

Apartmánové rekreační byty v horských lokalitách – moderní alternativa tradičních chat a chalup, nebo problém pro obec?

Článek přibližuje problematiku apartmánových rekreačních domů a bytů v horských lokalitách, které v Česku vznikají jako jeden z nových trendů v druhém bydlení od druhé poloviny 90. let 20. století. Rekreace je a vždy byla důležitou součástí lidského života a zvláště v dnešní hektické době hraje významnou roli v trávení volného času. V průběhu desetiletí se však mění formy odpočinku a dochází ke změnám ve vzhledu a typu rekreačních objektů.

Na počátku 20. století se lidé z měst jezdili rekreovat do venkovského prostředí na letní byty, od meziválečných let získávalo na území Česka na oblibě chataření a v souvislosti s poválečným odsunem sudetských Němců a se socialistickou urbanizací se začalo rozvíjet chalupaření (Bičík a kol. 2001). Po roce 1990 a s otevřením státních hranic se objevují tzv. nové trendy v druhém bydlení. Příkladem mohou být dlouhodobé pronájmy, transformace druhého bydlení na bydlení trvalé, internacionalizace a komercializace druhého bydlení. Nejrozšířenějším a také nejvíce medializovaným trendem v Česku je však výstavba apartmánových rekreačních bytů.

Co si vlastně představit pod pojmem „apartmánový rekreační byt“? Jedná se o byt situovaný v bytovém domě, který je nově postaven či rekonstruován (zhruba od poloviny 90. let 20. století) a slouží z větší části k rekreačním účelům. V horských lokalitách se pro tyto objekty používají také další názvy, např. „ski-apartmán“, „horský byt“ či „ski-byt“ (Kadlecová 2009).

První objekty začaly vznikat již v polovině 90. let v tradičních destinacích cestovního ruchu v Krkonoších či na Šumavě. Výstavba v některých horských obcích je stejně intenzivní jako v zázemí měst, kde probíhá suburbanizační zástavba. Trend se postupně prosadil v dalších obcích situovaných v horských a podhorských oblastech a v současnosti se apartmánové rekreační domy nacházejí nejméně v 42 obcích Česka. Důvody vzniku tohoto trendu souvisí hlavně s inspirací alpskými projekty a se snahou

developerů po velkých a snazších ziscích. Oblíbenými pro kupující se apartmánové byty staly díky změnám v trávení volného času a módě aktivních dovolených (lyžování, turistika a cykloturistika).

Možné negativní dopady výstavby rekreačních apartmánových domů

Vznikem apartmánových rekreačních bytů v obci dochází k posílení dopadů klasického cestovního ruchu. Zároveň však podobná výstavba přináší další specifické problémy typické přímo pro výstavbu tohoto typu rekreačního druhého bydlení. Nekontrolovaná výstavba nových apartmánových domů může působit negativně na fyzické a přírodní prostředí těchto obcí a ovlivnit jejich ekonomickou situaci a sociální atmosféru (viz graf 1) (Kadlecová, Fialová 2010). V tomto článku jsou zmíněny pouze nejdůležitější a nejsilněji vnímané dopady.

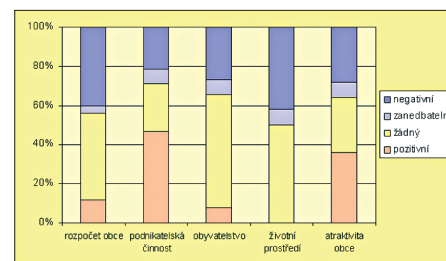
Jedním z nejvíce diskutovaných problémů je poničení krajinného rázu těchto lokalit. Obrovské komplexy apartmánových domů se často stavějí v ambiciózním architektonickém stylu, zřetelně narušují přirozenou urbanistickou koncepci obcí a přetvářejí tradiční ráz horských sídel do městské podoby. S tím souvisí možná ztráta genia loci, který přispíval k původní turistické atraktivitě těchto lokalit (Kadlecová 2009).

Výstavbou nových apartmánových domů dochází ke skokovitému nárůstu ubytovacích kapacit, které jsou však využívány s velkými sezonními výkyvy a tak přispívají k zvýšení sezonnosti v horských turistických destinacích. Vysoká návštěvnost a přelidňenost obcí během hlavní turistické sezony způsobují nárazové zatížení technické infrastruktury obcí. Druhým extrémem, který obyvatelé obcí s výskytem apartmánových rekreačních bytů negativně vnímají, je vznik tzv. „mrtvých domů“ či „domů duchů“, tedy opuštěných, prázdných domů v obdobích mimo hlavní zimní sezonu a mimo víkendy.

Negativní vlivy v souvislosti s rozpočtem obce vyplývají především z kombinace zvýšených nároků na údržbu okolní nemovitostí a komunikací, nakládání s zanedbatelným příjmem do rozpočtu obce. Státní daňová politika nezajišťuje dostatečné zapojení majitelů rekreačních bytů do místního poplatkového a daňového systému

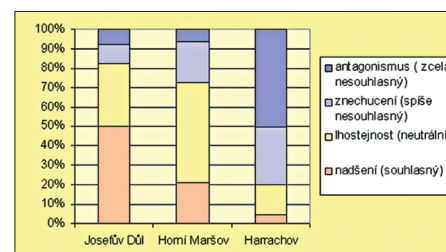
obce. Vlastníci těchto bytů zde totiž nemají hlášené trvalé bydliště, a obec tedy nedostává na tyto přechodné obyvatele prostředky do svého rozpočtu. Zároveň obec nezískává ani rekreační poplatky z lůžek, jak je zvykem u komerčních ubytovacích zařízení (hotely, penziony) (Fialová 2008, Kadlecová 2009).

V mnoha horských obcích s vysokou návštěvností chybějí základní služby pro místní obyvatele, a naopak existuje mnoho služeb určených primárně pro turisty (půjčovny sportovního vybavení, ski-servisy aj.). Předpoklad, že by díky výstavbě apartmánových domů mohlo dojít ke zlepšení situace pro rezidenty, se však nepotvrdil (Kadlecová 2009). Tento jev bývá označován jako tzv. turistifikace, tedy „... *pozvolný proces vytlačování základních funkcí sídla, které se stává destinací cestovního ruchu jako výsledek monokulturní hospodářské funkce cestovního ruchu*“ (Pásková, Zelenka 2002, s. 297). Jedná se o soubor mnoha dílčích efektů turismu, které působí ve vzájemné synergii a původní rezidenční funkce obce je vytlačována funkcí turistickou, jejímž výsledkem může být vznik tzv. turistického ghetta (Nožičková a kol. 2008).



Graf 1: Názory zástupců dotčených obcí na vlivy výstavby apartmánových rekreačních domů na jednotlivé složky geografického prostředí.

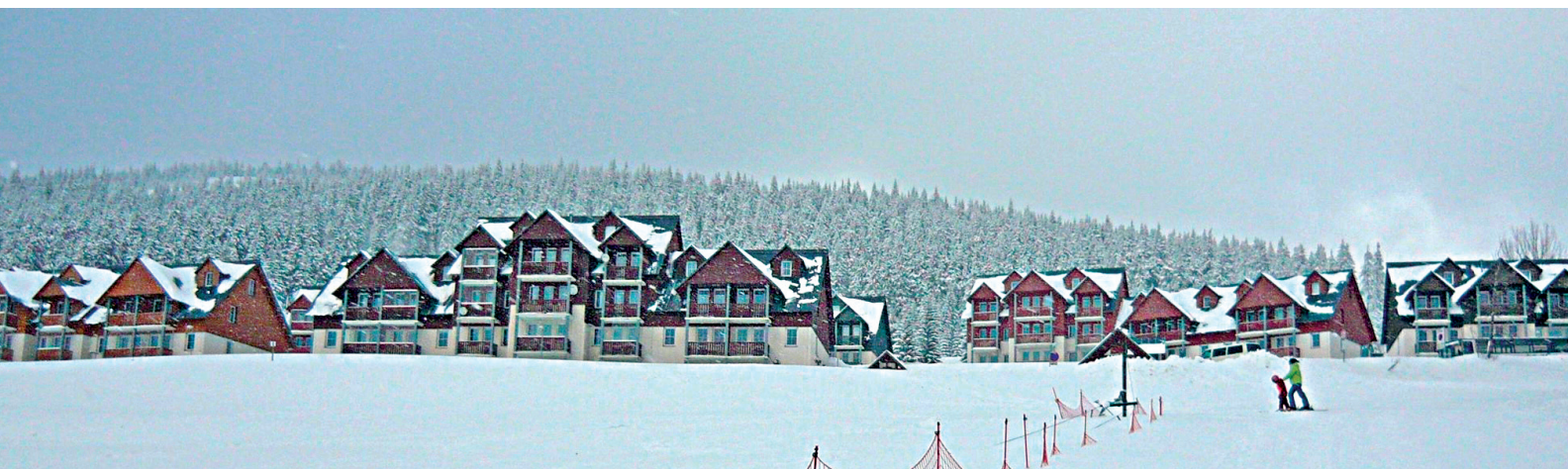
Zdroj: Kadlecová 2009



Graf 2: Přístup občanů v vybraných obcích k výstavbě a existenci apartmánových rekreačních domů. Zdroj: Kadlecová 2009



Majitelé těchto rekreačních bytů v oblasti bývalých dolů v obci Harrachov se jezdí rekreovat „ze sídliště na sídliště“. Foto: V. Kadlecová



„Sídliště“ apartmánových rekreačních domů na Horních Mísečkách na hranici 3. pásma národního parku. Foto: V. Kadlecová

Názory rezidentů dotyčných obcí

Problematika apartmánových rekreačních bytů je komplexní a týká se mnoha aktérů (rezidenti, samospráva obce, státní správa, majitelé bytů, developéři), jejichž zájmy se rozcházejí a může docházet ke konfliktům (Kadlecová, Fialová 2010). Mínění občanů se ve většině případů kryje se smýšlením představitelů obcí, avšak není to pravidlem. Přes 60 % dotazovaných představitelů obcí se domnívá, že výstavba tohoto typu rekreačního bydlení má na obyvatelstvo kladný nebo žádný vliv. Neuvědomují si však, že rezidenti vnímají všechna výše uvedená negativa a jevy spojené s existencí apartmánových bytů v obci. Nespokojenost místních obyvatel může vyústit až v jejich vystěhování z obce, k tzv. derezidenciaci. Paradoxně tak dochází k růstu počtu bytů v obci a zároveň poklesu trvale žijících obyvatel.

Podle provedených dotazníkových šetření ve vybraných obcích (Josefův Důl, Horní Maršov a Harrachov) je přístup obyvatel ovlivňován mimo jiné rozvinutostí výstavby a jejich nevráživost vůči apartmánovým rekreačním domům roste s jejich množstvím v obci. Obyvatelé obce, kde je apart-

mánový rekreační dům zatím ve výstavbě (Josefův Důl), očekávají zkvalitnění služeb v obci a zvýšení tržeb místních podnikatelů. Obdobná očekávání měli dříve také obyvatelé obcí, kde je dnes výstavba v pokročilém stadiu, ale tato očekávání nebyla naplněna. Občané obcí s vyšším výskytem těchto objektů si více uvědomují související problémy a zastávají nesouhlasný názor (viz graf 2) (Kadlecová 2009).

Prognózy a řešení?

Po velkém boomu výstavby od počátku 21. století a neustálém růstu poptávky se v současné době začíná projevovat snižování zájmu o koupi apartmánových rekreačních bytů, které může být způsobeno několika faktory. Jedním z důvodů je nesouhlas horských obcí s dalšími investicemi v této oblasti, dalším faktorem je především zvyšující se množství apartmánových bytů, a tedy převis nabídky nad poptávkou. Možný je i vliv současné ekonomické situace.

Problémem výstavby apartmánových rekreačních domů je především jejich charakter a únosné množství v obci. Tento typ výstavby musí být posuzován komplexně

a při jeho schvalování je nutné brát ohledy na celkový socioekonomický vývoj lokality. Atraktivita obce pro tento typ investic musí být zohledněna při tvorbě jejího územního plánu. Počet účelově stavěných rekreačních bytů by měl být regulován například podle počtu trvale bydlících obyvatel a zároveň by měl být vyvážený vzhledem k dalším druhům rekreačních staveb a ubytovacích zařízení. Hlavním úkolem současné doby je poučit se z dřívějších chyb a poznatků a chránit sociální a přírodní prostředí proti negativním vlivům, které mohou být způsobeny neřízenou výstavbou tohoto typu rekreačních objektů (Kadlecová 2009, Nožičková a kol. 2008).

Tento článek vznikl díky podpoře Grantové agentury ČR, projekt č.403/09/1491 „Význam rekreační funkce sídel a obcí na formování regionální identity a identity regionů ČR“, zpracovaný ve Výzkumném centru geografie volného času působícím na PřF UK v Praze.

*Veronika Kadlecová,
studentka PGS PřF UK v Praze
kadver@seznam.cz*

Recreational Apartments in Ski-resorts – a Modern Alternative to Traditional Cottages and Cabins or a Problem for the Municipality?

This article describes the issue of recreational apartments situated in Czech ski-resorts. This new type of recreational property began to appear at the end of the 1990s. These often spacious projects in fragile mountain areas present a number of negative impacts along with relatively few benefits.

LITERATURA:

- BIČÍK, I. a kol. (2001): Druhé bydlení v Česku. KSGRR PřF UK, Praha, 167 s.
- FIALOVÁ, D. (2008): Rizika transformace a nových trendů v druhém bydlení. Aktuální problémy cestovního ruchu. Trvale udržitelný rovoj – Sborník z 3. mezinárodní konference. VŠP Jihlava.
- KADLECOVÁ, V. (2009): Geografické aspekty problematiky apartmánových rekreačních domů a bytů v Česku. Diplomová práce. KSGRR PřF UK, Praha, 92 s.
- KADLECOVÁ, V., FIALOVÁ, D. (2010): Recreational housing, a phenomenon significantly affecting rural areas. Moravian Geographical Report. Roč. 18, č. 1, s. 38–44.
- NOŽIČKOVÁ, V., FIALOVÁ, D., KADLECOVÁ, V., VÁGNER, J. (2008): Recreational areas – a new element in the countryside. In: Majerová, V. (2008): Sborník příspěvků mezinárodní konference Venkov je náš

svět – Countryside – Our World. Česká zemědělská univerzita v Praze, Praha, s. 456–467.

PÁSKOVÁ, M., ZELENKA, J. (2002): Výkladový slovník cestovního ruchu. MMR ČR, Praha, 448 s.

APLIKACE DO VÝUKY:

1. Článek hovoří o několika typech druhého bydlení (chata, chalupa, apartmánový byt). Dokážete vysvětlit, jaké jsou mezi nimi rozdíly a kde především v Česku jednotlivé typy naleznete?
2. Proč je pro obec výhodnější mít na svém území klasické ubytovací zařízení než apartmánový rekreační dům? Uveďte příklady negativního vlivu rekreačních bytů na životní prostředí.
3. V článku je vysvětlen pojem turistifikace. Tento proces zasáhl již řadu míst ve světě i v Česku. Zkuste uvést příklady těchto míst a jak se konkrétně turistifikace projevuje.