu fyzické stránky a rehabilitaci se špičkovým softwarem a přístroji

- **4** třídy mateřské školky a spolupráce se středními i vysokými školami

- **1000 m²** wellness centrum

- **126** Lůžek v hotelu a přes **62** v ubytovně,, kongresový sál

- **150** míst v hotelové restauraci, dalších **80** ve sportovním bistru

- **142** ubytovací kapacita Alzheimer centra

- **2020** – zahájení výstavby první etapy a přesun TK Pernštýn Pardubice

- **250** – parkovacích míst

— Port ve finančních číslech



NÁKLADY FÁZE 1
jen venkovní kurty

PŘÍJMY FÁZE 1
jen venkovní kurty

SOUHRNNÉ SESTAVENÍ NÁKLADŮ NA AKCI :
Tennis Port Pardubice

		PLÁN		vlastní zdroje 30%
SSN	Souhrnné sestavení nákladů		36 951 969	7 390 394
A	Základní rozpočtové náklady		22 800 000	0,617017187
	Zázemí kurtů	buňk	6	50 000
	Rehabilitace	m2	1 780	300 000
	Ubytovna	m2	1 362	
	Hala	m2	3 950	
	Bazén	kpl	1	1 000 000
	Venkovní kurty	ks	6	550 000
	Zeleň	kpl	1	200 000
	Kurty beton	kpl	4	1 000 000
	Hala 4x hart	kpl	1	10 000 000
		kpl	1	
		kpl		
B	Vedlejší rozpočtové náklady		684 000	
	zařízení staveniště	%	2,50%	22 800 000
		%		570 000
		%		0
	pojištění	%	0,50%	22 800 000
C	Kontrakt		23 484 000	
	Přímé rozpočtové náklady	kpl	1	22 800 000
	Vedlejší rozpočtové náklady	kpl	1	684 000
D	Finanční rezerva		1 174 200	
	finanční rezerva	%	5,00%	23 484 000
				1 174 200
E	Projektové a inženýrské práce		1 359 019	
	Přímé náklady stavby			23 484 000
	Zatřídění do honorářové třídy	III		9,00%
	Celkové náklady na projektové práce			2 113 560
	Projektové práce celkem			777 790
	Návrh stavby	%	4,00%	0
	Projekt pro územní řízení	%	12,00%	2 113 560
	Projekt pro stavební povolení	%	22,00%	0
	Projekt pro provedení stavby	%	18,00%	2 113 560
	Autorský dozor	%	5,80%	2 113 560
	Dokumentace skutečného provedení	%	1,00%	2 113 560
	Marketingová dokumentace	%	7,00%	0
	Inženýrská činnost celkem			581 229
	Příprava zakázky	%	3,00%	2 113 560
	Podklady pro výběr dodavatele	%	4,00%	0
	Spolupráce při zadání realizace	%	1,00%	2 113 560
	Spolupráce při dokončení stavby	%	2,00%	2 113 560
	Technický dozor investora	%	18,00%	2 113 560
	Rízení projektových prací	%	1,50%	2 113 560
	Inženýrská činnost celkem	%	2,00%	2 113 560
F	Poradci, soudní znalci, právníci		390 000	
	Právníci			100 000
	kupní smlouva	kpl	9 800 750	0,50%
	konzultace v průběhu realizace	kpl	50	2 000
	smlouva o prodeji	kpl		0
				0
	Soudní znalci			200 000
	průběžná kontrola stavby	kpl	1	35 000
	protokol o dodržení kvality	kpl	1	10 000
	koordinátor BOZP a PO	měs	18	5 000
				0
	Průzkumy, studie, zaměření			90 000
	geologický a hydrogeologický průzkum	kpl	1	45 000
	radonový průzkum	kpl	1	0
	studie deního osvětlení	kpl	1	0
	hluková studie	kpl	1	0
	geodetické práce	kpl	1	45 000
	ostatní průzkumy a studie	kpl	1	0
G	Nákup nemovitostí		9 800 750	
	Pozemek město	kpl	1	0
	pozemek Konif			7 800 750
	pozemek Weiner			2 000 000
	Pozemek Myška			
	Darž z nemovitostí		0	9 800 750
		m2	2	
H	Finanční náklady		189 000	
	investiční úvěr 80% celkových nákladů	%	20 000 000	0
	odměna za zpracování	%	20 000 000	0,65%
	znalci a bankovní dohled	měs	2	15 000
	vyvážení zástavního práva	kpl	1	15 000
	příprava, jednání a spolupráce při uzavře		20 000 000	0,07%
	soukromé zdroje			30,00%
	vlastní zdroje		5 700 000	0
I	Náklady developera		555 000	
	manažer projektu	měs	24	15 000
	manuál užívání areálu	kpl	1	15 000
	náklady na uvedení areálu do provozu	kpl	1	80 000
	Poplatky za připojení ČEZ	kpl	200	500

VRCHOLOVÁ TABULKA - FINANČNÍ PLÁN

Plán výrobní a správní režie

		Kč/měs.	Kč/rok	počet techniků	nutná produktivita	
Celkem režie		499 570	5 634 840		měsíc	rok
Správní režie celkem	správní režie	167 747	1 802 960	19	8 829	94 893
výrobní režie	výrobní režie	331 823	3 831 880	19	17 464	209 573

Plánovaný obrat a zisk

Kalkulační vzorec				
	PN	+	REŽIE	+
			ZISK	=
procenta				OBRAT
sumy	730 605		5 634 840	730 605
			730 605	7 096 050

podíl režii na obratu spol. (průměr za oddělení)	přímé náklady ze zakázek (průměr za oddělení)	Plánovaný roční obrat celkem	plánovaný zisk	
77,13%	10,00%	7 306 050	10,00%	730 605

Plánovaný obrat po měsících

7 306 050,00 Kč	leden	únor	březen	duben	květen	červen	červenec	srpen	zář	říjen	listopad	prosinec
Plánovaný obrat společnosti	935 433	935 433	935 433	935 433	935 433	935 433	935 433	935 433	935 433	935 433	935 433	935 433
Plánované náklady společnosti	608 837	608 837	608 837	608 837	608 837	608 837	608 837	608 837	608 837	608 837	608 837	608 837
Rozdíl	326 596	326 596	326 596	326 596	326 596	326 596	326 596	326 596	326 596	326 596	326 596	326 596
Kumulovaný rozdíl	326 596	653 192	979 788	1 306 383	1 632 979	1 959 575	2 286 171	2 612 767	2 939 363	3 265 958	3 592 554	3 919 150

Detailní rozpad příjmů a nákladů
je v případě zájmu na vyžádání k dispozici.

NÁKLADY FÁZE 2
celkové

PŘÍJMY FÁZE 2
celkové

SOUHRNNÉ SESTAVENÍ NÁKLADŮ NA AKCI :
Tennis Port Pardubice

		PLÁN		vlastní zdroje 31%
SSN	Souhrnné sestavení nákladů		280 765 928	87 037 438
A	Základní rozpočtové náklady		208 940 005	74,42%
		Zázemí	kpl2 058	41 001 830
		Rehabilitace	m21 780	50 961 400
		Ubytovna	m21 362	37 301 775
		Hala 6 kurtů	m23 950	44 500 000
		Bázen	kpl1	1 000 000
		Venkovní kurty	ks10	7 300 000
		Zeleň	kpl1	1 500 000
		Vybavení	kpl1	8 625 000
		Hala 4 kurty	kpl1	16 750 000
			kpl1	
			kpl	
B	Vedlejší rozpočtové náklady		6 268 200	2,23%
		zařízení staveniště	%2,50%	208 940 005
			%	5 223 500
			%	0
		pojištění	%0,50%	208 940 005
C	Kontrakt		215 208 205	76,65%
		Přímé rozpočtové náklady	kpl1	208 940 005
		Vedlejší rozpočtové náklady	kpl1	6 268 200
D	Finanční rezerva		6 456 246	2,30%
		finanční rezerva	%3,00%	215 208 205
				6 456 246
E	Projektové a inženýrské práce		11 976 337	4,27%
		Přímé náklady stavby		215 208 205
		Zatřídění do honorářové třídy	III	5,00%
		Celkové náklady na projektové práce		10 760 410
		Projektové práce celkem		8 586 807
		Návrh stavby	%4,00%	10 760 410
		Projekt pro územní řízení	%12,00%	10 760 410
		Projekt pro stavební povolení	%22,00%	10 760 410
		Projekt pro provedení stavby	%28,00%	10 760 410
		Autorský dozor	%5,80%	10 760 410
		Dokumentace skutečného provedení	%1,00%	10 760 410
		Marketingová dokumentace	%7,00%	10 760 410
		Inženýrská činnost celkem		3 389 529
		Příprava zakázky	%3,00%	10 760 410
		Podklady pro výběr dodavatele	%4,00%	10 760 410
		Spolupráce při zadání realizace	%1,00%	10 760 410
		Spolupráce při dokončení stavby	%2,00%	10 760 410
		Technický dozor investora	%18,00%	10 760 410
		Řízení projektových prací	%1,50%	10 760 410
		Inženýrská činnost celkem	%2,00%	10 760 410
F	Poradci, soudní znalci, právníci		977 000	0,35%
		Právníci		100 000
		kupní smlouva	kpl39 946 140	0,50%
		konzultace v průběhu realizace	kpl400	2 000
		smlouva o prodeji	kpl	
				0
		Soudní znalci		445 000
		průběžná kontrola stavby	kpl1	100 000
		protokol o dodržení kvality	kpl1	75 000
		koordinátor BOZP a PO	měs18	15 000
				270 000
				0
		Průzkumy, studie, zaměření		432 000
		geologický a hydrogeologický průzkum	kpl1	70 000
		radonový průzkum	kpl1	7 000
		studie deního osvětlení	kpl1	75 000
		hluková studie	kpl1	80 000
		geodetické práce	kpl1	80 000
		ostatní průzkumy a studie	kpl1	120 000
G	Nákup nemovitosti		39 946 140	14,23%
		Pozemek město	kpl1	0
		pozemek Konif		7 800 750
		pozemek Weiner		10 496 500
		pozemek Myška		17 075 000
		Daň z nemovitosti		3 037 500
H	Finanční náklady		1 545 000	0,55%
		investiční úvěr 80% celkových nákladů	%175 000 000	35,00%
		odměna za zpracování	%175 000 000	0,65%
		znalci a bankovní dohled	měs18	15 000
I	Náklady developera		4 657 000	1,66%
		vyvázání zástavního práva	kpl1	15 000
		příprava, projednání a spolupráce při uzavření	175 000 000	0,07%
		soukromé zdroje	50 000 000	0,00%
		vlastní zdroje		100 000 000
			4 657 000	
		manažer projektu	měs48	75 000
		manuál užívání areálu	kpl1	57 000
				3 600 000
				57 000
		náklady na uvedení areálu do provozu	1	
		Poplatky za připojení ČEZ	kpl1	1 000 000

ROČNÍ SPRÁVNÍ A VÝROBNÍ REŽIE SPOLEČNOSTI

Plán		plán			
		Kč/měs.	Kč/rok	počet techniků	nutná produktivita
Celkem režie		1 090 000	20 205 000		měsícrok
Správní režie celkem	správní režie	404 227	4 850 720	1	404 2274 850 720
VR Solar	výrobní režie	685 773	15 354 280	1	685 7738 229 280

podíl režii na obratu spol. (průměr za oddělení)	Plánovaný roční obrat celkem	plán zisk (průměr za oddělení)	
		%	Kč
80,00%	25 256 249,99 Kč	10,00%	2 525 625,00 Kč
přímé náklady ze zakázek (průměr za oddělení)			
10,00%			

Plánované příjmy

48 625 000,00 Kč	leden	únor	březen	duben	květen	červen	červenec	srpen	září	říjen	listopad	prosinec
------------------	-------	------	--------	-------	--------	--------	----------	-------	------	-------	----------	----------

Předpokládané výnosy	4 052 083	4 052 083	4 052 083	4 052 083	4 052 083	4 052 083	4 052 083	4 052 083	4 052 083	4 052 083	4 052 083	4 052 083
----------------------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------

Plánované výdaje

13 080 000,00 Kč

Předpokládané režijní náklady	1 090 000	1 090 000	1 090 000	1 090 000	1 090 000	1 090 000	1 090 000	1 090 000	1 090 000	1 090 000	1 090 000	1 090 000
	2 962 083	2 962 083	2 962 083	2 962 083	2 962 083	2 962 083	2 962 083	2 962 083	2 962 083	2 962 083	2 962 083	2 962 083

Detailní rozpad příjmů a nákladů
je v případě zájmu na vyžádání k dispozici.

ÚZEMNÍ STUDIE

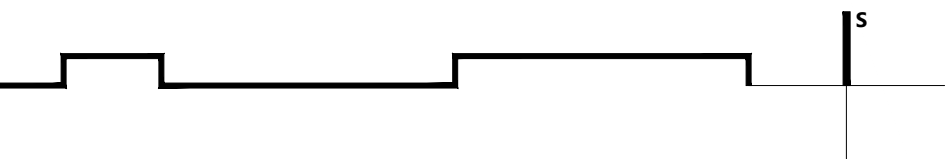
CIHELNA - SPORTOVNÍ AREÁL

. PARDUBICE .

. ATELIER TSUNAMI .

 hranice řešeného území | dle zadání ÚS

- 1 zámek Pardubice
- 2 Pernštýnské náměstí
- 3 Univerzita Pardubice
- 4 Chrudimka
- 5 slepé rameno Labe
- 6 koupaliště cihelna
- 7 zdymadlo
- 8 Labe
- 9 Areál TK Pernštýn 1897



ÚZEMNÍ STUDIE

CIHELNA - SPORTOVNÍ AREÁL

. PARDUBICE .

. ATELIER TSUNAMI .

----- hranice řešeného území | dle zadání ÚS



PORT
PARDUBICE

ZÍSKEJ VÝHODU

DATUM: 01/2018
VÝKRES: 1452-2-F1-010-211
ORTOFOTOMAPA

ÚZEMNÍ STUDIE

CIHELNA - SPORTOVNÍ AREÁL

. PARDUBICE .

. ATELIER TSUNAMI .

----- hranice řešeného území dle zadání ÚS

248 katastrální čísla pozemků

katastrální mapa | hranice parcel

katastrální mapa | stávající budovy

majetky | vlastnictví obce

majetky | vlastnictví kraje

majetky | vlastnictví republiky

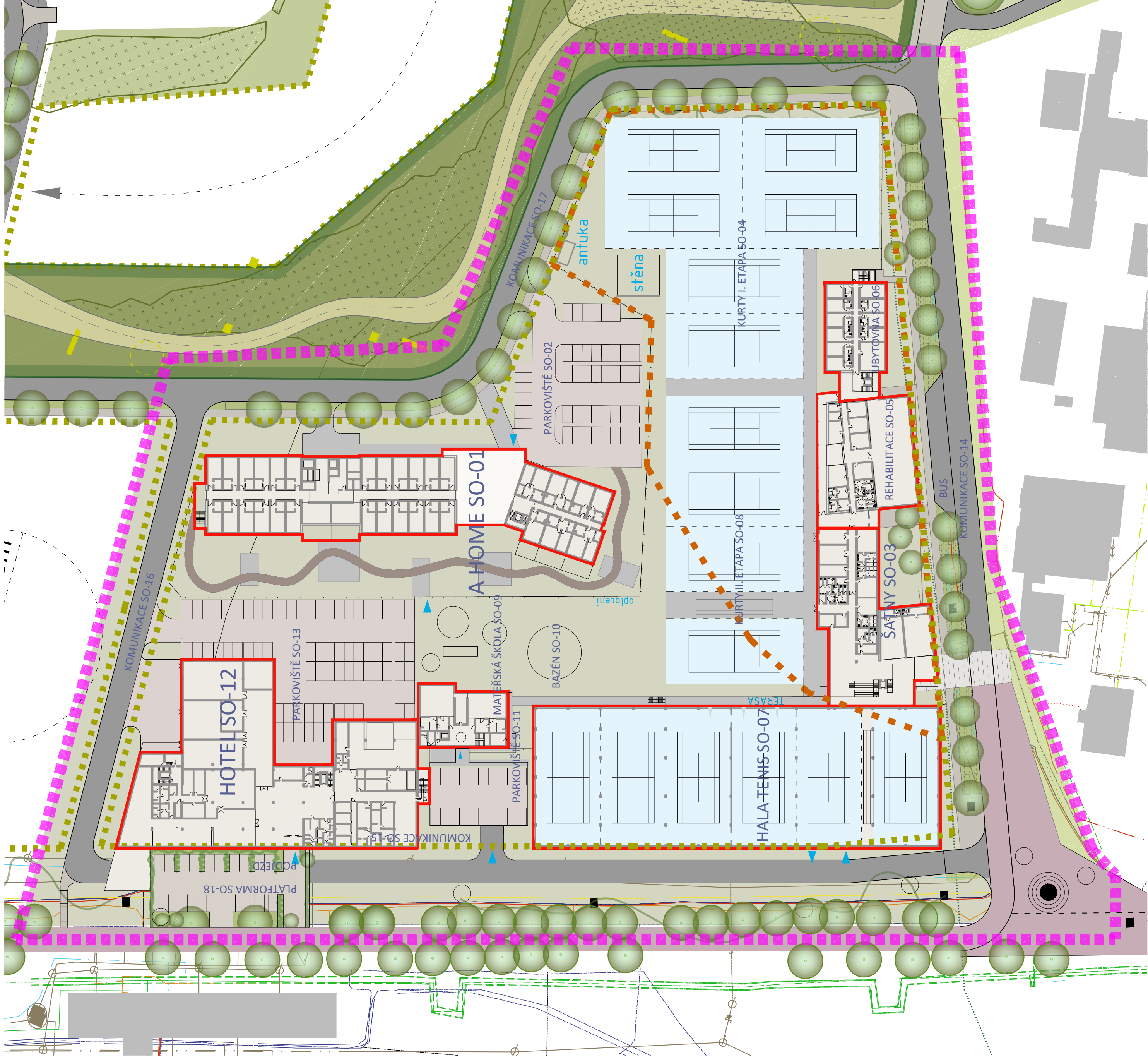
majetky | soukromé vlastnictví
uvedení vlastníka

20 40 100 1:2000

DATUM: 01/ 2018
VÝKRES: 1452-2-F1-010-201
SITUACE - MAJETKOVLASTNICKÉ VZTAHY

PORT
PARDUBICE

ZÍSKEJ VÝHODU



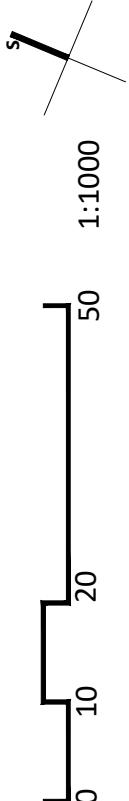
BLOK S1 . 29628 m²
IZP 0,4 = 11.851,20 m²

ŠATNY SO-03 – 1029m²
REHABILITACE SO-05 – 820m²
UBYTOVNA SO-06 – 454m²
TENISOVÁ HALA SO-07 – 3950m²
HOTEL SO-12 – 2647m²
A.HOME SO-01 – 2217m²
MŠ SO-09 – 352m²

CELKEM 11.469m²

AREÁL CIHELNA

—: PARDUBICE—



DATUM: 05/2019
VÝKRES: 1452.1-2-A-00-010-301B

SITUACE - VARIANTA B

An aerial architectural rendering of a modern tennis center. The complex features several large, multi-story buildings with flat roofs and large windows. One prominent building has a red running track on its roof and is labeled "TENNIS ACADEMY". Adjacent to the buildings are several outdoor tennis courts with blue and orange surfaces. The area is landscaped with numerous green trees and grassy spaces. In the background, a body of water is visible. The overall design is contemporary and functional, emphasizing outdoor sports and recreation.

**„Pojďte s námi budovat
unikátní tenisové centrum“**



ZÍSKEJ VÝHODU

Libor Kindl

 +420 608 877 828

 kindl@port-pardubice.cz

 www.port-pardubice.cz