

Univerzita Karlova v Praze  
Přírodovědecká fakulta  
katedra sociální geografie a regionálního rozvoje



**Veronika Kadlecová**

**GEOGRAFICKÉ ASPEKTY PROBLEMATIKY  
APARTMÁNOVÝCH REKREAČNÍCH  
DOMŮ A BYTŮ V ČESKU**

*diplomová práce*

**GEOGRAPHICAL ASPECTS OF RECREATIONAL  
HOUSES AND APARTMENTS' ISSUE IN CZECHIA**

Praha 2009

Vedoucí práce: RNDr. Dana Fialová, Ph.D.

Prohlašuji, že jsem tuto diplomovou práci vypracovala samostatně s použitím publikací a materiálů uvedených v seznamu literatury a ostatních zdrojů.

V Praze dne .....

.....

Na tomto místě bych ráda poděkovala RNDr. Daně Fialové, Ph.D. za trpělivost a cenné rady; paní Jaroslavě Vackové za ochotu a užitečné informace; Ondřejovi Hudečkovi a Ludmile Kadlecové za pomoc při terénním dotazníkovém šetření; všem respondentům, kteří ochotně zodpověděli otázky z jim určeného dotazníku; a rodině a přátelům za podporu.

## Obsah

<b>Obsah</b> .....	<b>4</b>
<b>Seznam grafů, tabulek, obrázků, příloh a zkratk</b> .....	<b>6</b>
<b>Abstrakt</b> .....	<b>8</b>
<b>1. Úvod</b> .....	<b>9</b>
<b>2. Literatura a zdroje dat</b> .....	<b>11</b>
2.1 Literatura k cestovnímu ruchu a rekreaci .....	11
2.2 Literatura k druhému bydlení .....	13
2.3 Literatura k metodice .....	15
2.4 Zdroje dat .....	16
<b>3. Teoretický rámec</b> .....	<b>18</b>
3.1 Butlerův životní cyklus destinace .....	18
3.2 Hägerstrandův model šíření inovací .....	20
<b>4. Metodika</b> .....	<b>22</b>
4.1 Polemika sousloví „apartmánový byt“ .....	22
4.2 Metodický postup práce .....	23
<b>5. Geografické aspekty problematiky apartmánových rekreačních bytů</b> .....	<b>28</b>
5.1 Nové trendy v druhém bydlení – úvod .....	28
5.2 Charakteristika vzniku apartmánových rekreačních domů.....	29
5.3 Lokalizace výstavby apartmánových rekreačních domů.....	31
5.4 Aktéři a jejich role .....	37
5.5 Dopady výstavby apartmánových rekreačních domů.....	41
5.5.1 <i>Dopady na fyzické a přírodní prostředí</i> .....	46
5.5.2 <i>Dopady ekonomické</i> .....	48
5.5.3 <i>Dopady na sociální prostředí</i> .....	52
5.6 Internacionalizace a komercializace druhého bydlení.....	60
5.6.1 <i>Zájem zahraničních investorů a občanů o rekreační bydlení v Česku</i> .	61
5.6.2 <i>Zájem českých občanů o nemovitosti v zahraničí</i> .....	65
5.7 Timesharing jako alternativa apartmánových rekreačních bytů .....	67
5.7.1 <i>Timesharing: koncept rekreačního bydlení</i> .....	67
5.7.2 <i>Srovnání: timesharing a apartmánové rekreační byty</i> .....	70



5.8 Srovnání vývoje trendu výstavby apartmánových rekreačních domů v Česku a v zahraničí.....	73
5.9 Prognózy budoucího vývoje trendu apartmánových rekreačních domů.....	74
<b>6. Závěr .....</b>	<b>79</b>
<b>7. Seznam literatury a zdrojů .....</b>	<b>84</b>
7.1 Literatura .....	84
7.2 Ostatní zdroje.....	91

## Seznam grafů, tabulek, obrázků, příloh a zkratk

### Seznam grafů:

- Graf 1: Pohlaví respondentů
- Graf 2: Věková struktura respondentů
- Graf 3: Vzdělanostní struktura respondentů
- Graf 4: Délka života respondentů v obci
- Graf 5: Zaměstnanost respondentů v odvětví CR
- Graf 6: Počet obcí s výskytem apartmánových rekreačních domů v horských a podhorských obcích
- Graf 7: Zkušenosti obcí s developery
- Graf 8: Nutnost změny ÚP kvůli výstavbě apartmánového rekreačního domu
- Graf 9: Vliv výstavby apartmánových rekreačních domů na jednotlivé složky geografického prostředí
- Graf 10: Vliv výstavby apartmánových rekreačních domů na obec
- Graf 11: Odpovědi místních obyvatel na otázku „*jsou apartmánové rekreační domy pro obec přínosem?*“
- Graf 12: Kontakty rezidentů s majiteli apartmánových bytů
- Graf 13: Postoj místního obyvatelstva na počátku výstavby apartmánových domů v obci podle názoru představitelů obcí
- Graf 14: Současný postoj místního obyvatelstva vůči existenci apartmánových domů v obci podle názoru představitelů obcí
- Graf 15: Změna postoje místních obyvatel k výstavbě apartmánových rekreačních domů podle názoru představitelů obcí
- Graf 16: Postoj místních obyvatel na počátku výstavby apartmánových domů v obcích
- Graf 17: Současný postoj místních obyvatel k výstavbě apartmánových rekreačních domů
- Graf 18: Změna postoje místních obyvatel k výstavbě apartmánových rekreačních domů
- Graf 19: Názor na budoucnost vývoje výstavby apartmánových domů v dotčených obcích
- Graf 20: Názor místních obyvatel na budoucí přístup jejich obce k výstavbě apartmánových rekreačních bytů

### Seznam tabulek:

- Tabulka 1: Zkušenosti obcí s developery
- Tabulka 2: Příklady změn ÚP obce kvůli výstavbě apartmánového domu v obci
- Tabulka 3: Příklady změn (přinášejících užitek či problémy) způsobených výstavbou apartmánových rekreačních bytů podle názorů představitelů obcí
- Tabulka 4: Příklady problémů pramenících z přítomnosti apartmánových rekreačních domů v obci podle názorů místních obyvatel
- Tabulka 5: Příklady užitek pramenících z přítomnosti apartmánových rekreačních domů v obci podle názorů místních obyvatel
- Tabulka 6: Rekreační areály a vesnice na území Česka
- Tabulka 7: Přibližné ceny bytu v zahraničí (v milionech Kč)
- Tabulka 8: Shrnutí srovnání timesharingu a apartmánových rekreačních bytů
- Tabulka 9: Názor představitelů obcí na budoucnost trendu výstavby apartmánových domů v Česku
- Tabulka 10: Rady představitelů dotčených obcí svým kolegům

### **Seznam obrázků:**

Obrázek 1: Životní cyklus destinace

Obrázek 2: Rozšíření apartmánových rekreačních bytů v horských a podhorských oblastech Česka

Obrázek 3: Dopady cestovního ruchu

### **Seznam zkratk:**

a. s.	–	Akciová společnost
AIDS	–	Syndrom získaného selhání imunity (Acquired Immune Deficiency Syndrome)
CR	–	Cestovní ruch
ČOV	–	Čistírna odpadních vod
ČTK	–	Česká tisková kancelář
EIA	–	Metoda vyhodnocení vlivů na životní prostředí (Environmental Impact Assessment)
ESC	–	Evropské spotřebitelské centrum
EU	–	Evropská Unie
ISSP	–	Mezinárodní program sociálních průzkumů (International Social Survey Programme)
KRNAP	–	Krkonošský národní park
SLDB	–	Sčítání lidu, domů a bytů
s. r. o.	–	Společnost s ručením omezeným
UNWTO	–	Světová organizace cestovního ruchu (United Nations World Tourism Organization)
ÚP	–	Územní plán
USA	–	Spojené státy americké (United States of America)

### **Seznam příloh:**

Příloha 1: Průvodní dopis pro starosty obcí s výskytem apartmánových rekreačních domů

Příloha 2: Průvodní dopis pro developerské společnosti

Příloha 3: Dotazník pro starosty obcí s výskytem apartmánových rekreačních bytů

Příloha 4: Dotazník pro developery (zabývající se výstavbou apartmánových rekreačních bytů)

Příloha 5: Dotazník pro rezidenty s výskytem apartmánových rekreačních domů (použitý v obcích Horní Maršov, Harrachov)

Příloha 6: Dotazník pro rezidenty s výskytem apartmánových rekreačních domů (použitý v obci Josefův Důl)

Příloha 7: Pracovní databáze projektů apartmánových rekreačních domů

Příloha 8: Databáze developerů zabývajících se výstavbou apartmánových rekreačních domů

Příloha 9: Seznam horských a podhorských obcí s výskytem apartmánových rekreačních domů

Příloha 10: Zimní sporty a rekreace v Česku - sjezdovky

Příloha 11: Zimní sporty a rekreace v Česku

Příloha 12: Fotogalerie

Příloha 13: Lokalizace apartmánových domů ve vybraných obcích

## Abstrakt

Rekreace vždy hrála důležitou roli v lidských životech. Lidé stále touží po odpočinku na známém oblíbeném místě, avšak způsoby relaxace a typy rekreačních objektů se v mění. Nové trendy v druhém bydlení se začaly v západní Evropě objevovat během druhé poloviny 20. století a od jeho konce se projevují také v Česku.

Nejvíce rozšířeným novým trendem v Česku je nákup apartmánových rekreačních bytů v komplexech stavěných v atraktivních lokalitách horských oblastí, v blízkosti jezer, golfových hřišť či v lázeňských městech. Mezi další trendy patří například internacionalizace a komercionalizace druhého bydlení a timesharing.

Cílem této práce je přiblížit problematiku apartmánových rekreačních bytů v Česku, objevit její geografické aspekty, trendy a charakteristiky vývoje jejich výstavby a diskutovat možný budoucí vývoj tohoto typu druhého bydlení. Více se zaměřuje na možné dopady výstavby a využívání zmíněných rekreačních objektů na okolní přírodní a fyzické prostředí, ekonomickou situaci a sociální prostředí v obcích. Problematika apartmánových bytů je komplexní a týká se mnoha zainteresovaných aktérů.

Výsledky této práce jsou založeny na datech získaných terénním výzkumem a dotazníkovým šetřením představitelů dotčených obcí, zástupců developerů a rezidentů vybraných obcí. Druhou hlavní využitou metodou byla analýza novinových článků.

**Klíčová slova:** Apartmánové rekreační byty, Česko, Druhé bydlení, Internacionalizace, Timesharing

Recreation has played, and will always play, an important role in people's lives. People have always longed for a familiar place to relax, however, the ways of relaxing and the types of recreational property have been evolving. New trends in second housing have emerged in developed states during second half of 20th century and lately in Czechia as well.

The most expanded new trend in Czechia is a tendency to purchase own apartments in apartment houses built in attractive localities of mountains, lake sides, near golf courses and spa areas. Among other trends belong for example internationalization, commercialization of second housing, and timesharing.

This thesis aims to describe issue of recreational apartments in Czechia, discover its geographical aspects, patterns and characteristics of its development. Also predicted future tendencies are discussed. The focus is given to the study of effects which might be caused by the construction and use of above mentioned recreational flats. Existence of these real estates might have negative impacts for the neighbouring nature, economic situation of municipalities and social atmosphere in destinations. There are a lot of subjects involved in this issue (local authorities and inhabitants, investors, nature protective authorities) which means possible appearance of conflicts.

The results are based on the data gained by using the methods of field investigation and questionnaires of local authorities, investors and residents in chosen towns. Analysing of newspaper articles was used as second main method.

**Key words:** Czechia, Internacionalization, Recreational apartments, Second housing, Timesharing

# 1. Úvod

Rekreace je důležitou součástí lidského života, zvláště v dnešní hektické době. Hraje významnou roli v regeneraci lidí a trávení jejich volného času. Využívání objektů k rekreaci a druhému bydlení má v Česku dlouholetou tradici a také jedinečný význam vzhledem k relativnímu počtu objektů druhého bydlení a také k jeho důležitosti v hodnotovém žebříčku společnosti. Velkým bohem prošlo především v meziválečném období v podobě chataření. Další typ druhého bydlení, chalupaření, se začalo rozvíjet hlavně po poválečném odsunu sudetských Němců a v souvislosti se socialistickou urbanizací.

Všechny sociogeografické jevy se v čase mění a vyvíjejí. Podobně je to také u druhého bydlení. Stejně jako dříve si lidé touží odpočinout po náročném pracovním týdnu, či trávit dovolenou ve vlastním objektu umístěném v pěkném prostředí. Mění se však formy tohoto odpočinku, stejně jako způsoby jeho dosažení a také vzhled a typ rekreačních objektů.

K novým trendům druhého bydlení řadíme například výstavbu apartmánových rekreačních domů v atraktivních lokalitách. Tyto lokality mají různý charakter, nejrozšířenější je trend výstavby v horských oblastech, dále se jedná o objekty u vodních ploch, golfových hřišť, či v lázeňských střediscích. V některých případech jde o kombinaci těchto možností. Velkou úlohu hraje atraktivita prostředí, která se však často stává pouze kulisou dalších rekreačních aktivit.

Novým trendem projevujícím se v Česku je internacionalizace druhého bydlení. Jedná se o zahraniční investice do rekreačních objektů v Česku (Nizozemsko, Německo, Dánsko, aj.), ale také o investice českých občanů do nemovitostí za našimi hranicemi (především Rakousko, Itálie, Chorvatsko, Francie, Španělsko, Bulharsko). Velmi rozvinutým trendem v zahraničí, avšak u nás prozatím na okraji pozornosti, je tzv. timesharing (neboli časové spolupodílnictví), který je následován jeho další formou tzv. soukromými residenčními kluby, které se dají zjednodušeně označit jako luxusní timesharing.

Tato diplomová práce přibližuje tyto nové trendy druhého bydlení, přičemž cílem je popsat problematiku výstavby apartmánových rekreačních domů a bytů na území Česka. Práce odhaluje trendy tohoto typu druhého bydlení a jeho jednotlivé aspekty, vysvětluje souvislosti mezi fenoménem rekreačních bytů a dalšími geografickými jevy. Okruhy výzkumného záměru shrnují stanovené výzkumné otázky. V jednotlivých kapitolách jsou diskutovány charakteristiky vzniku a způsoby výstavby apartmánových rekreačních domů, jejich lokalizační faktory a šíření trendu v rámci Česka. Jsou odhaleni aktéři, kteří jsou v dané

problematice zainteresování, a jejich role. Velký prostor je poskytnut studiu dopadů výstavby apartmánových rekreačních domů na fyzické a přírodní prostředí, na sociální prostředí v obci a ekonomických dopadů. Dále jsou diskutovány související nové trendy týkající se rekreačních objektů: internacionalizace a komercializace druhého bydlení a koncept timesharingu. Následně je provedeno srovnání vývoje fenoménu apartmánových rekreačních domů se zahraničím a závěrem je předpovězen pravděpodobný budoucí vývoj trendu výstavby těchto objektů v Česku.

Diplomová práce navazuje na výsledky bakalářské práce autorky. Provedena byla dotazníková šetření vybraných dotčených subjektů (představitelé obcí, developeři, rezidenti). Ve vybraných obcích bylo realizováno terénní šetření (Josefův Důl, Horní Maršov, Harrachov).

### **Výzkumné otázky:**

- 1) Jaké existují faktory pro lokalizaci apartmánových rekreačních domů?
- 2) Jaké jsou charakteristiky a trendy výstavby apartmánových rekreačních domů?
- 3) Jací aktéři se podílejí na problematice vývoje trendu výstavby apartmánových rekreačních domů a jaké jsou jejich role?
- 4) Jaké jsou možné dopady výstavby apartmánových rekreačních domů?
- 5) Jaký je postoj občanů dotčených obcí? Liší se tato očekávání a vnímání trendu výstavby apartmánových rekreačních domů podle rozvinutosti trendu v obci?
- 6) Jaký je přístup dotčených obcí k budoucímu vývoji výstavby apartmánových domů na jejich území? Jak se pravděpodobně bude trend apartmánových rekreačních domů vyvíjet v blízké budoucnosti?

## 2. Literatura a zdroje dat

### 2.1 Literatura k cestovnímu ruchu a rekreaci

Cestování a cestovní ruch (CR) mají dlouhodobou tradici a jejich historie sahá až k počátkům naší civilizace. Z tohoto období lze za první projevy cestovního ruchu považovat například výpravy za obchodem, poznávací výpravy (mořeplavectví), dobovatelské či misijní a jiné náboženské výpravy, ale také sportovní výpravy (Olympijské hry v antickém Řecku). S objevem „moderního“ cestovního ruchu v polovině 19. století bývá spojováno jméno Angličana Thomase Cooka. Rozpoznal počátky vzniku masové poptávky po rekreaci a ve své cestovní kanceláři vytvořil nabídku hromadných zájezdů, čímž byl vytvořen základ trhu cestovního ruchu. Teprve od počátku 20. století je však cestovní ruch považován za samostatné hospodářské odvětví. (Štěpánek, Kopačka, Šíp 2001; Weaver, Lawton 2006)

Cestovní ruch je komplexní jev a je těžké vyjádřit ho jednou, všemi přijímanou definicí. Různé definice diskutují ve své knize například Wokoun a Vystoupil (1987). Nejznámější definicí CR je definice mezinárodní organizace UNWTO, která vychází z definice účastníka cestovního ruchu a zní: „...cestovní ruch zahrnuje aktivity osob cestujících do míst mimo jejich obvyklé prostředí nebo pobývajících v těchto místech ne déle než jeden rok za účelem trávení volného času, podnikání či jiným účelem.“ (Pásková, Zelenka 2002:45). Weaver a Lawton (2006) ve své knize uvádějí definici CR, která klade důraz na souhru a vzájemné ovlivňování různých aktérů v systému turismu. Cestovní ruch je zde definován jako „...souhrn procesů, aktivit a závěrů plynoucích z interakce mezi turisty, poskytovateli služeb CR, úřadů destinace i zdrojové lokality, hostitelské komunity, univerzit a nevládních organizací v procesu marketingu, dopravy, pohostinství a řízení turistů a jiných návštěvníků.“ (Weaver, Lawton 2006:3). Často citovaná je také definice C. Kaspara, v níž „Cestovní ruch představuje komplex vztahů a jevů vznikajících při cestách a pobytech osob, pro které místo jejich pobytu není místem jejich trvalého bydliště ani pracoviště.“ (Mariot 1983:10).

Zájmem geografů se stává toto mladé hospodářské odvětví již od počátků jeho moderní éry, tedy od začátku 20. století. První publikace vznikaly v zemích s rozvinutým cestovním ruchem již ve 20. a 30. letech (Mariot 1983). Na území Česka dochází k expanzi cestovního ruchu až ve druhé polovině 20. století, první české články se proto objevují až v 50. letech (Vágner 1999). V české (resp. československé) literatuře je první publikací, která

shrnuje základní vědomosti získané studiem geografických aspektů cestovního ruchu, Mariotova (1983) kniha „*Geografia cestovného ruchu*“. Autor se v ní zabývá definicí a věnuje se cestovnímu ruchu jako předmětu geografického výzkumu, diskutuje lokalizační, realizační a selektivní předpoklady CR, řeší problém rajonizace a stručně zmiňuje také dopady CR na životní prostředí. Další podobně strukturovanou knihou je „*Geografie cestovního ruchu a rekreace I.*“ od autorů Wokouna a Vystoupila (1987).

Na tyto autory navazuje mnoho dalších publikací. Jmenovat lze například knihu Mariota a Müllerové (1992) hodnotící předpoklady a rozmístění CR v Československu, či práci Hraly (1997), která diskutuje faktory a podmíněnosti CR a rozmístění rekreačních oblastí v Česku a ve světě. Mnoho publikací zabývajících se cestovním ruchem má charakter učebních materiálů, jak pro střední, tak pro vysoké školy. Ze středoškolských lze zmínit publikaci Holečka, Mariota a Střídý (2005), která poskytuje stručný teoretický úvod do problematiky CR a regionální geografie CR, či učebnici Kopši (1992) pro hotelové školy. Vysokoškolské učebnice se liší svým obsahem podle cílové skupiny studentů problematiky turismu. Knihy Slámové a Trnkové (1993) a Maryáše a Vystoupila (2001) jsou určeny především ekonomickým oborům a jsou přínosné především z hlediska studia ekonomiky a marketingu cestovního ruchu. Geograficky zaměřená je publikace autorů Štěpánka, Kopačky a Šípa (2001), ve které je CR studován jako systém vzájemně spjatých prvků, velký rozsah skript je však věnován popisu předpokladů a potenciálu CR v Česku a dalších světových regionech i jednotlivých státech. Mezi další publikace, které přehledně vysvětlují vývoj cestovního ruchu patří „*Turismus I.*“ (Attl, Nejedlý 2004) a kapitola zabývající se geografii cestovního ruchu z knihy „*Ekonomická a sociální geografie*“ (Toušek, Kunc, Vystoupil 2008), která podává stručný a ucelený přehled problematiky z geografického pohledu.

Ze zahraniční literatury lze jmenovat knihu „*Tourism management*“ dvojice australských autorů Weaver a Lawton (2006), která je využívána zahraničními univerzitami ke vzdělávání studentů v cestovním ruchu. Přínosem knihy jsou příkladové studie a tedy provázání teorie s praxí, a zároveň velmi přehledná schémata přispívající k pochopení problematiky. Význam cestovního ruchu v horských oblastech vyzdvihuje kniha „*Tourism and development in mountain regions*“ (Godde, Price, Zimmermann a kol. 2000). Dalšími publikacemi zabývajících se geografickým pohledem na problematiku cestovního ruchu jsou například „*A companion to tourism*“ (Lew, Hall, Williams a kol. 2004) a „*Geography of tourism and recreation*“ (Hall, Page 1999).

Česko je jednou ze zemí, které provedly komplexní hodnocení předpokladů pro rozvoj cestovního ruchu. První rajonizace byla uskutečněna v roce 1962 s aktualizací v roce 1981 a



týkala se celého území Česka s výjimkou Prahy. Výsledky sloužily jako podklad pro plánování a řízení rozvoje CR (Dohnal a kol. 1985). Vývoj a změny trendů v cestovním ruchu během 90. let si vyžádaly vznik „*Návrhu nové rajonizace cestovního ruchu ČR*“ (Vystoupil a kol. 2007) a nové „*Hodnocení potenciálů cestovního ruchu na území ČR*“ (Bína 2001). Tyto dokumenty dále slouží jako podklady pro vznik koncepcí, strategií a programů rozvoje CR na různých úrovních správy ČR. Aktuálním plánem rozvoje cestovního ruchu v ČR je „*Koncepce státní politiky cestovního ruchu v ČR pro období 2007-2013*“, která formuluje základní cíle státní politiky v oblasti cestovního ruchu a nástroje jejich naplnění.

Velice přínosnou publikací je „*Výkladový slovník cestovního ruchu*“ (Pásková, Zelenka 2002), který objasňuje termíny využívané v oblasti cestovního ruchu a rekreace. Nelze opomenout „*Atlas cestovního ruchu České republiky*“ (Vystoupil a kol. 2006), který je jedinečným mapovým dílem týkajícím se problematiky cestovního ruchu, rekreace a druhého bydlení a obsahuje velké množství kvalitních tematických map s komentáři.

Na katedře sociální geografie a regionálního rozvoje Přírodovědecké fakulty Univerzity Karlovy v Praze, kde vzniká i tato práce, bylo realizováno mnoho bakalářských, diplomových i disertačních prací týkajících se cestovního ruchu, rekreace a druhého bydlení ve světových i českých regionech. Jako příklad lze uvést práce zabývající se regiony, ve kterých se nacházejí objekty apartmánových rekreačních domů (Lipensko – Benešová 2004, Frantál 2007; Jesenicko – Drahošová 2002; Beskydy – Bartolomová 2006; Krkonoše – Kadlecová 2006).

## **2.2 Literatura k druhému bydlení**

Druhé bydlení, jímž se daná diplomová práce zabývá, je součástí systému cestovního ruchu a v rámci klasifikací CR by se dalo charakterizovat jako krátkodobé, individuální, domácí, sezónní, nekomerční (tyto charakteristiky by však mohly být diskutovány a popřeny díky vývoji trendu a vzniku nových faktorů druhého bydlení).

Vyjádření pojmu „*druhé bydlení*“ není lehké a v různých zemích a studiích je k němu přistupováno odlišně a lze se setkat s mnoha definicemi. Vágner, Fialová a kol. (2004:20) chápou druhé bydlení jako „...*komplex jevů a procesů spojených s objektem (či částí objektu), který je přechodným místem pobytu vlastníka(ů) či uživatele(ů), využívajícího(ch) tento objekt převážně k rekreačním účelům*“. Slovník „*The Dictionary of Human Geography*“ definuje

objekt druhého bydlení jako „...nemovitost, která je vlastněná či dlouhodobě pronajatá jako příležitostné obydlí domácnosti, která obvykle žije jinde.“ (Johnston a kol. 2000:730).

Historií výzkumů druhého bydlení se zabývá například polský geograf Kowalczyk (1994), který také ve své studii nabízí přehled definic druhého bydlení a jejich diskuzi. Předmětem seriózního zájmu vědců se druhé bydlení stává již ve 30. letech 20. století, přičemž první práce se objevily v západní Evropě a Severní Americe. Jako první studií v českých podmínkách lze zmínit publikaci Posera (1939) zabývající se rekreačním osídlením Krkonoš (Vágner, Fialová a kol. 2004).

Studiem fenoménu druhého bydlení se zabývají také členové katedry sociální geografie a regionálního rozvoje. Za nejprínosnější publikace lze označit sborníky, které jsou komplexními studii druhého bydlení v Česku (Bičík a kol. 2001; Vágner, Fialová a kol. 2004). Publikace „*Druhé bydlení v Česku*“ (Bičík a kol. 2001) přináší shrnutí vývoje druhého bydlení po roce 1989, návrh metodiky a zkoumá modelová území rekreačního zázemí Prahy, okresu Kutná Hora a regionů Hostovicko a Dolní Kocába. Druhá v pořadí, publikace „*Regionální diferenciace druhého bydlení v Česku*“ (Vágner, Fialová a kol. 2004) je komplexnější a věnuje se vývoji druhého bydlení ve vybraných regionech, shrnuje hlavní rysy a trendy vývoje druhého bydlení v Česku a navrhuje možné metodické přístupy k jeho studiu.

Tyto sborníky vznikly na základě vybraných diplomových prací realizovaných na jmenované katedře. Tyto práce se zabývají různými regiony, např. okolí Prahy (Fialová 1992, 2000, Simoníková 1998), Strakonicko (Bělohlová 2002), zázemí Plzně (Domalewski 2003), Jablonecko (Šulcová 2004), Berounsko (Vágner 1994), Kutnohorský (Procházka 1996). Další diplomové práce na základě těchto publikací vznikly později, např. Lipensko (Benešová 2005), Beskydy (Bartolomová 2006). Mimo těchto regionálních studií vznikly také práce s obecnější tematikou, např. chalupařením se zabývala Trojanová (2003) a vývoj druhého bydlení v ČSSR od 70. let zaznamenal Ježek (1992). Nové trendy v druhém bydlení spojeným s internacionalizací a komercializací objektů druhého bydlení a jeho nových forem studovaly například Kadlecová (2006) a Nožičková (2007).

Ze zahraniční literatury týkající se problematiky druhého bydlení lze připomenout publikace „*Rural Second Homes in Europe*“ (Gallent, Tewdwr-Jones 2000), ve které autoři věnují pozornost trendu internacionalizace druhého bydlení, a publikaci „*Tourism, Mobility and Second Homes*“ (Hall, Müller 2004), kde je pro tuto práci přínosná především kapitola od Timothy (2004) týkající se nových trendů druhého bydlení v USA. České studie s tématem druhého bydlení v zahraničí ve srovnání s Českem zastupuje například příspěvek na

Liberecké konferenci (Fialová, Vágner 2008) a úvodní kapitoly výše zmíněných sborníků (Bičík a kol. 2001; Vágner, Fialová a kol. 2004).

Zdroji důležitých údajů byly také vybrané odborné články z časopisů „*Annals of Tourism Research*“, „*Hospitality Management*“, „*Journal of Hospitality & Tourism Research*“, „*Journal of Vacation Marketing*“, „*Tourism Management*“, „*Geographical Review*“, „*Journal of Retail And Leisure Property*“, „*Papers of the Regional Science Association*“, „*Professional Geographer*“, „*Journal of Regional Science*“, „*Annals of the Association of American Geographers*“. Využité články se týkají hlavně problematiky timesharingu, jedné z forem druhého bydlení, která není v Česku příliš diskutovaná, dále teorií životního cyklu destinace a jeho aplikací na modelová území, difúze inovací a všeobecně tematiky druhého bydlení, jeho dopadů a reakcí hostitelské komunity.

Pro dílčí témata byly využity zdroje zabývající se danou problematikou. To jsou v případě segregace a internacionalizace práce Sýkora (2007), financemi měst a poplatky se zabývá Marková (2002). Dopady cestovního ruchu na jednotlivé složky geografického prostředí přehledně shrnuje a popisuje Pásková (2008). Problematika hierarchické difúze šíření inovací je obsažena v monografii Hägerstranda (1968). Internacionalizací vlastnictví objektů druhého bydlení se zabývá například Vorel (2004) či Keller (2000).

Tématem rekreačních apartmánových bytů a všeobecně nových trendů v druhém bydlení se zabývala jako první studie bakalářská práce autorky (Kadlecová 2006) a byla následována příspěvky členů katedry a studentů na konferencích v Česku (Fialová, Kadlecová 2007; Fialová 2008; Nožičková, Fialová, Kadlecová, Vágner 2008), ale i Polsku (Fialová, Kadlecová, Nožičková, Vágner 2007). Tato diplomová práce využívá závěry dřívějších výzkumů a navazuje na ně. Klade si za cíl rozšíření poznatků týkajících se tohoto fenoménu, nahlíží na něj z různých úhlů pohledu a zkoumá jeho geografické aspekty.

### **2.3 Literatura k metodice**

Pro obecný přehled problematiky realizace výzkumu byly využity relevantní kapitoly publikací od Dismana (2000), Hendla (1997) a Strausse, Corbinové (1999). Při sestavování dotazníků a přípravě terénního a dotazníkového šetření posloužily jako předloha poznatky Kadlecové (2006) a Nožičkové (2007).

„Kvalitativní výzkum je jakýkoli výzkum, jehož výsledků se nedosahuje pomocí statistických procedur nebo jiných způsobů kvantifikace.“ (Strauss, Corbinová 1999:10). Kvalitativní šetření vnímání dopadů cestovního ruchu a výstavby rekreačních objektů patří mezi primární výzkumy, tzn. výzkumy, které probíhají v terénu a pomocí nichž získáváme od respondentů informace a názory formou přímého kontaktu s nimi. Řízené rozhovory pomocí strukturovaného dotazníku jsou užším pojetím těchto průzkumů (Nováková 2004). Kvalitativní výzkum je flexibilní, dynamická forma výzkumu, která pracuje s různorodou datovou základnou, umožňuje využití široké škály metod a přístupů. Je však časově náročnější a výsledky se obtížněji interpretují (Hendl 1997). Počátky využití kvalitativních metod v geografii lze zařadit do období od 70. let 20. století. Nevýhodami jsou především omezená možnost zobecnit znalosti, zpětná kontrola dat (každé kvalitativní šetření je jedinečné) či velká míra subjektivity. V praxi často dochází ke kombinaci kvantitativního a kvalitativního šetření a vzájemnému prostupování obou metod (Nováková 2004).

V této diplomové práci bylo využito několik takových metod, především dotazníková a terénní šetření, studium mapových podkladů, analýza textů a dokumentů (novinové články, propagační materiály, reklamy, zákony, texty z internetových stránek). Nedílnou součástí práce bylo vyhledávání a analýza informací na internetových stránkách různých subjektů (např. developerské a realitní společnosti, obce).

## 2.4 Zdroje dat

Studovaný fenomén apartmánových rekreačních bytů a nových trendů v druhém bydlení je velmi komplexním problémem, který sám o sobě není studován odbornou literaturou. Proto bylo pro zpracování této diplomové práce zapotřebí využití dalších rozmanitých zdrojů dat a informací.

Jedná se především o internetové stránky. Pro vyhledávání jednotlivých projektů byly použity webové stránky realitních kanceláří, obcí, developerů a také vyhledávání pomocí internetových vyhledávačů (hl. Google), případně stránek zabývajících se amatérsky rekreačními byty (např. [www.ski-apartmany.cz](http://www.ski-apartmany.cz)).

Dalším důležitým zdrojem dat jsou články periodik, především MF Dnes, Týden, Reflex a Hospodářské noviny. Relevantní články k této problematice byly získávány hlavně vyhledáváním v elektronických archivech zmíněných periodik. K datům získaných

z internetu, ale i subjektivně psaným novinovým článkům, je nutno přistupovat kriticky (hledání senzace, lobbying, reklama).

Jako neopomenutelný zdroj informací musí být označena realizovaná dotazníková šetření s představiteli dotčených obcí, developery projektů apartmánových rekreačních bytů a také dotazníkové šetření rezidentů a terénní výzkum ve vybraných obcích (Josefův Důl, Horní Maršov, Harrachov). Dění v Horním Maršově a Harrachově bylo sledováno také díky kvalitním webovým stránkám a místním zpravodajům komentujícími současné dění v obcích. Doplňkové informace o situaci v Harrachově byly získány mimo jiné díky rozhovoru s paní J. Vackovou, členkou zastupitelstva obce a mluvčí sdružení občanů „*Pro udržení vyváženého rozvoje Harrachova*“.

### 3. Teoretický rámec

#### 3.1 Butlerův životní cyklus destinace

Tato diplomová práce si neklade za úkol aplikovat koncept Butlerova životního cyklu na určitou destinaci. Avšak prvky tohoto modelu budou využity pro pochopení vývoje dopadů trendu apartmánových rekreačních bytů na destinaci cestovního ruchu a budou hledány souvislosti mezi vývojem trendu v obci a postojem místních obyvatel k těmto objektům.

Životní cyklus destinace představuje jednu z mnoha aplikací klasické křivky životního cyklu produktu (Pásková 2008). Díky tomuto konceptu lze „...pomocí vhodné zvolených indikátorů a s nutnou korekcí na působení dalších jevů a procesů – globalizace, urbanizace atd. – sledovat kvantitativní, ale i kvalitativní změny v destinaci vlivem rozvoje cestovního ruchu.“ (Pásková, Zelenka 2002:336). Koncept životního cyklu destinace je jediný vlastní teoretický koncept studií cestovního ruchu a leží na průniku konceptu únosné kapacity území pro rozvoj cestovního ruchu, konceptu sociální směny a geografických konceptů a sdružuje jejich hlavní teze do jednoho uceleného evolučního modelu (Pásková 2008). V rámci posunu v životním cyklu prochází destinace neustálými změnami v důsledku změn nabídky a poptávky a právě toto odlišuje tento koncept od standardního životního cyklu produktu, kde při změně produktu začíná cyklus nanovo (Tooman 1997).

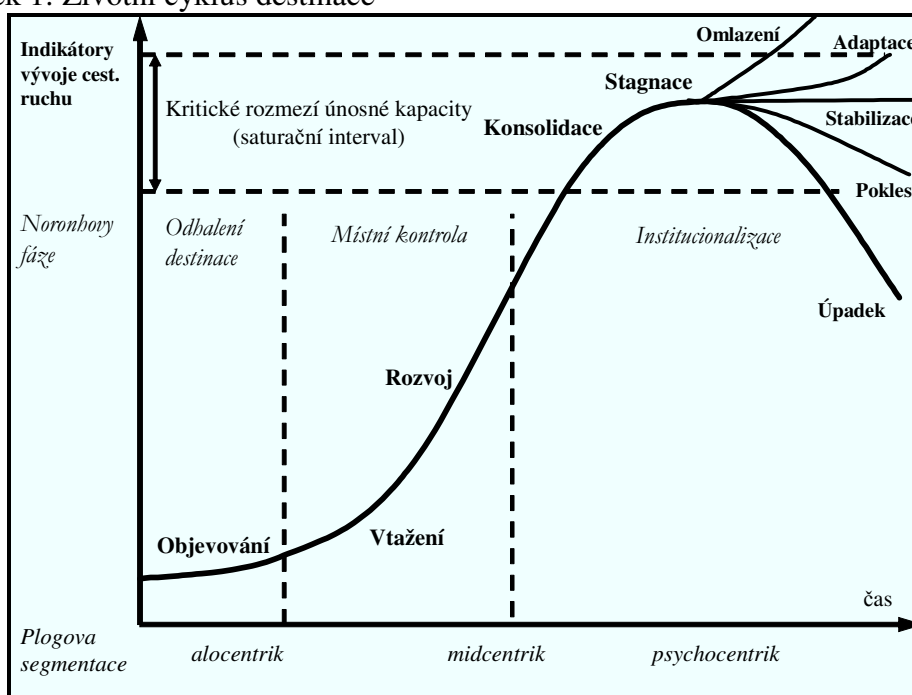
V oblasti cestovního ruchu získal životní cyklus pozornost v 80. letech 20. století, poté co Butler podal v roce 1980 první teoreticky ucelený výklad destinačního vývoje. Butler vycházel mimo jiné z prací Ploga (psychografická segmentace návštěvníků) a Doxeého (iritační index) (cit. Weaver, Lawton 2006). Koncept životního cyklu destinace byl aplikován v několika desítkách destinací cestovního ruchu, například Katalánsku (Priestley, Mundet 1998), okolí Niagárských vodopádů (Getz 1992), Smoky Mountain (Tooman 1997) a Lancaster (Hovinen 2002) v USA, Ontario v Kanadě (Strapp 1988) a mnoho dalších. Ucelený přehled aplikací tohoto konceptu uvádí ve své monografii Pásková (2008). V mnohých případech dochází k jeho modifikaci kvůli komplikacím jeho využití. Při aplikaci je nutné respektovat exogenní faktory, které vývoj destinací ovlivňují, proto se problémy spojené s použitím konceptů snižují při výběru relativně uzavřeného systému (ostrovní či pobřežní destinace).

Tradičně nejpoužívanějším modelem je Butlerův životní cyklus destinace, který zachycuje vývoj destinace v šesti fázích – objevení, vtažení, rozvoj, konsolidace, stagnace,

poststagnace (obrázek 1). S pohybem po S-křivce Butlerova životního cyklu destinace roste počet návštěvníků až po fázi stagnace. Po ní následuje fáze poststagnace, která se liší v závislosti na předchozím vývoji a kvalitě destinačního managementu.

Vývoj destinace od první po šestou fázi cyklu lze popsat následujícími změnami: růst sezónnosti, zkracující se délka pobytu, zvyšující se ekonomická závislost na cestovním ruchu, zvyšující se zátěž pro přírodní prostředí, zvyšující se koncentrace turistických aktivit, přechod z nesespecializovaných k velkým ubytovacím zařízením mezinárodního stylu, ztráta kontroly místních nad rozvojem cestovního ruchu, zvyšující se iritační index místního obyvatelstva (Weaver, Lawton 2006).

Obrázek 1: Životní cyklus destinace



Zdroj: Pásková 2003

Strapp (1988) konstatuje, že při formulaci mnoha modelů v cestovním ruchu, včetně životního cyklu destinace, je opomíjeno druhé bydlení. Cestovní ruch je pouze jeden segment vývoje komunity, proto je nutné při sledování destinace brát v úvahu také další faktory, jako je počet rezidentů a druhých domů. Pokles počtu návštěvníků totiž nemusí nutně znamenat úpadek destinace jako celku, zvláště pokud jde o oblast s významným podílem druhého bydlení (Strapp 1988).

Index turistické iritace je model vysvětlující měnící se přístup rezidentů vůči návštěvníkům a cestovnímu ruchu na základě růstu intenzity turismu v destinaci. Tento model souvisí s konceptem životního cyklu destinace a byl zaveden Doxeym v roce 1976 (Weaver,

Lawton 2006). Jako ukazatel slouží škála – euforie, apatie, znechucení, antagonismus (Pásková, Zelenka 2002), některými autory doplňována pátým stadiem rezignace (Weaver, Lawton 2006). Postoj rezidentů k návštěvníkům destinace se zpravidla postupně mění v průběhu životního cyklu, je ovlivňován mnoha faktory a závisí na vzájemné interakci rezidentů a rekreatantů, měnícím se segmentu a převažujících formách cestovního ruchu, prostorové a časové koncentraci návštěvníků, kvalitě infrastruktury atd. (Pásková, Zelenka 2002). Hlavní kritiky Doxeého iritačního indexu poukazují na vnímání místní komunity jako pasivního homogenního celku.

### 3.2 Hägerstrandův model šíření inovací

Tato diplomová práce částečně využívá teorii šíření inovací k objasnění postupného rozšiřování výstavby apartmánových rekreačních domů v horských a podhorských oblastech Česka. Protože fenomén rekreačních bytů se v Česku začíná objevovat v 2. polovině 90. let, lze již nyní sledovat jeho rozšiřování, zkušenosti s ním má stále větší množství obcí. Tradiční pojetí hierarchického uspořádání dané velikostí sídla či umístěním úřadů, je však pro účely této práce upraveno. Za „*hierarchicky vyšší*“ jsou zde považovány tradiční turistické destinace a známá lyžařská střediska. Postavení obcí v tomto modifikovaném hierarchickém uspořádání je tedy dáno atraktivitou a významem obce jako destinace CR.

Difúzi lze všeobecně definovat jako „*šíření fenoménu v prostoru a čase*“ (Johnston a kol. 2000:175). Ačkoli se někteří autoři zabývali touto problematikou již před ním (Ratzel, Bauer), autorem průlomové a formálnější studie týkající se šíření inovací je švédský geograf Hägerstrand, jehož monografie zabývající se tímto tématem byla přeložena do angličtiny v roce 1968 (Hägerstrand 1968). Na něj navázalo mnoho autorů a bylo vytvořeno a testováno velké množství specifických verzí modelu (Morrill 1968). Model byl mnohokrát aplikován na šíření různorodých geografických jevů (např. šíření nemoci AIDS (Johnston a kol. 2000) či obchodů řetězce Wal-Mart (Graff, Ashton 1993)). Objevuje se však také mnoho kritik (více v Johnston a kol. 2000), například Camagni (1985) zmiňuje problém považování inovace za statickou, zatímco by měla být spíše brána jako dynamický proces, který se neustále mění ve své podstatě a kvalitě.

V rámci studia difúze inovací se Hägerstrand zajímá o původ a šíření kulturních novinek (Hägerstrand 1968). Inovační proudy jsou ovlivňovány fyzickými bariérami a



individuálními rezistencemi, které se podílejí na transformaci informací do inovací a tedy tvoří úspěšnou inovační vlnu (Johnston a kol. 2000).

Jedním z modelů je šíření kulturní inovace exogenního původu v populaci. Jedná se o takzvanou „*sousedskou difúzi*“ či „*sousedský efekt*“ („*Neighbourhood effect*“). Na základě tohoto modelu lze například sledovat šíření módy, pomluv a podobných jevů (Hägerstrand 1968). V této diplomové práci jím lze vysvětlit rostoucí obeznámení obyvatel dotčených obcí s problematikou výstavby apartmánových rekreačních domů.

Dalším modelem je tzv. „*hierarchická difúze*“, řešící šíření inovací v závislosti na sídelním hierarchickém systému. Znalost této inovace se pak doslova pohybuje směrem dolů v hierarchii metropole, město, obec (Riddell 1972). Pokud si v případě této diplomové práce vytvoříme hierarchii na základě tradice a významnosti cestovního ruchu v oblasti a obci, lze sledovat rozšiřování výstavby apartmánových rekreačních domů v souvislosti s tímto modelem (kapitola 5.3).

## 4. Metodika

### 4.1 Polemika sousloví „apartmánový byt“

Jedním z metodických problémů se stávají termín a charakteristiky zkoumaných objektů. V první řadě lze diskutovat název těchto bytů. V médiích i inzerátech bývá často používán termín „*apartmánový byt*“. Tento pojem však české stavební úřady neznají a byl zaveden právě realitními kanceláři a developery, kteří v této oblasti podnikají. Termín „*apartmánový byt*“ bývá často nahrazován termíny „*rekreační byt*“, „*ski-apartmán*“, „*horský byt*“, „*ski byt*“, „*rekreační apartmán*“ či spojován s dalšími adjektivy, např. „*apartmánový rekreační byt*“.

Pojem „*apartmánový byt*“ byl pro oblast výzkumu druhého bydlení v Česku zaveden v bakalářské práci Kadlecové (2006) a dále byl jev výstavby rekreačních bytů v tradičních destinacích cestovního ruchu zmíněn v typologii objektů druhého bydlení v Česku (Fialová, Kadlecová 2007).

Pro potřeby této práce je odlišován termín „*rekreační byt*“ od pojmu „*apartmánový byt*“, přičemž za „*apartmánový byt*“ je považován byt v bytovém domě, který je relativně nově realizován (od konce 90. let) a slouží z velké části k rekreačním účelům. Je jisté, že i ve starší zástavbě se objevují byty, které jsou využívány k rekreaci, avšak ve starších bytových domech se prozatím jedná o menšinu bytů. Tyto byty lze tedy označit termínem „*rekreační byt*“, ne však „*apartmánový byt*“. Pojmy „*apartmánový rekreační byt*“ a „*apartmánový byt*“ jsou považovány za synonyma.

Další používané názvy („*ski-apartmán*“, „*horský byt*“, „*ski-byt*“) již svým názvem lokalizují apartmánové byty do horských oblastí. Jedná se však pouze o část objektů, které tato diplomová práce považuje za předmět studia (apartmánové rekreační byty u vodních ploch, golfových hřišť, lázeňské byty).

Dále lze diskutovat použití adjektiva „*apartmánový*“, který vychází pravděpodobně z podstatného jména „*apartmán*“, ten však není v odborné literatuře diskutován. V oblasti hotelnictví se vyskytuje pojem „*apartmá*“, které je definováno jako „*ubytování poskytující oddělenou místnost pro spaní a místnost se sedací soupravou a kuchyňským koutem*“ (Oficiální jednotná klasifikace ubytovacích zařízení České republiky 2005:5). Anglický pojem „*apartment*“ je však do češtiny překládán nejen jako „*apartmá*“, ale také jako „*byt*“

či jako „garsoniéra“, což by vysvětlovalo používání termínu „apartmánový“ v souvislosti s domy, ale již ne s byty.

Dalším problémem zda lze objekty považovat za apartmánové rekreační byty je subjektivní vnímání trendu. Někteří investoři inzerují tyto domy a byty přímo jako rekreační, jiní jako „vhodné k trvalému i rekreačnímu bydlení“ či jako „pro bydlení v atraktivní lokalitě“. Autorka se při dotazníkovém šetření setkala s názorem developera, že objekt byl postaven pro trvalé bydlení a pokud ho někdo využívá k rekreaci, není tento fakt pro investora relevantní (dotazníkové šetření developerů 2008).

V dotazníkovém šetření developerů byla zahrnuta otázka týkající se označení tohoto typu projektů. Vzhledem k nízké návratnosti nelze výsledky jednoznačně shrnout, ale je možné říci, že používaná je celá škála výrazů. Nejčastěji se respondenti přikláněli právě k označení „apartmánový byt“, ale používány jsou i další výrazy jako „rekreační apartmán“, „rekreační byt“, „horský byt“ nebo „ski apartmán“ (dotazníkové šetření developerů 2008).

## 4.2 Metodický postup práce

Vzhledem k nedostatku relevantních kvantitativních dat týkajících se zkoumané problematiky, byly hlavní poznatky získány především díky využití metod kvalitativního výzkumu. Ten pracuje s různorodou datovou základnou a umožňuje využití široké škály metod a postupů při jejím vyhledávání a zpracovávání. Je však časově náročnější a výsledky se obtížněji interpretují (Hendl 1997). V této diplomové práci bylo využito několika metod kvalitativního výzkumu, především dotazníková a terénní šetření, studium mapových podkladů, analýza textů a dokumentů (novinové články, propagační materiály, reklamy, zákony, texty z internetových stránek) a nedílnou součástí práce bylo vyhledávání dat a informací na internetových stránkách různých subjektů (realitní a developerské kanceláře, stránky obcí, portál veřejné správy a mnoho dalších).

Prvním krokem práce byla tvorba databáze projektů apartmánových rekreačních bytů (dokončených i ve výstavbě) (příloha 7). V této fázi bylo využito hlavně metody vyhledávání na internetových stránkách, ale také například v realitních časopisech, kde často bývají inzerovány rekreační byty. Souběžně s touto databází byly vytvářeny databáze obcí (příloha 9), ve kterých se nachází alespoň jeden objekt s apartmánovými rekreačními byty, a databáze developerů zabývajících se jejich výstavbou (příloha 8). Na Portálu veřejné správy České

republiky byly vyhledány základní kontakty na obecní úřady a na jednotlivých webových stránkách obcí byly získány kontakty přímo na představitele obcí. Kontakty na developerské společnosti byly nalezeny na internetových stránkách jednotlivých firem.

Je nutné podotknout, že vzhledem k použitým metodám a k podstatě výzkumného problému nemohou být tyto databáze považovány za úplné. Hlavními problémy provázející tvorbu databází byl především nedostatek informací o již vyprodaných projektech a dále rozdílné chování developerů v oblasti komunikace s veřejností. Podle toho lze rozdělit developery na 3 skupiny. První z nich přehledně prezentuje všechny realizované i připravované projekty na webových stránkách. Druhou skupinou jsou developerské společnosti, které nezveřejňují kontaktní informace a jejich projekty bývají prodávány pouze přes realitní kanceláře. Třetí skupinu tvoří společnosti, které jsou založeny pouze pro výstavbu jednoho určitého projektu, podle kterého jsou často pojmenovány. Kvůli těmto obtížím bylo možné kontaktovat pouze developerské společnosti z první jmenované skupiny.

Dalším krokem bylo dotazníkové šetření se starosty (či jinou osobou reprezentující obec) a zástupci developerských společností. Dotazníkové šetření obcí se týkalo především názorů představitelů obce na přínos apartmánových rekreačních bytů v jejich obci, reakce obyvatel, jejich spolupráce s developery, datování počátku výstavby a jejich pohled na budoucnost tohoto trendu (příloha 3). Dotazníkové šetření developerských společností bylo zaměřeno na lokality výstavby rekreačních bytů, počátek výstavby, přibližný profil zákazníka, vnímání vývoje trendu, motivy koupě apartmánových bytů a plány developera do budoucnosti (příloha 4).

Dotazníky byly distribuovány elektronicky na předem vyhledané emailové adresy. Pokud respondenti neodpověděli během 14 dnů od odeslání prvního dotazníku byli opětovně požádáni o jeho vyplnění z emailu Dr. Dany Fialové. Po dalších dvou týdnech byli ti, kteří neodpověděli kontaktováni telefonicky a následně individuálně opět písemně. Během tohoto procesu bylo získáno celkem 26 dotazníků a 5 sdělení týkající se neochoty dotazník vyplnit z celkového počtu 36 oslovených respondentů (seznam obcí a jména respondentů obsahuje příloha 9). Návratnost dotazníků dosáhla 72 %. Je však nutné přiznat, že k datům se musí přistupovat obezřetně, vzhledem k různé kvalitě vyplnění, ale také kvůli různému stupni rozvoje trendu ve zkoumaných obcích. Představitelé některých obcí tedy nechtěli či nemohli zodpovědět všechny otázky kvůli nedostatku zkušeností. Dalším problémem je rozdílné vnímání dopadů na obec, tedy spornost mezi odpověďmi žádný vs. negativní dopad na např. rozpočet obce, místní obyvatele apod.

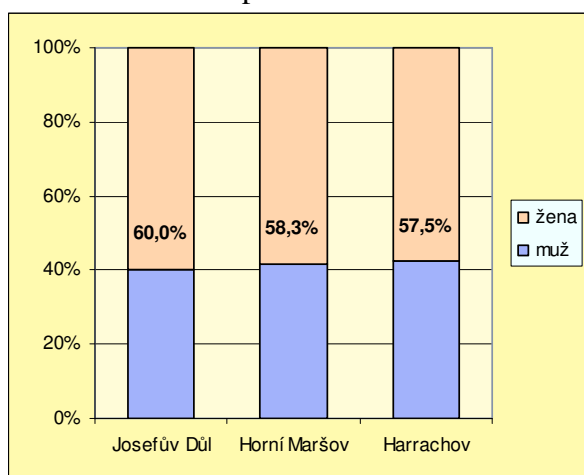
Dalším okruhem respondentů byli zástupci developerských společností zabývajících se výstavbou apartmánových rekreačních bytů. Také tito respondenti byli osloveni několikrát ve dvoutýdenních intervalech. Vzhledem k tomu, že byly osloveny soukromé developerské společnosti, které nic nezavazuje dotazy zodpovědět a často vnímají šetření jako zásah do soukromí společnosti a požadovaná data označují za obchodní tajemství, byla očekávána nízká návratnost dotazníků. Přesto byl pokus toto šetření realizovat považován za důležitý k získání určitého pohledu na věc ze strany těchto společností. Dotazníkové šetření developerů lze tedy brát pouze jako určitou sondu do jejich názorů, ale také jako důkaz jejich nezájmu a neochoty spolupracovat. Někteří oslovení developeři reagovali na šetření tvrzením, že realizovali pouze jeden projekt apartmánových rekreačních bytů a proto se necítí kompetentní dotazy zodpovědět. Bylo navráceno 6 dotazníků z celkového počtu 42 a návratnost dosahuje pouze 14 %. Seznam oslovených developerů obsahuje příloha 8.

Následným krokem bylo dotazníkové šetření rezidentů ve vybraných obcích, které bylo provedeno formou strukturovaného rozhovoru na základě sestavené dotazníkové předlohy. Otázky tohoto šetření se týkaly osobního názoru občanů na problematiku rekreačních apartmánových domů, přínos a problémy pro obec a občany a také jejich osobní vztah k majitelům těchto bytů. Obce byly na základě dotazníkového šetření představitelů obcí a vytvořené databáze projektů rozděleny do 3 skupin podle určitých charakteristik (počátek výstavby, počet bytů) (viz obrázek 2 a kapitola 5.3). Obce, ve kterých bylo toto šetření provedeno, byly vybrány podle rozvinutosti trendu výstavby apartmánových domů tak, aby byly zastoupeny všechny 3 typy obcí – Josefův Důl (právě probíhající výstavba prvního apartmánového domu), Horní Maršov (výstavba apartmánového domu v roce 2003, cca 40 rekreačních bytů) a Harrachov (počátek výstavby přibližně v roce 1998, přibližně 650 dokončených apartmánových rekreačních bytů, další ve výstavbě či plánované) (vlastní šetření). Cílem dotazníkového šetření rezidentů bylo zjistit, jakou roli hraje stupeň vývoje výstavby apartmánových rekreačních bytů na názory občanů na tuto problematiku a jejich vnímání tohoto typu rekreačního bydlení. Dotazník pro obyvatele Josefova Dolu (příloha 6) byl pozměněn oproti dotazníku použitým v Horním Maršově a Harrachově (příloha 5), protože vzhledem k tomu, že zde probíhá výstavba prvního domu, nelze zjišťovat odpovědi například na otázku vzájemného soužití s majiteli rekreačních bytů, a proto byly 2 otázky vypuštěny.

Návštěva Josefova Dolu a zpovídání respondentů proběhlo ve dnech 11. a 12. prosince 2008, Horní Maršov byl navštíven 19. prosince a terénní šetření v Harrachově se konalo 8. a 9. ledna 2009. Zimní období bylo k provedení dotazníkového šetření vybráno především kvůli

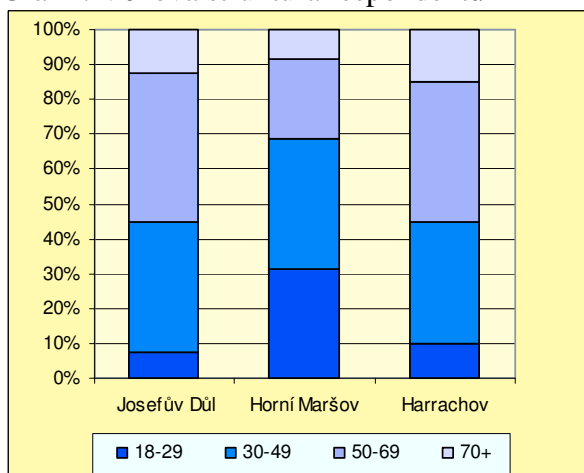
vyšší četnosti využívání objektů apartmánových rekreačních domů v této části roku. Místní obyvatelé v tomto období mohou problematiku silněji vnímat. V jednotlivých obcích bylo sebráno následující množství dotazníků: Josefův Důl – 40 respondentů (podle SLDB 2001 žije v obci 850 obyvatel nad 15 let, bylo tedy dotázáno 4,7 % místních obyvatel), Horní Maršov – 48 respondentů (z celkového počtu 878 rezidentů nad 15 let (SLDB 2001), respondenti tvořili 5,5 % obyvatel Horního Maršova), Harrachov – 40 respondentů (v Harrachově žije podle SLDB 2001 1497 rezidentů nad 15 let a bylo tedy osloveno 2,7 % místních obyvatel). Strukturu respondentů v jednotlivých obcích podrobněji přibližují grafy 1 až 5. V obcích byla také pořízena fotografická dokumentace (příloha 12) a lokalizace jednotlivých objektů byla zaznamenána do mapových podkladů (příloha 13).

Graf 1: Pohlaví respondentů



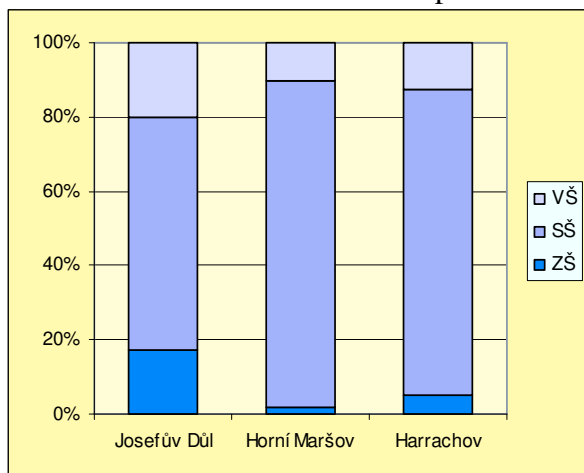
Zdroj: Vlastní dotazníkové šetření rezidentů, prosinec 2008/leden 2009

Graf 2: Věková struktura respondentů



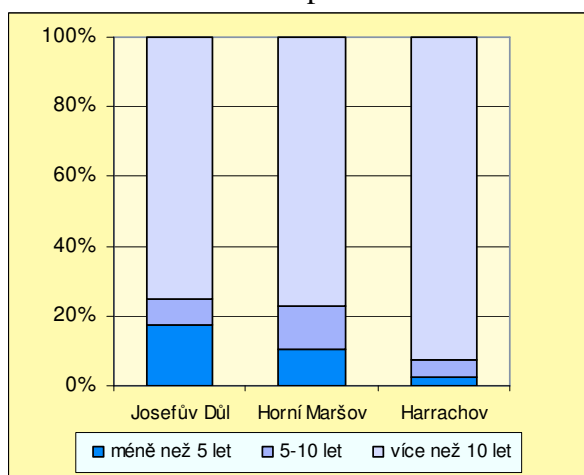
Zdroj: Vlastní otazníkové šetření rezidentů, prosinec 2008/leden 2009

Graf 3: Vzdělanostní struktura respondentů



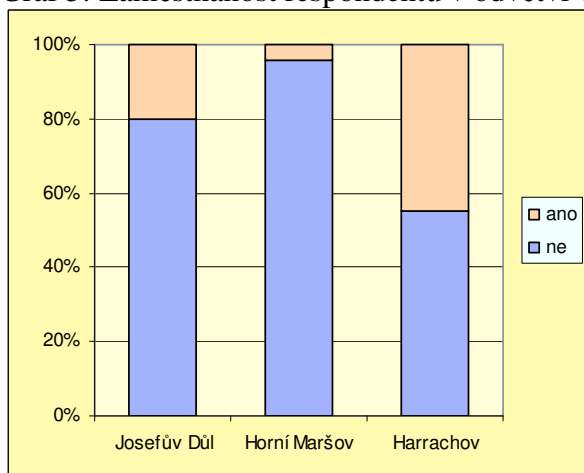
Zdroj: Vlastní dotazníkové šetření rezidentů, prosinec 2008/leden 2009

Graf 4: Délka života respondentů v obci



Zdroj: Vlastní dotazníkové šetření rezidentů, prosinec 2008/leden 2009

Graf 5: Zaměstnanost respondentů v odvětví CR



Zdroj: Vlastní dotazníkové šetření rezidentů, prosinec 2008/leden 2009

## 5. Geografické aspekty problematiky apartmánových rekreačních bytů

### 5.1 Nové trendy v druhém bydlení - úvod

Druhé bydlení, které je považováno za typ osídlení se specifickou funkcí, bývá datováno v moderním slova smyslu ve světě přibližně od konce 19. století. Tento jev prošel od doby svého vzniku procesem rozvoje, který trvá dodnes (Vágner, Fialová a kol. 2004). V Česku zaujímá vlastnictví rekreačního bydlení významné místo v žebříčku hodnot a ovlivňuje způsob trávení volného času.

Zatímco na počátku 20. století se lidé z měst jezdili rekreovat na letní byty, od meziválečných let získávalo na oblibě chataření a v souvislosti s poválečným odsunem sudetských Němců a se socialistickou urbanizací se začalo rozvíjet chalupaření. Po roce 1990 a s otevřením státních hranic se objevují nové trendy, jako například dlouhodobé pronájmy, kvalitativní změny a transformace druhého bydlení na bydlení trvalé (Bičík a kol. 2001).

Od konce 90. let 20. století se projevují v Česku nové typy druhého bydlení, které však fungují v zahraničí několik desetiletí. Mezi ně lze zařadit výstavbu samostatných rekreačních areálů, vesnic a parků (tzv. holiday-village, resort-village), které se v Česku objevují společně s dalším trendem, internacionalizací. Rekreační areály v Česku jsou stavěny v atraktivních lokalitách Podkrkonoší a Lipenska především pro zahraniční klientelu (Nožičková 2007). Díky snižování bariér pro mezinárodní investice, procesu globalizace a dalším projevům internacionalizace začíná význam druhého bydlení překračovat hranice jednotlivých států (Fialová, Vágner 2008). Toto se týká samozřejmě také Česka a to jak na straně nabídky (zájem zahraničních občanů o rekreační bydlení v Česku), tak i na straně poptávky (zájem Českých občanů o nemovitost v zahraničí). Proces internacionalizace druhého bydlení bude podrobněji diskutován v kapitole 5.6.

Dalšími trendy, které se v Česku zatím neobjevují, ale v budoucnosti by mohly začít vznikat patří například timesharing, privátní rezidenční kluby, rekreační bydlení městského charakteru (Hobson 2002, Timothy 2004).

Jedním z typů rekreačního bydlení, který v současné době získává stále větší význam a medializaci v Česku je výstavba apartmánových rekreačních bytů. Apartmánové rekreační domy začaly vznikat na konci 90. let v tradičních destinacích cestovního ruchu v Krkonoších či na Šumavě. Prvními obcemi, které získaly zkušenosti s bloky domů stavěnými za účelem



využití k rekreačnímu bydlení soukromých osob byly Lipno nad Vltavou, Železná Ruda, Špindlerův Mlýn, Harrachov, Rokytnice nad Jizerou a Pec pod Sněžkou (Kadlecová 2006, dotazníkové šetření představitelů obcí 2008).

Trend se postupně začíná prosazovat v dalších obcích situovaných v horských a podhorských oblastech. Apartmánové rekreační domy však nevznikají pouze v horských obcích, přestože je to nejfrekventovanější místo jejich výskytu. Apartmánové domy s byty na prodej jsou stavěny také v zázemí golfových hřišť, v rekreačních lokalitách u vodních ploch, ale také v atraktivních lázeňských městech. Následující kapitoly poskytnou vysvětlení a přehled problematiky výstavby těchto rekreačních objektů.

## **5.2 Charakteristika vzniku apartmánových rekreačních domů**

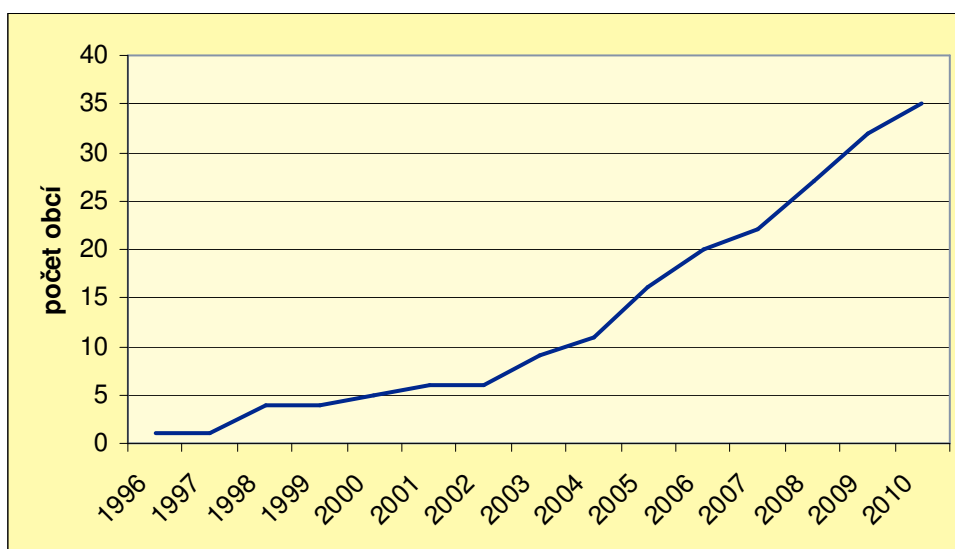
Počátky vzniku trendu výstavby apartmánových rekreačních bytů v Česku sahají do druhé poloviny 90. let 20. století. Tehdy začaly domy s byty k rekreaci růst ve známých střediscích zimního cestovního ruchu, například v Železné Rudě, Harrachově, Špindlerově Mlýně. Důvod počátku vzniku apartmánových rekreačních bytů se v jednotlivých obcích může různit. Některé z prvních bytových domů začaly v obcích stavět samy obce. Například 5 bytových domů v Peci pod Sněžkou (dokončeno v roce 2003) nebo 3 domy v Harrachově (dokončeny v roce 1998) byly původně zamýšleny k využití pro trvalé bydlení. Díky nezájmu místních obyvatel a dalších kupců, kteří neměli chuť přesídlit na trvalo do zmíněných obcí, však byly obce nuceny rozprodat byty pro rekreační účely (dotazníkové šetření představitelů obcí 2008).

U vybraných obcí stálo na počátku výstavby těchto objektů politické rozhodnutí. Tyto obce si zvolily výstavbu rekreačních bytů jako prostředek rozvoje obce. Jako příklad lze uvést Lipno nad Vltavou, které se za poslední dekádu proměnilo z malé obce na břehu vodní nádrže ve známou destinaci cestovního ruchu se stále rostoucí ubytovací kapacitou a infrastrukturou cestovního ruchu. Podobně se zachovala obec Čeladná, která však oproti ostatním zkoumaným obcím vykazuje vyšší podíl apartmánových bytů využívaných k trvalému bydlení. Faktorem, který tomuto jevu nahrává je především poloha v dojížděkové vzdálenosti od Ostravy.

Další obce začaly stavět apartmánové rekreační byty samy za účelem splacení dluhů radnic, což je příklad Rokytnice nad Jizerou, která v polovině 90. let vystavěla nové náměstí

s rekreačními byty v patrech a s obchody a restauracemi v přízemí. Rozprodávání obecních pozemků a objektů s cílem vyrovnání obecních dluhů bylo velkým impulsem rozvoje výstavby apartmánových domů. V dnešní době již investice obcí do těchto objektů ustaly, avšak zájem investorů a developerů o stavbu objektů s byty určenými k rekreačním účelům byl od svého nastartování obrovský. Od konce 90. let 20. století tak můžeme pozorovat významný nárůst obcí s výskytem apartmánových rekreačních bytů. Podle šetření autorky se tyto byty nacházejí či jsou ve výstavbě v 35 horských a podhorských obcích Česka (graf 6, obrázek 2).

Graf 6: Počet obcí s výskytem apartmánových rekreačních domů v horských a podhorských obcích



Zdroj: Vlastní šetření; vlastní dotazníkové šetření představitelů obcí 2008

Apartmánové rekreační domy lze dále rozlišovat podle způsobu vzniku. Do první kategorie spadají apartmánové domy, které vznikly přestavbou stávajících objektů sloužících původně různému účelu. Může se jednat o zrekonstruované dřívější objekty vázaného CR, zejména podnikové rekreační chalupy (například apartmánový dům Ludmila v Harrachově, apartmány Inka ve Svatém Petru), penziony, budovy veřejného vybavení (bývalá nemocnice Horní Maršov – příloha 12, obr. 16; bývalá mateřská škola v Harrachově – příloha 12, obr. 13, 14, 15), či přestavbu opuštěných továren a výrobních hal (příkladem jsou projekty Tkalcovna v Rokytnici nad Jizerou či Pivovar ve Vrchlabí) a mnohé další. Apartmánové domy vzniklé přestavbou jsou celkově lépe vnímané veřejností. Rekonstrukcí a využitím budovy k rekreačnímu bydlení dochází k revitalizaci brownfieldů a z obce zmizí starý

nevzhledný objekt. Tyto projekty jsou většinou realizovány v původním objemu a nepůsobí tak příliš rušivě na krajinný ráz.

Druhou kategorií lze vymezit pro nově budované apartmánové rekreační domy, které jsou stavěny nově na území obce, avšak svou velikostí a architektonickým stylem nepůsobí příliš rušivě v původní zástavbě (např. apartmánové domy Rieger a Kamenice v Harrachově). V mnoha obcích probíhá výstavba dlouhodobě a postupně zaplňování mezer mezi domy charakteristické pro horské obce si mnozí představitelé obcí začali uvědomovat příliš pozdě (Lukeš 2005).

Poslední třetí kategorie představuje projekty, které jsou stavěny na „zelené louce“, většinou na okrajích obcí, často jsou pro nové budovy káceny stromy a tvořeny mýtiny (např. apartmánové domy na Sachrově kopci v Harrachově – příloha 12, obr. 8, 9, 10; Perla Jizery v Josefově Dolu – příloha 12, obr. 17, 18). Pokud zaměříme pozornost na oblast Krkonoš, dosud se většina objektů apartmánových rekreačních domů nachází v intravilánu obcí, tedy ve čtvrté, nejméně chráněné zóně Krkonošského národního parku (KRNAP). Avšak na Horních Mísečkách nad hřebenem, což je již 3. zóna KRNAPu, bude po dokončení všech etap výstavby stát 270 bytů s dvoupatrovými podzemními garážemi pro 300 aut (příloha 12, obr. 22, 23). Dokonce část Luční boudy, která stojí na hřebeni téměř ve středu Krkonošského národního parku byla rozprodána do osobního vlastnictví (Králová 2004 cit. Kadlecová 2006).

### **5.3 Lokalizace výstavby apartmánových rekreačních domů**

Lokality výstavby apartmánových rekreačních bytů lze rozdělit do následujících kategorií, přičemž každá je reprezentovaná několika destinacemi a přísluší jí určité atraktivity, které jsou důvodem lokalizace výstavby těchto objektů. Jednotlivé obce byly do skupin zařazené na základě hlavního převažujícího typu, protože jinak by bylo možné zařadit většinu do páté kategorie (Smíšený typ). Každá destinace se totiž snaží o diverzifikaci služeb cestovního ruchu a poskytuje doplňkové možnosti trávení volného času, jak bude zmíněno u jednotlivých typů lokalit.

#### **A) Horské oblasti**

Hory jsou po přímořských destinacích považovány za druhé nejpopulárnější oblasti cestovního ruchu (Godde, Price, Zimmermann a kol. 2000). Lyžování se stalo velmi

oblíbeným sportem a sjezdové i běžecké lyžování patří k aktivitám, které jsou důležitou součástí zimního cestovního ruchu. Jednou z hlavních atraktivit horských středisek jsou tedy sjezdovky a lyžařské stopy pro běžkaře. Není tedy náhodou, že lokality výstavby apartmánových rekreačních bytů se shodují s destinacemi zimního cestovního ruchu (příloha 11) a ski areály (příloha 10).

Například do Krkonoš v zimním období míří 65 % všech návštěvníků kvůli sjezdovému lyžování (Galvasová 2003 cit. Matějka 2006). Zařízení ski areálů je neustále vylepšováno, je navyšována kapacita vleků a lanovek, technologie umělého zasněžování a snaha o prodlužování a otvírání nových sjezdovek. Zimní sporty se v průběhu let stále více diverzifikují (vzrůst oblíbenosti snowboardingu jen během několika let) a společně s inovacemi ve výrobě sportovního vybavení se tyto faktory podílejí na rostoucí návštěvnosti horských regionů (Godde, Price, Zimmermann a kol. 2000). Více se tématu středisek zimního cestovního ruchu, na příkladu obcí Pec pod Sněžkou a Špindlerův Mlýn, věnuje ve své bakalářské práci Matějka (2006).

Podle dotazníkového šetření ISSP 2007 (Mezinárodní program sociálních průzkumů), které zkoumalo otázku trávení volného času české populace, přibližně 19 % respondentů provozuje sjezdové lyžování a 17 % běžkuje (Špaček 2007 cit. Pejčochová 2008).

Jedinou atraktivitou horských oblastí však není pouze možnost lyžování, ale také přírodní prostředí a možnost provozování turistiky a cykloturistiky. Podle šetření ISSP 2007 se pěší turistice a jízdě na kole věnuje přes 50 % české populace (Špaček 2007 cit. Pejčochová 2008).

Příklady lokalit výstavby apartmánových rekreačních domů v horských oblastech:

- Beskydy (Velké Karlovice)
- Jeseníky (Malá Morávka, Ostružná)
- Jizerské hory (Albrechtice, Bedřichov, Josefův Důl)
- Krkonoše (Benecko, Harrachov, Horní Maršov, Jablonec n. Jiz., Janské Lázně, Kořenov, Mladé Buky, Paseky n. Jiz., Pec pod Sněžkou, Poniklá, Rokytnice nad Jizerou, Svoboda n. Úpou, Špindlerův Mlýn, Vítkovice, Vrchlabí, Žacléř)
- Krušné hory (Jáchymov, Loučná pod Klínovcem)
- Orlické hory (Čeňkovice, Deštné, Říčky)
- Šumava (Borová Lada, Javorná, Kvilda, Železná Ruda).

## B) Lokality u vodních ploch

Hlavní atraktivitou lokalit u vodních ploch je letní rekreace u vody, atraktivita krajiny s možností turistiky či cykloturistiky v okolí. V podstatě se jedná o atraktivitu obdobné tradičním oblastem druhého bydlení. Mezi další sporty pro něž poskytují vodní nádrže a rybníky zázemí a získávají v dnešní společnosti na oblíbenosti patří například jachting a tradičně rybaření či další vodní sporty. Podle dotazníkového šetření trávení volného času české populace je plavání třetí nejrozšířenější sportovní aktivitou a aktivně ho provozuje 48 % respondentů (Špaček 2007 cit. Pejčochová 2008).

Někteří realitní odborníci však o úspěchu apartmánových rekreačních bytů na březích přehrad a rybníků pochybují. Lze je využívat jen velmi malou část roku, a navíc v létě člověk rád tráví celý den i večer mimo dům, k čemuž je vhodnější chalupa či chata (Krajmerová 2006).

Příklady lokalit výstavby apartmánových rekreačních domů v lokalitách u vodních ploch:

- Buš na Slapech
- Pasohlávky u Nových Mlýnů
- Radava u Orlíku
- Velké Dářko.

## C) Zázemí golfových hřišť

Golfová hřiště či resorty bývají vymezovány jako subkategorie specializovaných rekreačních atrakcí a lákadel („*Specialized recreational attractions*“), především díky celosvětovému masivnímu nárůstu počtu těchto lokalit, kontroverzním problémům týkajících se dopadů na životní prostředí a záboru velkých prostor. Se vznikem golfových resortů je ale také spojen rozvoj rezidenčního i rekreačního bydlení (Weaver, Lawton 2006).

Možnost hry golfu je dnes někdy vnímána jako primární důvod pořízení druhého bydlení. Tyto destinace většinou poskytují další rekreační doplňky pro zbytek rodinných příslušníků a často se vyskytují v kombinaci s produkty wellness. Mezi zájemci o podobný typ druhého bydlení tak vzniká segment bonitní klientely.

Příklady lokalit s výstavbou apartmánových rekreačních bytů v zázemí golfového hřiště:

- Beroun
- Ostravice (Beskydy)
- Tvoršovice na Benešovsku.

#### D) Lázeňská města

Hlavními důvody koupě rekreačních bytů v lázeňských městech jsou především faktory jako odpočinek a lázeňské služby. Produkty wellness a spa se stávají stále atraktivnějšími v dnešní společnosti zajímající se o zdravý životní styl. V mnoha lázeňských střediscích lze také hrát golf, účastnit se kulturních akcí a okolní příroda láká k vycházkám či hypoturistice.

Destinace lázeňského cestovního ruchu mají výhodu menších sezónních výkyvů a zároveň se v mnoha případech jedná o atraktivní dobrou adresu pro druhý domov či pozdější trvalé přesídlení.

Příklady lázeňských lokalit s výstavbou apartmánových rekreačních domů:

- Karlovy Vary
- Mariánské Lázně
- Třeboň.

#### E) Smíšený typ

Lokality tohoto typu poskytují několik atraktivit pro výstavbu rekreačních bytů zároveň. Do této kategorie by bylo nejspíše možné zařadit mnohem více lokalit, protože každá destinace se snaží o diverzifikaci služeb cestovního ruchu a poskytuje doplňkové možnosti trávení volného času, jak již bylo zmíněno v popisu předchozích typů lokalit.

Příklady lokalit výstavby apartmánových rekreačních domů poskytujících kombinaci atraktivit: - Čeladná, Černý Důl (lyžování, golf)

- Frymburk, Lipno nad Vltavou (rekreace u vodních ploch, v blízkosti lyžování)
- Lipová-Lázně (lázeňské služby, v blízkosti lyžování).

Obce s výskytem apartmánových rekreačních bytů byly pro účely této diplomové práce rozděleny do tří skupin na základě charakteristik: počátek výstavby, počet bytů v obci (obrázek 2). V této fázi práce byly do dalšího zkoumání zahrnuty obce z horských oblastí a obce patřící do kategorie smíšený typ.

Do první skupiny patří obce, ve kterých trend výstavby tohoto typu druhého bydlení začínal a první podobný bytový dům či komplexy budov byly vystaveny mezi lety 1996 a 2001 (např. Harrachov – přes 650 bytů, další ve výstavbě a přípravě, Pec pod Sněžkou – přibližně 150 bytů a dalších 300 bytů v plánu, Špindlerův Mlýn – kolem 550 bytů a dalších

340 ve výstavbě, Lipno nad Vltavou). Jedná se převážně o známé destinace zimního cestovního ruchu. Další obce byly do této skupiny zařazeny kvůli velkému počtu těchto bytů (nad 200 bytů v obci), přestože výstavba začala později (Železná Ruda – kolem 600 bytů, Rokytnice nad Jizerou – 180 bytů, dalších 80 v přípravě, Čeladná – přibližně 220 bytů) (vlastní šetření).

Do druhé vymezené skupiny jsou zařazeny obce, kde byl první objekt postaven mezi lety 2002 a 2008. Počet apartmánových rekreačních bytů nedosahuje příliš vysokých hodnot (přibližně mezi 20 a 200 apartmánových rekreačních bytů), avšak obec a rezidenti již s nimi mají zkušenost.

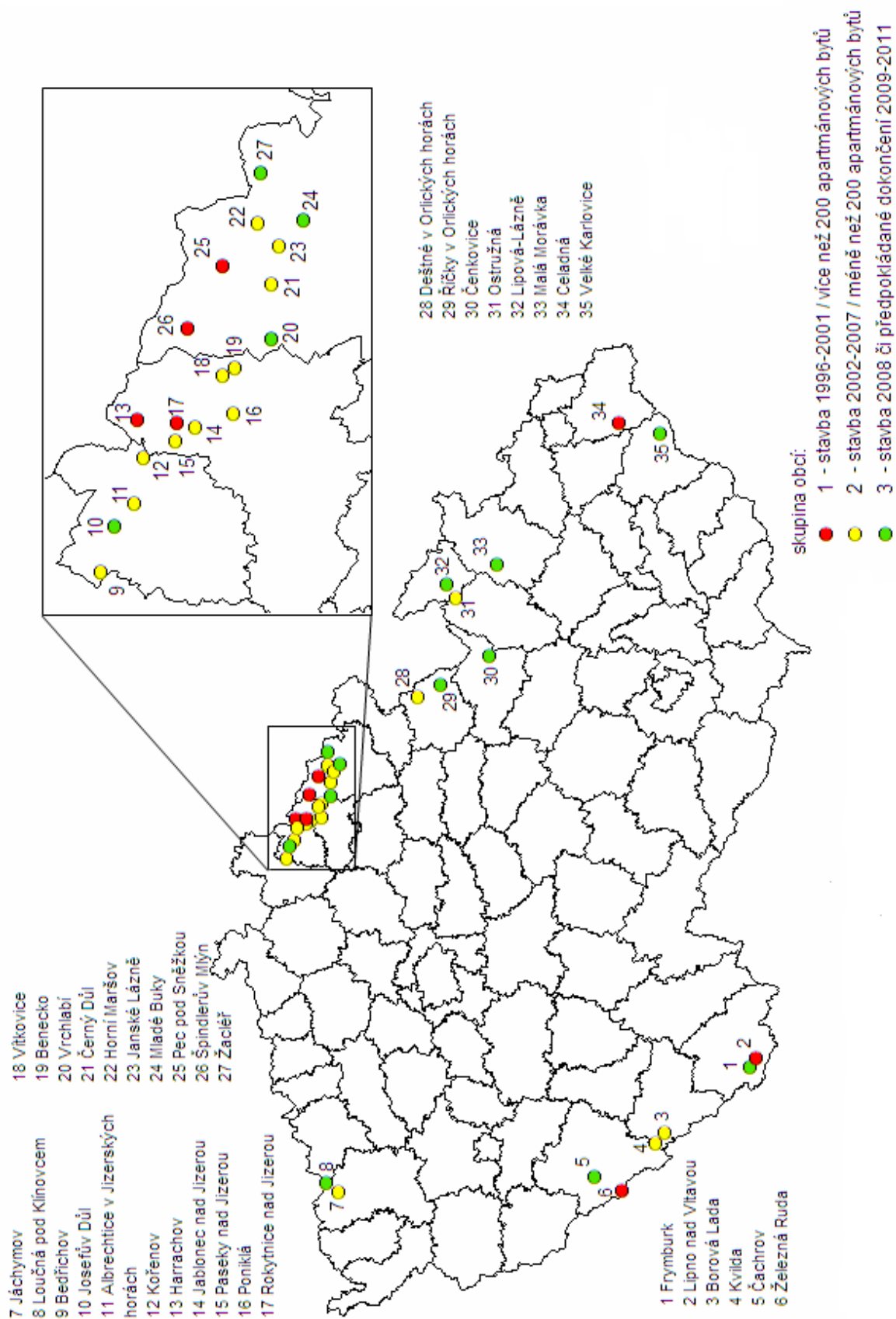
Třetí skupina zahrnuje obce, ve kterých byl první apartmánový dům postaven v roce 2008 či je stále ve výstavbě. Některé sledované projekty mají termíny dokončení v letech 2009 (např. Josefův Důl, Velké Karlovice) či 2010 (např. Čeňkovice, Loučná pod Klínovcem).

Lze sledovat rozšiřování trendu výstavby z Krkonoš a Šumavy, která jsou českými turisticky nejoblíbenějšími pohořími a jsou považovány za top destinace pro investice do rekreačního bydlení. Mezi pohoří, která jsou označována jako lokality s rostoucím turistickým potenciálem a zájmem o druhé bydlení, patří Beskydy, Krušné a Jizerské hory. Jeseníky a Orlické hory jsou považovány za oblasti pro budoucí příležitosti ve výstavbě a investicích do apartmánových rekreačních bytů (Diskusní setkání o druhém bydlení 2007).

Také v rámci jednotlivých pohoří začal trend výstavby do tohoto typu projektů v turisticky nejznámějších destinacích. Pokud se zaměříme na Krkonoše, obcemi s prvními investicemi do apartmánových rekreačních domů se staly známé destinace cestovního ruchu, tedy Špindlerův Mlýn a Harrachov, a teprve poté se zájem developerů začal přesouvat do dalších obcí. Na Šumavě jsou obcemi s největším výskytem apartmánových bytů Železná Ruda a Lipno nad Vltavou. Inovační trend investic do výstavby apartmánových domů se šíří v hierarchii sledující atraktivitu obcí pro rekreační bydlení. Atraktivita prostředí je podle dotazníkového šetření developerů (2008) nejdůležitějším faktorem lokalizačního rozhodnutí výstavby projektu apartmánového rekreačního domu. Mezi další faktory patří modernost a oblíbenost destinace, již realizovaná úspěšná investice a také subjektivní důvody (dotazníkové šetření developerů 2008).

V této problematice se také objevuje tzv. efekt módnosti, který se projevuje obecně sdíleným zájmem o turistickou destinaci, a to jak ze strany návštěvníků, tak i investorů (Pásková, Zelenka 2002). Na vytváření obrazu produktu (destinace), který je populární a

Obrázek 2: Rozšíření apartmánových rekreačních bytů v horských a podhorských oblastech Česka



Zdroj: Vlastní šetření (září 2008), vlastní dotazníkové šetření představitelů obcí 2008



žádoucí, se prostřednictvím propagace podílí destinace či cestovní agentury a v případě prodeje apartmánových rekreačních bytů sami developeři a realitní kanceláře. To, že se destinace stane módní pak výrazně ovlivní trajektorii jejího životního cyklu a přispívá ke zvyšování prostorové koncentrace v destinaci (Pásková 2003). Možnost pořízení vlastního rekreačního zázemí v destinaci může zvýšit poptávku a návštěvnost destinace, ale při dosažení určitého stupně únosnosti a vyčerpání kapacity území a zdrojů může přítomnost velkého počtu apartmánových rekreačních bytů destinaci poškodit (kapitola 5.5).

## 5.4 Aktéři a jejich role

Problematika apartmánových rekreačních bytů je velmi komplexní a týká se mnoha aktérů, přičemž každá skupina aktérů disponuje subjektivními zájmy, které se v mnoha případech rozcházejí. Nelze se tedy divit, že se střetávají například zájmy obcí a státních orgánů ochrany životního prostředí se zájmy developerů.

Mínění občanů se ve většině obcí kryje se smýšlením představitelů obcí. Avšak není to vždy pravidlem. Jako příklad lze jmenovat obec Harrachov, kde až do roku 2007 byl přístup zastupitelstva kladný, zatímco místní obyvatelé žádali konec výstavby apartmánových rekreačních domů. V současné době již radnice stavbu těchto objektů viditelně nepodporuje, ale její postoj občané vnímají spíše jako pasivní (rozhovor s paní J. Vackovou, leden 2009). Již v březnu 2004 se proti výstavbě a rychle rostoucímu počtu apartmánových rekreačních bytů začalo formovat Sdružení občanů „*Pro udržení vyváženého rozvoje Harrachova*“. To podle základního ustanovení sdružuje občany, kteří preferují trvale udržitelný rozvoj Harrachova při respektování zásad ochrany přírody a historického vývoje regionu (<http://harrachov.netair.cz>).

Jedním z cílů občanského sdružení je snaha zabraňovat výstavbě dalších apartmánových domů v obci. Zástupci sdružení mají ze zákona pravomoc být účastníky zjišťovacího řízení staveb, mají možnost ovlivnit rozhodnutí při posuzování staveb ze všech hledisek možných dopadů (EIA) a v mnoha případech se jim daří pozdržovat zahájení stavby plánovaných apartmánových domů (rozhovor s paní J. Vackovou, leden 2009). Dále monitorují možné záměry investorů a v neposlední řadě informují občany i zastupitele o problémech a nevýhodách, které přítomnost apartmánových domů v obci přináší (<http://harrachov.netair.cz>). Přítomnost občanského sdružení přispívá k větší informovanosti

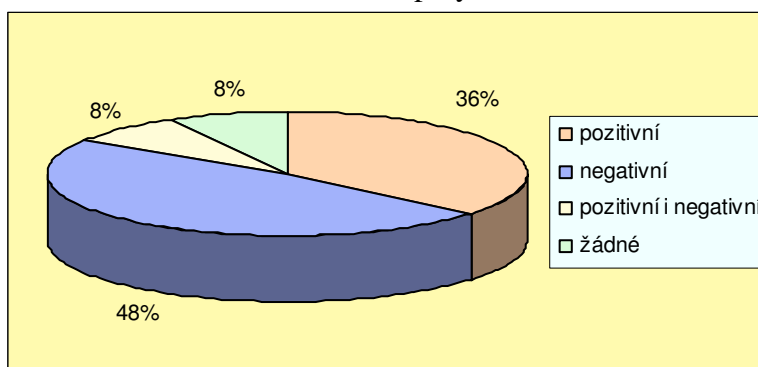
místních obyvatel o problematice výstavby apartmánových rekreačních domů. To se projevilo během dotazníkového šetření rezidentů, kdy obyvatelé Harrachova prokázali mnohem vyšší znalost problematiky než respondenti v dalších zkoumaných obcích.

V rámci dotazníkového šetření jak představitelů obcí tak i zástupců developerů byly zjišťovány vzájemné zkušenosti a problémy při jednání a spolupráci v oblasti výstavby rekreačního bydlení.

Téměř polovina dotazovaných představitelů obcí přiznala negativní zkušenosti z jednání s investory a developery a dalších 8 % respondentů má dojmy jak kladné, tak záporné (graf 7). Mezi nejčastěji jmenované problémy patří domněnka představitelů obcí, že developeři vše podřizují maximálnímu zisku a nemají zájem o další vývoj obce a možné negativní dopady. V dalších obcích špatný dojem zapříčinilo nedodržování dohod a slibů a velmi obtížné hledání kompromisu mezi zájmy obce a developera (tabulka 1). Dalších 36 % respondentů má zkušenosti ze spolupráce s developery kladné. Podle starosty Rokytnice nad Jizerou je chování investora velice individuální, někteří mohou vystupovat silou právníků a výhrůžek a nerespektují doporučení a zájmy obce, zatímco jiní jsou ochotni přispět na infrastrukturu a další obecní veřejné záležitosti a berou na zřetel doporučení obce ohledně zázemí objektu a parkování (dotazníkové šetření představitelů obcí 2008).

Všichni respondenti z řad developerů přiznali, že narazili při realizaci projektů na problémy ze strany subjektů státní správy, samosprávy či ochrany přírody. Shodně si také stěžují na velkou byrokracii a chyby v probíhajících řízeních, které ohrožovaly existenci projektu (dotazníkové šetření developerů 2008).

Graf 7: Zkušenosti obcí s developery



Zdroj: Vlastní dotazníkové šetření představitelů obcí 2008

Tabulka 1: Zkušenosti obcí s developery

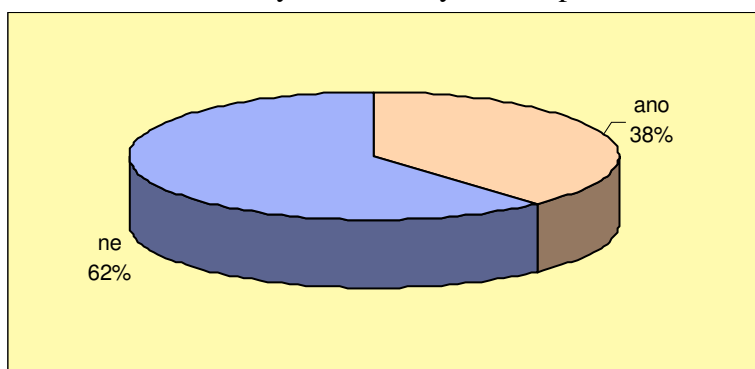
Pozitivní zkušenosti	Četnost odpovědí	Negativní zkušenosti	Četnost odpovědí
Příspěvek na infrastrukturu	3	Vše podřizují maximálnímu zisku bez zájmu o negativní dopady	4
Vždy dodržení závazků	2	Nedodržení dohody, slibu	3
Vzájemná komunikace, dohoda	2	Obtížné se s nimi dohodnout na kompromisu	2
		Obcházení stavební uzávěry	1

Zdroj: Vlastní dotazníkové šetření představitelů obcí 2008

Dva z dotázaných developerů zmínili jako problém překážky vyplývající z existujícího územního plánu obce (ÚP). 38 % dotázaných představitelů obcí přiznalo, že bylo kvůli stavbě apartmánového rekreačního domu třeba změnit územní plán (graf 8). Nejčastějším důvodem aktualizace ÚP byla potřeba změny funkce ploch na trvalé bydlení, protože ačkoli se ve skutečnosti jedná o rekreační objekty, legislativně jsou považovány za trvalé bydlení a jsou situovány v obytných funkčních plochách.

Impuls ke změnám ÚP poskytla v určitých případech také nespokojenost s výstavbou apartmánového domu na území obce. Některé obce tedy tvoří nový ÚP či zpracovávají regulativy, aby zabránily stavbě dalšího nechtěného objektu. Podrobněji příklady změn ÚP přibližuje tabulka 2.

Graf 8: Nutnost změny ÚP kvůli výstavbě apartmánového rekreačního domu



Zdroj: Vlastní dotazníkové šetření představitelů obcí 2008

Tabulka 2: Příklady změn ÚP obce kvůli výstavbě apartmánového domu v obci

Typ změny	Četnost odpovědí
Změna funkce ploch na trvalé bydlení (z ploch rekreačních, průmyslových...)	8
Tvoří se nový ÚP, návrhy na změnu ÚP	3
ÚP byl obejit	1
Nutnost zpracování regulativ	1
Nutnost postavit novou ČOV	1

Zdroj: Vlastní dotazníkové šetření představitelů obcí 2008

Objevují se však případy obcházení stavebních uzávěr a nekalých praktik investorů. Několik představitelů obcí přiznalo, že někteří developeři vystupují zaštitěni právníky a při prosazování svých zájmů nerespektují žádné kompromisy a rady. Objevit se však může i používání nejrůznějších triků. Objekt může být přestavován a kolaudován jako penzion či hotel a hned po kolaudačním rozhodnutí jsou byty rozprodány do soukromých rukou, jak se tomu stalo například v Rokytnici nad Jizerou v případě chaty Švadlenky (Truhlička 2007b). Problém tzv. „*změny stavby před dokončením*“ popsala také Kadlecová (2006). Před dostavěním stavby hotelu je možné použít tuto kličku a přeměnit objekt na bytový dům. Podle interních zdrojů Sdružení občanů „*Pro udržení vyváženého rozvoje Harrachova*“ byl tento způsob realizace použit například u apartmánového domu „*Oranžový Klondajk*“ v Harrachově. Ve Špindlerově Mlýně se setkali s několika triky, jak obejít uzávěru. Hotel lze například přestavět tak, aby se z hotelových pokojů staly byty, a ty je pak možné prodat zájemcům, oficiálně však ne jako bydlení, ale jako podíl ve firmě (Blažek 2006).

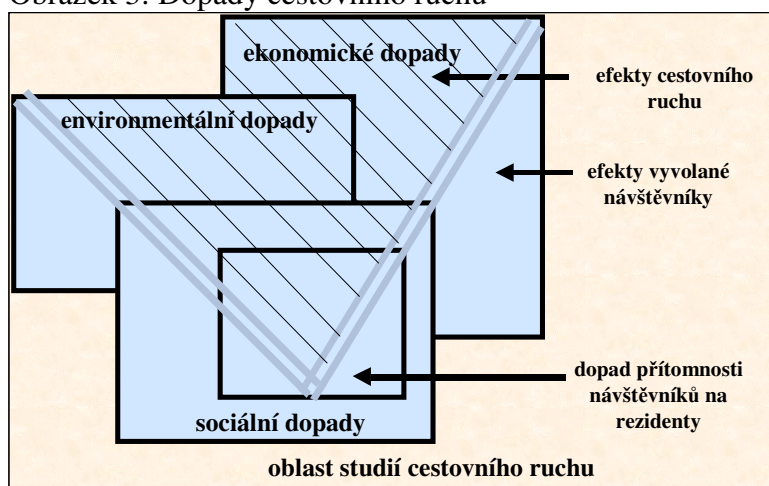
Existují i další triky, jak si investor může v obci připravit podmínky pro svoje obchody. Představitel největšího investora v Harrachově (Slavia Estate Real s. r. o.) se v roce 2005 stal občanem obce a zasedal v komisi pro tvorbu územního plánu (Feřtek 2005). V tomto případě došlo k očividnému střetu zájmů.

Jedním z aktérů, kteří mají částečně pravomoc ovlivnit lokalizaci investic do apartmánových rekreačních bydlení je správa organizací angažujících se v ochraně přírody a krajiny. Pracovníci KRNAPu přiznávají, že v posledních letech je tato výstavba velkým problémem, a správa parku jí není nakloněná (Truhlička 2007a). Také ochránáři v oblasti Beskyd se obávají o budoucnost přírody v této oblasti. V obci Ostravice bylo na podzim roku 2008 otevřeno stohektarové golfové hřiště a s ním související výstavba rekreačního zázemí. Podle ochránářů se smyčka kolem chráněné oblasti stahuje a hrozí katastrofou pro biodiverzitu Beskyd. Ačkoli se golf na první pohled jeví jako ekologicky nezávadný sport, vybudování golfového hřiště může být výrazným zásahem do životního prostředí (Motýl 2008). Problémem je, že orgány ochrany přírody nemohou bránit výstavbě mimo území spadající pod ochranu jejich organizace, ačkoli tyto aktivity těsně za jeho hranicemi ovlivňují území jejich zájmu. Jediným jejich možným působením je poskytování informací a poradenství obcím a medializace zájmů ochrany přírody.

## 5.5 Dopady výstavby apartmánových rekreačních domů

Dopady cestovního ruchu bývají v odborné literatuře rozdělovány na dopady environmentální (dopady na fyzické a přírodní prostředí), sociální (dopady na místní obyvatele a obec) a ekonomické (obrázek 3). V případě apartmánových rekreačních bytů se jedná především o posílení dopadů klasického cestovního ruchu, protože jednou z lokalizačních podmínek pro jejich stavbu je atraktivita střediska a tedy již rozvinutá tradice cestovního ruchu. Zároveň však podobná výstavba přináší další specifické problémy typické přímo pro výstavbu tohoto typu rekreačního druhého bydlení (Kadlecová 2006, Truhlička 2007b).

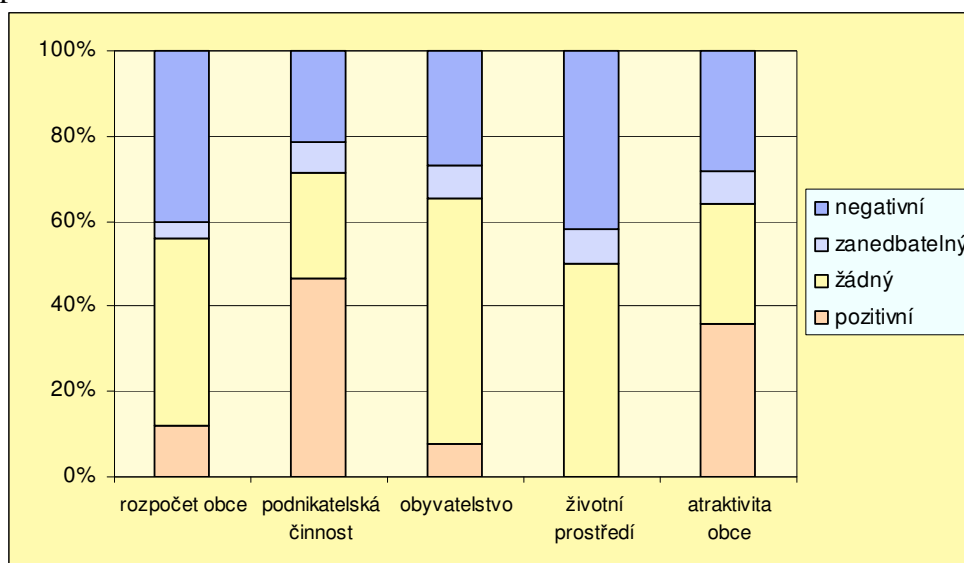
Obrázek 3: Dopady cestovního ruchu



Zdroj: Bryon 2002 cit. Pásková 2003

Dotazníkové šetření představitelů obcí obsahovalo otázky týkající se dopadů výstavby apartmánových rekreačních bytů na jednotlivé složky geografického prostředí (rozpočet obce, trvalé bydlící obyvatelstvo apod.), které budou řešeny v kapitolách 5.5.1, 5.5.2, 5.5.3 a jsou shrnuty v grafu 9.

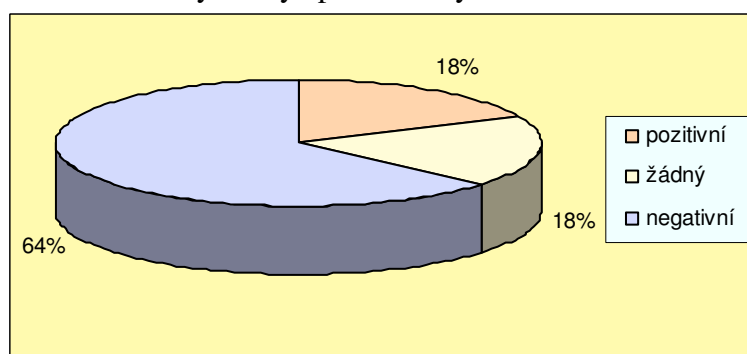
Graf 9: Vliv výstavby apartmánových rekreačních domů na jednotlivé složky geografického prostředí



Zdroj: Vlastní dotazníkové šetření představitelů obcí 2008

Součástí šetření byla také všeobecná otázka ohledně názoru na vliv výstavby tohoto typu druhého bydlení na obec. Přibližně 65 % zástupců obcí se domnívá, že výstavba apartmánových domů má na jejich obec negativní vliv (graf 10). O pozitivním vlivu jsou přesvědčeni spíše představitelé obcí, ve kterých tento trend začíná.

Graf 10: Vliv výstavby apartmánových rekreačních domů na obec

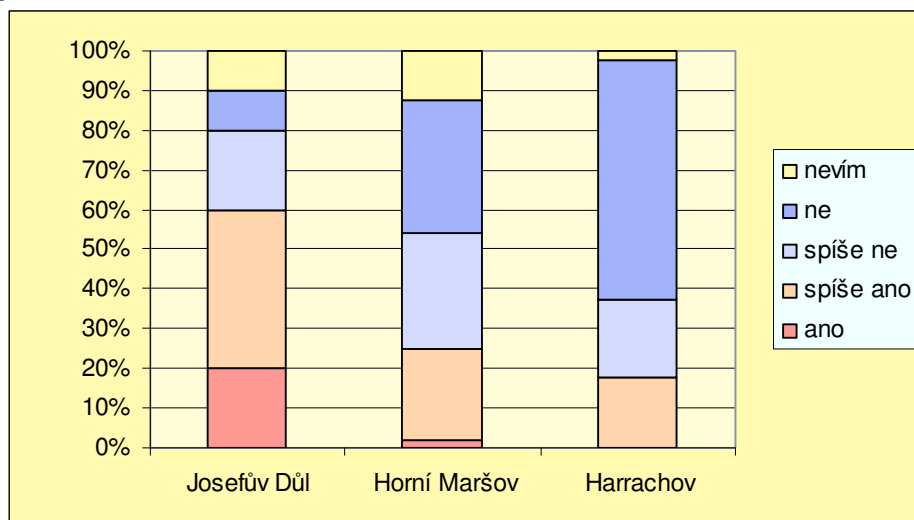


Zdroj: Vlastní dotazníkové šetření představitelů obcí 2008

Obdobně byli také rezidenti vybraných obcí dotazováni na svůj názor ohledně přínosu apartmánových rekreačních bytů pro jejich obec. Z grafu 11 lze sledovat, že 60 % respondentů z Josefova Dolu, kteří zatím nemají zkušenosti s přítomností tohoto typu druhého bydlení v obci, očekávají, že jeho výstavba bude pro obec přínosem. Oproti tomu, obyvatelé Horního Maršova, kteří mají zkušenost s existencí jednoho apartmánového domu v obci jsou skeptičtější a 60 % konstatuje, že z toho žádný užitek pro obec neplyne. Obyvatelé

Harrachova, kde se nachází přes 650 rekreačních bytů v apartmánových domech, k tomuto typu druhého bydlení zastávají negativní postoj a 80 % respondentů je přesvědčeno o tom, že apartmánové domy nejsou pro jejich obec přínosem.

Graf 11: Odpovědi místních obyvatel na otázku „jsou apartmánové rekreační domy pro obec přínosem?“



Zdroj: Vlastní dotazníkové šetření rezidentů, prosinec 2008/leden 2009

Dotazníkové šetření rezidentů i představitelů obcí obsahovalo otázky s otevřenými odpověďmi týkající se názoru respondentů na problémy a užitek plynoucí z výstavby apartmánových rekreačních domů v obci. Odpovědi jsou shrnuty v tabulkách 3, 4 a 5. Jsou zde obsaženy prvky dopadů na přírodní a sociální prostředí i dopadů ekonomických. Obsah těchto tabulek bude podrobněji rozveden v relevantních kapitolách týkajících se dopadů způsobených výstavbou, přítomností a využíváním těchto rekreačních objektů.

Nejvíce viditelné a vnímané představiteli obcí jsou především ekonomické dopady, tedy problémy spojené s vyšším nárokem na rozpočet obce a starost s odpady. Dále byly nejčastěji zmíněny pouhým okem viditelné problémy dopravní a s parkováním a jako užitek jmenovány hlavně rekonstrukce objektů a tím tedy možné zlepšení vzhledu intravilánu obce.

Tabulka 3: Příklady změn (přinášejících užitek či problémy) způsobených výstavbou apartmánových rekreačních bytů podle názorů představitelů obcí

Užitek	Četnost odpovědí	Problémy	Četnost odpovědí
Nic	10	Odpady	6
Renovace objektu, zlepšení vzhledu obce	6	Doprava, parkování	6
Příspěvek na infrastruktury	3	Nic	5
Služby využitelné místním obyvatelstvem	2	Zvýšený nárok na rozpočet	5
Nevím	1	Nápor na technickou infrastrukturu obce	3
		Zastavěnost území	2
		Nárazové zatížení občanského vybavení	2
		Konkurence ubytovatelům, snížení zaměstnanosti	2
		Mrtvé domy	1
		Zánik drobných služeb	1

Zdroj: Vlastní dotazníkové šetření představitelů obcí 2008

Ve výsledcích dotazníkového šetření obyvatel vybraných obcí, je nutné vnímat rozdíl mezi stádiem vývoje trendu apartmánových rekreačních domů v obci. Protože v Josefově Dole je první takový objekt teprve ve výstavbě, místní obyvatelé odpovídali na pozměněnou otázku ve smyslu „*co by se podle nich mohlo změnit, vylepšit v obci, či jaké problémy by to mohlo přinést*“. Odpovědi respondentů z Josefova Dolu tedy vyjadřují jejich očekávání možných změn. Nejvíce je předpokládáno zkvalitnění služeb v obci a zvýšení tržeb místních podnikatelů. Oproti tomu obyvatelé dalších dvou obcí již mají zkušenosti s výskytem apartmánových domů v obci a mohli si již vytvořit vlastní názor, či v mnohých případech přejmout názory jiných, jako se děje například v Harrachově, kde jsou místní informováni o problematice prostřednictvím sdružení občanů „*Pro udržení vyváženého rozvoje Harrachova*“.

Z četností odpovědí lze vyvodit, že občané Horního Maršova přítomnost dopadů (jak pozitivních tak i negativních) apartmánového rekreačního domu příliš nevnímají, pravděpodobně proto, že se v jejich obci jedná pouze o jednu budovu. Oproti tomu mají Harrachovští občané o problematice větší přehled. Z kladů zmiňují hlavně zvýšení cestovního ruchu, i když pouze sezónně, a zasloučeně diskutují širokou škálu problémů z oblastí přírodních, sociálních i ekonomických dopadů. Toto lze pravděpodobně přisoudit činnosti již zmíněného občanského sdružení.



Tabulka 4: Příklady problémů pramenících z přítomnosti apartmánových rekreačních domů v obci podle názorů místních obyvatel

Problémy	Četnost odpovědí		
	Josefův Důl	Horní Maršov	Harrachov
Nejsou trvalí obyvatelé, není finanční přínos pro obec	2	2	11
Mrtvé domy	1	2	11
Odpady	0	1	8
Narušení krajinného rázu a vzhledu obce	3	0	8
Chybí základní občanská vybavenost (obchody pro místní)	0	0	8
Nedostačující kapacita ČOV a vodního zdroje	0	1	7
Sezónní přelidněnost	3	1	6
Doprava, parkování	4	0	6
Nedostatek bytů pro místní, zvýšení cen bytů	0	0	6
Přebírání klientů místním ubytovatelům, neobsazenost penzionů	2	1	5
Je jich moc, přeplněné město	0	0	5
Nepřinese tržby místním obchodům	3	0	3
Nepořádek, problémy se psy	0	0	3
Záleží na lidech	6	0	0
Investoři cizinci	4	0	0
Omezení při výstavbě	1	0	0

Zdroj: Vlastní dotazníkové šetření rezidentů, prosinec 2008/leden 2009

Tabulka 5: Příklady užitek pramenících z přítomnosti apartmánových rekreačních domů v obci podle názorů místních obyvatel

Užitek	Četnost odpovědí		
	Josefův Důl	Horní Maršov	Harrachov
Zvýšení CR, rozvoj obce	2	2	9
Zvýšení tržeb restaurací, obchodů, vleků	8	3	4
Zviditelnění obce jako rekreačního střediska	1	0	3
Pracovní místa	1	0	2
Investice do infrastruktury a oprav	4	0	1
Zkvalitnění služeb	12	0	0
Rozšíření obchodní sítě	2	0	0
Rekreační poplatky	2	0	0
Růst počtu obyvatel	1	2	0
Finanční přínos pro obec	1	0	0
Oprava nemovitosti	0	1	0

Zdroj: Vlastní dotazníkové šetření rezidentů, prosinec 2008/leden 2009

### 5.5.1 Dopady na fyzické a přírodní prostředí

Soudobý člověk přírodu vyhledává (Vágner, Fialová a kol. 2004) a své rekreační aktivity ve velké většině případů lokalizuje do jejího prostředí. Příroda a krajina tak hrají role kulisy rekreačních aktivit lidí. Stejně tak je atraktivita přírodního prostředí jedním z lokalizačních faktorů výstavby rekreačního bydlení.

Druhé bydlení neprodukuje negativní dopady na přírodní prostředí vždycky. V případech, kdy se jedná o transformaci a přestavbu objektů dřívějšího trvalého bydlení, není většinou třeba výstavby nové infrastruktury (Lew, Hall, Williams a kol. 2004). Neřízený rozvoj nové výstavby apartmánových rekreačních domů v křehkých horských biomech je velkým problémem. Pokud probíhá výstavba na zelené louce, dochází k rozšiřování zastavěného území obce na úkor trvalých travních a lesních porostů, což působí potíže, protože se staví v přírodně cenných lokalitách. Stavbu bytových domů na hranici druhého pásma národního parku (Horní Mísečky) považují krajinní ekologové za tvrdý zásah do krajiny (Vitvarová-Vránková 2004) a odborníci z KRNAPu soudí, že apartmány do hor nepatří, jsou příliš velké a do horských obcí se nehodí (Frouzová, Šrůtková 2005).

Podle Páskové (2008) například Krkonoše aspirují na destinaci, jejichž krajina bude pouhým pozadím aktivit cestovního ruchu a bude ve velké míře aktivně přetvářena pro potřeby turismu. Tlak investorů a podnikatelů na stavbu dalších sjezdovek, lanovek a ubytovacích kapacit neustává. Území Krkonoš je již nyní turisty přetíženo a zároveň zde dochází ke konfliktu rekreační funkce a ochrany přírody. To samé by se dalo říci o dalších střediscích cestovního ruchu, kde v současnosti výstavba apartmánových rekreačních domů skokovitě navyšuje ubytovací kapacitu neúměrně počtu trvalých obyvatel (např. Lipno nad Vltavou, Železná Ruda).

Nejrozšířenějším přístupem měření negativních dopadů cestovního ruchu na životní prostředí je metoda EIA („*Environmental Impact Assessment*“), která by měla být důležitým faktorem při posuzování investic, regionálním plánování, sestavování environmentální politiky a zahrnutí environmentálních aspektů do odvětvových politik (Pásková, Zelenka 2002). Avšak častým problémem je kvalita datové základny (Lew, Hall, Williams a kol. 2004). V případě apartmánových rekreačních domů se posuzování dopadů výstavby podle EIA provádí jen zřídka a bývá pravidlem, že výsledky jsou příznivé pro investory, protože oni jsou subjektem, který pořízení dokumentace platí.

Podle výsledků dotazníkového šetření představitelů obcí si 50 % respondentů myslí, že výstavba objektů s rekreačními byty nemá na životní prostředí žádný vliv, zatímco 42 %

z nich se domnívá, že se projevují negativní vlivy (graf 9). Nejčastěji jmenovanými jevy bylo narušení vzhledu obce či krajinného rázu a za druhé problémy s odpady.

Výstavbou apartmánových rekreačních bytů se v obci navyšuje ubytovací kapacita, která je však využívána s velkými sezónními výkyvy. V určitých obdobích roku jsou tyto obce přelidněné a právě toto nárazové zatěžování prostředí představuje negativní dopady na přírodní prostředí. V hlavní turistické sezóně se přelidnění destinací projevuje zvýšeným dopravním provozem a s tím spojenými emisemi. Vysokou zátěž přístupových a místních komunikací uvedlo jako problém 15 % respondentů v Harrachově a 4 dotazovaní v Josefově Dolu a jako negativum výstavby apartmánových rekreačních domů vidí dopravní problémy také 26 % představitelů obcí.

Dalším projevem vysoké návštěvnosti během krátkého časového úseku je nárazové zatížení technické infrastruktury města, například vodního zdroje a čistírny odpadních vod (ČOV). Toto vidí jako velký problém 3 představitelé obcí z 26 a dále na tuto skutečnost upozornilo 18 % respondentů v Harrachově. Zátěží pro přírodní prostředí, stejně jako pro lidi a obec je nakládání s odpady a nepořádek, který majitelé rekreačních bytů zanechávají v obci. Tento problém zmínilo v dotazníkovém šetření 6 představitelů obcí a 20 % dotazovaných v Harrachově. Další respondenti si postěžovali na psí výkaly, které obyvatelé rekreačních bytů po svých miláčcích neuklízejí.

Jednou z pozitivních změn, kterou může vznik apartmánových rekreačních domů obci přinést je vylepšení vzhledu obce, především díky rekonstrukcím starých chátrajících nemovitostí a pokud se jedná o přestavbu v původním objemu. Tento fakt uvedlo jako pozitivum 6 představitelů obcí. Obecně jsou veřejností pozitivněji vnímané apartmánové rekreační domy, které vzniknou přestavbou stávajících opuštěných objektů různého původního účelu – např. podnikové rekreační chalupy (apartmánový dům Ludmila v Harrachově, apartmány Inka ve Svatém Petru), nemocnice (Horní Maršov), bývalé továrny či výrobní haly (projekty Tkalcovna v Rokytnici nad Jizerou, Pivovar ve Vrchlabí) a mnohé další.

Dalším argumentem proti výstavbě apartmánových rekreačních domů je skloňováno ničení přirozeného krajinného rázu dotčených lokalit. Krajinný ráz je definován jako „...*přírodní, kulturní a historická charakteristika určitého místa či oblasti*“ (Pásková, Zelenka 2002:147) a měl by být chráněn před činnostmi snižujícími jeho estetickou a přírodní hodnotu. Zásahy do krajinného rázu, zejména umístování a povolování staveb, mohou být prováděny pouze s ohledem na zachování významných krajinných prvků, kulturních dominant krajiny a harmonického měřítka a vztahů v krajině (Pásková 2008). Právě toto nové stavby

v mnohých případech nesplňují. Obrovské komplexy bytových domů jsou často stavěné v ambiciózním architektonickém stylu, zřetelně narušují přirozenou urbanistickou koncepci horských obcí a mění výhled do krajiny. Nově stavěné apartmánové rekreační domy jsou většinou vysokopodlažní objekty, které se svým objemem vymykají tradiční zástavbě horských obcí a přetváří tradiční ráz horských sídel do městské podoby (Truhlička 2007b). Podle Lukeše (2005) novým domům chybí prostor a problémem se stává přehuštěnost výstavby a zároveň snižování podílu zeleně. K tomu dochází především ve snaze o maximální využití drahých pozemků. Zastavenost území je jevem, který jako negativum jmenovali 2 představitelé obcí a narušení vzhledu obce a příliš velké množství objektů v obci zmínilo 33 % harrachovských respondentů. V souvislosti s výše uvedenými argumenty je diskutováno schválení výstavby rekreačního sídliště na Horních Mísečkách v blízkosti nejpřísněji chráněných oblastí Krkonoš. Tento projekt bývá kritizován jako nevhodná inspirace pro další investory (Truhlička 2007b).

Do nedávných dob jezdili turisté do horských oblastí kvůli spjatosti s přírodou a romantickým roubenkám zapadlým ve sněhu. Tato „*atmosféra*“ je v odborné literatuře nazývána „*genius loci*“ a jedná se o soubor hmatatelných i nehmataelných projevů historie i současnosti lokality (Pásková, Zelenka 2002). Pozitivní *genius loci* pak motivuje návštěvníky k opakované návštěvě. S pokračující výstavbou apartmánových domů se intravilán obcí přibližuje větším městům a „*duch místa*“ vyprchává. Místní obyvatelé, pro které je cestovní ruch tradičním zdrojem příjmů, se oprávněně obávají poklesu zájmu turistů, kteří v mnoha případech proměnu horských středisek negativně vnímají (Truhlička 2007b).

Závěrem této podkapitoly je nutné poznamenat, že mnohé z dopadů na přírodní a fyzické prostředí jsou společné všem turistickým aktivitám a nemusejí být nutně vztaženy pouze na výstavbu apartmánových rekreačních domů. V tomto smyslu je zajímavé pozorovat, jak představitelé obcí i místní obyvatelé přisuzují tyto vlivy právě těmto objektům. Souvisí to s dopady sociálními a ekonomickými, kde nevýhody této výstavby převažují.

### 5.5.2 Dopady ekonomické

Mezi zřejmé pozitivní ekonomické vlivy výstavby apartmánových rekreačních bytů patří podobně jako v případě cestovního ruchu obecně růst příjmů, zaměstnanosti, množství investic i kvality infrastruktury (Pásková 2008).

Jak vyplývá z dotazníkového šetření představitelů obcí, výstavba rekreačních bytů nemá příliš příznivý vliv na rozpočet obce. 40 % respondentů se domnívá, že je tento vliv negativní a dalších 45 % si myslí, že žádný (graf 9). Pouze 12 % dotazovaných vidí v apartmánových domech přínos pro obecní pokladnu, a to hlavně díky mírnému zvýšení daně z nemovitosti či ubytovacích poplatcích při dalším pronájmu bytů. Problémem je, že ačkoli se v realitě jedná o rekreační objekty, jsou apartmánové domy situovány na funkčních plochách určených územním plánem k trvalému bydlení. Z apartmánových bytů je tedy odváděna daň z nemovitosti shodná s daní z trvalého bydlení, zatímco pro jiné rekreační objekty individuální rekreace (chalupy, chaty) je daň z nemovitosti 3 krát vyšší.

Negativní vlivy vyplývají především z kombinace zvýšených nároků na údržbu okolí nemovitostí a komunikací, nakládání s odpady a zanedbatelným příjmem do rozpočtu. Povinností obce je starat se o odklizení sněhu, čištění odpadních vod, odvoz odpadků, udržování komunikací, úklid obce, údržbu zeleně, a to i v okolí apartmánových domů. Státní daňová politika nezajišťuje dostatečné zapojování majitelů rekreačních bytů do místního poplatkového a daňového systému obce. Vlastníci těchto bytů zde nemají hlášené trvalé bydliště a obce nezískávají ani rekreační poplatky z lůžek. Tento fakt ovlivňuje také vztah místních občanů k jejich „novým sousedům“, protože si uvědomují, že oni „na služby v obci neplatí“. Nevyjasněné otázky financování rozpočtu obce jmenovalo jako problém výstavby apartmánových rekreačních domů 29 % respondentů v Harrachově a po 2 dotazovaných v Josefově Dolu a Horním Maršově.

V některých případech se mohou majitelé apartmánových rekreačních bytů do tohoto bytu trvale přestěhovat a stát se rezidenty obce. Tento jev bývá v odborné literatuře nazýván „*amenitní migrace*“ a jejím hlavním důvodem je především migrace motivovaná příjemným a hodnotným životním prostředím (Pásková, Zelenka 2002; Bartoš, Kušová 2005). Podle Stewarda (2002 cit. Bartoš, Kušová 2005) podobnému typu migrace může předcházet právě vlastnictví nemovitosti k druhému bydlení v cílovém území. Získávání nových obyvatel s trvalým bydlištěm mohou obce získávat další výhody. Bohužel tato možnost je velmi nepravděpodobná. Podle šetření Kadlecové (2006) více než polovina majitelů rekreačních bytů není ochotna se natrvalo přestěhovat a ostatní uvádějí jako nutné podmínky k trvalému bydlení především větší množství pracovních příležitostí a zlepšení zásobování a služeb. Možnost budoucího trvalého bydlení jako důvodu koupě apartmánového rekreačního bytu byla developery označena jako nejméně častá (dotazníkové šetření developerů 2008).

Další oblastí, kterou výstavba a využívání apartmánových rekreačních bytů ovlivnila jsou služby v dotčených obcích. Podle 46 % dotazovaných představitelů obcí má přítomnost

těchto objektů v obci pozitivní vliv na tržby a provoz služeb. V tomto případě jsou jmenovány především služby přímo se vztahující k cestovnímu ruchu, jako lyžařské areály (vleky, občerstvení), půjčovny a servisy lyžařského vybavení, restaurace či obchody s potravinami. Proti posledně jmenovanému, obchodu s potravinami, se objevují argumenty, že ve většině případů si rekreatanti v apartmánových bytech přivezou zásoby z místa svého bydliště, kde je možné je pořídit levněji neovlivněné „*horskou přírůžkou*“ (Kadlecová 2006). Podobně jako představitelé obcí, také místní občané ve všech sledovaných obcích zmínili jako klady výstavby apartmánových rekreačních bytů zvýšení CR a tržeb pro místní podnikatele v cestovním ruchu (25 % v Josefově Dolu, 11 % v Horním Maršově, 33 % v Harrachově).

Pozitivní růst tržeb však mohou vnímat pouze subjekty specializující se na pohostinství, služby pro lyžaře a případně další doplňkové služby. V případě místních ubytovatelů se jedná spíše o negativní vliv a zvýšení jejich konkurence, jak se domnívají 3 představitelé obcí. Problémem je také další pronajímání rekreačních bytů na černo či pod cenou, což místní, kteří nabízejí ubytování, poškozují. Tento fakt zmínilo také 13 % respondentů v Harrachově.

V mnoha horských obcích s vysokou návštěvností chybí základní služby pro místní obyvatele a naopak existuje mnoho služeb určených přímo pro turisty. 35 % respondentů v Josefově Dolu se domnívá, že stavba apartmánových rekreačních domů pomůže k vylepšení služeb pro obyvatele a k rozšíření obchodní sítě. Proti tomu však hovoří výsledky šetření v Harrachově, kde si 28 % dotazovaných stěžuje, že v obci chybí dostatečná občanská vybavenost a místní musí pro všechno dojíždět. Tento proces bývá v odborné literatuře označován pojmem turistifikace a je definován jako „...*více či méně pozvolný proces vytlačování základních funkcí sídla, které se stává destinací CR jako výsledek monokulturní hospodářské funkce cestovního ruchu.*“ (Pásková, Zelenka 2002:297). Jedná se o soubor mnoha dílčích efektů cestovního ruchu, které působí ve vzájemné synergii a původní rezidenční funkce je vytlačována funkcí turistickou. Je preferováno uspokojování potřeb návštěvníků destinace na úkor každodenních potřeb a životního stylu rezidentů (Pásková 2003). Výsledkem procesu turistifikace je turistické ghetto, což je označení pro kompaktní část území sídla, na níž postupně došlo k vytlačení (resp. potlačení) běžných funkcí sídla funkcí komerční, navíc ve velké míře úzce zaměřenou na nabídku služeb CR (Pásková, Zelenka 2002). Tento jev je zpravidla doprovázen dalšími procesy (turistická inflace, kongesce veřejných prostor, atd.). Problémem se v turistických destinacích také stává sezónní a jádrová inflace, která souvisí s převýšením rekreační funkce nad rezidenční a představuje

zvýšení cenové hladiny důsledkem zvýšené časoprostorové koncentrace nabídky, zpravidla v území destinačního jádra a v období turistické sezóny (Pásková 2008).

Existence apartmánových rekreačních domů v obci dále ovlivňuje atraktivitu obce. Na otázku jejich vlivu na atraktivitu pro další subjekty se odpovědi představitelů obcí velice různí. Někteří se domnívají, že spíše atraktivní poloha obce má vliv na zájem developerů investovat na jejím území, ale zároveň přítomnost jednoho domu často přiláká další investory (4 respondenti). Existují dvě skupiny respondentů s odlišným názorem, přičemž jedni jsou přesvědčeni, že růst ubytovací kapacity v těchto domech přinese obci návštěvníky (36 % respondentů označuje vliv apartmánových domů na ostatní subjekty jako kladný) a druzí se naopak domnívají, že jejich obce díky ztrátě genia loci může o turisty a rekreanty postupně přijít a tím i o zisky z turismu (28 % respondentů). Druhá jmenovaná možnost bývá v odborné literatuře nazývána efektem turistické pasti, tedy jevem nežádoucího působení neregulovaného cestovního ruchu, který tak svými podnikatelskými aktivitami znehodnocuje svůj vlastní kapitál (kulturní a přírodní hodnoty destinace) a tím i předpoklady pro svůj další udržitelný rozvoj (Pásková 2003). Tento sebedestruktivní jev může výrazně ovlivnit životní cyklus destinace.

Díky zvýšené atraktivitě těchto obcí vzrostla cena pozemků a nemovitostí. V mnoha Krkonošských destinacích se ceny bytů pohybují na stejné úrovni jako v Praze. V některých krkonošských obcích se ceny mohou vyšplhat až na více než 75 tis. Kč za m<sup>2</sup> (dotazníkové šetření developerů 2008) a podle Špačkové (2008b) již některé byty v Krkonoších dokonce překonaly ceny srovnatelně velkých bytů v Praze či rakouských Alpách. Kadlecová (2006) upozornila na problémy trvale žijících mladých občanů s bydlením. Přestože počet bytů v horských střediscích výrazně překračuje počet obyvatel, jejich koupě je pro místní finančně nedostupná. Na tento problém poukazuje také 15 % harrachovských respondentů.

Výstavba a provoz apartmánových rekreačních domů může v omezené míře generovat vznik pracovních míst. Jedná se především o správu objektů a úklidové práce. Většina z 27 % respondentů v Harrachově, kteří uvedli, že se s majiteli rekreačních bytů zřídka vídají, přiznala, že se tak děje díky tomu, že si u nich přivydělávají úklidem. Pracovní příležitosti také mohou plynout ze získání zakázek na stavební a jiné realizační práce místními firmami, dodavateli surovin či menšími řemeslníky. Přes výčet těchto drobných výhod je nutné poznamenat, že obdobné výhody by plynuly z jakékoli výstavby a objektu hotelu či penzionu by pravděpodobně zajistil pracovních míst více.

Ekonomické dopady výstavby apartmánových rekreačních domů lze velmi těžko kvantifikovat. Periodika, ale i zainteresované osoby (místní obyvatelé, představitelé obcí,

mluvčí občanského sdružení v Harrachově) se většinou domnívají, že je vliv negativní. Pokud pak přítomnost těchto objektů v obci přináší určité benefity, pak pouze pro úzký okruh podnikatelů. Pro obecní rozpočet je jejich existence spíše přítěží.

### 5.5.3 Dopady na sociální prostředí

Mezi vlivy, které mohou být cestovním ruchem a tedy také výstavbou apartmánových rekreačních domů (či všeobecně objektů druhého bydlení) způsobeny, patří dopady na sociální prostředí v obci. Především se jedná o to, jak situaci a atmosféru v obci vnímají místní občané a jak mohou se vzrůstající nespokojeností se současným stavem ve své obci reagovat. Rizikovost sociálních dopadů určitého jevu je, že se dají obtížně kvantifikovat a většinou se začnou viditelněji projevovat až po překročení určité hranice únosnosti.

Představitelé obcí se podle uskutečněného dotazníkového šetření domnívají, že výstavba objektů rekreačních bytů nemá na místní obyvatele žádný vliv (57 % respondentů) a dalších 27 % si myslí, že je tento vliv negativní (graf 9). Jako obtěžující faktory pro rezidenty označují především neustálý provoz, stavební činnost a přítomnost těžké techniky.

Trvale žijící obyvatelé dále mohou negativně vnímat další jevy, které již byly zmíněny v předchozích kapitolách (zvýšení cen nemovitostí a tedy špatnou dostupnost bydlení pro místní mladé rodiny, nezapojení majitelů apartmánových bytů do místního daňového a poplatkového systému, přelidňnost v sezóně, nedostatečné služby atd.). Nespokojenost obyvatel se projevuje různě, ve většině případů jsou rezidenti spíše pasivní, ale mohou se objevovat stížnosti na obecních úřadech a v extrémním případě také vystěhování z obce. Obce, které jsou horskými turistickými středisky mohou trpět odlivem trvalých obyvatel, kteří se stěhují do podhůří, kde mají lepší dostupnost ke službám (Feřtek 2005). Tento jev je označován pojmem derezidencializace a jedná se o proces vytlačování obytné funkce, zejména v turisticky vyhledávaných lokalitách (např. historická jádra měst, v tomto případě horských středisek ČR) a jejich nahrazování zařízeními cestovního ruchu a souvisejícími službami (Pásková, Zelenka 2002). Paradoxně pak v těchto obcích dochází k růstu počtu bytů a zároveň poklesu trvalých obyvatel.

Jevem, který ve velké míře vnímají obyvatelé obcí, kde stojí větší množství apartmánových rekreačních domů jsou takzvané „mrtvé domy“ či „domy duchů“. Domy jsou po velkou část roku opuštěné, využívány pouze během hlavních sezón a nárazově o víkendech či státních svátcích. Tento fakt uvádí jako negativní vliv 28 % respondentů v Harrachově.



Místní občané se tak během roku musí vyrovnat se dvěma extrémy. Mimo sezónu se pohybují v „*opuštěném městě*“ a v během hlavní sezóny je jejich obec přelidněná. Dochází k přetížení a nadměrnému využívání určitých prostranství a infrastruktury obce návštěvníky, což bývá v odborné literatuře označováno jako kongesce veřejných prostor a komunikací (Pásková 2008).

Mezi jevy, které se v důsledku výstavby apartmánových rekreačních domů mohou projevit, patří separace. Podle Sýkory (2007) k separaci dochází, pokud se určitá skupina sama prostorově vymezuje na základě vlastních preferencí. V případě majitelů apartmánových bytů přicházejících do obce hrají roli především socioekonomické faktory. Rekreační byt si pořizují lidé, kteří již mají zajištěné vyhovující trvalé bydlení v jiné lokalitě (Kadlecová 2006). Většina majitelů pochází z Prahy či Středních Čech (Kadlecová 2006, dotazníkové šetření developerů 2008) a mají vyšší koupěschopnost než rezidenti cílových obcí. Byty v nových apartmánových domech dosahují v některých lokalitách cen bytů v Praze, a proto jsou pro místní občany kvůli jejich nižší koupěschopnosti nedosažitelné (Kadlecová 2006).

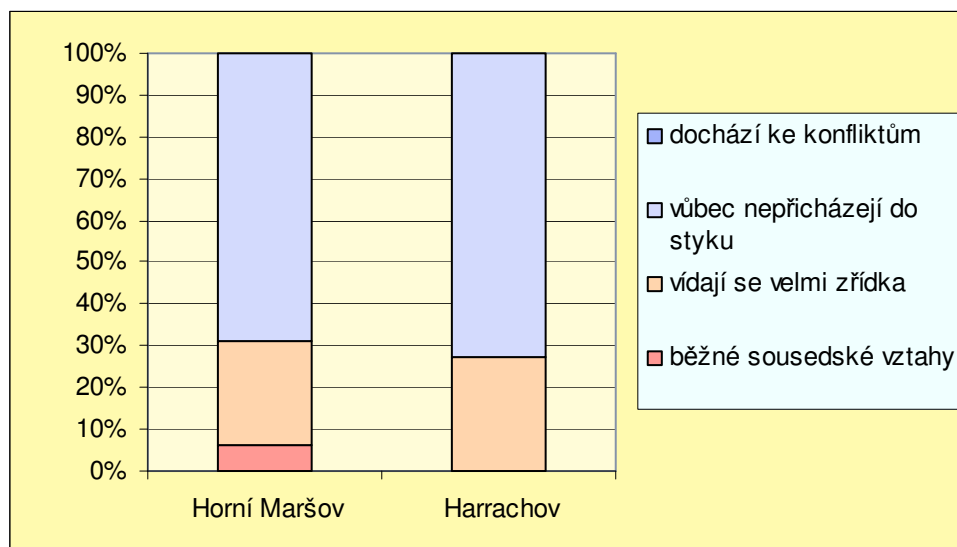
Vlastnictví rekreačního bytu na horách pro některé lidi představuje důležitou vizitku sociálního postavení. Adresa rekreačního bydlení situovaná do vyhlášených destinací cestovního ruchu je velice atraktivní. Často bývá doplňkem image úspěšného podnikatele (Kadlecová 2006). Například Špindlerův Mlýn je známý velkou koncentrací majitelů bytů, kteří jsou političtí činitelé nebo známí podnikatelé (Dolejší 2008).

Podobně jako ve městech najdeme koncentrace rezidencí movitějších společenských vrstev, tzv. ghetta bohatých (Sýkora 2007), nachází se v některých horských obcích koncentrace bloků budov využívaných pouze rekreanty. Podobně jako ghetta bohatých ve městech může také seskupení apartmánových domů nabývat formu uzavřených obytných komplexů s hlídací službou a kamerovými systémy, kam kromě majitelů domů nemá nikdo přístup. A právě fyzická separace území (neprostupnost území, omezené kontakty) vytváří velké množství nežádoucích dopadů (Sýkora a kol. 2007). Příkladem uzavřeného komplexu je projekt „Anenský dvůr“, který vzniká v Harrachově v údolí říčky Mumlavy. Uzavřený komplex čtyř viladomů má být nepřetržitě monitorován řídicím bezpečnostním a informačním systémem a zajištěný 24 hodinovou správou ([www.anenskydvur.cz](http://www.anenskydvur.cz)).

Z dotazníkového šetření mezi obyvateli Horního Maršova a Harrachova vyplývá, že stálí obyvatelé obcí, kde se apartmánové rekreační domy nachází, v podstatě téměř vůbec nepřicházejí s majiteli bytů v těchto domech do styku (graf 12). Přibližně 70 % respondentů v obou obcích uvedlo, že se s rekreanty v apartmánových bytech vůbec nezná a že důvodem je také další pronajímání bytů jejich majiteli. Harrachovští respondenti, kteří zvolili odpověď

„ano, ale vídáme se zřídka“, zároveň uvedli, že se tak děje díky zaměstnání. Někteří harrachovští občané si přivydělávají správou či úklidem těchto bytů.

Graf 12 : Kontakty rezidentů s majiteli apartmánových bytů

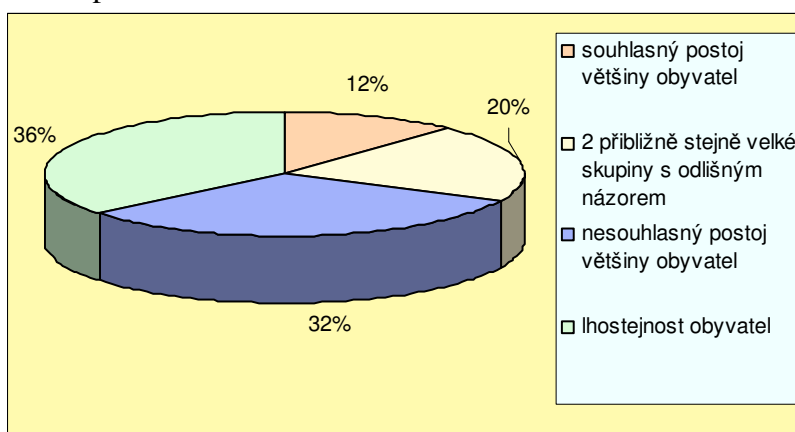


Zdroj: Vlastní dotazníkové šetření rezidentů, prosinec 2008/leden 2009

Jedním z důvodů omezených kontaktů rezidentů s nově příchozími majiteli rekreačních bytů je koncept rozdílných kultur účastníků cestovního ruchu a místního obyvatelstva. Jafari (1987 cit. Reisinger, Turner 2003) upozorňuje na podstatu tzv. „turistické kultury“, kterou lze odlišit od rutinního každodenního života. Zatímco stálí obyvatelé obce řeší své běžné starosti a pracují, turisté a rekreačníci naopak ze svého každodenního života unikají a chtějí si odpočinout a užívat (Gartner 1996). Právě rozdílné využívání času a prostoru v obci a různý životní styl znesnadňuje komunikaci osobnějšího rázu mezi těmito dvěma skupinami. Zároveň je tento fakt důvodem možných problémů při sdílení společného bytového domu (Kadlecová 2006).

V dotazníkovém šetření představitelů obcí byly zahrnuty otázky týkající se jejich názorů na postoj občanů k přítomnosti apartmánových rekreačních bytů v obci. Jedna z otázek se zaměřila na odhad jejich postoje na počátku výstavby prvního objektu v obci (graf 13) a druhá na současný vztah rezidentů k těmto bytům (graf 14). Podle téměř 50 % respondentů měli místní obyvatelé na počátku výstavby prvního apartmánového domu v obci souhlasný postoj či byli k situaci lhostejní. Podle 32 % dotazovaných občanů s výstavbou nesouhlasili a podle dalších 20 % respondentů existovaly v obci dvě přibližně stejně velké skupiny s odlišným názorem.

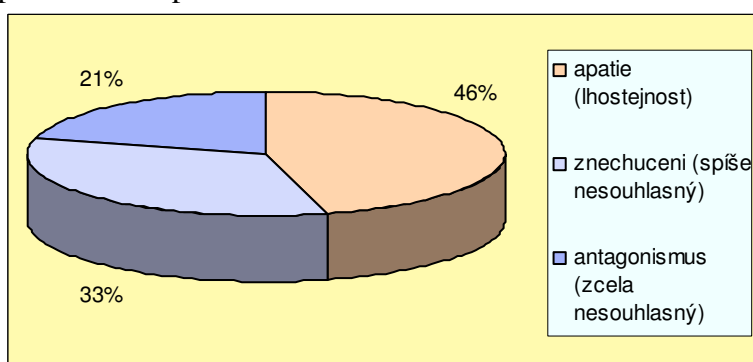
Graf 13: Postoj místního obyvatelstva na počátku výstavby apartmánových domů v obci podle názoru představitelů obcí



Zdroj: Vlastní dotazníkové šetření představitelů obcí 2008

Co se týká současného postoje místních vůči existenci apartmánových bytů, domnívá se 54 % dotázaných představitelů obcí, že místní obyvatelé vnímají přítomnost rekreačních bytů v obci negativně, především z již dříve jmenovaných důvodů a nulového užitku pro obec a občany. 46 % respondentů je přesvědčeno, že místní obyvatelé se k problematice staví lhostejně, hlavně díky malému počtu apartmánových bytů v obci. Jedná se především o názor zástupců obcí s jedním či rozestavěným objektem.

Graf 14: Současný postoj místního obyvatelstva vůči existenci apartmánových domů v obci podle názoru představitelů obcí

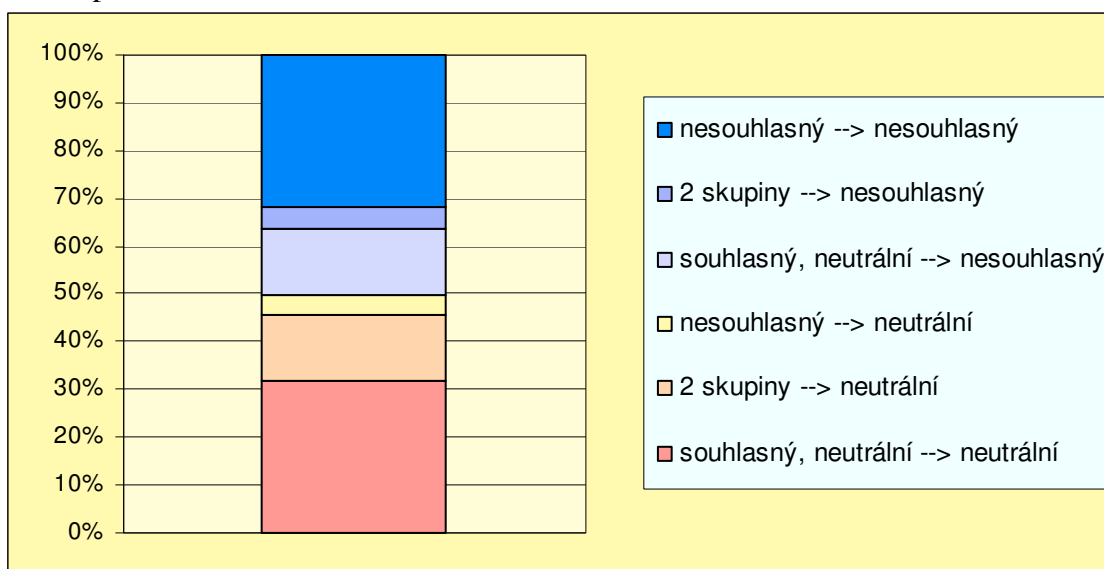


Zdroj: Vlastní dotazníkové šetření představitelů obcí 2008

Pokud bychom se zaměřili na zachycení přibližné změny tohoto postoje rezidentů podle názoru představitelů obcí (graf 15), je zajímavé sledovat především téměř 15% skupinu respondentů, kteří se domnívají, že obyvatelé jejich obce se v názorové stupnici přesunuli od souhlasného či neutrálního postoje k nesouhlasnému. Podle těchto respondentů si postupem času občané začali uvědomovat nevýhody existence objektů v obci. Dotázaní představitelé

obcí, kteří upřednostnili odpověď „*neutrální*“ pro současný postoj rezidentů, přiznávají, že se občané s přítomností apartmánového domu v obci smířili nebo byl tento objekt přestavěn ze stávajícího opuštěného objektu a místní tedy uvítali odstranění nevzhledné budovy. Většina respondentů přesvědčených o neutrálním postoji svých občanů je z obcí, kde se nachází malé množství apartmánových bytů či je první objekt teprve ve výstavbě, a nemohou tedy objektivně hodnotit změnu postoje místních obyvatel.

Graf 15: Změna postoje místních obyvatel k výstavbě apartmánových rekreačních domů podle názoru představitelů obcí



Zdroj: Vlastní dotazníkové šetření představitelů obcí 2008

Otázka ohledně postoje a vztahu k existenci apartmánových rekreačních domů v obci byla položena také místním občanům ve vybraných obcích během dotazníkového šetření, které bylo autorkou provedeno v Josefově Dolu, Horním Maršově a Harrachově. Snahou tohoto šetření bylo zjistit, zda může být názor rezidentů ovlivněn rozvinutostí trendu výstavby apartmánových rekreačních domů v obci. Proto byly pro toto podrobnější šetření vybrány obce z různých kategorií rozvinutosti trendu, které byly autorkou vytvořeny a diskutovány v kapitole 5.3.

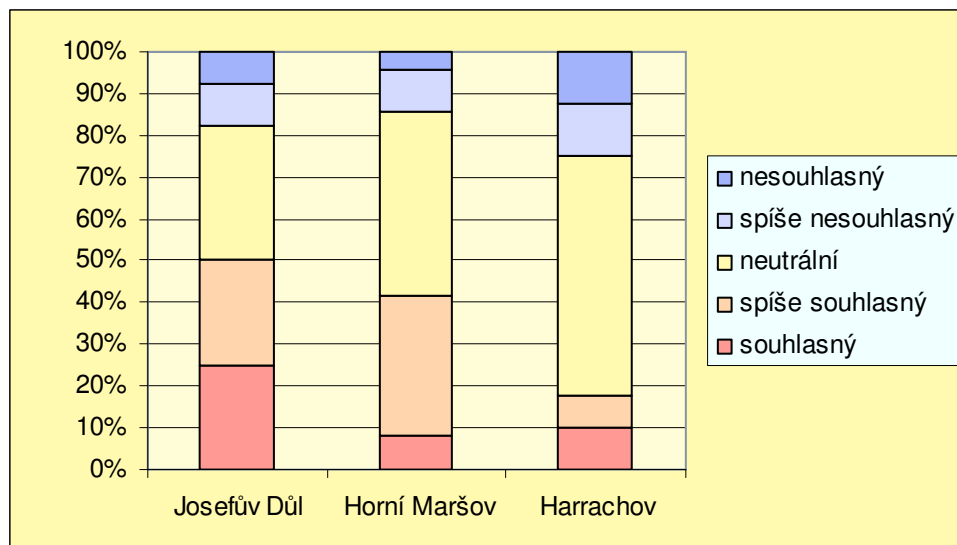
Josefův Důl zastupuje obce, v nichž je výstavba apartmánových rekreačních objektů na počátku. První podobný objekt se v obci teprve staví. Horní Maršov reprezentuje obce s malým počtem rekreačních bytů, které zde vznikly přestavbou zchátralého objektu bývalé nemocnice v roce 2003. Harrachov naopak patří do skupiny obcí, kde se nachází velké množství apartmánových rekreačních bytů (přes 650 bytů a další jsou ve výstavbě či plánované) a lze zde pozorovat mnoho negativních dopadů.

Nejen cestovní ruch, ale také výstavba rekreačních objektů, a v tomto případě konkrétně výstavba apartmánových rekreačních bytů prochází vývojem, který lze charakterizovat Butlerovým životním cyklem destinace. S tímto modelem souvisí také index turistické iritace (Doxeyho index), který vysvětluje měnící se přístup rezidentů vůči určitému jevu (v původním smyslu přístup rezidentů vůči návštěvníkům a cestovnímu ruchu na základě růstu intenzity turismu v destinaci (Weaver, Lawton 2006)). Iritační index lze v tomto konkrétním případě vztáhnout na přístup a postoj místních obyvatel k výstavbě apartmánových rekreačních domů. Přestože přístup rezidentů k cestovnímu ruchu všeobecně může být pozitivní, protože turismus je v těchto horských obcích tradicí a jedním z hlavních příjmů místních podnikatelů a zaměstnává velký podíl obyvatel obcí, přístup k výstavbě apartmánových rekreačních bytů se může lišit.

Postoj rezidentů se postupně mění v průběhu životního cyklu a je ovlivňován mnoha faktory. Také nelze pohlížet na místní komunitu jako na pasivní homogenní celek (Pásková, Zelenka 2002). Samozřejmostí je různé vnímání turismu a také výstavby rekreačních objektů podle míry zainteresovanosti v podnikání v cestovním ruchu.

Při diskuzi odpovědí na retrospektivní otázku týkající se postoje na počátku výstavby musí být zohledněno subjektivní zabarvení odpovědi, protože respondent je dotazován na názor, který měl před několika lety (v Horním Maršově se jedná o 5 let a v Harrachově dokonce o téměř 10 let). Negativní postoj v současnosti tak může zkreslit odpověď, aniž by to respondent zamýšlel. To je pravděpodobně příčinou výrazně nižší relativní četnosti pozitivního postoje k výstavbě apartmánových bytů v Harrachově ve srovnání se současným stavem v Josefově Dolu. Avšak výsledky obsažené v grafu 16 lze shrnout tvrzením, že stanovisko místních obyvatel se na počátku výstavby ve zkoumaných obcích příliš výrazně nelišilo. Ve všech obcích se nejvíce respondentů přihlásilo k neutrálnímu stanovisku a nesouhlasný postoj zaujímalo ve všech třech vybraných obcích 15 – 25 % respondentů. 25 % dotazovaných v Harrachově však uvedlo, že na počátku výstavby apartmánových rekreačních bytů nebyli občané o situaci dostatečně informováni a v podstatě netušili, jaký typ objektů se staví, ani že by mohl tento fenomén dorůst v jejich obci do takových rozměrů.

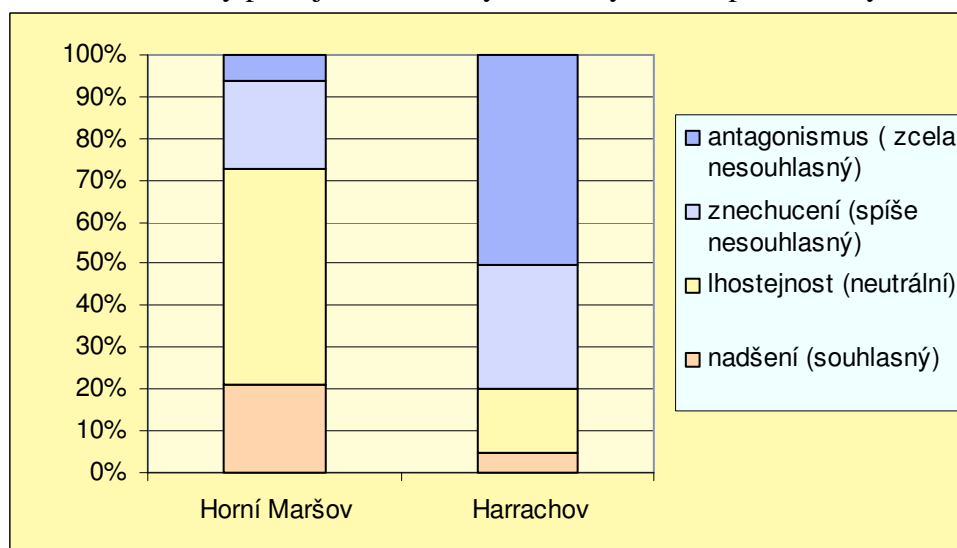
Graf 16: Postoj místních obyvatel na počátku výstavby apartmánových domů v obcích



Zdroj: Vlastní dotazníkové šetření rezidentů, prosinec 2008/leden 2009

Protože je v Josefově Dolu první projekt apartmánového domu teprve ve výstavbě, nelze v této obci hodnotit změnu postoje. Současný postoj obyvatel Josefova Dolu byl tedy v šetření považován za postoj na počátku výstavby. Graf 17 shrnuje vyjádření stávajícího vztahu obyvatel Horního Maršova a Harrachova k objektům s rekreačními byty. Negativní postoj obyvatel Harrachova vyjadřuje 80 % odpovědí respondentů, kteří sami sebe zařadili na Doxeyho stupnici do kategorií „znechucení“ a „antagonismus“ ve vztahu k apartmánovým rekreačním domům. Oproti tomu v Horním Maršově vyjádřil největší podíl respondentů neutrální stanovisko vůči tomuto objektu.

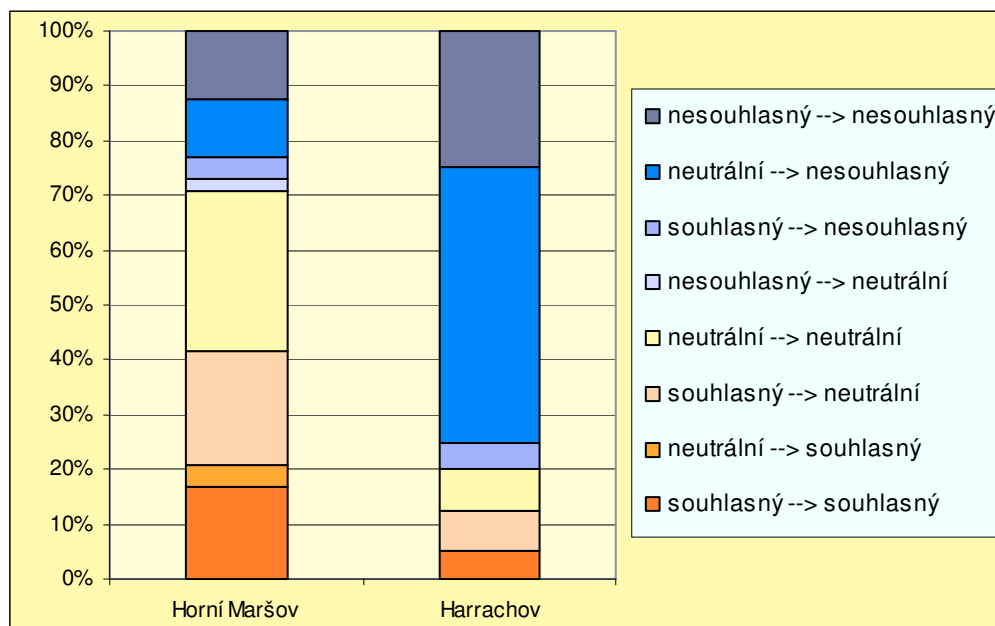
Graf 17: Současný postoj místních obyvatel k výstavbě apartmánových rekreačních domů



Zdroj: Vlastní dotazníkové šetření rezidentů, prosinec 2008/leden 2009

Ze zjištěných výsledků současného a původního postoje rezidentů je možné vyjádřit změnu názorů na tento typ rekreačního bydlení (graf 18). Zatímco v Horním Maršově téměř polovina respondentů patří do skupiny, která změnila postoj ze souhlasného na neutrální či zůstali lhostejní, v Harrachově nejpočetnější skupina respondentů přiznala změnu názoru z neutrálního na negativní (50 % dotázaných).

Graf 18: Změna postoje místních obyvatel k výstavbě apartmánových rekreačních domů



Zdroj: Vlastní dotazníkové šetření rezidentů, prosinec 2008/leden 2009

Silně negativní názor ohledně apartmánových rekreačních domů projeví harrachovští občané také v dotazníkovém šetření, které bylo uskutečněno v rámci sbírání podkladů pro tvorbu nového strategického plánu obce. Čtvrtina respondentů označila apartmánové domy za věc, za kterou se v obci nejvíce stydí a znepríjemňuje jim život. Obdobně se 26 % respondentů domnívá, že problematika apartmánových bytů je věcí, kterou by měl městský úřad především řešit. 15 % dotázaných vidí hlavní šanci pro rozvoj své obce v ukončení a zabraňování podobnému typu výstavby a spíše ve zkvalitňování služeb cestovního ruchu (26 % respondentů) (Houdek a kol. 2008).

Výsledkem šetření závislosti názoru občanů na intenzitě sledovaného jevu je konstatování, že postoj místních obyvatel skutečně může záviset na množství apartmánových rekreačních bytů v obci. Občané z obce s vyšším výskytem těchto objektů si více uvědomují související problémy a zastávají nesouhlasný názor.

## 5.6 Internacionalizace a komercionalizace druhého bydlení

Význam druhého bydlení začíná překračovat hranice jednotlivých států díky procesu globalizace, rozvoji mezinárodního cestovního ruchu, snížení bariér pro mezinárodní investice a dalším projevům internacionalizace. Globalizaci lze definovat jako „...*proces integrace společnosti na vyšší geografické úrovni, než tomu bylo v přecházejících etapách vývoje společnosti.*“ (Sýkora 2000:59). Označuje tak trend zvyšujícího se propojení či integrace světové ekonomiky. Avšak není to pouze ekonomický fenomén, ale spíše megatrend vyúsťující v internacionalizaci sociálních, kulturních a politických vztahů (Keller 2000). Sýkora (2000) zmiňuje v souvislosti s globalizací také internacionalizaci vlastnictví, kterou lze vztáhnout i na vlastnictví objektů druhého bydlení. Tak jako se postupně začala objevovat poptávka po mezinárodním cestovním ruchu a objevování stále více vzdálených destinací (Keller 2000), stejně tak se rozšiřuje poptávka po vlastnictví vlastního rekreačního bydlení v zahraničí.

Především v posledních dvou dekadách začalo být druhé bydlení považováno za důležitý mezinárodní fenomén a významnou spojovací aktivitu mezi cestovním ruchem a migrací či cestovním ruchem a jednodenními výlety (Lew, Hall, Williams a kol. 2004). „*Druhé bydlení se stává součástí mezinárodní prostorové mobility obyvatelstva a má nezanedbatelný vliv i na mezinárodní ekonomiku, vzhledem k nemalému počtu rekreačních nemovitostí, vlastněných a využívaných za hranicemi státu.*“ (Vágner, Fialová a kol. 2004:22). Příkladem mohou být nemovitosti v atraktivních destinacích Středomoří a Karibiku, které mají zahraniční vlastníky. Tento trend se týká také Česka a to jak na straně nabídky, tak i na straně poptávky (kapitoly 5.6.1 a 5.6.2)

Vlastnictví a využívání rekreačního objektu v zahraničí je obecně široce rozšířený a dlouhotrvající fenomén, jehož počátky sahají do 50. let 20. století. Zájem odborné veřejnosti o tento jev se však projevilo později, až v 90. letech 20. století (Gallent, Tewdwr-Jones 2000). Faktory přispívající k pořízování nemovitostí v zahraničí jsou kombinací faktorů, které jsou spojovány s koupí objektu druhého bydlení na území vlastního státu a růstem poptávky mezinárodního cestovního ruchu: snižování cestovních nákladů, větší objem volného času a disponibilního kapitálu, otevírání hranic, dostupnost informací, změny životního stylu (Bičík a kol. 2001; Štěpánek, Kopačka, Šíp 2001; Weaver, Lawton 2006). Müller (1999 cit. Lew, Hall, Williams a kol. 2004) ve své studii spekuluje, že vlastnictví druhého bydlení odráží jednu z forem internacionalizace. Díky zesilující evropské integraci se právo vlastnictví



nemovitosti v zahraničí stává jednoznačným právem člověka a může vyjadřovat měnící se geografickou identitu Evropanů (Müller 1999 cit. Lew, Hall, Williams a kol. 2004).

Dostupnost informací je faktorem úzce souvisejícím s globalizací a nadbytek informací se díky masovému rozvoji sdělovacích prostředků stává znakem dnešní společnosti (Bartuňková 2004). Od 90. let 20. století se osobní počítač a přístup k internetu stávají nepostradatelným pomocníkem a prostředkem získávání informací všeho druhu (Sýkora 2000). Také reakce na masovou reklamu se stávají stále viditelnější a dochází díky ní ke změnám v hierarchii lidských potřeb a často i hodnot (Bartuňková 2004). Vlastnictví rekreační nemovitosti v zahraničí je často vnímáno jako známka bohatství, často více než vlastnictví nemovitosti v tuzemsku, přestože lze druhé bydlení v některých zemích pořídit levněji než v Česku (Kadlecová 2006).

Dalším trendem v oblasti rekreace je zvýšení komercializace rekreačních forem a nabídky sportovních a jiných rekreačních služeb (Fialová, Vágner 2008). Nejen, že dochází k výstavbě samostatných rekreačních areálů a parků, ale také objekty apartmánových rekreačních bytů bývají doplňovány o zázemí poskytující doplňkové služby.

Přes vysoký význam objektů druhého bydlení v žebříčku hodnot Čechů lze také u nás pozorovat rostoucí komercializaci trhu s druhými byty a domy prostřednictvím prodeje nebo pronájmu (Bičík a kol. 2001). Za tímto účelem vznikají specializované cestovní agentury, které mají smluvně ošetřen pronájem objektů s jejich vlastníky a zprostředkovávají dlouhodobý či krátkodobý pronájem těchto objektů, které jsou různého typu – chaty, chalupy, apartmánové byty – a klientela je domácí i zahraniční (Fialová, Kadlecová, Nožičková, Vágner 2007). Komercializaci lze identifikovat také jako nákup rekreačních nemovitostí s cílem investice a alokace peněz (Fialová, Vágner 2008). Mnoho apartmánových rekreačních bytů v českých horských oblastech bylo zakoupeno za účelem uložení peněz či pronájmu (Kadlecová 2006). Podle dotázaných developerů je tento důvod koupě apartmánového bytu třetím nejrozšířenějším (dotazníkové šetření developerů 2008).

### **5.6.1 Zájem zahraničních investorů a občanů o rekreační bydlení v Česku**

Státy střední a východní Evropy jsou již několik let vyhledávány zahraničními investory v oblasti realit a to nejen pro investice do komerčních nemovitostí a objektů pro trvalé bydlení, ale také pro druhé či rekreační bydlení. Přestože již dávno neplatí, že nemovitosti jsou v těchto státech výrazně levnější. V exkluzivních lokalitách se vyrovnají

cenám luxusních destinací, všeobecně je stále cenová hladina nižší než ve státech západní Evropy.

Podle Barnetta (2007) by měly úspěšné resorty druhého bydlení v zemích střední a východní Evropy, které chtějí zaujmout zahraniční klientelu, poskytovat alespoň jeden z následujících lokalizačních faktorů: hory, moře, golf, jezero. Dále je vyzdvihován význam Prahy, jejíž atraktivita spočívá v historickém turistickém centru a *geniu loci*. Důležitá je také letecká dostupnost, především nízkonákladovými leteckými společnostmi (Barnett 2007).

V přístupové smlouvě k Evropské Unii (EU) si Česko vymínilo, že po dobu pěti let budou zachována omezení nákupu realit cizinci a vlastnictví nemovitostí v Česku bylo pro zahraniční občany omezeno devizovým zákonem č. 219/1995 Sb. o nabývání nemovitostí v tuzemsku (Rejchová 2005). Vyplývá z něj, že zahraniční občan jako fyzická osoba (pokud nesplňuje specifické podmínky devizového zákona) nemá nárok na vlastnictví nemovitosti v Česku, a účelem jeho zavedení je ochrana trhu s českými nemovitostmi. Avšak v praxi, lze tento zákon snadno obejít, pokud si zahraniční investor založí v Česku společnost s ručením omezením vedenou v obchodním rejstříku. Tato právnická osoba pak nepodléhá omezením devizového zákona (Vorel 2004).

Pětileté přechodné období platí pouze do roku 2009 a česká vláda již schválila novelu devizového zákona, která umožní zahraničním fyzickým osobám vlastnictví nemovitostí na území Česka (Horáček 2008). Nabývání tuzemských nemovitostí cizinci tak odpadá jedna z bariér.

Skupování nemovitostí v Česku cizinci se stalo trendem, přičemž stavitelé nových bytů odhadují, že cizinci tvoří v průměru 12 až 17 % klientely (Nádoba 2002). Přestože například Rusové kupují nemovitosti v lázeňských městech a v Praze, slouží i tyto objekty nejen jako trvalé bydlení, ale často jako bydlení druhé, s možností budoucího trvalého bydlení. Tradiční destinací zájmů Rusů jsou Karlovy Vary, avšak podle Houdka (2007), již pominuly doby, kdy byli klienti ochotni platit za byty přemrštěné ceny. Druhou nejoblíbenější destinací Rusů se stávají Mariánské Lázně, kde poptávka cizinců značně zvýšila ceny nemovitostí a prodejci odhadují podíl ruských klientů na 35 % (Houdek 2007). Dalšími zahraničními klienty realitních kanceláří jsou mimo občanů ruské národnosti také Britové, Němci, Nizozemci a občané států bývalé Jugoslávie (Nádoba 2002, Houdek 2007). Podle některých zdrojů (ČTK 2008b) se na českých horách kolem 20 až 30 procent apartmánových rekreačních bytů prodá zahraničním klientům (hlavně Nizozemci, Němci).

Větší zájem médií vzbuzují nizozemské investice v podobě výstavby tzv. „rekreačních parků“ či „rekreačních vesniček“ na území Česka. Na akademické půdě se

touto problematikou začal zabývat Vorel (2004) a navazuje na něj podrobnějším výzkumem Nožičková (2007). První podobné investice byly uskutečněny na konci 90. let 20. století a přinesly do Česka dosud neznámou formu rekreačního bydlení v podobě rekreačních areálů společně se službami spojenými s dalším pronájmem objektu a vysokou úrovní doplňkových služeb. Hlavními lokalitami zájmů zahraničních investorů jsou především atraktivní horské lokality (Podkrkonoší, Šumava, Lipensko) (tabulka 6).

Tabulka 6: Rekreační areály a vesnice na území Česka

Typ	Rekreační areál			Rekreační vesnice	
Poloha	Stárkov	Lipno nad Vltavou	Čistá v Černém Dole	Stupná ve Vidochově	Javorník v Rudníku
Název	Green Valley Park	Landal Marina Lipno	Villa Park Happy Hill	Arcadian Parc Stupná	Rekreační domky Javorník
Rok výstavby	1997	1998	2000	1999	?
Počet objektů	22	37	42	27	6
Počet ubyt. jednotek	22	306	42	27	6
Lůžková kapacita	153	1662	252	?	48

Zdroj: Vorel 2004; Nožičková 2007

Kromě nizozemských investorů lze v oblasti rekreačního bydlení najít investory z jiných evropských států. Příkladem můžou být například následující developerské záměry:

- Keilberg Meadows, a. s. je společný podnik dánské developerské společnosti Brainstones a české developerské společnosti J. P. M. Elektrum, s. r. o. – projekt Klínovec Meadows v Loučné pod Klínovcem.
- Ruská společnost Europkij dům s. r. o. plánuje výstavbu apartmánového domu v obci Mladé Buky.
- Nově založená firma Golf ski development, s. r. o. se zabývá výhradně projektem Golfového resortu Černý Důl. Na svých internetových stránkách ([www.golf-development.cz](http://www.golf-development.cz)) se pyšní zkušenostmi se zahraniční klientelou. Golfové hřiště je projektováno irskou firmou Jeff Howes golf design.
- Investor apartmánového domu, který je ve výstavbě v Josefově Dolu, je ruského původu (MTM Invest, s. r. o.).

- Nizozemská investiční společnost MEI Moravia v současnosti realizuje výstavbu aparmánových bytů v Borové Ladě, a u přehradních nádrží Velké Dářko a Nové Mlýny.

Výčet projektů samozřejmě není úplný, avšak jako ukázka aktivní činnosti zahraničních investorů na našem území je dostačující. Projekty mají různou formu, od roubenek přes rodinné domy až k rekreačním bytům v apartmánových domech. Podobně jako zájemci českého původu, investují cizinci nejen do nových objektů, ale pořizují si druhé bydlení také ve staré zástavbě. Tyto investiční aktivity lze však dohledat mnohem hůře. Větší projekty (rekreační areály, apartmánové domy) se těší větší publicitě a povědomí veřejnosti.

Stejně jako názory občanů týkající se jakékoli nové výstavby nejsou jednotné, také v případě zahraničních investic do rekreačního bydlení se pohled rezidentů liší. Podle Nožičkové (2007) je z českého pohledu nakupování objektů cizinci vnímáno spíše negativně. To se potvrdilo také při dotazníkovém šetření rezidentů v Josefově Dolu (2008), kde investuje stavbu apartmánového rekreačního domu ruský investor. Respondenti projevovali nedůvěru a očekávání, jací budou noví majitelé, a zda právě původ nových sousedů nepřinese obci potíže. 25 % dotazovaných v Josefově Dolu odpovědělo na otázku ohledně jejich názoru na možné problémy výstavby apartmánového rekreačního domu v jejich obci, že „záleží na lidech, kteří apartmán koupí“, když „investor je cizinec“.

Média přicházejí se zjištěními, že jediným důvodem zahraničních investic do nemovitostí na našem území nemusí být pouze rekreace a druhé bydlení. Přesun obyvatelstva v rámci Evropské Unie roste a také změny místa pobytu jsou díky globalizaci snazší než kdysi. Feřtek (2004) spekuluje nad tím, že obyvatelé přelidněného Nizozemí hledají nový prostor k životu, k čemuž je vede obava ze vzestupu mořské hladiny díky globálnímu oteplování. Podle Nádoby (2002) si někteří ruští občané pořizují byt v Česku či jinde v zahraničí, aby měli kam jít, pokud by měli doma problémy (politické, výpalné apod.).

Budoucí vývoj zahraničních investic v Česku lze velmi těžko odhadovat vzhledem k současné celosvětové ekonomické situaci a očekávanému poklesu cen realit v Česku. České nemovitosti pravděpodobně nebudou atraktivní pro investice s účelem zhodnocení peněz a zájem se přesune dále na východ, kde lze v některých nově objevovaných destinacích stále očekávat růst realitního trhu. Barnett (2007) zmiňuje Bulharsko, země bývalé Jugoslávie, ale i destinace, které zatím nebyly západoevropskými klienty objeveny, jako například Albánii.

## 5.6.2 Zájem českých občanů o nemovitosti v zahraničí

Po roce 1990 došlo v Česku ke změnám v oblasti cestovního ruchu a druhého bydlení, přičemž tyto změny sledují trend vývoje struktury v jiných hospodářsky vyspělých zemích. Mimo jiné došlo k nárůstu počtu osob vlastnících rekreační objekt v zahraničí, nebo majitelů časového podílu či vlastníků části nemovitosti (Bičík a kol. 2001). Mezi Českem a zeměmi západní Evropy lze však dosud pozorovat zásadní rozdíl. Zatímco Češi poptávající zahraniční reality patří zejména k úspěšným podnikatelům, západně od našich hranic se zájemci rekrutují především ze středních vrstev obyvatel a seniorů. Češi si také na nákup domů většinou nepůjčují, zatímco u ostatních národů je to přesně naopak (Vorlíčková 2006). V posledních letech ale začíná přibývat také zájemců ze středních vrstev (Klíma 2006a, Koubová 2007).

Se vstupem Česka do Evropské Unie se pro české občany zlepšily podmínky pro nákup nemovitostí v zemích EU v souvislosti s přijatou zásadou volného pohybu kapitálu, která se vztahuje také na investice do nemovitostí. Každý stát EU, kromě nově přistupujících zemí, které si jako Česko vyměnily výjimky, je povinen respektovat zásadu volného pohybu kapitálu v rámci unie (Rejchová 2005). Čeští občané si jako fyzické osoby mohou bez problémů pořídit nemovitost například v Rakousku a v Itálii (Rejcha 2006), avšak například v Chorvatsku si budoucí český majitel musí nejdříve založit chorvatskou společnost s ručením omezeným (ČTK 2008a).

Podle článků periodik zájem Čechů o rekreační zahraniční objekty roste, a protože je trend nový, stoupá zájem přibližně o 100 % ročně (Grygera 2007). Problémem je, že oficiální statistiky neexistují, a tak počet českých občanů, kteří vlastní nemovitost v zahraničí lze pouze odhadovat z údajů realitních kanceláří. Podle Klímy (2006a) si nemovitost za hranicemi Česka pořídilo již kolem sta tisíc krajanů a jejich počet stále roste. Další údaje poskytla analytická společnost MagConsulting, podle níž vlastní rekreační objekt v zahraničí 8 až 10 tisíc českých domácností. Do tohoto počtu však není zahrnuto Slovensko, kde vlastní nemovitost desetitisíce Čechů (ČTK 2007). Grygera (2007) odhaduje, že v Chorvatsku si nemovitost koupilo již 5 až 10 tisíc českých občanů, přibližně 5 tisíc v Bulharsku a mezi 3 a 5 tisíci ve Španělsku.

Přestože jsou v zahraniční nemovitosti často levnější, většina Čechů dává přednost domácí jistotě a investuje do tuzemských projektů (ČTK 2008a). Pokud se někteří rozhodnou k nákupu nemovitosti mimo Česko, pak z devadesáti procent pořizují nemovitosti v Evropě a největší zájem je o horské a přímořské oblasti. Atraktivními jsou především regiony u Středozevního a Jaderského moře a z alpských lyžařských středisek je největší zájem o

Rakousko (Grygera 2007, Koubová 2007). Čechy nejvyhledávanější nemovitosti lze najít v Chorvatsku, Bulharsku, Španělsku a Řecku. Poněkud dražší druhé bydlení lze sehnat v Itálii a Francii, zatímco střední příjmové vrstvy si oblíbily Černou Horu a Rumunsko (Grygera 2007).

Ceny nemovitostí nelze udávat všeobecně. Vše závisí na výběru země, na poplatcích, výši daně a nejvíce na lokalitě v dané zemi. Důležitým faktorem je také vzdálenost bytu či domu od moře, výhled a stav nemovitosti (Kadlecová 2006). Příklady cen menšího či staršího bytu v několika oblastech obsahuje tabulka 7.

Důvodem pro nákup nemovitosti v zahraničí není pouze zázemí pro vlastní dovolenou, ale také vývoj trhu s realitami a snaha zhodnocení investice. V periodikách se objevují články s radami, jak nejlépe vydělat na zahraniční nemovitosti a jak se vyvíjí trh (Klíma 2006b). Musí se jednat o region, kterému se ekonomicky daří, ale nesmí být ještě úplně zastavěný, musí zde být potenciál pro růst a další výstavbu. V některých oblastech byly ceny nemovitostí nadsazené a během minulého roku došlo k jejich propadu – především ve Španělsku a USA (Křížek 2009). Mezi zeměmi, které jsou považovány za vhodné pro spekulaci na realitním trhu, jsou jmenovány například Maroko, Egypt, Černá Hora a Turecko, tedy státy stojící na počátku realitního a turistického boomu (Špačková 2008a). Příkladem může být Chorvatsko, kde se ceny nemovitostí za rok 2008 zvýšily o 50 až 80 % (ČTK 2008a).

Snahou mnoha majitelů je zhodnotit nemovitost v čase, kdy jimi není využívána. Nejsnazší cestou je nabídnout objekt k pronájmu realitní kanceláři (ČTK 2007). Zajímavé možnosti nabízí investorům Francie, kde funguje vládou podporovaný systém zvaný „leaseback“, v překladu „zpětný pronájem“. Majitel uzavře smlouvu se správcovskou firmou, která bude po stanovenou dobu (většinou 9 let) spravovat nemovitost a bude ji dále pronajímat v období, kdy ji vlastník sám nevyužívá. Byty se prodávají za nižší ceny a kupujícímu je garantován roční výnos z pronájmu (většinou 5 % z kupní ceny) (Rejcha 2006).

Je velkou otázkou, jak se může současná ekonomická situace promítnout v zájmu českých občanů o nemovitosti v zahraničí. Faktem však zůstává, že v některých oblastech ceny realit klesají a mohou se tak stát dostupnějšími širším vrstvám občanů (Křížek 2009). Zároveň však s finanční nejistotou klesá ochota investic do zbytečných statků. Při nákupu nemovitosti ve vzdálených zahraničních regionech je nutné počítat mimo jiné i s vyššími dopravními náklady a s výdaji na údržbu. V rekreačním bydlení v zahraničí se také častěji uplatňuje systém nákupu časové jednotky, který je v mnoha ohledech výhodný. Koncept timesharingu je blíže diskutován v kapitole 5.7.1.

Tabulka 7: Přibližné ceny bytu v zahraničí (v miliónech Kč)

	Králová 2005	Klíma 2006a	Grygera 2007 *	Mašek, Klímová 2008 *
Bulharsko	od 1,12	od 1	od 1,3	
Černá Hora		od 1,12	od 2	
Egypt		od 0,85		
Francie	od 3,35		od 4,3	od 3,25
Chorvatsko	od 1,3		od 2,2	od 1,75
Jižní Itálie			od 1,4	
Kostarika		od 1,8		
Maroko				od 2
Portugalsko	od 2,25		od 2,8	
Rakousko		od 1,4		od 1,5
Rumunsko		od 1,12	od 1,3	
Řecko	od 1,4		od 2	
Sardinie			od 5,1	
Severní Itálie			od 4,3	
Španělsko	od 2,5		od 3,4	od 3

Pozn: Uvedeny nejnižší ceny za malý byt, příp. starší garsoniéru

\* převedeno z cen v Eurech na Kč v přibližném kurzu 1 EUR = 28 Kč

## 5.7 Timesharing jako alternativa apartmánových rekreačních bytů

Timesharing je formou rekreačního bydlení, která v zahraničí funguje úspěšně již několik desítek let, avšak v českém prostředí se zatím příliš neobjevuje. Ve srovnání s apartmánovými rekreačními byty poskytuje několik výhod, ale samozřejmě také nevýhod. V následujících dvou kapitolách bude fenomén timesharingu vysvětlen a popsán a poté budou porovnány jeho přednosti a zápory vzhledem k apartmánovým rekreačním bytům.

### 5.7.1 Timesharing: koncept rekreačního bydlení

Timesharing (časové spolupodílnictví) bývá různými autory definován rozdílně, což je způsobeno především tím, že tento produkt se stále vyvíjí a v průběhu let získal několik možných forem, které budou přiblíženy v této kapitole.

Podle Weaver, Lawton (2006:164) je timesharing „...druh ubytování, ve kterém uživatel vlastní jeden či více časových intervalů (týdnů) v roce v destinaci cestovního ruchu, většinou na delší dobu“. Pásková a Zelenka (2002) rozlišují pojem časového spolupodílnictví a vlastnictví dovolených. Zatímco u časového spolupodílnictví se podle těchto autorů jedná o

„...právo využívat časoprostorovou kapacitu a není právem vlastnickým...“ (Pásková, Zelenka 2002:53), vlastnictví dovolených představuje „...i právo vlastnické, je tedy možné tento časoprostorový podíl prodávat, pronajímat či odkazovat...“ (Pásková, Zelenka 2002:313). Zvláštním typem druhého typu je tzv. vícenásobné vlastnictví dovolených, kdy „... je daný rekreační objekt součástí celého řetězce ubytovacích zařízení a vlastník dovolené tak může v rámci stanovených pravidel čerpat svůj časový podíl v jakémkoli z těchto zařízení.“ (Pásková, Zelenka 2002:313). Zahraniční literatura oba tyto termíny považuje za synonyma (Upchurch 2000).

Koncept timesharingu není v Česku příliš rozšířen, ale v zahraničí je velmi oblíbený, především ve Spojených státech, Austrálii a západní Evropě. V důsledku podvodného podnikání týkajícího se prodeje časových podílů v minulosti i současnosti, není prozatím v Česku v tento produkt cestovního ruchu důvěra (Boušová 2006; Škodová 2008). Je ovšem nutné poznamenat, že již na počátku svého vývoje v 70. letech 20. století byl koncept timesharingu v USA spojován s nekalými praktikami a bylo na něj pohlíženo s velkým skepticismem. Při prodeji časových jednotek byl na zákazníky vyvíjen nátlak a nemovitosti často nebyly vůbec dostavěny. Některé americké státy tak byly nuceny v 80. letech přijmout zákony kontrolující průmysl timesharingu. Důležitým krokem, který změnil pohled veřejnosti na tento koncept a zajistil jeho vyšší důvěryhodnost, byl vstup velkých renomovaných společností na timesharingový trh (např. Disney, Hilton, Marriott aj.) (Upchurch, Gruber 2002).

Je možné se domnívat, že podobný obrat může nastat také v Česku a v dalších státech střední a východní Evropy. V současnosti se o zlepšení bezpečnosti transakcí a ochranu spotřebitelů snaží Evropská komise, která navrhla nová pravidla týkající se timesharingu. Uzavírání timesharingových smluv je v EU od roku 1994 legislativně ošetřeno Směrnicí Evropského parlamentu a Rady 94/47/ES. Kvůli nezbytnosti ochrany spotřebitelů převzalo v roce 2002 směrnici také Česko a zakotvilo její ustanovení do občanského zákoníku (paragrafy 58-65) (Škodová 2008). Evropské spotřebitelské centrum (ESC) pro ČR (fungující při Ministerstvu průmyslu a obchodu), které se zabývá otázkami, stížnostmi a spory českých spotřebitelů na trhu ostatních členských zemí EU, uvádí, že se dosud v praxi nesetkali s českou firmou, která by v oblasti timesharingu podnikala poctivě (Boušová 2006). Pokud zákazník hledá bezpečnou investici, je výhodnější obchodovat se zahraniční renomovanou společností. To potvrzuje Vinter (2006), který jako první český autor přibližuje timesharing české veřejnosti v pozitivním světle a vyjadřuje přesvědčení, že v Česku v budoucnosti vznikne několik timesharingových resortů.



Geografické šíření tohoto produktu je patrné, stejně tak jako to, že timesharing prochází určitými fázemi vývoje. Jak timesharing vznikl a jak se vyvíjel v průběhu své téměř 50ti leté historie? Počátky timesharing bývají zasazovány do 60. let 20 století, kdy si ve francouzských Alpách skupina přátel koupila rekreační objekt a po domluvě ho každý využíval se svou rodinou v různé době (Timothy 2004). Jiné zdroje však uvádí za původce tohoto konceptu hoteliéra v Alpách, který vymyslel úspěšný slogan: „*Proč si pronajímat pokoj v hotelu, když je levnější si jej koupit!*“ (Vinter 2006). Je těžké říci, která z těchto domněnek je založena na pravdě, je však jisté, že během několika let se tato myšlenka začala šířit v Evropě i Spojených státech, kde se první timesharing začal rozvíjet na Floridě (konec 60. let) a Hawaii (začátek 70. let).

Od svého vzniku prodělal koncept timesharingu masový boom a se svým téměř 1000% růstem za posledních 20 let (Upchurch 2000) je označován za dynamicky rozvíjející se odvětví. Fenomémem timesharingu se zabývá velké množství odborníků v oblasti cestovního ruchu. Nejvíce výzkumů a šetření bylo provedeno ve Spojených státech (např. Upchurch 2000; Pryce 2002; Upchurch, Gruber 2002; Ragatz, Crotts 2000), ale jmenovat lze i další studie zabývající se timesharingem v dalších světových destinacích, např. Zlaté pobřeží v Austrálii (Weaver, Lawton 1998), v Řecku (Stavrinoudis 2006) či Libanonu (Ladki, Mikdashi, Fahed, Abbas 2002).

Velikost tohoto odvětví lze podpořit čísly. V roce 1999 existovalo celosvětově přes 6 tisíc timesharingových resortů a časovou jednotku vlastnilo 6 miliónů lidí, z toho přes 2 milióny Američanů (Upchurch, Gruber 2002). Průmysl týkající se vlastnictví dovolených generoval přes 50 tisíc pracovních míst a nepřímo se podílel na tvorbě dalších 220 tisíc pracovních míst (Upchurch 2000).

Během svého vývoje získává timesharing mnoho nových podob a dochází ke zkvalitňování a rozšiřování služeb. Původně se jednalo o nákup časového podílu v jednom objektu, postupem času však timesharingové společnosti začaly nabízet tzv. výměnné programy, pomocí nichž je možné vyměnit časovou jednotku za jinou stejné kvality, ale v různých lokalitách. S nástupem velkých společností se projevil globalizační trend timesharingu, kdy tyto společnosti nabízejí síť resortů v 90 státech (Pryce 2002). Novinkou tohoto fenoménu je tzv. bodový systém. Zákazník si u timesharingové společnosti zakoupí určitý počet bodů, které si každý rok vybírá tím způsobem, že si objednává pobyty s různou kvalitou a různým bodovým označením podle svého uvážení (Ragatz, Crotts 2000). Za další vývojový stupeň lze označit tzv. „*privátní rezidenční kluby*“, které spojují společné vlastnictví dovolených s vyšší sofistikovaností a vyšším stupněm exkluzivity produktu. Tyto

resorty garantují služby pěti hvězdičkových hotelů a také omezený počet vlastníků časových jednotek (Hobson 2002).

Zahraniční autoři srovnávají timesharing především s klasickým průmyslem pohostinství (hotelové resorty) a vyzdvihují několik výhod. Vlastníci časové jednotky podle výzkumů utrácejí více než běžní turisté a do destinace se často vrací a právě opakovaná návštěvnost tvoří páteř lokální turistické ekonomiky (Ragatz, Crofts 2000). Upchurch a Gruber (2002) porovnávali pracovní pozice timesharingové společnosti se společnostmi podnikajícími s nemovitostmi a společnostmi zabývajícími se nabídkou ubytovacích služeb (velké hotelové řetězce). Podle jejich závěru je timesharing kombinací obou jmenovaných odvětví.

### **5.7.2 Srovnání: timesharing a apartmánové rekreační byty**

Tato diplomová práce si klade za úkol srovnání timesharingu s apartmánovými rekreačními byty, ve kterém budou využity poznatky z dosavadního výzkumu těchto dvou fenoménů. Výsledky tohoto srovnání jsou krátce shrnuty v tabulce 8.

V první řadě lze zmínit výhody týkající se obce a místních obyvatel. Uživatelé timesharingu patří do kategorie turistů, takže z jejich pobytu získává obec rekreační poplatky. To však neplatí o majitelích rekreačních bytů, když se rekreují sami. Pokud však byt dále legálně pronajímají na živnostenský list, pak obec od těchto sekundárních uživatelů bytu také rekreační poplatky získává. Timesharingové společnosti poskytují ve svých objektech často hotelové služby a tedy mohou nabízet místnímu obyvatelstvu více pracovních příležitostí v podobných profesích jako při zaměstnání v hotelu či jiném ubytovacím zařízení. Některé luxusní apartmánové rekreační domy v současné době také nabízejí nadstandardní služby, avšak je to spíše výjimka. Individuálně se mohou rezidenti uplatnit při údržbě či správceovství rekreačního apartmánového domu či jednotlivých bytů.

Objekty patřící timesharingové společnosti jsou z časového hlediska lépe využívané. Střídání majitelů časových jednotek zaručuje to, že domy nezůstávají tak často prázdné jako apartmánové domy, kde byt využívá pouze jeden vlastník. Tímto způsobem se tedy zamezuje vzniku tzv. „domů duchů“ či „mrtvých domů“.

Jaký je rozdíl nákupu timesharingu a rekreačního bytu z pohledu zákazníka? Především nákupem timesharingu zákazník získává časovou jednotku, tedy ne objekt jako takový. To, jaké má majitel časové jednotky výhody, závisí na vybrané společnosti. Protože

jsou v dnešní době nabízeny možnosti výměny či každoročního střídání destinací, lze tento fakt označit jako jednu z výhod pro uživatele. Nevýhodou může být například nutnost včasné rezervace vybraného pobytu, zatímco vlastní objekt by bylo možné využívat kdykoli. Tento fakt však neplatí pokud vlastník rekreační byt dále pronajímá a tedy musí také dopředu plánovat, kdy bude objekt využívat sám.

Výhodou pro zájemce o koupi timesharingu je jednoznačně nižší pořizovací cena ve srovnání s nákupem nemovitosti. Zatímco vlastník bytu může objekt dále pronajímat a případně získat investované peníze zpět, není toto pro majitele časové jednotky možné. Možnost výtěžku pronajímáním rekreačního bytu však bývá často přeceňována.

Český trh má dosud s firmami podnikajícími v timesharingu špatné zkušenosti, proto se prozatím investice může jevit jako riziková. Bývá tedy doporučováno jednat se seriózní velkou společností s dobrými referencemi. Realitní trh je vnímán jako bezpečnější, avšak i při koupi rekreačního bytu mohou vzniknout neočekávané problémy (Kadlecová 2006), týkající se například častých závad.

Pokud srovnáme roční poplatky vlastníka timesharingu a majitele apartmánového rekreačního bytu, lze konstatovat, že platby na údržbu jsou u zákazníka timesharingové společnosti trochu vyšší. Na druhou stranu je výhodou celkový servis a tedy žádná nutnost starat se o cokoli spojeného s údržbou, renovacemi či úklidem. Podobné služby jsou často poskytovány i majitelům bytů v rekreačním apartmánovém domě, ale častěji jednotliví obyvatelé musí platit poplatky spojené s údržbou společných prostor, tedy přispívat do tzv. fondu oprav. Podle zákona o vlastnictví bytů (ve znění pozdějších novel zákona č. 72/1994 Sb.) musí být v domě s nejméně pěti jednotkami a třemi různými vlastníky vytvořeno Společenství vlastníků jednotek, které se musí starat o společné prostory domu a o odpad. Objednání úklidových služeb je pak individuální podle potřeby, která často vzniká z důvodu pronajímání rekreačních bytů dalším osobám.

Velký rozdíl je možné vnímat také v charakteru zainteresovanosti developerské společnosti. Zatímco investor stavící apartmánový rekreační dům lokalitu po rozprodání všech bytů opouští a dále se o jeho stav a okolí nestará, timesharingová firma svoje objekty dále spravuje, udržuje a opravuje a má zájem na atraktivitě celé lokality. Z toho lze usuzovat vyšší zainteresovanost timesharingové společnosti na dění v obci, a proto mohou pro obec plynout výhody ze spolupráce s takovou firmou.

Určitým problémem šíření trendu timesharingu v českých podmínkách mohou být jak prozatímní negativní zkušenosti s investicemi v této oblasti, tak také mentalita českých zákazníků. Rozdíl mezi nákupem timesharingu a apartmánového rekreačního bytu, který Češi

často vnímají, je možné vyjádřit příslovím: „*Lepší vrabec v hrsti, než-li holub na střeše*“. Tedy koupě bytu je považována za bezpečnější investici s možností výdělku pronajímáním.

Závěrem této kapitoly je možné konstatovat, že koncept timesharingu přináší oproti trendu výstavby apartmánových bytů několik výhod. Jeho budoucí rozvoj v Česku je nejistý, avšak určitým vzorem jsou pozitivní zkušenosti ze zahraničí, které by měly být zvažovány také například vzhledem k omezené kapacitě některých atraktivních lokalit a jejich přeplněnosti apartmánovými rekreačními byty a dalšími ubytovacími zařízeními.

Tabulka 8: Shrnutí srovnání timesharingu a apartmánových rekreačních bytů

	Timesharing	Rekreační apartmánové byty
Forma vlastnictví	- Časová jednotka (možné využívat pouze v předem domluvenou dobu, nutná rezervace předem u timesharingové společnosti)	+ Nemovitost (možno využívat kdykoli)
Obsazenost	+ Lépe časově využité, díky střídání majitelů časových jednotek	- Často prázdné byty (vznik tzv. „ <i>domů duchů</i> “)
Pracovní příležitosti místní komunity	+ Fungování na bázi hotelu poskytuje pracovní příležitosti místnímu obyvatelstvu	- Omezené pracovní příležitosti
Prostorové určení	+ Možnosti střídat místa dovolených podle nabídky timesharingové společnosti	- Dovolena stále na jednom místě
Cena	+ Nižší pořizovací cena v porovnání s nákupem nemovitosti	- Vyšší nákupní cena
Údržba	+ Žádné starosti s údržbou, bezpečností, renovacemi	- Nutná starost s údržbou, renovacemi (pokud není najata servisní společnost)
Bezpečnost investice	- Nutné vybrat zavedenou společnost s dobrými referencemi	+ Pravděpodobně bezpečnější, avšak i zde mohou vyvstat problémy s developery
Poplatky	- Vyšší roční poplatek za údržbu	+ Poplatky za údržbu společných prostor, případně úklidová společnost
Příjem obce	+ Rekreační poplatky	- Žádné rekreační poplatky

*pozn.: + a - označují subjektivní autorčino hodnocení vzhledem k sledovanému jevu*

## 5.8 Srovnání vývoje trendu výstavby apartmánových rekreačních domů v Česku a v zahraničí

Podobně jako v měřítku Česka, se trend výstavby apartmánových rekreačních domů šířil v rámci Evropy. Jeho počátky lze objevit především v alpských oblastech v poválečném období (50. léta 20. století), kdy došlo k masovému růstu horského cestovního ruchu a neřízené výstavbě nových ski resortů, penzionů, kempů a v neposlední řadě komplexů apartmánových rekreačních domů. Již ke konci 70. let však v některých střediscích klesla obsazenost ubytovacích kapacit (např. Kitzbühel, obsazenost 26,4 % v roce 1979), výstavba tak dosáhla saturačního bodu a investice do turistického ubytování se začaly jevit jako neefektivní (Barker 1982).

Nejen na příkladu alpských oblastí bylo již v 80. letech popsáno negativní působení neúměrné výstavby v horských oblastech (Barker 1982, Hudson 1995, Singh 2007). Zmíněné dopady jsou téměř totožné s negativními vlivy způsobenými apartmánovými domy, se kterými se lze setkat v českých horských obcích. Barker (1982) diskutuje neobsazenost rekreačních domů, nutnost veřejných služeb poskytovaných obcí a zároveň nižší daňové příjmy, negenerování očekávaných benefitů pro místní podnikatele, zvyšování cen pozemků a nemovitostí a nekontrolovatelnou ztrátu tradičního typu osídlení a jeho nahrazování výstavbou městského charakteru.

V alpském prostoru se objevily dva rozdílné modely rozvoje lyžařských středisek. První z nich nalezneme především v západních Alpách, kde byl vývoj koncentrován do velkých ski resortů ve vyšších nadmořských výškách, které bývají oddělené od tradiční místní komunity (příloha 12, obr. 27 a 28) (Hudson 1995). Ve Francii vznikala tato střediska během 60. a 70. let 20. století za podpory programu koordinovaného centrální vládou. Tento systém bývá v zahraničí velmi kritizován, především jsou diskutovány environmentální a vizuální efekty a problémy způsobené nadměrným využíváním v hlavní sezóně (Barker 1982).

Situace v Česku více odpovídá druhému modelu rozvoje středisek, který je využíván ve východních Alpách. Jedním z hlavních důvodů jsou přírodní a fyzické podmínky, které typ výstavby obdobný Francii neumožňují. Vývoj ve východních Alpách je více v souladu s kulturními a ekonomickými charakteristikami místní populace (Hudson 1995). Negativní efekty působení cestovního ruchu se pak objevují pokud rekreační bydlení naroste do určitého objemu, obklopí tradiční místní zástavbu a obec získá městský vzhled (Barker 1982).

Lze sledovat šíření trendu výstavby rekreačního druhého bydlení v bytových domech ze západní Evropy (60.-70. léta 20. století), přes střední Evropu (90. léta 20. století) do východní Evropy, kde od počátku 21. století probíhá stavební boom. Jako příklad je možné jmenovat Černou Horu, kde v podhorských a přímořských oblastech rostou komplexy rekreačních bytů na prodej (příloha 12, obr. 24, 25, 26). Neregulovaná výstavba přináší problémy zejména kvůli omezeným vodním zdrojům, které jsou v některých oblastech nedostatečné i pro současnou zástavbu.

Přestože negativní faktory podobného rozvoje obcí byly v zahraničí v minulosti mnohokrát popsány a diskutovány (Barker 1982, Hudson 1995), i v současnosti dělají některé obce stejné chyby. Může za to v první řadě nevědomost a v další řadě silný tlak investorů. Téměř jediným prostředkem boje proti neúměrné výstavbě rekreačního druhého bydlení je kvalitní územní a regulační plánování stanovující maximální množství těchto objektů v obci vztahované k počtu trvale žijících obyvatel. Právě tak se v současnosti nechtěné expanzi těchto staveb brání například Rakousko a Španělsko (Hudson 1995).

## **5.9 Prognózy budoucího vývoje trendu apartmánových rekreačních domů**

V novinových článcích se až do roku 2007 objevovaly zprávy o obrovském a rostoucím zájmu o koupi rekreačních apartmánů na horách (např. Petr, Zuntých 2006). Od roku 2008 se však objevují spíše informace o poklesu poptávky po tomto typu rekreačního bydlení (ČTK 2008c; Novotná 2008; Špačková 2008b). Snížení zájmu o koupi apartmánových bytů je dán několika faktory, které budou diskutovány v této kapitole.

Představitelé obcí byli v rámci dotazníkového šetření tázáni na jejich osobní názor na možný budoucí vývoj trendu výstavby apartmánových rekreačních bytů (tabulka 9). Nejčastěji se objevila vidina negativního vývoje a budoucího poklesu poptávky především z důvodu nasycenosti trhu, uspokojení zájmu o tento typ rekreačního bydlení a nadsazených vysokých cen. Jako činitel byla zmíněna také současná ekonomická situace, ve které si developéři budou investice více rozmyšlet. To mohou potvrdit odpovědi respondentů z řad developerů, přičemž 3 ze 6 přiznávají, že již další investice do tohoto typu výstavby neplánují. Dále se také 4 ze 6 zástupců developerů domnívá, že poptávka po apartmánových rekreačních bytech klesá (dotazníkové šetření developerů 2008).

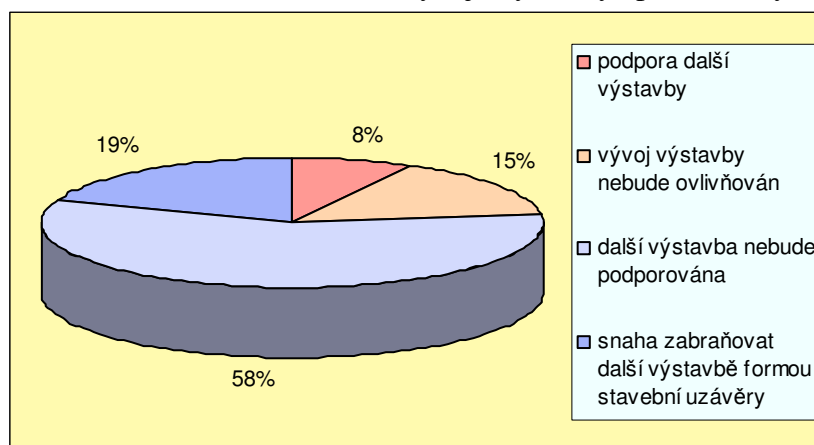
Tabulka 9: Názor představitelů obcí na budoucnost trendu výstavby apartmánových domů v Česku

Názor	Četnost odpovědí
Poptávka bude klesat (nasycenost trhů, vysoké ceny)	11
Negativní	6
Pouze pro majetné, nevýhodou dojíždění	2
Rozšiřování do méně atraktivních oblastí	1
Může pomoci rozvoji obce	1
Vyváženost k ostatním druhům rekreačních staveb	1
Závisí na atraktivitě regionu	1

Zdroj: Vlastní dotazníkové šetření představitelů obcí 2008

Jedním z faktorů, které přispívají k prognózám zpomalování výstavby rekreačních apartmánů, je především nesouhlas horských obcí s dalšími investicemi v této oblasti (Jakešová 2008). Důvodem jsou nevýhody plynoucí z tohoto typu zástavby (kapitola 5.5). Tento fakt podpořily také výsledky dotazníkového šetření představitelů obcí. 58 % dotazovaných totiž nepředpokládá další podporu investic do apartmánových rekreačních domů a dalších 19 % respondentů přiznává, že plánují ve svých obcích bránit výstavbě stavební uzávěrou pro tento typ staveb (graf 19). Tyto obce patří především do oblastí s koncentrací velkého množství těchto objektů (např. Harrachov, Železná Ruda, Janské Lázně, Rokytnice nad Jizerou, Špindlerův Mlýn). Respondenti s benevolentnějším postojem k možné budoucí výstavbě pocházejí převážně z obcí s jedním existujícím projektem (např. Malá Morávka, Lipová-Lázně, Loučná pod Klínovcem).

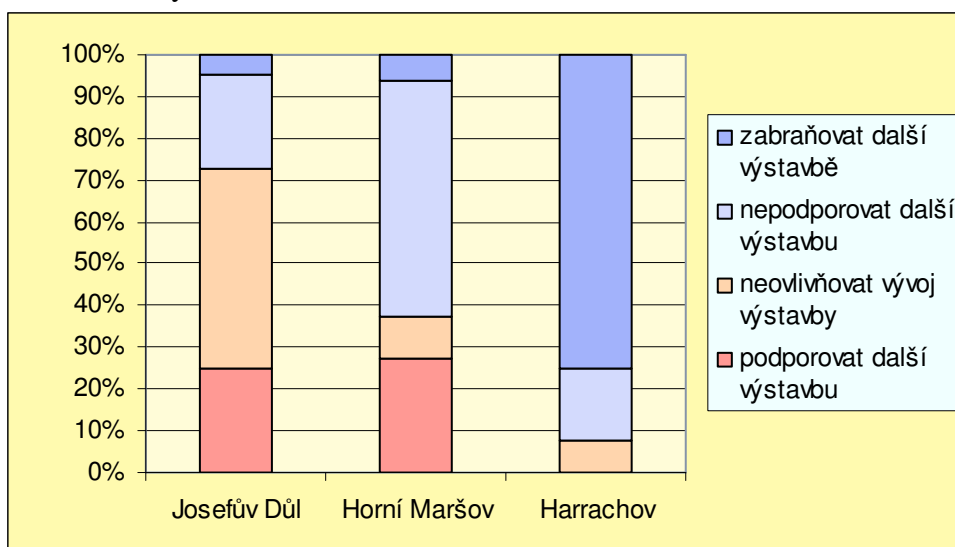
Graf 19 : Názor na budoucnost vývoje výstavby apartmánových domů v dotčených obcích



Zdroj: Vlastní dotazníkové šetření představitelů obcí 2008

Lze pozorovat rozdílnou představu občanů na budoucí postoj obce k výstavbě apartmánových domů podle stupně vývoje trendu v obci (graf 20). Zatímco v Josefově Dolu a Horním Maršově se přibližně čtvrtina respondentů přiklonila k podpoře další výstavby s vidinou možného přínosu pro obec a její občany, v Harrachově se tento názor neobjevil ani jednou. Naopak 75 % harrachovských respondentů zvolilo radikální přístup zabraňování další výstavbě apartmánových rekreačních domů. Dalších 18 % dotazovaných v Harrachově se pak domnívá, že by obec další výstavbu neměla podporovat. Negativní přístup občanů má příčinu hlavně v negativních dopadech na obec, které zde občané s rostoucím počtem apartmánových bytů stále silněji pociťují.

Graf 20: Názor místních obyvatel na budoucí přístup jejich obce k výstavbě apartmánových rekreačních bytů



Zdroj: Vlastní dotazníkové šetření rezidentů, prosinec 2008/leden 2009

A co by představitelé dotčených obcí poradili svým kolegům při zájmu developera o výstavbu apartmánových rekreačních bytů v jejich obci? 6 respondentů zvolilo zásadní nedoporučení stavby (tabulka 10). Další se přiklánějí k tomu, že je nutné posoudit každý konkrétní záměr, zohlednit jednotlivé faktory a vnímat území jako celek. Výhodou je vypracování kvalitního územního plánu, či ho upravit tak, aby ve stěžejních částech obce určených pro rozvoj veřejného života tyto komplexy nemohly vznikat. Je vhodné mít veškeré jednání s investorem smluvně ošetřené a při tomto jednání získat příspěvek na realizaci obecních záležitostí (infrastruktura, sportoviště atd.). Při povolení výstavby by se také nemělo zapomínat na současné budování veřejných služeb a parkovacích míst.



Tabulka 10: Rady představitelů dotčených obcí svým kolegům

Rada	Četnost odpovědí
Nepovolovat výstavbu apartmánových domů	6
Nutné posoudit konkrétní případ, vnímat území jako celek	4
Kvalitní ÚP, vše smluvně ošetřit	3
Výstavba v rozumné míře, regulace počtu	3
Získat příspěvky od investorů, současné budování služeb	3
Pečlivě zvažovat výstavbu	2
Vnímat nebezpečí vyčerpání kapacit technické infrastruktury	1

Zdroj: Vlastní dotazníkové šetření představitelů obcí 2008

Dalšími faktory způsobujícími pokles zájmu o horské apartmánové byty je především vyčerpání a uspokojení „*hladové*“ poptávky zahraničních klientů a také rostoucí počet existujících bytů a tedy jejich dostupnost (ČTK 2008c). V periodikách se nyní objevují rozdílné názory ohledně možností, jak se současná ekonomická situace dotkne trhu s apartmánovými rekreačními byty. Problémem je, že teprve v současnosti přicházejí na trh apartmánové byty z projektů minulých let stavebního boomu, což v některých lokalitách způsobuje převis nabídky nad poptávkou (ČTK 2008c). V minulých letech se v horských oblastech postavilo příliš mnoho bytových komplexů a mnoho z nich má problém najít kupce. Nedostatkem je také chybějící zázemí, doprovodné služby a vyvstávají některé neočekávané problémy (Kadlecová 2006). Při pohledu na internetové stránky nabídek developerů lze zjistit, že některé projekty se příliš velké přízni kupujících netěší. Přestože jsou některé objekty nabízeny k prodeji již více než 2 roky, velká část bytů je stále k dispozici (ČTK 2008c). V některých případech používají developeři informace o posledních volných bytech jako reklamní trik, ve skutečnosti to může být úplně naopak (Špačková 2008b).

Takový vývoj pak může mít také dopad na výšku cen, které již začaly stagnovat a není vyloučeno, že budou klesat. V posledních několika letech jsou ceny apartmánových rekreačních bytů v hlavních destinacích cestovního ruchu a rekreace velmi nadsazené a neodpovídají kvalitě českých hor (Novotná 2008).

Každé území disponuje určitou kapacitou a hranicí únosnosti. Únosná kapacita je specificky k cestovnímu ruchu definována jako „...*maximální zatížení daného území cestovním ruchem bez snížení kvality životního prostředí a ekosystémů, zážitku a spokojenosti návštěvníka, bez negativních vlivů na místní komunitu, její socio-ekonomickou strukturu a aktivity, kulturu dané oblasti.*“ (Pásková, Zelenka 2002:303). Podle druhu působení a posuzovaného aspektu se rozlišuje psychologicky, fyzicky, ekologicky a sociální únosnost

(Hall, Page 1999) a podle Páskové a Zelenky (2002) byla v mnoha destinacích již překročena (například v Krkonoších).

Problémem výstavby apartmánových rekreačních domů je především únosné množství jejich výstavby v obci. Schválení tohoto typu výstavby musí být posuzováno komplexně a je nutné brát ohledy na celkový socioekonomický vývoj lokality. Atraktivita obce pro tento typ investic musí být zohledněna při tvorbě územního plánu obce. Počet účelově stavěných rekreačních bytů by měl být regulován například na počet trvale bydlících obyvatel a zároveň vyvážený vzhledem k dalším druhům rekreačních staveb a ubytovacím zařízením. Při sledování současné situace lze konstatovat, že kapacita tohoto typu rekreační výstavby již byla pravděpodobně vyčerpána, trend bude zpomalovat a nových apartmánových rekreačních bytů se bude stavět výrazně méně.

## 6. Závěr

Cílem této diplomové práce bylo popsat problematiku výstavby apartmánových rekreačních domů, jednoho z nových trendů v druhém bydlení, na území Česka. V jednotlivých kapitolách byly přiblíženy různé aspekty tohoto typu rekreačního bydlení. Byly diskutovány charakteristiky vzniku a způsoby výstavby apartmánových rekreačních domů, jejich lokalizační faktory a šíření trendu v rámci Česka. Byli odhaleni aktéři, kteří jsou v dané problematice zainteresováni, a jejich role. Velký prostor byl dán studiu dopadů výstavby apartmánových rekreačních domů na fyzické a přírodní prostředí, na sociální prostředí v obci a ekonomických dopadů. V následujících kapitolách byly diskutovány související nové trendy týkající se rekreačních objektů – internacionalizace a komercializace druhého bydlení a koncept timesharingu. Dále bylo provedeno srovnání vývoje fenoménu apartmánových rekreačních domů se zahraničím a závěrem byl předpovězen pravděpodobný budoucí vývoj výstavby těchto objektů v Česku.

Na základě výzkumu provedeného v rámci této práce byly zodpovězeny výzkumné otázky, které byly stanoveny v úvodu. Hlavními využitými metodami bylo především vlastní terénní a dotazníkové šetření. Respondenty byli představitelé obcí s výskytem alespoň jednoho objektu apartmánového rekreačního domu, zástupci developerů a rezidenti tří vybraných obcí (Josefův Důl, Horní Maršov, Harrachov).

1) Hlavním lokalizačním faktorem výstavby apartmánových rekreačních domů je atraktivita prostředí a krajiny, která hraje významnou roli kulisy rekreačních aktivit lidí. Dalšími důvody pro investici developerů do těchto rekreačních objektů jsou modernost a oblíbenost destinace a již realizovaná úspěšná investice.

Výstavba apartmánových rekreačních domů začala na konci 90. let 20. století v Krkonoších a na Šumavě, které jsou označovány za top destinace pro investice do rekreačního bydlení. Rostoucí potenciál vykazují Beskydy, Krušné a Jizerské hory, zatímco v Jeseníkách a Orlických horách je výstavba těchto objektů teprve na počátku. Podobně docházelo k rozšiřování trendu výstavby v rámci jednotlivých pohoří. V horských a podhorských obcích sledovat šíření trendu v rámci hierarchie uspořádání daného atraktivitou a významem obce jako destinace cestovního ruchu.

V rámci této práce byly lokality výskytu apartmánových rekreačních domů rozděleny do 5 kategorií, přičemž každá z nich disponuje určitými hlavními atraktivitami a umožňuje

rekreační aktivity. Do první kategorie spadají obce v horských a podhorských oblastech, které poskytují zázemí pro sportovní vyžití (lyžování, turistika, cykloturistika) a další doplňkové služby. Do druhé skupiny lze zařadit projekty realizované v obcích u vodních ploch, které nabízejí atraktivitu podobnou tradičním destinacím druhého bydlení (rekreace u vody, turistika, cykloturistika). Třetí kategorii lze vymezit pro objekty druhého bydlení stavěné v zázemí golfových hřišť, do čtvrté skupiny patří lázeňská střediska a pátá kategorie byla vytvořena pro lokality, které nabízejí zároveň několik atraktivit, přičemž žádná výrazně nepřevažuje.

2) V rámci šetření této diplomové práce byly projekty apartmánových rekreačních domů rozděleny do několika kategorií podle určitých charakteristik. První kategorizace vznikla na základě faktorů důvodu vzniku objektu a typu investora. Do první skupiny patří objekty, které byly původně stavěny obcí a zamýšleny k využití pro trvalé bydlení, ale kvůli nezájmu místních obyvatel a dalších kupců, kteří neměli zájem na trvalo přesídlit do těchto obcí, musely být byty nakonec rozprodány k rekreačním účelům. Do druhé kategorie lze zařadit projekty v obcích, které výstavbu apartmánových rekreačních domů zvolily jako prostředek rozvoje obce a podporují ho. Třetí skupinu objektů představují ty, které byly obcí účelně vystavěny pro rekreační využití za účelem splacení dluhu radnic. V posledním desetiletí se však již nejčastěji objevují projekty spadající do čtvrté vymezené kategorie, které jsou investovány soukromými developerskými společnostmi.

Další možností rozdělení apartmánových rekreačních domů podle způsobu vzniku na ty, které vznikly přestavbou stávajících objektů sloužících původně různému účelu (podnikové rekreační chalupy, továrny a výrobní haly, budovy veřejného vybavení, atd.), a ty, které byly nově postaveny na zelené louce.

Trendem v druhém bydlení, který se projevuje také v rámci problematiky apartmánových rekreačních domů je internacionalizace a komercializace. V rámci internacionalizace se jedná o stranu nabídky, ale i poptávky. Stejně jako zahraniční občané a investoři projevují zájem o rekreační objekty v Česku, také čeští občané si pořizují nemovitosti k rekreaci v zahraničí. Nejoblíbenějšími destinacemi Čechů jsou kromě tradičního Slovenska lyžařská střediska v Rakousku a pobřežní letoviska Chorvatska, Španělska a Bulharska.

Jednou z forem rekreačního bydlení, která je v zahraničí velmi oblíbená, avšak v Česku se zatím příliš nevyskytuje, je tzv. timesharing neboli časové spolupodílnictví. Tento koncept přináší oproti výstavbě apartmánových rekreačních domů několik výhod a je tak

jejich možnou alternativou. Jeho rozvoj by měl být zvažován vzhledem k omezené kapacitě atraktivních lokalit a pozitivním zkušenostem ze zahraničí.

**3)** Problematika apartmánových rekreačních domů je velmi komplexní a týká se mnoha aktérů. Každý z nich disponuje vlastními subjektivními zájmy, které se v mnoha případech rozcházejí, a dochází ke konfliktům. Jedním z aktérů je obec a místní obyvatelé, jejichž mínění se často shoduje, avšak není to vždy pravidlem. Právě oni jsou těmi, kteří nejvíce pociťují nevýhody a dopady způsobené výstavbou a existencí objektů apartmánových rekreačních domů. Ačkoli je obrana proti nežádoucí výstavbě diskutovaných objektů obtížná, jsou to právě obce, které jí mohou prostřednictvím územního plánování bránit.

To samozřejmě kříží zájmy dalším zúčastněným aktérům, developerům, jejichž cílem je zpravidla pouze vlastní zisk a nezáleží jim na dalším vyváženém a udržitelném rozvoji obce a regionu. Důležitým aktérem jsou také orgány ochrany přírody, které v této problematice hrají spíše úlohu poradenskou, poskytují informace a medializují zájmy ochrany přírody.

**4)** Dopady výstavby apartmánových rekreačních domů lze rozdělit do tří skupin – dopady na přírodní a fyzické prostředí, ekonomické dopady a dopady na sociální prostředí. Jedná se především o posílení dopadů klasického cestovního ruchu, zároveň se však objevují specifické problémy typické přímo pro výstavbu tohoto typu rekreačního druhého bydlení. V některých případech představitelé obcí i místní obyvatelé přisuzují negativní vlivy společné všem turistickým aktivitám právě objektům apartmánových rekreačních domů. Nejvíce viditelné a vnímané jsou zvláště ekonomické negativní efekty. Zde budou vyzdvihnuty nejvýznamnější dopady způsobené výstavbou těchto rekreačních objektů.

Mezi pozitivní efekty patří především vylepšení vzhledu obce a odstranění nevzhledných opuštěných objektů, v případě vzniku apartmánového rekreačního domu přestavbou již dříve postaveného objektu. Mezi další pozitiva může patřit zvýšení návštěvnosti, růst tržeb pro podnikatele v cestovním ruchu, případně také vznik několika pracovních míst. Podobné výhody by však plynuly z výstavby jakéhokoli objektu ubytovacích služeb.

Negativní dopady se začínají výrazněji projevovat po překročení určitého počtu objektů v obci. Výstavbou apartmánových rekreačních domů se v obci navyšuje ubytovací kapacita, která je využívána s velkými sezónními výkyvy. Místní obyvatelé se tak v průběhu roku vyrovnávají se dvěma extrémy – přelidněním obce a efektem tzv. „mrtvých domů“. Souvisejícím problémem je také nárazové zatěžování technické infrastruktury obce. Silným

argumentem proti výstavbě apartmánových rekreačních domů je ničení přirozeného krajinného rázu dotčených lokalit, jejich genia loci, přirozené urbanistické koncepce horských obcí a růst zastavěnosti území. Negativní dopady týkající se ekonomické složky vyplývají především z kombinace zvýšených nároků na údržbu okolí nemovitostí a komunikací, nakládání s odpady a zanedbatelným příjmem do obecního rozpočtu. Státní daňová politika totiž nezajišťuje dostatečné zapojení majitelů rekreačních bytů do místního poplatkového a daňového systému. Všechny tyto negativa velmi citlivě vnímají obyvatelé dotčených obcí, jejichž nespokojenost může vyvrcholit vystěhováním z obce.

5) V rámci dotazníkového šetření byli na problematiku apartmánových rekreačních domů a svůj postoj k nim dotazováni rezidenti tří obcí, vybraných podle rozvinutosti trendu v obci. Z hlediska množství apartmánových bytů v obci se názor občanů na jejich přínos velmi různí. Zatímco 60 % respondentů z obce, kde je první objekt teprve ve výstavbě (Josefův Důl), je přesvědčeno o budoucím přínosu tohoto projektu pro obec, v Harrachově, kde se nachází velké množství apartmánových bytů, byli respondenti skeptičtější a 80 % z nich se domnívá, že tyto objekty jejich obci nic dobrého nepřinášejí.

Dále z šetření vyplynulo, že obyvatelé obce, kde je objekt apartmánového rekreačního domu zatím ve výstavbě, si od jeho vzniku slibují zkvalitnění služeb v obci a zvýšení tržeb místních podnikatelů a téměř polovina respondentů z této obce s výstavbou souhlasí. Oproti tomu rezidenti dalších dvou zkoumaných obcí již s výskytem apartmánových domů v obci mají zkušenosti a mohli si vytvořit vlastní názor na tuto problematiku. Obyvatelé obce (Horní Maršov), kde již od roku 2004 stojí jediný apartmánový dům se zhruba 40 byty, dopady ať už pozitivní či negativní příliš nevnímají a přes 50 % dotazovaných z této obce zastává neutrální postoj. Naprosto odlišná situace je v obci Harrachov, kde existuje velké množství objektů s rekreačními byty a zdejší občané tento jev velmi negativně vnímají. 80 % harrachovských respondentů vyjádřilo k výstavbě apartmánových rekreačních domů nesouhlasný postoj. Obdobně se různí názor dotazovaných ve zmíněných obcích na budoucí přístup jejich obcí k výstavbě apartmánových rekreačních domů.

Postoj občanů může být ovlivněn mnoha faktory, ale ze závěrů šetření lze prokázat, že intenzita sledovaného jevu má na jejich názor a postoj velký vliv. Iritační index místních obyvatel vzhledem k objektům apartmánových rekreačních domů roste s množstvím objektů v destinaci. Občané obcí s vyšším výskytem těchto objektů si více uvědomují související problémy a zastávají nesouhlasný názor.

6) Po velkém boomu výstavby od počátku 21. století a neustálém růstu poptávky se v současné době začíná projevovat snižování zájmu o koupi apartmánových rekreačních bytů, které může být způsobeno několika faktory. Jedním z důvodů, které přispívají k prognózám zpomalování výstavby rekreačních apartmánů je především nesouhlas horských obcí s dalšími investicemi v této oblasti. Tento fakt podpořily také výsledky dotazníkového šetření, které předpokládají pokles poptávky především z důvodu nasycenosti trhu, uspokojení zájmu o tento typ rekreačního bydlení a nadsazených cen. Téměř 80 % dotazovaných představitelů obcí neplánuje další podobnou výstavbu ve své obci podporovat a z toho přibližně 20 % jí hodlá aktivně zabraňovat, například formou stavební uzávěry. Důvodem je nesouhlas občanů a především zmiňované negativní dopady.

Dalšími faktory přispívajícími k poklesu poptávky po horských apartmánových rekreačních bytech je jejich zvyšující se počet, rostoucí dostupnost a uspokojení velkého zájmu zahraničních klientů. V neposlední řadě je diskutován možný vliv současné ekonomické situace. S finanční nejistotou klesá ochota investic do zbytných statků. Problémem je, že v současnosti přicházejí na trh apartmánové byty z projektů, které začaly vznikat během minulých let stavebního boomu, což v některých lokalitách způsobuje převis nabídky nad poptávkou. Tento vývoj bude mít pravděpodobně dopady na výšku cen, které jsou v současné době v určitých destinacích velmi nadsazené a neodpovídají kvalitě českých hor. Závěrem lze konstatovat, že kapacita tohoto typu rekreační výstavby již byla pravděpodobně vyčerpána, trend bude zpomalovat a nových apartmánových rekreačních bytů se bude stavět výrazně méně.

Předkládaná práce představila téma, které v odborných kruzích nebylo dosud příliš diskutováno, a otevírá v této oblasti možnosti dalšího výzkumu. Možnými zajímavými tématy by bylo například vlastnictví zahraničních rekreačních nemovitostí českými občany a jeho geografické aspekty či rekreace, cestovní ruch a druhé bydlení ve spojení s golfovými resorty.

Poznatky této práce lze také využít v praxi, jako studijní a vzdělávací materiál týkající se problematiky apartmánových rekreačních bytů. Vzhledem k problémům a negativním dopadům, které mohou díky jejich výstavbě vznikat, hraje vzdělávání představitelů obcí i jiných subjektů územního a strategického plánování důležitou roli.

## 7. Seznam literatury a zdrojů

### 7.1 Literatura

ATTIL, P., NEJEDLÝ (2004): Turismus I. Vysoká škola hotelová, Praha, 178 s.

BARKER, M. L. (1982): Traditional landscape and mass tourism in the Alps. *Geographical Review*. Roč. 72, č. 4, s. 395-415.

BARNETT, R. (2007): Central and Eastern Europe: Real estate development within the second and holiday home markets. *Journal of Retail And Leisure Property*. Roč. 2, č. 6, s. 137-142.

BARTOLOMOVÁ, P. (2006): Druhé bydlení v Beskydech (okres Frýdek-Místek). Bakalářská práce. KSGRR PřF UK, Praha, 48 s.

BARTOŠ, M., KUŠOVÁ, D. (2005): Amenitní migrace jako specifická forma globální migrace obyvatel a její vliv na kvalitu života. *Životné prostredie*. Roč. 39, č. 6, s. 315-318.

BARTUŇKOVÁ, J. (2004): Vliv globalizace na životní styl obyvatelstva v České republice. Magisterská práce. KSGRR PřF UK, Praha, 129 s.

BENEŠOVÁ, K. (2005): Cestovní ruch a rekreace v oblasti Lipenska. Magisterská práce. KSGRR, Praha, 104 s.

BĚLOHLAVOVÁ, J. (2002): Rozvoj cestovního ruchu na Strakonicku se zaměřením na druhé bydlení. Magisterská práce. KSGRR PřF UK, Praha, 105 s.

BIČÍK, I. a kol. (2001): Druhé bydlení v Česku. KSGRR PřF UK, Praha, 167 s.

BÍNA, J. (2001): Hodnocení potenciálu cestovního ruchu na území ČR. Ústav územního rozvoje Brno.

BLAŽEK, V. (2006): Špindlerův Mlýn – vesnice s dvaceti tisíci obyvatel. *Hospodářské noviny*. 23. 11. 2006. [<http://hn.ihned.cz>. 16. 2. 2009]

BOUŠOVÁ, K. (2006): Timesharing aneb proč si (ne)pronajmout dovolenkový apartmán. [[www.penize.cz](http://www.penize.cz). 10. 10. 2008]

CAMAGNI, R. P. (1985): Spatial diffusion of pervasive process innovation. *Papers of the Regional Science Association*. č. 58, s. 83-95.

ČTK (2007): Češi mají zájem o domy u moře, volí i řecké ostrovy. *Mladá Fronta Dnes*. 12. 4. 2007. [<http://cestovani.idnes.cz>. 16. 2. 2009]

ČTK (2008a): Druhý domov u moře? Čechy láká Chorvatsko. *Týden*. 31. 8. 2008. [[www.tyden.cz/rubriky/bydleni/zahranici](http://www.tyden.cz/rubriky/bydleni/zahranici). 16. 2. 2009]



ČTK (2008b): Horské apartmány skupují ve velkém cizinci. Týden. 26. 11. 2008. [<http://www.tyden.cz/rubriky/bydleni/cesko.3.1.2009>]

ČTK (2008c): Zájem o nemovitosti na horách prý klesne. E15 Ekonomický týdeník. 30. 11. 2008. [<http://www.e15.cz.16.2.2009>]

DISMAN, M. (2000): Jak se vyrábí sociologická znalost. Karolinum, Praha, 374 s.

DOHNAL, V. a kol. (1985): Rajonizace cestovního ruchu ČSR. Merkur, Praha.

DOLEJŠÍ, V. (2008): Všichni vlivní ve Špindlu. Mladá Fronta Dnes 22. 5. 2008. roč. 19, s. A3.

DOMALEWSKI, P. (2003): Druhé bydlení v zázemí města Plzně. Magisterská práce. KSGRR PřF UK, Praha, 97 s.

DRAHOŠOVÁ, A. (2002): Rozvoj cestovního ruchu v oblasti Jeseníků a Javornického výběžku. Magisterská práce. KSGRR PřF UK, Praha, 156 s.

FEŘTEK, T. (2004): Holanďané před branami. Reflex, roč. 14, č. 27.

FEŘTEK, T. (2005): Špindlerův Mlýn. Reflex, roč. 15, č. 1, s. 60-63.

FIALOVÁ, D. (1992): Současný stav a perspektivy rekreačních lokalit v těsném zázemí Prahy. Diplomová práce. KERG PřF UK, Praha. 70 s.

FIALOVÁ, D. (2000): Transformace druhého bydlení (v zázemí Prahy). Disertační práce. KSGRR PřF UK Praha, 130 s.

FIALOVÁ, D. (2008): Rizika transformace a nových trendů v druhém bydlení. Aktuální problémy cestovního ruchu „Trvale udržitelný rozvoj v cestovním ruchu“ – sborník z 3. mezinárodní konference. Vysoká škola polytechnická Jihlava, Jihlava.

FIALOVÁ, D., KADLECOVÁ, V. (2007): Nové trendy a dopady druhého bydlení. In: KRAFT, S., MIČKOVÁ, K., RYPL, J., ŠVEC, P., VANČURA, M. a kol. (2007): Česká geografie v Evropském prostoru. Sborník XXI. Sjezdu České geografické společnosti, JČU PedF České Budějovice, s. 36-41.

FIALOVÁ, D., KADLECOVÁ, V., NOŽIČKOVÁ, V., VÁGNER, J. (2007): Changes in second housing in the integrating Europe. In: Wilk, W. a kol. (2007): Global changes: their regional and local aspects. FGRS Warsaw University, Warszawa.

FIALOVÁ, D., VÁGNER, J. (2008): Trendy druhého bydlení v severovýchodních evropských zemích ve srovnání s Českem. Geodny Liberec 2008 – Výroční konference ČGS, 26.-28. 8. 2008, Liberec.

FRANTÁL, L. (2007): Rekreační využití vodních nádrží v Česku se zaměřením na přehradní nádrž Lipno a Máchovo jezero. Bakalářská práce. KSGRR PřF UK. Praha. 69 s.

- FROUZOVÁ, K., ŠRŮTKOVÁ, J. (2005): V Harrachově se přou o apartmány. Mladá Fronta Dnes – Liberecký kraj. 9. 3. 2005, roč. 16, č. 57, s. C2.
- GALLENT, N., TEWDWR-JONES, M. (2000): Rural Second Homes in Europe. Ashgate, 166 s.
- GARTNER, W. C. (1996): Tourism Development: Principles, Processes, and Policies. John Wiley & Sons Inc. S. 160-195.
- GETZ, D. (1992): Tourism planning and destination life cycle. Annals of Tourism Research. č. 19, s. 752-770.
- GODDE, P. M., PRICE, M. F., ZIMMERMANN, F. M. a kol. (2000): Tourism and development in mountain regions. CABI Publishing, Wallingford, UK, 357 s.
- GRAFF, T. O., ASHTON, D. (1993): Spatial diffusion of Wal-Mart: Contagious and reverse hierarchical elements. Professional Geographer. Roč. 46, č. 1, s. 19-29.
- GRYGERA, F. (2007): Češi chtějí bydlení v Chorvatsku, zaplatí nejméně dva miliony. Mladá Fronta Dnes. 23. 7. 2007. [<http://bydleni.idnes.cz>. 16. 2. 2009]
- HALL, C. M., MÜLLER, D. K. (2004): Tourism, mobility and second homes. Between Elite Landscape and Common ground. Channel view Publications, Clevedon, 304 s.
- HALL, C. M., PAGE, S. J. (1999): The Geography of Tourism and Recreation: environment, place and space. Routledge, London, New York, 309 s.
- HÄGERSTRAND, T. (1968): Innovation diffusion as a spatial process. University of Chicago Press, Chicago, 334 s.
- HENDL, J. (1997): Úvod do kvalitativního výzkumu. Karolinum, Praha, 243 s.
- HOBSON, W. (2002): A research report on private residence clubs: a new concept for second home ownership. Hospitality Management. Roč. 21, s. 285-300.
- HOLEČEK, M., MARIOT, P., STRÍDA, M. (2005): Zeměpis cestovního ruchu. NČGS, Praha, 132 s.
- HORÁČEK, F. (2008): Vláda schválila zákon, který povolí cizincům nákup nemovitostí. Mladá Fronta Dnes. 3. 11. 2008. [<http://ekonomika.idnes.cz>. 3. 1. 2008]
- HOUDEK, K. a kol. (2008): Návrh strategického programu rozvoje města Harrachov. [[www.harrachov.cz](http://www.harrachov.cz). 4. 12. 2008]
- HOUDEK, M. (2007): Cizinci skupují lázeňské byty. Mladá Fronta Dnes. 12. 10. 2007. [<http://ekonomika.idnes.cz>. 3. 1. 2009]
- HOVINEN, G. R. (2002): Revising the destination lifecycle model. Annals of Tourism Research. Roč. 29, č. 1, s. 209-230.

- HRALA, V. (1997): Geografie cestovního ruchu. Idea servis, Praha, 168 s.
- HUDSON, S. (1995): The“greening“ of ski resorts: a necessity for sustainable tourism, or a marketing opportunity for skiing communities? Journal of Vacation Marketing. Roč. 2, č. 2, s. 176-185.
- JAKEŠOVÁ, D. (2008): Víkendové apartmány na horách a u jezer. Ceny jako v Praze. Mladá Fronta Dnes. 18. 5. 2008. [<http://bydleni.idnes.cz>. 29. 12. 2008]
- JEŽEK, J. (1992): Vývoj druhého bydlení v ČSSR v letech 1970 – 1991. Magisterská práce. KERG PřF UK, Praha, 69 s.
- JOHNSTON, R. J. a kol. (2000): The Dictionary of Human Geography, fourth edition, Blackwell Publishers, Oxford, 958 s.
- KADLECOVÁ, V. (2006): Nové trendy v druhém bydlení (se zaměřením na rekreační byty). Bakalářská práce. KSGRR PřF UK, Praha, 46 s.
- KELLER, P. F. (2000): Globalization and tourism. In: GARTNER, W. C., LIME, D. W. (2000): Trends in outdoor recreation, leisure and tourism. CAB International, s. 287-297.
- KLÍMA, V. (2006a): Vlastní bydlení u moře už není jen pro boháče. Mladá Fronta Dnes. 3. 8. 2006. [<http://bydleni.idnes.cz>. 16. 2. 2009]
- KLÍMA, V. (2006b): Vydělejte na zahraničních nemovitostech: stačí vybírat z podceněných regionů. Mladá Fronta Dnes. 19. 4. 2006. [<http://podnikani.idnes.cz>. 16. 2. 2009]
- KOPŠO, E. a kol. (1992): Geografia cestovného ruchu. SPN, Bratislava, 316 s.
- KOUBOVÁ, K. (2007): Češi chalupaří po celé Evropě. Mladá Fronta Dnes. 3. 2. 2007. [<http://ekonomika.idnes.cz>. 16. 2. 2009]
- KOWALCZYK, A. (1994): Geograficzno – społeczne problemy zjawiska „drugichdomów”. Uniwersytet Warszawski, Warszawa, 178 s.
- KRAJMEROVÁ, M. (2006): Letní byt. Vyplatí se, nebo ne? Hospodářské noviny. 18. 7. 2006. [<http://hn.ihned.cz>. 16. 2. 2009]
- KRÁLOVÁ, S. (2005): Kolik stojí nemovitost u moře?. Lidové noviny. 9. 8. 2005, roč. 18, č. 185, s. V.
- KŘÍŽEK, V. (2009): Dům u moře koupíte o polovinu levněji než loni. Hospodářské noviny. 9. 2. 2009. [<http://hn.ihned.cz>. 16. 2. 2009]
- LADKI, S. M., MIKDASHI, T. S., FAHED, W., ABBAS, H. (2002): Arab tourists and the Lebanese vacation ownership industry: a quality of life perspective. Hospitality Management, č. 21, s. 257-265.
- LEW, A. A., HALL, C. M., WILLIAMS, A. M. a kol. (2004): A Companion to Tourism. Blackwell Publishing Ltd, Cornwall, 622 s.

- LUKEŠ, Z. (2005): Na horách nemusí růst jen tradiční boudy. Lidové noviny. 25. 10. 2005, roč. 18, č. 250, s. I.
- MARKOVÁ, H. (2002): Finance obcí, měst a krajů. Orac, Praha, 190 s.
- MARIOT, P. (1983): Geografia cestovného ruchu. Veda. Bratislava, 248 s.
- MARIOT, P., MÜLLEROVÁ, V. (1992) : Zeměpis cestovního ruchu. SPN, Praha, 183 s.
- MARYÁŠ, J., VYSTOUPIL, J. (2001): Ekonomická geografie I. Masarykova univerzita, Brno, 156 str.
- MAŠEK, J., KLÍMOVÁ, J. (2008): Zahraniční reality „za babku“. 7. 4. 2008. [http://ekonomika.idnes.cz. 16. 2. 2009]
- MATĚJKA, L. (2006): Rozvoj vybraných středisek sjezdového lyžování v Krkonoších. Bakalářská práce, Fakulta pedagogická, Západočeská Univerzita v Plzni, Plzeň, 76 s.
- MORRILL, R. L. (1968): Waves of Spatial Diffusion. Journal of Regional Science. Roč. 8, č. 1, s. 1-18.
- MOTÝL, I. (2008): Zdivočelá parcelace Beskyd. Týden. 8. 9. 2008. č. 36, s. 26-29.
- NÁDOBA, J. (2002): Každý šestý nový byt v Praze kupují cizinci, hlavně Rusové. Mladá Fronta Dnes. 22. 7. 2002. [http://ekonomika.idnes.cz. 3. 1. 2009]
- NOVÁKOVÁ, E. (2004): Vnímání dopadu cestovního ruchu rezidenty Českého ráje. Magisterská práce. KSGRRPřF UK, Praha, 108 s.
- NOVOTNÁ, D. (2008): Developeři přecenili poptávku po horských apartmánech. E15 Ekonomický týdeník. 15. 12. 2008. [http://www.e15.cz. 16. 2. 2009]
- NOŽIČKOVÁ, V. (2007): Výjezdový cestovní ruch a rekreace obyvatel Nizozemska (se zaměřením na Česko). Bakalářská práce. KSGRR PřF UK, Praha, 71 s.
- NOŽIČKOVÁ, V., FIALOVÁ, D., KADLECOVÁ, V., VÁGNER, J. (2008): Recreational areas – a new element in the countryside. In: MAJEROVÁ, V. (2008): Sborník příspěvků mezinárodní konference Venkov je náš svět – Countryside – Our World. Česká zemědělská univerzita v Praze, Praha, s. 456-467.
- PÁSKOVÁ, M. (2003): Změny geografického prostředí vyvolané rozvojem cestovního ruchu ve světle kriticko-realistické metodologie. Dizertační práce. KSGRR PřF UK, Praha, 268 s.
- PÁSKOVÁ, M. (2008): Udržitelnost rozvoje cestovního ruchu. Gaudeamus, 298 s.
- PÁSKOVÁ, M., ZELENKA, J. (2002): Výkladový slovník cestovního ruchu. MMR ČR, Praha, 448 s.
- PEJČOCHOVÁ, L. (2008): Sportovní rekreace v České republice (případová studie Praha). Magisterská práce. KSGRR PřF UK, Praha, 95 s.

- PETR, M., ZUNTYCH, Z. (2006): Starostové si stěžují na rekreační byty. *Hospodářské noviny*. 17. 2. 2006. [<http://ihned.cz>. 16. 2. 2009]
- PRIESTLEY, G., MUNDET, L. (1998): The post-stagnation phase of the resort cycle. *Annals of Tourism Research*. Roč. 25, č. 1, s. 85-111.
- PROCHÁZKA, P. (1996): Rekreační využití okresu Kutná Hora. Magisterská práce. KSGRR PŘF UK, Praha, 78 s.
- PRYCE, A. H. (2002): Timeshare industry structure and competitive analysis. *Hospitality Management*. Roč. 21, s. 267-275.
- RAGATZ, R. L., CROTTS, J. C. (2000): U.S. Timeshare purchasers: Who are they and why do they buy? *Journal of Hospitality & Tourism Research*. Roč. 24, č. 1, s. 49-66.
- REISINGER, Y., TURNER, L. W. (2003): *Cross-Cultural Behaviour in Tourism. Concepts and Analysis*. Butterworth Heinemann, s. 3-33.
- REJCHA, J. (2006): Kde a jak nakupovat nemovitosti v lyžařských oblastech Evropy. *Hospodářské noviny*. 15. 9. 2006. [<http://reality.ihned.cz>. 16. 2. 2009]
- REJCHOVÁ, V. (2005): Jak je to s cizinci. *Hospodářské noviny – komerční příloha duben*. 20. 4. 2005, roč. 9, č. 77, s. 10.
- RIDDELL, J. B. (1972): Mechanism for hierarchical diffusion. *Annals of the Association of American Geographers*. Roč. 62, č. 1, s. 152-152.
- SIMONÍKOVÁ, H. (1998): *Rekreace v zázemí Prahy (na příkladu využití objektů individuální rekreace obcí Jíloviště, Klíneček a Trnová)*. Magisterská práce. KSGRR PŘF UK, Praha, 90 s.
- SINGH, T. V. (2007): Mountain Resort Planning and Development in an era of globalization. *Annals of Tourism Research*. Roč. 34, č. 4, s. 1090-1091.
- SLÁMOVÁ, D., TRNKOVÁ, O. (1993): *Území a cestovní ruch*. VŠE, Praha, 95s.
- STAVRINOUDIS, T. A. (2006): Timeshare in Greece, an investigation of the causes for its unsatisfactory development. *Tourism Today. The Journal of the College of Tourism and Hotel Management, Nicosia, Cyprus*. č. 6, s. 171-177.
- STRAPP, J. D. (1988): The resort cycle and second homes. *Annals of Tourism Research*. Roč. 15, č. 15, s. 504-516.
- STRAUSS, A., CORBINOVÁ, J. (1999): *Základy kvalitativního výzkumu*. Nakladatelství Albert, Boskovice, 198 s.
- SÝKORA, L. (2000): Globalizace a její společenské a geografické důsledky. In: JEHLIČKA, P., TOMEŠ, J., DANĚK, P. (2000): *Stát, prostor, politika*. Univerzita Karlova, KSGRR PŘF UK, Praha, s. 59-79.

- SÝKORA, L. (2007): Rezidenční segregace – důvod k zamyšlení nebo zárodek budoucích konfliktů? *Obec a Finance*, roč. 11, č. 1, s. 38-39.
- SÝKORA, L. a kol. (2007): Segregace v České republice: Stav a vývoj, příčiny a důsledky, prevence a náprava. Závěrečná zpráva projektu: WA-014-05-Z01. KSGRR PřF UK, Praha, 192 s.
- ŠKODOVÁ, L. (2008): Timesharing: Luxus nebo vyhozené peníze. [www.mesec.cz. 10. 10. 2008]
- ŠPAČKOVÁ, I. (2008a): Čechy nejvíc vábí evropské moře a sních. *Mladá Fronta Dnes*. 7. 4. 2008. [http://ekonomika.idnes.cz. 16. 2. 2009]
- ŠPAČKOVÁ, I. (2008b): Horské byty v Krkonoších už nelákají. *Mladá Fronta Dnes*. 10. 9. 2008. [http://ekonomika.idnes.cz. 16. 2. 2009]
- ŠTĚPÁNEK, V., KOPAČKA, L., ŠÍP, J. (2001): Geografie cestovního ruchu. Karolinum, Praha, 228 s.
- ŠULCOVÁ, K. (2004): Cestovní ruch a druhé bydlení na Jablonecku. Magisterská práce. KSGRR PřF UK, Praha, 115 s.
- TIMOTHY, D. J. (2004): Recreational Second Homes in the United States: Development Issues and Contemporary Patterns. In: HALL, C. M., MÜLLER, D. K. (2004): *Tourism, mobility and second homes. Between Elite Landscape and Common ground*. Channel view Publications, Clevedon, s. 133-148.
- TOOMAN, L. A. (1997): Applications of the life-cycle model in tourism. *Annals of Tourism Research*. Roč. 24, č. 1, p. 214-234.
- TOUŠEK, V., KUNC, J., VYSTOUPIL, J. (2008): *Ekonomická a sociální geografie*. Aleš Čeněk, Praha, 411 s.
- TROJANOVÁ, J. (2003): Chalupaření: specifická forma druhého bydlení. Magisterská práce. KSGRR PřF UK, Praha, 125 s.
- TRUHLIČKA, I. (2007a): Investoři si podmaňují Krkonoše aneb Alpy v Česku? *Mladá Fronta Dnes*. 24. 9. 2007. [http://cestovani.idnes.cz. 16. 2. 2009]
- TRUHLIČKA, I. (2007b): Krkonoše: příroda, nebo obří sídliště? *Mladá Fronta Dnes*. 4. 11. 2007. [http://cestovani.idnes.cz. 16. 2. 2009]
- UPCHURCH, R. S. (2000): A glimpse at US consumers' interest in timesharing. *Hospitality Management*. 19, s. 433-443.
- UPCHURCH, R. S., GRUBER, K. (2002): The evolution of a sleeping giant: resort timesharing. *Hospitality Management*, č. 21, s. 211-225.

- VÁGNER, J. (1994): Současný stav a perspektivy rekreace na Berounsku (se zaměřením na individuální krátkodobou rekreaci a region Hostomicko). Magisterská práce. KERG PřF UK, Praha, 95 s.
- VÁGNER, J. (1999): Geografické aspekty druhého bydlení v České republice. Disertační práce. KSGRR PřF UK, Praha, 201 s.
- VÁGNER, J., FIALOVÁ, D. a kol. (2004): Regionální diferenciacie druhého bydlení v Česku. KSGRR PřF UK, Praha, 286 s.
- VINTER, J. (2006): Timesharing – levnější je „vlastnit“ než pronajímat. [www.mesec.cz. 10. 10. 2008]
- VITVAROVÁ-VRÁNKOVÁ, K. (2004): Na chalupu do pátého patra. Týden. Roč. 48, č. 46, s. 106.
- VOREL, J. (2004): Výstavba nových rekreačních objektů. In: VÁGNER, J., FIALOVÁ, D. a kol.(2004): Regionální diferenciacie druhého bydlení v Česku. KSGRR PřF UK, Praha, s. 209-213.
- VORLÍČKOVÁ, H. (2006): Češi začínají více kupovat domy v zahraničí. Hospodářské noviny. 11. 9. 2006. [http://hn.ihned.cz. 16. 2. 2009]
- VYSTOUPIL, J. a kol. (2006): Atlas cestovního ruchu České republiky. MMR Praha, 157 s.
- VYSTOUPIL, J. a kol. (2007): Návrh nové rajonizace cestovního ruchu v ČR. ESP MU, Brno, 98 s.
- WEAVER, D. B., LAWTON, L. J. (1998): A profile of time-sharing on the Gold Coast of Australia. Journal of Hospitality & Tourism Research. Roč. 22, č. 3, s. 225-238.
- WEAVER, D. B., LAWTON, L. J. (2006): Tourism Management. John Wiley & Sons Australia, Milton Qld, 490 s.
- WOKOUN, R., VYSTOUPIL, J. (1987): Geografie cestovního ruchu a rekreace I. SPN, Praha, 255 s.

## 7.2 Ostatní zdroje

Časopis Týden [http://www.tyden.cz. 16. 2. 2009]

Diskusní setkání o druhém bydlení. Arllen Development, Praha, 21. 2. 2007.

Dotazníkové šetření představitelů obcí. Říjen – prosinec 2008.

Dotazníkové šetření developerů. Říjen – prosinec 2008.

Dotazníkové šetření rezidentů v obcích Josefův Důl (11. – 12. 12. 2008), Horní Maršov (19. 12. 2008) a Harrachov (8. – 9. 12. 2009).

E15 Ekonomický týdeník [<http://www.e15.cz>. 16. 2. 2009]

Hospodářské noviny [<http://ihned.cz>. 16. 2. 2009]

Internetový vyhledávač Google [[www.google.com](http://www.google.com). 25. 9. 2008]

Interní zdroje Sdružení občanů „Pro udržení vyváženého rozvoje Harrachova“

Koncepce státní politiky cestovního ruchu v ČR v období 2007 – 2013. MMR.

Mapový server [[www.mapy.cz](http://www.mapy.cz). 22. 2. 2009]

Mladá Fronta Dnes [<http://idnes.cz>. 16. 2. 2009]

Občanské sdružení „Pro udržení vyváženého rozvoje Harrachova“ [<http://harrachov.netair.cz>. 6. 1. 2009]

Oficiální jednotná klasifikace ubytovacích zařízení České republiky. Kategorie hotel, hotel garní, pension a motel 2006 – 2009. HO.RE.KA ČR, NFHR ČR, UNIHOST, MMR ČR, ČCCR. 2005. 16 s.

Plán města Harrachov, 1:8000. Edice Geobáze, vydavatelství Gentiana, Jilemnice 2005.

Portál veřejné správy České republiky [<http://portal.gov.cz>. 25. 9. 2008]

Projekt Anenský Dvůr v Harrachově [[www.anenskydvur.cz](http://www.anenskydvur.cz). 14. 1. 2009]

Projekt golfového hřiště v Černém Dolu v Krkonoších [[www.golf-development.cz](http://www.golf-development.cz). 3. 1. 2009]

Rajonizace cestovního ruchu ČSFR 1962.

Rozhovor s paní Jaroslavou Vackovou, mluvčí Sdružení občanů „Pro udržení vyváženého rozvoje Harrachova“, 9. 1. 2009.

Sčítání lidu, domů a bytů 2001, Český statistický úřad. [[www.czso.cz](http://www.czso.cz). 12. 2. 2009]

Webové stránky o skiapartmánech [[www.skiapartmany.cz](http://www.skiapartmany.cz). 10. 10. 2008]

Webové stránky developerských společností – viz příloha 8.

Webové stránky dotčených obcí – viz příloha 9.

Webový portál zabývající se financemi [[www.mesec.cz](http://www.mesec.cz). 10. 10. 2008]

Zákon č. 72/1994 Sb., Zákon o vlastnictví bytů, v platném znění (a pozdější novely)

Zákon č. 219/1995 Sb., devizový zákon, ve znění pozdějších předpisů (poslední č. 444/2005 Sb.)



# **Přílohy**



**Univerzita Karlova v Praze**  
**Přírodovědecká fakulta**  
**Katedra sociální geografie a regionálního rozvoje**

Albertov 6, 128 43 Praha 2, tel.: + 420 221 951 389  
Fax: + 42 224 920 657, email: ksgrrsek@natur.cuni.cz

Vážený pane starosto, Vážená paní starostko,

obracím se na Vás s žádostí o pomoc při zpracovávání mé diplomové práce na Přírodovědecké fakultě Univerzity Karlovy v Praze, která se týká tématu rekreačních apartmánových domů a bytů. Tato práce je zpracovávána pod vedením RNDr. Dany Fialové, Ph.D. z katedry sociální geografie a regionálního rozvoje.

Součástí tohoto dopisu je dotazník vztahující se k tématu mé práce a tímto bych Vás ráda požádala o jeho laskavé vyplnění, které by mělo zabrat přibližně 10 minut Vašeho času. Zavazuji se, že veškerá získaná data a informace budou využity pouze pro potřeby diplomové práce, případně další studijní práce.

Otázky jsou zaměřeny na výskyt rekreačních apartmánových domů ve Vaší obci, stávající i budoucí význam a problémy jejich existence, na vlivy na obec z Vašeho pohledu. Některé otázky nabízejí možné odpovědi, případně žádají o jejich doplnění. U ostatních otevřených otázek doplňte, prosím, jednoduchou odpověď heslovitou formou, není potřeba se dlouze rozepisovat.

Věřím, že budete ochotni zúčastnit se výzkumu pro lepší poznání tohoto trendu rekreačního a druhého bydlení z pohledu našeho geografického studia. Případné nejasnosti ráda zodpovím na kontaktech uvedených v závěru tohoto dopisu.

Děkuji za spolupráci, s pozdravem a přáním osobních i profesních úspěchů,

*Veronika Kadlecová*  
Bc. Veronika Kadlecová

email: kadver@seznam.cz, telefon: 732 32 28 49

*Fialová*

RNDr. Dana Fialová, Ph.D.

Vedoucí práce

*Drbohlav*

Doc. RNDr. Dušan Drbohlav, CSc.

Vedoucí katedry



**Univerzita Karlova v Praze**  
**Přírodovědecká fakulta**  
**Katedra sociální geografie a regionálního rozvoje**

Albertov 6, 128 43 Praha 2, tel.: + 420 221 951 389  
Fax: + 42 224 920 657, email: ksgrrsek@natur.cuni.cz

---

Vážený pane, Vážená paní,

obracím se na Vás s žádostí o pomoc při zpracování mé diplomové práce na Přírodovědecké fakultě Univerzity Karlovy v Praze, která se týká tématu rekreačních apartmánových domů a bytů. Tato práce je zpracovávána pod vedením RNDr. Dany Fialové, Ph.D. z katedry sociální geografie a regionálního rozvoje.

Součástí tohoto dopisu je dotazník vztahující se k tématu mé práce a tímto bych Vás ráda požádala o jeho laskavé vyplnění, které by mělo zabrat přibližně 10 minut Vašeho času. Zavazuji se, že veškerá získaná data a informace budou využity pouze pro potřeby diplomové práce, případně další studijní práce.

Otázky jsou zaměřeny projekty realizované Vaší společností, lokalizaci, poptávku či profil zákazníka. Některé otázky nabízejí možné odpovědi, případně žádají o jejich doplnění. U ostatních otevřených otázek doplňte, prosím, jednoduchou odpověď heslovitou formou, není potřeba se dlouze rozepisovat.

Věřím, že budete ochotni zúčastnit se výzkumu pro lepší poznání tohoto trendu rekreačního a druhého bydlení z pohledu našeho geografického studia. Pokud si nepřejete některou otázku komentovat, nechte ji, prosím, nezodpovězenou. I v případě částečně vyplněného dotazníku je toto šetření velmi cenným zdrojem informací pro moji studii. Případné nejasnosti ráda zodpovím na kontaktech uvedených v závěru tohoto dopisu.

Děkuji za spolupráci, s pozdravem a přáním osobních i profesních úspěchů,

*Veronika Kadlecová*  
Bc. Veronika Kadlecová

email: kadver@seznam.cz, telefon: 732 32 28 49

*Fialová*  
RNDr. Dana Fialová, Ph.D.  
Vedoucí práce

*Dotek*  
Doc. RNDr. Dušan Drbohlav, CSc.  
Vedoucí katedry

Příloha 3: Dotazník pro starosty obcí s výskytem apartmánových rekreačních bytů

**Obec:**

**Jméno respondenta (starosty obce, zástupce):**

**Datum vyplnění:**

Pokyny k vyplnění: U otázek, které nabízejí výčet odpovědí, vyberte jednu z nich (pokud není uvedeno jinak). U otevřených otázek, napište jednoduchou odpověď heslovitou formou.

Velmi děkuji za spolupráci.

-----

**1. Jaký vliv má podle Vašeho názoru výstavba rekreačních apartmánových domů na Vaší obec?**

- a) Pozitivní
- b) Negativní
- c) Žádný

**2. Jaký vliv má a bude mít existence rekreačních apartmánových domů a přítomnost jejich majitelů ... (Uveďte, prosím, stručně k jednotlivým bodům konkrétní příklady vlivů):**

- a) na rozpočet obce: .....
- b) na podnikatelskou činnost v obci: .....
- c) na trvale bydlící obyvatelstvo: .....
- d) na životní prostředí v obci a jejím okolí: .....
- e) na atraktivnost obce pro různé subjekty (turisty, další rekreanty, investory, podnikatele): .....

**3. V kterém roce proběhla výstavba prvního apartmánového domu ve Vaší obci?**  
.....

**4. Kolik je podle záznamů (odhadu) Vašeho úřadu v obci**

- a) rekreačních domů? .....
- b) v nich rekreačních bytů? .....

**5. Změnilo se něco ve Vaší obci po výstavbě rekreačních apartmánových domů? (např. nabídka a kvalita služeb, infrastruktura, vzhled veřejných prostor, nezaměstnanost....) Uveďte, prosím konkrétní příklady.**

- a) změny přinášející obci a občanům užitek:
- b) změny přinášející obci a občanům problémy:

**6. Jaký postoj převládá u místního obyvatelstva (občanů) na počátku výstavby apartmánových rekreačních domů ve Vaší obci?**

- a) souhlasný postoj většiny obyvatel
- b) 2 přibližně stejně velké skupiny s odlišným názorem
- c) nesouhlasný postoj většiny obyvatel
- d) lhostejnost obyvatel

**7. Jaký je současný vztah občanů vůči existenci apartmánových rekreačních domů ve Vaší obci?**

- a) euforie (nadšení)
- b) apatie (lhostejnost)
- c) znechucení
- d) antagonismus (nesmiřitelnost)

Uveďte, prosím, důvod pro Vámi zvolenou možnost: .....

**8. Jaké jsou Vaše zkušenosti se spoluprací s developery a investory? A proč?**

- a) pozitivní
- b) negativní

**9. Vyžádaly si projekty apartmánových domů na území Vaší obce změny v územním plánu obce?**

- a) ano
  - b) ne
- pokud ano, jaké? .....

**10. Jak vidíte budoucnost vývoje trendu apartmánových rekreačních domů ve Vaší obci?**

- a) obec bude podporovat další výstavbu
- b) obec nebude vývoj výstavby ovlivňovat
- c) obec nebude podporovat další výstavbu
- d) obec vydala na tento typ výstavby stavební uzávěru

**11. Jaké rady byste na základě Vašich zkušeností s výstavbou apartmánových rekreačních domů ve Vaší obci udělili ostatním obcím a jejich starostům v případě potenciálního zájmu investorů o jejich obec?**

**12. Jak vidíte budoucnost tohoto trendu rekreačního bydlení v Česku?**

**13. Jaký je Váš osobní názor na tento typ rekreačního bydlení?**

Příloha 4: Dotazník pro developery (zabývající se výstavbou apartmánových rekreačních bytů)

**Jméno developera:**

**Jméno respondenta (zodpovědného pracovníka):**

**Datum vyplnění:**

Pokyny k vyplnění: U otázek, které nabízejí výčet odpovědí, vyberte jednu z nich (pokud není uvedeno jinak). U otevřených otázek, napište jednoduchou odpověď heslovitou formou.

Velmi děkuji za spolupráci.

-----

- 1. Jak dlouho se již Vaše společnost věnuje realizaci apartmánových rekreačních domů? .....**
- 2. Jaké projekty Vaše společnost realizovala či v současnosti realizuje?**  
Počet: .....  
Lokality: 1. ....  
2. ....  
3. ....  
4. ....  
5. ....
- 3. Jaké jsou Vaše důvody pro výběr lokality? (označte, prosím, všechny platné možnosti)**
  - a) atraktivita prostředí
  - b) moderní lokalita
  - c) blízkost sídla firmy
  - d) již realizovaná úspěšná investice v této lokalitě
  - e) dobrá spolupráce se subjekty v regionu
  - f) subjektivní důvody (lokalita osobních dovolených, bydliště....)
  - g) jiné .....
- 4. Narazili jste v realizaci Vašich projektů na problémy ze strany subjektů státní správy, samosprávy, ochrany přírody či dalších?**
  - a) ano
  - b) nepokud ano, na jaké? .....
- 5. Jak se podle Vás proměnila poptávka po rekreačních bytech od vzniku trendu jejich výstavby (konec 90. let) ?**
  - a) poptávka roste
  - b) poptávka je neměnná, stále velká
  - c) poptávka je neměnná, malá
  - d) poptávka klesá

**6. Jaký je podle Vás přibližný profil zájemce o koupi rekreačního apartmánového bytu?**

- A. Věk
- a) 20 – 40 let
  - b) 40 – 60 let
  - c) nad 60 let
- B. bydliště
- a) obyvatelé Prahy a Středních Čech
  - b) obyvatelé kraje, ve kterém se objekt nachází
  - c) obyvatelé celého Česka
- C. rodinný stav
- a) svobodní jedinci
  - b) manželé s nedospělými dětmi
  - c) manželé ve středních letech, s dospělými dětmi
  - d) důchodci

**7. Jaké jsou podle Vašeho názoru důvody nákupu apartmánového rekreačního bytu? (sestavte pořadí podle Vašeho názoru o důležitosti důvodu, 1- nejdůležitější)**

- a) vlastní rekreační zázemí majitelů .....
- b) pronájem .....
- c) uložení peněz do nemovitosti .....
- d) prestiž, dobrá adresa .....
- e) k pozdějšímu trvalému bydlení .....
- f) jiné .....

**8. V jakých cenových relacích se rekreační byty pohybují?**

- a) 30 – 45 tis. Kč / m<sup>2</sup>
- b) 45 – 60 tis. Kč / m<sup>2</sup>
- c) 60 – 75 tis. Kč / m<sup>2</sup>
- d) 75 – 90 tis. Kč / m<sup>2</sup>

**9. Jaký název bývá nejčastěji ve Vaší společnosti využíván pro tyto projekty rekreačních bytů?**

- a) rekreační apartmán
- b) rekreační byt
- c) apartmánový byt
- d) horský byt
- e) ski apartmán
- f) jiný .....

**10. Přípravujete či plánujete další obdobné projekty výstavby rekreačních apartmánů?**

- a) ne
  - b) ano
- pokud ano, v jaké lokalitě? .....

Příloha 5: Dotazník pro rezidenty s výskytem apartmánových rekreačních domů (použitý v obcích Horní Maršov, Harrachov)

**Obec:**

**Datum vyplnění:**

Pokyny k vyplnění: U otázek, které nabízejí výčet odpovědí, vyberte jednu z nich (pokud není uvedeno jinak). U otevřených otázek, napište jednoduchou odpověď heslovitou formou.

Velmi děkuji za spolupráci.

-----

**1. Jak Vy osobně pohlížíte na výstavbu rekreačních apartmánových domů? Myslíte, že jsou pro obec přínosem?**

- a) ano
- b) spíše ano
- c) spíše ne
- d) ne
- e) nevím

Proč? .....

**2. Změnilo se něco ve Vaší obci po výstavbě rekreačních apartmánových domů? (např. nabídka a kvalita služeb, infrastruktura, vzhled veřejných prostor, nezaměstnanost....) Uveďte, prosím konkrétní příklady.**

a) změny přinášející obci a občanům užitek:

.....  
.....

b) změny přinášející obci a občanům problémy:

.....  
.....

**3. Jaký postoj jste zaujímal(a) na počátku výstavby rekreačních apartmánových domů ve Vaší obci?**

- a) Souhlasný postoj
- b) Spíše kladný
- c) Neutrální
- d) Spíše záporný
- e) Nesouhlasný postoj

**4. Jaký je Váš současný vztah a názor na existenci rekreačních apartmánových domů ve Vaší obci?**

- a) nadšení
- b) lhostejnost
- c) znechucení
- d) antagonismus (nesmiřitelnost)



**5. Jsou podle Vás stálí obyvatelé v běžném kontaktu s majiteli rekreačních apartmánových bytů?**

- a) ano, máme běžné sousedské vztahy
- b) ano, ale vídáme se velmi zřídka
- c) vůbec nepřicházíme do styku
- d) dochází ke konfliktům

**6. Jak vidíte budoucnost vývoje trendu apartmánových domů ve Vaší obci?**

- a) obec by měla podporovat další výstavbu
- b) obec by neměla vývoj výstavby ovlivňovat
- c) obec by neměla podporovat další výstavbu
- d) obec by měla zabraňovat další výstavbě, např. formou stavební uzávěry

**7. Charakteristika respondenta:**

- a) pohlaví: muž – žena
- b) věk: (18-29) – (30-49) – (50-69) – (70 a více)
- c) vzdělání: ZŠ – SŠ – VŠ
- d) jak dlouho v obci žijete: (méně než 5 let) – (5-10 let) – (více než 10 let)
- e) pracujete v odvětví cestovního ruchu: ne – ano  
pokud ano, jaké je vaše zaměstnání? .....

Příloha 6: Dotazník pro rezidenty s výskytem apartmánových rekreačních domů (použitý v obci Josefův Důl)

**Obec:** Josefův Důl

**Datum vyplnění:**

Pokyny k vyplnění: U otázek, které nabízejí výčet odpovědí, vyberte jednu z nich (pokud není uvedeno jinak). U otevřených otázek, napište jednoduchou odpověď heslovitou formou.

Velmi děkuji za spolupráci.

-----

**1. Jak Vy osobně pohlížíte na výstavbu rekreačních apartmánových domů? Myslíte, že jsou pro obec přínosem?**

- a) ano
- b) spíše ano
- c) spíše ne
- d) ne
- e) nevím

Proč? .....

**2. Myslíte si, že se ve Vaší obci po výstavbě rekreačních apartmánových domů, něco změní? (např. nabídka a kvalita služeb, infrastruktura, vzhled veřejných prostor, nezaměstnanost....) Uveďte, prosím konkrétní příklady.**

- a) změny přinášející obci a občanům užitek:

.....  
.....

- b) změny přinášející obci a občanům problémy:

.....  
.....

**3. Jaký postoj zaujímáte nyní, na počátku výstavby rekreačních apartmánových domů ve Vaší obci?**

- a) Souhlasný postoj
- b) Spíše kladný
- c) Neutrální (lhostejnost)
- d) Spíše záporný
- e) Nesouhlasný postoj

**4. Jak vidíte budoucnost vývoje trendu apartmánových domů ve Vaší obci?**

- a) obec by měla podporovat další výstavbu
- b) obec by neměla vývoj výstavby ovlivňovat
- c) obec by neměla podporovat další výstavbu
- d) obec by měla zabraňovat další výstavbě, např. formou stavební uzávěry

**5. Charakteristika respondenta:** (zakroužkujte správnou odpověď)

- a) pohlaví: muž – žena
- b) věk: (18-29) – (30-49) – (50-69) – (70 a více)
- c) vzdělání: ZŠ – SŠ – VŠ
- d) jak dlouho v obci žijete: (méně než 5 let) – (5-10 let) – (více než 10 let)
- e) pracujete v odvětví cestovního ruchu: ne – ano  
pokud ano, jaké je vaše zaměstnání? .....

Příloha 7: Pracovní databáze projektů apartmánových rekreačních domů

Název projektu (Pracovní název)	Obec	Developer	Počet bytů	Stav	Odhad dokončení
Apartmány NISA	Bedřichov	Develop Invest a.s.	37	dokončeno	léto 2008
Byty Bedřichov	Bedřichov		21	dokončeno	2007
Apartmány Bellevue	Benecko	Keltin a.s.	33	dokončeno	1999
Borová Lada - Pramen přírody	Borová Lada	MEI Moravia s.r.o.	54	ve výstavbě	
Slapy Na Ždání	Buš (Slapy)	Realitní dům s.r.o.	34	dokončeno	08/2008
Apartmány Javorná na Šumavě	Čachrov - Javorná	Madruzzo a.s.	27	ve výstavbě	11/2008
Apartmány Pod Věží	Čeladná	Conti Real s.r.o.	13	dokončeno	08/2008
Vila Dům Skalka	Čeladná	Conti Real s.r.o.	32	dokončeno	06/2005
Vila Park Čeladná	Čeladná	Conti Real s.r.o.	52	dokončeno	10/2007
Farské Lúky	Čeladná	Conti Real s.r.o.	120	ve výstavbě	1.etapa - léto 2009
Apartmány Čeňkovice	Čeňkovice	Acistav s.r.o.	71	ve výstavbě	1.etapa jaro 2010/ 2.etapa jaro 2011
Luxusní Horské Apartmány Cihlářka	Černý Důl	Tombak Invest s.r.o.	36	ve výstavbě	11/2008
Golf & Ski Krkonoše	Černý Důl	Nemoreal s.r.o., Golf & Ski development s.r.o.	90-130	ve výstavbě	
Horské apartmány Deštné	Deštné	Bemett s.r.o.	26	ve výstavbě	jaro 2009
Apartmánové domy Kovářov	Frymburk - Kovářov	Acistav s.r.o.	19	ve výstavbě	05/2009
Anenský dvůr	Harrachov	SLAVIA Real Estate, s.r.o.	97	ve výstavbě	1 etapa (2 domy ze 4) - léto 2008
Apartement Karolina	Harrachov	SLAVIA Real Estate, s.r.o.	24	dokončeno	09/2003
Villa Hřebenka	Harrachov	SLAVIA Real Estate, s.r.o.	30	dokončeno	07/2002
Pangea	Harrachov	SLAVIA Real Estate, s.r.o.	53	příprava projektu	
Mumlavské zátíší	Harrachov	SLAVIA Real Estate, s.r.o.	40	dokončeno	07/2004
Čertovka	Harrachov	V Invest a.s.	106	dokončeno	2006
Sachrův Kopec	Harrachov	PV Real s.r.o.	72	dokončeno	04/2008
Apartmány U Dolu	Harrachov	Acistav s.r.o.	85	dokončeno	2004
Bytový Dům Harrachov	Harrachov	Ěterna Invest s.r.o.	21	dokončeno	2001
Apartmány Belvedere	Harrachov	Keltin a.s.	16	dokončeno	2001
Horské apartmány Horní Maršov	Horní Maršov		18	ve výstavbě	07/2010
Horské byty Krkonoše-Horní Maršov	Horní Maršov		8	dokončeno	
Buřanka	Jablonec n. Jiz. - Buřany	BENEZE a.s.	23	dokončeno	09/2007

Název projektu (Pracovní název)	Obec	Developer	Počet bytů	Stav	Odhad dokončení
Bytový dům Jáchymov	Jáchymov	Alvon development company s.r.o.	39	dokončeno	2008
Zlatá Vyhlídka	Jánské Lázně	Vyhlídka s.r.o.	32	dokončeno	zima 2007
Black Mountain Retreat	Jánské Lázně	Ceres Property Services	9	ve výstavbě	zima 2009
Rezidence Perla Jizery	Josefův Důl	MTM Invest s.r.o., Relia s.r.o.	37	ve výstavbě	12/2009
Rekreační dům Hawelka	Kořenov	Best Credit a.s.	12	dokončeno	
Rekreační dům Beruška	Kořenov	Best Credit a.s.	18	dokončeno	
Apartmány Kvilda	Kvilda	V Invest a.s.	19	dokončeno	12/2005
Apartmány Lázně- Lipová	Lázně-Lipová	STING Development	19	ve výstavbě	1. etapa leden 2008
Doky Lipno	Lipno nad Vltavou	Beta 1 Development s.r.o	46	dokončeno	11/2006
Korzo Lipno	Lipno nad Vltavou	Xara s.r.o.			
Rezidence Club Canada	Lipno nad Vltavou	Rezidence Club Canada s.r.o.	37 (I.etapa)	ve výstavba	
Klínovec Meadows	Loučná pod Klínovcem	J.P.M. Elektrum s.r.o.	72	ve výstavbě	2010 (I.etapa)
Apartmány Karlov pod Pradědem	Malá Morávka - Karlov p. Pradědem	Lawstav construction activities.	35	dokončeno	podzim 2007
Rezidenční lázeňské byty - Mariánské Lázně	Mariánské Lázně	MT Progress s.r.o.	39	ve výstavbě	jaro 2010
Rezidence Britania	Mariánské Lázně	Cimex Development s.r.o.	30	dokončeno	
Rezidence Paradies	Mariánské Lázně	Cimex Development s.r.o.	30	dokončeno	
Apartmánové byty Mladé Buky	Mladé Buky	Europskij dům s.r.o.	28	ve výstavbě	03/2009
Horské apartmány Ramzová 2.	Ostružná - Ramzová	Bemett s.r.o.	30	ve výstavbě	podzim 2009
Horské apartmány Ramzová 1.	Ostružná - Ramzová	Bemett s.r.o.	62	dokončeno	12/2006
Laguna Resort	Pasohlávky (Nové Mlýny)	MEI Moravia s.r.o.	52	ve výstavbě	
Projekt "PEC-Úpa"	Pec pod Sn. - Velká Úpa	Con Invest a.s.			
Apartmány Pec pod Sněžkou	Pec pod Sněžkou	Conmaco a.s.		dokončeno	2003
Malá Pláň	Pec pod Sněžkou	Bauinvest	78	v přípravě	
Apartmány v Lidické Boudě	Pec pod Sněžkou	FI Holding a.s.	6	dokončena I. Etapa	
Apartmány ve Velké Úpě	Pec pod Sněžkou	Ěterna Invest s.r.o.		příprava projektu	

Název projektu (Pracovní název)	Obec	Developer	Počet bytů	Stav	Odhad dokončení
Apartmány pod Sněžkou	Pec pod Sněžkou	Skilive CZ s.r.o.	63	ve výstavbě	12/2008
Apartmány Poniklá	Poniklá		17	dokončeno	09/2006
Rokytky I.	Rokytnice n. Jiz.	SLAVIA Real Estate, s.r.o.	79	dokončeno	12/2005
Apartmány "Pod Stráží"	Rokytnice n. Jiz.	Bytová Výstavba CZ a.s.	11	dokončeno	07/2008
Vital Centrum Tkalcovna	Rokytnice n. Jiz.	Bauinvest	89	v přípravě	
Bytový dům Rokytno	Rokytnice n. Jiz.		16	dokončeno	2007
Apartmány Švadlenka	Rokytnice n. Jiz.	Chata Švadlenka a.s.	26	dokončeno	02/2007
Bytový dům Rokytnice nad Jizerou	Rokytnice n. Jiz.	Ěterna Invest s.r.o.	33	dokončeno	2006
Pod Zakletým	Říčky v Orlických horách	Spilka a Říha s.r.o.	64	ve výstavbě	12/2010
Apartmány Monínek	Sedlec-Prčice - Monínek	Trigema development s.r.o.	14	ve výstavbě	10/2008
Pinie hill	Semily	Astra park Klecany	24	ve výstavbě	04/2009
Savoy Apartments	Špindlerův Mlýn	Residential Sekyra Group	48	ve výstavbě	podzim 2008
Apartmány Lověna	Špindlerův Mlýn	Heberger CZ s.r.o.	19	dokončeno	01/2008
Dům Michael	Špindlerův Mlýn	Michael Development	45	dokončeno	2005
Bellevue	Špindlerův Mlýn	Orco Property Group	27	dokončeno	léto 2007
Le Mont	Špindlerův Mlýn	Orco Property Group	70	dokončeno	léto 2008
Bytový dům Alexandria	Špindlerův Mlýn		38	dokončeno	05/2000
Bytový dům Labská ("Nad Přehradou")	Špindlerův Mlýn	Nemoreal A s.r.o.	28	dokončeno	11/2006
Hradečanka	Špindlerův Mlýn	SPS Správa nemovitostí s.r.o.	25	ve výstavbě	12/2008
Dalibor I. + II.	Špindlerův Mlýn	Centrum 2000 a.s.		dokončeno	08/2007
Apartments Skiareál Svatý Petr	Špindlerův Mlýn	Keltin a.s.	52	dokončeno	09/2006
Apartmánový dům Inka	Špindlerův Mlýn - Sv. Petr	R.S.Credit s.r.o.	20	dokončeno	09/2005
Belle Maison - Golf residence Konopiště	Tvoršovice (Benešovsko)	Con Invest a.s.	120	ve výstavbě	12/2009
Apartmány Razula	Velké Kralovice	Doming a.s.	40	ve výstavbě	12/2009
Apartmánový dům Vítkovice v Krk.	Vítkovice	K&K Kvalite	20	ve výstavbě	11/2008
Projekt Horní Mísečky I.	Vítkovice - Horní Mísečky	Conmaco a.s.		dokončeno	2005

Název projektu (Pracovní název)	Obec	Developer	Počet bytů	Stav	Odhad dokončení
Projekt Horní Mísečky II.	Vítkovice - Horní Mísečky	Conmaco a.s.	82	ve výstavbě	
Riverside Vrchlabí	Vrchlabí	Ceres Property Services	15	ve výstavbě	zima 2009
Pivovar Vrchlabí	Vrchlabí	Orco Property Group	163	ve výstavbě	léto 2009
Apartmánový projekt Prkenný důl	Žacléř		17	ve výstavbě	12/2008
Viladomy Žacléř	Žacléř		72	dokončeno	
Polyfunkční dům Hotel Plzeň	Železná Ruda	Madruzzo a.s.	19	ve výstavbě	zima 2009
Apartmánový dům Železná Ruda	Železná Ruda - Alžbětín		11		
Vila Karla	Železná Ruda - Špičák	Madruzzo a.s.	24	ve výstavbě	léto 2010
Sruby I.+II. Špičák	Železná Ruda - Špičák		51	dokončeno	12/2007
Šumavský Dvůr	Železná Ruda - Špičák	M&P beta s.r.o	27(1.objekt)	ve výstavbě	1.objekt léto 2009/celé 2012
Velké Dářko Country Resort	(Velké Dářko)	MEI Moravia s.r.o.	542	ve výstavbě	

*Zdroj: vlastní šetření (září 2008)*

Příloha 8: Databáze developerů zabývajících se výstavbou apartmánových rekreačních domů

	Developer	Webové stránky	Sídlo	Projekty	Typ projektů
X	Acistav s.r.o.	<a href="http://www.acistav.cz">www.acistav.cz</a>	Praha	Harrachov, Čeňkovice, Kovářov	horské apartmány, u vodních ploch
X	Alvon development company s.r.o.	<a href="http://www.alvon.cz">www.alvon.cz</a>	Beroun	Jáchymov	horské apartmány
X	Astra park Klecany	<a href="http://www.piniehill.eu">www.piniehill.eu</a>		Semily	horské apartmány
XX	Bau Invest	<a href="http://www.bau-invest.cz">www.bau-invest.cz</a>	Praha	Pec pod Sněžkou	horské apartmány
X	Bemett s.r.o.	<a href="http://www.vasebyty.cz">www.vasebyty.cz</a>	Praha	Ostružná (Ramzová), Deštné v Orł. h.	horské apartmány
X	BENEZE a.s.	<a href="http://www.buranka.cz">www.buranka.cz</a>	Praha	Jablonec nad Jizerou (Buřany)	horské apartmány
X	Best Credit a.s.	<a href="http://www.bestcredit.cz">www.bestcredit.cz</a>	Praha	Kořenov	horské apartmány
X	Beta 1 development	<a href="http://www.beta1.cz">www.beta1.cz</a>	České Budějovice	Lipno nad Vltavou	u vodních ploch
XX	Bytová výstavba CZ a.s.	<a href="http://www.bytovavystavba.cz">www.bytovavystavba.cz</a>	Hradec Králové	Rokytnice n. J.	horské apartmány
X	Centrum 2000 a.s.	<a href="http://www.centrum2000.cz">www.centrum2000.cz</a>	Praha	Špindlerův Mlýn	horské apartmány
X	Ceres Property services	<a href="http://www.ceres-group.com">www.ceres-group.com</a>	zahraniční	Vrchlabí, Jánské Lázně, Tatry	horské apartmány
***)	Cimex Development s.r.o.	<a href="http://www.cimex.cz">www.cimex.cz</a>	Praha	Mariánské Lázně	lázeňské apartmány
X	Con Invest a.s.	<a href="http://www.coninvest.cz">www.coninvest.cz</a>	Praha	Konopiště, Pec pod Sněžkou	golf, horské apartmány
X	Conmaco a.s.	<a href="http://www.conmaco.cz">www.conmaco.cz</a>	Praha	Pec p. Sn., Vítkovice (Horní Mísečky)	horské apartmány
X	Conti Real s.r.o.	<a href="http://www.contireal.cz">www.contireal.cz</a>	Praha	Čeladná	horské apartmány
X	Develop Invest a.s.	<a href="http://www.developinvest.cz">www.developinvest.cz</a>	Praha	Bedřichov	horské apartmány
X	Doming a.s.	<a href="http://www.doming.cz">www.doming.cz</a>	Brno	Velké Kralovice	horské apartmány
X	Eterna Invest s.r.o.	<a href="http://www.eternadevelop.cz">www.eternadevelop.cz</a>	Praha	Harrachov, Rokytnice n. Jiz., Pec p. Sn.	horské apartmány
**)	Europskij dům s.r.o.	<a href="http://www.bcconsul.ru">www.bcconsul.ru</a>	Praha	Mladé Buky	horské apartmány
X	FI Holding a.s.	<a href="http://www.fiholding.cz">www.fiholding.cz</a>	Brno	Pec pod Sněžkou	horské apartmány
X	GIP group, a.s.	<a href="http://www.gip.cz">www.gip.cz</a>	Praha	Mladé Buky	horské apartmány
**)	Golf & Ski development s.r.o.	<a href="http://www.golf-development.cz">www.golf-development.cz</a>	Vrchlabí	Černý Důl	golf, horské apartmány



	Developer	Webové stránky	Sídlo	Projekty	Typ projektů
XX	Heberger CZ s.r.o.	<a href="http://www.heberger.cz">www.heberger.cz</a>	Praha	Špindlerův Mlýn	horské apartmány
**)	Chata Švadlenka a.s.	<a href="http://www.apartmanysvadlenka.cz">www.apartmanysvadlenka.cz</a>	Praha	Rokytnice n. J.	horské apartmány
**)	J.P.M. Elektrum s.r.o. (Keilberg Meadows a.s.)	<a href="http://www.klinovec.nu">www.klinovec.nu</a>		Loučná pod Klínovcem	horské apartmány
XX	Keltin a.s.	<a href="http://www.keltin.cz">www.keltin.cz</a>	Praha	Špindlerův Mlýn, Harrachov, Benecko	horské apartmány
X	Lawstav construction activities s.r.o.	<a href="http://www.lawstav.cz">www.lawstav.cz</a>	Vyškov	Malá Morávka	horské apartmány
X	Madruzzo a.s.	<a href="http://www.madruzzo.cz">www.madruzzo.cz</a>	Klatovy	Čachrov, Železná Ruda	horské apartmány
*)	MEI Moravia s.r.o.	<a href="http://www.meimoravia.com">www.meimoravia.com</a>	Brno	Borová Lada, Velké Dářko, Pasohlávky	horské apartmány
X	Michael Development s.r.o.	<a href="http://www.michaeldevelopment.cz">www.michaeldevelopment.cz</a>	Praha	Špindlerův Mlýn	horské apartmány
**)	MP Beta s.r.o.		Praha	Železná Ruda	horské apartmány
***)	MT Progress s.r.o.	<a href="http://www.mt-progress.cz">www.mt-progress.cz</a>	Rakovník	Mariánské Lázně	lázeňské apartmány
X	MTM Invest s.r.o. (Relia s.r.o.)		Praha	Josefův Důl	horské apartmány
X	Nemoreal s.r.o.	<a href="http://www.nemoreal.cz">www.nemoreal.cz</a>	Nová Paka	Špindlerův Mlýn, Černý Důl	golf, horské apartmány
X	Orco Property Group	<a href="http://www.orco.cz">www.orco.cz</a>	Praha	Špindlerův Mlýn, Vrchlabí	horské apartmány
X	PV Real s.r.o.	<a href="http://www.pvreal.cz">www.pvreal.cz</a>	Prostějov	Harrachov	horské apartmány
X	R.S. Credit s.r.o.	<a href="http://www.rscredit.cz">www.rscredit.cz</a>	Praha	Špindlerův Mlýn	horské apartmány
X	Realitní dům s.r.o.	<a href="http://www.realitnidum.cz">www.realitnidum.cz</a>	Praha	Slapy	u vodních ploch
**)	Rezidence Club Canada s.r.o.	<a href="http://www.clubcanada.cz">www.clubcanada.cz</a>	Lipno	Lipno nad Vltavou	u vodních ploch
X	Sekyra Group Real Estate	<a href="http://www.sekyragroup.cz">www.sekyragroup.cz</a>	Praha	Špindlerův Mlýn	horské apartmány
**)	Skilive CZ s.r.o.		Praha	Pec pod Sněžkou	horské apartmány
X	Slavia Real Estate, s.r.o.	<a href="http://www.inforeal.cz">www.inforeal.cz</a>	Praha	Harrachov, Rokytnice n. Jiz.	horské apartmány
*)	Spilka a Říha s.r.o.	<a href="http://www.spilkariha.cz">www.spilkariha.cz</a>	Soběslav	Říčky v Orlických horách	horské apartmány

	Developer	Webové stránky	Sídlo	Projekty	Typ projektů
XX	SPS Správa nemovitostí s.r.o.	<a href="http://www.sps-sn.cz">www.sps-sn.cz</a>	Praha	Špindlerův Mlýn	horské apartmány
X	Stanislav Kohout - K&K Kvalite	<a href="http://www.kvalite.cz">www.kvalite.cz</a>	Kralupy nad Vltavou	Vítkovice	horské apartmány
X	STING Development	<a href="http://www.stingdevelopment.cz">www.stingdevelopment.cz</a>	Brno	Lázně-Lipová	horské apartmány
X	Tombak Invest s.r.o.	<a href="http://www.tombak.cz">www.tombak.cz</a>	Jílové u Prahy	Černý Důl	horské apartmány
XX	Trigema Development s.r.o.	<a href="http://www.trigema.cz">www.trigema.cz</a>	Praha	Monínec, Železná Ruda	rekreační, horské apartmány
X	V Invest CZ a.s.	<a href="http://www.vinvest.cz">www.vinvest.cz</a>	Praha	Kvilda, Harrachov	horské apartmány
**)	Vyhlička s.r.o.		Praha	Jánské Lázně	horské apartmány
X	Xara s.r.o.	<a href="http://www.xara.cz">www.xara.cz</a>	České Budějovice	Lipno nad Vltavou	u vodních ploch

*Vysvětlivky: \*) nekontaktováni kvůli nefunkční emailové adrese, \*\*) nekontaktováni kvůli účelovému založení pro jeden projekt, \*\*\*) nekontaktováni kvůli zaměření pouze na lázeňské apartmány, X kontaktováni, XX kontaktováni a získáni odpovědi od respondenta*

*Zdroj: vlastní šetření (září 2008)*

Příloha 9: Seznam horských a podhorských obcí s výskytem apartmánových rekreačních domů

Obec	Respondent	Funkce respondenta	Datum	Webové stránky obce
Albrechtice v Jizerských horách	Jaroslav Zeman	starosta	26.11.2008	<a href="http://www.albrechtice-jh.cz">www.albrechtice-jh.cz</a>
Bedřichov	Petr Šmaus	starosta	24.10.2008	<a href="http://www.bedrichov.cz">www.bedrichov.cz</a>
Benecko	Ing. Jaroslav Mejsnar	starosta	24.10.2008	<a href="http://www.benecko.cz">www.benecko.cz</a>
Borová Lada	Ing. Jana Hrazánková	starosta	26.11.2008	<a href="http://www.borova-lada.cz">www.borova-lada.cz</a>
Čachrov	Josef Bejvl	starosta	13.10.2008	<a href="http://www.cachrov.cz">www.cachrov.cz</a>
Čeladná	Pavol Lukša	starosta	neochota	<a href="http://www.celadna.cz">www.celadna.cz</a>
Čeňkovice	Martin Betlach	starosta	26.11.2008	<a href="http://www.obeccenkovice.cz">www.obeccenkovice.cz</a>
Černý Důl	*)			<a href="http://www.cernydul.cz">www.cernydul.cz</a>
Deštné v Orlických horách	Alena Křížová	starosta	3.12.2008	<a href="http://www.destne.cz">www.destne.cz</a>
Frymburk	*)			<a href="http://www.frymburk.info">www.frymburk.info</a>
Harrachov	Přemek Vodsedálek	místostarosta	26.11.2008	<a href="http://www.harrachov.cz">www.harrachov.cz</a>
Horní Maršov	Ing. Pavel Mrázek	starosta	15.10.2008	<a href="http://www.hornimarsov.cz">www.hornimarsov.cz</a>
Jablonec nad Jizerou	*)			<a href="http://www.jablonecnijz.cz">www.jablonecnijz.cz</a>
Jáchymov	*)			<a href="http://www.mestojachymov.cz">www.mestojachymov.cz</a>
Janské Lázně	Ing. Václav Němec	starosta	3.11.2008	<a href="http://www.janske-lazne.cz">www.janske-lazne.cz</a>
Josefův Důl	Jan Miksa	starosta	neochota - nezkušenost	<a href="http://www.josefuvdul.cz">www.josefuvdul.cz</a>
Kořenov	*)			<a href="http://www.korenov.cz">www.korenov.cz</a>
Kvilda	Václav Vostradovský	starosta	4.12.2008	<a href="http://www.kvilda.sumava.net">www.kvilda.sumava.net</a>
Lipno nad Vltavou	Ing. Zdeněk Zídek	starosta	17.10.2008	<a href="http://www.lipensko.cz/lipno/">http://www.lipensko.cz/lipno/</a>
Lipová-Lázně	Ing. Lubomír Žmolík	starosta	12.11.2008	<a href="http://www.lipova-lazne.cz">www.lipova-lazne.cz</a>
Loučná pod Klínovcem	Ing. Rostislav Velek	starosta	29.11.2008	<a href="http://www.loucna.eu">www.loucna.eu</a>
Malá Morávka	Ondřej Holub	starosta	13.10.2008	<a href="http://www.malamoravka.cz">www.malamoravka.cz</a>
Mladé Buky	Jiří Zeman	starosta	neochota	<a href="http://www.obecmladebuky.cz">www.obecmladebuky.cz</a>
Ostružná	Aleš Otta	místostarosta	27.11.2008	<a href="http://ostruzna.rychleby.cz">http://ostruzna.rychleby.cz</a>
Paseky nad Jizerou	Hana Růžičková	starosta	27.11.2008	<a href="http://www.paseky.cz">www.paseky.cz</a>
Pec pod Sněžkou	Mgr. Michal Berger	tajemník	26.11.2008	<a href="http://www.pecpodsnezkou.cz">www.pecpodsnezkou.cz</a>
Poniklá	Miloslava Kavánová	starosta	13.10.2008	<a href="http://www.ponikla.cz">www.ponikla.cz</a>
Rokytnice nad Jizerou	Ing. Petr Matyáš	starosta	3.11.2008	<a href="http://www.mesto-rokytnice.cz">www.mesto-rokytnice.cz</a>
Říčky v Orlických horách	Josef Peterka	starosta	26.11.2008	<a href="http://www.obecricky.cz">www.obecricky.cz</a>
Srní	Ivana Pěčová	starosta	neochota	<a href="http://www.srni.cz">www.srni.cz</a>
Špindlerův Mlýn	Mgr. Bohumír Zeman	starosta	27.11.2008	<a href="http://www.mestospindleruvmlyn.cz">www.mestospindleruvmlyn.cz</a>
Velké Karlovice	Miroslav Koňářík	starosta	neochota - nezkušenost	<a href="http://www.velkekarlovice.cz">www.velkekarlovice.cz</a>

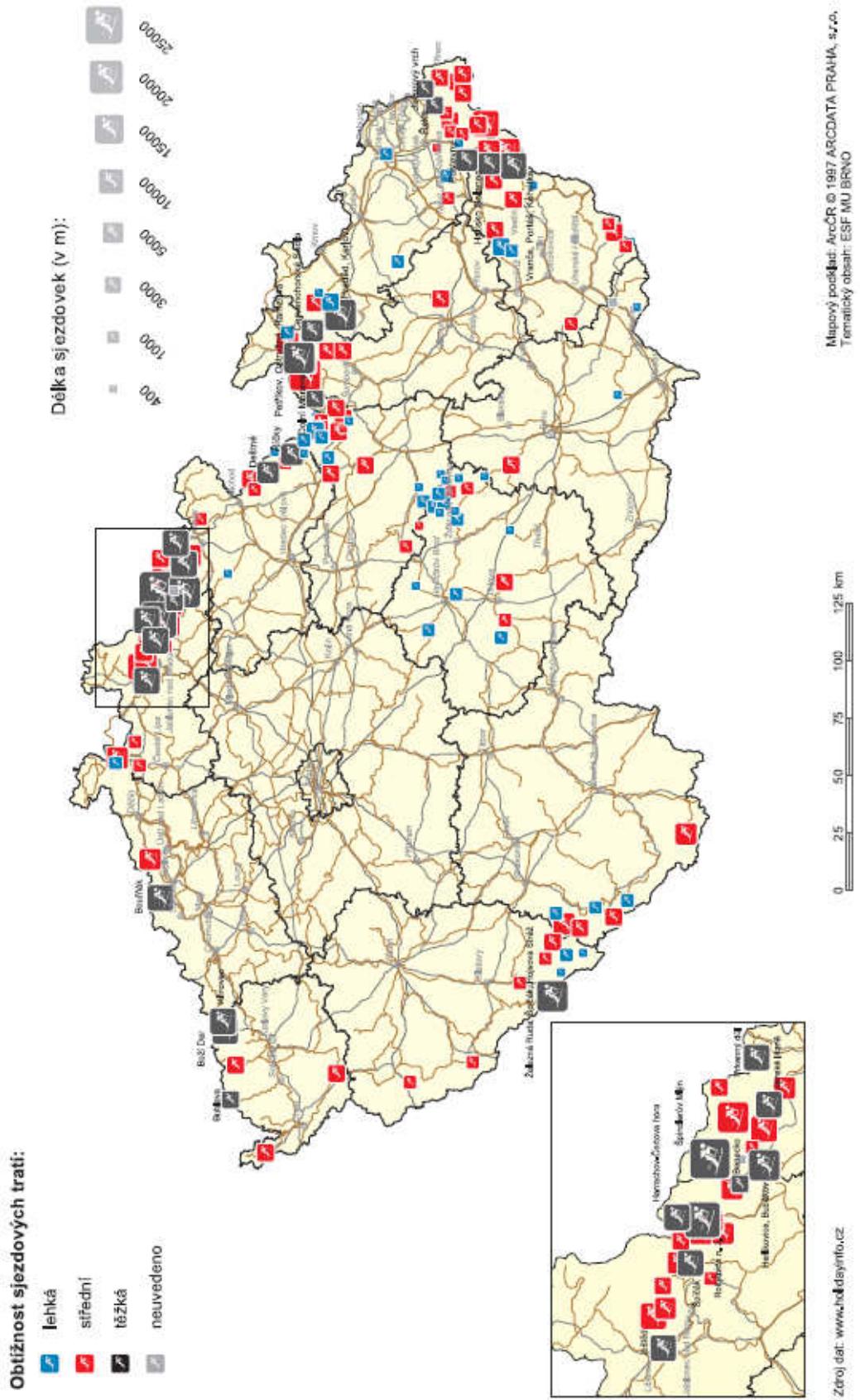
Obec	Respondent	Funkce respondenta	Datum	Webové stránky obce
Vítkovice v Krkonoších	Milan Rychtr	starosta	12.11.2008	<a href="http://www.vitkovicevkrk.cz">www.vitkovicevkrk.cz</a>
Vrchlabí	Jan Sobotka	starosta	14.10.2008	<a href="http://www.muvrchlabi.cz">www.muvrchlabi.cz</a>
Žacléř	Miroslav Vlasák	starosta	26.11.2008	<a href="http://www.zacler.cz">www.zacler.cz</a>
Železná Ruda	Milan Kříž	starosta	15.10.2008	<a href="http://www.sumava.net/muruda">www.sumava.net/muruda</a>

*Pozn: \*) respondenti přes opakované výzvy dotazníkové šetření ignorovali*

*Zdroj: vlastní šetření (září 2008)*

Příloha 10: Zimní sporty a rekreace v Česku - sjezdovky

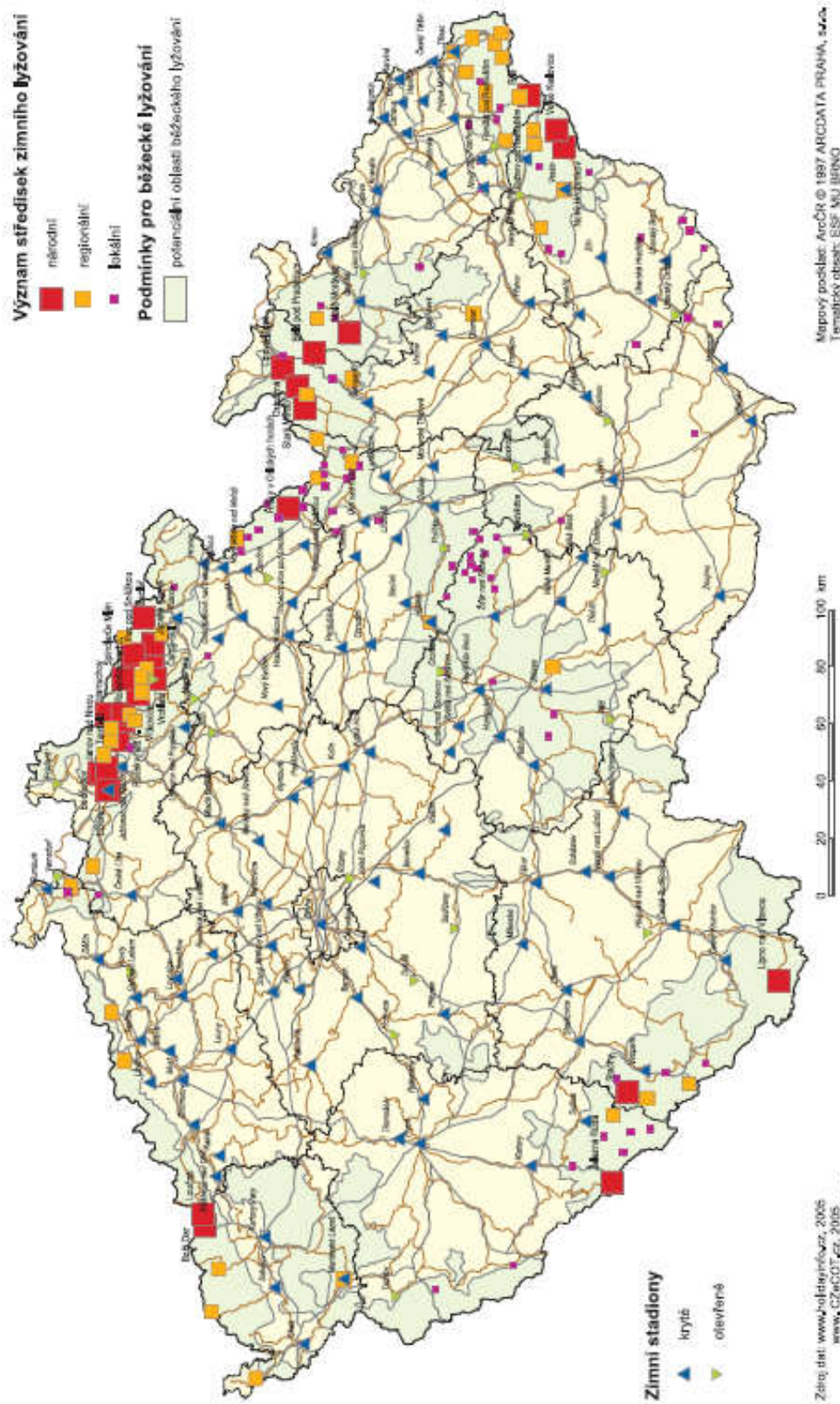
## ZIMNÍ SPORTY A REKREACE - SJEZDOVKY



Zdroj: Vystoupil a kol. 2006



## ZIMNÍ SPORTY A REKREACE



Zdroj: Vystoupil a kol. 2006



Příloha 12: Fotogalerie



*Obr. 1: Narušení přirozené urbanistické koncepce obce Harrachov bytovými domy Čertovka (během výstavby)*

*Zdroj: Interní zdroje Sdružení občanů „Pro udržení vyváženého rozvoje Harrachova“, foto 21. 12. 2005, Harrachov*



*Obr. 2: Dokončené bytové domy Čertovka s velice svéráznou architekturou a neproporcionální velikostí ční nad první řadou domů lemující hlavní ulici obce Harrachov*

*Foto: autorka 10. 1. 2009, Harrachov*





*Obr. 3: „Sídliště“ barevných apartmánových domů v lokalitě zvané Ados či U dolů, v současnosti je již tento výhled zastíněn novou budovou s bowlingem, restaurací a squashem  
Foto: autorka 2. 2. 2006, Harrachov*



*Obr. 4: Apartmánový dům nepříjemně zastíněný jiným v lokalitě U dolů  
Foto: autorka 9. 1. 2009, Harrachov*



*Obr. 5: Apartmánové domy v lokalitě U dolů, v popředí nová budova s restaurací s službami  
Foto: autorka 9. 1. 2009, Harrachov*



*Obr. 6: Apartmánové domy v lokalitě U dolů  
Foto: autorka 9. 1. 2009, Harrachov*



*Obr. 7: Apartmánové domy v lokalitě U dolů  
Foto: autorka 9. 1. 2009, Harrachov*





*Obr. 8: Nalevo I. etapa a stavba II. etapy projektu apartmánových domů na Sachrově kopci  
Foto: autorka 7. 1. 2007, Harrachov*



*Obr. 9: II. a III. etapa projektu na Sachrově kopci  
Foto: autorka 9. 1. 2009, Harrachov*



*Obr. 10: Výhled na Sachrův kopec, nalevo III. etapa projektu, objekty I. a II. etapy byly zastíněny dalším developerským záměrem  
Foto: autorka 9. 1. 2009, Harrachov*





*Obr. 11: Jedny z prvních bytových domů v Harrachově v lokalitě V borovicích původně určené k trvalému bydlení  
Foto: autorka 2. 2. 2006, Harrachov*



*Obr. 12: Mnoho majitelů se snaží svůj rekreační byt prodat, pouze menšina z nich činí tento krok veřejně (viz cedule „K prodeji“ na balkóně)  
Foto: autorka 9. 1. 2009, Harrachov*



*Obr. 13 a 14: Soubor apartmánových domů Anenský dvůr v atraktivní lokalitě Anenského údolí, téměř 100 bytů vzniká v místě bývalé mateřské školky a bude se jednat o uzavřený areál  
Foto: autorka 9. 1. 2009, Harrachov*



*Obr. 15: Soubor apartmánových domů Anenský dvůr  
Foto: autorka 9. 1. 2009, Harrachov*





*Obr. 16: Přestavba bývalé nemocnice na apartmánový dům v Horním Maršově proběhla v původním objemu a střízlivém architektonickém stylu  
Foto: autorka 19. 12. 2008, Horní Maršov*



*Obr. 17 a 18: Na okraji Josefova Dolu se zatím staví základy apartmánového domu Perla Jizery  
Foto: autorka 11. 12. 2008, Josefův Důl*



*Obr. 19: Projekt „Apartmány pod Sněžkou“ obsahující 63 bytů, místními nazývaný „Megadům“  
Foto: autorka 26. 10. 2008, Pec pod Sněžkou*





*Obr. 20 a 21: V centru Pece pod Sněžkou stojí 6 apartmánových domů s 55 byty, původně je stavělo město pro místní obyvatele, ale nebyl o ně zájem, proto je rozprodalo k rekreačním účelům.*

*Foto: autorka 26. 10. 2008, Pec pod Sněžkou*



*Obr. 22: „Sídliště“ apartmánových domů na Horních Mísečkách (část obce Vítkovice v Krkonoších) na hranici 3. pásma Národního parku obsahuje dohromady přibližně 270 bytů.*

*Foto: autorka 11. 3. 2009, Horní Mísečky*



*Obr. 23: Součástí bytových komplexů na Horních Mísečkách jsou také dvoupatrové podzemní garáže pro 300 aut*

*Foto: autorka 11. 3. 2009, Horní Mísečky*



*Obr. 24: Stavba rekreačních bytů v podhorské obci Žabljak, která je výchozím místem do pohoří Durmitor. V Černé Hoře se bezhlavě staví, přestože zdroje vody nestačí ani pro stávající objekty.  
Foto: autorka 19. 7. 2008, Žabljak, Černá Hora*



*Obr. 25: Výstavba v Černé Hoře se soustředí do turistických letovisek u Jaderského moře  
Foto: autorka 22. 7. 2008, Budva, Černá Hora*



*Obr. 26: Na okraji městečka Kolašin vznikla „rekreační vesnice“ s byty k prodeji, většina je neobsazená  
Foto: Jan Šatra 21. 7. 2008, Kolašin, Černá Hora*





*Obr. 27: Apartmánové byty jsou ve francouzských alpských resortech již tradicí, avšak tyto resorty nejsou součástí sídla, které je obydlené místní komunitou. Jedná se převážně o účelovou turistickou infrastrukturu.  
Foto: autorka březen 2007, La Norma, Francie*



*Obr. 28: Jedno z mnoha typických francouzských „panelákových“ lyžařských středisek vystavěných ve vyšších nadmořských výškách odděleně od tradičních místních komunit sídlících v údolích  
Foto: Petra Zemanová 23. 2. 2009, Orcieres, Francie*

Příloha 13: Lokalizace apartmánových domů ve vybraných obcích

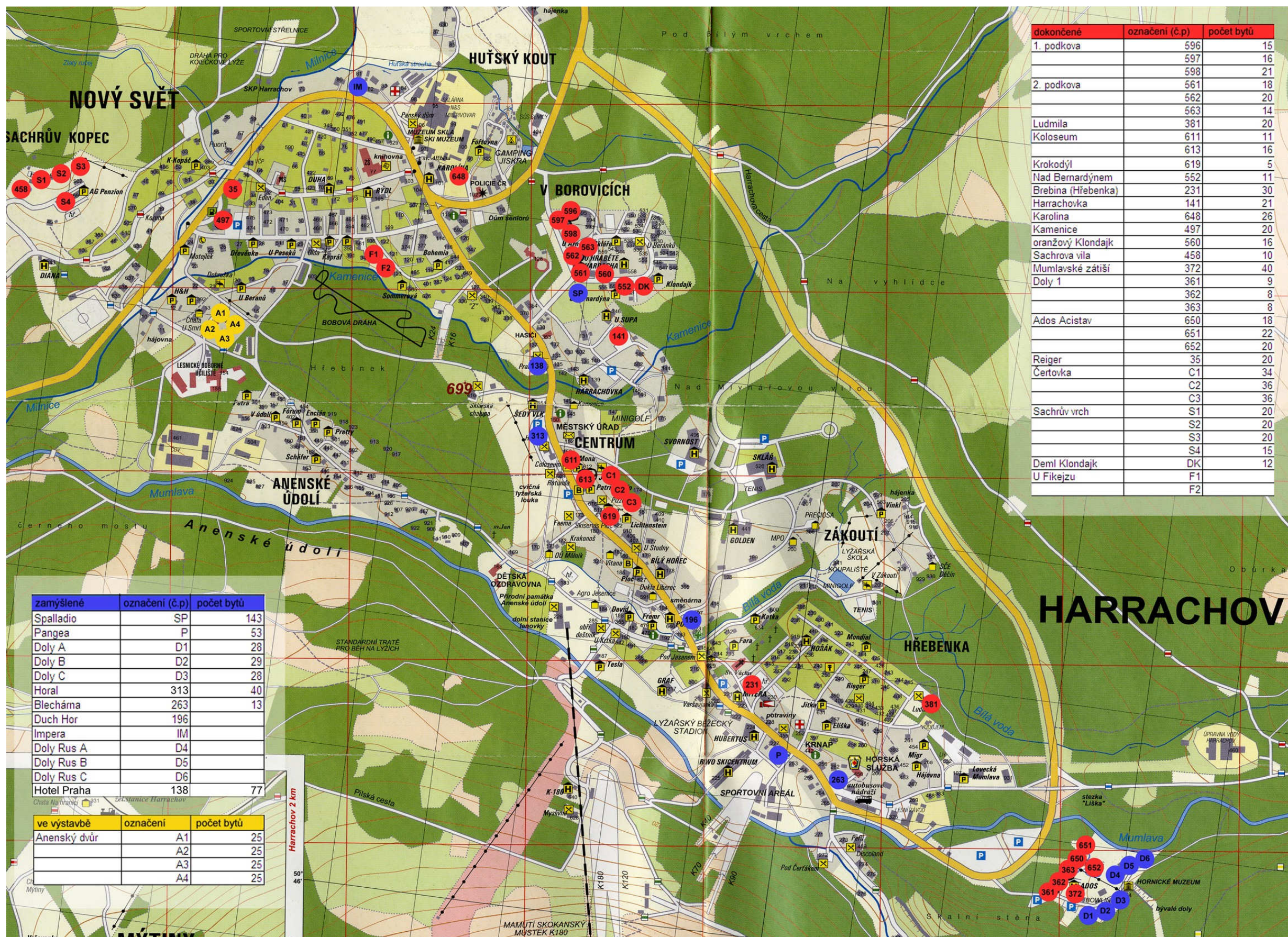


Obr. 29: Lokalizace apartmánového domu v Josefově Dole  
Zdroj: vlastní šetření, upraveno z [www.mapy.cz](http://www.mapy.cz)



Obr. 30: Lokalizace apartmánového domu v Horním Maršově  
Zdroj: vlastní šetření, upraveno z [www.mapy.cz](http://www.mapy.cz)





Obr. 31: Lokalizace apartmánových domů v Harrachově

Zdroj: vlastní šetření, Interní zdroje Sdružení občanů „Pro udržení vyváženého rozvoje Harrachova“, upraveno z Plánu Města Harrachov