Jitka Kopáčová, 2008

↖ Výstavba apartmánů na Mísečkách rozvířila debatu o vhodnosti takových staveb v těsné blízkosti klidové zóny i na stránkách tohoto časopisu (K+JH 1, 3, 5/2004)
↑ Dana Fialová zkoumá boom apartmánů i v dalších turistických oblastech, např. v okolí přehrady Lipno

Apartmány
v krkonošských obcích

Apartmán je určen k přechodnému bydlení turistů, často je proto umístěn v nejatraktivnějších místech rekreačních oblastí. Není to bytová jednotka určená k trvalému bydlení rezidentů, ale komerční nástroj, který svému majiteli především generuje zisk. Obec jako poskytovatel širšího zázemí nedokáže výstavbě tohoto typu rekreačního bydlení efektivně zabránit, navíc je pro ni povinna zajistit navazující služby. Jaký je tedy vztah mezi obcemi a apartmány? Jaké problémy tento typ bydlení generuje a jak se k němu obec může postavit?

Krkonoše se jako excelentní turistická destinace potýkají s mnoha zásadními problémy. Stále se zvyšující návštěvnost (viz K+JH 2/2025) ohrožuje především citlivé prostředí vrcholových partií Krkonoš a klade požadavky na turistickou infrastrukturu. Zároveň dochází k téměř nevratným změnám v socio-demografické oblasti. Silný turismus ovlivňuje ceny nemovitostí, mění se i charakter poskytovaných služeb – vzniká více služeb pro turisty než pro místní obyvatele. To vše ovlivňuje složení uživatelů obcí, kdy se mění poměr mezi rezidenty a turisty ve prospěch turistů.

Všem těmto problémům se věnuje projekt *RekreENVI – komplexní hodnocení dopadů cestovního ruchu na území KRNAP*, který běží v programu *Prostředí pro život* Technologické agentury České republiky (TA ČR). Správa KRNAP je jeho aplikačním garantem, bude tedy prakticky využívat jeho výsledky. Na analýze spolupracují tři výzkumné organizace: Botanický ústav, VÚKOZ (Výzkumný ústav Silva Tarouce pro krajinu a okrasné zahradnictví, v. v. i.) a Přírodovědecká fakulta Univerzity Karlovy. Hlavním cílem projektu je komplexní sledování a hodnocení dopadů cestovního ruchu na území Krkonošského národního parku jako modelovém příkladu velkoplošných zvláště chráněných území, která jsou taktéž vystavena rostoucí rekreační zátěži.

Jednou z řešitelek tohoto projektu je RNDr. Dana Fialová, Ph.D., z Katedry sociální geografie a regionálního rozvoje Přírodovědecké fakulty Univerzity Karlovy. Její celoživotní výzkum se věnuje fenoménu druhého bydlení. V posledních 20 letech k tomuto přechodnému typu bydlení přibyly i apartmány. Jejich překotný růst nejen v zastavitelném území krkonošských obcí přináší sociálně-ekonomické a demografické dopady, které prokazatelně ovlivňují charakter regionu. Zeptali jsme se, jaká pozitiva a negativa apartmány do regionu vnášejí.

■ ***Vzpomenete si, kdy jste se setkala s apartmány úplně poprvé?***
Pamatuju si to moc dobře, byla jsem v březnu 1997 s rodinou na výletě v Rokytnici, procházeli jsme kolem nově postavených bytových domů a překvapilo nás, že u nich stojí auta s pražskou poznávací značkou. Odborně jsem se tomuto fenoménu začala věnovat, až když začala výstavba apartmánů třeba i na Lipně a jinde, to znamená okolo roku 2005. Tehdy jsem se s nimi setkala i v italských Alpách a ve Skandinávii. Asi první velký šok přišel v Norsku na Hardangerviddě, kdy jsme v létě projížděli lyžařskými středisky a viděli tam spoustu takových objektů zejících prázdnotou. Také u nich byly cedule, že se komerčně pronajímají. Tedy bylo jasné, že to nejsou klasické chaty, kam by člověk jezdil pravidelně, ale že vlastníky jsou společnosti nebo jedinci a pronajímají je dalším rekreantům.

V Česku je apartmán často situován v podhůří nebo přímo v sousedství sjezdovek a je primárně využíván pro zimní lyžařskou dovolenou. A častěji než tradiční formy druhého bydlení, tedy chaty a chalupy, je využíván k pronájmu, tedy podnikání, generování zisku.

■ ***Takže se apartmány od začátku stavěly pro byznys?***
V 90. letech je obce ještě často deklarovaly jako trvalé bydlení, třeba v Rokytnici, Vítkovicích, i v případě první etapy, která se stavěla v Peci. Nebo v Harrachově – mělo to být trvalé bydlení, ale když se na to člověk podíval, hned viděl ceny odpovídající cenám v největších městech. Cílily na movitější klientelu, která považovala vlastnictví takovéhoto bytu za známku vyššího statusu a zároveň za dobrou investici. Komercializace, tedy pronajímání, přichází až trošku později, zhruba po finanční krizi v roce 2008. Tehdy si hlavně méně movití majitelé uvědomili, že pronajímáním mohou razantně snížit své dosavadní náklady, a dnes je správa tohoto procesu často součástí už první nabídky developera.

■ ***Čím získaly apartmány mezi lidmi takovou oblibu?***
Hlavní výhodu vidím v prostorové dispozici těchto prázdninových bytů. Pro čtyřčlennou rodinu s dětmi je ubytování v hotelu vlastně nepohodlné. Naopak soukromý byt s kuchyní, kde se může vařit, s dvěma spojenými ložnicemi za rozumnou cenu, je uživatelsky příjemnější. Hotely berou apartmány jako nekalou soutěž, ale mohou si za to samy. Až poslední dobou se začaly snažit a nabízet i rodinná apartmá. Dvoulůžkové sterilní pokoje už dnešní rodinu neuspokojí.

■ ***Kde všude může apartmán vyrůst?***
Buď se v zastavitelném území obcí staví na zelené louce, příkladem jsou některé domy v Harrachově, nebo jde o rekonstrukci nějakého objektu, který ztratil svou funkci – např. stará škola, stará nemocnice (Horní Maršov), zaniklé hornické ubikace (Mísečky). Případně se předělá stará podniková chata, kde byla jedna sociálka na celé patro. Nebo vysloužilá fabrika, která by jiné uplatnění nenašla a na apartmány se vyloženě hodí. Další nešťastnou možností je provést „rekonstrukci" chaloupky a na jejím místě postavit třípatrový panelák.

Kamila Antošová, 2022

Kamila Antošová, 2025

↑ Demolice starých objektů přináší mezi obyvatele stesk po starých časech i obavu, co na jejich místě vyroste
↗ „Vzorový" apartmánový dům stojící hned vedle skiareálu, v tomto případě v Harrachově

■ ***Takže už víme, co přináší apartmán svému majiteli i uživateli. Co ale apartmány přinášejí obci? Ať už problematického, nebo pozitivního?***

Negativních stránek to má určitě víc, ale začněme těmi pozitivy. Obec prodá budovu nebo pozemek a získá tak finanční prostředky, se kterými může okamžitě nakládat. To je ale vše. Kromě daní z nemovitosti už z apartmánů netěží. Pak už je to jako jakékoliv jiné bydlení, to znamená, že se obec musí starat o úklid sněhu, čističku, svoz odpadů a další. Existuje systém rozpočtového určení daní, které se rozpočítává podle počtu trvale žijících obyvatel. Takže když to přeženu, obec má 100 trvale bydlících lidí, ale v sezoně nebo v exponovaném víkendu jich má tisíc. Sama o tom ztrácí přehled. Nikdo totiž nemusí deklarovat, kolik lidí v tom bytě je.

Navíc obec nezíská turistický poplatek, který povinně platí návštěvníci hotelu nebo penzionu. V bytových domech, kde funguje recepce a oficiální služby pronájmu, tohle asi funguje. Nájemci se přihlašují a turistický poplatek se za ně odvádí. Podle mě jde ale o výjimky, jinak je zde široká oblast šedé ekonomiky. A je rozdíl, pokud má obec jeden apartmánový dům, kde si může sama pohlídat, kolik je v něm lidí a zda odvádějí turistický poplatek, anebo jich má spousty a na hlídání nemá kapacity.

■ ***Lze vůbec spočítat, kolik lidí se ubytovává takto „bez evidence"?***

Jde to velmi těžko, v soukromém bydlení nemusí nikdo nic hlásit. V projektu RekreENVI už ale máme první výsledky šetření o počtech apartmánových domů v obcích, konkrétně v Rokytnici, a můžeme si tak udělat hrubou představu. Zatímco Český statistický úřad zde eviduje kolem 90 objektů hromadných ubytovacích zařízení, obec jich spočítala cca 350, tzn. čtyřnásobek (!), s kapacitou 3500 lůžek. To je víc, než počet stálých obyvatel (2500, k tomu přes 500 chalup a pár chat). Takže se zde v rušných dnech může sejít odhadem 7–10 000 lidí. To už je pro takto malou obec solidní zátěž.

■ ***Co byste poradila obcím, pokud je čeká jednání s developerem?***

Především nepodceňovat komunikaci mezi samosprávou, developerem a veřejností. V době sociálních sítí už nejde stavební záměry před obyvatelstvem tak lehce utajit, nelze lidi postavit před hotovou věc, to vždycky končí špatně. Každá obec by se měla soustředit primárně na zájmy svých trvalých obyvatel. Klidně se totiž může stát, že se s růstem apartmánových domů nakonec zcela vylidní a místo obce zde zůstane pouze jakási turistická enkláva tvořená náhodnými návštěvníky. I o tom se již na půdě geografie diskutuje. Otázka je, kdo se o taková sídla bude starat? Kdo zaplatí správu infrastruktury, kdo bude rozhodovat o rozvoji a charakteru takových míst?

■ ***Myslíte si, že se takový scénář může týkat i krkonošských obcí?***

Pevně doufám, že ne. Krkonoše jsou obydlené již mnoho staletí a právě přítomnost trvale žijících lidí jim vtiskla unikátní charakter. Pokud ho chceme zachovat, musí se místní samosprávy spojit a hledat řešení společně. Ne pro konkrétní obec, ale pro celý region. Musí sladit své rozvojové strategie, prosazovat společně zájmy na kraji, potažmo v parlamentu. Teprve pak budou mít sílu prosadit i systémové změny, např. na Ministerstvu pro místní rozvoj v oblasti řízení a regulace turismu nebo na Ministerstvu financí ve věci změn v rozpočtovém určení daní, aby obce zatížené turismem získaly ze státního rozpočtu více peněz na udržování infrastruktury. Když budou dobrým místem k životu, zůstanou zde i trvalí obyvatelé a turisté je budou s respektem navštěvovat.

Anna Čtvrtníková

Projekt RekreENVI – komplexní hodnocení dopadů cestovního ruchu na území KRNAP (PID: SS06010402) je spolufinancován se státní podporou Technologické agentury ČR v rámci Programu Prostředí pro život.

T A
Č R

Kamila Antošová, 2024

Kamila Antošová, 2025

↑ Uniformní nová zástavba ve Vítkovicích je bohužel vidět z širokého okolí
↗ V obci Černý Důl pokračuje výstavba apartmánů svižným tempem a zdaleka není u konce