

Univerzita Karlova
Přírodovědecká fakulta

Studijní program:

Demografie

Specializace:

Demografie se sociální geografii



Epikhina Valeriya

Proměny fenoménu „holandských vesniček“ v Česku

Transformation of the phenomenon of "Dutch villages" in Czechia

Bakalářská práce

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

Praha, 2024

Prohlášení

Prohlašuji, že jsem tuto bakalářskou práci napsala a zpracovala osobně a samostatně. Všechny zdroje dat a literatura, použité v této práci byly uvedené v textu práce i v seznamu literatury. Tato bakalářská práce a všechny její části nebyly použité k získání stejného či dalšího akademického titulu.

V Praze, dne 31.7. 2024.

.....

Valeriya Epikhina

Poděkování

Chtěla bych velice poděkovat paní doktorce PhDr. Daně Fialové PhD. za odborné vedení práce, její čas, trpělivost při vedení mé bakalářské práce, a cenné rady při konzultacích, které mi pomohly tuto práci zkompletovat. Dále bych poděkovala své rodině a přátelům za podporu v průběhu celého mého studia.

Abstrakt

Tématem této bakalářské práce jsou proměny využívání „holandských vesniček“ v Česku, které se staly skutečným fenoménem v oblasti druhého bydlení a ovlivnily způsob využití českých rekreačních areálů cizinci na počátku 20. století. Cílem dané práce je zjistit, jak a z jakých důvodů došlo k proměnám vlastnických poměrů, fyzické podoby a využívání těchto vesniček v Česku. Teoretickým podkladem pro tuto práci jsou koncept internacionalizace, komercializace a životního cyklu destinace publikovaný Butlerem v roce 1980. Po uvedení základních poznatků na téma cestovního ruchu v Česku a druhého bydlení je proveden vlastní výzkum. Je realizován metodou mapování holandských vesniček a vybraných rekreačních areálů za účelem pochopit, zda fenomén holandských vesniček v Česku stále existuje. Výsledky ukázaly, že se zkoumané vesničky nachází v různých fázích životního cyklu destinace. Od 90. let se jejich vlastnická struktura výrazně změnila, hlavně po legislativních změnách v roce 2009 a z důvodu růstu cen nemovitostí. Počet nizozemských vlastníků klesl a mnoho nemovitostí bylo prodáno českým občanům nebo firmám. Jedním z důvodů poklesu zájmu nizozemských investorů o české nemovitosti je celkové snížení počtu návštěv Nizozemců do Česka a zvýšení jejich návštěv do jiných zemí jako například Slovinsko, Polsko, Bulharsko a Albánie.

Klíčová slova

Druhé bydlení, cestovní ruch, holandské vesničky, Nizozemci, rekreační areály, vlastnická struktura, Česko.

Abstract

The topic of this bachelor thesis is the transformation of the use of "Dutch villages" in the Czech Republic, which became a real phenomenon in the field of second homes and influenced the use of Czech recreational areas by foreigners at the beginning of the 20th century. The aim of this thesis is to find out how and for what reasons the ownership, physical form and use of these villages in the Czech Republic changed. The theoretical basis for this thesis is the concept of internationalization, commercialization and destination life cycle offered by Butler in 1980. After presenting the basic knowledge on the topic of tourism in the country and second homes, the actual research is conducted. It is carried out using the method of mapping Dutch villages and selected holiday resorts in order to understand whether the phenomenon of Dutch villages still exists in the country. The results showed that the villages studied are in different stages of the destination life cycle. Since the 1990s, their ownership structure has changed significantly, mainly after legislative changes in 2009 and due to rising property prices. The number of Dutch owners has decreased, and many properties have been sold to Czech citizens or companies. One of the reasons for the decline in Dutch investors' interest in Czech real estate is the overall decrease in the number of Dutch visits to the Czech Republic and the increase in visits to other countries such as Slovenia, Poland, Bulgaria and Albania.

Key Words

Second homes, tourism, Dutch villages, Netherlanders, holiday resorts, ownership structure, Czechia.

Obsah

Úvod	9
1 Cestovní ruch v Česku	11
1.1 Stručný vývoj cestovního ruchu	11
1.2 Sídlná struktura a rekreační lokality	13
2 Druhé bydlení	16
2.1 Druhé bydlení v Česku a v zahraničí	16
2.2 Rekreační lokality ve vlastnictví cizinců v Česku	17
2.2.1 Současný stav	17
2.2.2 Dopady na životní a socioekonomické prostředí	18
2.3 Pojetí a charakteristika holandských vesniček	19
3 Životní cyklus destinace	21
3.1 Koncept životního cyklu destinace	21
3.2 Kritika konceptu životního cyklu destinace	23
3.3 Vztah mezi konceptem životního cyklu destinace a holandskými vesničkami	25
4 Metodika	27
5 Analýza holandských vesniček v Česku	31
5.1 Vymezení výzkumných míst	31
5.2 Společné rysy holandských vesniček a rekreačních areálů	45
5.3 Shrnutí výsledků	47
6 Diskuze	51
Závěr	53
Literatura	55
Přílohy	62

Seznam grafů, obrázků a schémat

Seznam grafů

Graf 1: Podíl vlastníků rekreačních objektů podle národnosti v Čisté v Krkonoších	34
Graf 2: Podíl vlastníků rekreačních objektů podle národnosti v Rudníku	35
Graf 3: Podíl vlastníků rekreačních objektů podle národnosti ve Stupně	37
Graf 4: Podíl vlastníků rekreačních objektů podle národnosti ve Stárkově	39
Graf 5: Podíl vlastníků rekreačních objektů podle národnosti v Borových Ladech.....	41
Graf 6: Podíl vlastníků rekreačních objektů podle národnosti v Lipně nad Vltavou	42
Graf 7: Podíl vlastníků rekreačních objektů podle národnosti ve Frymburku	45

Seznam obrázků

Obrázek 1: Osídlení v Česku roce 2022	14
Obrázek 2: Butlerův koncept životního cyklu destinace	21
Obrázek 3: TALC doplněný saturačními intervaly a Plogovou segmentací	24
Obrázek 4: Pohled na zkoumanou lokalitu v Čisté v Krkonoších.....	33
Obrázek 5: Pohled na jeden z rekreačních objektů v Rudníku.....	35
Obrázek 6: Pohled na část „holandské vesničky“ ve Stupně.....	36
Obrázek 7: Pohled na část rekreačního areálu v Stárkově.....	38
Obrázek 8: Vjezd do rekreační lokality v obci Borová Lada	40
Obrázek 9: Pohled na rekreační areál Landal Marína v Lipně nad Vltavou	42
Obrázek 10: Pohled na rekreační lokalitu Větrník (Lakeside Villagety) v obci Frymburk	44

Seznam schémat

Schéma 1: Schéma vymezení výzkumných míst. Severovýchodní část Česka.....	31
Schéma 2: Schéma vymezení výzkumných míst. Jihozápadní část Česka.....	32

Seznam zkratek

HDP	–	hrubý domácí produkt
TALC	–	koncept životního cyklu destinace
HUZ	–	hromadné ubytovací zařízení
ČSU	–	Český statistický úřad
ČÚZK	–	Český úřad zeměměřický a katastrální
UNESCO	–	Organizace OSN pro vzdělání, vědu a kulturu
ČT	–	Česká televize
ČR	–	Česká republika
GVP	–	Green Valley Park
NSI	–	National statistical institute
UNDP	–	United Nations Development Programme

Úvod

Cestovní ruch v Česku prochází dynamickým vývojem, který je zásadně ovlivněn globálními trendy a měnícími se preferencemi turistů. Jedním z výrazných trendů posledních let je rostoucí zájem o možnosti druhého bydlení. Tato poptávka je hnací silou pro rozvoj turistických destinací, které nabízejí nejenom tradiční ubytovací služby, ale i dlouhodobější formy ubytování (García, 2022). V Česku se tak otevírají nové příležitosti pro investory a podnikatele v turistickém sektoru, stejně jako pro místní komunity, které mohou těžit z rozvoje infrastruktury a zvýšeného zájmu o ubytování v regionech.

Zvláštní pozornost si zaslouží fenomén, který se zformoval na počátku 21. století, kdy si Nizozemci začali všimnout příležitosti pro druhé bydlení v Česku. Tato skupina cizinců ocenila v Česku zejména atraktivitu krajiny, kulturu a relativně příznivé ceny nemovitostí, což postupně vedlo k vytvoření tzv. holandských vesniček. Tyto vesničky jsou charakteristické svým specifickým sociálním a kulturním složením, staly se nejen místem pro odpočinek a rekreaci, ale i zajímavým jevem v oblasti českého cestovního ruchu (Horáková a Fialová, 2014).

Nicméně, stejně jako jiné destinace, i holandské vesničky v Česku jsou podrobeny vlivu životního cyklu, který definuje vývoj destinace od okamžiku jejího objevení přes růst a popularitu až po stagnaci a potenciální úpadek (Cole, 2012). Právě proto se tato bakalářská práce věnuje tomu, jak se využití holandských vesniček proměnilo s postupem času, jaké to přineslo výsledky a co s nimi bude do budoucna.

Hlavním cílem této bakalářské práce je zjistit, jak a z jakých důvodů došlo k proměnám vlastnických poměrů, fyzické podoby a využívání tzv. holandských vesniček v Česku. Prvním dílčím cílem je ověřit, zda fenomén holandských vesniček v zemi stále existuje. Druhým dílčím cílem je provést mapování holandských vesniček a vybraných rekreačních areálů.

V práci jsou stanoveny následující výzkumné otázky:

- Jaké jsou charakteristické rysy sociálního a kulturního složení holandských vesniček v Česku a jak tyto vesničky ovlivňují lokální cestovní ruch?
- V jaké fázi životního cyklu destinace se momentálně nachází holandské vesničky v Česku?
- Jak se proměnila vlastnická struktura, a způsoby využívání holandských vesniček v Česku od počátku jejich vzniku až do současnosti?
- Jaké jsou potenciální budoucí trendy při využití holandských vesniček v kontextu českého cestovního ruchu a globálních změn v oblasti druhého bydlení?

Pro naplnění stanovených cílů a nalezení odpovědí na výzkumné otázky je bakalářská práce rozdělena na teoretickou a praktickou část. V teoretické části, která je zpracována metodou literární rešerše českých a zahraničních odborných pramenů, je popsán stručný vývoj cestovního ruchu v Česku, sídelní struktura a klíčové rekreační lokality. Dále je zkoumán koncept druhého bydlení, jeho specifika v Česku a v zahraničí, ale také dopady na životní a socioekonomické prostředí. Zvláštní pozornost je věnována pojetí holandských vesniček. Jako základní teoretickým koncept práce slouží Buttlerův koncept životního cyklu destinace (TALC). Obecným teoretickým rámcem je pak internacionalizace a komercionalizace.

V praktické části je provedena analýza současného stavu v oblasti využití holandských vesniček v Česku. V rámci analýzy je realizováno mapování holandských vesniček a rekreačních areálů, které je podpořeno vlastními výzkumy: řízenými rozhovory se zástupci obecních úřadů a dotazníkovým šetřením. Výsledky všech provedených výzkumů se následně využívají pro diskuzi a formulaci závěrů.

Za hlavní přínos práce lze považovat shrnutí komplexních a aktuálních informací o fenoménu holandských vesniček v Česku. Díky kombinaci literární rešerše a vlastního výzkumu práce poskytuje ucelený přehled o tom, jak se holandské vesničky staly součástí českého turistického prostředí, jakým změnám podléhaly a jaké výzvy a příležitosti představují pro budoucí rozvoj dotčených regionů.

1 Cestovní ruch v Česku

1.1 Stručný vývoj cestovního ruchu

Cestovní ruch má dlouhou a bohatou historii, která sahá až do starověku, kdy se lidé vydávali na cestu, ať už pro sjednání obchodu nebo pro náboženské poutě. Postupem času, a hlavně se vznikem měst stoupl také zájem lidí o poznávání nových kultur, zemí a tradic. Významnou událostí v rozvoji cestovního ruchu se stala průmyslová revoluce, která se odehrála v 19. století a způsobila rozvoj dopravní infrastruktury. To umožnilo širším vrstvám populace cestovat za odpočinkem a zábavou, což vytvořilo základ pro moderní cestovní ruch (Mücke, Krátká, 2018).

Česká území ve světové historii turismu nebyla výjimkou, i když je třeba poznamenat, že novodobá historie cestovního ruchu byla na počátku 20. století podnícena hlavně lázeňstvím a trampinkem. Toto období se vyznačilo stavbou prvních velkých hotelů, vznikem podniků zjevně zaměřených na cestovní ruch, stejně jako formováním různých dobrovolných seskupení. Nicméně politická opatření uplatňovaná ve druhé polovině minulého století způsobila výraznou proměnu zájmů cestovního ruchu tehdejšího Československa. To se projevilo aktivním znárodněním soukromých objektů, vznikem tzv. vázaného cestovního ruchu a popularizací víkendových pobytů díky rozvoji chataření a chalupaření. Zároveň s tím byl cestovní ruch vnímán jako báze pro odpočinek a relaxaci obyvatel bez zacílení na tvorbu kapitálu (Lejsek, 2011).

Po roce 1989 byla materiálně technická základna cestovního ruchu privatizována, což vytvořilo podmínky pro vznik konkurenčního prostředí. Pozitivním faktorem se také stalo otevření hranic a zrušení pasových a vízových povinností, které způsobily rozvoj trhu cestovních kanceláří (Lejsek, 2011). Na zvýšený nárůst organizovaných a individuálních cest též poukazuje Seifertová (2013), podle které v 90. letech a v první dekádě 21. století prošel český cestovní ruch významnou transformací od převažujících autobusových zájezdů k současným leteckým zájezdům a individuálnímu cestování dle vlastního itineráře.

Jak uvádí Göttlichová a Šula (2020), v průběhu posledních deseti let podlehl český cestovní ruch značnému vývoji, o čemž svědčí zároveň několik ekonomických ukazatelů. Tak před vyskytnutím pandemie COVID-19 v roce 2019 Česko navštívilo více než 21 milionů lidí a v zemi bylo evidováno přes 55 milionů přenocování. Kromě toho v tomto období tvořil cestovní ruch skoro 3 % na českém HDP. Ukazatele z roku 2023 též naznačují, že se český cestovní ruch plně zotavil po negativních důsledcích pandemie. V minulém roce zemi navštívilo 22 milionů turistů, kteří strávili

v HUZ celkem 56 milionů nocí (ČSU, 2024). Největší počet turistů trvale pochází z Německa, Slovenska a Polska, ale je také evidentní značný podíl cestujících ze západních evropských států.

Během studia současného cestovního ruchu se do popředí vyvstávají dva klíčové koncepty, které se dotýkají jednotlivých aspektů socioekonomického a kulturního života. Těmito koncepty jsou internacionalizace a komercializace. Pod internacionalizací se rozumí proces, v jehož rámci se národní ekonomiky, kultury a společnosti propojují s globálními strukturami a trhy. V kontextu cestovního ruchu to znamená zvýšenou přítomnost zahraničních návštěvníků a současně i růst jejich vlivu na turistické odvětví, což na jednu stranu poskytuje určité ekonomické přínosy, ale na druhou stranu vytváří výzvy spojené s kulturními rozdíly a se řízením turistických destinací. Obecně však vede internacionalizace k růstu zahraničních investic v zařízeních zaměřených na cestovní ruch jako ubytování, stravování, doprava apod. Vedle zlepšení kvality služeb a infrastruktury ale internacionalizace zvyšuje konkurenci mezi místními poskytovateli služeb (Williams and Shaw, 2011).

Komercializací se běžně označuje proces přeměny aktivit, služeb nebo produktů na komerčně orientované činnosti, jejichž primárním cílem je generování zisku. Nicméně komercializace v jednotlivých odvětvích probíhá různě v závislosti na jejich specifikách a odlišnostech. Tak v cestovním ruchu označuje vývoj a propagaci turistických destinací tak, aby přilákaly co nejvíce návštěvníků a co nejvíce zvýšily ekonomický výnos (Hardy, 2024). Ačkoli z ekonomického pohledu připadá komercializace jako nezbytná součást dnešního vysoce konkurenčního prostředí, má několik negativních důsledků. Nejzávažnějším z nich je masový turismus, který má významné dopady na životní prostředí a místní kulturu (Saló a Garriga, 2011).

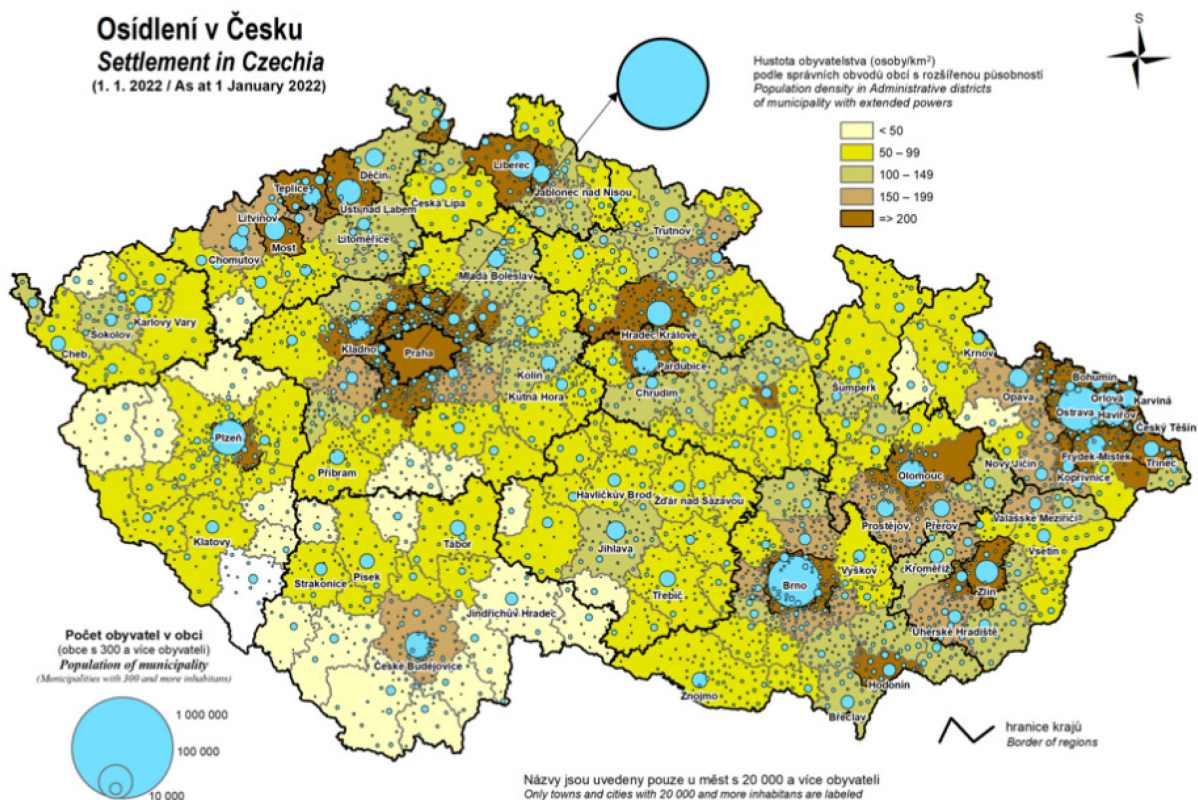
Ve vztahu k druhému bydlení jsou internacionalizace a komercializace důležité proto, že přímo formují vývoj tohoto fenoménu. Druhé bydlení, které je často představeno v podobě rekreačních domů nebo apartmánů, se stává stále více populárním nejen mezi domácími, ale i zahraničními vlastníky. Tento trend je částečně výsledkem internacionalizace, v jejíž rámci lidé z různých zemí rozhodují investovat do nemovitostí v atraktivních lokalitách, které jsou mimo zemi jejich bydliště. To vede ke zvýšení poptávky po takových nemovitostech a k růstu jejich cen. Stejně tak se komercializace druhého bydlení projevuje vývojem a prodejem těchto nemovitostí jako produktů určených pro rekreační využití a opakované investování. Objekty druhého bydlení jsou cíleně propagovány na zahraničních trzích realitními agenturami s důrazem na kvalitní infrastrukturu, bezpečnost a možnosti rekreace (Saló a Garriga, 2011).

1.2 Sídlná struktura a rekreační lokality

Současná sídelná struktura Česka odráží historický vývoj země, v jehož rámci došlo k proměnám historického jádra, vzniku průmyslových areálů, panelových sídlišť a moderní příměstské zástavby. V současné době je Česko charakteristické velkou rozdrobeností sídel, přičemž počet velkoměst zůstává nízkým a sídelná struktura z určité míry závisí na potenciálu jednotlivých regionů. Významný je však počet malých a středních měst, což poukazuje na vysokou úroveň urbanizace s hierarchickým osídlením. To znamená, že jsou hlavními póly osídlení centra vyššího a středního řádu výrazně ovlivňující rozvoj a vazby v území (Ministerstvo pro místní rozvoj ČR, 2024).

Podle dostupných informací z roku 2024 bylo v Česku 6 258 obcí (ČÚZK 2024). Ze kterých 608 mělo statut města. Z toho 27 měst byla statutární jako Praha, Brno, Ostrava, Plzeň atd. Nejvyšší počet obyvatel dlouhodobě má Praha, kde žije přes 1,4 milionu lidí, přičemž počet obyvatel zde od roku 1993 neustále roste. Praha se též vyznačuje nejvyšší hustotou zalidnění, kde na 1 km² rozlohy připadá skoro 2,7 tisíc obyvatel. Oproti tomu nejméně obyvatel má obec Vysoká Lhota, která se nachází v okrese Pelhřimov a má pouze 14 obyvatel (Statistika a my, 2021). Osídlení je však v Česku nerovnoměrné, což je dobře vidět z obrázku č. 1.

Obrázek 1: Osídlení v Česku roce 2022



Zdroj: ČSU, 2023

Tento obrázek naznačuje, že významnými centry osídlení jsou pro zemi především Praha, Brno, Olomouc a Ostrava. Dalšími důležitými centry jsou Chomutov, Plzeň, Jihlava, Zlín, Karlovy Vary, Ústí nad Labem, Pardubice, Hradec Králové, Opava, Liberec, České Budějovice. Nicméně určité regiony na území Česka jsou známé jako tradičně rekreační oblasti, které nabízejí řádu možností pro odpočinek, cestovní ruch, sport a další volnočasové aktivity. Podle Horákové (2010) to souvisí s tím, že odpovídají turistickým požadavkům na nízkou hustotu, malou velikost osídlení, tradiční (agrární) využívání půdy a ekonomiky, ale také na tradiční sociální strukturu.

Rekreační potenciál Česka je významně ovlivněn rozmanitostí přírodních a kulturních zdrojů, které tvoří základ pro rozvoj cestovního ruchu. Podle Vystoupila a Šauera (2011) jsou pro cestovní ruch v zemi zásadní přírodní předpoklady, jako je členitý reliéf, rozsáhlé lesní plochy, vodní toky a nádrže, stejně jako chráněná území. Vystoupil (2006) k nim také zařazuje geomorfologické formy (skalní věže, skalní města, soutěsky, vodopády, krasové jeskyně) a hydrologické jevy (prameny minerálních vod, meandry řek, jezera). Biografické úkazy, jako celistvé lesní plochy, mokřady a výskyt chráněných druhů rostlin a živočichů, rovněž přispívají k atraktivitě území. Dále jsou významné kulturně-historické památky, městské památkové rezervace, národní kulturní

památky a památky UNESCO (Vystoupil a Šauer, 2011). V těchto oblastech je zpravidla k dispozici velký počet turistických aktivit, umožňující poznávací cestovní ruch přes lázeňství a končící sportovními a rekreačními aktivitami v přírodě.

2 Druhé bydlení

2.1 Druhé bydlení v Česku a v zahraničí

Fenomén druhého bydlení se stal předmětem zájmu mnoha vědeckých oborů jako sociologie, geografie, architektura, ale také cestovního ruchu. Právě poslední z těchto oblastí poukazuje na těsné spojení s koncepcí druhého domova, a to za své spojení s politickými a správními podmínkami, vázanost na území, sezónní faktory a poptávku (Foret, 2014).

Obecně se rozumí, že je druhé bydlení pojem vztahující se ke vlastnictví nebo dlouhodobému užití druhého domu či bytu, který slouží primárně pro rekreační účely, víkendové pobyty nebo jako únik z každodenního života v trvalém bydlišti. Podle Fialové (2012) může být druhé bydlení chápáno jako komplex jevů a procesů souvisejících s objektem, případně s jeho částí, převážně k rekreačním účelům. Na základě takové definice je možné vymezit i klíčové charakteristiky druhého bydlení. První z nich je využití objektu hlavně pro rekreaci. Druhou charakteristikou je umístění objektu v jiném místě než trvalé místo bydliště vlastníka. Třetí pozoruhodnou charakteristikou je individuální různorodost v oblasti toho, kdy a s jakou periodicitou se objekt využívá (Vágner a Fialová, 2004).

Aktivní rozvoj druhého bydlení souvisí především s automobilizací v polovině 20. století, kdy rostoucí životní úroveň a zlepšující se dopravní infrastruktura zpřístupnily střední třídě vlastnictví druhé nemovitosti. Tento fenomén se výrazně rozšířil zejména v západních zemích, kde vedly zjevný důraz na volný čas a odpočinek k většímu zájmu obyvatel o rekreační bydlení. Nicméně bývalé socialistické republiky také nebyly výjimkou. Díky tomu vznikla *sommarstuga* ve Švédsku, *hytte* v Norsku, ale také *dača* v Rusku, *vikendica* v Jugoslávii, *cottage* v Severní Americe apod. Přestože koncepce druhého bydlení v jednotlivých zemích se mezi sebou značně odlišovaly, nemovitosti v jejich rámci byly kupovány a provozovány pro ty stejné účely (Schindler-Wisten, 2017).

Počátky vývoje druhého bydlení na českém území sahají ke 20. letům minulého století. Základy pro vznik a rozvoj chataření a následně chalupaření položil tramping, jehož hlavní myšlenkou bylo uniknout z urbanizovaného prostředí do nedotčené přírody, tudíž i vyhnout se prevalenci technologií ve společnosti (Vágner a Fialová, 2004). Vývoj druhého bydlení byl také poháněn dříve zmíněnými faktory jako příznivý ekonomický vývoj, pokles zájmu o život ve městech kvůli zhoršení životního prostředí a přijatelná vzdálenost venkovských lokalit v blízkosti měst.

V polovině minulého století dosahoval počet objektů druhého bydlení na českém území skoro 400 tisíc (Bičík, 2001).

Po druhé světové válce nebyly podmínky pro rozvoj druhého bydlení v Československu příznivé. Avšak ke konci 50. let vznikl zájem obyvatelů o staré vesnické chalupy, které byly vhodné pro rekreační využití, a to z důvodu volného bytového fondu po vysídleném německém obyvatelstvu především z pohraničních oblastí. Toto období položilo základy pro fenomén chalupaření, který se stal novým trendem druhého bydlení (Vágner a Fialová, 2004). Oproti tomu chataření se do konce 60. let vyvíjelo jen pomalu. Podle Bičíka (2001) situace se změnila jen v následující dekádě, i když zájem o chaty stále nebyl tak velký v porovnání se zájmem o chalupy. 70. léta se stala vyvrcholením druhého bydlení na českém území, přičemž mnoho vlastníků individuálních rekreačních objektů v nich trávil až třetinu roku. V 80. letech se nárůst počtu objektů zpomalil, ačkoli vývoj druhého bydlení stále pokračoval a pokračuje dále.

2.2 Rekreační lokality ve vlastnictví cizinců v Česku

2.2.1 Současný stav

Podle Tučka (2003) Sametová revoluce a s ní spojené změny v politickém a sociálním životě lidí vytvořily podmínky k tomu, aby mohli Češi najít nové rekreační příležitosti v zahraničí. Zároveň s tím se stávala aktuální finanční otázka spojená s udržováním nemovitosti mimo trvalé bydliště. To je důvod, proč se zájem o chalupaření a chataření v Česku v první polovině 90. let snížil.

Nicméně podle Nožičkové (2011) již ve druhé polovině 90. let v zemi došlo k výstavbě rekreačních objektů, vzniku rekreačních lokalit a ke komercializaci druhého bydlení obecně. Rekreační lokality se přitom rozdělovaly na rekreační areály podobné hromadným ubytovacím zařízením z pohledu vnitřní organizace a služeb a na rekreační vesnice, které se více napodobovaly individuálním objektům zacíleným na rekreaci vlastníků, jejich rodiny a přátel.

Právě tehdy začali zájem o rekreační jednotky projevovat cizinci, a to v rámci přímých zahraničních investic do nemovitosti. Důvodů k tomu bylo zároveň několik, jimiž jsou možnost individuální rekreace a možnost pronájmu, výběr z atraktivních rekreačních lokalit, dobrá image Česka na turistickém trhu, zajištění na stáří a finanční zabezpečení (Nožičková, 2011). Jak zpřesňují Kadlecová a Fialová (2010), to přilákalo do země zejména Nizozemce, ale také Němce, Brity, Rusy a obyvatele některých států bývalé Jugoslávie. Podle Nožičkové (2011) významně tomuto fenoménu přispěl i devízový zákon z roku 2009, který způsobil nárůst zastoupení podnikatelských subjektů se zahraničním kapitálem. Zlom nastal také v roce 2011, kdy došlo k

plné liberalizaci trhu s nemovitostmi po vypršení dočasných výjimek, čímž se odstranily veškeré právní překážky bránící cizincům volně nabývat nemovitosti v Česku. Tyto změny podstatně přispěly ke zvýšenému zájmu zahraničních investorů a turistů o české rekreační nemovitosti (RemaxDelux, 2017).

Podle Bičíka (2001) na počátku nového století se Česko nacházelo na 5. místě v žebříčku zemí vybavených rekreačními objekty s podílem 12 %. Na první pozici se umístilo Švédsko (22 %), druhou pozici zaujalo Norsko (17 %) a třetí Španělsko (17 %). Před Českem se umístila Francie s podílem 16 % a po ní Dánsko s podílem 10 %. Přestože zájem o koupi rekreačních objektů v zemi trvale rostl, tento podíl se dlouhodobě nemění. Potvrzují to i data poskytnutá Hallem a Müllerem (2022), podle kterých se na první pozici stále udržuje Švédsko, jehož podíl se však snížil na 20 %. Na druhé pozici je Norsko s podílem 16 %, třetí pozici zajímá Španělsko s podílem 15 %. Česká republika se posunula na čtvrté místo s 14 % a je následovaná Francií (13 %) a Dánskem (11 %).

2.2.2 Dopady na životní a socioekonomické prostředí

Přestože na první pohled svědčí druhé bydlení v Česku o pozitivním ekonomickém vývoji a je materiálním vyjádřením posilující se tendence k relaxaci a odpočinku, přináší s sebou určité výzvy, které se týkají životního a socioekonomického prostředí. Tak podle Nožičkové (2011, s. 28) podobné rekreační lokality mají značný vliv na to, jak jsou sídla a krajiny celkem reprezentovány, protože mohou „*narušit genius loci a krajinný ráz*“. Určitá nerovnováha vzniká i kvůli turistifikaci lokality, jejíž důsledkem je utlumení původních a základních funkcí sídel pro naplnění turistických účelů. Je to obzvláště patrné z pohledu místních obyvatel, kteří často zaznamenávají nadměrné použití automobilů, jež je pro rekreanty výhradním dopravním prostředkem. Další problém souvisí se zásahem do přírodních ekosystémů, který vede k nenapravitelným důsledkům, a obecně se zvýšeným tlakem na životní prostředí. Za zmínku též stojí i sezónnost, kvůli které jsou lokality zvýšeně zatíženy v hlavní sezóně. Podle Balla (1989) sezónnost způsobuje nepravidelné zatížení místních trhů práce, což vede k nedostatku pracovních příležitostí mimo turistickou sezónu. Podobný sezónní nápor znamená také vyšší spotřebu zdrojů a služeb v krátkém časovém období, jejíž následkem jsou dlouhodobé infrastrukturní problémy. Sezónní fluktuace tak může vést k nestabilitě místních ekonomik, které jsou silně závislé na turismu.

Z hlediska socioekonomických dopadů se předpokládá, že druhé bydlení může vést k určitým ekonomickým výhodám, jimiž jsou vznik pracovních míst, zvýšení kvality poskytovaných služeb, zlepšení infrastruktury a atraktivity regionu apod. Tyto výhody jsou evidentní hlavně pro obecní rozpočty, a to díky příjmům z výběru poplatků a daně z nemovitosti. Nicméně ve skutečnosti se ukazuje, že rekreační lokality přispívají ke vzniku pouze 1–2 stálých pracovních míst. V ostatních

případech se jedná spíše o brigády nebo dočasnou práci. Podobně tomu je přínos do podnikatelského sektoru také diskutabilní, jelikož kvůli nedostatečné infrastrukturní vybavenosti obcí musí rekreaty dojíždět za nákupem do přílehlých destinací (Nožičková, 2011).

Horáková a Fialová (2014) ovšem zpřesňují, že konkrétní dopady se liší v závislosti na tom, jaké typy nemovitostí se využívají k rekreačním účelům, tj. jestli jsou prázdné, byly původně používány k trvalému bydlení nebo jsou účelově postavené. Roli hraje také to, zda je druhé bydlení postaveno v zázemí hlavních měst nebo ve vybraných českých regionech. V neposlední řadě musí být důraz kladen i na to, jaké venkovní aktivity jsou nejčastěji v rekreační lokalitě provozovány nebo popularizovány (pasivní či aktivní). Za zmínku ale také stojí to, že v poslední době se rozdílily mezi trvalým a druhým bydlením z hlediska dopadu na prostředí obce stírají. Podle Fialové a Vágnera (2014) je to spojeno s tím, že majitelé druhých domovů stále více tráví čas ve svých rekreačních objektech a využívají místní služby stejně jako stálí obyvatelé. Dalším faktorem je, že investice do rekreačních nemovitostí zvyšují kvalitu a hodnotu celého okolí, což prospívá místním obyvatelům a zároveň rekreatům. Spolu s tím roste i počet komunitních aktivit, v jejichž rámci se rekreati a stálí obyvatelé setkávají a spolupracují.

2.3 Pojetí a charakteristika holandských vesniček

Jak uvádí Horáková a Fialová (2014), jedním z typů druhého bydlení v Česku jsou tzv. holandské vesničky, což je označení pro rekreační areály, které jsou budované hlavně pro nizozemské zájemce. Samotný název koncepce vyvolává určité otázky ohledně toho, zda není tento termín omezen pouze na holandskou (nikoli tedy nizozemskou) klientelu a zda skutečně napovídá o vesnicích v jejich socioekonomickém pojetí. I přes tyto problematické prvky se však koncepce holandských vesniček hluboce ukotvila v odborné literatuře a je široce používána od okamžiku svého vzniku až do současné doby. Podle informací z roku 2003 bylo v Česku celkem 974 rekreačních objektů druhého bydlení vlastněných Nizozemci (Horáková, 2010).

Holandské vesničky se charakterizují určitými prostorovými, fyzickými a symbolickými vzorci, které jsou dobře rozeznatelné ve všech českých lokalitách. Stejně jako druhé bydlení obecně, mohou být holandské vesničky rozděleny na rekreační areály a rekreační vesničky. První jsou určeny zejména pro přechodné ubytování hostů a vlastníků s dalšími plochami pro rekreace a související potřeby. Druhé jsou určeny primárně k rekreaci vlastníků objektů, jejich rodiny a přátel a zpravidla mají prvky shodné se suburbii. Takové vesničky se objevují na tzv. zelených loukách, v lokalitách s kvalitním životním prostředím a v dobré dojezdové vzdálenosti od větších center.

Esteticky se také podobají nárokům na kvalitní rekreaci a jsou v souladu se současnými trendy (Horáková a Fialová, 2014).

Rozvoj holandských vesniček těsně souvisí s internacionalizací druhého bydlení v Česku, která začala v průběhu 90. let, když zájem o rekreační nemovitost začali projevovat zejména Nizozemci. Plánovaná, ale přes odpor místních nerealizovaná, byla vesnička kapacitou 2500 lůžek v místě bývalé obce Rajchěřov v České Kanadě nedaleko Starého Města pod Lanšteinem. První rekreační lokalita pro Nizozemce vznikla v obci Stárkov na Broumovsku v letech 1996-1997. Podle informací z roku 2011 bylo v zemi celkem 17 rekreačních lokalit vybudovaných, vlastněných, případně používaných nizozemskými občany. Největším z nich byl v té době komplex Landal Marina Lipno nacházející se v obci Lipno nad Vltavou (Nožičková, 2011).

Podle Horákové (2010) je také důležité brát v úvahu i historické aspekty, které vedly ke zvýšenému zájmu o české rekreační areály u Nizozemců. Souvisí především s tím, že v 70. a 80. letech stabilně trávili nizozemští turisté dovolenou v komunistickém Československu, a to hlavně v horách nebo poblíž přehradních nádrží. To se následně proměnilo ve dva typy nizozemského cestovního ruchu. První předpokládá individuální vlastnictví druhých domů vlastněných Nizozemci na českém venkově, které se ke konci první dekády nového století stalo téměř běžným. Druhý typ cestovního ruchu je založen na možnostech rekreace v českých parcích iniciovaných nizozemskými investory, kteří do země přitahují hlavně nizozemskou klientelu (např. Landal Marina v Lipně nad Vltavou; Happy Hill v Čisté v Krkonoších).

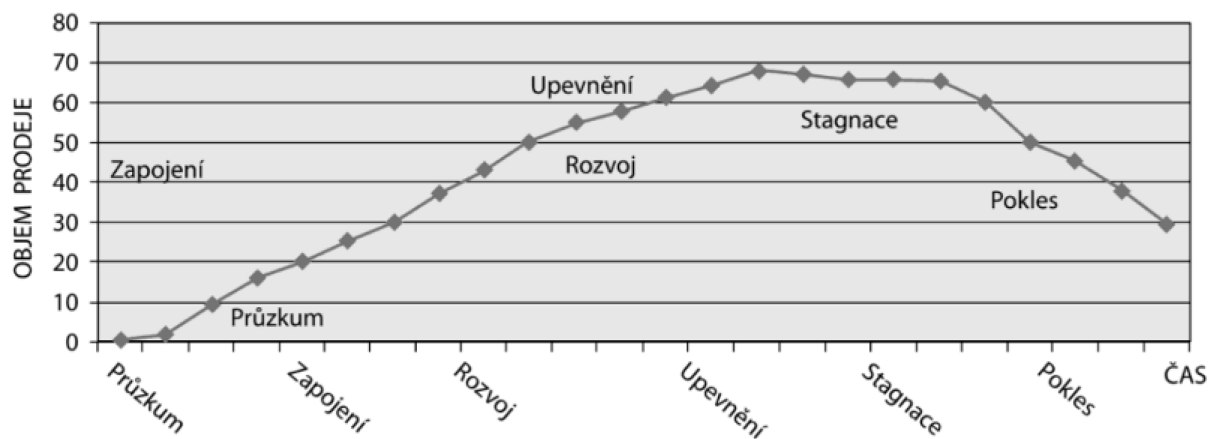
Zajímavé jsou také důvody dočasné a rezidenční migrace Nizozemců do českých rekreačních areálů. Horáková (2010) mezi ně zmiňuje potřebu prostoru, obavy o životní prostředí v místě trvalého bydliště (zejména jde o hrozbu povodní) a vnímání druhého bydlení jako možnost útěku od každodenního života, tj. hlavně od pracovního života, ale také od obecných pocitů z domova a každodenní rutiny. Nicméně způsob života Nizozemců žijících či dočasně pobývajících v českých rekreačních areálech si do značné míry zachovává městský vzorec, zatímco vztah s místní komunitou zůstává velmi omezeným.

3 Životní cyklus destinace

3.1 Koncept životního cyklu destinace

Jak uvádí Ryglová, Burian a Vajčnerová (2011) podobně jako produkty prochází destinace, za kterou můžeme považovat i „holandskou vesničku“, životním cyklem. Jeho jednotlivé fáze jsou obvykle znázorněny v podobě tzv. konceptu životního cyklu destinace (Tourism Area Life Cycle – TALC), který byl navržen R. Butlerem v roce 1980. Podle Johnstona (2001) byl tento koncept zacílen na možnosti růstu a rozvoje turistických destinací za podmínky udržitelné poptávky a volného trhu. Proto se TALC napodoboval prodejní křivce v modelu životního cyklu produktu. Na základě této křivky představil Butler šest fází, kterými prochází destinace s rozvojem cestovního ruchu. Jimi jsou průzkum, zapojení, rozvoj, upevnění, stagnace a pokles (viz Obrázek 2).

Obrázek 2: Butlerův koncept životního cyklu destinace



Zdroj: Ryglová, Burian a Vajčnerová, 2011, s. 152

Během každé z těchto fází vykazuje destinace určité charakteristické vlastnosti. Tak v první fázi průzkumu čili objevení dochází k určitým změnám prostředí, které vedou ke vzniku destinačního produktu. Nová destinace se na této etapě potýká s příjezdem poměrně malého počtu individuálních návštěvníků. Většinou se jedná o turisty, kteří hledají nové zážitky a jsou proto vítáni lokálními obyvateli (Beránek, 2013). Cooper a Jackson (1989) také doplňují, že tito turisté mají tendenci vyhýbat se institucionalizovanému cestování. Jsou do destinace přitahováni přírodní krásou nebo kulturními faktory, ale jejich počet je omezen nedostatečným přístupem k destinaci, tj. primárně infrastrukturou.

Ve druhé fázi zapojení neboli vtažení objem návštěvnosti postupně narůstá, což podněcuje některé místní obyvatele podnikat v odvětví cestovního ruchu. Místní iniciativa pro rozvoj infrastrukturní základny také stoupá, a to spolu s nároky příjezdějících turistů. V této fázi dochází k propagaci

cestovního ruchu a kontakt mezi turisty a místními obyvateli se stává intenzivnějším, což vyvolává změny v lokální komunitě. Z tohoto důvodu se stávají evidentními rozdíly mezi těmi obyvateli, co jsou vtaženi do sektoru cestovního ruchu, a mezi zbytkem obyvatelstva (Beránek, 2013). Vedle toho se objevuje turistická sezóna a formují se tržní oblasti (Cooper a Jackson, 1989).

Třetí fáze TALC je fáze rozvoje. V její rámci probíhá aktivní propagace zdrojových oblastí destinace, dochází k postupnému poklesu aktivity lokálních obyvatel a jejich aktivity v oblasti cestovního ruchu, jelikož na trh přichází zahraniční podnikatelské subjekty (Beránek, 2013). Stávající atrakce cestovního ruchu jsou intenzivně a masivně propagovány, a to hlavně prostřednictvím podpory prodeje, přes posílení značky destinace a její positioning na trhu (Ryglová, Burian a Vajčnerová, 2011). Provádí se rozvoj distribučních cest, zlepšuje se kvalita služeb, zvyšuje se přidaná hodnota produktů pro zákazníky, přičemž cena zůstává beze změn. Zároveň s tím dochází k budování nových, primárně umělých atrakcí, jako třeba zábavní parky, sportovní a kulturní areály apod. Vzhled destinace z fyzického pohledu se také mění, což může být negativně akceptováno lokálními obyvateli (Beránek, 2013).

Velké změny také probíhají v oblasti návštěvnosti, která stoupá v hlavní sezóně a může výrazně převýšit počet místních obyvatel. Taková situace proto vyžaduje dovoz surovin, materiálů a pracovní síly z jiných regionů nebo ze zahraničí. Ačkoli přináší partnerství mezi podnikateli a vládními orgány plodnou synergii, vztahy mezi místními obyvateli a turisty se zhoršují, protože úroveň neformálních kontaktů klesá v důsledku komercializace (Cole, 2012). Podle Beránka (2013) v této fázi je pro eliminování těchto negativních důsledků zapotřebí strategicky řídit destinaci v rámci kvalitního destinačního managementu.

Fáze upevnění neboli konsolidace označuje období, ve kterém se tempo růstu návštěvníků snižuje, i když jejich celkový počet stále roste a přesahuje počet místních obyvatel, kteří v destinaci bydlí natrvalo. Destinace je v této fázi plnohodnotnou součástí cestovního ruchu, která má jasně vymezenou turistickou oblast (Cooper a Jackson, 1989). Beránek (2013) doplňuje, že místní ekonomické aktivity jsou na této etapě vázány na cestovní ruch, tedy destinace vykazuje závislost na turistech ze strany příjmů a zaměstnanosti. Nicméně infrastruktura pokračuje ve svém rozvoji, v destinaci vznikají nové pobočky hotelových a stravovacích řetězců, a to na úkor malých tradičních podniků. Ryglová, Burián a Vajčnerová (2011) poukazují na to, že se v rámci propagace využívá primárně připomínající reklama, jejíž prostřednictvím se usiluje o prodloužení sezóny a zdrojových oblastí. Ve fázi konsolidace se do destinace organizují hromadné zájezdy, přičemž jejich účastníci obvykle nemají zájem o autenticitu či poznání lokální kultury (Beránek, 2013).

Následně přichází fáze stagnace, kdy dosahuje absolutní počet návštěvníků svého vrcholu, ale průměrná délka jejich pobytu a průměrná útrata během pobytu klesá. Únosná kapacita destinace

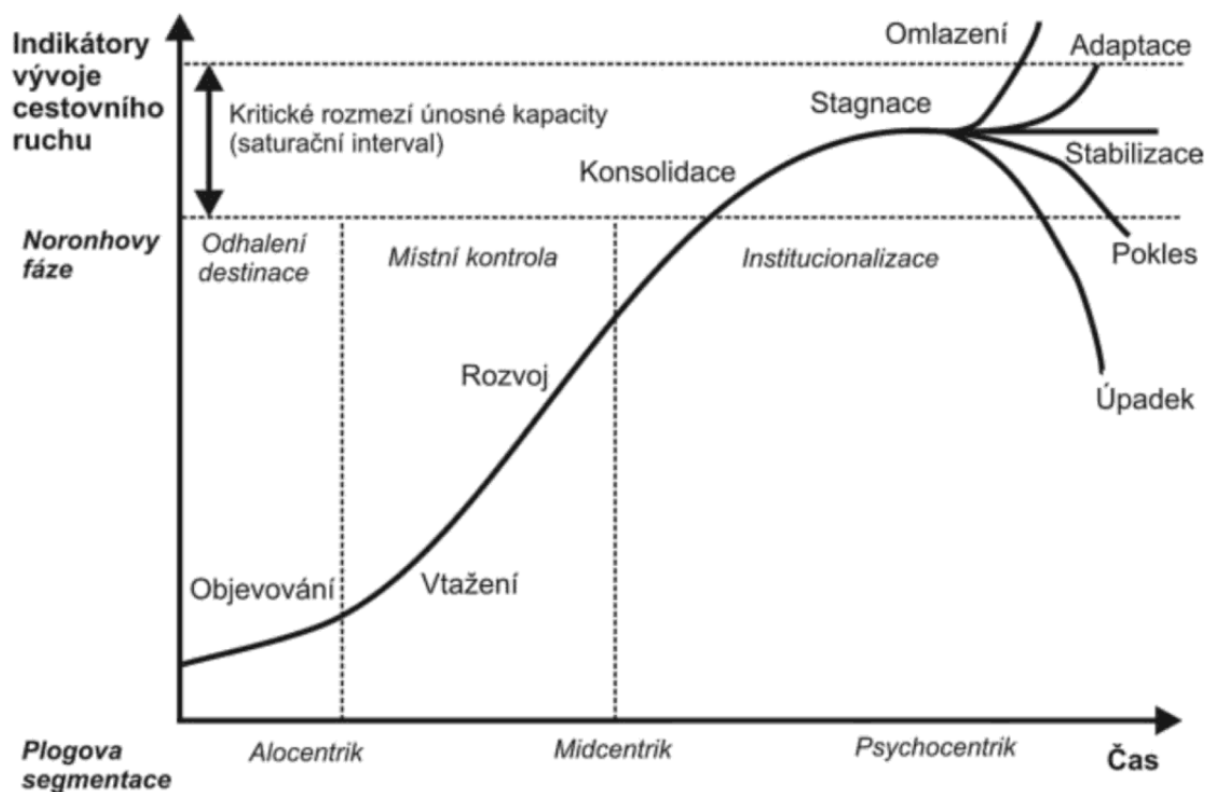
se také nasycuje, kdyžto změny sociálního a fyzického prostředí se již stávají nenávratnými. V této fázi jsou také evidentní nepříznivé důsledky cestovního ruchu pro životní prostředí, které se projevují výstavbou turistické infrastruktury, vandalismem, polarizací místní komunity, ztrátou autenticity destinace, stejně jako vytlačováním rezidentů z prestižních částí destinace (Beránek, 2013). Podle Coopera a Jacksona (1989) destinace přestává být módní a spoléhá se jen na opakované návštěvy konzervativnějších cestujících a na obchodní využití rozsáhlých zařízení. Kvůli tomu nejsou ubytovací kapacity plně vytíženy, a to ani v hlavní sezóně.

Podle Holešinské (2022) jakmile dosahuje destinace fáze stagnace, je potřeba rozhodnout, jaký bude její budoucí vývoj, tj. zda se bude destinace potýkat s úpadkem, poklesem, stabilizací, adaptací či omlazením. Tato fáze se nazývá fází poklesu neboli post-stagnace. Fáze úpadku znamená, že se destinace bude potýkat s vyčerpáním zdrojů a kvalita životního prostředí se značně sníží. Kromě toho může zde dojít i událostem s mnohem silnějším dopadem, jako třeba válečný konflikt či přírodní katastrofa. Fáze stabilizace nastane tehdy, když se management destinace vyrovná s předchozím poklesem a stávající úroveň návštěvnosti bude i nadále udržována. Pokud se rozvoj cestovního ruchu usměrní, bude to znamenat přechod na fázi adaptaci, kdyžto omlazení se stane pro destinaci nejpříznivějším výsledkem, a to v důsledku promyšleného destinačního managementu.

3.2 Kritika konceptu životního cyklu destinace

Přestože se koncept životního cyklu destinace široce uplatňuje v praxi, často bývá kritizován za některé své prvky. Jak uvádí Holešinská (2022) TALC nedostatečně zohledňuje to, co se děje se zdroji v destinaci. Zároveň s tím nebere v úvahu to, jaké je chování návštěvníka během jeho pobytu v destinaci. Z tohoto důvodu se pro zachycení environmentálních dopadů zaznamenává hranice únosné kapacity destinace, která se odráží saturačním intervalem. Plogova segmentace vycházející se z psychografického profilu návštěvníka pak dovoluje zachytit chování návštěvníků v jednotlivých fázích životního cyklu (viz Obrázek 3).

Obrázek 3: TALC doplněný saturačními intervaly a Plogovou segmentací



Zdroj: Holešinská, 2022, s. 231

Nicméně Adrianto a Kusumah (2021) hovoří o tom, že Butlerův koncept životního cyklu destinace vykazuje slabiny dokonce i s použitím Plogovy segmentace, protože oba tyto modely mapují jeden cílový produkt v určitých obdobích nebo fázích, avšak zanedbávají rozpad vzdálenosti a koncept kulturní vzdálenosti mezi návštěvníky. Autoři ve svém výzkumu dospěli k závěru, že není možné zmapovat celý životní cyklus destinace, aniž by se nebraly v úvahu tyto složité faktory.

Kriticky ke konceptu životního cyklu destinace také přistupují McKercher a Wong (2021), kteří věnují pozornost právě možnosti omlazení destinace. Kdežto Butler tvrdí, že se jedná jen o krátkodobé řešení, autoři přichází s tvrzením, že mají destinace více životních cyklů, protože se jedná o dynamické entity, které se v průběhu času mění. To znamená, že se TALC neomezuje pouze na S-křivku a vývoj destinace je procesem, který nikdy nekončí. Otázkou toho, zda se životní cyklus destinace reflektuje S-křivkou a zda existují alternativní její podoby se také zabývá Beritelli (2019). Autor trvá na tom, že problém TALC spočívá hlavně v tom, že se srovnává s produktem v prostředí, které se produktovému prostředí ani nepodobá.

Nakonec Rodrigo, Ajala a Irhanida (2023) přichází s ještě větším výčtem kritických prvků konceptu životního cyklu destinace. Uvádí, že TALC není dostatečně přesný, nadměrně se spoléhá na jeden parametr (kterým je počet návštěvníků), má malou vysvětlující sílu, nebere v úvahu

diferenciaci mezi destinacemi, aplikuje se na destinace národního rozměru a také nemá dostatečný empirický podklad. S tím také souhlasí Gore a kol. (2022), kteří dodávají, že TALC nelze zobecnit na základě proměnných nebo posloupnosti fází, protože je každá oblast cestovního ruchu jedinečná.

3.3 Vztah mezi konceptem životního cyklu destinace a holandskými vesničkami

V rámci analýzy rozvoje turistických produktů je možné rozebrat dynamiku životního cyklu holandských vesniček právě na základě konceptu TALC. Jak bylo uvedeno v předchozích podkapitolách, tento koncept zahrnuje několik fází, kterými musí projít destinace během svého rozvoje. Samotný vznik holandských vesniček na počátku 90. let 20. století a jejich následný rozvoj jako populárních rekreačních zón svědčí o přechodu od fáze průzkumu k fázi zapojení. V tomto období došlo k aktivní výstavbě nových nemovitostí, jejichž vlastníky byli právě cizinci z Nizozemska. Tyto osoby začaly jako první zkoumat místní trh a byly přitaženy do země atraktivitou místních přírodních a kulturních zdrojů. Daná fáze se vyznačovala individuálními výlety a minimální interakcí s místními obyvateli.

Nicméně vesničky postupně nabývaly na své popularitě, což stimulovalo příliv dalších investic a rozvoj infrastruktury. Proto již v polovině 90. let byly v takových oblastech, jako například Broumovsko, vytvořeny první rekreační objekty speciálně pro nizozemské zájemce. To vedlo ke zvýšení počtu nizozemských návštěvníků a růstu místní ekonomiky, které se však postupem času proměnily v negativní důsledky fáze upevnění. Potenciálně mohou holandské vesničky dosáhnout fáze stagnace, jejíž některé charakteristické prvky jsou evidentní již v současné době. Pokud k tomu dojde, pak pro obnovení zájmu o tyto destinace a jejich udržitelný rozvoj bude zapotřebí použít inovativní strategie.

Je ale třeba brát v úvahu, že jako destinace cestovního ruchu jsou holandské vesničky stále aktuální. To znamená, že poskytují nabídku druhého bydlení pro určitou skupinu cizinců, zachovávají svůj městský vzorec, nabízí útěk od reality a zároveň nevyžadují těsný kontakt s místní komunitou.

Na základě toho lze stanovit následující hypotézy:

1. V současné době dochází k výraznému poklesu počtu nizozemských vlastníků nemovitostí v holandských vesničkách v Česku.

2. Jako produkt cestovního ruchu dospěly holandské vesničky k fázi stagnace, avšak jako destinace cestovního ruchu stále plní svůj komerční cíl, kterým je nabídka specifických ubytovacích kapacit.

Tyto hypotézy budou potvrzeny nebo vyvraceny při provedení vlastního výzkumu.

4 Metodika

Úkolem této bakalářské práce je zjistit formát a příčiny proměn vlastnických poměrů fyzické podoby a využívání tzv. holandských vesniček v Česku. Pro dosažení tohoto cíle je provedeno mapování vybraných holandských vesniček a rekreačních areálů, které také umožní pochopit, zda fenomén holandských vesniček v zemi stále je. Hlavní metodou, která se používá pro mapování, je popisná statistika. Její podstatou je popis výsledků měření a zprostředkování informací, které jsou obsaženy v získaných datech. Tato metoda poskytuje prostředky dovolující shrnout výsledky vlastního výzkumu pomocí číselných údajů, tabulek a grafů, přičemž pozornost je věnována především kardinálním proměnným (Hendl, 2022).

Na tomto místě je důležité podotknout, že tato bakalářská práce vychází z výzkumů provedených Nožičkovou (2007; 2010), která ve své bakalářské a diplomové práci podrobně analyzovala fenomén holandských vesniček v Česku a změny ve vlastnických poměrech nemovitostí v důsledku legislativních úprav. V dané práci výsledky Nožičkové vstupují jako podklad pro následnou analýzu vybraných rekreačních objektů podle několika kritérií, mezi nimiž jsou klíčové národnost vlastníka objektu a také předmět jeho činnosti, tj. zda se jedná o fyzickou nebo právnickou osobu. Nožičková (2007) poukazuje na to, že do roku 2009 mohly být vlastníky nemovitostí pouze zahraniční firmy, nikoliv fyzické osoby. Tento právní rámec se však změnil po roce 2009, kdy byla cizincům umožněna přímá držba nemovitostí, což významně ovlivnilo strukturu rekreačních oblastí.

Příprava k vlastnímu výzkumu začala vymezením areálů holandských vesniček, které bylo postaveno na tom, jaké areály ve svých pracích analyzovala Nožičková. V prvním ze svých výzkumů se autorka (Nožičková, 2007) zaměřila na tři rekreační areály a dvě rekreační vesnice, jimiž jsou Čistá (Černý Důl), Javorník (Rudník), Lipno nad Vltavou, Stárkov a Stupná (Vidochoh). Výběr těchto areálů souvisel s tím, že v sobě soustřeďovaly největší počet objektů, ve kterých žili a které využívali Nizozemci. Navíc se tyto areály nacházely v atraktivním přírodním prostředí, měly ideální podmínky pro rekreaci a také dostatečný počet atraktivit cestovního ruchu. Výzkum provedený Nožičkovou (2007) ukázal, že v době realizace studie bylo Česko výrazně lákavou destinací pro nizozemské občany, kteří působili v turistickém odvětví. Vysoká poptávka Nizozemců po rekreaci ve vlastním objektu, který se nacházel na českém území, přitom souvisela s několika faktory. Jimi jsou především malebná krajina, možnost rekreace a letě a zimě, stejně jako členitý reliéf. Navíc znamenal zájem nizozemských občanů o druhém bydlení v Česku stimul pro rozvoj rekreačních oblastí a zvýšení životní úrovně místních obyvatel.

Ve svém druhém výzkumu analyzovala Nožičková (2010) takové rekreační lokality jako Černý Důl, Rudník, Vidochov, Stárkov a Lipno nad Vltavou, které měly společné atraktivní přírodní prostředí a vyznačovaly se kulturně historickými, společenskými a jinými atraktivitami cestovního ruchu. Jednalo se tedy o širší výzkum, který se zaměřoval nejen na jednotlivé vesnice, ale primárně na městyse a obce jako územní celky. Z tohoto výzkumu vyplynulo, že tyto rekreační lokality prošly za období 7–12 let své existence určitými kvalitativními a kvantitativními změnami, které způsobily výstavbu dalších rekreačních objektů, zkvalitnění a rozšíření služeb, ale také doplňování vybavenosti. Rekreační objekty v těchto lokalitách byly k roku 2010 stále využívány primárně Nizozemci pro individuální rekreaci. Nicméně v té době již bylo možné zaznamenat zvýšené zatížení rekreačních lokalit cestovním ruchem, které mělo za následek jejich nevhodné architektonické a urbanistické řešení a nevratný zásah do přírodních ekosystémů, i když holandské vesničky generovaly určitý příjem do rozpočtu obce.

S ohledem na tato zjištění bylo v této bakalářské práci rozhodnuto analyzovat současný stav vlastnických poměrů v holandských vesničkách, identifikovat současné majitele rekreačních objektů a posoudit, zda jde o české občany či cizince (a také fyzické či právnické osoby). Tyto informace jsou klíčové pro pochopení důsledků legislativních změn, ke kterým došlo po roce 2009, a také pro vyhodnocení toho, zda fenomén holandských vesniček přetrvává i v současnosti. Z tohoto důvodu je v práci provedena hlubší analýza rekreačních nemovitostí ve vybraných areálech. Konkrétně jsou analyzovány tyto lokality:

- Čistá v Krkonoších (66 objektů),
- Rudník (41 objektů),
- Stupná (34 objektů),
- Stárkov (51 objektů),
- Borová Lada (65 objektů),
- Lipno nad Vltavou (140 objektů),
- Frymburk (123 objektů).

Některé z těchto areálů byly dříve zkoumány v pracích Nožičkové (2007; 2010). V předkládané bakalářské práci jsou tyto areály znovu analyzovány proto, aby bylo možné vyhodnotit, k jakým proměnám ve struktuře vlastníků zdejších rekreačních objektů došlo do této doby. Nově ve výzkumu figurují regiony Borová Lada a Frymburk, které byly vybrány z několika důvodů. Borová Lada je malebný obec nacházející se v Národním parku Šumava, který se vyznačuje mnoha rekreačními možnostmi. Ačkoliv tento region nebyl zahrnut do výzkumů Nožičkové, objevila jsem odkaz na televizní reportáž ČT z roku 2008, která představovala Borovou Ladu jako

atraktivní místo pro zahraniční investice (Česká televize, 2008). Stejně tak i Frymburk je charakteristický kvalitní infrastrukturou a atraktivní přírodou, která ho činí ideálním místem pro stavbu rekreačních nemovitostí a neformální budování holandských vesniček.

Vymezení areálů proběhlo s využitím internetových informací, a hlavně prostřednictvím webových stránek Mapy.cz. To znamená, že na počátku byly vybrány lokality pro analýzu, které byly následně nalezeny na mapě pro identifikaci čísla staveb, které se v této lokalitě nachází. V závislosti na tom, jak byla stavba označena na mapě, bylo vyhledáváno buď číslo popisné nebo číslo evidenční. Za tímto účelem se nahlíželo do katastru nemovitosti, kde byly vyhledávány stavby, a to na základě obce či části obce (dle potřeby). Zároveň s tím probíhalo vyhledávání pomocí stránek Českého úřadu zeměměřického a katastrálního, které umožňují zjistit, kdo je současným majitelem zvoleného rekreačního objektu.

Dalším krokem bylo vyhledávání potřebných informací o stavbách v holandských vesničkách a jejich vlastnících. Konkrétně se jednalo o taková data jako soupis bytových domů vybraných lokalit, typ stavby, národnost majitelů, využití stavby (aktivní či neaktivní), předmět činnosti uvedený u popisu stavby (pokud je vlastněn právnickou osobou) a také informace o jednatelech. Tato data byla vyhledávána primárně prostřednictvím tří internetových zdrojů.

Prvním z nich je katastr nemovitostí (ČÚZK), který je k dispozici na webových stránkách ČÚZK a který umožňuje dálkový přístup k datům. Dalším zdrojem se stal veřejný rejstřík (OR.JUSTICE.CZ), jehož prostřednictvím byly vyhledávány primárně informace o právnických osobách, které jsou registrovány ve stavbách lokalizovaných v holandských vesničkách. Posledním klíčovým zdrojem byla sbírka listin (OR.JUSTICE.CZ), která je k dispozici na stránkách Portálu justice.

Následujícím krokem v procesu realizace vlastního vlastního výzkumu bylo shrnutí informací pomocí programu Microsoft Excel a jejich utřídění podle zadaných parametrů. Klíčovými z nich jsou tyto:

- typ stavby: soukromá nebo veřejná (rodinný dům, stavba pro rodinnou rekreaci, stavba ubytovacího zařízení, jiná stavba),
- národnost majitelů (Čech / jiná národnost),
- využití stavby (majitelé žijí či nežijí ve stavbě / v okrese),
- předmět činnosti majitelů podle informací z veřejného rejstříku a sbírky listin, pokud jde o právnickou osobu.

Informace o vlastních rekreačních objektů byly nalezeny především prostřednictvím webových stránek Mapy.cz, které poskytují kontaktní údaje (adresa, telefonní číslo, e-mail, webové stránky) o provozovatelích zařízení, pokud jsou českými občany. Nicméně v případě, že je vlastníkem objektu zahraniční osoba, pak tyto informace skoro nebyly k dispozici. Detailní seznam s informacemi o objektech, počtů vlastníků rekreačních objektů, a o počtech cizinců ve vlastnictví je součástí této bakalářské práce jako samostatný dodatek „Soupis vybraných lokalit podle katastru“ (elektronická příloha ve formátu PDF).

Všechny shrnuté informace jsou následně představeny v samostatné podkapitole práce 5.3, kde jsou doplněny popisem současné situace, možných příčin a důsledků. Na konci metodou syntézy je provedeno vyhodnocení situace s přihlédnutím k tomu, zda fenomén holandských vesniček v Česku dosud existuje a pokud ano, v jaké fázi se tento produkt cestovního ruchu nachází.

S cílem doplnit výsledky provedeného výzkumu na základě sekundárních dat, byl v této práci proveden pokus o realizaci primárního výzkumu, pro který se využívala metoda dotazníkového šetření a řízeného rozhovoru. Předpokládalo se, že dotazování bude provedeno s účastí správců rekreačních objektů ve vybraných regionech. Rozhovor se měl zaměřit na zástupce obecních úřadů. Cílem obou těchto šetření bylo zjistit, jaké změny týkající se holandských vesniček zaznamenali respondenti od okamžiku jejich vzniku až do současné doby a co podle nich tyto změny způsobilo. Dotazník pro správce rekreačních objektů byl rozdělen na 5 tematických bloků a obsahoval celkem 33 otázky primárně uzavřeného charakteru. Seznam otázek pro řízený rozhovor se skládal z 13 otázek, přičemž některé z nich měly zpřesňující podotázky. Oba dotazníky jsou k nahlédnutí v příloze bakalářské práce.

Nicméně nakonec byl vlastní výzkum považován za neuskutečněný, a to kvůli tomu, že každý z dotazníku vyplnila pouze jedna osoba. To znamená, že zpětně byly získány jen dva dotazníky, takže výzkumný vzorek nebyl reprezentativní.

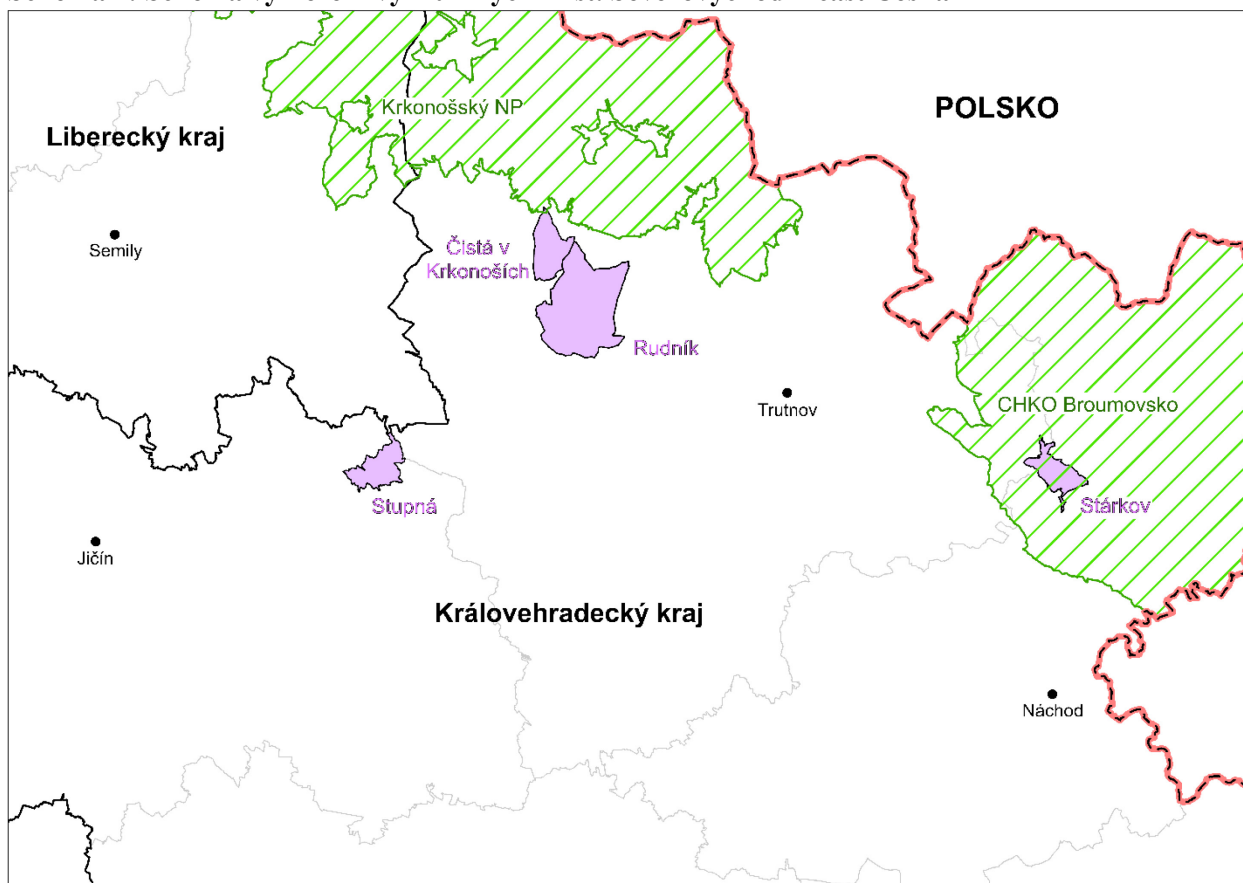
5 Analýza holandských vesniček v Česku

Analýza holandských vesniček v Česku je v této práci provedena v několika krocích. Prvním z nich se stalo vymezení výzkumných míst pro jejich následnou komparaci s holandskými vesničkami z hlediska jejich klíčových charakteristik. Následně je v práci realizován vlastní primární výzkum prostřednictvím řízených rozhovorů se zástupci obecních úřadů a dotazníkového šetření manažerů a správců rekreačních areálů.

5.1 Vymezení výzkumných míst

Pro analýzu je v této práci zvoleno celkem sedm rekreačních areálů, jimiž jsou Čistá v Krkonoších, Rudník, Stupná, Stárkov, Borová Lada, Lipno nad Vltavou a Frymburk, které jsou znázorněné na schématech č. 1 a 2.

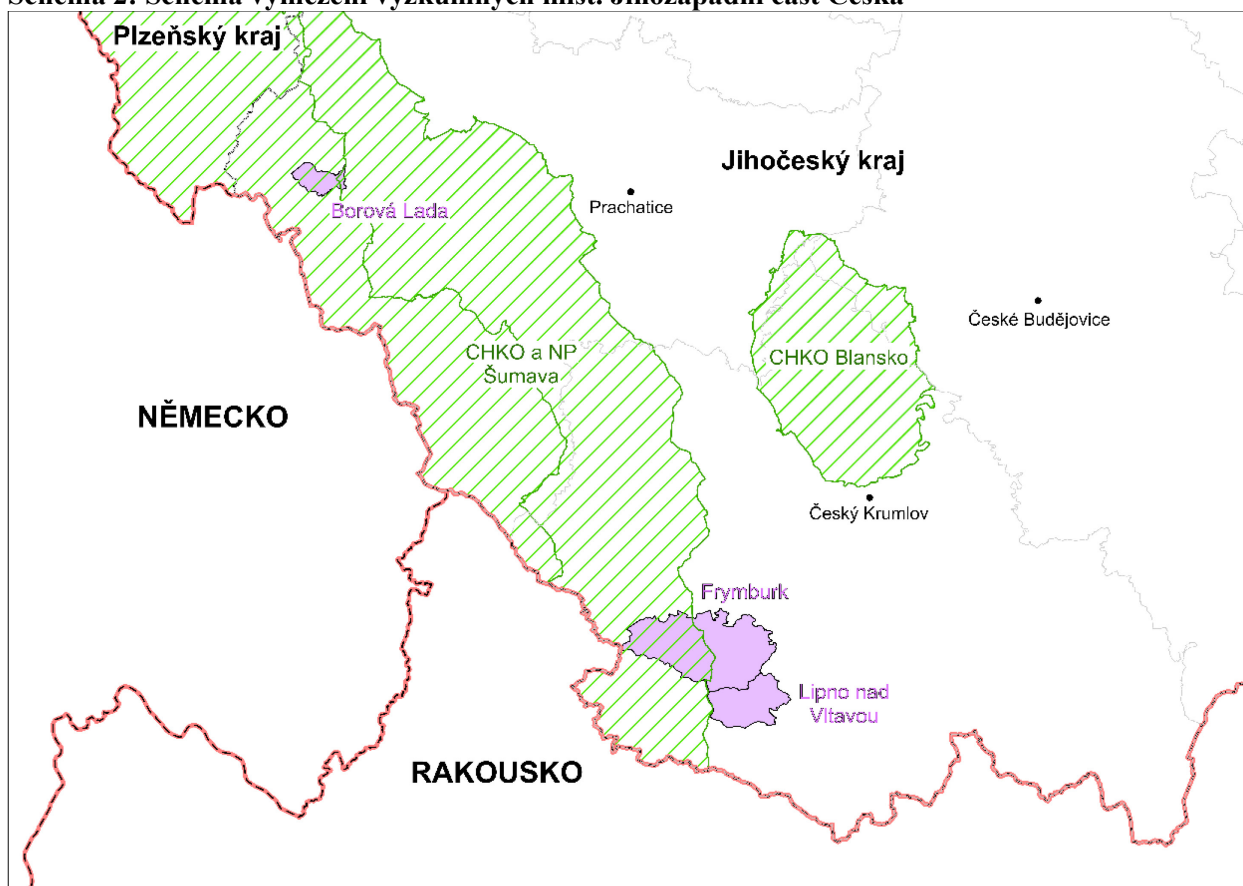
Schéma 1: Schéma vymezení výzkumných míst. Severovýchodní část Česka



Zdroj: vlastní zpracování

Na schématu 1 jsou zobrazena výzkumná místa, která se nachází v severovýchodní části Česka. Na schématu 2 je pak vidět místa v jihozápadní části.

Schéma 2: Schéma vymezení výzkumných míst. Jihozápadní část Česka



Zdroj: vlastní zpracování

Čistá v Krkonoších je horská vesnice, která je součástí obce Černý Důl a která se nachází v okrese Trutnov. Podle sčítání lidu v roce 2021 má zhruba 274 obyvatel. Historie této vesnice sahá až do 14. století, kdy byla založena jako hornická osada. V minulosti byla vesnice domovem převážně německy mluvící populace, která se živila těžbou a zpracováním rud, primárně železa a mědi. Po druhé světové válce, v rámci Benešových dekretů, byli němečtí obyvatelé vysídleni a oblast byla dosídlena etnickými Čechy (Černý Důl, 2015).

Významný zlom v životě vesnice nastal v polovině 20. století, kdy došlo k útlumu hornictví a obec se začala zaměřovat na cestovní ruch a rekreaci. Díky své poloze v Krkonoších a blízkosti k lyžařským areálům, jako je Černá hora a Pec pod Sněžkou, se Čistá stala oblíbeným cílem pro turisty hledající klid a přírodní krásy. V 90. letech, tj. po pádu železné opony, zažila vesnice novou éru rozvoje, kdy došlo ke zlepšení infrastruktury a k vytvoření podmínek pro přilákání investorů (viz Obrázek 4) (Černý Důl, 2015).

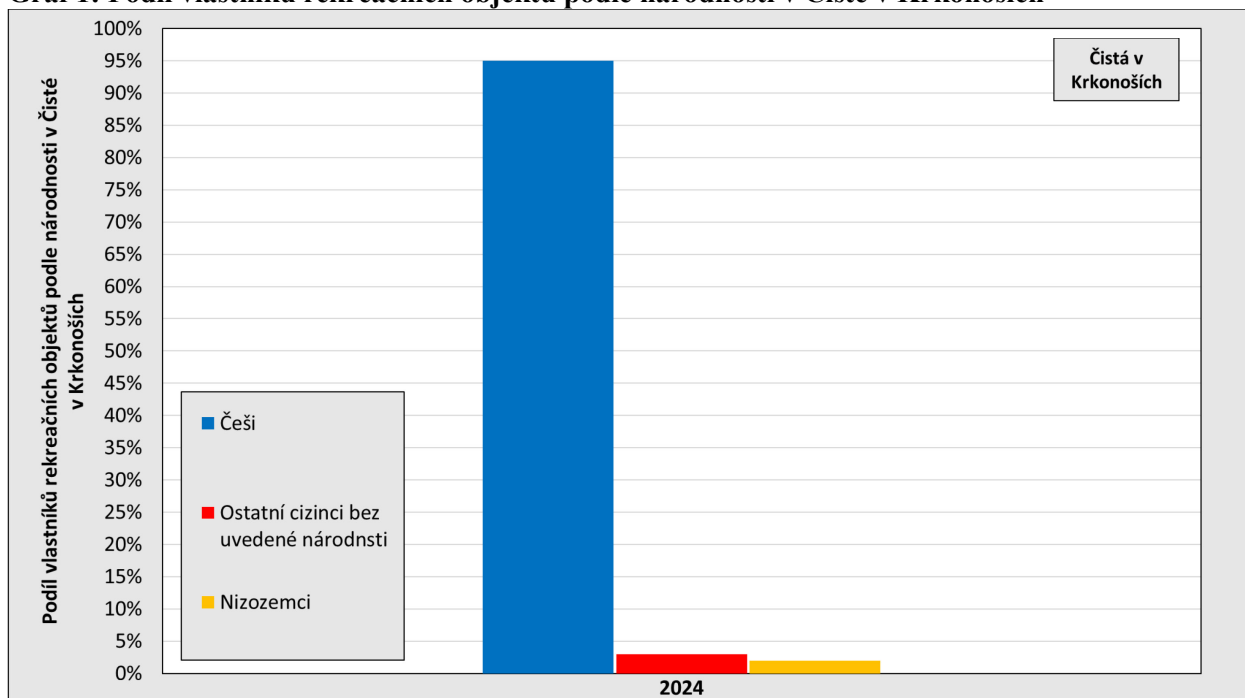
Obrázek 4: Pohled na zkoumanou lokalitu v Čisté v Krkonoších



Zdroj: E-chalupy.cz, 2024

Podle vyhledaných informací nyní vesnice čítá 64 rekreačních objektů individuálních vlastníků, přičemž 62 z nich vlastní Češi. Pouze jeden z vlastníků je Nizozemec (viz Graf 1). Ale ještě několik let zpátky bylo Nizozemců ve vlastnictví objektů v podstatě mnohem víc. Například do roku 2021 ve firmě (BasicDevelop s.r.o.), která je vlastníkem objektu s číslem evidenčním 25, vlastníci byli také i Nizozemci (6), současně vlastníkem je Čech. Podobná situace i pro rekreační objekt s číslem evidenčním 38 (spadá pod firmu Šťastný kopec 14 spol. s r.o.), že do roku 2019 jsou ve vlastnictví Nizozemci (6), a teď jsou 2 Češi. Pro objekty, které patří firmám „Šťastný kopec 34 spol. s r.o.“ (stavba s číslem evidenčním 58), pak s číslem evidenčním 62, („Šťastný kopec 38 spol. s r.o.“) situace s proměnami ve vlastnictví je stejná, do roku 2019 ve vlastnictví byli Nizozemci (6), a teď jsou tito oba domy, stejně jako i obě firmy patří dvěma stejným Čechům. Za zmínku stojí i to, že všechny výše zmíněné objekty a firmy patřily stejným Nizozemcům (6 osob), takže buď to v roce 2019 nebo 2021 Nizozemci přestali tyto objekty vlastnit a převedli je do vlastnictví Čechů (OR.JUSTICE.CZ).

Graf 1: Podíl vlastníků rekreačních objektů podle národnosti v Čisté v Krkonoších



Zdroj: vlastní zpracování

Celkem 37 staveb (58 %) se využívá pro rodinnou rekreaci a 8 jiných staveb (12 %) jsou rodinné domy. Jako ubytovací zařízení je v provozu 18 staveb. Pozoruhodné je, že pouze 3 z 64 vlastníků současně žijí ve stavbě. Ostatní majitelé žijí v Praze (13 vlastníků), v Hradci Králové (9 vlastníků), v Nymburku (3 osoby) a jiných okresech. Ubytovací služby ve vesnici poskytuje 5 osob, 3 osoby se věnují výrobě, obchodu a službám, a dvě osoby, včetně Nizozemce, nabízí pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor. Celkem podniká v Čisté v Krkonoších 12 osob (19 %).

Rudník je obec ležící v Krkonoších, v sousedství městyse Černý Důl a Janské Lázně, která má bohatou historii a v současné době se zaměřuje na turistické služby. Je domovem pro přibližně 2 003 obyvatel. V minulosti byl Rudník významným centrem těžby železné rudy a jeho obyvatelé se živili hlavně těžbou a zpracováním kovů. Stejně jako v případě Čisté v Krkonoších byla vesnice osídlena převážně německým obyvatelstvem, které muselo po druhé světové válce opustit své domovy kvůli Benešova dekretům. Pak se tu usídlily české rodiny, které se začaly věnovat zemědělství a drobnému řemeslu. V polovině 20. století došlo k útlumu těžby a Rudník se začal zcela orientovat na cestovní ruch (viz Obrázek 5) (Rudník, 2024).

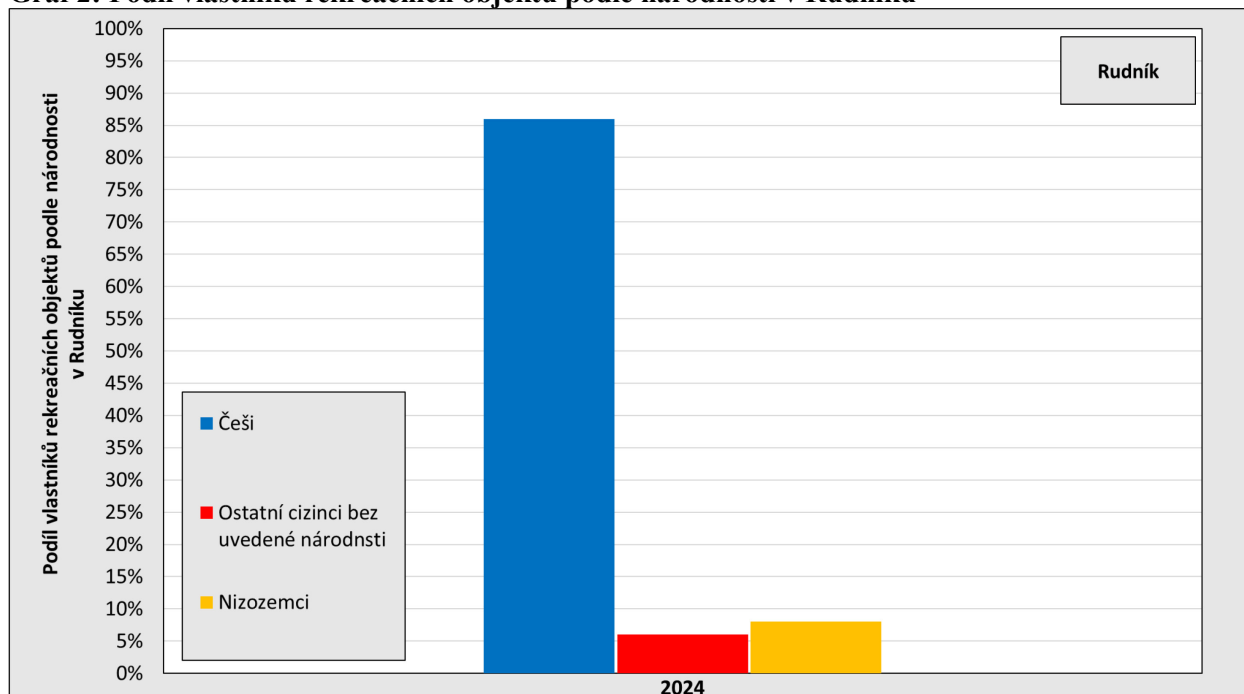
Obrázek 5: Pohled na jeden z rekreačních objektů v Rudníku



Zdroj: Maps.app.goo.gl, 2024

Analýza lokality ukázala, že se zde nachází celkem 42 rekreačních objektů individuálních vlastníků, z nichž 31 objektů vlastní Češi, což představuje podíl 95 % na celkovém počtu vlastníků (viz Graf 2). Ve stavbách přitom žije 14 vlastníků (45 %). Šest vlastníků žije v okrese Trutnov, ale ve městě Dvůr Králové nad Labem.

Graf 2: Podíl vlastníků rekreačních objektů podle národnosti v Rudníku



Zdroj: vlastní zpracování

Tři rekreační objekty vlastní dva cizinci bez uvedení národnosti. Ve vlastnictví čtyř Nizozemců je 8 objektů, přičemž jeden z nich vlastní 6 objektů, které dříve měly název družstvo Belvédere

(Nožičková, 2011). Tyto objekty ovšem jsou rozestavěné budovy, které se v současné době nezprovozňují a jejich vlastníci nebydlí ve stavbě ani v okrese (ČUZK, 2024). Další Nizozemec, který vlastní ve vesnici rodinný dům, nyní žije v Nizozemsku. Dva jiní nizozemští vlastníci jedné budovy zde mají stavbu pro rodinnou rekreaci, ve které aktuálně žijí. Češi tak vlastní 86 % všech rekreačních objektů v této lokalitě.

Stupná je částí obce Vidochov a současně malebnou vesnicí ležící v Královéhradeckém kraji nedaleko města Nová Paka. Vesnice je obklopena lesy a loukami a je také známá svou klidnou atmosférou a krásným přírodním okolím (viz Obrázek 6). Podle dat z roku 2024 bylo zde evidováno 100 adres (ČSU, 2024).

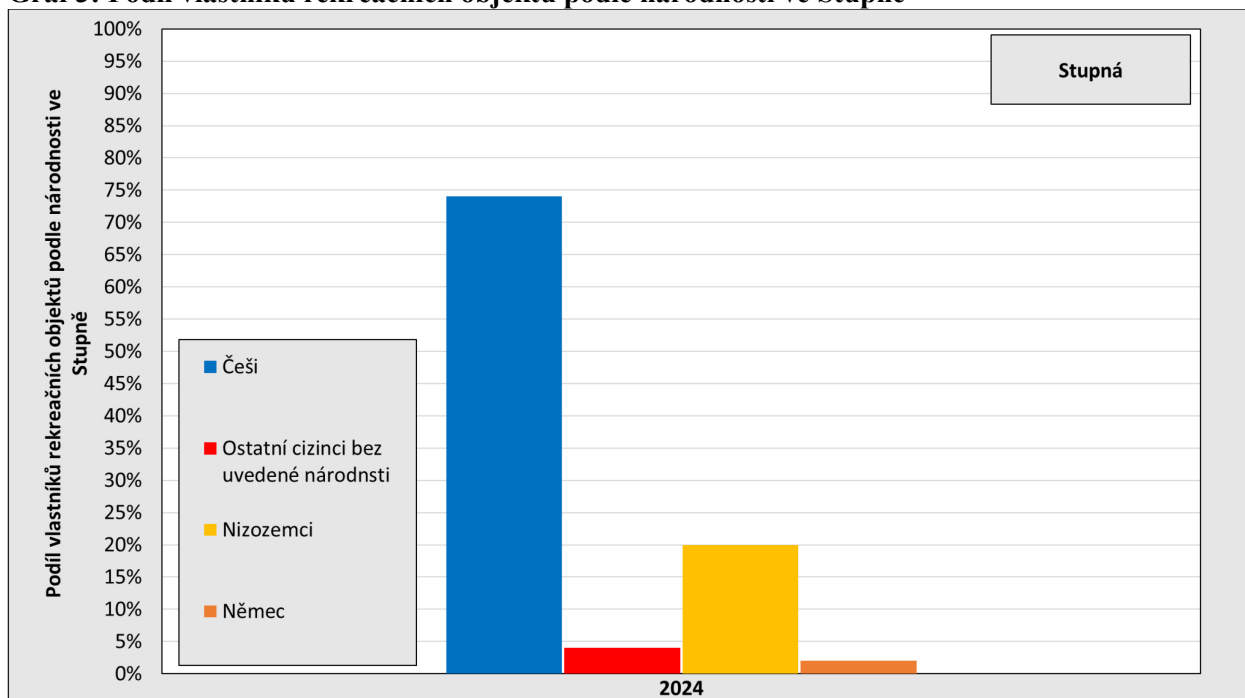
Obrázek 6: Pohled na část „holandské vesničky“ ve Stupné



Zdroj: CeskySight.de, 2024

Původně byla Stupná zemědělskou osadou, jejíž obyvatelé se živili převážně zemědělstvím a chovem dobytka. V 19. století došlo k významnému rozvoji vesnice díky stavbě železnice, která přinesla nové možnosti obchodu a dopravy. Vesnice se stala důležitým bodem na trase mezi Novou Pakou a okolními městy, což přispělo k růstu populace a ekonomickému oživení oblasti. Po druhé světové válce prošla Stupná podobnými změnami jako mnoho jiných vesnic v regionu. Po odsunu německého obyvatelstva byla dosídlena českými rodinami, které se zde usadily a pokračovaly v tradičním zemědělském hospodaření. Ve druhé polovině 20. století se vesnice začala orientovat na turistické aktivity (Obec Vidochov, 2024).

Graf 3: Podíl vlastníků rekreačních objektů podle národnosti ve Stupně



Zdroj: vlastní zpracování

Jak je patrné z grafu 3, ve Stupně se nyní nachází 34 rekreačních objektů. Celkem 8 z nich, konkrétně 4 stavby pro rodinnou rekreaci, 3 rodinné domy a 1 zemědělská usedlost, jsou ve vlastnictví Nizozemců. Žádný z vlastníků přítom v objektech nežije a jen polovina podniká, tj. věnuje se pronájmu nemovitostí. Je nutné zmínit i to, že do roku 2021 objekt s číslem popisným patřil dvěma Nizozemcům, a od roku 2021 vlastní Čech (OR.JUSTICE.CZ). Z celkem 33 vlastníků zastupují Češi podíl 74 %, Nizozemci – 20 %, Němci – 2 % a zbytek dopadá na cizince bez uvedené národnosti. Zajímavé je, že s výjimkou dvou majitelů žádný z vlastníků v rekreačních objektech vesnice nežije.

Stárkov je městem v okrese Náchod, nedaleko polské hranice, který je umístěn v Královéhradeckém kraji a čítá 627 obyvatel. Obec leží v malebné krajině Broumovské vrchoviny, která je známá svými pískovcovými skalními útvary a krásnou přírodou (viz Obrázek 7) (Starkov.cz, 2024).

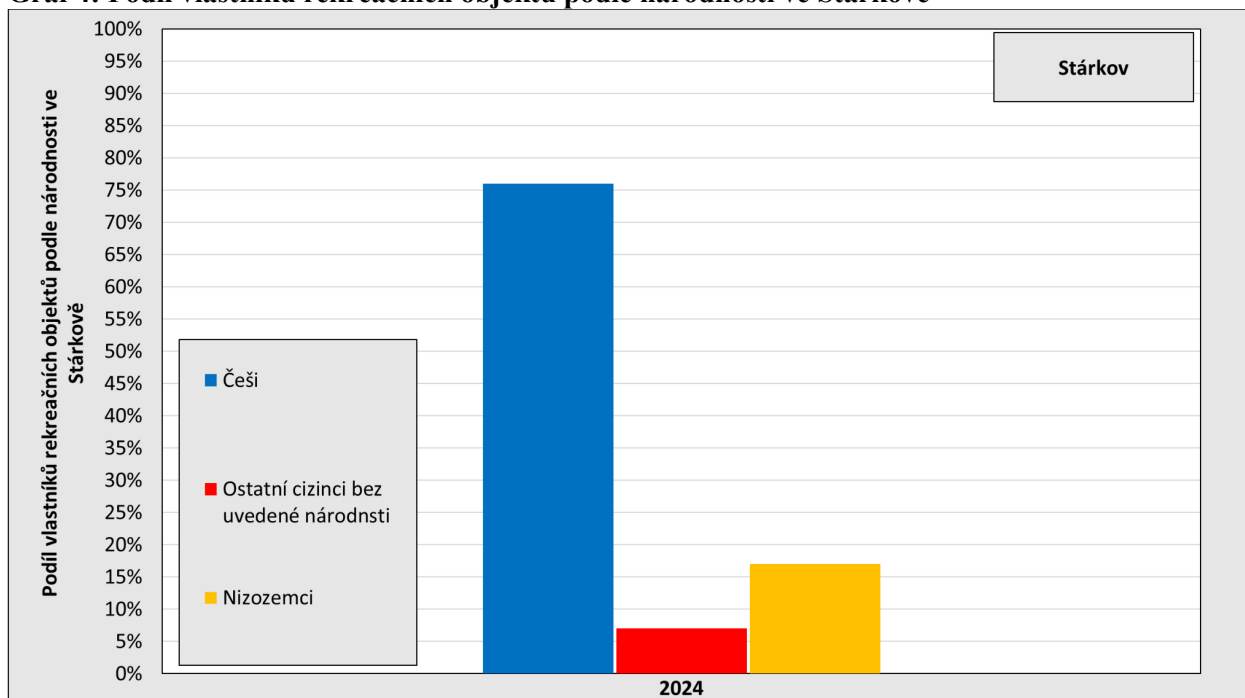
Obrázek 7: Pohled na část rekreačního areálu v Stárkově



Zdroj: Z-Agency.cz, 2024

Vesnice byla založena českými králi v 13. století během kolonizace. Původně se jednalo o zemědělskou osadu, kde se obyvatelé živili převážně pěstováním plodin a chovem dobytka. Nicméně v 17. a 18. století zažila vesnice rozvoj díky těžbě uhlí a rud, což přispělo jejímu ekonomickému růstu. Po druhé světové válce došlo k výrazným změnám v demografickém složení obce, které ovšem z velké míry tvořili Němci (Starkov.cz, 2024). Právě ve Stárkově v roce 1998 vznikla první holandská vesnice Green Valley Park (GVP) (Horáková, 2010.).

Graf 4: Podíl vlastníků rekreačních objektů podle národnosti ve Stárkově



Zdroj: vlastní zpracování

Nyní je ve městě celkem 51 rekreačních objektů provozovaných individuálními vlastníky (viz Graf 4). Ve vlastnictví pěti Nizozemců je 23 staveb (45 % všech rekreačních staveb v Stárkově), z nichž jsou skoro všechny určeny pro rodinnou rekreaci. Tito vlastníci se přitom věnují pronájmu nemovitostí, ubytovacím službám či hostinské činnosti a provozují svou činnost jako s.r.o. Stavby jsou tedy ve vlastnictví těchto firem:

- GREEN VALLEY 2 s.r.o. (Stárkov),
- GREEN VALLEY 3 s.r.o. (Stárkov),
- GREEN VALLEY 4 s.r.o. (Stárkov),
- GREEN VALLEY 6 s.r.o. (Stárkov),
- GREEN VALLEY 7 s.r.o. (Stárkov),
- GREEN VALLEY 12 s.r.o. (Stárkov),
- GREEN VALLEY 13 s.r.o. (Stárkov),
- GREEN VALLEY 16 s.r.o. (Stárkov),
- GREEN VALLEY 17 s.r.o. (Stárkov),
- GREEN VALLEY 18 s.r.o. (Stárkov),
- GREEN VALLEY 19 s.r.o. (Stárkov),
- Warmenhoven s.r.o. (Praha),
- Greenio Holding s.r.o. (Praha),
- Hewiwewi s.r.o. (Praha).

Nizozemští vlastníci v těchto budovách nebydlí ani nežijí v okrese. Co se týká českých vlastníků, kterých je celkem 24, bydlí ve stavbách (rodinných nebo bytových domech) 10 osob. Zbytek většinou žije buď v okrese Náchod nebo Trutnov. Analýza tedy ukázala, že 76 % vlastníků všech rekreačních objektů v Stárkově jsou Češi a 17 % jsou Nizozemci.

Borová Lada jsou obec v okrese Prachatice v Jihočeském kraji, která je umístěna v srdci Národního parku Šumava. Je obklopena hustými lesy a rozlehlými loukami, žije zde přibližně 275 obyvatel (viz Obrázek 8) (Šumavanet, 2024).

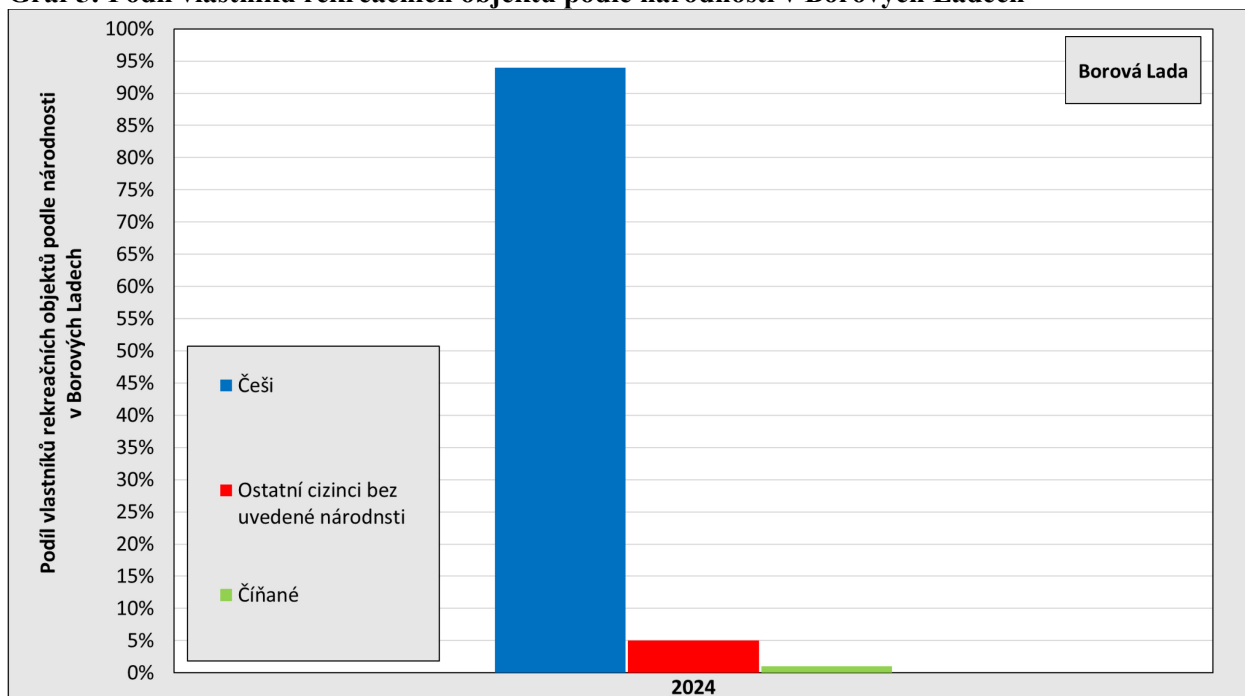
Obrázek 8: Vjezd do rekreační lokality v obci Borová Lada



Zdroj: iDnes.cz, 2018

Obec byla založena v 18. století jako malá osada dřevařů a uhlířů. Zdejší obyvatelé se po dlouhou dobu živili hlavně těžbou dřeva a výrobou dřevěného uhlí, které bylo důležitým zdrojem energie pro okolní hutě a sklářské dílny. V 19. století se tu začal rozvíjet sklářský průmysl, který přilákal do oblasti nové obyvatelé. Nyní jsou Borová Lada známá hlavně jako jeden z atraktivních turistických areálů (Šumavanet, 2024).

Graf 5: Podíl vlastníků rekreačních objektů podle národnosti v Borových Ladech



Zdroj: vlastní zpracování

V individuálním vlastnictví se tu nachází 65 rekreačních objektů, avšak převažující většinu z nich (59 objektů, 94 %) vlastní Češi (viz Graf 5). Jsou to primárně rodinné domy (55 objektů). Pouze ve 12 domech však žijí vlastníci. Velká část zbývajících vlastníků nyní pobývá v Praze (36 lidí) nebo v jejím blízkém okolí. Tři rekreační objekty jsou ve vlastnictví obce a čtyři jiné objekty vlastní cizinci bez uvedené národnosti. Objekt s číslem popisným 119 podlehl proměnám ve vlastnictví. Do roku 2010 ve vlastnictví objektu a firmy, která tento objekt vlastní byli 3 Nizozemci, pak v roce 2010 Nizozemci od vlastnictví odstoupili, a současné vlastníci jsou Češi (OR.JUSTICE.CZ).

Lipno nad Vltavou je malebná obec ležící v Jihočeském kraji na břehu vodní nádrže Lipno, která je největší vodní plochou v Česku (viz Obrázek 9). Obec čítá cca 667 obyvatel a je známá svou krásnou přírodou a možnostmi vodní rekreace. Historie Lipna nad Vltavou sahá do 16. století, kdy bylo založeno jako malé rybářské a dřevařské osídlení. Nejvíce zde byl rozvinut rybolov a těžba dřeva, které se plavilo po řece Vltavě do okolních měst a vesnic (Lipno nad Vltavou, 2024).

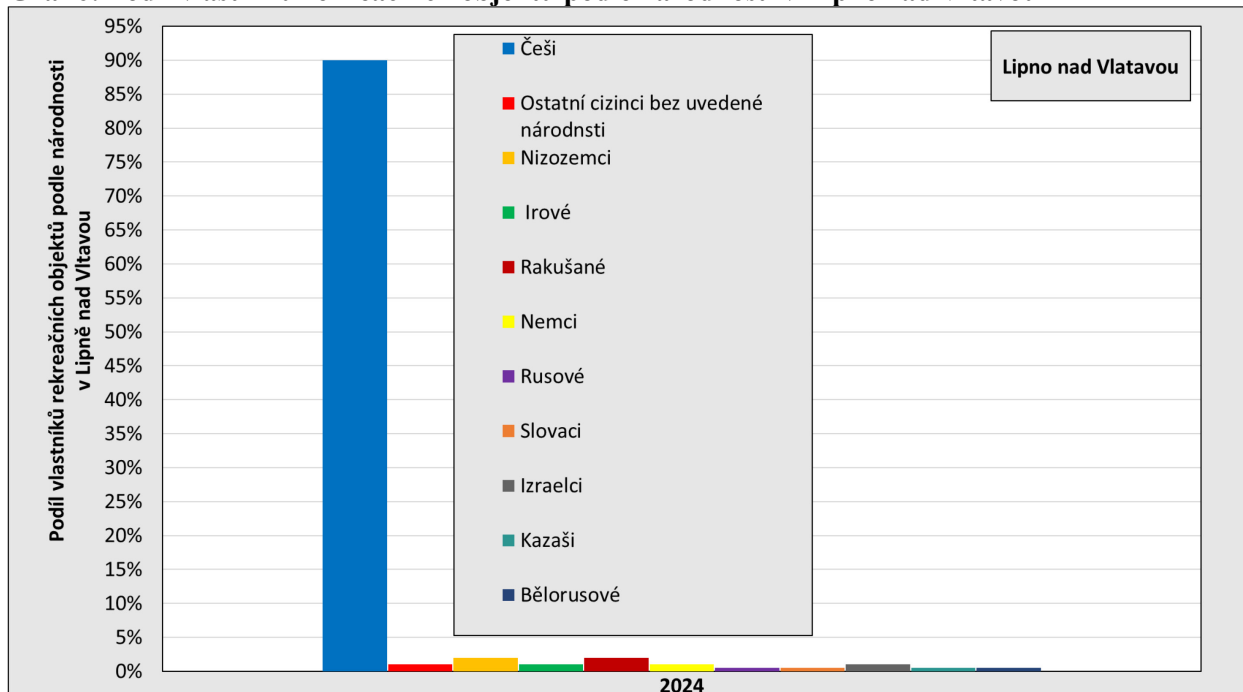
Obrázek 9: Pohled na rekreační areál Landal Marína v Lipně nad Vltavou



Zdroj: Megaubytko.cz, 2024

V polovině 20. století došlo k významnému zvratu v historii vesnice s výstavbou vodní nádrže Lipno, která byla dokončena v roce 1959. To způsobilo zásadní změny v obci a zároveň stimulovalo obyvatele k přemístění do nově vybudovaných domů na vyšších polohách. Nyní poskytuje Lipno nad Vltavou hodně možností pro rekreaci a provozování vodních sportů jako plavání, jachting, sportovní rybolov či windsurfing (Lipno nad Vltavou, 2024).

Graf 6: Podíl vlastníků rekreačních objektů podle národnosti v Lipně nad Vltavou



Zdroj: vlastní zpracování

S ohledem na velký turistický potenciál se může Lipno nad Vltavou pochlubit celkem 377 rekreačními objekty (viz Graf 6). Z těchto objektů jsou 346 ve vlastnictví Čechů (90 %) a jsou to

primárně rodinné nebo bytové domy, případně stavby pro rodinnou rekreaci nebo ubytovací zařízení. Sedm objektů jsou ve vlastnictví Nizozemců (2 %). Ale do roku 2023 dva Nizozemci vlastnili ještě jeden objekt, a to je objekt s číslem popisným 880 (Residence Lipno), současně tento objekt provozují jenom Češi za pomoci firmy“ Residence Lipno Management s.r.o.“ (OR.JUSTICE.CZ). Jiných sedm staveb vlastní Rakušané (2 %). Další změny ve vlastnictví byly zaznamenány u objektu s číslem popisným 17 (Penzion Modrý jelen), a 417 (Hájovna u Modrého jelena), tady do roku 2011 byl ve vlastnictví jedna Rakušan, a pak od roku 2011 spravují tento objekt jen Čech zase za pomoci firmy „Modrý jelen s.r.o.“ (OR.JUSTICE.CZ). Majiteli čtyř objektů jsou Irové (1 %), jiné tři objekty vlastní Němci. Dále 1 až 2 objekty má ve vlastnictví cizinci jiné státní příslušnosti jako Rusové, Slováci, Kazaši a Izraelci.

Celkem 28 majitelů se věnuje podnikatelské činnosti, a to hostinské činnosti (11 osob), pronájmu nemovitostí, bytů a nebytových prostor (5 osob) či výrobě, obchodu a službám (8 osob). Navíc jen 38 vlastníků rekreačních objektů nyní žije v okrese. Ostatní pobývají v Praze, Českých Budějovicích aj.

Důležité je také poznamenat, že se na území Lipna nad Vltavou nachází několik družstev a firem, které jsou spjaty s největším hotelovým komplexem Marina Lipno Resort. Podle informací z Veřejného rejstříku a Výpisu platných lze konstatovat, že v současné době jsou společníky či členy těchto organizací převážně Češi, avšak dle Úplného výpisu je možné si všimnout, že v průběhu různých časových období docházelo v těchto organizacích k různým změnám ve složení členů těchto organizací. Většina z nich se týkala zahraničních investorů.

Frymburk je malebná obec umístěná v Jihočeském kraji, na poloostrově, který vybíhá do vodní nádrže Lipno. Má přibližně 1 400 obyvatel a je obklopena krásnou přírodou, což z ní činí oblíbené místo pro turisty (viz Obrázek 10) (Frymburk.info, 2024).

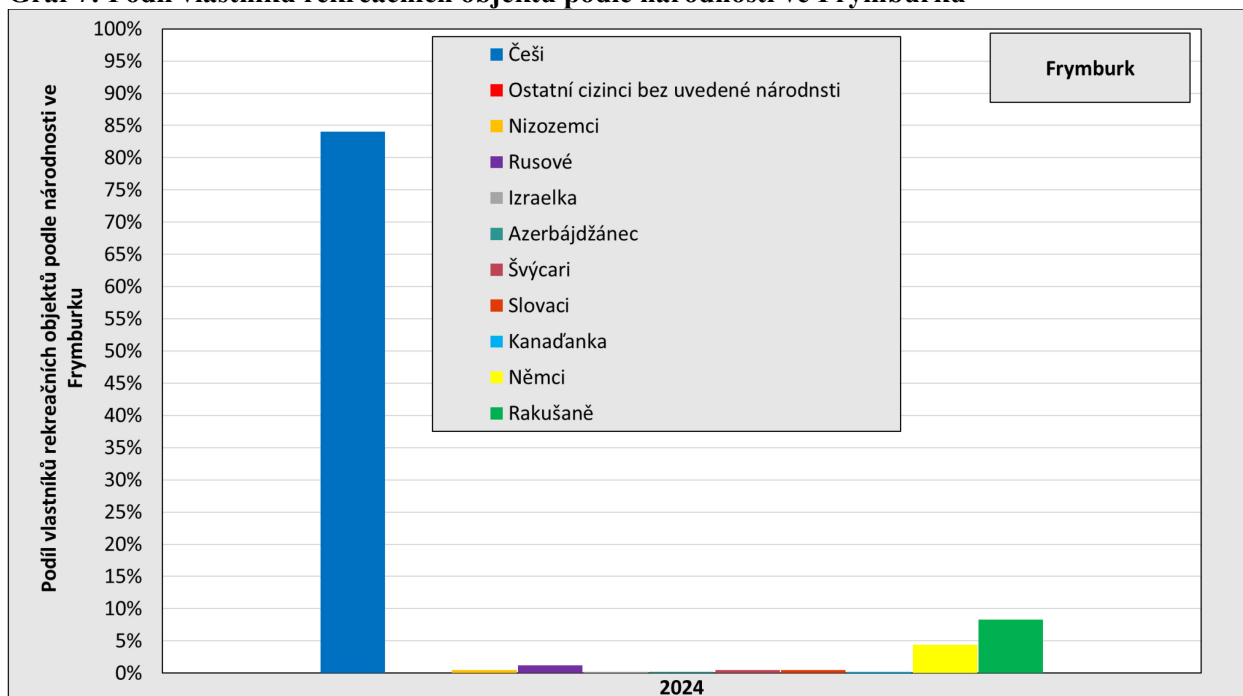
Obrázek 10: Pohled na rekreační lokalitu Větrník (Lakeside Villagety) v obci Frymburk



Zdroj: Lakeside-village.info, 2024

Frymburk vznikl ve 13. století jako osada při obchodní stezce vedoucí do Rakouska. Díky své strategické poloze na břehu Vltavy se Frymburk rychle rozvíjel a postupně se stal důležitým obchodním a řemeslným centrem. V průběhu 16. a 17. století zažil Frymburk období prosperity, které však bylo narušeno třicetiletou válkou. Přesto se obec postupně zotavila a v 19. století se opět stala významným regionálním střediskem. Rozvoji Frymburku pak přispělo dosídlení českými rodinami a budování vodní nádrže Lipna (Frymburk.info, 2024).

Graf 7: Podíl vlastníků rekreačních objektů podle národnosti ve Frymburku



Zdroj: vlastní zpracování

Nyní je město populárním turistickým areálem, kde je umístěno celkem 175 rekreačních objektů individuálních vlastníků (viz Graf 7). Dominantní podíl vlastníků tvoří Češi (146 osob), kteří zde většinou mají stavby pro rodinnou rekreaci a rodinné domy. Ve stavbách však žije jen 23 vlastníků, což představuje 13procentní podíl na celkovém počtu majitelů rekreačních objektů. Mezi vlastníky podniká 35 osob, přičemž 30 z nich působí jako s.r.o. Relativně značný podíl vlastníků rekreačních staveb ve Frymburku zastupují Rakušané, a to 10 osob (8 %). Je zde také velké procento Němců (8 vlastníků, 4 %). Podíl ostatních cizinců (Nizozemci, Izraelci, Rusové, Ázerbájdžánci, Švýčarové, Kanaďané, Slováci aj.) je méně reprezentativní. Konkrétně Nizozemci (dvě osoby) ve Frymburku vlastní jen stavbu občanského vybavení a bydlí v ní jen jeden z nich. Zajímavou stavbou je stavba s evidenčním číslem 387 (Penzion Tomy Na Pláži), zajímavou z hlediska toho, kolik bylo různých národností ve vlastnictví do roku 2022. Do roku 2022 ve firmě, která je vlastníkem tohoto objektu, člen je také Rakušané, do roku 2013 je členem i Lichtenštejnka, do roku 2008 ve vlastnictví jsou i Němci, pak od roku 2022 jen Čech (OR.JUSTICE.CZ).

5.2 Společné rysy holandských vesniček a rekreačních areálů

Navzdory tomu, že vybrané lokality jsou mezi sebou odlišné z hlediska umístění, velikosti a přírodního potenciálu, mají i mnoho společných rysů. V první řadě je třeba poukázat na podobné

historické trendy a průběh vývoje, zejména co se týče migrace a demografických změn. Všechny analyzované vesnice a města zažily výrazné demografické změny v důsledku historických událostí, jako byly Benešovy dekrety po druhé světové válce, které vedly k odsunu německého obyvatelstva a následnému doosídlování českými rodinami (Rudník, 2024; Černý Důl, 2015).

Dalším společným rysem je ekonomický rozvoj. Před druhou světovou válkou byly vybrané obce převážně zemědělskými osadami nebo centry lehkého průmyslu, která se zaměřovala na těžbu rud, lesnictví a tkalcovství (Rudník, 2024; Černý Důl, 2015; Starkov.cz, 2024). To je charakteristickým rysem holandských vesniček, o kterém již zmiňovala Horáková (2013) při porovnání Stárkova, Stupné a Lipna nad Vltavou. Například Stupná byla původně zemědělskou osadou, která zažila významný rozvoj cestovního ruchu díky budování železnice (Obec Vidochov, 2024). Pro ekonomiku Frymburku byl dříve zásadní rybolov a těžba dřeva, které se plavilo po Vltavě (Frymburk.info, 2024). Lipno nad Vltavou, které bylo původně malým rybářským a dřevařským osídlením, zažilo zásadní změny po výstavbě vodní nádrže v roce 1959 (Lipno nad Vltavou, 2024).

Po roce 1989 se všechny tyto lokality zaměřily na cestovní ruch a rekreaci jako na hlavní zdroj svého ekonomického vývoje. Díky tomu, že se obce nachází v atraktivních přírodních oblastech, jako jsou Krkonoše, Šumava nebo okolí Lipna, rychle se staly oblíbenými u turistů, kteří hledají klid a přírodní krásy během pobytu (Rudník, 2024; Šumavanet, 2024; Lipno nad Vltavou, 2024). Rekreatanti si přitom vždy mohli zvolit, zda budou pobývat v horách vedle lyžařských areálů nebo u vody, kde je také možné provozovat různé sporty.

Jiným společným bodem vybraných areálů je vznik holandských vesniček, které se tu objevily v 90. letech (Nožičková, 2007). Například ve Stárkově v roce 1998 vznikl Green Valley Park (GVP), což byla první holandská vesnice v Česku. Podobně tomu ve Stupné byl vybudován Arcadian Park Stupná, který také přilákal nizozemské turisty. Tyto projekty způsobily značný příliv nizozemských návštěvníků a podílely se na růstu zahraničních vlastníků rekreačních objektů. Navíc v Lipně nad Vltavou vznikl turistický resort Landal Marina Lipno, který nabízí velký počet ubytovacích zařízení a rekreačních aktivit pro turisty.

V současné době je většina rekreačních objektů ve vybraných lokalitách ve vlastnictví českých občanů, což potvrdila analýza informací uvedených v předchozí podkapitole. Nicméně v některých obcích významný podíl vlastníků tvoří i zahraniční investoři, především z Nizozemska. Například v Čisté v Krkonoších je pouze jeden z vlastníků rekreačních objektů Nizozemec, zatímco ve Stárkově je 45 % rekreačních staveb ve vlastnictví nizozemských občanů. Podobná situace je ve Stupné, kde 20 % rekreačních objektů vlastní Nizozemci. V Rudníku nizozemští občané mají 8 z celkem 42 rekreačních staveb, což představuje podíl 19 %.

5.3 Shrnutí výsledků

Pro analýzu současného stavu holandských vesniček a změn, ke kterým došlo v jejich struktuře, je možné porovnat výsledky výzkumu provedeného Nožičkovou (2010) s výsledky vlastního výzkumu. Komparace je ovšem zaměřena pouze na část rekreačních objektů, které se objevily v její práci a které se nacházely ve vlastnictví nizozemských občanů.

Tak v Čisté v Krkonoších bylo k roku 2009 evidováno celkem 43 rekreačních objektů ve vlastnictví Nizozemců umístěných v Villa Park Happy Hill (Nožičková, 2010). Avšak pouze jeden z těchto objektů je nyní vlastněn dvěma nizozemskými občany, kteří provozují stavbu jako ubytovací zařízení s názvem Holliday Home Holliday Hill. Ostatní stavby jsou ve vlastnictví Čechů, případně zahraničních občanů bez uvedené národnosti. Pozoruhodné je, že 4 z celkem 43 rekreačních objektů byly dříve ve vlastnictví firem, jejíž členy byli Nizozemci. Nicméně od roku 2019 (pro jednu z těchto 4 firem – od roku 2021) jsou členy těchto firem výhradně Češi, kteří se zde věnují poskytování ubytovacích služeb. Tak razantní snížení počtu rekreačních objektů vlastněných nizozemskými občany je možné spojit s tím, že již v roce 2009 byl ekonomický význam ubytovacích zařízení v rekreační vesnici Villa Park Happy Hill poměrně nízký (Nožičková, 2010). Je možné proto předpokládat, že se pronájem ubytovacích objektů pro zahraniční vlastníky nakonec nevyplatil, což vedlo k postupnému prodeji jednotlivých zařízení českým vlastníkům.

V Rudníku zkoumala Nožičková (2010) celkem 9 objektů v rekreační vesnici Bungalowpark Belvedere, z nichž je nyní pouze 6 ve vlastnictví Nizozemců, konkrétně jedné osoby. Budovy jsou však v rozestavěném stavu a žádným způsobem se nyní nevyužívají. Dvě další budovy (rodinný dům a objekt k bydlení) vlastní Češi, jednu budovu vlastní cizinec bez uvedené národnosti. Tyto tři osoby však v budovách současně pobývají. Nožičková (2010) při analýze rekreační vesnice Bungalowpark Belvedere poukazovala na její jednoduchý vzhled, který přispíval k přirozenému splynutí lokality s okolím. Navíc byl Bungalowpark Belvedere vnímán místními obyvateli spíše jako kompaktní součást zástavby části obce než jako samostatný celek. Již v té době se lokalita charakterizovala poměrně nízký počtem rekreatantů. V současné době ale žádné možnosti rekreace ani ubytování v této vesnici nejsou.

Pokud jde o Stupnou, zde je možné zaznamenat výrazné změny vlastníků rekreačních objektů. Nožičková (2010) zde evidovala 25 objektů ve vlastnictví Nizozemců, z nichž byla většina umístěna v rekreační vesnici Arcadian Parc Stupná. Nyní ale je zde pouze 7 objektů vlastněných nizozemskými občany. Žádný z nich ve stavbě ani v okrese nežije, nachází se aktuálně v Nizozemsku. Jedna ze staveb nyní vlastněná Čechy je přitom majetkem firmy, ve které byli členy do roku 2021 Nizozemci. Ačkoli je tato budova určena pro rodinnou rekreaci, je dostupná

k pronájmu bez poskytování jiných než základních služeb s pronájmem souvisejících. Zajímavé je, že Nožičková (2010) již v době provedení své studie poukazyvala na zatížení Arcadian Parc Stupná stavbou. Navíc se tato lokalita vyznačovala nepříznivými antropogenními zásahy, nevyhovujícím fyzickým stavem některých objektů a obecně nepřírodným, umělým vzhledem areálu. To vše poukazuje na to, že v rekreačním areálu došlo nejen ke změnám ve vlastnické struktuře, ale také k výzvám spojeným s udržitelným rozvojem a s kvalitou rekreační infrastruktury. Z toho vychází, že původní záměr vytvořit atraktivní rekreační destinaci pro zahraniční vlastníky ve Stupné může být v současné době neaktuální.

Komparace výsledků obou výzkumů ukazuje, že je Stárkov pravděpodobně jedinou analyzovanou lokalitou, jejíž status holandské vesničky se postupem času nezměnil. Nožičková (2010) zde analyzovala 24 objektů vlastněných nizozemskými občany. V současné době 23 z těchto objektů stále patří Nizozemcům, kteří své nemovitosti poskytují k pronájmu pro rodinnou rekreaci. Dohromady činí počet nizozemských vlastníků 5 osob (většinou vlastní budovy ve dvojicích). Celkem 17 z těchto objektů jsou umístěny v Green Valley Park, což je nejstarší rekreační areál, který byl financován nizozemskými investory v Česku. Pozoruhodné je, že v roce 2009 měla tato rekreační vesnice velký potenciál k rozvoji rekreačního areálu. Plánovala se výstavba nových rekreačních objektů, restaurací, hotelových zařízení a bazénu pro veřejnost. Termín realizace těchto projektů ovšem stanoven nebyl a z analýzy vybrané lokality podle katastru je evidentní, že v současné době je veškerá práce na rozvoji vesnice pozastavena.

Poměrně náročné bylo sledování změn ve vlastnictví rekreačních objektů v lokalitě Lipno nad Vltavou, protože se zde nacházelo několik družstev a společností s ručením omezeným, které byly spojeny s největším hotelovým komplexem Marina Lipno Resort. V průběhu různých časových období docházelo v těchto organizacích ke změnám ve složení členů (hlavně zahraničních investorů). Vlastní výzkum dovolil zjistit pouze jednu pozoruhodnou změnu, a to ve vlastnictví administrativní stavby Residence Lipno, která patří české firmě, jejíž členy do roku 2023 byli Nizozemci. Nožičková (2010) ve své práci uváděla, že se jednalo o jednu z největších rekreačních lokalit z pohledu lůžkových kapacit, která v sobě soustřeďovala nejvíce nizozemských investic.

Nyní ale počet nizozemských vlastníků zdejších rekreačních lokalit tvoří jen 2 %, což však z určité míry souvisí se vznikem dalších ubytovacích objektů v okolí a rovněž se snížením počtu nizozemských vlastníků.

Pokud jde o Borovou Ladu, žádní Nizozemci zde rekreační objekty nevlastní. Ve vlastnictví zahraničních občanů, kteří působí jako fyzické osoby, se však nachází 6 % objektů. Frymburk se ale na pozadí všech zkoumaných rekreačních lokalit vyznačuje tím, že 16 % zdejších rekreačních objektů je ve vlastnictví zahraničních osob (66 osob), z nichž převažují Rakušané (8 %), Němci (4

%) a Rusové (1 %). S výjimkou jedné osoby provozují rekreační objekty v lokalitě jako s.r.o., což je možné považovat za určitý trend.

Na tomto místě je také důležité uvést výsledky vlastního výzkumu, který se uskutečnil prostřednictvím dotazníkového šetření s vlastníky, správci a manažery rekreačních areálů a také prostřednictvím řízeného rozhovoru se zástupci obecních úřadů. Přestože dotazníky vyplnilo pouze dvě osoby, jejich názory mohou sloužit doplněním již realizovaných závěrů.

Respondent, který se účastnil dotazování (pochází z obce Rudník), uvedl, že od rodiny zdědil pozemek, na kterém se nachází hlavní budova typu 4+1, zatravněné plochy a prostor pro ohniště. Výstavba na pozemku v současné době nepokračuje a stávající rekreační objekt se využívá pro osobní rekreaci vlastníků a pronájem bez prostředníků. Objekt obsahuje veškeré základní vybavení jako lůžkový a obývací pokoj, kuchyňský kout, hygienická zařízení, příjezdová komunikace k rekreačnímu objektu, parkovací plocha, místo pro venkovní posezení, záhony pro vlastní pěstování a zeleň. Chybí zde pouze bazén. Vlastník zabezpečuje pro rekreanty výhradně úklid objektu či pokojů, ostatní služby (jako třeba stravování či půjčení sportovního vybavení) si vyřizují sami. Do poskytování ubytovacích služeb jsou přitom zapojeny dočasně zaměstnané osoby (zejména v hlavní sezóně) (Dotazníkové šetření s vlastníkem rekreačního areálu, 2024).

Většinu rekreatů, kteří se ubytují v objektu, tvoří Češi. Zpravidla se objekty využívají více než dvakrát týdně, nejčastěji v létě a zimě, a ubytují se v nich hlavně rodiny s dětmi. Tito rekreanti nejčastěji tráví čas v kruhu rodiny, zabývají se pěší turistickou, cykloturistikou a lyžováním, případně snowboardingem. Místní obyvatelé vnímají rekreační areál spíše neutrálně, i když osobní zkušenost respondenta s komunikací mezi vlastníky/správci/manažery a místními úřady je uspokojivá. Největší výzvou, které čelí dotázaný jako správce rekreačního areálu, je hluk (Dotazníkové šetření s vlastníkem rekreačního areálu, 2024).

Co se týká rozhovoru, uskutečnil se se zástupcem obecního úřadu Rudník. Ten během výzkumu uvedl, že zkušenosti s holandskými vesničkami téměř nemá, protože se v obci nenachází žádná vesnice podobného rozsahu. Podle něj jsou základními charakteristickými rysy sociálního a kulturního složení holandských vesniček zahraniční turisté. Zástupce zmínil, že i když je národnost převažující většiny majitelů rekreačních objektů nizozemská, proměnu vlastnických poměrů holandských vesniček v obci nezaznamenal. Rekreační areály se v průběhu času využívají stejně, jako předtím, tedy pro rekreaci, avšak „začínají chátrat“. Holandské vesničky přitom ovlivňují cestovní ruch v obci minimálně, protože většina turistů pochází z Česka. Stejně jako respondent, který se účastnil dotazování, zástupce obce Rudník uvedl, že rekreanti způsobují ruch, zejména z pyrotechniky při oslavení Nového roku. Navíc také dodal, že podle jeho názoru holandské vesničky v obci ztrácí na zájmu. Správa obce též nemá zájem o rozvoj vesniček, protože se věnuje

spíše kontrole výstavby rekreačních objektů než nákladům na investice a užitek. Dalším úskalím pro rozvoj holandských vesniček je téma udržitelnosti a „alespoň minimální přínos finančních prostředků do obecní kasy na rozvoj infrastruktury“ (Rozhovor se zástupcem obecního úřadu Rudník, 2024).

6 Diskuze

Výsledky vlastního výzkumu ukázaly, že v Česku došlo k výrazným změnám ve vlastnické struktuře zkoumaných holandských vesniček a rekreačních areálů, přičemž podíl nizozemských vlastníků se výrazně snížil. Existuje několik faktorů, které mohly přispět k vývoji této situace. Jedním z možných důvodů tohoto poklesu je ekonomická nevýhodnost provozování rekreačních objektů, která se projevila již v dřívějších letech. Jak ukázala analýza provedená Nožičkovou (2010), v některých lokalitách, jako je Villa Park Happy Hill v Čisté v Krkonoších, byly příjmy z ubytovacích služeb nízké, což mohlo odradit nizozemské vlastníky od dalšího investování do rekreačních objektů.

Dalším faktorem může být legislativní změna po roce 2009, kdy cizinci získali možnost přímo vlastnit nemovitosti v Česku, což mělo přímý vliv na diverzifikaci investic a změnu investičních strategií. Zatímco dříve museli Nizozemci investovat prostřednictvím firem, po roce 2009 mohli nakupovat nemovitosti jako fyzické osoby, což pravděpodobně ovlivnilo jejich rozhodování a zájem o konkrétní lokality.

Nepříznivé environmentální a infrastrukturní podmínky v některých holandských vesničkách, jako je Arcadian Parc Stupná, také mohly přispět k poklesu zájmu, a proměnám ve vlastnické struktuře. Nožičková (2010) již dříve poukazovala na problémy s neudržovanými objekty a s umělým vzhledem těchto areálů, které s velkou pravděpodobností vedly k jejich nižší atraktivitě pro zahraniční investory. Navíc sociálně-ekonomické změny v domovských zemích nizozemských investorů, jako je posun preferencí v investičních strategiích nebo změna legislativního prostředí, mohly rovněž hrát značnou roli.

Za jinou rozhodující příčinu je možné považovat obecné zdražení nemovitostí v Česku. Ceny bytů a rekreačních objektů v zemi od roku 1998 do konce roku 2019 vzrostly průměrně 4,25krát, přičemž největší nárůst byl zaznamenán ve Středočeském kraji (5,25krát) (e15, 2021). Prudký růst cen vedl k tomu, že investování do nemovitostí se stalo méně atraktivním pro zahraniční vlastníky, včetně Nizozemců. Největší skoky cen byly zaznamenány v letech 2003 a 2008, které pak negativně posílila ekonomická recese a následný růst cen v letech 2016–2019. Právě z tohoto důvodu začali mnozí evropští investoři hledat výhodnější možnosti investování v jiných zemích (například v Albánii), kde ceny nemovitostí rostly pomaleji nebo byly nižší než v Česku (Křížková, 2021).

Další důvod poklesu zájmu o nákup nemovitosti v Česku nizozemskými investory je celkové snížení počtu návštěv Nizozemců do země. Je to vidět hlavně na příkladu jednotlivých krajů, kde jsou umístěny zkoumané holandské vesnice a rekreační areály, jimiž jsou Královéhradecký kraj a

Jihočeský kraj. Podle dat zveřejněných (ČSÚ) Českým statistickým úřadem (2024) v roce 2012 navštívilo Královéhradecký kraj 16,0 tisíc Nizozemců. K roku 2018 se jejich počet snížil na 11,5 tisíc a v roce 2019 byl zaznamenán nepatrný nárůst cca o jeden tisíc (12,4 tisíc). Právě v období 2018–2022 se Nizozemsko posunulo z 4. na 6. pozici v žebříčku zdrojových zemí Královéhradeckého kraje. K roku 2023 se situace trochu stabilizovala a počet nizozemských návštěvníků znovu stoupl na 11,6 tisíc, avšak země zůstala na 5. místě v seznamu zdrojových zemí regionu. V letech 2012–2023 tedy klesl počet návštěv Nizozemců v Královehradeckém kraji o 27,5 %.

Pokud jde o Jihočeský kraj, v roce 2012 ho navštívilo 21,9 tisíc Nizozemců. Dále v roce 2018 činil počet nizozemských návštěvníků skoro stejnou hodnotu, a to 21,5 tisíc, což umístilo Nizozemsko na 8. pozici v topu zdrojových zemí kraje. Nicméně v roce 2022 tento ukazatel klesl na 2,7 tisíc, a v roce 2023, tedy po zrušení opatření spojených s pandemií, stoupl na 16,1 tisíc (ČSU, 2024). Tím pádem za období 2012–2023 se počet nizozemských návštěvníků Jihočeského kraje snížil o 26 %.

Spolu s poklesem návštěv nizozemských občanů Česka je možné zaznamenat zvýšení počtu jejich návštěv do jiných zemí, které disponují podobným rekreačním potenciálem. V Polsku se tento ukazatel zvýšil z 155,5 tisíc v roce 2017 na 171,9 tisíc v roce 2023 (Statistics Poland, 2024). V Bulharsku, ačkoli nebyl růst tak značný, také představoval navýšení z 176,1 tisíc v roce 2019 na 185,6 tisíc v roce 2023 (NSI, 2024). Zmínit je také možné Albánii, kde teprve v roce 2022 stoupl meziroční počet nizozemských návštěvníků o 36 % (UNDP, 2024). Jako příklad zvýšení počtu návštěv nizozemců dá se využít i Slovinsko. Tady v letech 2018–2019 podle slovinské statistiky Slovinsko navštívilo 185,2 tisíc v roce 2018, a v roce 2019 186,7 tisíc nizozemců (Slovenia.info, 2024). V letech po pandemii covidu–2019 v Slovinsku byl také zaznamenán nárůst počtů nizozemců oproti letem 2018 a 2019, tak v roce 2023 stát navštívilo 207,2 tisíc nizozemských turistů (Slovenia.info, 2024).

Závěr

Přestože na počátku 21. století se holandské vesničky staly určitým fenoménem v oblasti druhého bydlení, jejich atraktivita podlehla v průběhu následujících dvou dekad výrazným změnám. Cílem této bakalářské práce bylo zjistit, jak a z jakých důvodů došlo k proměnám vlastnických poměrů, fyzické podoby a využívání tzv. holandských vesniček v Česku. Zároveň s tím bylo rozhodnuto ověřit, zda fenomén holandských vesniček v zemi stále existuje.

Základem pro naplnění tohoto cíle posloužila teoretická východiska na téma cestovního ruchu v Česku, druhého bydlení a životního cyklu destinace. Dále byla v práci provedena analýza vybraných rekreačních areálů a holandských vesniček, jimiž jsou Čistá v Krkonoších, Rudník, Stupná, Stárkov, Borová Lada, Lipno nad Vltavou a Frymburk. Analýza byla realizována prostřednictvím metody mapování s využitím informací z katastru nemovitostí, veřejného rejstříku a sbírky listin. Ve mnoha ohledech se vlastní výzkum opíral na výsledky studie provedené Nožičkovou (2010), která také zkoumala fenomén holandských vesniček v Česku.

Výsledky realizovaného výzkumu jsou následující. Holandské vesničky v Česku, jako třeba Green Valley Park ve Stárkově, má charakteristické sociální a kulturní složení, které se odlišuje významným podílem nizozemských vlastníků. Tito zahraniční investoři však přináší do regionu odlišné kulturní prvky a způsoby využívání rekreačních objektů, které jsou často provozované formou krátkodobých pronájmů. Na jednu stranu to zvyšuje ekonomickou aktivitu, vytváří pracovní příležitosti a podporuje rozvoj služeb a infrastruktury. Nicméně, kulturní rozdíly a odlišné preference v oblasti využití rekreačních areálů mohou vest k určitým výzvám v integraci s místní komunitou. Z toho vychází, že fenomén holandských vesniček dosud přetrvává pouze v několika rekreačních areálech, z nichž je evidentním příkladem právě Green Valley Park ve Stárkově. Jiné bývalé holandské vesničky, které vznikly v Česku na konci 90 let, jsou nyní osídleny primárně českými obyvateli.

Podle TALC se zkoumané holandské vesničky nachází v různých fázích životního cyklu destinace. Některé z nich, jako například Green Valley Park ve Stárkově, jsou ve fázi stabilizace. Zdejší počet návštěvníků a vlastníků se téměř nemění, kdyžto vesničky nadále prosperují díky stálému zájmu o rekreační služby, dá se rezervovat rekreační domečky například přes ubytovací servis Booking.com, stáčí vyhlídat objekty podle názvu (Booking.com, 2024). Naopak vesničky jako Arcadian Parc Stupná jsou spíše ve fázi úpadku, která i přestože má ve vlastnictví Nizozemců, nenabízí ubytovací služby. Vesničky jako Villa Park Happy Hill, a Bungalowpark Belvedere jsou ve fázi úpadku, protože v těchto lokalitách skoro nejsou ve vlastnictví Nizozemci, a nejsou v zmíněných lokalitách velká nabídka ubytovacích služeb od nizozemských vlastníků. Lokality

jako Lipno nad Vltavou a Frymburk jsou v současnosti spíše jako lokality s rozmanitým zastoupením cizinců ve vlastnictví, což může hovořit o nepřítomnosti fenoménu „holandských vesniček“ v těchto lokalitách, ale spíše o atraktivitě těchto lokalit pro zahraniční investory a turisty. Borová Lada současně podle provedené analýzy stejně nebyla zařazená mezi „holandskými vesničky“, i když začátku staveb podle reportáže ČT měla šanci dostat mezi atraktivní lokality pro zahraniční investory a návštěvníci (Česká televize, 2008).

Vlastnická struktura holandských vesniček v Česku se výrazně změnila od jejich vzniku v 90. letech. Hlavně po legislativních změnách v roce 2009 a kvůli růstu cen nemovitostí došlo k poklesu počtu nizozemských vlastníků. Mnoho nemovitostí bylo za toto období prodáno českým občanům nebo firmám. Tyto změny přispěly k diverzifikaci způsobu využívání nemovitostí, jelikož v současné době jsou využívány primárně pro dlouhodobý pronájem či komerční využití. To potvrdily i informace, které byly získány v průběhu dotazníkového šetření a řízeného rozhovoru se zástupcem obecního úřadu. Zájem o holandské vesničky klesá a jejich vliv na lokální cestovní ruch je minimální. Obecní správa se přitom více zaměřuje na kontrolu nových výstaveb než na jejich rozvoj.

Z provedené analýzy také vyplynulo, že jedním z možných důvodů poklesu zájmu o nákup nemovitostí v Česku nizozemskými investory je celkové snížení počtu návštěv Nizozemců do země. Tento trend je patrný zejména v Královéhradeckém a Jihočeském kraji, kde se nachází zkoumané holandské vesnice a rekreační areály. Naopak v jiných evropských zemích, jako jsou Slovinsko, Polsko, Bulharsko a Albánie, počet nizozemských návštěvníků výrazně vzrostl (Slovenia.info, 2024; Statistics Poland, 2024; NSI, 2024; UNDP, 2024). Tento trend byl pravděpodobně podporován lepšími investičními příležitostmi a atraktivními podmínkami v daných zemích, které způsobily odliv nizozemských investic z českého trhu.

Do budoucna je možné v oblasti proměn holandských vesniček očekávat další pokles zahraničních vlastníků a hlavně Nizozemců. Nicméně rostoucí zájem o udržitelnost a ekologické formy cestovního ruchu by mohly transformovat tyto vesnice na ekologicky šetrnější destinace. Holandské vesničky však zřejmě musí adaptovat své nabídky a služby tak, aby uspokojily měnící se preference turistů a zůstaly konkurenceschopné na trhu cestovního ruchu.

Literatura

ANDRIANTO, T., HUDAIBY GALIH KUSUMAH, A. (2021): The Journey of Mapping the Entire Destination Lifecycle. *Jurnal Kepariwisata: Destinasi, Hospitalitas dan Perjalanan*, 5, 1, 10–19. [cit. 26.04.2024]. Dostupné z:

https://www.researchgate.net/publication/352805140_The_Journey_of_Mapping_the_Entire_Destination_Lifecycle

BALL, R. M. (1989): Some aspects of tourism, seasonality and local labour markets. *Area*, 21, 1, 35-45 s.

BERÁNEK, J. (2013): Moderní řízení hotelového provozu. MAG Consulting. Praha. 335 s.

BERITELLI, P. (2019): Transferring concepts and tools from other fields to the tourist destination: A critical viewpoint focusing on the lifecycle concept. *Journal of Destination Marketing & Management*, 14, 4. 1–5. [cit. 26.04.2024]. Dostupné z:

<https://www.sciencedirect.com/science/article/pii/S2212571X18304724?via%3Dihub>

BIČÍK, I. (2001): Druhé bydlení v Česku. Druhé bydlení v Česku. Univerzita Karlova. Praha. 167 s.

BOOKING.COM (2024): Green Valley Park, [cit. 25.07.2024]. Dostupné z:

https://www.booking.com/hotel/cz/green-valley-park.ru.html?aid=319857&label=green-valley-park-TemnKoyrgr0qSNgS1ZaoIAS438062516109%3Apl%3Aa%3Ap1%3Ap2%3Aac%3Aap%3Aang%3Aafi%3Atiaud-2009137019968%3Akwd-4267452487%3Alp9062873%3Ali1011984%3Adec%3Adm%3Appccp%3DUmFuZG9tSVYkc2Rllyh9YeHkCqp9rpjz6uSz63bTeaw&sid=3c293b8cf7c71ffe15484a0a616a2fca&dest_id=-555590;dest_type=city;dist=0;group_adults=2;group_children=0;hapos=1;hpos=1;no_rooms=1;req_adults=2;req_children=0;room1=A%2CA;sb_price_type=total;sr_order=popularity;seepoch=1722412415;srpvid=aac237797674031f;type=total;ucfs=1&

CESKYSIGHT.DE (2024): Ferienhäuser in Stupna, Vidochov, Tschechische Republik, [cit. 23.07.2024]. Dostupné z: <https://ceskysight.de/urlaub-in-tschechien/ferienhauser-in-stupna-vidochov-tschechische-republik/>

COLE, S. (2012): Synergy and congestion in the tourist destination life cycle. *Tourism Management*, 33, 5, 1128–1140 [cit. 26.04.2024]. Dostupné z:

<https://www.sciencedirect.com/science/article/pii/S0261517711002457>

- COOPER, C., JACKSON, S. (1989): Destination life cycle. *Annals of Tourism Research*, 16, 3, 377–398 [cit. 26.04.2024]. Dostupné z:
<https://www.sciencedirect.com/science/article/pii/0160738389900510>
- ČERNÝ DŮL (2015): Černý Důl – historie, [cit. 10.06.2024]. Dostupné z:
<https://www.cernydul.cz/obcan/o-mestysi-cerny-dul/cerny-dul-historie/cerny-dul-historie-2316cs.html>
- ČESKÁ TELEVIZE (2008): „Holandské vesnice“, [cit. 18.06.2024]. Dostupné z:
<https://www.ceskatelevize.cz/porady/1095913550-nedej-se/208562248420033/>
- ČSU (2023): Osídlení v České republice, [cit. 20.02.024]. Dostupné z:
<https://www.czso.cz/csu/czso/osidleni-v-ceske-republice>
- ČSU (2024): Návštěvnost hromadných ubytovacích zařízení, [cit. 02.07.2024]. Dostupné z:
<https://csu.gov.cz/navstevnost-hromadnych-ubytovacich-zarizeni>
- ČSU (2024): Návštěvnost: veřejná databáze, [cit. 18.6.2024]. Dostupné z:
https://vdb.czso.cz/vdbvo2/faces/cs/index.jsf?page=vystup-objekt-parametry&z=T&f=TABULKA&sp=A&skupId=1006&katalog=31743&pvo=CRU04&pvo=CRU04&str=v222&c=v3~8__RP2012
- ČSU (2024): Registr sčítacích obvodů a budov, [cit. 13.06.2024]. Dostupné z:
<https://apl.czso.cz/irso4/cisdet.jsp?b=41&pid=2&hkodcis=47&kodcis=47&kod=181722&ciselid=388355&hkodcis=47&textpol=Stupn%C3%A11>
- ČÚZK (2024): Nahlížení do katastru nemovitostí, [cit. 10.06.2024]. Dostupné z:
<https://nahlizenidokn.cuzk.cz/>
- ČÚZK (2024): Veřejný dálkový přístup k datům RÚIAN, [cit. 13.06.2024]. Dostupné z:
<https://vdp.cuzk.cz/vdp/ruian/obce?kodVc=&kodOk=&kodOp=&kodPu=&nazevOb=&statusKod=&sort=NAZEV&search=>
- E-CHALUPY.CZ (2024): Chata Větrník – Čistá v Krkonoších, [cit. 23.07.2024]. Dostupné z:
<https://www.e-chalupy.cz/krkonose/chata-vetrick-cista-v-krkonosich-pronajem-12990.php>
- E15 (2021): Ceny bytů od konce devadesátých let stouply více než čtyřikrát, [cit. 02.07.2024]. Dostupné z: <https://www.e15.cz/byznys/reality-a-stavebnictvi/ceny-bytu-od-konce-devadesatych-let-stouply-vice-nez-ctyrikrat-1380922#>
- FIALOVÁ, D. (2012): Druhé bydlení v zázemí Prahy. Ouředníček, M., Temelová, J. (eds.): Sociální proměny pražských čtvrtí. Academia, Praha, 229-249. ISBN 978-80-200-2064-02.

- FIALOVÁ, D., VÁGNER, J. (2014): The owners of second homes as user of rural space in Czechia. *Acta Universitatis Carolinae Geographica*, 49(2), 21-28 s.
- FORET, M. (2014): Cestovní ruch v regionálním rozvoji: tourism in regional development. Mendelova univerzita v Brně. Brno. 76 s.
- FRYMBURK.INFO (2024): Historie městyse Frymburk, [cit. 10.06.2024]. Dostupné z: <https://www.frymburk.info/mestys-frymburk-1/historie/>
- GARCÍA, D. I. (2022): Second-home buying and the housing boom and bust. *Real Estate Economics*, 50, 1, 33–58 [cit. 21.02.2024]. Dostupné z: <https://onlinelibrary.wiley.com/doi/epdf/10.1111/1540-6229.12343>
- GORE, S., BORDE, N., DESAI, Purva Hegde, GEORGE, B., (2022): A Structured Literature Review of the Tourism Area Life Cycle Concept. *Journal of Tourism, Sustainability and Well-being*, 10, 1, 1–20. [cit. 26.04.2024]. Dostupné z: https://www.researchgate.net/publication/359730189_A_Structured_Literature_Review_of_the_Tourism_Area_Life_Cycle_Concept/citations
- GÖTTLICOVÁ, M., ŠULA, T. (2020): The Role of Tourism in The Czech Economy. *Journal of Eastern Europe Research in Business and Economics*, 2020, 1–10. [cit. 20.02.2024]. Dostupné z: <https://ibimapublishing.com/articles/JEERBE/2020/645840/>
- HALL, C. M., MÜLLER, D., eds. (2022): *The Routledge Handbook of Second Home Tourism and Mobilities*. 1st ed. Routledge. Praha. 384 s.
- HARDY, A. (2024): Commercializing tourism research: the potential, perils and paradoxes for researchers. *Current Issues in Tourism*. 27, 4, 670-678 [cit. 02.07.2024]. Dostupné z: <https://www.tandfonline.com/doi/full/10.1080/13683500.2023.2198690>
- HENDL, J. (2022): *Základy matematiky, logiky a statistiky pro sociologii a ostatní společenské vědy v příkladech*. Univerzita Karlova. Nakladatelství Karolinum. Praha. 572 s.
- HOLEŠINSKÁ, A. (2022): *Destinační management: umění rozvíjet destinaci*. Grada Publishing, Praha, 336 s.
- HORÁKOVÁ, H. (2010): Post-communist transformation of tourism in Czech rural areas: New dilemmas. *Anthropological Notebooks*, 16, 1, 59–77 [cit. 20.02.2024]. Dostupné z: https://www.researchgate.net/publication/228336706_Post-Communist_Transformation_of_Tourism_in_Czech_Rural_Areas_New_Dilemmas1
- HORÁKOVÁ, H. (2013): Whose Countryside? Contested Development in the New Rural Recreational Localities in Czechia from the Perspective of the Countryside Capital / Čí venkov?

Problematika rozvoje v nových rekreačních lokalitách v Česku z perspektivy venkovského kapitálu. *European Countryside*, 5, 1, 21-37 [cit. 26.04.2024]. Dostupné z: doi:10.2478/euco-2013-0002

HORÁKOVÁ, H., FIALOVÁ, D. (2014): Transformace venkova: turismus jako forma rozvoje. Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk. Plzeň. 400 s.

IDNES.CZ (2018): Konec boje o čističku. Borová Lada na Šumavě mohou po 11 letech stavět, [cit. 23.07.2024]. Dostupné z: https://www.idnes.cz/ceske-budejovice/zpravy/borova-lada-sumava-cisticka.A180514_401197_budejovice-zpravy_khr

JOHNSTON, C, S. (2001): Shoring the foundations of the destination life cycle model, part 1: Ontological and epistemological considerations. *Tourism Geographies*, 3, 1, 2-28 [cit. 26.04.2024]. Dostupné z: <https://www.tandfonline.com/doi/abs/10.1080/14616680010008685>

KADLECOVÁ, V., FIALOVÁ, D. (2010): Recreational housing, a phenomenon significantly affecting rural areas. *Moravian Geographical Reports*, 18, 1, 38–44. [cit. 20.02.2024]. Dostupné z: https://www.researchgate.net/publication/270286061_Recreational_housing_a_phenomenon_significantly_affecting_rural_areas

KŘÍŽKOVÁ, A. (2021): Byt u moře v ceně české chaty. Evropané začínají skupovat nemovitosti v Albánii. E15, [cit. 02.07.2024]. Dostupné z: <https://www.e15.cz/byznys/reality-a-stavebnictvi/byt-u-more-v-cene-ceske-chaty-evropane-zacinaji-skupovat-nemovitosti-v-albani-1380753>

LAKESIDE-VILLAGE.INFO (2024): New apartments for sale in a holiday resort on the shore of Lipno, [cit. 10.06.2024]. Dostupné z: <https://www.lakeside-village.info/en/>

LEJSEK, Z. (2011): Cestovní ruch v historických souvislostech. *Statistika&My*, 06, 20–21 [cit. 20.02.2024]. Dostupné z: <https://www.czso.cz/documents/10180/20541253/18041106.pdf/2f6337b2-a9be-4e57-a55c-5ab9b6fa7829?version=1.0>

LIPNO NAD VLTAVOU (2024): O obci Lipno nad Vltavou, [cit. 10.06.2024]. Dostupné z: <https://www.lipnonadvltavou.cz/obec-1/o-obci/>

MAPS.APP.GOO.GL (2024): Chalupa 5, [cit. 23.07.2024]. Dostupné z: <https://maps.app.goo.gl/dSxt2kTZc85pr7ad8>

McKERCHER, B., WONG, IpKin A. (2021): Do destinations have multiple lifecycles? *Tourism Management*, 83, 1–5. [cit. 26.04.2024]. Dostupné z:

<https://www.sciencedirect.com/science/article/pii/S0261517720301588#:~:text=While%20these%20two%20forms%20of,Butler's%20%E2%80%9Csingular%E2%80%9D%20lifecycle%20model.>

MEGAUBYTKO.CZ (2024): Ubytování Marina Lipno nad Vltavou, [cit. 23.07.2024]. Dostupné z: <https://www.megaubytko.cz/vyhliDKove-plavby/marina-lipno-nad-vltavou>

MINISTERSTVO PRO MÍSTNÍ ROZVOJ ČR (2024): Sídlní struktura České republiky, [cit. 20.02.2024]. Dostupné z: <https://mmr.gov.cz/cs/ministerstvo/stavebni-pravo/publikace-a-odborne-texty/sidlni-struktura-ceske-republiky>

MÜCKE, P., KRÁTKÁ, L., ed. (2018): Turistická odyssea: krajinou soudobých dějin cestování a cestovního ruchu v Československu v letech 1945 až 1989. Nakladatelství Karolinum. Praha. 672 s.

NÓŽIČKOVÁ, V. (2007): Výjezdový cestovní ruch a rekreace obyvatel nizozemská (se zaměřením na Česko). Bakalářská práce. Univerzita Karlova v Praze, Katedra sociální geografie a regionálního rozvoje, Praha, 100 s.

NÓŽIČKOVÁ, V. (2010): Nově vzniklé rekreační lokality v kontextu sídelní struktury a ochrany krajiny v Česku. Diplomová práce. Univerzita Karlova v Praze, Katedra sociální geografie a regionálního rozvoje, Praha.

NOŽIČKOVÁ, V. (2011): Nové rekreační lokality ve vlastnictví cizinců. Geografické rozhledy, 20, 3, 28–29. Dostupné z: <https://www.geograficke-rozhledy.cz/archiv/clanek/541>

NSI (2024): Arrivals of visitors from abroad to Bulgaria by months and by country of origin, [cit. 02.07.2024]. Dostupné z: <https://www.nsi.bg/en/content/1969/arrivals-visitors-abroad-bulgaria-months-and-country-origin>

OBEC VIDOCHOV (2024): Historie obce, [cit. 10.06.2024]. Dostupné z: <https://www.obecvidochov.cz/obec/historie-obce>

OR.JUSTICE.CZ (2024): Veřejný rejstřík a Sběrka listin, [cit. 10.06.2024]. Dostupné z: <https://or.justice.cz/ias/ui/rejstrik>

REMAXDELUX (2017): Nabývání vlastnického práva k nemovitostem cizinci, [cit. 02.07.2024]. Dostupné z: <https://www.remaxdelux.cz/cizinci-a-vlastnicke-pravo>

RODRIGO, M., AJALA, I., IRHANIDA, A.K. (2023): Qualitative analysis of a tourism area life cycle model for interacting tourism destinations. *Annals of Tourism Research Empirical Insights*, 4, 1, 1–12. [cit. 26.04.2024]. Dostupné z: <https://www.sciencedirect.com/science/article/pii/S2666957923000083>

- RUDNÍK (2024): Historie a současnost, [cit. 10.06.2024]. Dostupné z:
<https://www.rudnik.cz/obec-1/historie-a-soucasnost/>
- RYGLOVÁ, K., BURIAN M., VAJČNEROVÁ, I. (2011): Cestovní ruch – podnikatelské principy a příležitosti v praxi. Grada Publishing, Praha, 213 s.
- SALÓ, A., GARRIGA, A. (2011): The Second-Home Rental Market: A Hedonic Analysis of the Effect of Different Characteristics and a High-Market-Share Intermediary on Price. *Tourism Economics*. 17, 5, 1017-1033 [cit. 02.07.2024]. Dostupné z:
<https://journals.sagepub.com/doi/10.5367/te.2011.0074>
- SEIFERTO VÁ, V. (2013): Průvodcovské činnosti. Grada. Praha. 207 s.
- SCHINDLER-WISTEN, P. (2017): O chalupách a lidech: chalupářství v českých zemích v období tzv. normalizace a transformace. Nakladatelství Karolinum. Praha. 212 s.
- SLOVENIA.INFO (2024): Tourism in numbers in years 2018 and 2019, [cit. 25.07.2024]. Dostupné z: <https://www.slovenia.info/en/business/research-and-analysis/tourism-in-numbers/tourism-in-numbers-2018-2019>
- SLOVENIA.INFO (2024): Tourism in numbers, [cit. 02.07.2024]. Dostupné z: <https://www.slovenia.info/en/business/research-and-analysis/tourism-in-numbers>
- STÁRKOV.CZ (2024): Historie města Stárkov, [cit. 10.06.2024]. Dostupné z: <https://www.starkov.cz/mesto-starkov/historie/>
- STATISTICS POLAND (2024): Tourists in tourist accommodation establishments. March 2024, [cit. 02.07.2024]. Dostupné z: <https://stat.gov.pl/en/topics/culture-tourism-sport/tourism/tourists-in-tourist-accommodation-establishments-march-2024,3,135.html#archive>
- STATISTIKA A MY (2021): Území, sídelní struktura, [cit. 20.02.2024]. Dostupné z: <https://www.statistikaamy.cz/cesko-v-cislech/uzemi-sidelni-struktura>
- ŠUMAVANET (2024): Historie, památky Borových Lad, [cit. 10.06.2024]. Dostupné z: <https://www.sumavanet.cz/borovalada/historie.asp>
- TUČEK, M. (2003). Dynamika české společnosti a osudy lidí na přelomu tisíciletí. Sociologické nakladatelství. Praha. 428 s.
- UNDP (2024): Tourism and Hospitality in Albania, [cit. 02.07.2024]. Dostupné z: https://www.undp.org/sites/g/files/zskgke326/files/2022-12/HOSPITALITY%20AND%20TOURISM%20IN%20ALBANIA_FINAL.pdf

VÁGNER, J., FIALOVÁ, D. (2004): Regionální diferenciace druhého bydlení v Česku. Katedra sociální geografie a regionálního rozvoje Přírodovědecké fakulty Univerzity Karlovy v Praze. Praha. 286 s.

VYSTOUPIL, J. (2006): Atlas cestovního ruchu České republiky. Ministerstvo pro místní rozvoj ČR. Praha.

VYSTOUPIL, J., ŠAUER, M. (2011): Geografie cestovního ruchu České republiky. Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk. Plzeň.

WILLIAMS, A., M., SHAW, G. (2011): Internationalization and innovation in tourism. *Annals of Tourism Research*. 38, 1, 27-51 [cit. 02.07.2024]. Dostupné z: <https://www.sciencedirect.com/science/article/pii/S016073831000126X>

Z-AGENCY.CZ (2024): Green Valley Resort, [cit. 23.07.2024]. Dostupné z: <https://www.z-agency.cz/en-us/location/resort-green-valley>

Přílohy

Příloha 1 Řízené rozhovory se zástupci obecních úřadů

- 1) Dobrý den, mohl(a) byste, prosím, uvést, na jaké pozici pracujete v současné době a jaká je Vaše role ve správě rekreačních areálů v obci?
- 2) Znáte fenomén holandských vesniček? Jaké máte zkušenosti s těmito vesničkami v obci?
- 3) Jaké jsou podle Vás charakteristické rysy sociálního a kulturního složení holandských vesniček v obci?
- 4) Zaznamenal(a) jste proměnu vlastnických poměrů holandských vesniček v obci? Pokud ano, jak a z jakých důvodů k tomu podle Vás došlo?
- 5) Jaká je národnost převažující většiny majitelů rekreačních objektů?
- 6) Jak se postupem času změnil způsob využívání holandských vesniček, tj. v okamžiku jejich vzniku a v současné době?
- 7) Jaké změny ve fyzické podobě holandských vesniček jste zaznamenal(a) od jejich vzniku až do současnosti?
- 8) Podle Vás existují nějaké konkrétní faktory, které ovlivnily tyto změny ve vlastnické struktuře, způsobu používání a fyzické podobě těchto vesniček?
- 9) Jak holandské vesničky ovlivňují cestovní ruch v obci? Mohl(a) byste uvést konkrétní příklady?
- 10) Jaké společensko-kulturní aktivity se v holandských vesničkách nejčastěji pořádají? Jak tyto aktivity přispívají k rozvoji cestovního ruchu v obci?
- 11) Podle Vašeho názoru, v jaké fázi životního cyklu se nyní nachází holandské vesničky v obci? Zažívají opakovaný rozvoj nebo naopak ztrácí na zájmu?
- 12) Jaké ukazatele nebo indikátory naznačují budoucí vývoj holandských vesniček v obci? Jinými slovy, podle čeho uvažujete o jejich možném vývoji do budoucna?
- 13) Jaké globální změny v oblasti druhého bydlení mohou ovlivnit budoucnost holandských vesniček? Existují nějaké plánované nebo předpokládané iniciativy, které by mohly mít vliv na tento rozvoj?
- 14) Jaké výzvy vnímáte jako největší při správě a rozvoji holandských vesniček?

Příloha 2 Dotazníkové šetření pro správce a manažery rekreačních areálů

1. blok – informace o pozemku

1) Od koho byl pozemek odkoupen?

- obec
- soukromý vlastník(ci)
- jiný prodávající (cizinec) popište, prosím _____

2) V jakém roce došlo k odkoupení pozemku?

3) V jakém roce se zahájila výstavba pozemku?

4) Pokračuje výstavba na pozemku v současné době?

- ano
- ne

5) Uveďte, prosím, rozlohu pozemku:

- celková rozloha _____ m²
- zastavěná plocha _____ m²

6) Označte, prosím, všechny objekty a plochy, které se nachází na pozemku:

- hlavní budova

- rekreační objekty
- parkoviště

- zatravněné plochy
- zalesněné plochy
- rybník či jiná přírodní koupaliště
- bazén
- dětské hřiště
- sportovní hřiště
- prostor pro ohniště
- ČOV

2. blok – informace o rekreačních objektech

7) Uveďte, prosím, celkový počet rekreačních objektů nacházejících se na pozemku:

- dokončených _____
- rozestavěných _____

8) Uveďte, prosím, průměrnou zastavěnou plochu jednoho rekreačního objektu:

9) Uveďte, prosím, vnitřní dispozici rekreačního objektu:

- 1 + 1
- 1 + kk
- 2 + 1
- 2 + kk
- 3 + 1
- 3 + kk
- 4 + 1
- 4 + kk
- jiná (uveďte, prosím, _____)

10) Jaký je celkový počet stálých lůžek v rekreačních objektech?

11) Rekreační objekty na pozemku se využívají:

- výhradně pro osobní rekreaci vlastníků
- pro osobní rekreaci vlastníků a pronájem bez prostředníků
- pro osobní rekreaci vlastníků a pronájem s prostředníkem
- výhradně pro pronájem bez prostředníků
- výhradně pro pronájem s prostředníkem

12) Jaké je základní vybavení rekreačního objektu? Označte, prosím, všechny.

- lůžkový pokoj
- obývací pokoj
- kuchyňský kout
- hygienická zařízení
- příjezdová komunikace k rekreačnímu objektu
- parkovací plocha
- místo pro venkovní posezení
- bazén
- záhony pro vlastní pěstování
- zeleň / květinové záhony

3. blok – služby v rekreačních objektech

13) Jaké služby jsou poskytovány rekreantům?

- stravování
- prodej základních potravin / hygienických potřeb
- sportovní vybavení
- zábava a volnočasové aktivity
- úklid

14) Jsou nějaké služby, které poskytujete hlavně Nizozemcům (exkurze, výlety)?

- ano (uveďte, prosím, _____)
- ne

15) Jak jsou do poskytování ubytovacích služeb zapojeni místní obyvatelé?

- jsou trvale zaměstnání
- jsou dočasně zaměstnání (například během hlavní sezóny)
- prostřednictvím trvalé spolupráce s místním podnikatelským sektorem
- prostřednictvím dočasné spolupráce s místním podnikatelským sektorem
- nejsou do poskytování služeb zapojeni

4. blok – informace o rekreantech a využití rekreačního objektu

16) Jaká je národnost převažující většiny rekreantů v rekreačních objektech?

- Češi
- Nizozemci
- Jiná(é) národnost(i) (uveďte, prosím, _____)

17) Jak často se rekreační objekty zpravidla využívají?

- méně než jeden víkend měsíčně
- jednou týdně
- dvakrát týdně
- více než dvakrát týdně

18) Kdy se rekreační objekty využívají nejčastěji?

- na jaře
- v letě
- na podzim
- v zimě
- v letě a zimě
- celoročně

19) Jaké skupiny lidí nejčastěji využívají rekreační objekty?

- mladí jednotlivci
- rodiny s dětmi
- starší páry
- skupiny přátel

20) Jaké aktivity jsou u rekreatů nejvíce populární? Označte, prosím, maximálně tři možnosti.

- pasivní odpočinek
- pěší turistika
- cykloturistika
- plavání
- lyžování / snowboarding
- golf
- tenis
- jiné (uveďte, prosím, _____)

5. blok – interakce s místními obyvateli

21) Jak byste charakterizoval(a) interakce rekreatů s místními obyvateli?

- nejčastěji tráví čas v kruhu rodiny
- nejčastěji tráví čas s blízkými ze stejné země
- tráví čas jak v rekreační vesnici, tak i v jejím bezprostředním okolí
- nejčastěji tráví čas v bezprostředním okolí rekreační vesnice
- nejčastěji tráví čas ve vzdáleném okolí rekreační vesnice
- jsou zapojeni do života v obci
- jsou v aktivní interakci a komunikaci s Čechy, kteří žijí ve vesnici

22) Jak podle Vašeho názoru místní obyvatelé současně vnímají rekreační areál?

- pozitivně
- neutrálně
- negativně

23) Jaká je Vaše osobní zkušenost s komunikací mezi správou areálu a místními úřady?

- výborná
- velmi dobrá
- dobrá
- uspokojivá
- neuspokojivá

24) Jaké jsou největší výzvy, kterým čelíte jako správce rekreačního areálu?

- finanční
- personální
- technické
- jiné (uveďte, prosím, _____)

25) Máte nějaké návrhy na zlepšení služeb pro rekreanty v obci?

Příloha 3 Questionnaire survey for owners, administrators and managers of recreation areas

Here, please provide the name of the recreational property(ies) you own/manage _____

Block 1 - plot information

1) From whom was the land purchased?

- the municipality

- private owner(s)

- another seller (foreigner) please describe _____

2) In what year was the land purchased?

3) In what year did construction of the land begin?

4) Is building of the property currently continuing?

- Yes

- No

5) Please identify all buildings and areas located on the property:

- Main building

- Recreational buildings

- Car park

- Grassed areas

- Wooded areas

- Pond or other natural swimming pool
- Swimming pool
- Children's playground
- Sports ground
- Space for a fireplace

Block 2 - information about the recreational facilities

6) Please indicate the total number of recreational facilities located on the property:

- Completed _____
- Under Construction _____

7) Please indicate the internal plan of the recreational facility:

- 1 + 1
- 1 + kk
- 2 + 1
- 2 + kk
- 3 + 1
- 3 + kk
- 4 + 1
- 4 + kk
- Other (please specify _____)

8) The recreational facilities on the property are in use:

- Exclusively for the owners' personal recreation
- For the owners' personal recreation and rental without intermediaries
- For owners' personal recreation and rentals with agency or agent
- Exclusively for renting without agency or agents
- Exclusively for renting with agency or agents

9) What are the basic contents of the holiday home? Please select all of them.

- Bed room
- Living room
- Kitchenette
- Sanitary facilities (restroom, bathroom)
- Access road to the holiday home
- Parking area
- Place for outdoor seating
- Swimming pool
- Beds for growing your own produce
- Greenery / flower fields

3rd block - services in recreational facilities

10) What services are provided to vacationers?

- Catering
- Sale of basic foodstuffs / toiletries
- Sports equipment
- Entertainment and leisure activities
- Cleaning in objects/rooms
- Excursions, trips

11) Are there any services that you provide mainly to the Dutch (excursions, trips)?

- Yes (please specify _____)
- No

12) How are the local people involved in the provision of accommodation services?

- Are they permanently employed
- Are temporarily employed (e.g. during high season)
- Through permanent cooperation with the local business sector
- Through temporary cooperation with the local business sector
- Not involved in service provision

Block 4 - information on holidaymakers and use of the holiday accommodation

13) What is the nationality is majority of holidaymakers in the recreational facilities?

- Czechs
- Dutch
- Other nationality(ies) (please specify _____)

14) How often are the recreational objects usually used?

- Less than one weekend per month
- Once a week
- Twice a week
- More than twice a week

15) When are the recreational objects used most often?

- In spring
- In summer
- In autumn
- In winter
- Summer and winter
- Year-round

16) What groups of people use the recreational facilities most often?

- Young individuals
- Families with children
- Older couples
- Groups of friends

17) What activities are most popular with recreationists? Please select up to three options.

- Passive recreation
- Hiking
- Cycling
- Swimming
- Skiing / snowboarding
- Golf
- Tennis
- Other (please specify _____)

Block 5 - interaction with local people

18) How would you characterize recreationists' interactions with residents?

- Most often spend time with family
- Most often spend time with relatives from the same country
- Spend time both in the holiday village and in its immediate surroundings
- Most often spend time in the immediate surroundings of the holiday village
- Most often spend time in the remote surroundings of the holiday village
- Are involved in local life
- Are in active interaction and communication with Czechs who live in the local area

19) In your opinion, how do residents feel about the recreation area at the same time?

- Positively
- Neutrally
- Negatively

20) What is your personal experience of communication between owners/managers and local government?

- Excellent
- Very good
- Good
- Satisfactory
- Unsatisfactory

21) What are the biggest challenges you face as a recreation area manager?

- Financial
- Personal
- Technical
- Other (please specify _____)

22) Do you have any suggestions for improving services for recreationists in the community?

Příloha 4 Průvodní dopisy k jednotlivým dotazníkům

Univerzita Karlova
Přírodovědecká fakulta
Katedra sociální geografie a regionálního rozvoje



Vážená paní starostko,

Vážený pane starosto,

obracím se na Vás s žádostí o pomoc při zpracování mé bakalářské práce na Přírodovědecké fakultě Univerzity Karlovy v Praze.

Téma mé práce je „Proměny využívání "Holandských vesniček" v Česku". Tuto práci zpracovávám pod vedením RNDr. Dany Fialové, Ph.D. z katedry sociální geografie a regionálního rozvoje.

Součástí tohoto dopisu je dotazník vztahující se k tématu mé práce. Ráda bych Vás tímto požádala o jeho vyplnění. Zavazuji se, že všechna takto získaná data a informace budou využité pouze pro potřeby této bakalářské práce, případně své další studijní práce. Dotazník naleznete v příloze tohoto dopisu.

Otázky jsou zaměřeny na vývoj jevu "Holandských vesniček", a na vývoj rekreačních objektů na území Vaší obce. Na stávající i budoucí význam její existence v obci. Na vztahy a vliv na své okolí: obec, místní obyvatelstvo, podnikatelské prostředí a veřejný sektor z Vašeho pohledu.

Otázky není potřeba se dlouze rozepisovat. Napište, prosím, jednoduchou odpověď" heslovitou formou. Pokud byste měli velkou ochotu, v tomto případě bychom si mohli udělat online schůzku nebo si mohli zatelefonovat. Schůzka či hovor, během kterých se Vás zeptám na předem zasláné otázky, by neměly trvat příliš dlouho. Pokud zájem o telefonát nebo schůzku nebudete mít, v tomto případě, prosím, vyplněný dotazník, zašlete na emailovou adresu uvedenou v závěru tohoto dopisu.

Doufám, že Vás svou žádostí nebudu příliš zatěžovat a zdržovat od Vaše práce.

Případné nejasnosti ráda zodpovím osobně na kontaktech uvedených v závěru tohoto dopisu. Nebo pro případnou ochotu ověření legitimacy tohoto dotazníku či jakékoliv nejasnosti, máte možnost kontaktovat RNDr. Danu Fialovou, Ph.D na emailové adrese uvedené v závěru tohoto dopisu.

Děkuji za Vaši odpověď a spolupráci

S poděkováním a přáním pěkného dne,

Valeriya Epikhina

e-mail: valeriya.epikhina@natur.cuni.cz

mobilní telefon: +420 777 147 314

e-mail na RNDr. Danu Fialovou: dana.fialova@natur.cuni.cz

Příloha 5 Průvodní dopisy k jednotlivým dotazníkům

Univerzita Karlova
Přírodovědecká fakulta
Katedra sociální geografie a regionálního rozvoje



Vážená paní,

Vážený pane,

obracím se na Vás s žádostí o pomoc při zpracování mé bakalářské práce na Přírodovědecké fakultě Univerzity Karlovy v Praze.

Téma mé práce je „Proměny využívání "Holandských vesniček" v Česku". Tuto práci zpracovávám pod vedením RNDr. Dany Fialové, Ph.D. z katedry sociální geografie a regionálního rozvoje.

Součástí tohoto dopisu je dotazník vztahující se k tématu mé práce. Ráda bych Vás tímto požádala o jeho vyplnění. Zavazuji se, že všechna takto získaná data a informace budou využité pouze pro potřeby této bakalářské práce, případně své další studijní práce, a všechny odpovědi jsou anonymní. Dotazník naleznete v příloze tohoto dopisu.

Otázky jsou zaměřeny na: informace o pozemku, informace o rekreačním(ch) objektu(ech), informace o službách poskytovaných rekreačním, informace o rekreačních a informace o využití rekreačního objektu, informace o interakci s místními obyvateli, a také na Váš názor a zkušenosti v sledované oblasti.

Většina otázek nabízí výběr z více možných odpovědí, kde stačí označit vhodné podle Vás odpovědi, případně, dle potřeby stručně doplnit. Otevřené otázky není potřeba se dlouze rozepisovat. Napište, prosím, jednoduchou odpověď" heslovitou formou. Pak, prosím, vyplněný

dotazník, zašlete na emailovou adresu uvedenou v závěru tohoto dopisu.
Doufám, že Vás svou žádostí nebudu příliš zatěžovat a zdržovat od Vaše práce.

Případné nejasnosti ráda zodpovím osobně na emailové adrese uvedené na konci tohoto dopisu. Nebo pro případnou ochotu ověření legitimacy tohoto dotazníku či jakékoliv nejasnosti, máte možnost kontaktovat RNDr. Danu Fialovou, Ph.D na emailové adrese uvedené v závěru tohoto dopisu.

Děkuji za Vaši odpověď a spolupráci

S poděkováním a přáním pěkného dne,

Valeriya Epikhina

e-mail: valeriya.epikhina@natur.cuni.cz

e-mail na RNDr. Danu Fialovou: dana.fialova@natur.cuni.cz

Charles University

Faculty of Science

Department of Social Geography and Regional Development



Dear Madam,

Dear Sir,

I am contacting you with a request for help in the preparation of my bachelor thesis at the Faculty of Science of Charles University in Prague.

The topic of my thesis is "Changes in the use of "Dutch villages" in Czechia". I'm writing this thesis under the supervision of RNDr. Dana Fialová, Ph.D. from the Department of Social Geography and Regional Development.

This letter includes a questionnaire related to the topic of my thesis. I would like to ask you to fill it in. I undertake that all data and information thus obtained will be used only for the purposes of this bachelor thesis, or used to my other coursework, and all responses are anonymous. The questionnaire can be found in the appendix of this letter.

Questions focus on information about the lot, information about the recreation property(ies), information about the services provided to recreationists, information about the recreationists and information about the use of the recreation property, information about interaction with residents, and your opinion and experience in the recreation area.

Most of the questions offer a choice of multiple-choice answers, where you simply choose the answers, you think are appropriate, adding a short answer as needed. Open-ended questions do not need to be elaborated at length. Please write a 'simple answer' in few words Then please send the completed questionnaire to the email address at the end of this letter.

I hope that I will not overburden you with my request and keep you from your work.

If you have any questions, I will be happy to answer them personally at the email address given at the end of this letter. Or, if you would like to verify the legitimacy of this questionnaire or have any uncertainties, you may contact RNDr. Dana Fialova, Ph.D at the email address listed at the end of this letter.

Thank you for your reply and cooperation

With best regards and best wishes for a nice day,

Valeriya Epikhina

e-mail: valeriya.epikhina@natur.cuni.cz

e-mail na RNDr. Danu Fialovou: dana.fialova@natur.cuni.cz