

UNIVERZITA KARLOVA V PRAZE

Přírodovědecká fakulta

katedra sociální geografie a regionálního rozvoje

Studijní program: Geografie

Studijní obor: Geografie a kartografie



REKREAČNÉ APARTMÁNOVÉ DOMY V ČESKU A NA SLOVENSKU

RECREATIONAL HOUSES IN CZECHIA AND SLOVAKIA

Bakalářská práce

Katarína Krajňáková

Praha 2013

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

Prehlasujem, že som záverečnú prácu spracovala samostatne a uviedla všetky použité informačné zdroje a literatúru. Táto práca ani jej podstatná časť nebola predložená k získaniu iného alebo rovnakého akademického titulu.

V Prahe dňa

.....

Podpis

Rada by som týmto poďakovala RNDr. Dane Fialovej, Ph.D. za vedenie mojej práce, cenné rady a ústretový prístup. Ďalej patrí vďaka všetkým účastníkom výskumu, ktorí mi boli ochotní venovať svoj čas a ďakujem tiež mojej rodine a blízkym za podporu.

ABSTRAKT

Rekreačné apartmánové domy v Česku a na Slovensku

Jedným z nových trendov v druhom bývaní je výstavba apartmánových rekreačných domov v atraktívnych lokalitách. Tento fenomén zažil v Česku svoj boom začiatkom 21. storočia. Cieľom tejto bakalárskej práce je analyzovať súčasnú (2013) lokalizáciu apartmánových domov, vývoj trhu s nimi, jeho ovplyvnenie svetovou ekonomickou krízou (2008) a dopady tohoto typu ubytovania na dotknuté obce v Česku. Bakalárska práca sa ďalej snaží overiť hypotézu, že tento trend spomalil až zastavil a tiež načrtnúť ďalšiu budúcnosť vývoja tohoto trendu. Časť práce je venovaná tomuto trendu na Slovensku a následnému porovnaniu so situáciou v Česku.

Kľúčové slová: Česko, Slovensko, rekreačné apartmánové domy, druhé bývanie, cestovný ruch

ABSTRACT

Recreational apartment houses in Czechia and Slovakia

One of the new trends in an area of the second homes is a construction of the recreational apartment houses in the attractive locations. This phenomenon experienced its boom in the beginning of the 21st century. The goal of this bachelor's thesis is to analyze the temporary (2013) localization of the recreational apartment houses, development of the market in this area, the influence by the world economic crisis (2008) and the consequences of this type of living at the villages and towns touched by this phenomenon in Czechia. This bachelor's thesis is also trying to verify the hypothesis that this trend has slowed down or even has stopped and also is trying to outline the future of the next development of this phenomenon. The part of this thesis is devoted to this phenomenon in Slovakia and the subsequent comparison with the situation in Czechia.

Keywords: Czechia, Slovakia, recreational apartment houses, second homes, tourism

OBSAH

Zoznam skratiek	6
Zoznam grafov	6
Zoznam obrázkov	6
Zoznam tabuliek	6
1. Úvod	7
2. Literatúra	9
2.1 Literatúra k druhému bývaniu	9
2.2 Literatúra týkajúca sa nových trendov v druhom bývaní	9
3. Metodika	12
4. Druhé bývanie a jeho nové trendy	14
5. Rekreačné apartmánové domy v Česku	17
5.1 Pojem „apartmánový byt“	17
5.2 Vznik a rozdelenie rekreačných apartmánových domov v Česku	17
5.3 Aktéri	19
5.4 Dopady výstavby rekreačných apartmánových domov na obce	20
5.4.1 Dopady na prírodné a krajinné prostredie	20
5.4.2 Sociálne dopady	20
5.4.3 Ekonomické dopady	21
5.5 Svetová ekonomická kríza a jej dopady na tento typ výstavby (rešerš novinových článkov).....	22
5.6 Charakteristika súčasnej výstavby apartmánových rekreačných domov	26
5.7 Prípadová štúdia Bedřichov	35
6. Porovnanie situácie v Česku so situáciou v zahraničí	39
6.1 Situácia na Slovensku	40
6.1.1 Rešerš novinových článkov	40
6.1.2 Súčasný stav v tatranskom regióne	44
6.1.3 Porovnanie situácie na Slovensku so situáciou v Česku	44
7. Záver	46
Zoznam použitej literatúry a ostatných zdrojov	48
Zoznam príloh	56
Prílohy	57

Zoznam skratiek

CR	cestovný ruch
ČR	Česká republika
ČGS	Česká geografická společnost
ČSÚ	Český statistický úřad
EIA	hodnotenie vplyvu stavby na životné prostredie
CHKO	chráněná krajinná oblast
KRNAP	Krkonošský národní park
SLDB	Sčítání lidu, domů a bytů
OIR	objekty individuální rekreace
SEA	hodnotenie vplyvu koncepcie na životné prostredie

Zoznam grafov

Graf 1: Počet obcí s rekreačními apartmánovými domami v Česku v letech 1996–2013

Zoznam obrázkov

Obrázok 1: Stav projektov rekreačných apartmánových domov v obciach Česka v roku 2013

Obrázok 2: Odhad počtu rekreačných apartmánových bytov v obciach Česka v roku 2013

Zoznam tabuliek

Tabuľka 1: Typy lokalít výstavby rekreačných apartmánových domov v Česku

1. Úvod

Využívanie objektov k rekreácii a druhému bývaniu má v Česku dlhú tradíciu v podobe chatárenia a chalupárenia. Od konca 90. rokov 20. storočia sa aj tu začali prejavovať nové trendy druhého bývania, ktoré v zahraničí fungujú už niekoľko desaťročí. Jedným z týchto trendov je výstavba apartmánových rekreačných domov v atraktívnych lokalitách, ako sú horské oblasti, kúpeľné strediská, lokality v blízkosti vodných plôch a golfových ihrísk. V Česku prvé takéto objekty vznikli v tradičných destináciách cestovného ruchu v Krkonošiach či na Šumave a fenomén sa postupne rozšíril i do ďalších obcí. Výstavba v niektorých obciach (v lokalitách Krkonoše, Šumava, Moravskoslezské Beskydy) bola obdobne intenzívna ako v zázemí veľkých miest, kde prebieha proces suburbanizácie (Ouředníček, Temelová, Pospíšilová 2011).

Dôvody vzniku výstavby súvisia hlavne s inšpiráciou v alpských projektoch a snahou developerov dosiahnuť zisk. Touto výstavbou dochádza k posilneniu dopadov klasického cestovného ruchu a zároveň sa objavujú problémy špecifické pre tento druh výstavby. Nekontrolovaná výstavba môže mať negatívne dopady na okolné prírodné a krajinné prostredie, ekonomickú situáciu obce a tiež môže ovplyvniť sociálnu atmosféru v obci. Podľa Kadlecovej (2009) sa v Česku po veľkom boome výstavby od začiatku 21. storočia a neustálom raste dopytu začalo prejavovať znižovanie záujmu o kúpu apartmánových rekreačných bytov, čo môže byť spôsobené niekoľkými faktormi. Jedným z dôvodov je nesúhlas horských obcí s ďalšími investíciami v tejto oblasti, čo súvisí s rastúcim povedomím predstaviteľov obcí o nevýhodách spojených s touto problematikou. Ďalším faktorom je ich zvyšujúce sa množstvo a teda i prevaha ponuky nad dopytom, uspokojenie veľkého záujmu zahraničných klientov a tiež je diskutovaný vplyv súčasnej ekonomickej situácie. Kadlecová (2009) predpokladá, že kapacita tohoto typu rekreačnej výstavby už bola pravdepodobne vyčerpaná, trend bude spomaľovať a nových apartmánových rekreačných bytov sa bude stavať výrazne menej.

Cieľom tejto bakalárskej práce je nadviazať na výsledky diplomovej práce „*Geografické aspekty problematiky apartmánových rekreačných domů a bytů v Česku*“ od Veroniky Kadlecovej z roku 2009, analyzovať súčasnú (2013) lokalizáciu apartmánových domov, vývoj trhu s nimi, jeho ovplyvnenie svetovou ekonomickou krízou (2008) a dopady tohoto typu ubytovania na dotknuté obce v Česku. Prevedené bolo tiež terénne šetrenie v obci

Bedřichov, ako príkladnej obce s menším počtom apartmánových bytov. Bakalárska práca sa ďalej snaží overiť hypotézu, že tento trend sa spomalil až zastavil a tiež načrtnúť ďalšiu budúcnosť jeho vývoja. Časť práce je venovaná trendu rekreačných apartmánových domov v zahraničí, predovšetkým na Slovensku a následnému porovnaniu so situáciou v Česku.

2. Literatúra

2.1 Literatúra k druhému bývaniu

Na katedre sociálnej geografie a regionálneho rozvoja na Prírodovedeckej fakulte Univerzity Karlovej v Prahe má výskum rekreačného a druhého bývania pomerne bohatú históriu, prvé práce pochádzajú z konca 60. a 70. rokov 20. storočia (Vágner, Fialová a kol. 2004).

Publikácia „*Druhé bydlení v Česku*“ (Bičík a kol. 2001) sústreďuje dovedy existujúce jednotlivé publikačné aktivity vzniknuté na katedre do jednej. Nájde tu informácie týkajúce sa pojmu rekreačný objekt, typologie rekreačných lokalít, vývoja druhého bývania v Česku od stredoveku atď. Prináša zhrnutie vývoja druhého bývania po zmenách po roku 1989 a prezentuje túto problematiku v rôznych regiónoch s dôrazom na zázemie Prahy a stredné Čechy. Druhá v poradí, publikácia „*Regionální diferenciace druhého bydlení v Česku*“ (Vágner, Fialová a kol. 2004) sa venuje vývoju druhého bývania v jednotlivých regiónoch, na základe prevedeného terénneho výskumu.

Existuje i množstvo odborných článkov týkajúcich sa druhého bývania. Spomenúť možno napríklad článok „*Sociogeografické aspekty druhého bydlení a jejich regionální diferenciace (na příkladu Česka)*“ od Fialovej a Vágnera (2009), ktorý bol uverejnený v Geografickom časopise. Autori záverom konštatujú, že druhé bývanie po roku 1989 vstúpilo do ďalšej etapy svojích premien. Dochádza ku kvalitatívnym zmenám (predtým to boli zmeny kvantitatívne), ako sú zmeny v dostupnosti, vybavenosti objektov, zmeny využitia pozemkov a podobne. Dochádza i k transformácií funkcie objektov na komerčné účely alebo trvalé bývanie.

Zo zahraničia je možné uviesť publikáciu „*Tourism, mobility and second homes*“ od Halla a Müllera (2004), ktorá sa zoberá druhým bývaním v rôznych svetových lokalitách (zahrňuje príklady hlavne z anglosaských krajín). Kapitola od Timothyho (2004) sa venuje novým trendom v druhom bývaní v Spojených štátoch amerických.

2.2 Literatúra týkajúca sa nových trendov v druhom bývaní

Témou rekreačných apartmánových domov a novými trendmi v druhom bývaní sa ako prvá zaoberala vo svojej bakalárskej práci Kadlecová (2006). Na výsledky tejto práce nadviazala Kadlecová (2009) vo svojej diplomovej práci s názvom „*Geografické aspekty problematiky apartmánových rekreačních domů a bytů v Česku*“. Závěry uvedených prác boli publikované

v časopisoch (napríklad Kadlecová (2010) – *Geografické rozhledy*; Kadlecová, Fialová (2010) – *Moravian Geographical Reports*; Fialová, Kadlecová, Nožičková (2011) – *Czech Hospitality and Tourism Papers – Hotelnictví, lázeňství, turismus*; Kadlecová, Fialová (2012) – *Urbanismus a územní rozvoj*) a prezentované na konferenciách v Česku (napríklad Fialová, Kadlecová (2006), Fialová (2008), Nožičková, Fialová, Kadlecová, Vágner (2008); Kadlecová 2010; Fialová, Kadlecová (2012)) i v zahraničí – Poľsku (Fialová, Kadlecová, Nožičková, Vágner (2009)).

V roku 2009 vznikla publikácia „*Apartmenty ano či ne? Průvodce procesem plánování a rozhodování pro obce a veřejnost na příkladu Krkonoš*“, ktorá bola vydaná občianskym združením Náš kraj v spolupráci s Nadáciou na záchranu a obnovu Jizerských hôr, Agentúrou ochrany prírody a krajiny ČR, Správou KRNAP, Štátnym fondom životného prostredia, Operačným programom životného prostredia a miestnou akčnou skupinou "Přid'te pobejt!". „Pracovní krkonoško-jizerskohorská skupina si dala za úlohu celý problém popísať, pomenovať jeho príčiny a nájsť cesty ako celý proces kontrolovať a ovplyvňovať, či účinne vyjadriť prípadný nesúhlas“ (Flousková a kol. 2009, s.1).

O výstavbe apartmánových bytov v Krkonošiach sa tiež zdieľa Brožková (2010) vo svojej bakalárskej práci „*Udržitelný turismus a rezidentský management v centrální části Krkonošského národního parku*“. Takisto na Masarykovej univerzite v Brne vznikli práce, v ktorých ich autori analyzujú mimo iného aj trend výstavby apartmánových domov. Sú to napríklad diplomová práca „*Trvalá udržitelnost cestovního ruchu v okrese Semily*“ od Patočkovéj (2010) a bakalárska práca Slávika (2009) „*Lokální rozvoj krkonošské obce: možnosti a omezení*“ zahrňujúca prípadovú štúdiu obce Rokytnice nad Jizerou.

Turistickej urbanizácii v obci Čeladná v Beskydách sa venuje vo svojej diplomovej práci Bartolomová (2009). Čeladná zaznamenala v poslednom období dynamický rozvoj v súvislosti so vznikom najväčšieho golfového rezortu v Česku a prebehla v nej výstavba množstva nových objektov na trvalé a víkendové bývanie (prevažujú tu však nové objekty užívané na trvalé bývanie).

Na výstavbu rekreačných objektov v Česku financovaných zahraničnými (najmä nizozemskými) investíciami poprvýkrát upozornil Vorel (2004). Fenoménom internacionalizácie druhého bývania v Česku na príklade nizozemských investícií sa ďalej zaoberá Nožičková vo svojich kvalifikačných prácach (2007, 2010) a v článku (2011).

Príspevok Vágnera a Fialovej (2009) „*Trendy druhého bydlení v severských evropských zemích ve srovnání s Českem*“ z konferencie ČGS v Liberci ukazuje, že severské krajiny vykazujú prekvapivo veľkú podobnosť trendov v druhom bývaní s trendmi zaznamenanými v Česku aj napriek výrazne odlišným historickým, politickým, ekonomickým a socio-kultúrnym podmienkam týchto krajín. Spoluprácou medzi Univerzitou Karlovou a Umea University vo Švédsku (Vágner, Müller, Fialová 2011) vznikla štúdia, ktorá sa venuje porovnaniu vývoja, procesov a trendov spojených s druhým bývaním Česka ako postkomunistickej krajiny a severskej krajiny Švédska s dlhodobou demokratickou tradíciou.

Zo zahraničia je možné spomenúť Barkera (1982), ktorý vo svojom článku „*Traditional landscape and mass tourism in the Alps*“ už v 80. rokoch popisuje negatíva neúmernej výstavby apartmánových domov v alpských strediskách. Barnett (2007) v článku s názvom „*Central and Eastern Europe: Real estate development within the second and holiday home markets*“ analyzuje potenciál krajín strednej a východnej Európy pre rozvoj trhu s rekreačnými nehnuteľnosťami. Cortés-Jiménez a kol. (2012) publikovali výsledky posledného európskeho prieskumu timesharingu a jeho užívateľov v časopise *International Journal of tourism research*. Prieskum ukázal, že timesharing je významným sektorom európskeho trhu s ubytovaním a vo všeobecnosti sú spotrebitelia vysoko spokojní s jeho využívaním (porovnanie timesharingu a apartmánových domov poskytuje článok Kadlecovej a Fialovej (2012) v časopise *Urbanismus a územní plánování*).

3. Metodika

V tejto bakalárskej práci boli využité predovšetkým metódy kvalitatívneho výskumu. Na začiatku práce prebehlo oboznámenie sa so skúmanou problematikou rekreačných apartmánových domov prostredníctvom dostupnej literatúry – odborných článkov, bakalárskych a diplomových prác, článkov v novinách a podobne.

Ďalším krokom bola práca s databázou projektov rekreačných apartmánových domov v Česku vytvorenou V. Kadlecovou v jej diplomovej práci v roku 2009. Cieľom bolo zistiť, či sú objekty, ktoré boli v tom období vo výstavbe, dostavané a doplniť databázu o novovzniknuté objekty. Bola využitá metóda vyhľadávania na internetových stránkach. Vyhľadávanie prebehlo pomocou vyhľadávača Google, kde boli zadávané názvy už známych objektov. Prínosné boli stránky *www.novostavby-v-cesku.cz* a *www.byty-nemovitosti.cz*, zaoberajúce sa novostavbami a nehnuteľnosťami v Česku. Ďalej boli využité stránky samotných developerov, realitných kancelárií, realitných časopisov, spravodajských serverov a elektronické archívy periodík ako sú *Mladá Fronta Dnes*, *Hospodářské noviny*, *E15 Ekonomický týdeník*, stránky *Českej televízie* a slovenských periodík *Sme* a *Trend*. Do vyhľadávania boli zadávané kľúčové slová a to slovné spojenia „apartmánové byty“, „rekreační byty“, „horské byty“, „byty na horách“, „apartmány na horách“, „rekreačné bývanie“, „apartmány na predaj“ a pod. Z týchto zdrojov boli získané informácie potrebné pre aktualizáciu databázy a z článkov boli získané informácie o dianí v tejto oblasti, v Česku predovšetkým v období od vypuknutia ekonomickej krízy v roku 2008, na Slovensku od roku 2002, kedy tam bol vystavaný prvý apartmánový dom. Prínosné bolo tiež nahliadnutie do katastru nehnuteľností.

Je nutné brať do úvahy, že vzhľadom k vybranej problematike a použitým metódam nie je možné považovať databázu za úplnú. Tvorbu databáze správdzalo viacero komplikácií: chýbajúce informácie o už vypredaných objektoch, nefunkčné stránky niektorých projektov alebo ich neaktuálnosť. Taktiež sa časom zistilo, že existujú aj stránky propagujúce objekty, ktoré sa ani nezačali stavať a boli zrušené, prípadne príslušný stavebný úrad o nich vôbec nevedel (viz príloha 3).

Tieto nejasnosti boli riešené nasledovne. V prípade známeho kontaktu na predajcu – developera alebo realitnú kanceláriu, boli využité prvky metódy mystery shopping. Mystery shopping je skrytým zúčastneným pozorovaním, prostredníctvom ktorého je možné

subjektívne vnímané pracovné chovanie zamestnanca pri predaji objektívne posúdiť. Deje sa tak prostredníctvom mystery shoppera (hodnotiteľa), ktorý predstiera nákupný záujem, požaduje službu alebo si necháva poradiť (Böhm et al. 2005 in Wagnerová, Baarová 2008). V tomto prípade bol na adresu predajcu odoslaný email, v ktorom bol prejavovaný záujem o danú nehnuteľnosť a ktorý obsahoval žiadosť o informácie o aktuálnom stave projektu. Kontaktovaných predajcov bolo celkom 26 a získaných odpovedí 18. Odpovede boli pomerne rýchle, pracovníci prejavili ochotu poradiť a byť k dispozícii pri kúpe apartmánu.

Ďalšie overovanie nejasností prebehlo kontaktovaním predstaviteľov obcí. Kontakt na nich bol získaný na webových stránkách obcí. Starostom bol odoslaný email, ktorý obsahoval okrem otázky ku konkrétnym projektom v ich obci aj prosbu o zhodnotenie vplyvu výstavby apartmánových domov na obec, vplyvu ekonomickej krízy na túto výstavbu a taktiež otázku o budúcnosti tohoto trendu v danej obci (následný telefonický rozhovor bol ďalej konkretizovaný podľa získaných odpovedí). Zaslaných bolo spolu 20 emailov. Písomne odpovedal iba jeden starosta, a to starosta Vrchlabí. Ostatní predstavitelia boli približne po týždni od odoslania emailu kontaktovaní telefonicky, v prípade neúspechu potom opakovane. Rozhovor sa podarilo previesť len so 7 starostami (Čeňkovice, Černý Důl, Horní Maršov, Josefův Důl, Loučná pod Klínovcem, Rokytnice nad Jizerou, Vítkovice) a jednou tajomníčkou (Mladé Buky). Pre objasnenie situácie v ostatných obciach boli kontaktované príslušné stavebné úrady telefonicky aj emailom. Zo 14 kontaktovaných bolo získaných 12 odpovedí (príslušné stavebné úrady pre obce Albrechtice v Jizerských horách, Bystřice, Frymburk, Harrachov, Janské Lázně, Krásná Lípa, Malá Morávka, Pasohlávky, Pec pod Sněžkou, Špindlerův Mlýn, Vítkovice, Železná Ruda). Emailom boli požiadané o vyjadrenie aj iné zainteresované osoby (Harrachov, Vysoké Tatry).

Nakoniec prebehlo terénne šetrenie v obci Bedřichov v Jizerských horách (v dňoch 8. a 13. 7. 2013). Bedřichov nie je typickým miestom masovej výstavby, bol zvolený ako jedna z príkladných obcí s menším počtom apartmánových bytov, v ktorej bolo zaujímavé sledovať pôsobenie tejto výstavby na obec. Bol prevedený riadený rozhovor s pani Pavlínou Klížovou, ktorá má na starosť administratívu obce a niekoľko ďalších riadených rozhovorov s rezidentmi obce a osobami, ktoré do obce pravidelne dochádzajú za prácou, ale trvalé bydlisko majú inde.

4. Druhé bývanie a jeho nové trendy

Jedným z charakteristických rysov súčasnej spoločnosti je neustály rast voľného času. V posledných desaťročiach, v súvislosti s urbanizáciou a rozvíjajúcim sa mestským spôsobom života, sa voľný čas a s ním spojený cestovný ruch a rekreácia stali nedeliteľnou súčasťou života ľudí v období prechodu k postindustriálnej spoločnosti (Bičík a kol. 2001).

„Druhé bývanie chápeme ako komplex javov a procesov, spojených s objektom (či časťou objektu), ktorý je prechodným miestom pobytu vlastníka(ov), či užívateľa(ov), využívajúceho(ich) tento objekt k prevažne k rekreačným účelom“ (Vágner, Fialová a kol. 2004, s.20). Je možné stretnúť sa s rôznymi definíciami tohto pojmu.

Výskyt druhého bývania sa datuje v modernom pojatí vo svete zhruba od konca 19. storočia a proces jeho rozvoja trvá dodnes. Impulzom k masovejšiemu rozvoju individuálnej rekreácie na území Česka bolo medzivojnové obdobie, kedy začalo dochádzať k zvýšeniu objemu voľného času (výraznejší rast však nastal až v období po 2. svetovej vojne a od 60. rokov 20. storočia). Bohatí mešťania si stavajú rekreačné domy a vily v zázemí miest pričom stredná a nižšia vrstva si zakladá prvé chatové oblasti v návaznosti na pôvodné zrubové obydlia a trampovanie so stanami. Po druhej svetovej vojne zaznamenalo veľký rozmach chalupárenie, a to v súvislosti s odsunom Nemcov, po ktorých zostalo množstvo neosídlených domov a to hlavne v pohraničí. Dôležitým medzníkom v rozšírení druhého bývania boli následky politických udalostí z konca 60. rokov. Značná časť obyvateľstva poznamenaná normalizáciou uniká do vlastného, súkromného prostredia chát a chalúp, kde získava možnosť seberealizácie. Za vrchol výstavby objektov druhého bývania v Česku sú považované 70. roky a začiatok 80. rokov. V období rokov 1970–1991 sa počet OIR zvýšil 2,5 krát, čo vo svetovom merítku prakticky nemá obdobu (Bičík a kol. 2001).

Zmena politických a spoločensko-ekonomických podmienok počiatkom 90. rokov zasiahla i oblasť druhého byvania. Dochádza k poklesu výstavby nových objektov, čo je spôsobené faktormi ako sú seberealizácia v práci a s tým súvisiaci pokles voľného času, cestovanie do zahraničia, iné formy tuzemskej rekreácie, vyššie náklady na dopravu a podobne (Bičík a kol. 2001). Menia sa spôsoby trávenia voľného času, takisto aj typy rekreačných nehnuteľností. Stierajú sa rozdiely medzi chatárskymi a chalupárskymi lokalitami, mení sa vzhľad a vybavenosť objektov. Tieto objekty môžu slúžiť aj ako pracovisko vďaka moderným technológiám (počítače, internet, mobilné telefóny). Dochádza

ku zmene početnosti a periodicity dochádzky. Prebieha **transformácia funkcie objektov na trvalé bývanie a komerčné využitie** (prenájom, predaj) (Fialová, Vágner 2009).

K novým trendom patrí ďalej **internacionalizácia** druhého bývania. Češi si nakupujú nehnuteľnosti v zahraničí, takisto cudzinci nakupujú nehnuteľnosti na území Česka. Príkladom zahraničných investícií do rekreačných lokalít na území Česka sú „*holandské vesničky*“. Tomuto fenoménu sa venuje Nožičková vo svojich kvalifikačných prácach (2007, 2010) a v článku (2011). Navrhuje termíny rekreačný areál a rekreačná dedina ako alternatívu k médiami a verejnosťou používanému neadekvátnemu označeniu „*holandské vesničky*“. „Za rekreačný areál je označovaný ucelený súbor objektov, resp. ubytovacích jednotiek určených k prechodnému ubytovaniu hosťov a vlastníkov jednotiek, s ďalšími zariadeniami a plochami slúžiacich k rekreácii a iným potrebám rekreantov. Svojou vnútornou organizáciou a rozsahom poskytovaných služieb sa rekreačný areál podobá iným hromadným ubytovacím zariadeniam. Rekreačná dedina je súbor individuálnych objektov, ktoré sú primárne využívané k rekreačným účelom vlastníkov objektov, ich príbuzných a priateľov, pričom ďalšie funkcie alebo ich premenu nie je možné vylúčiť“ (Nožičková 2010, s. 31).

V rôznej fáze výstavby sa v Česku nachádza viac ako 25 „*holandských vesničiek*“ (najviac v Královohradeckom kraji). Podľa najnovších výsledkov medziuniverzitného výskumu „*Holandské vesničky v Čechách: nová forma mezinárodního turismu na počátku 21. století*“, ktorý bol prevedený v 5 lokalitách (Čistá, Vidochov, Stárkov, Proseč, Lipno nad Vltavou), je v súčasnosti rada objektov v rekreačných vesničkách na predaj a v niektorých lokalitách je patrné chátranie. Vo vrchole letnej sezóny dosahovali obsadenosť maximálne 50 %. Čo sa týka národnosti klientely, objekty boli využívané z tretiny nizozemskou, z tretiny nemeckou a z tretiny českou klientelou. Je možné konštatovať, že éra „*holandských vesničiek*“ v Česku má svoj vrchol za sebou (Fialová, Horáková 2013).

S účinnosťou od 19. júla 2011 platí novela č. 206/2011 Sb. devízového zákona č. 219/1995 Sb, podľa ktorej môžu v Česku nadobúdať akékoľvek nehnuteľnosti bez obmedzenia občania Európskej únie a tiež občania z tretích krajín. Touto novelou bol zrušený § 17 devízového zákona, ktorý obsahoval obmedzenie pre nadobúdanie nehnuteľností zahraničnými občanmi ako fyzickými osobami. Účelom bola ochrana trhu s českými nehnuteľnosťami. Legálnym spôsobom, ktorým si cudzinec mohol nehnuteľnosť zakúpiť bolo založenie obchodnej spoločnosti v Česku. S tým boli v priebehu jej existencie spojené všetky úkony, ktoré s vlastníctvom spoločnosti súvisia a následne komplikácie s jej likvidáciou.

Česko dostalo od Európskej únie výnimku, ktorá zaručila zachovanie obmedzenia nákupu realít a vlastníctva nehnuteľností cudzincami po dobu 5 rokov od vstupu do Európskej únie (súčasť Zmluvy o pristúpení ČR do EÚ) (Ishihara 2013).

Timesharing alebo „časové spolupodielníctvo“ sa objavil v 70. rokoch 20. storočia v USA a západnej Európe, v Česku až v nedávnej dobe. Je to „druh ubytovania, v ktorom užívateľ vlastní jeden či viac časových intervalov (týždňov) v roku v destinácii cestovného ruchu, väčšinou na dlhšiu dobu“ (Weaver, Lawton 2006 cit. v Kadlecová 2009). Medzi výhody timesharingu patrí napríklad nižšia prvotná investícia v porovnaní s nákupom rekreačnej nehnuteľnosti, lepšia obsadenosť vďaka striedaniu majiteľov časovej jednotky, žiadne starosti s údržbou, zabezpečením a pre obec prísun rekreačných poplatkov. Timesharing prekonal masový boom a so svojím takmer 1000% rastom za posledných 20 rokov sa označuje za dynamicky rozvíjajúce sa odvetvie. V Česku však zatiaľ nie je pre tento produkt cestovného ruchu dôvera v dôsledku častého podvodného jednanja pri jeho predaji (Kadlecová, Fialová 2012). Nasledujúce údaje pochádzajú zo zistení posledného realizovaného výskumu timesharingu a jeho majiteľov v Európe. Bol prevedený v roku 2007 u vlastníkov z 12 európskych krajín (medzi nimi aj Česko). Väčšina timesharingových nehnuteľností Európanov je lokalizovaná v Európe (85,7 %), nasledujú Severná Amerika a Karibik (12,7 %). Najviac objektov sa v rámci Európy nachádza v Španielsku (47,7 %). V roku 2007 dosahoval európsky hotelový sektor obsadenosť 35,7 %, kým sektor timesharingu 71,7 %. Dve tretiny európskych užívateľov timesharingu vlastní svoju časovú jednotku v zahraničí (vlastníctvo v zahraničí prevažuje medzi obyvateľmi napríklad Španielska, Talianska, Portugalska, Grécka, Fínska, Maďarska), zvyšok vo vlastnej krajine (vlastníctvo v tuzemsku prevažuje medzi obyvateľmi z napríklad Veľkej Británie, Belgicka, Holandska, Nemecka a Francúzska). Väčšina majiteľov uvádza umiestnenie jednotky na pláži (Cortés-Jiménez a kol. 2012).

Najrozšírenejším novým trendom v Česku je zakúpenie si vlastného **rekreačného bytu** v atraktívnych lokalitách ako sú vidiecké horské oblasti, kúpele, lokality v blízkosti vodných plôch alebo golfových ihrísk (Kadlecová, Fialová 2012). Tieto nové trendy sa v rozvinutých krajinách objavili už v druhej polovici 20. storočia.

5. Rekreačné apartmánové domy v Česku

5.1 Pojem „apartmánový byt“

Pojem „*apartmánový byt*“ české stavebné úrady nepoznajú, nevyskytuje sa totiž v stavebnom zákone (Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů). Zaviedli ho realitné kancelárie a developeri, ktorí v tejto oblasti podnikajú. Tieto byty a domy bývajú inzerované priamo ako rekreačné alebo ako „*vhodné na trvalé a rekreačné bývanie*“, prípadne „*na bývanie v atraktívnej lokalite*“ (Kadlecová 2009). Termín „*apartmánový byt*“ bol pre oblasť výskumu druhého bývania v Česku zavedený v bakalárskej práci Kadlecovej (2006). Za „*apartmánové byty*“ považuje byty situované v bytovom dome, ktorý je novo postavený alebo zrekonštruovaný (od konca 90. rokov) a slúži z veľkej časti rekreačným účelom. Ďalej bol jav tejto výstavby zmienený v typológii objektov druhého bývania (Fialová, Kadlecová 2006).

Tento pojem býva často nahradzovaný termínami „*rekreačný byt*“, „*ski-apartmán*“, „*horský byt*“, „*ski byt*“, „*rekreačný apartmán*“, „*rekreačný apartmánový byt*“ (Kadlecová 2009), prípadne len „*apartmán*“. Termíny „*ski-apartmán*“, „*horský byt*“, „*ski byt*“ už svojím názvom lokalizujú apartmánové byty do horských oblastí. Predmetom štúdia tejto bakalárskej práce sú však apartmánové byty vyskytujúce sa aj v ostatných atraktívnych lokalitách.

5.2 Vznik a rozdelenie rekreačných apartmánových domov v Česku

Výstavba rekreačných apartmánových domov v Česku začala v druhej polovici 90. rokov 20. storočia. Prvé takéto stavby vyrástli v známych strediskách cestovného ruchu, ako sú napríklad Rokytnice nad Jizerou, Železná Ruda, Harrachov a Špindlerův Mlýn.

Lokality výskytu rekreačných apartmánových domov je možné rozdeliť do 5 kategórií. Do prvej kategórie spadajú obce v horských a podhorských oblastiach, v ktorých rekreanti nachádzajú možnosti pre športové aktivity ako sú lyžovanie a turistika. Druhú skupinu možno vymedziť pre objekty realizované v strediskách pri vodných plochách, ktoré ponúkajú podobné aktivity ako tradičné destinácie druhého bývania. Do tretej kategórie patrí zázemie golfových ihrísk, do štvrtej kategórie kúpeľné strediská. Piatu kategóriu tvoria lokality, ktoré ponúkajú zároveň niekoľko atraktivít, pričom žiadna výrazne neprevažuje.

Dôvody započatia výstavby sú rôzne. Niektoré obce začali tieto byty stavať samy, pôvodne s účelom na trvalé bývanie (Harrachov, Pec pod Sněžkou). Nezáujem miestnych obyvateľov a neochota kupcov presídlieť sa natrvalo do daných obcí spôsobili, že obce museli rozpredať byty pre rekreačné účely. Vo vybraných obciach výstavbu spôsobil rozhodnutie politikov, ktorí zvolili rekreačné byty ako prostriedok rozvoja obce (Lipno nad Vltavou, Čeladná). Ďalším impulzom rozvoja výstavby apartmánových domov bolo rozpredávanie obecných pozemkov a objektov za účelom splatenia dlhov radníc (Rokytnice nad Jizerou). V poslednom desaťročí však prevažujú projekty, do ktorých investovali súkromné developerské spoločnosti (Kadlecová 2009).

Kadlecová (2009) ďalej rozlišuje apartmánové rekreačné domy podľa spôsobu vzniku. Do prvej kategórie patria apartmánové domy, ktoré vznikli prestavbou objektov, slúžiacich pôvodne iným účelom. Sú to napríklad rekonštruované podnikové rekreačné chalupy, penzióny, budovy verejného vybavenia (bývalá nemocnica v Hornom Maršove), či prestavané továrne. Druhou kategóriou sú novostavby rekreačných domov, ktoré sú stavané na území obce, ale svojím zjavom nepôsobia príliš rušivo v pôvodnej zástavbe (napr. apartmánový dom Kamenice v Harrachove). Do poslednej kategórie spadajú projekty, ktoré sú stavané na „zelenej lúke“, väčšinou na okrajoch obcí (apartmány Sachrův kopec Harrachov).

Pre účely diplomovej práce Kadlecovej (2009) boli obce s výskytom apartmánových rekreačných bytov rozdelené tiež na základe počiatku výstavby prvého domu a celkového počtu bytov v obci (približný odhad, oficiálne štatistiky neexistujú). Do prvej kategórie patria obce, v ktorých bol prvý apartmánový dom vystavaný pred rokom 2001 a tiež obce, v ktorých počet apartmánových bytov dosahuje neúmerne hodnoty (nad 200 bytov v obci), pričom výstavba mohla začať neskôr. Druhú skupinu tvoria obce, v ktorých výstavba započala neskôr (medzi rokmi 2002 a 2008, nachádza sa v nich aspoň 1 dokončený apartmánový dom a rekreačných apartmánov celkom tam nie je viac ako 200. Treťou kategóriou sú obce, v ktorých bol prvý apartmánový dom vystavaný v roku 2008 alebo bol v čase vzniku uvedenej diplomovej práce vo výstavbe. Výber obcí pre dotazníkové šetrenie rezidentov v diplomovej práci Kadlecovej (2009) prebehol tak, aby boli zastúpené všetky tri typy obcí (Harrachov, Horní Maršov, Josefův Důl). Cieľom bolo zistiť, ako závisí názor občanov na túto problematiku od stupňa vývoja výstavby rekreačných apartmánových bytov. Z výsledkov šetrenia vyplynulo, že iritačný index (nevraživosť) rastie so zvyšujúcim sa množstvom týchto objektov v obci. Obyvatelia obce, v ktorej mal byť vystavaný prvý rekreačný apartmánový

dom očakávali skvalitnenie služieb v obci a rast tržieb miestnych podnikateľov. Takéto očakávania mali zo začiatku aj obyvatelia ostatných obcí, v ktorých je výstavba v pokročilejšom štádiu. Ich očakávania sa však nenaplnili. Títo obyvatelia si už viac uvedomujú problémy, ktoré tento typ výstavby prináša a zastávajú nesúhlasný postoj (Fialová, Kadlecová 2012).

5.3 Aktéri

Problematika je veľmi komplexná a týka sa mnohých aktérov, ktorými sú rezidenti, samospráva obce, štátna správa, majitelia bytov a developeri.

Investori často stavajú čo najlacnejšie za účelom veľkého zisku a apartmány bývajú stavebne a architektonicky nekvalitné. Atraktivita lokality a istá módnosť zaručujú rýchle rozpredanie bytov ešte pred zahájením stavby. S predaním apartmánov však záujem investora o lokalitu končí (Floušková a kol. 2009). Ďalším aspektom, ktorý láka investorov na túto výstavbu je znížená sadzba DPH pri výstavbe bytov. Pri výstavbe hotela alebo penziónu na podnikanie sa odvádza vyššie DPH. Pre ilustráciu, od vzniku republiky až do konca roku 2007 boli stavebné práce poskytnuté pre účely bývania zdaňované zníženou sadzbou 5 % (Česko dostalo od EÚ výnimku). Rozdiel medzi základnou a zníženou sadzbou bol značný (základná sadzba v tomto období bola 23 %, 22 %, 19 %). Sadzby sa časom menia s novelizáciami zákona. V súčasnosti (2013) sa uplatňuje znížená sadzba 15 % (základná 21 %). Do konca roka 2009 tiež platilo pre novostavby oslobodenie od dane z nehnuteľnosti (Ministerstvo financií ČR 2013). Investori používajú pri výstavbe rôzne kľučky. Oblúbenou je „zmena stavby pred dokončením“. Stavba penziónu, hotela, rodinného domu alebo aj napr. sanatória sa môže zmenou stavby nakoniec premeniť na apartmánové byty, keďže zákon to dovoľuje (Kadlecová 2009, Leschtina 2007, Slavík 2010).

Miestni obyvatelia sú tí, ktorí najviac pociťujú nevýhody a dopady spojené s výstavbou apartmánových domov. Obce by mali neúmernej výstavbe brániť a to prostredníctvom územného plánu (Kadlecová 2009). Územný plán je v podstate jediným nástrojom, ktorým je možné túto výstavbu aspoň čiastočne regulovať. Je potrebné vedieť, aké sú limity rozvoja územia, potenciál pre jeho rozvoj a ekonomické možnosti obce. Dôležité z pohľadu verejnosti je, že má možnosť vyjadriť sa v jednotlivých etapách procesu zhotovenia územného plánu a ďalej aj pri územnom a stavebnom riadení (Floušková a kol. 2009).

Manuál Flouskovéj a kol. (2009) definoval tri základné úskalia, ktoré nastávajú pri riešení problematiky apartmánových bytov a ktoré by bolo potrebné zmeniť. Prvým je absencia pojmu apartmán v českej legislatíve, aj napriek tomu, že tento termín je často používaný. Ďalším je problematika nezávislého a nezaujatého hodnotenia vplyvu koncepcie (v procese SEA) alebo zámeru na životné prostredie (v procese EIA) a tiež posudzovanie vplyvu na územie sústavy Natura 2000. Povinnosť investorov hradiť náklady spojené s týmito procesmi síce šetrí štátny rozpočet, dochádza však k vytváraniu nezdravých vzťahov medzi investormi a posudzovateľmi a proces tak stráca objektivitu (príkladom je zlyhanie procedúry EIA pre projekt na Horních Mísečkách). Tretím úskalím sú možnosti priamych a nepriamych príjmov obcí z cestovného ruchu do obecného rozpočtu (napríklad poplatky, zdieľané dane). Pre túto oblasť by bola potrebná reforma.

5.4 Dopady výstavby rekreačných apartmánových domov na obce

Cestovný ruch so sebou prináša environmentálne, sociálne a ekonomické dopady (Pásková, Zelenka 2002). V prípade rekreačných apartmánových domov sa jedná sa predovšetkým o posilnenie dopadov klasického cestovného ruchu, zároveň sa však objavujú problémy špecifické pre tento druh výstavby (Kadlecová 2009).

5.4.1 Dopady na prírodné a krajinné prostredie

Obrovské apartmánové komplexy často svojím architektonickým štýlom narušujú prirodzenú urbanistickú koncepciu obcí, čím sa pretvára tradičný ráz horských sídiel do mestskej podoby. V súvislosti s tým je možná strata genia loci (Zelenka 2008, cit. v Kadlecová, Fialová 2012), z ktorého pramení turistická atraktivita týchto lokalít (Kadlecová, Fialová 2012).

Podľa Slávika (2009) tento druh výstavby nemá priame dopady na prírodné prostredie, avšak vytvára nepriame dopady svojou prevádzkou. Ich nárazové využívanie zvyšuje tlak na lyžiarske areály, dopravnú infraštruktúru, včetně parkovania, likvidáciu odpadu, odber vody a podobne (Flousková a kol. 2009).

5.4.2 Sociálne dopady

Sociálne dopady predstavujú neúmyselné negatívne efekty na sociálnu atmosféru v obci a vnímanie miestnych obyvateľov. Touto výstavbou dochádza k nárazovému nárastu ubytovacích kapacít, ktoré sú však využívané s veľkými sezónnymi výkyvmi. Prispievajú k zvýšeniu sezónnosti v turistických strediskách (Kadlecová, Fialová 2012). Rezidenti tak

musia čeliť dvom extrémom a to vysokej návštevnosti a preľudnenosti obcí behom hlavnej turistickej sezóny a naopak prázdnych ulíc a opusteným nehnuteľnosťami v období mimo hlavnú sezónu a mimo víkendov. Dochádza k vzniku efektu tzv. „mŕtvych domov“, či „domov duchov“, v Taliansku nazývajú obdobnú problematiku „studené postele“ (Fialová, Horáková 2013).

Podľa dotazníkového šetrenia Kadlecovej (2009) sa miestni obyvatelia len zriedkavo stretávajú s vlastníkmi rekreačných apartmánových bytov. Niektoré projekty, ako napríklad projekt Anenský dvůr v Harrachove, by sa dali prirovnať ku tzv. gated communities (uzavretým rezidenčným komplexom, do ktorých je prostredníctvom oplotenia či bezpečnostných agentúr zakázaný prístup tým, ktorí v objekte nebývajú alebo nemajú na vstup povolenie (Brabec, Machala 2013)).

Zmenu fyzického prostredia obce doprevádzajú zmeny v sociálnej štruktúre, čo môže ovplyvniť socioekonomické správanie obyvateľov. Apartmánové domy nepredstavujú výrazný potenciál pre zamestnanosť (prípadná možnosť zamestnania je silno odborovo obmedzená) ani zaistenie vyššej životnej úrovne v obci. Koncentrovaný CR je pre miestnych obyvateľov záťažou, spája sa so stratou kľudu, narušením tradičného životného štýlu, vyššími cenami, zvýšeným rizikom krádeží a podobne (Floušková a kol. 2009).

Postoj rezidentov sa mení v súvislosti so zvyšujúcim sa počtom rekreačných apartmánov v destinácii. Nespokojnosť miestnych obyvateľov môže viesť až k tzv. derezidenciacii, teda k ich vystáhovaniu sa z obce. Paradoxne tak v obci dýchá k nárastu počtu bytov a zároveň obec rezidentov stráca (Kadlecová 2009, Ouředníček, Temelová, Pospíšilová 2011).

5.4.3 Ekonomické dopady

Medzi pozitívne ekonomické dopady výstavby apartmánových rekreačných bytov patrí podobne ako v prípade cestovného ruchu obecne zvyšovanie príjmov, zamestnanosti, investícií a kvality infraštruktúry (Pásková 2008).

Takisto sa však objavuje aj množstvo negatívnych dôsledkov pre obec ako sú zvýšené nároky na údržbu okolia nehnuteľností a komunikácii, nakladanie s odpadom a zanedbateľný príjem do rozpočtu obce. Štátna daňová politika nezaisťuje dostatočné zapojenie majiteľov rekreačných bytov do miestneho poplatkového a daňového systému obce. Vlastníci bytov tu totiž nemajú nahlásené trvalé bydlisko a tak obec nedostáva na tieto osoby prostriedky do svojho rozpočtu (tzv. rozpočtové určenie daní). Zároveň obce nezískavajú ani rekreačné

poplatky z lôžok, ako sa deje v komerčných ubytovacích zariadeniach (hotely, penzióny a pod.) (Kadlecová, Fialová 2012).

Tieto poplatky by obec mohla získavať tiež z prenájmu apartmánov majiteľmi (čo je tiež častým javom), preukazovanie je však zložité. Obec tak nemá možnosť reálne využiť hlavný zdroj potencionálnych príjmov a dlhodobé prínosy z apartmánov sú tak pre obec minimálne (Flousová a kol. 2009).

V mnohých obciach existuje množstvo služieb pre turistov a naopak základné služby pre miestnych obyvateľov chýbajú. Očakávanie rezidentov, že sa po výstavbe apartmánových domov zlepší ich situácia sa ale nenaplnilo. Podľa Páskovej a Zelenky (2002) tento jav býva označovaný ako tzv. turistifikácia. Je to proces, pri ktorom dochádza k vytlačovaniu základných funkcií sídla, ktoré sa stáva destináciou cestovného ruchu. Jednotlivé efekty turizmu pôsobia vo vzájomnej synergii a pôvodná rezidenčná funkcia je vytlačovaná funkciou turistickou, čo môže viesť ku vzniku tzv. turistického ghetta (Kadlecová 2009).

Ďalším rizikom je, že obec môže kvôli strate genia loci prísť o turistov a tým stratiť zisky z turizmu. Tento jav sa nazýva efekt turistickej pasce, pod ktorým sa rozumie negatívne pôsobenie neregulovaného CR, ktorý svojimi podnikateľskými aktivitami znehodnocuje svoj vlastný kapitál (kultúrne a prírodné hodnoty destinácie) a tak i predpoklady pre svoj udržateľný rozvoj (Pásková, Zelenka 2002).

5.5 Svetová ekonomická kríza a jej dopady na tento typ výstavby (rešerš novinových článkov)

Nasledujúca podkapitola obsahuje rešerš novinových článkov periodík ako sú MF DNES, Hospodářské noviny a E15 Ekonomický týdeník dostupných v ich elektronických archívoch. Informácie sa týkajú vývoja trendu apartmánových domov v Česku počas obdobia ekonomickej krízy všeobecne, potom je poskytnutý priestor na správy z konkrétnych lokalít.

V uplynulých rokoch sa v Česku významne rozvíjala výstavba rekreačných rezidenčných projektov v horských strediskách. V posledných rokoch ľudia na horách dávali prednosť bytovým domom pred chatami a chalupami (Kučera 2009). I drahé apartmány boli často predané skôr ako boli dostavané (Frouzová 2009). V druhej polovici roku 2008 sa i tejto oblasti výrazne dotkla finančná kríza a zhoršená ekonomická situácia. Realitná kríza zasiahla horské byty viac než iné nehnuteľnosti (Grygera 2010) a najviac z rekreačných nehnuteľností (Němeček 2012). V roku 2009 oproti zimnému obdobiu predchádzajúceho

roku predaj rekreačných nehnuteľností výrazne poklesol, v závislosti na lokalite až o 60 % (Kučera 2009).

Najčastejším dôvodom poklesu predaja je hospodárska kríza – klienti chcú mať peniaze k dispozícii pre svoje aktuálne potreby a nechcú sa zaväzovať k splácaniu hypotéky. Druhá časť potenciálnych kupcov, ktorí potrebnú hotovosť majú, čakajú či ceny neklesnú. Developeri projekty presúvajú na neskoršiu dobu alebo dočasne prerušujú realizáciu. Predaj bytov na trhu sprevádzajú rôzne marketingové akcie, najčastejšie v podobe kuchýň či poukážok na vybavenie bytu (Kučera 2009).

Výstavbu predovšetkým horských apartmánových bytov spomalil tiež prístup bánk, ktoré v období krízy zmenili pohľad na financovanie druhého bývania. Radia túto oblasť do rizikovejšej kategórie a sprísnil podmienky úverov. Kríza však není jedinou príčinou poľavujúceho záujmu o byty v českých horách. Realitné kancelárie zaznamenali odliv kupujúcich do alpských stredísk, kde sú tieto komplexy kvalitnejšie. Českým projektom chýbajú ďalšie služby ako napríklad wellness. Taktiež na trhu chýbajú spoločnosti, ktoré by apartmány obsadzovali a starali sa o ich údržbu v prípade ich kúpy za účelom investície (Lichtenegerová 2011, možnosť porovnávania s timesharingom Kadlecová, Fialová 2012). Stáva sa, že kvalita často neodpovedá cene. Budovy v mnohých horských oblastiach sú podobné satelitným mestečkám v okolí veľkých miest a vyrastajú tu monštrózne horské sídliská (Šarešová 2010).

Podľa iných zdrojov však záujem o takéto byty ani v čase krízy nepoľavoval. Napríklad, objekty luxusného projektu Konopiště resort získali v marci 2009 stavebné povolenie a začali sa predávať byty z prvej etapy. „Záujem manažérov o komfortné bývanie kvôli kríze ochabol, ale ľudia z vrcholu spoločenského rebríčka i naďalej vyhľadávajú ojedinelé luxusné rezidencie v dobrých lokalitách,“ uviedol maklér z realitnej kancelárie Svoboda & Williams (Kalab 2009). V rokoch 2009 a 2010 sa o tomto veľkolepom projekte, ktorý mal zahrňovať aj 21 originálnych víl, objavovali viaceré správy v tlači. Dokončenie sa plánovalo na rok 2013. Podľa informácií príslušného stavebného úradu sa však na tomto mieste doteraz stavať nezačalo, hoci stavebné povolenie je stále platné. O kríze sa vyjadruje aj riaditeľ developerskej spoločnosti Ernesta s.r.o., ktorá postavila apartmánové byty na Lipne: „Dopady krízy sme tiež pocítili, avšak nie zásadne. Tento druh nehnuteľností je považovaný za určitý spôsob bezpečnej investície. Záujem o krátkodobé nájmy apartmánov je v letnej aj v zimnej sezóne vysoký“ (Ekonomický týdeník E15 2010). Taktiež v Čeladnej sa stavia

aj v dobe krízy. Conti Real Čeladná ako jeden z mála developerov nepredával nové byty zo zľavou, naopak, ich cenu dvakrát zvýšil o tri percentá (Baďura 2009). Podľa článku Špačkovej (2008) však tvrdenia developerov nemusia byť pravdivé. Na internete zvyknú písať, že ponúkajú len niekoľko posledných bytov, v skutočnosti je to však reklamný trik. Správy o predaji objektov, ktoré dodnes neboli vystavané, je tiež možné považovať za mystifikáciu a reklamu.

Nezáujem o rekreačné byty trval od septembra 2008, na jeseň v roku 2010 však ľudia začali opäť nakupovať. V Krkonošiach sa trh prehrial vďaka rozsiahlej výstavbe v rokoch 2000 až 2007. Navyše výstavbu brzdí stavebná uzávera (Grygera 2010). Každý, kto mal záujem, si tu nejaký horský apartmán kúpil. Záujemci o druhé bývanie sa preto začali rozhliadať i po iných horách, kde sú ceny bývania napríklad o polovicu nižšie. Do stredu záujmu sa dostáva Šumava, Orlické hory, Jeseníky a Beskydy (Ghaniová 2010). Ďalšími horami v centre záujmu sú podľa Grygera (2010) Jizerské hory, Krušné hory a Javorníky.

Čo sa týka cien, tak začiatkom roka 2010 ceny horských bytov klesli v niektorých miestach až o pätinu. V Krkonošiach ceny podľa Šarešovej (2010) klesli mierne a podľa Grygeru (2010) sa tu v rokoch 2008 – 2010 hlavne dopredávali už dokončené objekty, často so zľavami až 20 %. Ceny v Krkonošiach v roku 2010 boli 60 až 90 tisíc Kč za m², najdrahší bol Špindlerův Mlýn (Ghaniová 2010). Naopak ceny v ostatných lokalitách sa až na výnimky nemenili, vďaka ešte nenasýtenému trhu (Šarešová 2010). Predajné ceny v Deštném v Orlických horách v roku 2010 začínali na 30 tisíc Kč za m² (Ghaniová 2010). Ušetriť bolo možné kúpou bežného bytu v podhorskom meste, kde boli ceny dvakrát až trikrát lacnejšie ako v neďalekých horských strediskách (Šarešová 2010). Podľa Němečka (2012) klesli ceny apartmánových bytov všeobecne v čase krízy až o 30%. V poslednej dobe (2012) sa ceny už stabilizovali.

V roku 2010 vychádzajú medzi inými i články týkajúce sa konkrétnych lokalít ako sú Horní Mísečky a Železná Ruda. Výstavbu apartmánov v Horních Mísečkách schválili v 90. rokoch. Pôvodne tu malo vzniknúť 250 apartmánov, ochranári sa snažia o zmenšenie projektu. Keby sa Správa KRNAP-u postavila k výstavbe tak, že by sa tam nestavalo, od ČR a KRNAP-u by boli vymáhané náhrady za zmarenie investície. Už súčasný rozsah budí rozpaky. Chýbajúce zázemie typu služby a reštaurácie bude na rade až v poslednej fáze projektu. Dá sa konštatovať, že je to mŕtve mesto, keď sa skončí lyžovačka, nič tam neni (Hoření 2010). Podľa aktuálnych informácií stavebného úradu bolo zatiaľ vystavaných

102 apartmánov, v pláne je výstavba druhej (78 apartmánov) a tretej etapy (70 apartmánov), povolenie však stále putuje po dotknutých orgánoch a výstavba je pozastavená).

Železná Ruda čelí klesajúcej návštevnosti, predaj hotelov je problematický. Objekty sa nedajú ani premeniť na apartmánové byty, dopyt po nich skončil približne koncom roku 2009 (Novotný 2010). Naviac rekreačný byt na Bavorskej strane sa dá kúpiť lacnejšie ako napríklad v Železnej Rude alebo na Špičáku. Na Špičáku sú ceny od 30 tisíc Kč na m² vyššie a výnimkou nie sú ani ceny nad 40 tisíc Kč za m², nemecké nehnuteľnosti sú bežne o polovicu lacnejšie. Je to preto, že ide o staršie nehnuteľnosti, ktoré Nemci opúšťajú kvôli sťahovaniu za prácou do vnútrozemia a rekreačné bývanie si kupujú radšej v Alpách. Ceny zrazila tiež recesia (Skalková a kol. 2010).

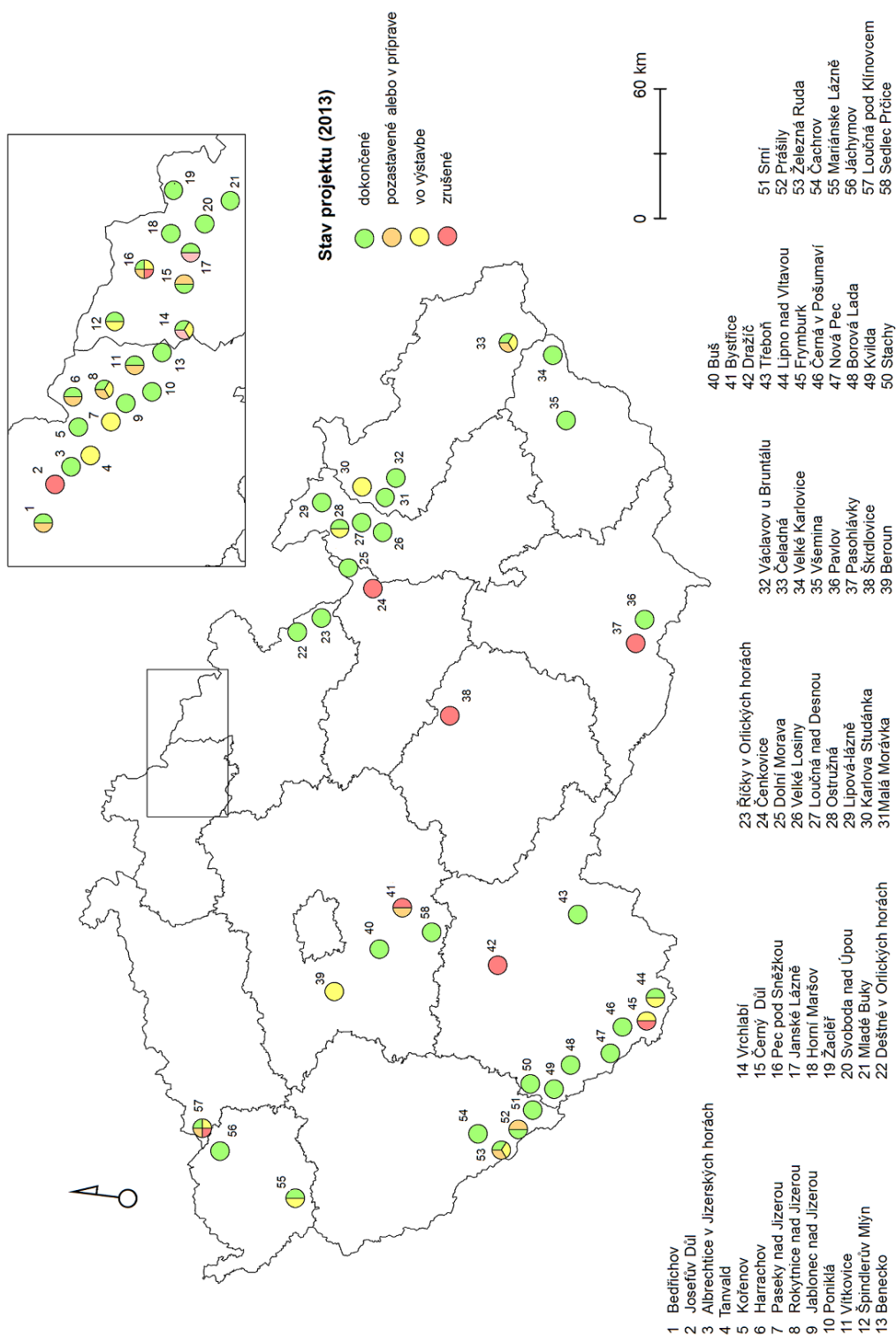
I v ďalších rokoch (2011, 2012, 2013) sa objavujú správy o výstavbe nových rekreačných objektov. Články sa venujú väčšinou konkrétnym projektom. Projekty pritom vznikajú i v donedávna nepovšimnutých lokalitách, ako je napríklad vinárska obec Pavlov na južnej Morave (CHKO Pálava). Apartmánové domy, o ktoré bol značný záujem, vznikli pri vodnej nádrži Nové Mlýny (viz fotografia 3). Prostredie je vhodné ako pre surfistov alebo iných športovcov, tak i pre vinárov. Developeri sa ďalej opäť zamerali na Špindlerův Mlýn s nadbytkom apartmánov. Aj napriek tomu lokalite veria. Tesne v blízkosti lanovky v lyžiarskom areáli Medvědíň je vo výstavbe 108 apartmánov Medvědíň (Marečková 2011). Podľa komerčného zdelenia MF Dnes (2013) tu vzniká i 40 luxusných apartmánov Lúční dům. Záujem o luxusné byty v cenovej relácii 95 až 110 tis. Kč na m² je podľa neho vysoký a zaobstaranie druhého bývania sa javí do budúcnosti ako najvýhodnejšia investícia vôbec. Lacnejšou variantou je projekt Klínovec Meadows (viz fotografie 1 a 2), kde sa ceny bytov pohybujú od 1,5 milióna do 2,9 miliónov korún (byty 1 + k.k. až 2 + k.k. galerie). Projekt ponúka tiež centrálnu recepciu, zodpovednú za údržbu apartmánov a taktiež organizáciu prenájmu. Je inšpirovaný modernou škandinávskou architektúrou, kladie dôraz na splynutie domov s krajinou (Černý 2011). Stavať sa bude i v Peci pod Sněžkou. Súkromný podnikateľ sa pustil do rekonštrukcie a dostavby obchodného strediska Sněžka vzniknutého v čase socializmu. Na projekt vypísal architektonickú súťaž. Nad obchodmi sa bude tiež nachádzať 67 horských apartmánov (Hubený 2012, ČT24 2012).

5.6 Charakteristika súčasnej výstavby apartmánových rekreačných domov

Táto podkapitola analyzuje aktuálny stav a dopady výstavby apartmánových domov v Česku na základe zistenia a následného zhrnutia informácií od predstaviteľov obcí, stavebných úradov, developerov, údajov z internetových stránok, existujúcej literatúry a ďalších.

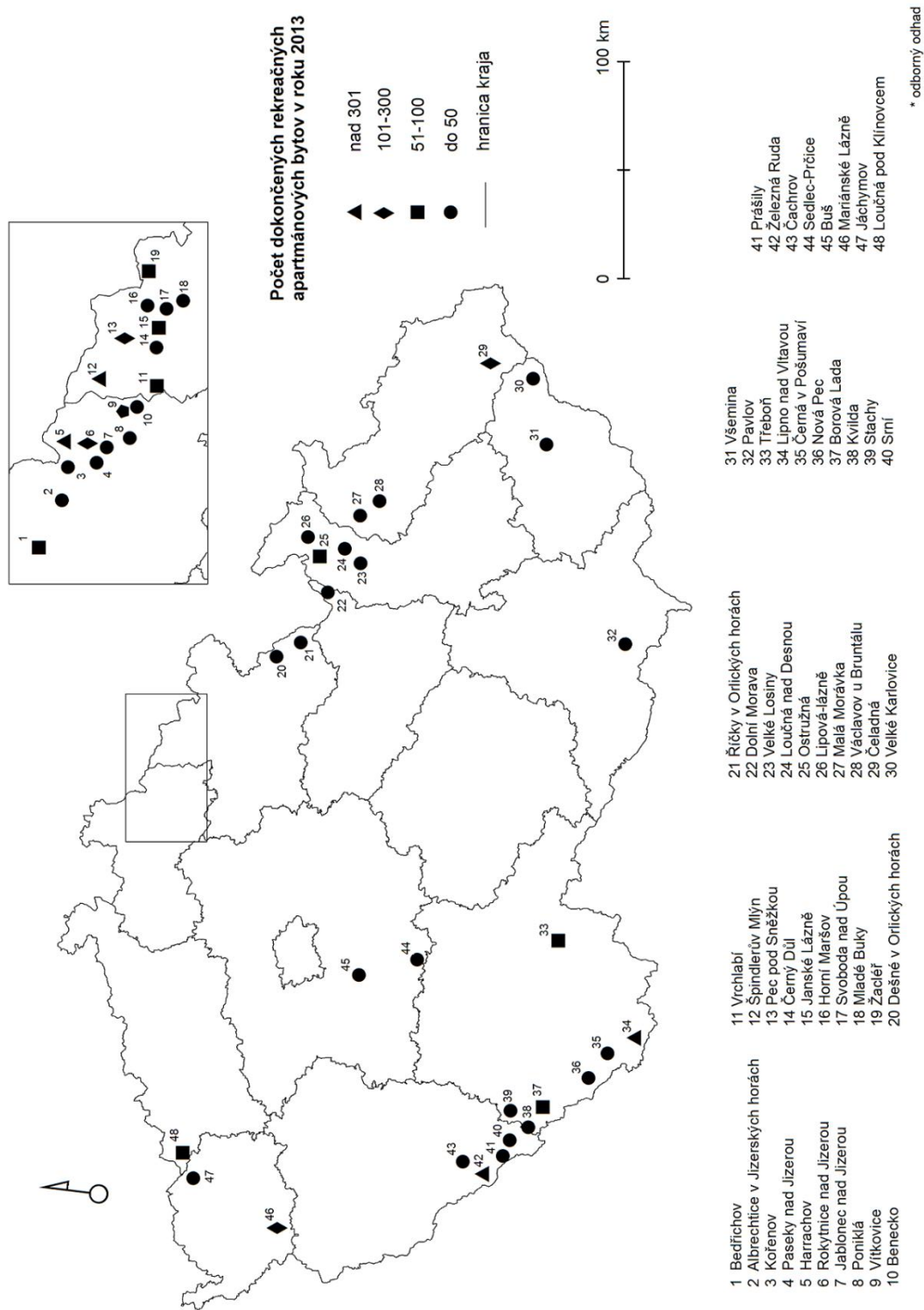
Čo sa týka celkového počtu obcí s apartmánovými domami, tak v súčasnosti sa dokončené rekreačné apartmánové domy nachádzajú v najmenej 48 obciach Česka a v ďalších 4 obciach výstavba prebieha (Beroun, Frymburk, Karlova Studánka, Tanvald). Súčasný stav projektov v jednotlivých obciach znázorňuje obrázok 1. Výstavba nových apartmánových bytov v súčasnosti prebieha v minimálne 14 obciach. Sú to zväčša obce s počtom apartmánových bytov väčším ako 50 (odhad aktuálneho počtu dokončených bytov v obciach Česka približuje obrázok 2). Ďalej sú zobrazené obce, v ktorých boli projekty zrušené alebo zmenené (zmena majiteľa, úprava využitia objektu) a tiež obce, v ktorých sú projekty v príprave alebo pozastavené (nie je ešte vydané stavebné povolenie, stavebné povolenie je vydané, ale nestavia sa, prípadne projekt stojí rozostavaný). Výstupy vychádzajú z databázy rekreačných apartmánových domov v Česku (viz príloha 3). Je nutné podotknúť, že sa nemusí jednať o skutočne všetky objekty, ale len o tie, ktoré sa podarilo dohľadať a identifikovať (oficiálne štatistiky neexistujú).

Obrázok 1: Stav projektov rekreačných apartmánových domov v obciach Česka v roku 2013



Zdroj: Kadlecová (2009), doplnené na základe vlastného šetrenia (2013)

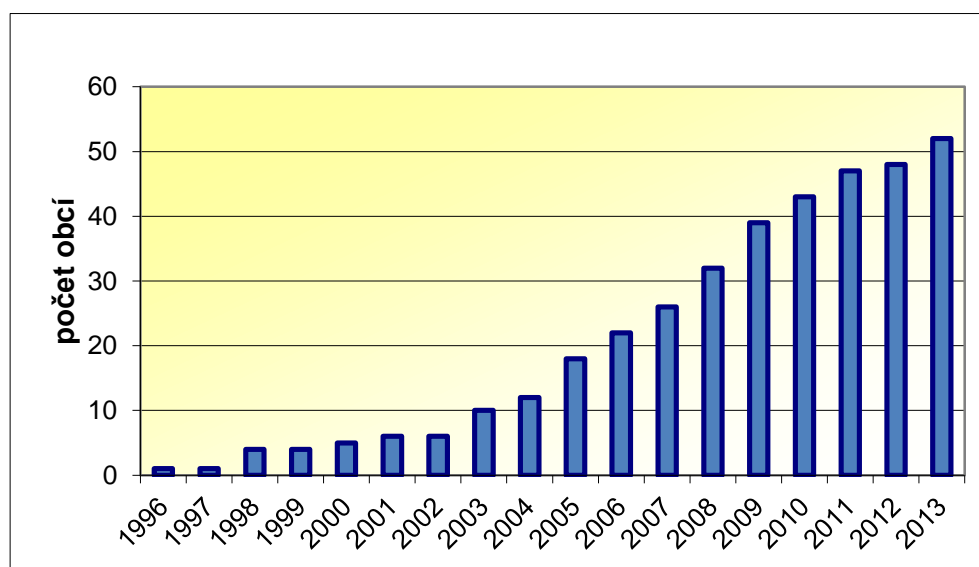
Obrázok 2: Odhad počtu rekreačných apartmánových bytov v obciach Česka v roku 2013



Zdroj: Kadlecová (2009), doplnené na základne vlastného šetrenia (2013)

Je možné konštatovať, že svetová ekonomická kríza priniesla svoje dopady aj v tejto oblasti. Podľa starostu z Vrchlabí sa s krízou „všetko zastavilo“. Došlo k zrušeniu výstavby niektorých projektov. Spomenúť možno napr. projekt Perla Jizery v Josefovom Dole a taktiež Rekreačný park Velké Dářko s 542 apartmánmi, ktorý mal pozmeniť celkovú tvár Škrdlovic a Karlova. Holandský investor stratil záujem o výstavbu veľkého letoviska vzhľadom na vznik ekonomickej krízy (Ptáčková 2010). Od holandského investora tiež pochádzal zrušený projekt Laguna Resort v Pasohlávkách. Pre nazáujem bola zrušená výstavba apartmánov v obci Čenkovice. Dochádza tiež ku zmenám majiteľa a úpravám zámeru. Stalo sa tak napríklad v obci Dražič (Rekreační byty na Orlíku), Janských Láznach (Projekt Residence Jestřáb) alebo v Tvoršoviciach, kde malo mal vyrásť relaxačno-zábavný rezort na pozemku s rozlohou 7 ha (v súčasnosti sa tam nachádza oplotené stavenisko s hrubými terénnymi úpravami). Ďalej v Hornom Maršove investor upustil od výstavby druhej etapy projektu horských bytov a v objekte Pivovar vo Vrchlabí, ktorý vznikol revitalizáciou objektu bývalého pivovaru sa v súčasnosti dokončuje len časť bytov. Inak sa ekonomická kríza podľa starostky Loučnej pod Klínovcom prejavila v častejšom striedaní vlastníkov a častejšom prenajímaní bytov. Podľa tajomníčky obce Mladé Buky bol pri počiatku výstavby o apartmány záujem, s nástupom krízy nastal problém s ich rozpredaním. Na druhej strane bolo v dobe krízy množstvo objektov dokončených a stavia sa ďalej, aj keď nie už v takom objeme ako to bolo v čase boomu na začiatku 21. storočia.

Graf 1: Počet obcí s rekreačnými apartmánovými domami v Česku v rokoch 1996-2013



Zdroj: Kadlecová (2009), doplnené na základe vlastného šetrenia (2013)

Stavebná uzávera bola vyhlásená v obciach ako sú Rokytnice nad Jizerou, Špindlerův Mlýn, Harrachov a Železná Ruda. V Železnej Rude sa aj napriek tomu stavia, zastupiteľstvo udeľuje výnimky zo stavebnej uzávery. V súčasnosti sa podľa údajov stavebného úradu v obci nachádza cca 20 apartmánových domov a v nich 700 bytov. Prebieha napríklad výstavba 2. etapy luxusného projektu Šumavský Dvůr (viz fotografia 4). Podobne je to aj v Špindlerovom Mlýne, v ktorom stavebná uzávera vstúpila v platnosť v roku 2004 a odvtedy tu stavebný úrad eviduje vystavaných vyše 300 bytov. Práve prebieha výstavba 4 projektov, jedným z nich je komplex na Medvědíne (108 apartmánov). Podľa sľubov predstaviteľov mesta nemalo ísť o apartmány, nakoniec však bola udelená výnimka od rady mesta. V Rokytnici nad Jizerou bola vydaná stavebná uzávera v roku 2006. Výstavba je regulovaná, ale je pravdepodobné, že sa bude stavať ďalej, podľa územného plánu je ešte niekoľko objektov naplánovaných. Masovú výstavbu v Harrachove (situácii v Harrachove sa bližšie venuje Kadlecová vo svojich kvalifikačných prácach (2006, 2009)) pomohlo zastaviť Občianske združenie „*Pro udržení vyváženého rozvoje Harrachova*“. Členovia tohoto združenia sa zúčastňovali územných riadení, zasahovali do tvorby územného plánu, strategického rozvoja, plánu starostlivosti KRNAP a mnohých ďalších záležitostí. Monitorovali možné zámery investorov a informovali občanov, zastupiteľov a médiá o problémoch, ktoré prítomnosť apartmánových domov prináša. Väčšina veľkých projektov a stavebných povolení však vznikla ešte pred zahájením činnosti združenia. V Harrachove bolo takto vystavaných asi 1 200 nových bytov (Flousková a kol. 2009), Kadlecová (2009) uvádza počet bytov vyše 650 a ďalšie vo výstavbe či plánované. V roku 2006 bola v meste vyhlásená stavebná uzávera, platná do schválenia nového územného plánu, ktorý ešte stále nie je hotový. Od roku 2010 je v čele nová starostka, kandidátka združenia. Združenie už v súčasnosti nepracuje. Mnohé parcely majú vydané stavebné povolenie, ale nestavia sa, keďže upadol záujem firiem aj kupujúcich.

Väčšina úspešne kontaktovaných starostov potvrdila, že takúto výstavbu ich obec nepodporuje (Čeňkovice, Černý Důl, Horní Maršov, Rokytnice nad Jizerou). Výstavba tiež nie je podporovaná v obciach Albrechtice v Jizerských horách, Bedřichov, Janské Lázně (apartmány, ktoré tu boli realizované v dobe tzv. krízy sú projekty u ktorých prebehlo riadenie podľa stavebného zákona ešte pred platnosťou nového územného plánu (2011)), Kvilda, Prášíly (informácie od stavebných úradov a ďalších zainteresovaných osôb).

Naopak, predstavitelia obcí Josefův Důl, Loučná pod Klínovcem a Mladé Buky sa vyjadrili, že ich obce sú tejto výstavbe naklonené. Starosta obce Josefův Důl sa domnieva, že by to obci prinieslo vyššiu návštevnosť, podľa tajomníčky obce Mladé Buky by to zvýšilo zamestnanosť. Doterajšie skúsenosti však naznačujú, že je možné o splnení takýchto očakávaní pochybovať. Pracovné príležitosti pre miestnu komunitu sú v prípade apartmánových domov obmedzené, rezidenti sa môžu individuálne uplatniť pri údržbe či spravovaní bytov alebo pri stavebných a iných realizačných prácach. Hotelové služby a timesharing oproti tomu generujú rádovo vyšší počet pracovných miest. (Kadlecová 2009, Kadlecová, Fialová 2012). V Loučnej pod Klínovcem by podľa starostky ďalšiu takúto výstavbu taktiež podporili (aj v pripravovanom územnom pláne) v súvislosti s nedostatočnou ubytovaciou kapacitou v obci, na ktorú sú po modernizácii a prepojení lyžiarskych areálov (Skiregion Fichtelberg – Klínovec) väčšie nátlaky. V roku 2011 boli dokončené aj apartmány v Loučnej pod Desnou, kde podobne ako v Loučnej pod Klínovcem vyrástlo nové lyžiarske stredisko (najväčšie na Morave), ktoré nemá svoje vlastné ubytovacie kapacity, takže je po nich značný dopyt (Apartmány Kouty 2013). V týchto prípadoch by sa dal očakávať od výstavby prínos. S pozitívnejším ohlasom by sa mohla tiež stretnúť plánovaná výstavba areálu Zelený Kopec vo Vítkoviciach, ktorý by mal vzniknúť na mieste nefunkčných hospodárskych budov. Jeden objekt by mal zahŕňať vybavenie a služby určené aj pre potreby obce, nielen pre majiteľov bytov. Pozitíva má aj rekonštrukcia obchodného strediska v Peci pod Sněžkou pochádzajúceho z čias socializmu, v rámci ktorej vzniknú aj apartmány.

Starostovia obcí sa tiež sťažovali na problémy typické pre túto výstavbu. Starosta Horného Maršova považuje apartmány za mŕtvy uzavretý areál. Starosta Rokytnice nad Jizerou vyčíta investorom, že stavajú s účelom čo najväčšieho zisku a zaplnenia každého centimetru štvorcového, projektom tak chýba zázemie. Investorov nezaujíma ako bude dom fungovať až ho predajú, tieto problémy musí potom s nešťastnými novými vlastníkmi riešiť mesto. Investori schovávajú projekty pod iné účely stavby, ako tomu bolo napríklad v prípade chaty Švadlenky v Rokytnici nad Jizerou, podľa stavebného úradu sa tak deje i v Peci pod Sněžkou. Spoločnosť, ktorá ponúka predaj apartmánov v Borových Ladách, označuje tento projekt ako projekt určený na trvalé bývanie. Nahliadnutím do katastru nehnuteľností však bolo zistené, že majitelia bytov majú trvalé bydlisko prevažne v Prahe. Podľa miestnych v Kvilde priniesli apartmány problémy s parkovaním na ulici a prenajímanie načierno. Majitelia bytov väčšinou neprichádzajú do kontaktu s miestnymi obyvateľmi. Na druhej

strane sa však táto situácia môže časom zmeniť. Napríklad v Harrachove majitelia, ktorí tam vydržali dlhšiu dobu, prestávajú byť anonymnými ľuďmi z miest a pomaly sa z nich stávajú susedia, niektorí sa tiež zapojujú do miestneho diania.

Krkonoše sú apartmánovými bytmi doslova zaplavené, ku koncu roku 2008 tu bolo evidovaných 3 778 takýchto objektov. V Česku neexistuje lokalita s podobným počtom obyvateľov, ktorá by sa mohla Krkonošiam vyrovnáť (Floušková a kol. 2009). Obava, že hory stratia svoj typický ráz, vyústila v roku 2007 v memorandum, v ktorom boli obce Správou KRNAP vyzvané k spolupráci a zastaveniu ďalšej výstavby. Bolo doporučené jak sa výstavbe brániť. Dokument podporilo viac než 30 starostov (Sezamská 2010). Podľa médií sa v Krkonošiach trh prehriat a výstavba sa presunula do ďalších pohorí ako sú Orlické hory a Jeseníky s nižšími cenami (viz príloha 3 – projekty v týchto lokalitách boli dokončené prevažne od roku 2009).

Ďalšími novými lokalitami sú napríklad Králický Sněžník – obec Dolní Morava, Vizovické vrchy – obec Všemina alebo Pálava – obec Pavlov pri Mušovskom jazere. Podľa investora Apartmánov Pálavské Vinohrady (viz fotografia 3) nápad s výstavbou apartmánov pochádzal v podstate od návštevníkov tejto oblasti, ktorí tu postrádali podobný koncept ubytovania. Predaj apartmánov bol rýchly, ľudí sem priťahuje víno, vodné športy, cykloturistika a tiež golf (E15 Ekonomický týdeník 2011).

Rozdelenie lokalít výstavby apartmánových rekreačných bytov zhrňuje tabuľka 1. Každú kategóriu reprezentuje niekoľko destinácií a príslušia jej určité aktivity, ktoré sú dôvodom lokalizácie tejto výstavby. Obce boli zaradené podľa hlavného prevažujúceho typu aktivít, vzhľadom na to, že inak by bolo možné zaradiť väčšinu do kategórie zmiešaný typ. Destinácie sa snažia služby cestovného ruchu diverzifikovať a poskytovať doplnkové možnosti trávenia voľného času (Kadlecová 2009).

Tabuľka 1: Typy lokalít výstavby rekreačných apartmánových domov v Česku

Typ lokality	Destinácia	Obec
Horské oblasti	Krušné Hory	Jáchymov, Loučná pod Klínovcem
	Šumava	Borová Lada, Javorná, Kvilda, Srní, Stachy, Železná Ruda
	Jeseníky	Karlova Studánka, Loučná and Desnou, Ostružná, Malá Morávka, Václavov u Bruntálu, Velké Losiny
	Beskydy	Velké Karlovice, Staré Hamry
	Orlické hory	Deštné v Orlických horách, Říčky v Orlických horách
	Jizerské hory	Albrechtice v Jizerských Horách, Bedřichov, Tanvald
	Krkonoše	Benecko, Černý Důl, Harrachov, Horní Maršov, Jablonec n. Jiz., Janské Lázně, Kořenov, Mladé Buky, Paseky nad Jizerou, Pec pod Sněžkou, Poniklá, Špindlerův Mlýn, Rokytnice nad Jizerou, Svoboda nad Úpou, Vítkovice, Vrchlabí, Žacléř
	Králický Sněžník	Dolní Morava
	Miličínka vrchovina	Sedlec-Prčice
Lokality pri vodných plochách	Slapy	Buš
	Pálava - Mušovské jezero	Pavlov
Zázemie golfových ihrísk	Beroun	Beroun
	Konopiště	Bystřice – Jírovice, Tvoršovice
Kúpeľné lokality		Mariánske Lázně, Jablonec nad Jizerou - Bratrouchov, Třeboň, Velké Losiny
Zmiešaný typ	Jeseníky	Lipová-lázně
	Krkonoše	Černý důl
	Beskydy	Čeladná
	Vizovické vrchy	Všemina
	Lipno	Lipno nad Vltavou
		Frymburk
Nová Pec		

Zdroj: Kadlecová (2009), upravené na základe vlastného šetrenia (2013)

Investori na svojich stránkach zvyknú chváliť vzhľad objektov, napr. Šumavský dvorec pod Zelenou horou v obci Srní je postavený v štýle známom z dobových pohľadníc, Apartmány Hubertus (Karlova Studánka) – architektonický štýl s typickými prvkami pre tamojšie prostredie (viz fotografia 5) alebo Klínovec Meadows (Loučná pod Klínovcem), inšpirovaný škandinávskou architektúrou, kladie dôraz na splynutie domov s okolitou prírodou (viz fotografia 1, fotografia 2). Investori ďalej stále propagujú návratnosť investície v prípade prenájmania bytu. Výnosnosť očakávajú od 5 % ročne (Apartmány Razula, Velké Karlovice) až po 14,4 % (Relax Park Třeboň, Třeboň). Na stránkach realitnej kancelárie EliteReal je porovnávaná efektívnosť investície pri kúpe apartmánu v obci Dolní Morava (Králický Sněžník) a bytu v Olomouci. Pri obsadenosti 12 týždňov v roku by mal prenajímateľ dosiahnuť rovnakého zisku ako pri prenájmu bytu za celý rok (EliteReal 2013). Je však otázne, či bude aj v skutočnosti o prenájom taký záujem, aby bol dosiahnutý avizovaný výnos. Z prenájmu apartmánov má úžitok aj obec, v prípade legálneho prenájmania získava od sekundárnych užívateľov rekreačné poplatky. Problémom však je rozšírené prenájmanie načierno.

Realitné kancelárie ponúkajú na predaj aj celé projekty. Napríklad Vilu Karlu v Železnej Rude (podľa stavebného úradu je však tento projekt v odvolávacom riadení a nemá ešte stavebné povolenie) a Polyfunkční dům Hotel Plzeň, ktorý sa nachádza tiež v Železnej Rude (RealityMIX 2013). Na ineternete sú prezentované aj projekty, o ktorých príslušné stavebné úrady nevedia, napríklad projekt Relax Resort Desná v Loučnej nad Desnou a Romantika Karlov (stránky aktualizované v rokoch 2010, 2011). Bol nájdený aj projekt ponúkaný realitnou kanceláriou, na ktorého výstavbu však nakoniec nebolo vydané stavebné povolenie. Je možné sa domnievať, že investori si takto najprv chceli najprv overiť potenciálny záujem a až potom žiadať o povolenie. Prvky timesharingu obsahuje inzerát apartmánov v obci Václavov u Bruntálu – ponúka možnosť zakúpenia apartmánu i skupine osôb, ktoré sa potom budú v objekte striedať (Multicont reality 2013).

Štetrením bolo potvrdené, že po veľkom boome výstavby od začiatku 20. storočia sa začalo prejavovať znižovanie záujmu o kúpu rekreačných apartmánových bytov. Dôvodmi sú nesúhlas horských obcí s ďalšími investíciami v tejto oblasti, prevaha ponuky nad dopytom, uspokojenie veľkého záujmu zahraničných klientov a tiež vyčerpanie kapacity. Výstavbu ovplyvnila aj svetová ekonomická kríza. Podľa starostu Vrchlabí bola výstavba skôr prianím developerov ako reálnym dopytom. Je možné konštatovať, že trend spomalil, ale nezastavil

sa. Niekde sa ďalej stavia aj cez stavebné uzávery a apartmány začali vznikať aj v nových lokalitách, kde sa trend tejto výstavby donedávna neprejavil. Dá sa očakávať, že trend výstavby apartmánových domov sa v blízkej budúcnosti úplne nezastaví. Pravdepodobne sa stavať bude, ale v menšej miere a vznikajú budú skôr projekty so zázemím a zabezpečenými službami.

5.7 Prípadová štúdia Bedřichov

Obec Bedřichov sa nachádza na okraji CHKO Jizerské hory v okrese Jablonec nad Nisou v nadmorskej výške 707 m. n. m. . Od Jablonca nad Nisou je Bedřichov vzdialený 10 km a od krajského mesta Liberca 11 km. V jeho katastrálnom území sa podľa posledného sčítania (SLDB 2011) nachádzalo 117 domov. V Bedřichove žilo k 31. 12. 2012 330 obyvateľov (ČSÚ 2013). Po roku 1991 je patrný nárast obyvateľov a domov, čo vypovedá o rozvoji obce. Zreteľný je nárast neobývaných domov. Vyčlenenie objektov druhého bývania je obtiažne, pretože sa sledovalo len v roku 1991, kedy tu bolo sčítaných 229 týchto objektov (Statistický lexikón obcí ČR 1992). Užívatelia objektov druhého bývania pochádzajú z okolitých či vzdialenejších okresov (takmer 89 %) a viac ako polovičné je zastúpenie obyvateľov Prahy (Šulcová 2004 cit. v Němeček 2012).

Ako ukázali výsledky diplomovej práce Němečka (2012) za jednu z najslabších stránok destinácie možno považovať vysokú sezónnosť. Behom roka je Bedřichov poznamenaný častými zrážkami, čo má vplyv aj na nižšiu návštevnosť v letnej sezóne. Dominantná je zimná sezóna. Obec každý rok usporiada najvýznamnejší závod v klasickom lyžovaní – Jizerskú 50. Víkendy vykazujú podstatne vyššiu návštevnosť ako všedné dni. Ponuku služieb v obci možno hodnotiť ako nedostatočne rozvinutú. Čo sa týka ubytovacích kapacít v obci, tak z prieskumu ubytovacích kapacít vyplynulo, že Bedřichov ich má dostatok. Kvantita by sa dala označiť až ako nadmerná. Potvrdzujú to aj vo väčšine prípadov odmietavé odpovede rezidentov voči navýšeniu ubytovacích kapacít (Němeček 2012).

V obci bolo realizované terénne šetrenie. Bol prevedený riadený rozhovor s pani Pavlínou Klížovou, ktorá má na starosť administratívu obce a niekoľko ďalších riadených rozhovorov s rezidentmi obce a osobami, ktoré do obce pravidelne dochádzajú za prácou, ale trvalé bydlisko majú inde. Tieto rozhovory pomohli objasniť súčasnú situáciu a dopady výstavby rekreačných apartmánových domov na túto obec.

V Bedřichove sa v súčasnosti nachádzajú dva dokončené apartmánové domy. Apartmánový dom Nisa (fotografia 7) je situovaný pod hlavnou lyžiarskou zjazdovkou Malinovka. Vznikol rekonštrukciou budovy, v ktorej sa nachádzala reštaurácia s bowlingom a predajňa potravín. Na celkovej ploche 2 100 m² bolo vystavaných 33 apartmánov s priemernou plochou 60 m². Každému je priradené vonkajšie parkovacie státie. V prízemí objektu sa nachádza reštaurácia (majiteľom je miestny) a Ski centrum Adler (požičovňa a servis lyží a horských bicyklov). Výstavba bola zahájená v júni 2007 a projekt bol dokončený v októbri 2008 (Develop invest 2008). Predajné ceny začínali na 35 000 Kč za m² (Hrstková 2008). Podľa pána zo Ski centra sídliaceho v budove ceny dosahovali až 65 000 Kč za m². Byty sa dobre predali a o dom sa starajú. Podľa pani Pavlíny Klížovej, ktorá má na starosti administratívu obce sa tieto byty oficiálne prenajímajú. Na internete je propagovaný 1 apartmán z tohoto objektu. Nahliadnutím do katastru nehnuteľností za zistilo, že je evidovaných 30 bytov, z toho 17 je v bezpodielovom spoluvlastníctve manželov, 18 vlastníkov má trvalé bydlisko v Prahe. Majiteľ reštaurácie tu vlastní aj bytovú jednotku a má tu hlásené trvalé bydlisko.

Ďalší apartmánový dom v Bedřichove (viz fotografia 8) bol dokončený v roku 2007 a obsahuje 21 jednotiek. Bol postavený na „zelenej lúke“, na križovatke a bez zázemia. Pôvodne boli nahlásené menšie rozmery stavby, ale uplatnila sa „zmena stavby pred dokončením“ a dom má 5 podlaží, vrátane 2 podzemných (s garážami). Nahliadnutím do katastru nehnuteľností bolo zistené, že 12 bytov je v bezpodielovom spoluvlastníctve manželov (spoločné jmění manželů) a 13 vlastníkov pochádza z Prahy. Podľa miestnych bol s predajom týchto bytov problém. Tvrdia, že ľudia tam nejazdia, pravdepodobne byty ani neprenajímajú, je to skôr mŕtvý dom. Jeden z respondentov tiež zmienil, že sa byty prenajímajú načierno (striedajú sa tam ľudia, majitelia tvrdia, že je to rodina a pod.). Pani Klížová nevidí v tejto stavbe žiadne pozitíva pre obec. Časť respondentov považuje objekt za nevzhľadný. V súčasnosti je v tomto objekte na internete ponúkaný predaj bytu 3+kk v tomto objekte. Cena zariadeného bytu s rozlohou 76 m² je 3 900 000 Kč, čo znamená 51 315 Kč za m² (Byt na prodej – Bedřichov 2012).

V Bedřichove sa začal stavať aj tretí komplex apartmánových bytov. Investor žiadal obec o zmenu územného plánu, pretože plánoval zväčšenie nad zastavanú plochu, obec mu však nevyhovela. Projekt stojí niekoľko rokov rozostavaný (viz fotografia 9 – zámer projektu a fotografia 10 – súčasný stav výstavby).

Podľa väčšiny respondentov apartmánové domy nie sú pre obec prínosom. Výstavba nepriniesla úžitok, na druhej strane však nepriniesla ani výrazné problémy. Čo sa týka pozitív tak ľudia podotýkali, že výstavba zlepšila vzhľad budovy – rekonštrukcia objektu Nisy, ktorá priniesla aj krajší pohľad zo zjazdovky. Bývala reštaurácia však bola obľúbenejšia než súčasná, predstavovala lepšie príležitosti na zábavu (bowling a podobne). Niektorí respondenti zastávajú k výstavbe apartmánových domov negatívny postoj a tvrdia, že touto výstavbou sa likvidujú miestni podnikatelia, berie to klientov prenajímateľom a byty sú prenajímané načierno. Majitelia apartmánov sú potenciálnymi zákazníkmi obchodov a reštaurácií. Problém je však v tom, že nákup si zvyknú už priniesť so sebou a varia si samy v apartmáne. Miestne služby sú tak týmito majiteľmi využívané zhruba na polovicu. Ovšem treba brať do úvahy fakt, že sú tam len niekoľkokrát do roka. Podľa miestnych sú byty zaplnené len počas sezóny, víkendu, keď je pekné počasie, inak je tam mŕtvo. Vyskytol sa aj názor, že by bolo prínosnejšie keby apartmány prenajímal obec. Pán zo Ski Centra Adler sídliaceho v apartmánovom dome Nisa, odhaduje obsadenosť tohoto apartmánového domu v zime na 60 až 70 % a v lete cez víkendy na 20 %. Cez pracovné dni počas leta tam ľudí nie je vidieť. Pána mrzí, že objekt je skôr prázdny. Na otázku prečo nechodia do bytu aj v lete, mu jedna majiteľka odpovedala, že čo by tam cez leto robila, keď má vilu na Malorke. Stáli obyvatelia Bedřichova sa s majiteľmi bytov nevidajú. Podľa väčšiny respondentov sa majitelia skôr nezaujímajú o dianie v obci. Občas, keď sú v obci akcie napr. pálenie čarodejníc, tak sa prídu pozrieť (majitelia z Nisy). Zmieňované dopady výstavby apartmánových domov v Bedřichove odpovedajú trendom popísaným v podkapitole 5.4.

Ďalej boli respondenti dopytovaní na ich postoj na počiatku výstavby rekreačných apartmánových domov a na ich súčasné vnímanie apartmánových domov. Na začiatku výstavby polovica dotazovaných zaujímala nesúhlasný a tretina neutrálny postoj. V súčasnosti je väčšine respondentov prítomnosť apartmánových domov v obci ľahostajná. Tvrdia, že ubytovacia kapacita je príliš veľká na to, koľko turistov obec navštevuje. Priestor na ďalšiu výstavbu je už vyčerpaný. Namiesto apartmánov by sa malo stavať niečo, čo turistov do obce priláka. Bedřichov upadá, hlavne v lete tam nie je čo robiť, chýbajú alternatívy v prípade zlého počasia. Padli návrhy ako lanové centrum, prípadne športový areál. Väčšina respondentov zostáva názor, že obec by mala prípadnej ďalšej výstavbe apartmánových domov zabraňovať. Podľa vyjadrenia pani Klížovej sa tak deje aj v realite – vedenie obce je proti ďalšej výstavbe.

Výsledky šetrenia v obci Bedřichov potvrdzujú, že malý počet apartmánových domov v obci nespôsobuje problémy a táto výstavba je miestnym skôr ľahostajná. S jej existenciou si v obci uvedomujú, že výrazný úžitok neprináša a ďalšiu výstavbu by nepodporili.

6. Porovnanie situácie v Česku so situáciou v zahraničí

Počiatky šírenia trendu výstavby apartmánových domov je možné pozorovať predovšetkým v alpských oblastiach v 50. rokoch 20. storočia. V tomto období došlo k veľkému rastu cestovného ruchu na horách, stavali sa nové ski rezorty, penzióny, kempy a tiež apartmánové rekreačné domy. Výstavba dosiahla saturačného bodu na konci 70. rokov s poklesom obsadenosti ubytovacích zariadení (Barker 1982). Barker (1982) popisuje negatíva tejto neúmernej horskej výstavby, ktoré sú podobné negatívam, ktoré priniesli apartmánové domy v Česku: neobsadenosť rekreačných domov, nižšie daňové príjmy pre obec a zároveň povinnosť obcí zabezpečiť verejné služby, absenciu očakávaných príjmov pre miestnych podnikateľov, nárast cien pozemkov a poničenie krajinného rázu. Existujú dva modely rozvoja stredísk. V západných Alpách bol rozvoj koncentrovaný vo veľkých lyžiarskych strediskách vo vysokých nadmorských výškach izolovaných od tradičných miestnych komunít. Vo východných Alpách lokálne investície do celoročných rekreačných možností prinášajú symbiózu medzi cestovným ruchom a tradičným horským hospodárstvom. Negatívne dopady pôsobenia cestovného ruchu sa objavujú pri náraste rekreačného bývania do takého objemu, že obec získava mestský vzhľad (Barker 1982). Situácia v Česku zatiaľ viac odpovedá modelu vo východných Alpách.

Ako príklad je možné uviesť výstavbu vo Francúzku. Asi najznámejšie sú betónové apartmánové komplexy zo 70. a 80. rokov minulého storočia na južnom pobreží Francúzska a Španielska. Francúzi investovali vo veľkom aj na horách, kde betónové komplexy narúšajú vzhľad lyžiarskych stredísk. Francúzska vláda stále podporuje investície do tohoto segmentu špeciálnymi daňovými úľavami. Francúzi tak môžu na svojom území výhodne investovať do nehnuteľností, podmienkou však je, že apartmány budú ďalej prenajímať turistom. Správca zabezpečí údržbu aj pravidelný prenájom. Špecializované spoločnosti (najväčšou je spoločnosť Pierre & Vacances) prevádzkujú celé siete a komplexy apartmánových rezidencií. Rovnaké typy apartmánov v apartmánovom komplexe musia byť rovnako zariadené. Operátori garantujú majiteľom 5% výnos. Dôležitou súčasťou sú doplnkové služby (Rychliková 2007).

Podľa Kadlecovej (2009) sa trend výstavby druhého bývania v rekreačných bytových domov šíri zo západnej Európy cez strednú Európu do východnej Európy. Ako príklad uvádza Čiernu Horu, kde táto výstavba prináša problémy hlavne kvôli obmedzeným zdrojom vody.

Barnett (2007) popisuje potenciál krajín strednej a východnej Európy pre rozvoj trhu s rekreačnými nehnuteľnosťami. Ich pláže, jazerá, hory a história vytvárajú predpoklady na prítiahnutie dopytu po hodnotnom druhom domove. Nižšou cenou a porovnateľnou kvalitou konkurujú produktom západnej Európy. Vyzdvihuje Chorvátsko, Čiernu Horu a Bulharsko, ktoré zaznamenali vysoký rast tohoto trhu od začiatku 21. storočia.

6.1 Situácia na Slovensku

Nasledujúca kapitola prináša priblíženie situácie na Slovensku. Prvá časť kapitoly obsahuje rešerš článkov zo spravodajských serverov periodík ako sú *Trend*, *Pravda*, *Sme*, *Korzár*, *Život* a portálov pre oblasť stavebníctva (*www.asb.sk*, *www.stavebni-forum.cz*). Informácie sú zoradené podľa obdobia, kedy články vznikli – od počiatku apartmánového boomu, cez začiatok ekonomickej krízy až po súčasnosť (2013). Pre účely tejto bakalárskej práce bol požiadaný o zhodnotenie súčasnej situácii v tatranskom regióne pán Ing. Peter Chudý, riaditeľ Združenia cestovného ruchu Vysoké Tatry. Jeho vyjadrenie prináša druhá časť kapitoly.

6.1.1 Rešerš novinových článkov

Články z roku 2007 informujú o apartmánovom boome i na Slovensku. Boom začal predovšetkým v roku 2006. Pribúdanie apartmánových domov badať najmä v atraktívnych lyžiarskych či turistických strediskách a rekreačných oblastiach. Záujem je značný. Táto forma investovania sa najviac rozšírila v lyžiarskych strediskách ako sú Skipark Ružomberok a Donovaly (napr. Triangel Donovaly) (Križanová 2007). Donovaly sú prvým strediskom, kde sa začali apartmány stavať (Rychliková 2007). Križanová (2007) uvádza ďalšie lokality vzniku a to Malinô Brdo (projekt Fatrapark), breh jazera Hrabovo (viz fotografia 6), Gerlachov (viac ako 200 apartmánov), Pribylina (projekt Tri Vody – rodinné drevené domy), mesto Vysoké Tatry napr. Štrbské Pleso (Crocus). Medzi nové lokality zaraďuje Oščadnicu, Zázrivú, Terchovú a Oravskú Lesnú a Velkú Raču. Na apartmány sa prestavujú i málo využívané hotely a penzióny, napríklad v obci Biele Vody v Slovenskom raji.

Článok Morháčovej (2007) sa venuje Vysokým Tatrám, kde apartmánové domy zažívajú najväčší rozmach. Pribúdali v takmer všetkých podtatranských obciach i v samotných častiach Vysokých Tatier. V projekte britskej spoločnosti Letterstone majiteľ bytu dostane vyhradený počet dní v roku a správcovská spoločnosť bude tieto priestory prenajímať počas ostatnej časti roka. Zisk si správca bude deliť s majiteľom. Tento model potvrdili niekoľkí oslovení investori. Ceny sú od 70 000 Sk (približne 2 300 eur) za meter

štvorcový. Väčšina projektov je však len zámerom, samotné mesto zatiaľ nevie ako smerovať investorské ťaženie. Zatiaľ vydali len niekoľko povolení na penzióny alebo hotely s apartmánmi. Stavebný zákon a kategorizácia ubytovacích zariadení pre cestovný ruch totiž nepoznajú pojem apartmánové domy. Vznikli i obavy o to, že mestská kasa bude ukrátená, keď budú apartmány označené ako bytové jednotky. Mesto nezíska daň z prenocovania návštevníka, podobne bude menšia i daň z nehnuteľnosti. Investori chcú tento problém doriešiť. Zväz hotelov a reštaurácií pripravuje novelizáciu ubytovacej vyhlášky a mala by sa objaviť nová kategória – apartmánové domy s predpísanou recepciou a reštauráciou. Mnohí si kupujú apartmán ako investíciu, ale nie každý má predstavu aká je jej návratnosť a čo sa za ňou skrýva (Rychliková 2007).

V roku 2008 by sa dal záujem o apartmánové byty charakterizovať ako stále veľký. Podľa článku Zemana (2008) väčšinu klientov tvoria manažéri a podnikatelia, ktorí chcú výhodne investovať do nehnuteľnosti. Objavujú sa i ponuky garancie výnosov z takejto investície, ako v prípade apartmánov Tatragolf v Tatranskej Lomnici (7 % ročne počas troch rokov od skolaudovania). Banky ponúkajú kupujúcim hypotekárne úvery so špeciálnymi podmienkami, často šitými na mieru pre konkrétny projekt. Produkt tohoto typu môže s takouto výškou výnosov súčasne s garanciou konkurovať i investícií do bankových produktov, je však rizikovejší.

Rekreačné apartmány v okolí Štrbského plesa a Tatranskej Lomnici ciela najmä na zahraničných klientov. Vnímanie víkendových bytov ako investície so slušným úrokom potvrdzujú odhady, že 40 % vlastníkov bytov v najväčších tatranských projektov hovorí iba anglicky. Zhruba polovicu kupujú fyzické osoby, zvyšok firmy. Najvychytanejšie sú lyžiarske strediská, potom lokality s dostatočnou vybavenosťou, napríklad Bešeňová. Rozdielnosť v cenách potvrdzujú aj konkrétne príklady, v projekte Oščadnica na Kysuciach je cena za 1 m² 51-tisíc korún (približne 1 700 eur), v hoteli s apartmánmi Crocus na Štrbskom plese sa predáva aj za 100-tisíc Sk (približne 3 300 eur) za m². Nároky záujemcov na zariadenie apartmánu sa odvíjajú od jeho budúceho zamerania. Ak sa hodlá ďalej prenajímať nepotrebuje luxusné zariadenie. Zástupcovia rezortov Fatrapark a Apartmány Hrabovo potvrdili väčší dôraz na jednotné zariadovanie bytov z dôvodu centrálne nastavených cien ubytovania. Najnovším príspevkom do víkendové ubytovania sú rodinné domy, ktoré začal stavať Drevodom Rajec na brehu Liptoskej Mary s cenami 4–6 miliónov korún (asi 133 000–199 000 eur) (Mistrík, Kremský 2008).

V roku 2009 už články informujú o oslabení záujmu o apartmánové byty. Podľa Mistríka (2009) boli horské apartmány výnosnou investíciou, s ponukou 4% ziskov a nárastom hodnoty apartmánov o niekoľko percent ročne. Realitný trh postihlo oslabenie dopytu v súvislosti s ekonomickou krízou, predaj rozostavaných objektov viazol. Človek takúto nehnuteľnosť nutne nepotrebuje, nákupné rozhodnutie odkladá. Ponuka však už bola dávnejšia vyššia ako dopyt. Apartmány sa objavujú i pri termálnych kúpaliskách a aquaparkoch (napr Bešeňová). Koncom roku 2009 je podľa analýzy realitnej kancelárie Lexxus v projektoch na celom Slovensku voľná polovica apartmánov z celkového počtu 4 742 rekreačných bytov. Vo Vysokých Tatrách je v ponuke najviac projektov – 25, čo predstavuje 2 200 apartmánov. Vykazujú aj najlepšiu predajnosť – približne dve tretiny. Nasledujú Nízke Tatry, Kubínska Hoľa, Martinské hole, Slovenský raj a ďalšie. Ceny upravilo len niekoľko projektov, zato však výrazne, napr. projekt Panoráma Donovaly – viac než tretinové zlacnenie. Podľa Lexxusu sú dôležité investície do infraštruktúry v okolí nevynímajúc služby a obchod (Mistrík 2009).

Správy z roku 2010 informujú o apartmánoch vo Vysokých Tatrách, ktoré zívajú prázdnotou. V roku 2004 zasiahla Vysoké Tatry veterná kalamita a zničila veľkú časť zalesnených plôch. Toto bol signál pre zainteresovaných – investorov, developerov, banky – k spusteniu masívneho rozvoja výstavby apartmánového bývania v celom regióne. Tento boom sa skončil v roku 2009 s príchodom komplexných dôsledkov svetovej ekonomickej krízy. Zo štatistického pohľadu realitných spoločností je zrejme nie spomalenie, ale skôr zastavenie tohoto trhu. Približne polovicu apartmánových komplexov tvoria staré budovy, na ktorých po rekonštrukcii zostal len pôvodný skelet, zvyšok tvoria najmodernejšie materiály zabezpečujúce luxus pri žiadanom náročnom type dovolenky. Druhú časť z ponuky tvoria novopostavené objekty, ktoré však v prevažnej miere nestoja v úplnom srdci Vysokých Tatier, za čo sa považuje Štrbské Pleso a Starý Smokovec (Hrbáček 2010). V roku 2010 stojí 40–50 % apartmánov bez toho, aby ich niekto využíval. Niektoré apartmánové domy stoja rozostavané. Napriek poklesu predaja sa ceny výrazne neznížili, pohybujú sa od 800 do 2500 eur za meter štvorcový. Veľkosť bytov sa pohybuje od 30 do 120 m², niekedy tretinu apartmánu tvorí veľká terasa. Realitné kancelárie zaznamenali v roku 2009 približne 90% prepad na predaji a prenájme apartmánov. Zástupca dvoch realitných kancelárií v Poprade to nedáva za vinu len hospodárskej kríze. Chýba infraštruktúra, obchody, zábavné podniky aj

organizácia, ktorá by všetko zastrešovala, je to chaos, chýba tiež územný plán (TASR 2010, Hrbáček 2010).

V roku 2011 bol vydaný rozhovor s predsedom Združenia cestovného ruchu Vysoké Tatry Petrom Chudým v časopise Život. Spomína, ako „uletela“ výstavba apartmánových domov. Mnohé apartmánové domy sa podarilo predat', ale potom nastalo zvláštne obdobie. Keďže bol stále záujem o apartmány, tak na jednotlivých tatranských sídliskách začali starší obyvatelia predávať svoje byty. Byt predali napríklad za 2 milióny korún (približne 66 000 eur) a rovnaký v Poprade si kúpili za 1,2 milióna (približne 40 000 eur). To bola konkurencia apartmánovým domom a tak sa zo sídlisk vznikali polomŕtvé mestá. To, že bolo povolené postaviť také množstvo apartmánov bol roky neschválený územný plán. Keď sa prijal, prišla veterná kalamita, ktorá úplne zmenila vízie. Medzitým vznikli tieto projekty. Samospráva nemala dôvod nepovolit' výstavbu keď stavebník splnil podmienky. S príchodom krízy sa zastavil projekt Silverpark v Tatranskej Lomnici, ostali hrubé stavby, nik nevie či projekt dokončia. Kritizované apartmánové domy pri hoteli Kempinsky na Štrbskom Plese vznikli ako kompenzácia investora za predraženú rekonštrukciu hotela (Filipko 2011).

Ako jeden z najnovších (2013) bol publikovaný článok týkajúci sa konkrétnej lokality a to stredoslovenskej rekreačnej oblasti Donovaly, ktorá je stále atraktívna pre záujemcov o kúpu apartmánu. Avšak úspešnosť predaja je daná množstvom ponúk. V rokoch 2006–2009 sa predaj do jedného až dvoch týždňov uskutočnil. Dnes sa s ponukou čaká aj rok. Trojizbový apartmán s rozlohou 65 m², mezonet, stojí asi 125 000 eur, apartmán s veľkosťou 54 m² zas 73 000 eur. Aktuálne ceny sa pohybujú na úrovni 1300–1600 eur za m², je to však veľmi individuálne. Cena podľa neho závisí od polohy, teda dostupnosti k lyžiarskym vlekom, a vybavenia apartmánového domu. Prvý apartmánový víkendový dom na horách na Slovensku bol odovzdaný do užívania v roku 2002 práve na Donovaloch. Dôvody vlastníť apartmán na Donovaloch sa rokmi menili. V rokoch 2003–2006 šlo o prestíž, na Slovensku bolo len niekoľko apartmánových domov.. V rokoch 2004–2008 šlo predovšetkým o investičné motivácie. Dnes je to praktickosť a dostupnosť druhého bývania na horách. Kupujúci sú väčšinou zo Slovenska, medzi vlastníkmi prevládajú ľudia z regiónov Bratislava, Trnava, Nitra i Trenčín. Zo zahraničia sú najviac zastúpení vlastníci z Česka a Maďarska. Objavujú sa už aj rusky hovoriaci záujemcovia (TASR 2013).

Dnes (2013) je v slovenských horách rozostavaných len niekoľko menších projektov a veľká časť je pozastavená ešte v štádiu výstavby (Blažej 2013).

6.1.2 Súčasný stav v tatranskom regióne

Nasledujúci text prináša charakteristiku súčasného stavu v tatranskom regióne na základe vyjadrenia pána Ing. Petra Chudého. V roku 2006, keď sa táto výstavba rozbiehala mali Vysoké Tatry približne 10 000 lôžok pre voľný cestovný ruch a ďalších 10 000 lôžok bolo v pláne v apartmánoch. V rámci celého tatranského regiónu vtedy existovalo cca 14 000 lôžok, plánovaná výstavba však počítala s výstavbou ďalších až 20 000 lôžok v apartmánoch. Navyiac v roku 2008 bola mestská časť Štrbské Pleso priradené obci Štrba (odňatá mestu Vysoké Tatry), takže treba brať ohľad aj na túto skutočnosť.

V súčasnej dobe sa v tatranskom regióne nachádza 19 apartmánových domov a v nich približne 400 apartmánových bytov. Najväčší v súčasnosti zastavený projekt je výstavba cca 2 500 apartmánových lôžok projektu Silver Stone v Tatranskej Lomnici (britská skupina Letterstone). Množstvo apartmánových domov sa ani nezačalo pre krízu a pokles dopytu stavať. Niektoré pozemky určené pre tieto apartmánové domy sa teraz ponúkajú na výstavbu rodinných domov. Z celkovej približne 5 000 už postavených apartmánových lôžok v celom tatranskom regióne sa predalo odhadom 40 %. Tieto údaje sa však získavajú veľmi ťažko, keďže investori nie sú ochotní zverejňovať tieto čísla. Pán Ing. Peter Chudý hodnotí celkový dopad výstavby apartmánových domov na mesto Vysoké Tatry ako negatívny. Drvivá väčšina z nich je prázdna po celý rok a čo sa týka vyťaženia tých predaných a daných do prenájmu prostredníctvom správcovských spoločností tak nedosahuje ani 10 % v priebehu celého roka. Došlo k tak vybudovaniu objektov, ktoré zastavali úžitkovú plochu, do mesta však nepriniesli ani život, ani príjmy na dani z ubytovania. Mesto sa v súčasnej dobe snaží nasmerovať potenciálnych investorov len na rekonštrukcie a modernizácie schátraných objektov. V prípade, že ich investori chcú premeniť na apartmánové domy, upozorňuje na veľmi dlhú dobu návratnosti vložených investícií.

Podľa pána Ing. Petra Chudého sa dá očakávať, že tento trend výstavby apartmánových bytov ani v budúcnosti úplne nezmizne. Podľa jeho predpokladu sa trochu modifikuje na hybridnú výstavbu bytov i apartmánov pod strechou spoločného objektu.

6.1.3 Porovnanie situácie na Slovensku so situáciou v Česku

Na Slovensku, podobne ako v Česku vypukol tzv. „apartmánový boom“. Kým v Česku sa začali prvé takéto stavby objavovať na konci 90. rokov, na Slovensku bol prvý apartmánový dom vystavaný v roku 2002 (TASR 2013) a začiatok boomu sa datuje do roku 2006. Apartmány vznikajú v atraktívnych lokalitách predovšetkým v lyžiarskych, turistických

a rekreačných strediskách. Najvýraznejšie sa prejavila výstavba v najznámejších pohoriach – v Krkonošiach v Česku a vo Vysokých Tatrách na Slovensku. Špecifickým faktorom, ktorý odštartoval túto výstavbu vo Vysokých Tatrách, bola veterná kalamita, ktorá túto oblasť zasiahla v roku 2004. Rozsiahlu výstavbu v oboch krajinách zastavila svetová ekonomická kríza. Mnoho projektov zostalo len zámerom alebo stoja rozostavané. Ani slovenský stavebný zákon (zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku) nepozná pojem apartmánový dom a obciam neplynú poplatky z týchto bytov, v prípade nenahláseného trvalého bydliska. Uplatňuje sa tiež prenájom apartmánov, ale väčšina z nich je prázdna po celý rok. Pojem „*apartmánový dom*“ obsahuje Vyhláška MH SR o kategorizácii ubytovacích zariadení z roku 2008: „Apartmánový dom je ubytovacie zariadenie, ktoré je prevádzkované zvyčajne len v sezóne a poskytuje hosťom prechodné ubytovanie najmenej v piatich apartmánoch alebo v štúdiách“, „... Apartmán v prípade apartmánového domu je vybavený kuchynkou alebo kuchynským kútom a možno ho nazvať i apartmánovým bytom“, ďalej stanovuje ostatné klasifikačné znaky apartmánových domov, medzi ktorými je povinná napr. recepcia.

Podobne ako v Česku aj na Slovensku sa často kryje zmýšľanie predstaviteľov obcí s myslením občanov. Príkladom môže byť kauza plánovanej výstavby apartmánov na Malinom Brde. Firma Diverso Liptov, ktorá skúpila pozemky, navrhla 270 bytov v 10 – 14 bytových domoch a zámer predložila mestu. Mesto súhlasilo aj napriek tomu, že výstavba nerešpektuje záväzné regulatívy a limity v Územnom pláne mesta Ružomberok. Proti tomuto návrhu sa postavila nezávislá občianska iniciatíva Hnutie nespokojných občanov, ktorá zorganizovala petičnú akciu, protesty a o dianí informovala na svojej webovej stránke (Hnutie nespokojných občanov 2009). Mesto a investor sa snažili presvedčiť a pozitívach tohoto návrhu a ako reakciu na protesty začalo pripravovať zmenu územného plánu. Hnutie vyzývalo občanov na pripomienkovanie. Začiatkom roka 2009 bol projekt kvôli vypuknutiu ekonomickej krízy zastavený. Nový územný plán mesta Ružomberok (2012) zakazuje výstavbu prázdninových domov v lokalite Malinô Brdo. Tento prípad môžeme čiastočne prirovnať k situácii v Harrachove a to aktivitami občianskeho združenia a postojom vedenia mesta.

Podľa zistených informácií výstavba apartmánových domov na Slovensku vykazuje podobné znaky a dopady na dotknuté obce ako v Česku. Problematika výstavby apartmánových domov na Slovensku inak nie je odborne preskúmaná a tak sa v tejto oblasti otvárajú možnosti pre hlbší výskum.

7. Záver

Cieľom tejto bakalárskej práce bolo nadviazať na výsledky diplomovej práce Veroniky Kadlecovej (2009), analyzovať súčasnú (2013) lokalizáciu apartmánových domov, vývoj trhu s nimi, jeho ovplyvnenie svetovou ekonomickou krízou (2008) a dopady tohoto typu ubytovania na dotknuté obce v Česku. Bakalárska práca sa ďalej snažila overiť hypotézu, že tento trend sa spomalil až zastavil a tiež načrtnúť ďalšiu budúcnosť vývoja tohoto trendu.

Informácie boli získavané vyhľadávaním na internete, zo spravodajských serverov, stránok developerov, realitných kancelárií a ďalších. Následne prebehlo kontaktovanie niektorých predajcov, predstaviteľov obcí a príslušných stavebných úradov za účelom doplnenia a overenia existujúcich údajov, prípadne s požiadavkou na zhodnotenie súčasnej situácie. Bol prevedený terénny výskum v obci Bedřichov, ako príkladnej obce s menším počtom apartmánových bytov.

Šetrením bolo potvrdené, že po veľkom boome výstavby od začiatku 21. storočia sa začalo prejavovať znižovanie záujmu o kúpu rekreačných apartmánových bytov. Dôvodmi sú nesúhlas horských obcí s ďalšími investíciami v tejto oblasti, prevaha ponuky nad dopytom, uspokojenie veľkého záujmu zahraničných klientov a vyčerpanie kapacity. Výstavbu značne ovplyvnila aj svetová ekonomická kríza. V tomto období došlo k rušeniu, pozastaveniu, či úpravám niektorých projektov. Ceny apartmánových bytov klesli v čase krízy priemerne o 30 % (Němeček 2012). Je možné konštatovať, že trend spomalil, ale nezastavil sa. Niekde sa ďalej stavia aj cez stavebné uzávery (Železná Ruda, Špindlerův Mlýn) a apartmány začali vznikať tiež v nových lokalitách, kde sa trend tejto výstavby donedávna neprejavil. Po Krkonošiach a Šumave výstavba zaznamenala najväčší rozmach pravdepodobne v pohorí Jeseníky (projekty tu boli dokončené prevažne od roku 2009), k novým lokalitám možno zaradiť aj napr. Králický Sněžník či Pálavu na Morave.

Výsledky terénneho šetrenia v obci Bedřichov potvrdili, že malý počet apartmánových domov v obci nespôsobuje problémy a táto výstavba je miestnym skôr ľahostajná. S jej existenciou si však v obci uvedomujú, že výrazný úžitok neprináša a ďalšiu výstavbu by nepodporili.

Dá sa očakávať, že trend výstavby apartmánových domov sa v blízkej budúcnosti úplne nezastaví. Pravdepodobne sa stavať bude, ale v menšej miere a vznikajú budú skôr projekty so zázemím a zabezpečenými službami.

Časť práce bola venovaná trendu rekreačných apartmánových domov v zahraničí, predovšetkým na Slovensku a následnému porovnaniu so situáciou v Česku. Podľa zistených informácií výstavba apartmánových domov na Slovensku vykazuje podobné znaky a dopady na dotknuté obce ako v Česku. Táto problematika na Slovensku nie je odborne skúmaná a tak sa v tejto oblasti otvárajú možnosti na hlbší výskum.

Zoznam použitej literatúry a ostatných zdrojov

Použitá literatúra

BAĎURA, J. (2009): Čeladná je vesnice se zběsilým tempem, staví se v ní jako o život i v době krize. MF DNES. 24. 9. 2009. [<http://idnes.cz> 24. 3. 2013]

BLAŽEJ, J. (2013): Poliaci objavili horské apartmány. Trend. 2. 1 .2013. [<http://etrend.sk> 1. 4. 2013]

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. (2009): Projevy turistické urbanizace: Případová studie obce Čeladná. Diplomová práce. KSGRR PřF UK v Praze, Praha, 99 s.

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

BRABEC, T., MACHALA, B. (2013): Hybné sily vzniku gated communities v Česku. In: Svobodová, H. (ed): Výroční konference České geografické společnosti. Nové výzvy pro geografii. Sborník příspěvků. PedF MU, Brno, s. 24–28.

BROŽKOVÁ, H. (2010): Udržitelný turismus a rezidentský management v centrální části Krkonošského národního parku. Bakalářská práce. Ústav pro životní prostředí PřF UK v Praze, 40 s.

CORTÉS-JIMÉNEZ, I. a kol. (2012): The European Timeshare Consumer in the Twenty-First Century. *International journal of tourism research*, roč. 14, s. 153–164.

ČERNÝ, O. (2011): Pod Klínovcem vznikly luxusní domy v designu skandinávské architektury. MF DNES. 28. 7. 2011 [<http://idnes.cz> 20. 3. 2013]

Český statistický úřad a MVČR (1994): Statistický lexikón obcí České republiky 1992. SEVT, Praha , 895 s.

EKONOMICKÝ TÝDENÍK (2010): Ernesta Club Lipno nabízí klidné bydlení s veškerým komfortem. Ekonomický týdeník. 28. 1. 2010. [<http://magazin.e15.cz> 26. 3. 2013]

FIALOVÁ, D, HORÁKOVÁ, H. (2013): Holandské vesničky v Čechách – východiská výzkumu. In: Svobodová , H. (ed): Výroční konference České geografické společnosti. Nové výzvy pro geografii. Sborník příspěvků. PedF MU, Brno, s. 24–28.

FIALOVÁ, D., KADLECOVÁ, V. (2006): Nové trendy a dopady druhého bydlení. In: Kraft, S., Mičková, K., Rypl, J., Švec, P., Vančura, M. (eds.): Česká geografie v evropském prostoru, PedF JČU, České Budějovice, s. 36–41.

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. (2012): Koncept timesharingu – nová šance pro apartmánové domy? Aktuální problémy cestovního ruchu "Nové trendy a technologie v cestovním ruchu", sborník z mezinárodní konference. Vysoká škola polytechnická Jihlava, Jihlava, s. 45–53.

FIALOVÁ, D., KADLECOVÁ, V., NOŽIČKOVÁ, V. (2011): Koncept timesharingu jako alternativa apartmánových rekreačních bytů a „holandských rekreačních vesnic“? Czech Hospitality and Tourism Papers – Hotelnictví, lázeňství, turismus, VII, č. 14, s.55–67.

FIALOVÁ, D., KADLECOVÁ, V., NOŽIČKOVÁ, V., VÁGNER, J. (2009): Changes in second housing in the integrating Europe. In: Wilk, W. (ed): Global changes: their regional and local aspects. FGRS Warsaw University, Warszawa.

FIALOVÁ, D., VÁGNER, J. (2009): Sociogeografické aspekty druhého bydlení a jejich regionální diferenciacie (na příkladu Česka). In: Geografický časopis, 61, 2, s. 107–128.

- FILIPKO, R. (2011): Strelnice a lunaparky v Tatrách, na to nie sme prispôsobení. *Život*, 52/2011. [<http://zivot.azet.sk> 3. 4. 2013]
- FLOUSKOVÁ, Z. a kol. (2009): *Apartmány ano či ne?* Náš kraj o. s., Jilemnice, 44 s.
- FROUZOVÁ, K. (2009): Krize v horách. Majitelé se zbavují domů i apartmánových bytů. *MF DNES*. 4. 4. 2009. [<http://idnes.cz> 19. 3. 2013]
- GHANIOVÁ, N. (2010): Byty, které umějí vydělat. *Hospodářské noviny*. 25. 11. 2010. [<http://ihned.cz> 19.3.2013]
- GRYGERA, F. (2010): Horské byty opět lákají. Nejlevnější jsou v Orlických horách, hitem je Klínovec. *MF DNES*. 20. 12. 2010. [<http://idnes.cz> 19. 3. 2013]
- HALL, C. M., MÜLLER, D. K. (2004): *Tourism, mobility and second homes: Between Elite Landscape and Common ground*. Channel view publications, Clevedon, 304 s.
- HOŘENÍ, J. (2010): Přírodu Krkonoš valcuje byznys, na hřebeni vyroste přes 200 apartmánů. *MF DNES* 7. 4. 2010. [<http://idnes.cz> 19. 3. 2013]
- HRBÁČEK, M. (2010): Predaj apartmánových bytov vo Vysokých Tatrách bez zmien. *Stavební forum*. 27. 9. 2010. [<http://stavebni forum.cz> 22. 3. 2013]
- HRSTKOVÁ, J. (2008): Hory v obložení apartmánů. *Hospodářské noviny*. 3. 1. 2008. [<http://hn.ihned.cz> 20. 3. 2013]
- HUBENÝ, J. (2012): Obchodník z Litomyšle staví v Peci pod Sněžkou. *MF DNES*. 30. 12. 2012. [<http://idnes.cz> 19. 3. 2013]
- ISHIHARA, K. (2013) : Nabyvání nemovitostí občany mimo rámec EU v České republice. [<http://www.remaxwell.cz/cs/realitni-kancelar/odborne-publikace/nabyvani-nemovitosti-obcany-mimo-ramec-eu-v-ceske-republice/> 20. 6. 2013]
- KADLECOVÁ, V. (2006): *Nové trendy v druhém bydlení (se zaměřením na rekreační byty)*. Bakalářská práce. KSGRR PřF UK v Praze, Praha, 50 s.
- KADLECOVA, V. (2009): *Geografické aspekty problematiky apartmánových rekreačních domů a bytů v Česku*. Diplomová práce. KSGRR PřF UK v Praze, Praha, 92 s.

KADLECOVÁ, V. (2010): Apartmánové rekreačné byty v horských lokalitách – moderní alternativa tradičních chat a chalup nebo problém pro obec? *Geografické rozhledy*, ročník 20, číslo 2, s. 26–27.

KADLECOVÁ, V. (2010): Dopady výstavby apartmánových domů na horské destinace v Česku a metodika jejich měření. In: Musil, M. (ed.): *Udržitelný rozvoj cestovního ruchu (metody, postupy, přístupy, teoretické aspekty)*, sborník příspěvků z kulatého stolu. Vysoká škola ekonomická v Praze, Fakulta managementu Jindřichův Hradec, Jindřichův Hradec, s. 6–12.

KADLECOVÁ V., FIALOVÁ, D. (2010): Recreational housing, a phenomenon significantly affecting rural areas. *Moravian Geographical Reports*, 18, č.1, s. 38–44.

KADLECOVÁ, V., FIALOVÁ, D. (2012): Timesharing a apartmánové byty. *Urbanismus a územní rozvoj*, 15, č. 1, s. 20–25.

KALAB, V. (2009): Ani v nynější krizi zájem o luxusní byty nepolevuje. *Hospodářské noviny*. 28. 4. 2009. [<http://hn.ihned.cz> 19. 3. 2013]

KRIŽANOVÁ, I. (2007): Horské apartmány sa predávajú ako teplé žemle. *Trend*. 5. 3. 2007. [<http://reality.etrend.sk> 1. 4. 2013]

KUČERA, J. (2009): Rekreační bydlení hlásí stagnaci cen. *Hospodářské noviny*. 18. 2. 2009. [<http://hn.ihned.cz> 1. 4. 2013]

LESCHTINA, J. (2007): Adresa: Zmrštěné město pod Sněžkou. *Hospodářské noviny*. 27. 7. 2007. [<http://hn.ihned.cz> 20. 3. 2013]

LICHTENEGEROVÁ, R. (2011): Na horách probíhá výprodej bytu. *Ekonomický týdeník E15*. 3. 2. 2011. [<http://hn.ihned.cz> 20. 3. 2013]

MAREČKOVÁ, M. (2011): Developeri rozjíždějí nové projekty apartmánů v rekreačních oblastech. 21. 6. 2011. [<http://hn.ihned.cz> 21. 3. 2013]

MISTRÍK, E., KREMSKÝ P. (2008): Rekreačné byty priťahujú Tatry. *Trend*. 30. 6. 2008. [<http://etrend.sk> 2. 4. 2013]

- MISTRÍK, L. (2009): Rekreačné apartmány vychladli. Trend. 10. 5. 2009. [<http://etrend.sk> 2. 4. 2013]
- MORHÁČOVÁ, J. (2007): Apartmánové domy zaplavlia Tatry. Pravda. 20. 11. 2007. [<http://pravda.sk> 2. 4. 2013]
- NĚMEČEK, P. (2012): Byty už dál zlevňovat nebudou, myslí si expert. Aktuálně.cz. 27. 4. 2012. [<http://aktualne.centrum.cz> 21. 3. 2013]
- NĚMEČEK, P. (2012): Vývoj destinácie cestovního ruchu – Bedřichov v Jizerských horách. Diplomová práce. KSGRR PřF UK, Praha, 124 s.
- NOVOTNÝ, J. (2010): V Železné Rude chátrají kdysi slávne hotely, nikdo je nechce. MF DNES 28. 12. 2010 [<http://idnes.cz> 21. 3. 2013]
- NOŽIČKOVÁ, V. (2007): Výjezdový cestovní ruch a rekreace obyvatel Nizozemska: se zaměřením na Česko. Bakalářská práce. KSGRR PřF UK, Praha, 100 s.
- NOŽIČKOVÁ, V. (2010): Nově vzniklé rekreační lokality v kontextu sídelní struktury a ochrany krajiny v Česku. Diplomová práce. KSGRR PřF UK v Praze, 119 s.
- NOŽIČKOVÁ, V. (2011): Nové rekreační lokality ve vlastnictví cizinců. Geografické rozhledy, 20, č. 3, 28–29.
- NOŽIČKOVÁ, V., FIALOVÁ, D., KADLECOVÁ, V., VÁGNER, J. (2008): Recreational areas – a new element in the countryside. In: Majerová, V.: Sborník příspěvků mezinárodní konference Venkov je náš svět – Countryside – Our World. Česká zemědělská univerzita v Praze, Praha, s. 456–467.
- OUŘEDNÍČEK, M., TEMELOVÁ, J., POSPÍŠILOVÁ, L. (eds.) (2011): Atlas sociálně prostorové diferenciacie České republiky. Karolinum, Praha, 137 s.
- PÁSKOVÁ, M., ZELENKA, J. (2002): Výkladový slovník cestovního ruchu. MMR ČR, Praha, 448 s.
- PÁSKOVÁ, M. (2008): Udržitelnost rozvoje cestovního ruchu. Gaudeamus, Hradec Králové 298 s.

PATOČKOVÁ, L. (2010): Trvalá udržitelnost cestovního ruchu v okrese Semily. Diplomová práce. Geografický ústav PřF Masarykovy univerzity, Brno, 84 s.

PTÁČKOVÁ, Z. (2010): Velké letoviště u Dářka nebude kvůli krizi. Žďárský denník. 31. 3. 2010. [<http://zdarsky.dennik.cz> 25. 3. 2013]

SEZAMSKÁ, L. (2010): Problematika výstavby nových objektů v KRNAP. Diplomová práce. Fakulta ekonomicko-správní, Univerzita Pardubice, Pardubice, 74 s.

RYCHLIKOVÁ, Z. (2007): Apartmánový boom už aj v slovenských horách. Trend. 30. 10. 2007. [<http://etrend.sk> 2. 4. 2013]

SKALKOVÁ a kol. (2010): Češi kupují levné byty v Bavorsku. Mají na ně. Hospodářské noviny. 9. 7. 2010. [<http://ihned.cz> 2. 4. 2013]

SLAVÍK, V. (2010): Lokální rozvoj krkonošské obce: možnosti a omezení. Bakalářská práce. Katedra environmentálních studií, Fakulta sociálních studií, Masarykova Univerzita, Brno, s. 49.

ŠAREŠOVÁ, P. (2010): Ceny horských apartmánů spadly o 20 procent. Hitem jsou Jizerky i Šumava. MF DNES. 11. 2. 2010. [<http://idnes.cz> 19. 3. 2013]

ŠPAČKOVÁ, I. (2008): Horské byty v Krkonoších už nelákají, jsou dražší než v Alpách. MF DNES. 10. 9. 2008 [<http://idnes.cz> 20. 3. 2013]

TASR (2010): Apartmány v Tatrách zívají prázdnou. Server aktuálne.sk. 29. 1. 2010. [<http://aktualne.atlas.sk> 2. 4. 2013]

TASR (2013): Kríza ovplyvnila predaj apartmánov, lokalita však ostáva atraktívna. SME. 21. 3. 2013 [<http://sme.sk> 1. 4. 2013]

VÁGNER, J., FIALOVÁ, D. a kol. (2004): Regionální diferenciace druhého bydlení v Česku. KSGRR PřF UK, Praha, 286 s.

VÁGNER, J., FIALOVÁ, D. (2009): Trendy druhého bydlení v severních evropských zemích ve srovnání s Českem. In: Lipský, Z., Popková, K., Poštolka, V., Šmída, J. (eds.): Sborník příspěvků. Výroční mezinárodní konference ČGS. Liberec 25.–29. 8. 2008. s. 63–70.

VÁGNER, J., MÜLLER, D. K., FIALOVÁ, D. (2011): Second home tourism in light of the historical-political and socio-geographical development of Czechia and Sweden. *Geografie*, 116, č. 2, s. 191–210.

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.

WAGNEROVÁ, I.; BAAROVÁ, E. (2008): Hodnocení pracovního výkonu – využití metody Mystery shopping. *Pražské sociálně vědní studie. Psychologická řada, PSY–020*, 28 s.

ZEMAN, P. (2008): Apartmánový boom. Odborný portál pre profesionálov v oblasti stavebníctva. 4. 3. 2008. [<http://asb.sk> 2. 4. 2013]

Ostatné zdroje

Apartmány Hubertus [<http://www.apartmanyhubertus.cz/> 8. 3. 2013]

Apartmány Kouty [<http://www.apartmany-kouty.cz/> 8. 3. 2013]

Apartmány Dolní Morava [<http://www.apartmanydolnimorava.cz/> 8. 3. 2013]

Byt na prodej–Bedrichov [<http://bytnaprodej-bedrichov.webnode.cz/> 7. 7. 2013]

Česká televize [<http://www.ceskatelevize.cz> 1. 7. 2013]

Český statistický úřad (2013): Databáze demografických údajů za obce ČR. [http://www.czso.cz/cz/obce_d/index.htm 5. 7. 2013]

Český statistický úřad (2013): SLDB 2011 [<http://www.czso.cz/slodb2011/redakce.nsf/i/home> 5. 7. 2013]

ČZÚK (2013): Nahlížení do katastru nemovitostí [<http://nahlizeniidokn.cuzk.cz/> 8. 7. 2013]

Developerské projekty nového bývání [<http://www.byty-nemovitosti.cz> 2. 3. 2013]

Develop invest [<http://www.developinvest.cz> 4. 7. 2013]

E15 Ekonomický týdeník [<http://www.magazin.e15.cz> 23. 3. 2013]

Hnutie nespokojných občanov [<http://www.malinobrdo.hnutie.org/pozadie.html> 10. 4. 2013]

Horské apartmány Klínovec Meadows [<http://www.klinovecmeadows.cz> 4. 7. 2013]

Multicont reality [<http://www.multicont-reality.cz> 5. 6. 2013]

Realitní kancelář EliteReal Olomouc [<http://www.elitreal.cz> 21. 6. 2013]

Ministerstvo financí České republiky [www.mfcr.cz 20. 6. 2013]

MF DNES [<http://www.idnes.cz> 20. 3. 2013]

Nabídka novostaveb v Čechách [<http://www.novostavby-v-cesku.cz> 5. 6. 2013]

Reality MIX [<http://realitymix.centrum.cz> 20. 3. 2013]

Územný plán mesta Ružomberok (2012) [<http://www.ruzomberok.sk> 5. 5. 2013]

Vyhláška Ministerstva hospodárstva Slovenskej republiky č. 277/2008 Z. z., ktorou sa ustanovujú klasifikačné znaky na ubytovacie zariadenia pri ich zaraďovaní do kategórií a tried, v platnom znení

Zákon č. 219/1995 Sb., devízový zákon, ve znění pozdějších předpisů

Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů

Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon), vo znení neskorších predpisov

Zoznam príloh

Príloha 1: Fotogaléria

Príloha 2: Lokalizácia apartmánových domov v obci Bedřichov

Príloha 3: Pracovná databáza rekreačných apartmánových domov v Česku (stav k roku 2013)

Prílohy

Príloha 1: Fotogaléria



*Fotografia 1 : Klínovec Meadows –
Loučná pod Klínovcom , projekt inšpirovaný
škandinávskou architektúrou
Autor: Kamila Jarolímková (2012)*



*Fotografia 2: Loučná pod Klínovcem –
Klínovec Meadows
Zdroj: www.klinovecmeadows.cz (6. 6. 2013)*



*Fotografia 3: Apartmány Pálavské
vinohrady v obci Pavlov ponúkajú možnosť
prenájmu apartmánu od 498 Kč za osobu
na noc
Zdroj: www.palavskevinohrady.cz
(2. 6. 2013)*



*Fotografia 4: Obrovský reklamný pútač v centre Železnej Rudy lákajúci ku kúpe bytu z druhej etapy projektu Šumavský dvůr, reklama menších rozmerov zdobí aj budovu v obci Kvilda
Autor : Vlastné foto (24. 6. 2013)*



*Fotografia 5: Apartmány Hubertus v obci Karlova Studánka
Zdroj: www.apartmanyhubertus.cz
(6. 6. 2013)*



*Fotografia 6: Apartmány Hrabovo na brehu jazera Hrabovo v blízkosti lanovky lyžiarskeho strediska Ski Park Ružomberok - Malinô Brdo, Slovensko
Zdroj: www.commonswikimedia.org
(2. 6. 2013)*



*Fotografia 7: Apartmány Nisa – Bedřichov
Autor: vlastné foto (8. 7. 2013)*



*Fotografia 8: Apartmánový dom na križovatke – Bedřichov
Autor: vlastné foto (8. 7. 2013)*

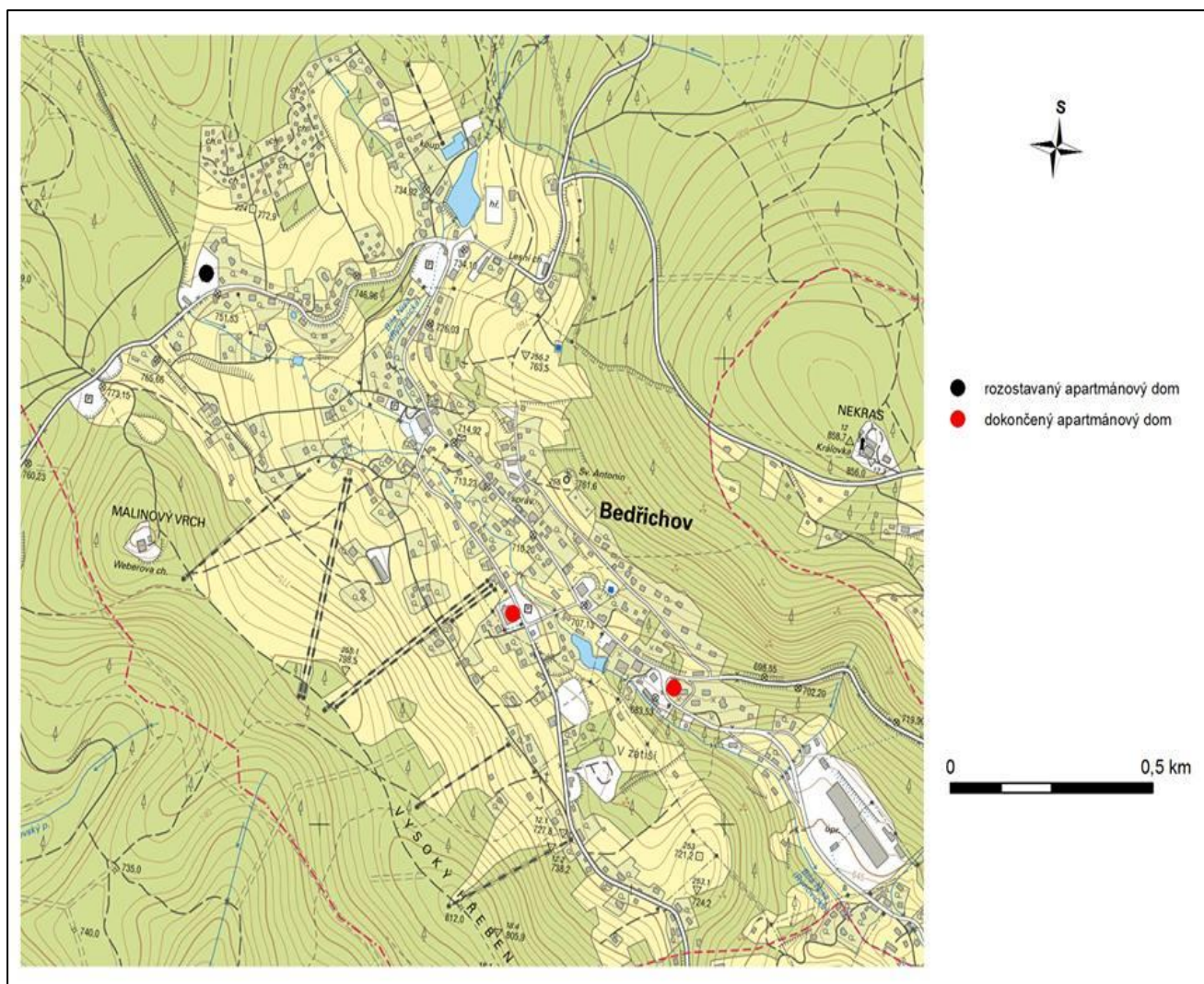


*Fotografia 10: V súčasnosti 2 rozostavené apartmánové domy v Bedřichove
Autor: vlastné foto (8. 7. 2013)*



*Fotografia 9: Pôvodný zámer výstavby apartmánov v Bedřichove
Autor: vlastné foto (8. 7. 2013)*

Príloha č.2 : Lokalizácia apartmánových domov v obci Bedřichov



Zdroj: vlastné šetrenie, ČZÚK (2013)

Príloha 3: Pracovná databáza rekreačných apartmánových domov v Česku (stav k roku 2013)

NÁZOV PROJEKTU (pracovný názov)	OBEC	DEVELOPER	POČET BYTOV	STAV	ODHA D DOKO NČENI A
Apartmánové byty (Byty pod Mariánkou)	Albrechtice v Jizerských horách		13	dokončené	2006
Apartmány NISA	Bedřichov	Develop Invest a.s.	33	dokončené	10/2008
Byty Bedřichov	Bedřichov		21	dokončené	2007
Nové apartmány	Bedřichov			stojí rozostavané	
Apartmány Bellevue	Benecko	Keltin a.s.	33	dokončené	1999
Rezidence Na Veselé - Krásny svět	Beroun	Tyffannys spol s.r.o., dceřina společnost KOSHWIRE	94	vo výstavbe	I.etapa koniec 2013
Borová Lada - Pramen přírody	Borová Lada	MEI Moravia s.r.o.	54	dokončené	2009
Slapy Na Ždání	Buš (Slapy)		34	dokončené	08/2008
Belle Maison - Golf residence Konopiště	Bystřice - Tvoršovice (Benešovsk o)	Con Invest a.s.	120	investor upravuje svoj zámer	
Konopiště Resort	Bystřice - Jírovice	Resort Living s.r.o.	80	je dané povolenie, ale nestavia sa	
Apartmány Javorná na Šumavě	Čachrov - Javorná	Madruzzo a.s.	27	dokončené	11/2008
Apartmány Pod Věží	Čeladná	Conti Real s.r.o. -- CERE Invest	13	dokončené	08/2008
Vila Dům Skalka	Čeladná	Conti Real Morava, spol. s.r.o.	32	dokončené	06/2005
Vila Park Čeladná	Čeladná	VILA PARK ČELADNÁ, spol. s r.o., Conti Real s.r.o.--- CERE Invest	52	dokončené	10/2007
Farské Lúky	Čeladná	Conti Real s.r.o., K+Čeladná, spol. s r.o	120	dokončené	09/2009
Apartmány Park Residence	Čeladná	Conti Real s.r.o., CERE Invest Park Residence s.r.o.	18	vo výstavbe	zatiaľ nejasn ý
Residence Žárovec	Čeladná	Conti Real s.r.o., CERE Invest Žárovec s.r.o.	22	vo výstavbe	do konca 2014
Apartmánový dům Kristián	Čeladná	Beskydske rehabilitační centrum, s.r.o., Apartmánový dům KRISTIÁN s.r.o.	82	projekt zatiaľ zastavený	
Apartmány Opálená	Čeladná	CVRK s.r.o.	11	dokončené	10/2010
Apartmány Čeňkovice	Čeňkovice	Acistav s.r.o.	71	zrušené, nebol záujem	

Apartmány Vanessa	Černá v Pošumaví (Lipno)		12	dokončené	2007
Luxusní Horské Apartmány Cihlářka	Černý Důl	Tombak Invest s.r.o.	36	dokončené	11/2008 10/2008
Golf & Ski Krkonoše	Černý Důl	Nemoreal s.r.o., Golf & Ski development s.r.o.	90-130	v přípravě	
Horské apartmány Deštné	Deštné	Bemett s.r.o.	26	dokončené	jeseň 2009
Apartmány Dolní Morava	Dolní Morava	SAJM spol. s r.o	24	dokončené	12/2011
Rekreační byty na Orlíku	Dražič - Vranov		32	zrušené - změna využití objektu	
Apartmánové domy Kovářov	Frymburk - Kovářov	Acistav s.r.o.	19	zrušené	
Kovářský poloostrov - Nová rekreační zóna na břehu Lipenského jezera	Frymburk - Kovářov	MANE Holding a.s., Jihočeský kraj	250	vo výstavbě	
Apartmány vo Wellness Hotelu Frymburk	Frymburk	Wellness Hotel a.s.	26	vo výstavbě	
Anenský dvůr	Harrachov	SLAVIA Real Estate, s.r.o.	97	dokončené	leto 2008
Apartement Karolina	Harrachov	SLAVIA Real Estate, s.r.o.	24	dokončené	09/2003
Villa Hřebenka	Harrachov	SLAVIA Real Estate, s.r.o.	30	dokončené	07/2002
Pangea	Harrachov	SLAVIA Real Estate, s.r.o.	53	zastavené	
Mumlavské zátiší	Harrachov	SLAVIA Real Estate, s.r.o.	40	dokončené	07/2004
Čertovka	Harrachov	V Invest a.s.	106	dokončené	2006
Sachrův Kopec	Harrachov	PV Real s.r.o.	72	dokončené	04/2008
Apartmány U Dolu	Harrachov	Acistav s.r.o.	85	dokončené	2004
Bytový Dům Harrachov	Harrachov	Eterna Invest s.r.o.	21	dokončené	2001
Apartmány Belvedere	Harrachov	Keltin a.s.	16	dokončené	2001
Apartmány ve viladomech Nový svět	Harrachov		14	dokončené	2008
Rieger	Harrachov		20	dokončené	
Kamenice	Harrachov			dokončené	
Horské apartmány Horní Maršov	Horní Maršov		18	dokončená I. etapa, II. etapa nebude kvůli krizi	2009
Horské byty Krkonoše-Horní Maršov	Horní Maršov		8	dokončené	2004
Buřanka	Jablonec n. Jiz. - Buřany	BENEZE a.s.	23	dokončené	09/2007

Horské apartmány Bratrouchov	Jablonec n. Jiz. - Bratrouchov		18	dokončené	
Bytový dům Jáchymov	Jáchymov	Alvon development company s.r.o.	39	dokončené	2008
Zlatá Vyhlídka	Jánské Lázně	Vyhlídka s.r.o., AZET-PRO s.r.o	32	dokončené	zima 2007
Black Mountain Retreat	Jánské Lázně	Ceres Property Services	9	pravdepodobne nebude, neplatné staveb. pov.	
RESIDENCE Jestřáb	Jánské Lázně	Finapra a.s.	26	zmena majiteľa i využitia objektu	
Bytový projekt Hvězda	Jánské Lázně		24	zrušené, nedostali povolenie	
Rezidence Perla Jizery	Josefův Důl	MTM Invest s.r.o., Relia s.r.o.	37	zrušené	
Apartmány Hubertus	Karlova Studánka	Nemi spol. s r.o., LE CYGNE SPORTIF GROUPE a.s.,	34	vo výstavbe	2013
Rekreační dům Hawelka	Kořenov	Best Credit a.s.	12	dokončené	
Rekreační dům Beruška	Kořenov	Best Credit a.s.	18	dokončené	
Apartmány Kvilda	Kvilda	V Invest a.s.	19	dokončené	12/2005
Bytový komplex Hastrman	Lipno nad Vltavou	REGON development, s.r.o.	14	dokončené	2009
Doky Lipno	Lipno nad Vltavou	Beta 1 Development s.r.o	46	dokončené	11/2006
Korzo Lipno	Lipno nad Vltavou	Xara s.r.o.	16	vo výstavbe	
Rezidence Club Canada	Lipno nad Vltavou	Rezidence Club Canada s.r.o.	37	dokončené	leto 2008
Lipno Lake Resort	Lipno nad Vltavou	Sparcs	92	dokončené	2007
Marina Lipno	Lipno nad Vltavou	Sparcs	304	dokončené	06/2002
Ernesta Club Lipno	Lipno nad Vltavou	ERNESTA s.r.o.	38	dokončené	11/2009
Residence Lipno	Lipno nad Vltavou	Vastbouw Czech s.r.o.	47 víl	dokončené	
Riviera Lipno	Lipno nad Vltavou	Riviéra Lipno s.r.o.	55	dokončené	2007
Apartmány Lázně-Lipová	Lipová-lázně	STING Development	19	dokončené	červen 2008
Relax Resort Desná	Loučná nad Desnou	RELAX RESORT DESNÁ	66 (v 12 objektoch)	stavebný úrad o projekte nevie	
Apartmány Kouty	Loučná nad Desnou - Kouty nad Desnou)	APARTMÁNY KOUTY s.r.o.	38	dokončené	12/2011
Klínovec Meadows 1.etapa	Loučná pod Klínovcem	Keilberg Meadows a.s.	6 ap. + 24 studií +10 radových domov	dokončené	jún 2011

Klínovec Meadows 2.etapa	Loučná pod Klínovcem	Keilberg Meadows a.s.	6 ap. +15 rad.domov	vo výstavbe	jar 2014
Horské apartmány U Kapličky	Loučná pod Klínovcem - Háj	Keiberg RESORT s.r.o.	13	zrušené	zrušené
Bytový komplex Klínovec Hills	Loučná pod Klínovcem	Bless Invest a.s.	21	dokončené	jeseň 2011
apartmánová čtvrť	Loučná pod Klínovcem	Ski Village	50 ap.domov	v príprave	
Apartmány Karlov pod Pradědem	Malá Morávka - Karlov p. Pradědem	Lawstav construction activities.	35	dokončené	podzim 2007
Romantika Karlov	Malá Morávka - Karlov pod Pradědem	HP DOMY s.r.o.	16 domov	stavebný úrad o projekte nevie	
Rezidenční lázeňské byty	Mariánské Lázně	MT Progress s.r.o.	46	dokončené	máj 2010
Rezidence Britania	Mariánské Lázně	Cimex Development s.r.o.	30	dokončené	05/2005
Rezidence Paradies	Mariánské Lázně	Cimex Development s.r.o.	30	dokončené	
Rezidence Orsten	Mariánské Lázně	PPS DEVELOPMENT, a.s.	11	dokončené	08/2012
Rezidence Kosí potok	Mariánské Lázně		14	vo výstavbe	koniec 2013
Residence Luxemburg	Mariánské Lázně	PPS DEVELOPMENT, a.s., RAPEX export-import s. r. O	13	dokončené	12/2010
Apartmánové byty Mladé Buky	Mladé Buky	Europskij dům s.r.o.	28	dokončené	03/2009
Horské apartmány "Prameny Lipno"	Nová Pec	Levita s.r.o.	42	dokončené	2010
Horské apartmány Ramzová 2.	Ostružná - Ramzová	Bemett s.r.o.	30	dokončené	jeseň 2009
Horské apartmány Ramzová 1.	Ostružná - Ramzová	Bemett s.r.o.	62	dokončené	12/2006
Apartmány RESKO I.	Ostružná - Petříkov	NET Development, s.r.o.	17	vo výstavbe	
Apartmány RESKO II.	Ostružná - Petříkov	NET Development, s.r.o.	11	vo výstavbe	11/2013
	Paseky nad Jizerou			dokončené	
Laguna Resort	Pasohlávky (Nové Mlýny)	MEI Moravia s.r.o.	52	zrušené	zrušené
Apartmány Pálavské Vinohrady	Pavlov	Pavlof s.r.o.	30	dokončené	05/2012
Projekt "PEC-Úpa"	Pec pod Sn. - Velká Úpa	Con Invest a.s.		stavebný úrad o projekte nevie	
Apartmány Pec pod Sněžkou	Pec pod Sněžkou	Conmaco a.s.		dokončené	2003
Rezidence Malá Pláň	Pec pod Sněžkou	Bauinvest s.r.o.	78	zastavené	
Apartmány v Lidické Boudě	Pec pod Sněžkou	FI Holding a.s.	6	dokončené	

Apartmány ve Velké Úpě	Pec pod Sněžkou	Eterna Invest s.r.o.		zrušené	
Apartmány pod Sněžkou	Pec pod Sněžkou	Skilive CZ s.r.o.	63	dokončené	12/2008
Sněžka Residence - Apartmány Pec pod Sněžkou	Pec pod Sněžkou	Distelberg Werkendam BV, The Netherlands	14	dokončené	2011
Poustevník	Pec pod Sněžkou		29	dokončené	2006/2007
Apartmány v Loučné Boudě	Pec pod Sněžkou			dokončené	
Residence Kovárna	Pec pod Sněžkou	Distelberg Werkendam BV, The Netherlands	30	vo výstavbě	
Rekonštrukcia obchodného centra	Pec pod Sněžkou		67	vo výstavbě	2014
Apartmány Poniklá	Poniklá		17	dokončené	09/2006
Apartmánový dům Prášily - dlhodobý prenájom	Prášily	A T R I U M , s . r . o .	10	dokončené	06/2013
Zariadený apartmánový dom na polosamote	Prášily		3	dokončené	2003
Relaxační byty	Prášily		9	stojí rozostavaný (kauza s býv. starostom)	
Rokytko I.	Rokytnice n. Jiz.	SLAVIA Real Estate, s.r.o.	79	dokončené	12/2005
Apartmány "Pod Stráží"	Rokytnice n. Jiz.	Bytová Výstavba CZ a.s.	11	dokončené	07/2008
Vital Centrum Tkalcovna	Rokytnice n. Jiz.	Bauinvest	89	je dané povolenie, ale nemôže sa dostať na vlastníka	
Bytový dům Rokytno	Rokytnice n. Jiz.		16	dokončené	2007
Apartmány Švadlenka	Rokytnice n. Jiz.	Chata Švadlenka a.s.	26	dokončené	02/2007
Bytový dům Rokytnice nad Jizerou	Rokytnice n. Jiz.	Eterna Invest s.r.o.	33	dokončené	2006
Apartmány - Rokytnice n. Jiz. - Studenov	Rokytnice n. Jiz. - Studenov		10	vo výstavbě	11/2013
Pod Zakletým	Říčky v Orlických horách	Spilka a Říha s.r.o., POD ZAKLETÝM a.s.,	42	dokončené	12/2010
Apartmány Monínek	Sedlec-Prčice - Monínek	Trigema development s.r.o.	14	dokončené	12/2008
Bytový dom na zjazdovke Zadov - Churáňov	Stachy - Zadov - Churáňov	MANE Holding a.s.		dokončené	2010
Velké Dářko Country Resort	Škrdlovice	MEI Moravia s.r.o.	542	zrušené	

Savoy Apartments	Špindlerův Mlýn	Residential Sekyra Group	48	dokončené	zima 2008
Apartmány Lověna	Špindlerův Mlýn	Heberger CZ s.r.o.	19	dokončené	01/2008
Dům Michael	Špindlerův Mlýn	Michael Development	45	dokončené	2005
Bellevue	Špindlerův Mlýn	Orco Property Group	27	dokončené	léto 2007
Le Mont	Špindlerův Mlýn	Orco Property Group	70	dokončené	léto 2008
Bytový dům Alexandria	Špindlerův Mlýn		38	dokončené	05/2000
Bytový dům Labská ("Nad Přehradou")	Špindlerův Mlýn	Nemoreal A s.r.o.	28	dokončené	11/2006
Hradečanka	Špindlerův Mlýn	SPS Správa nemovitostí s.r.o.	25	dokončené	01/2009
Dalibor I. + II.	Špindlerův Mlýn	Centrum 2000 a.s.		dokončené	08/2007
Apartments Skiareál Svatý Petr	Špindlerův Mlýn	Keltin a.s.	52	dokončené	09/2006
Apartmánový dům Inka	Špindlerův Mlýn - Sv. Petr	R.S.Credit s.r.o.	20	dokončené	09/2005
Luční Dům	Špindlerův Mlýn	STAKO s.r.o., PMC ŠPINDLERŮV MLÝN s.r.o.	40	vo výstavbě	2014
Apartmány Medvědin	Špindlerův Mlýn	UBM Bohemia	108	vo výstavbě	2. polovice a 2014
Apartmány Zvon	Špindlerův Mlýn	PENZION ZVON a.s.	15	vo výstavbě	10/2014
Apartmány Davidovy boudy	Špindlerův Mlýn - Sedmidolů	P.H.A. a.s	16	dokončené	11/2010
Bytový dům Primátor I.	Špindlerův Mlýn			dokončené	1999
Bytový dům Primátor II.	Špindlerův Mlýn			dokončené	
Bytový dům Primátor III.	Špindlerův Mlýn	HAWK REAL, s.r.o., Stavos a.s.	13	dokončené	2004
Bytový dům Michael	Špindlerův Mlýn		47	dokončené	2005
Belvedere	Špindlerův Mlýn			dokončené	
Rezidence Bedřichov	Špindlerův Mlýn			dokončené	2012
Rezidence Na Skále	Špindlerův Mlýn		10	vo výstavbě	2013/2014
Bytový dům Dalibor	Špindlerův Mlýn		24	dokončené	2003
Bytový dům Dalibor II	Špindlerův Mlýn			dokončené	
Srní Apartments Šumavský Horský Dvorec pod Zelenou Horou	Srní	EUROBUILD s.r.o	22	dokončené	2010, predaj od 2013

Apartmány Svoboda	Svoboda nad Úpou		12	dokončené	2009
Apartmány Jizerky	Tanvald		5	vo výstavbe	2013
Relax Park Třeboň	Třeboň	skupina investorov TŘEBOŇ INVEST s.r.o.	73	dokončené	10/2011
Apartmánový byt u sjezdovky v Horním Václavově	Václavov u Bruntálu		6	dokončené	2013
Apartmány Razula	Velké Karlovice	Doming a.s.	40	dokončené	10/2011
Lázeňské apartmány Velké Losiny	Velké Losiny	SAN JV s.r.o.	31	dokončené	12/2009
Horské apartmány ve Vítkovcích	Vítkovice		7	dokončeno	10/2010
Horské apartmány - Vítkovice v Krkonoších	Vítkovice	Stanislav Kohout - K & K Kvalite	20	dokončeno	11/2008
Zelený Kopec	Vítkovice	EUROSPEKTRUM GROUP a.s.	139	příprava projektu	územné riadenie 2013
Projekt Horní Mísečky I.	Vítkovice - Horní Mísečky	Conmaco a.s.	102	dokončené	2005
Projekt Horní Mísečky II.	Vítkovice - Horní Mísečky	Conmaco a.s.	78	pozastavené	
Projekt Horní Mísečky III.	Vítkovice - Horní Mísečky	Conmaco a.s.	70	pozastavené	
Riverside Vrchlabí	Vrchlabí	Ceres Property Services, Riverside Vrchlabí s.r.o.	55	zrušené, nebol vôbec zahájený	
Pivovar Vrchlabí	Vrchlabí	BAK stavební společnost, a.s., ONSET a.s.	78	dokončené (len časť bytov)	2013
Apartmány Všemina	Všemina	K - Travel, a.s.	36	dokončené	2011
Apartmánový projekt Prkenný důl	Žacléř	A.V.D. Reality s.r.o	17	dokončené	2010
Viladomy Žacléř	Žacléř		72	dokončené	
Polyfunkční dům Hotel Plzeň	Železná Ruda	Madruzzo a.s.	19	predĺženie lehoty na dokončenie, projekt na predaj	
Apartmánový dům Železná Ruda	Železná Ruda - Alžbětín		11	dokončené	2009
Vila Karla	Železná Ruda - Špičák	Madruzzo a.s.	24	v odvolávacom riadení, projekt na predaj	
Prestavba hotelu Terasy na ap. byty	Železná Ruda		32	vo výstavbe	07/2013
Bydlení Samoty	Železná Ruda	Stavos s.r.o.	8	dokončené	06/2013

Srubby I.+II. Špičák	Železná Ruda - Špičák		51	dokončené	12/2007
Šumavský Dvůr	Železná Ruda - Špičák	M&P beta s.r.o	27	dokončené	zima 2009
Šumavský Dvůr II.etapa	Železná Ruda - Špičák	Design Development CZ s.r.o.	24	vo výstavbe	11/2013

Poznámka: čierna farba písma = údaje z pôvodnej databázy (stav k roku 2009)
červená farba písma = aktualizované údaje (stav k roku 2013)

Zdroj: Kadlecová (2009), aktualizované na základe vlastného šetrenia (2013)