

# TIMESHARING A APARTMÁNOVÉ BYTY

Veronika Kadlecová, Dana Fialová

Článek přibližuje problematiku dvou současných fenoménů v oblasti rekreačního bydlení. Prvním z nich je nákup tzv. apartmánových rekreačních bytů, který se v Česku začal objevovat na konci 90. let 20. století. Druhým z nich je tzv. timesharing, tedy nákup časového podílu v rekreačním objektu. Každá z uvedených forem rekreačního bydlení má své výhody a nevýhody, ty jsou v článku přiblíženy, a je proveden pokus o jejich porovnání z hlediska negativ a pozitiv.

## Úvod

Timesharing je formou rekreačního bydlení, která v zahraničí funguje úspěšně již několik desítek let, avšak v českém prostředí se zatím příliš neobjevuje. Ve srovnání s apartmánovými rekreačními byty poskytuje několik výhod, ale samozřejmě také nevýhod. V následujících kapitolách bude přiblížena problematika výstavby apartmánových rekreačních domů na příkladu Česka a fenomén timesharingu. Následně budou porovnány přednosti a zápory těchto dvou forem rekreačního bydlení s přihlédnutím k českému prostředí. Článek vychází vedle domácích a zahraničních zdrojů z údajů zjištěných během tvorby diplomové práce jedné z autorek. Součástí práce byla dotazníková šetření se starosty obcí, v nichž se vyskytují apartmánové rekreační byty a také s rezidenty vybraných obcí (Josefův Důl, Horní Maršov a Harrachov).

## Apartmánový rekreační dům s byty k rekreaci

Problematika apartmánových domů byla studována v rámci diplomové práce autorky [Kadlecová 2009], kdy došlo k prvotnímu akademickému zkoumání tohoto typu druhého bydlení a zároveň byl proveden jeden z prvních základních výzkumů v souvislosti s touto tematikou. Některé hlavní závěry byly již publikovány v odborných časopisech [Kadlecová 2010, Kadlecová, Fialová 2010].

Apartmánové rekreační domy jsou lokalizovány v atraktivních horských a podhorských oblastech, na březích vodních nádrží a rybníků, v blízkosti golfových hřišť či v lázeňských městech [Kadlecová, Fialová 2010]. Apartmánový rekreační byt je pak situován v bytovém domě, který je nově postaven či rekon-

struován (zhruba od poloviny 90. let 20. století) a slouží z větší části k rekreačním účelům [Kadlecová 2009].

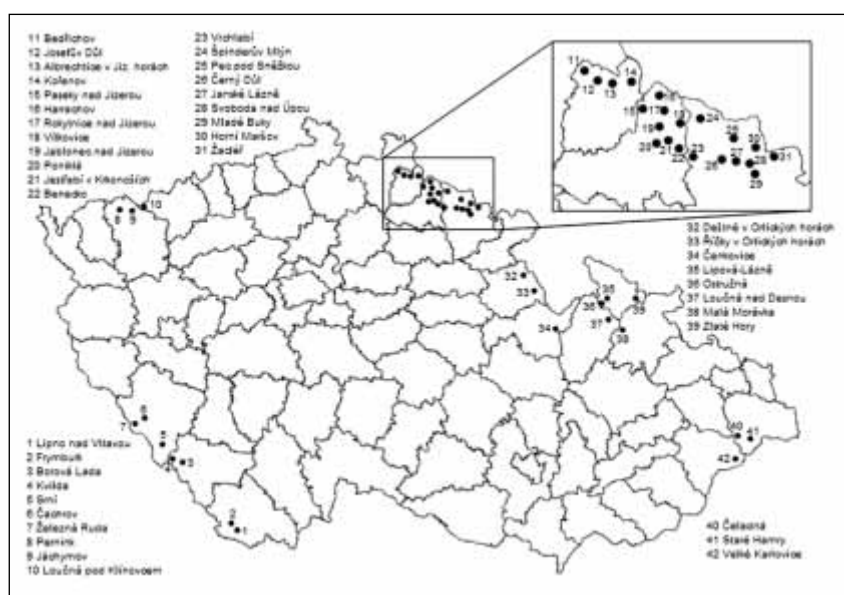
První objekty začaly v Česku vznikat již v polovině 90. let v tradičních destinacích cestovního ruchu v Krkonoších či na Šumavě. Výstavba v některých horských obcích je obdobně intenzivní jako v zázemí měst, kde probíhá suburbanizační zástavba [Ouředníček, Temelová, Pospíšilová 2011]. Trend se postupně prosadil v dalších obcích situovaných v horských a podhorských oblastech a v současnosti se apartmánové rekreační domy nacházejí v nejméně 42 obcích Česka (obr. 1). Důvody vzniku tohoto trendu souvisí hlavně s inspirací v alpských projektech a 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) [Kadlecová 2010].

Výstavbou 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 okolní fyzické a přírodní prostředí, ekonomickou situaci dotčené obce a v neposlední řadě ovlivnit sociální atmosféru v obci [Kadlecová 2009].

### a) Dopady na přírodní a fyzické prostředí

Jedním z nejvíce diskutovaných problémů je poničení krajinného rázu dotčených lokalit (obr. 2). Obrovské komplexy apartmánových domů jsou často stavěné v ambiciózním architektonickém stylu, zřetelně narušují přirozenou urbanistickou koncepci obcí (obr. 3) a přetvářejí tradiční ráz horských sídel do městské podoby. S tím souvisí možná ztráta genia loci [Zelenka 2008], ze kterého pramení původní turistická atraktivita těchto lokalit.



Obr. 1: Rozšíření apartmánových rekreačních domů v horských a podhorských lokalitách

Zdroj: aktualizováno podle Kadlecová 2009

### b) Sociální dopady

Výstavbou nových apartmánových domů dochází ke skokovému nárůstu ubytovacích kapacit, které jsou však využívány s velkými sezónními výkyvy, a tak přispívají k zvýšení sezónnosti v horských turistických destinacích. Vysoká návštěvnost a přelidňenost obcí během hlavní turistické sezóny způsobuje 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 sezónu a mimo víkendy.

### c) Ekonomické dopady

Negativní vlivy v souvislosti s rozpočtem obce vyplývají především z kombinace zvýšených nároků na údržbu okolí nemovitostí a komunikací, nakládání s odpady a 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 obce nezískávají ani rekreační poplatky z lůžek, jak je zvykem u komerčních ubytovacích zařízení (hotely, penziony...).

V mnoha horských obcích s vysokou návštěvností chybějí základní služby pro místní obyvatele, a naopak existuje mnoho služeb určených pro turisty. Předpoklad, že by díky výstavbě apartmánových domů mohlo dojít ke zlepšení situace pro rezidenty, se ale nepotvrdil. Tento jev bývá označován jako tzv. turistifikace, tedy proces, při kterém dochází k vytlačování základních funkcí sídla, které se stává destinací cestovního ruchu [Pásková, Zelenka 2002]. Jedná se o soubor mnoha dílčích efektů turismu, které působí ve vzájemné synergii, a původní rezidenční funkce obce je vytlačována funkcí turistickou a jejím výsledkem může být vznik tzv. turistického ghetta [Kadlecová 2009, Kadlecová 2010].



Foto © Veronika Kadlecová

Obr. 2: Narušení krajinného rázu v lokalitě Horních Míseček komplexy bytových domů, které obsahují téměř 300 rekreačních bytů a rozsáhlé podzemní garáže



Foto © Veronika Kadlecová

Obr. 3: Ukázka narušení přirozené urbanistické koncepce v centru Harrachova

### Timesharing: koncept rekreačního bydlení

Timesharing (časové spolupodílnictví) bývá různými autory definován rozdílně, což je způsobeno především tím, že tento produkt se stále vyvíjí a v průběhu let získal několik možných forem, které budou následně přiblíženy. Podle Weaver, Lawton [2006, s. 164] je timesharing „...druh ubytování, ve kterém uživatel vlastní jeden či více časových intervalů (týdnů) v roce v destinaci cestovního ruchu, většinou na delší dobu“. Pásková a Zelenka [2002] rozlišují pojem časového spolupodílnictví a vlastnictví dovolených. Zatímco u časového spolupodílnictví se podle těchto autorů jedná o „...právo využít časoprostorovou kapacitu a není

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

Koncept timesharingu není v Česku příliš rozšířen, ale v zahraničí je velmi oblíbený, především ve Spojených státech,

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

Je možné se domnívat, že podobný obrat může nastat také v Česku a v dalších státech střední a východní Evropy. V současnosti se o zlepšení bezpečnosti transakcí a ochranu spotřebitelů snaží Evropská komise, která navrhla nová pravidla týkající se timesharingu. Uzavírání timesharingových smluv je v EU od roku 1994 legislativně ošetřeno Směrnicí Evropského parlamentu a Rady 94/47/ES. Kvůli nezbytnosti ochrany spotřebitelů převzalo v roce 2002 směrnici také Česko a zakotvilo její ustanovení do české legislativy novelou občanského zákoníku (paragrafy 58–65). Tato novela je nazývána „Zvláštní ustanovení o ochraně spotřebitele při uzavírání smlouvy o užívání budovy nebo její části na časový úsek“. Proklamovaným důvo-

dem přijetí směrnice je především obava o řádné fungování vnitřního trhu a nenařušování hospodářské soutěže [Škodová 2008, Zeman 2006].

Evropská unie podpořila vytvoření sítě spotřebitelských center, která mají napomáhat spotřebitelům při řešení problémů a zabývají se otázkami, stížnostmi a spory spotřebitelů na trhu všech členských zemí Evropské unie. V roce 2002 vydala v té době existující spotřebitelská centra společnou zprávu, která reflektovala dosavadní zkušenosti s timesharingem [Zeman 2006]. Evropské spotřebitelské centrum pro ČR (fungující při Ministerstvu průmyslu a obchodu) uvádí, že se dosud v praxi nesetkalo s českou firmou, která by v oblasti timesharingu podnikala poctivě [Boušová 2006]. Pokud zákazník hledá bezpečnou investici, je výhodnější obchodovat se zahraniční renomovanou společností. To potvrzuje Vinter [2006], který jako první český autor přibližuje timesharing české veřejnosti v pozitivním světle a vyjadřuje přesvědčení, že v Česku v budoucnosti vznikne několik timesharingových resortů.

Geografické šíření tohoto produktu je patrné, stejně tak jako to, že timesharing prochází určitými fázemi vývoje. Jak timesharing vznikl a jak se vyvíjel v průběhu své téměř padesátileté historie? Počátky timesharingu bývají zasazovány do 60. let 20. století, kdy si ve francouzských Alpách skupina přátel koupila rekreační objekt a po domluvě ho každý využíval se svou rodinou v různé době [Timothy 2004]. Jiné zdroje však uvádějí za původce tohoto konceptu ho-

teliéra v Alpách, který vymyslel úspěšný slogan: „Proč si pronajímat pokoj v hotelu, když je levnější si jej koupit!“ [Vinter 2006]. Je těžké říci, která z těchto domněnek je založena na pravdě, je však jisté, že během několika let se tato myšlenka začala šířit v Evropě i Spojených státech, kde se první timesharing začal rozvíjet na Floridě (konec 60. let) a Hawaji (začátek 70. let).

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

## Srovnání: timesharing a apartmánové rekreační byty

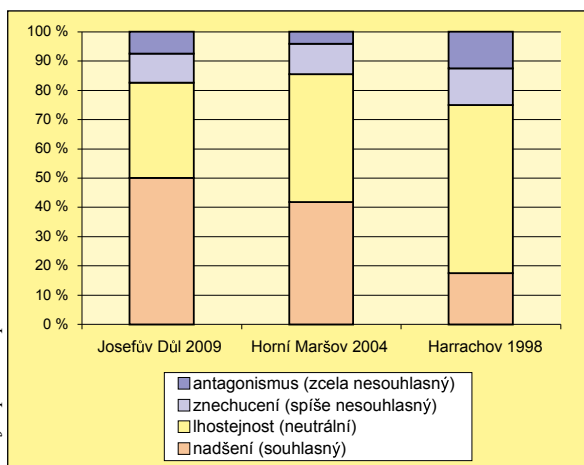
Tato část příspěvku si klade za cíl srovnání timesharingu s apartmánovými rekreačními byty, ve kterém budou využity poznatky z dosavadních autorčiných výzkumů těchto dvou fenoménů. Výsledky jednoho z možných srovnání jsou stručně a přehledně shrnuty v tabulce.

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

Tab.: Shrnutí jednoho z možných srovnání timesharingu a apartmánových rekreačních bytů

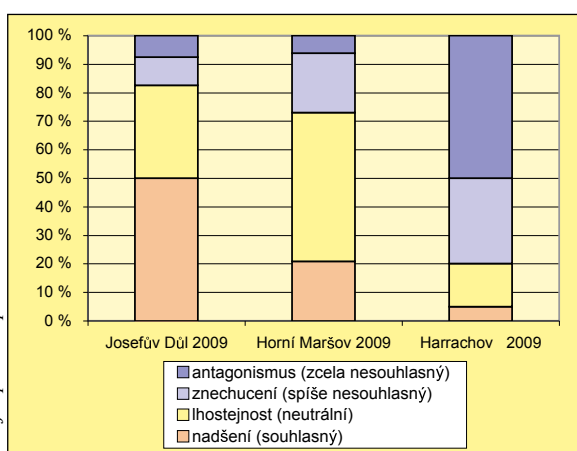
Zdroj: Kadlecová 2009

Zdroj: upraveno podle Kadlecová 2009



**Graf 1: Postoj místních obyvatel k výstavbě a existenci apartmánových rekreačních domů v jejich obci – na počátku výstavby**

Zdroj: upraveno podle Kadlecová 2009



**Graf 2: Postoj místních obyvatel k výstavbě a existenci apartmánových rekreačních domů v jejich obci – současný postoj**

Poznámka: V Josefově Dole byla v době šetření výstavba na počátku, proto je v obou grafech shodná hodnota.

Problematika rekreačního bydlení (apartmánové rekreační byty i timesharing) je velmi komplexní a týká se mnoha aktérů (rezidenti, samospráva obce, státní správa, majitelé bytů, developéři). Zájem těchto aktérů se často výrazně rozcházejí a může docházet ke konfliktům. Mínění občanů se ve většině případů kryje se smýšlením představitelů obcí, avšak nemusí to být pravidlem. Přes 60 % dotazovaných představitelů obcí se domnívá, že výstavba apartmánových rekreačních bytů má na obyvatelstvo kladný nebo žádný vliv [Kadlecová 2009]. Neuvědomují si však, že rezidenti dotčených obcí vnímají všechna výše uvedená negativa a jevy spojené s existencí apartmánových bytů v obci. Nespokojenost místních obyvatel může vyústit

naplněna. Občané obcí s vyšším výskytem těchto objektů si více uvědomují související problémy a zastávají nesouhlasný názor (grafy 1, 2).

Zde se jeví jako přínosnější pro obec a rezidenty forma timesharingu. Zahraniční autoři jej srovnávají především s klasickým průmyslem pohostinství (hotelové resorty) a vyzdvihují několik výhod. Vlastníci časové jednotky podle výzkumů utrácejí více než běžní turisté a do destinace se často vracejí a právě opakovaná návštěvnost tvoří páteř lokální turistické ekonomiky [Ragatz, Crofts 2000]. Upchurch a Gruber [2002] porovnávali pracovní pozice timesharingové společnosti se společnostmi podnikajícími s nemo-

až v jejich vystěhování z obce, v tzv. derezidentalizaci. Paradoxně tak v těchto obcích dochází k růstu počtu bytů a zároveň poklesu trvale žijících obyvatel [Kadlecová 2009, Ouředníček, Temelová, Pospíšilová 2011].

Podle provedených dotazníkových šetření ve vybraných obcích (Josefův Důl, Horní Maršov a Harrachov) je přístup rezidentů ovlivňován mimo jiné rozvinutostí trendu a jejich iritační index (nevraživost) vzhledem k objektům apartmánových rekreačních domů roste s množstvím objektů v destinaci [Kadlecová 2009]. Obyvatelé obce, kde je objekt apartmánového rekreačního domu zatím ve výstavbě (Josefův Důl), prozatím očekávají zkvalitnění služeb v obci a zvýšení tržeb místních podnikatelů. Obdobná očekávání měli dříve také obyvatelé obcí, kde je dnes výstavba v pokročilém stadiu, avšak kde tato očekávání nebyla

vitostmi a společnostmi zabývajícími se nabídkou ubytovacích služeb (velké hotelové řetězce). Podle jejich závěru je timesharing kombinací obou jmenovaných odvětví. Z uvedeného vyplývá, že uživatelé timesharingu patří do kategorie turistů, tedy z jejich pobytu získává obec rekreační poplatky. To však neplatí o majitelích rekreačních bytů, když se rekreují sami. Pokud však byt dále legálně pronajímají na živnostenský list, pak obec od těchto sekundárních uživatelů bytu také rekreační poplatky získává. Tato praxe je však minimální [Kadlecová 2009]. Obecně platí, že hotelové služby generují řadu pracovních příležitostí. A právě timesharingové společnosti generují tento typ pracovních příležitostí – např. v roce 1999 existovalo celosvětově přes 6 tisíc timesharingových resortů a časovou jednotku vlastnilo 6 milionů lidí, z toho přes 2 miliony Američanů [Upchurch, Gruber 2002]. Průmysl týkající se vlastnictví dovolených generoval přes 50 tisíc pracovních míst a nepřímo se podílel na tvorbě dalších 220 tisíc pracovních míst [Upchurch 2000]. Některé luxusní apartmánové rekreační domy v současné době také nabízejí nadstandardní služby, avšak je to spíše výjimka. Individuálně se mohou rezidenti uplatnit při údržbě či správě rekreačního apartmánového domu či jednotlivých bytů. Rozhodně se však jedná o řádově nižší počet pracovních míst.

Objekty patřící timesharingové společnosti jsou z časového hlediska lépe využívány [Upchurch 2000]. Střídání majitelů časových jednotek zaručuje to, že domy nezůstávají tak často prázdné jako apartmánové domy, kde byt využívá pouze jeden vlastník. Tímto způsobem se tedy zamezuje vzniku tzv. „domů duchů“ či „mrtvých domů“ [Kadlecová 2009].

Jaký je rozdíl nákupu timesharingu a rekreačního bytu z pohledu zákazníka? Především nákupem timesharingu zákazník získává časovou jednotku, tedy ne objekt jako takový. To, jaké má majitel časové jednotky výhody, závisí na vybrané společnosti. V počátečních fázích existence timesharingu se jednalo o nákup časového podílu v jednom objektu, postupem času však timesharingové společnosti začaly nabízet tzv.

výměnné programy, pomocí nichž je možné vyměnit časovou jednotku za jinou stejné kvality, ale v různých lokalitách. S nástupem velkých společností se projevil globalizační trend timesharingu, kdy tyto společnosti nabízejí síť resortů v 90 státech [Pryce 2002]. Novinkou tohoto fenoménu je tzv. bodový systém. Zákazník si u timesharingové společnosti zakoupí určitý počet bodů, které si každý rok vybírá tím způsobem, že si objednáva pobyty s různou kvalitou a různým bodovým označením podle svého uvážení [Ragatz, Crotts 2000]. Nevýhodou může být například nutnost včasné rezervace vybraného pobytu, zatímco vlastní objekt by bylo možné využívat kdykoli. Tento fakt však neplatí, pokud vlastník rekreační byt dále pronajímá a tedy musí také dopředu plánovat, kdy bude objekt využívat sám.

Výhodou pro zájemce o koupi timesharingu je jednoznačně nižší pořizovací cena ve srovnání s nákupem nemovitosti. Zatímco vlastník bytu může objekt dále pronajímá a případně získat investované peníze zpět, pro majitele časové jednotky to není možné. Možnost výdělků pronajímáním rekreačního bytu však bývá často přeceňována [Kadlecová 2010].

Český trh má dosud s firmami podnikajícími v timesharingu špatné zkušenosti, proto se prozatím investice může jevit jako riziková [Škodová 2008]. Bývá tedy doporučováno jednat se se seriózní velkou společností s dobrými referencemi. Realitní trh je vnímán jako bezpečnější, avšak i při koupi rekreačního bytu mohou vzniknout neočekávané problémy týkající se například častých závad.

Pokud srovnáme roční poplatky vlastníka timesharingu a majitele apartmánového rekreačního bytu, lze konstatovat, že platby na údržbu jsou u zákazníka timesharingové společnosti trochu vyšší. Na druhou stranu je výhodou celkový servis, tedy žádná nutnost starat se o cokoli spojeného s údržbou, renovacemi či úklidem. Některé timesharingové společnosti jsou již na tak vysoké úrovni, že vlastní resorty garantují služby pětilhvězdičkových hotelů a také omezený počet vlastníků časových jednotek. Jsou označovány jako tzv. „privátní rezidenční kluby“, kte-

ré spojují společné vlastnictví dovolených s vyšší sofistikovaností a vyšším stupněm exkluzivity produktu [Hobson 2002]. V apartmánových rekreačních domech se s takovou službou setkáme jen velmi ojediněle, ale vždy jednotliví majitelé musejí platit poplatky spojené s údržbou společných prostor, tedy přispívat do tzv. fondu oprav. Podle zákona o vlastnictví bytů (ve znění pozdějších novel zákona č. 72/1994 Sb.) musí být v domě s nejméně pěti jednotkami a třemi různými vlastníky vytvořeno společenství vlastníků jednotek, které se musí starat o společné prostory domu a o odpad. Objednání úklidových služeb je pak individuální podle potřeby, která často vzniká z důvodu pronajímání rekreačních bytů dalším osobám.

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

## Závěr

Po velkém boomer výstavby od počátku 21. století a neustálém růstu poptávek se v Česku 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, což souvisí s rostoucím povědomím představitelů obcí o nevýhodách spojených s touto problematikou. Dalšími faktory přispívajícími k poklesu poptávky po horských apartmánových rekreačních bytech je především jejich zvyšující se množství a tedy současný převis nabídky nad poptávkou. V neposlední řadě je diskutován možný vliv současné ekonomické situace. Největším problémem výstavby apartmánových rekreačních domů je především jejich charakter a únosné množ-

ství v obci. Schválení tohoto typu výstavby musí být posuzováno komplexně a je nutné brát ohledy na celkový socioekonomický vývoj lokality. Atraktivita obce pro tento typ investic musí být zohledněna při tvorbě územního a strategického plánu obce. Počet účelově stavěných rekreačních bytů by měl být regulován například na počet trvale bydlících obyvatel a zároveň vážen vzhledem k dalším druhům rekreačních staveb a k ubytovacím zařízením. Hlavním úkolem současnosti je poučit se z dřívějších chyb a poznatků a chránit sociální a přírodní prostředí proti negativním vlivům, které mohou být způsobeny neřízenou výstavbou nejen rekreačních objektů [Kadlecová 2009, Kadlecová 2010].

Závěrem je možné konstatovat, že koncept timesharingu přináší oproti trendu výstavby apartmánových bytů několik výhod. Jeho budoucí rozvoj v Česku je nejistý, především kvůli špatné pověsti konceptu v souvislosti s častým podvodným jednáním. Avšak určitým vzorem jsou pozitivní zkušenosti ze zahraničí, které by měly být zvažovány také například vzhledem k omezené kapacitě některých atraktivních lokalit a jejich přeplněnosti apartmánovými rekreačními byty a dalšími ubytovacími zařízeními.

*Autorky děkují GA ČR za finanční podporu grantu č. 403/09/1491 „Význam rekreační funkce sídel a obcí na formování regionální identity a identity regionů ČR“, v jehož rámci byl tento příspěvek zpracován.*

## Použité zdroje:

- BOUŠOVÁ, K. *Timesharing aneb proč si (ne) pronajmout dovolenkový apartmán*. 2006 [www.penze.cz. 10. 10. 2008].
- HOBSON, W. A research report on private residence clubs: a new concept for second home ownership. *Hospitality Management*, roč. 21, 2002, s. 285–300.
- KADLECOVÁ, V. *Geografické aspekty problematiky apartmánových rekreačních domů a bytů v Česku*. Diplomová práce. Katedra sociální geografie a regionálního rozvoje, PŘF, Univerzita Karlova v Praze, Praha, 2009, 92 s.
- KADLECOVÁ, V. Apartmánové rekreační byty v horských lokalitách – moderní alternativa tradičních chat a chalup, nebo problém pro obec? *Geografické rozhledy*, roč. 20, 2010, č. 2, s. 26–27.

- KADLECOVÁ, V. – FIALOVÁ, D. Recreational housing, a phenomenon significantly affecting rural areas. *Moravian Geographical Repor*, roč. 18, 2010, č. 1, s. 38–44.
- LADKI, S. M. – MIKDASHI, T. S. – FAHED, W. – ABBAS, H. Arab tourists and the Lebanese vacation ownership industry: a quality of life perspective. *Hospitality Management*, roč. 21, 2002, s. 257–265.
- OUŘEDNÍČEK, M. – TEMELOVÁ, J. – POSPÍŠILOVÁ, L. (eds.) *Atlas sociálně prostorové diferenciacie České republiky*. Karolinum, Praha, 2011, 137 s.
- PÁSKOVÁ, M. – ZELENKA, J. *Výkladový slovník cestovního ruchu*. MMR ČR, Praha, 2002, 448 s.
- PRYCE, A. H. Timeshare industry structure and competitive analysis. *Hospitality Management*, roč. 21, 2002, s. 267–275.
- RAGATZ, R. L. – CROTTS, J. C. U.S. Timeshare purchasers: Who are they and why do they buy? *Journal of Hospitality & Tourism Research*, roč. 24, 2000, č. 1, s. 49–66.
- STAVRINOUDIS, T. A. Timeshare in Greece, an investigation of the causes for its unsatisfactory development. Tourism Today. *The Journal of the College of Tourism and Hotel Management*, Nicosia, Cyprus, 2006, č. 6, s. 171–177.
- ŠKODOVÁ, L. *Timesharing: Luxus nebo vyhozené peníze*. 2008 [www.mesec.cz. 10. 10. 2008].
- TIMOTHY, D. J. Recreational Second Homes in the United States: Development Issues and Contemporary Patterns. In: HALL, C. M. – MÜLLER, D. K. (eds.) *Tourism, mobility and second homes. Between Elite Landscape and Common ground*. Channel view Publications, Clevedon, 2004, s. 133–148.
- UPCHURCH, R. S. A glimpse at US consumers' interest in timesharing. *Hospitality Management*, roč. 19, 2000, s. 433–443.
- UPCHURCH, R. S. – GRUBER, K. The evolution of a sleeping giant: resort timesharing. *Hospitality Management*, roč. 21, 2002, s. 211–225.
- VINTER, J. *Timesharing – levnější je „vlastnit“ než pronajímat*. 2006 [www.mesec.cz. 10. 10. 2008].
- WEAVER, D. B. – LAWTON, L. J. A profile of time-sharing on the Gold Coast of Australia. *Journal of Hospitality & Tourism Research*, roč. 22, 1998, č. 3, s. 225–238.
- WEAVER, D. B. – LAWTON, L. J. *Tourism Management*. John Wiley & Sons Australia, Milton Qld, 2006, 490 s.
- ZELENKA, J. ed. *Percepce krajiny a genius loci*. Gaudeamus, Hradec Králové, 2008, 325 s.
- ZEMAN, J. Ochrana spotřebitele v cestovním ruchu na příkladu timesharingu. *Czech Hospitality and Tourism Papers*. 2006, č. 4, s. 59–65.
- Zákon č. 72/1994 Sb., zákon o vlastnictví bytů, v platném znění (a pozdější novely).

RNDr. Veronika Kadlecová  
RNDr. Dana Fialová, Ph.D.  
Katedra sociální geografie a regionálního rozvoje  
Přírodovědecká fakulta UK

## ENGLISH ABSTRACT

### **Timesharing and Suite Apartments**, by Veronika Kadlecová & Dana Fialová

This article describes some problems associated with two current phenomena of holiday housing. One of them is the acquiring of suite apartments, which first appeared in the Czech Republic in late 1990's. The other is timesharing, which means the purchase of a share of time in holiday premises. Both of these forms of holiday housing have their advantages and disadvantages. This article attempts to compare their negative and positive aspects.