

**JIHOČESKÁ UNIVERZITA V ČESKÝCH BUDĚJOVICÍCH**

**EKONOMICKÁ FAKULTA**

**KATEDRA OBCHODU A CESTOVNÍHO RUCHU**

Studijní program: Ekonomika a management

Studijní obor: Obchodní podnikání – cestovní ruch

## **DIPLOMOVÁ PRÁCE**

**Problémy ubytování v soukromí  
ve vybraném středisku cestovního ruchu**

Vedoucí diplomové práce:

doc. Ing. Ján Oriška, PhD.

Autor:

Bc. Zuzana Šťastná

## ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE

(PROJEKTU, UMĚLECKÉHO DÍLA, UMĚLECKÉHO VÝKONU)

Jméno a příjmení: **Zuzana ŠŤASTNÁ**  
Osobní číslo: **E12853**  
Studijní program: **N6208 Ekonomika a management**  
Studijní obor: **Obchodní podnikání**  
Název tématu: **Problémy ubytování v soukromí ve vybraném středisku cestovního ruchu**  
Zadávací katedra: **Katedra obchodu a cestovního ruchu**

### Z á s a d y p r o v y p r a c o v á n í :

#### **Cíl práce:**

Zdůvodnit význam ubytování v soukromí ve vztahu k uspokojování potřeb návštěvníků v cestovním ruchu, identifikovat problémy tohoto ubytování ve vybraném středisku cestovního ruchu a navrhnout možnosti jejich řešení.

#### **Metodický postup:**

1. Studium informačních zdrojů o problematice ubytování v soukromí
2. Výběr vhodného střediska cestovního ruchu s kapacitami pro ubytování v soukromí
3. Analýza trhu (nabídky a poptávky) služeb ubytování v soukromí ve vybraném středisku cestovního ruchu
4. Identifikace problémů ubytování v soukromí na základě výsledků analýzy
5. Návrh možností řešení zjištěných problémů ubytování v soukromí ve vybraném středisku cestovního ruchu

#### **Rámcová osnova:**


1. Úvod (včetně cíle a metodiky řešení). 2. Východiska zkoumání problémů ubytování v soukromí ve vybraném středisku cestovního ruchu na základě hloubkové rešerše domácí a zahraniční literatury. 3. Analýza trhu služeb ubytování v soukromí ve vybraném středisku cestovního ruchu. 4. Možnosti řešení problému ubytování v soukromí ve vybraném středisku cestovního ruchu. 5. Závěr. 6. Seznam použité literatury.

Rozsah grafických prací: dle potřeby  
Rozsah pracovní zprávy: 60 - 80 stran  
Forma zpracování diplomové práce: tištěná  
Seznam odborné literatury:


Burian, M., Vajčnerová, I., Novák, P. *Cestovní ruch na venkově. Evropský zemědělský fond pro rozvoj venkova, 2010.*  
Orieška, J. *Služby v cestovním ruchu. Praha: Idea Servis, 2010.*  
Stříbrná, M. a kol. *Ubytování ve vesnické turistice. Praha: Institut výchovy a vzdělávání MZe ČR, 1996.*  
Stříbrná, M. *Venkovská turistika a agroturistika. Praha: Profi Press, 2005.*  
Vaněček, D. *Agroturistika. České Budějovice: JU ZF, 1997.*  
*Doporučený standard ubytovacích služeb. Praha: Ministerstvo pro místní rozvoj, Svaz podnikatelů ČR ve venkovské turistice a agroturistice, Kempy a chatové osady ČR, Klub českých turistů, 2000.*  
OKM Obchod a cestovní ruch pro Hospodářskou komoru ČR, odbor InMP, *Oborová příručka pro živnost - Ubytovací služby, 2009.*  
*Standardy ubytování pro venkovskou turistiku a agroturistiku - prováděcí předpis pro ubytování v soukromí. Praha: Ministerstvo pro místní rozvoj.*

Vedoucí diplomové práce: doc. Ing. Ján Oriška, Ph.D.  
UMB EF BB

Datum zadání diplomové práce: 15. února 2012  
Termín odevzdání diplomové práce: 16. dubna 2013

  
doc. Ing. Ladislav Rolínek, Ph.D.  
děkan

JIHOČESKÁ UNIVERZITA  
V ČESKÝCH BUDĚJOVICÍCH  
EKONOMICKÁ FAKULTA  
Studentská 13 (25)  
370 05 České Budějovice

  
Ing. Viktor Vojtko, Ph.D.  
vedoucí katedry

V Českých Budějovicích dne 15. března 2012

Prohlašuji, že jsem diplomovou práci na téma „Problémy ubytování v soukromí ve vybraném středisku cestovního ruchu“ vypracovala samostatně s použitím pramenů a literatury uvedených v seznamu citované literatury.

Prohlašuji, že v souladu s § 47b Zákona č. 111/1998 Sb. v plném znění souhlasím se zveřejněním své diplomové práce, a to v nezkrácené podobě elektronickou cestou ve veřejně přístupné části databáze STAG provozované Jihočeskou univerzitou v Českých Budějovicích na jejich internetových stránkách, a to se zachováním mého autorského práva k odevzdanému textu této kvalifikační práce. Souhlasím dále s tím, aby toutéž elektronickou cestou byly, v souladu s uvedeným ustanovením zákona č. 111/1998 Sb., zveřejněny posudky školitele a oponentů práce i záznam o průběhu a výsledku obhajoby kvalifikační práce. Rovněž souhlasím s porovnáním textu mé kvalifikační práce s databází kvalifikačních prací theses.cz provozovanou Národním registrem vysokoškolských kvalifikačních prací a systémem na odhalování plagiátů.

V Českých Budějovicích dne 16. 4. 2014

Bc. Zuzana Šťastná

Na tomto místě bych ráda poděkovala doc. Ing. Jánů Oriěškovi, Ph.D. za cenné připomínky a odborné rady, kterými přispěl k vypracování této diplomové práce.

# OBSAH

ÚVOD .....	8
1 VÝCHODISKA ZKOUMÁNÍ PROBLÉMŮ UBYTOVÁNÍ V SOUKROMÍ VE VYBRANÉM STŘEDISKU CESTOVNÍHO RUCHU .....	10
1.1 Uvedení do problematiky .....	10
1.2 Ubytování v soukromí.....	12
1.2.1 Ubytování v soukromí a jeho vývoj .....	14
1.2.2 Ubytování v soukromí a venkovský cestovní ruch .....	16
1.3 Podmínky podnikání ubytování v soukromí.....	17
1.3.1 Začínající podnikatel .....	17
1.3.2 Podmínky provozování živnosti.....	18
1.3.3 Právní úprava ubytování v soukromí.....	21
1.3.4 Stavební a technické požadavky na provozovnu .....	25
1.4 Podnikatelský plán .....	27
1.5 Marketingový plán .....	28
1.5.1 Nabídka produktu ubytování v soukromí .....	32
1.5.2 Cena ubytování v soukromí .....	33
1.5.3 Marketingová komunikace poskytovatelů ubytování v soukromí .....	34
1.5.4 Provozovatelé ubytování v soukromí a jejich vzájemná spolupráce.....	36
2 METODIKA PRÁCE .....	37
3 ANALÝZA NABÍDKY A POPTÁVKY NA TRHU SLUŽEB UBYTOVÁNÍ V SOUKROMÍ VE VYBRANÉM STŘEDISKU CESTOVNÍHO RUCHU – V HLUBOKÉ NAD VLTAVOU .....	39
3.1 Základní charakteristiky vybraného střediska cestovního ruchu .....	39
3.2 Přírodní podmínky rozvoje cestovního ruchu v Hluboké nad Vltavou.....	40
3.3 Antropogenní podmínky rozvoje cestovního ruchu v Hluboké nad Vltavou.....	41
3.3.1 Kulturně historické pamětihodnosti .....	42
3.3.2 Sportovně-rekreační zařízení .....	43
3.3.3 Infrastruktura cestovního ruchu .....	44
3.4 Nabídka ubytování v soukromí v Hluboké nad Vltavou.....	47

3.5	Terénní průzkum nabídky ubytování v soukromí v Hluboké nad Vltavou .....	51
3.6	Analýza poptávky na trhu služeb ubytování v soukromí .....	54
3.6.1	Dotazníkové šetření poptávky a jeho vyhodnocení.....	55
3.6.2	Profil návštěvníka ubytování v soukromí v Hluboké nad Vltavou .....	63
3.7	SWOT analýza ubytování v soukromí v Hluboké nad Vltavou .....	64
3.7.1	Silné stránky.....	65
3.7.2	Slabé stránky .....	67
3.7.3	Příležitosti .....	68
3.7.4	Hrozby .....	70
4	PROBLÉMY UBYTOVÁNÍ V SOUKROMÍ V HLUBOKÉ NAD VLTAVOU	
	A MOŽNOSTI JEJICH ŘEŠENÍ .....	72
4.1	Trh ubytování v soukromí, cena a kvalita poskytovaných služeb .....	72
4.2	Stavební a technické požadavky na provozovnu ubytování v soukromí .....	73
4.3	Lokalizace ubytovacího zařízení v soukromí a parkovací systém.....	75
4.4	Nabídka doplňujících služeb a doprovodných programů .....	76
4.5	Vícedenní pobyty .....	78
4.6	Úroveň informovanosti hostů ubytování v soukromí.....	80
4.7	Marketing a informační servis poskytovatelů ubytování v soukromí.....	81
4.8	Vytváření image ubytování v soukromí .....	82
	ZÁVĚR .....	83
	SUMMARY .....	85
	SEZNAM LITERATURY .....	86
	SEZNAM TABULEK, OBRÁZKŮ A GRAFŮ .....	90
	SEZNAM PŘÍLOH .....	91

# ÚVOD

Cestovní ruch představuje jedno z nejprogressivnějších odvětví světové ekonomiky. Patří ke třem největším exportním odvětvím. Obecně se cestovní ruch definuje jako „soubor činností zaměřených na uspokojování potřeb, které souvisí s cestováním a pobytem osob mimo místo trvalého bydliště, obvykle ve volném čase za účelem odpočinku, poznávání, zdraví, rozptýlení a zábavy, kulturního a sportovního vyžití, služebních cest a získání komplexního zážitku“ (Orieška, 2010, s. 7).

Mezi nejvýznamnější faktory, které ovlivňují spokojenost účastníků cestovního ruchu, patří služby cestovního ruchu, jejich sortiment a kvalita. Tato práce souvisí především s pobytovým cestovním ruchem, jehož rozvoj umožňují mimo jiné služby ubytovací zařízení. Ubytovací zřízení umožňují přenocování nebo přechodné ubytování účastníkům cestovního ruchu mimo místo jejich trvalého bydliště, včetně uspokojení dalších potřeb, které s přenocováním nebo přechodným ubytováním souvisí, především potřeby stravování (Orieška, 2010, s. 116).

Předmětem pozornosti této diplomové práce je ubytování v soukromí ve vybraném středisku cestovního ruchu a to v Hluboké nad Vltavou.

Cílem diplomové práce je zdůvodnit význam ubytování v soukromí ve vztahu k uspokojování potřeb návštěvníků v cestovním ruchu, identifikovat problémy tohoto ubytování ve vybraném středisku cestovního ruchu a navrhnout možnosti jejich řešení.

V souladu s cílem práce formulují čtyři pracovní hypotézy, které budou řešením tématu práce potvrzeny nebo vyvráceny.

[H0]: Možnost ubytování v soukromí má v současnosti pro cestovní ruch nepostradatelný význam a má předpoklady rozvoje.

[H1]: Návštěvníci ubytování v soukromí jsou spokojeni se standardem ubytovacích služeb, tj. s kvalitou a rozsahem poskytovaných služeb. Ubytování v soukromí ve vybraném středisku cestovního ruchu, ve městě Hluboká nad Vltavou, tedy splňuje závazné minimum a požadavky dle doporučeného standardu ubytovacích služeb, který upravuje základní ukazatele pro poskytování ubytování v soukromí.

[H2]: Ubytovací zařízení v soukromí jsou ve městě Hluboká nad Vltavou provozovány pouze v letních měsících.

[H3]: Ceny za ubytování v soukromí se v porovnání s penziony v Hluboké nad Vltavou pohybují v nižších cenových relacích.



Klíčová slova diplomové práce jsou následující: kategorizace ubytovacích zařízení, ubytovací služby, ubytování v soukromí, ubytovací zařízení.

Diplomová práce je rozdělena do čtyř kapitol, které lze formálně shrnout do tří hlavních částí. Úvodní teoreticko-metodologickou kapitolu věnuji pojmu ubytování v soukromí, vymezení jeho roli v cestovním ruchu, charakteristice a prezentaci souvisejících náležitostí. Rovněž uvádím postup pro úspěšné podnikání v ubytování v soukromí. Každému podnikateli se vyplatí zjistit slabá místa zamýšleného podnikání a eliminovat tak možné neúspěchy, finanční či jiné ztráty. Rovněž se vyplatí sestavit podnikatelský a marketingový plán, díky nimž se podnikatel může lépe orientovat jak v začátcích, tak v průběhu podnikání.

Druhou část práce zaměřuji na vlastní dotazníkové šetření a metodiku jeho zpracování. V druhé kapitole jsou postupně dokumentovány jednotlivé kroky výzkumu.

Ve třetí kapitole diplomové práce analyzuji nabídku a poptávku na trhu služeb ubytování v soukromí v Hluboké nad Vltavou. Uvádím základní informace o městě Hluboká nad Vltavou, především informace o ubytování v soukromí, analyzovaná data získaná dotazníkovým šetřením a zpracovaná formou grafů a průzkum s majiteli ubytovacích zařízení v soukromí.

Na závěr identifikuji problémy ubytování v soukromí v Hluboké nad Vltavou a pro specifické problémy navrhuji možnosti jejich řešení.

# 1 VÝCHODISKA ZKOUMÁNÍ PROBLÉMŮ UBYTOVÁNÍ V SOUKROMÍ VE VYBRANÉM STŘEDISKU CESTOVNÍHO RUCHU

V úvodní části první kapitoly se věnuji definicím základních pojmů, které souvisí s řešeným tématem, tedy s ubytováním v soukromí. Zmiňuji požadavky, které by měl poskytovatel ubytování v soukromí vědět, splňovat a dodržovat. Rovněž uvádím definice podstatných kritérií pro podnikání v cestovním ruchu, respektive pro poskytovatele ubytování v soukromí, které by měl podnikatel respektovat, aby mohl v tomto oboru úspěšně podnikat.

## 1.1 Uvedení do problematiky

Cestovní ruch jako odvětví společenské činnosti se začal formovat koncem 19. a začátkem 20. století. Novodobý cestovní ruch vznikl v období průmyslové revoluce ve vyspělých státech a jeho rozvoj předpokládá možnost svobodného pohybu lidí, existenci primární nabídky (přírodní a kulturní podmínky) a stupeň technického, ekonomického a sociálního rozvoje, který má za následek postupné zkracování fondu pracovního času, stupeň uspokojení základních (biologických) životních potřeb a stupeň rozvoje, který umožní výstavbu potřebných dopravních, ubytovacích, stravovacích, sportovně-rekreačních a dalších zařízení pro cestovní ruch (Gúčik, 2000).

Z definic cestovního ruchu je patrné, že účastí na cestovním ruchu dochází k uspokojování různých potřeb souvisejících s cestováním a pobytem mimo místo trvalého bydliště, obvykle ve volném čase, za účelem získání komplexního zážitku podmíněného odpočinkem, poznáváním, společenskými kontakty, zdravím, rozptýlením a zábavou, kulturním nebo sportovním vyžitím (Orieška, 2010, s. 7).

Účastníci cestovního ruchu mají kromě základních potřeb obecně známých pod pojmem „Maslowova hierarchie potřeb“ navíc specifické potřeby, především potřeby klidu, změny, uvolnění se od konvencí, kontaktu a komunikace (Beránek, Kotek, 2007, s. 128).

Potřeby účastníků cestovního ruchu jsou uspokojovány volnými statky, službami, zbožím a veřejnými statky. V této práci je pozornost věnována ubytovacím službám, které umožňují přenocování nebo přechodné ubytování účastníkům cestovního ruchu v cílovém místě. Součástí jsou i služby, které souvisejí s pobytem hostů v ubytovacím zařízení. Ubytovací služby poskytují přístupná ubytovací zařízení, která se obyčejně budují spolu

s pohostinskými odbytovými středisky nebo jako samostatná ubytovací zařízení. Kromě toho se využívají možnosti ubytování v soukromí (chaty, rekreační chalupy, pokoje, prázdninové byty) nebo ubytovací prostředky (stany, autopřívěsy – karavany, obytná auta) (Hesková a kol., 2006, s. 110).

Ubytovací zařízení patří k základní infrastruktuře cestovního ruchu, umožňují pobyt návštěvníků v destinaci a tvoří základ dalšího rozvoje destinace. Budování ubytovacích kapacit tvoří podstatnou část plánovacího procesu rozvoje cestovního ruchu v destinacích. Autor knihy „Návštěvník jako rozvojový faktor navštíveného místa“ Josef Navrátil odkazuje na mnoho studií, které prokázaly tendenci ubytovacích zařízení koncentrovat se ve středu města, kde je obvykle lokalizováno historické jádro a velké množství atraktivit (Navrátil, 2012, s. 46).

V návaznosti na předchozí text je patřičné definovat význam pojmu „návštěvnické atraktivit“, jež zmiňují Horner a Swarbrooke v knize „Cestovní ruch, ubytování a stravování, využití volného času“ (2003). Návštěvnické atraktivit jsou charakterizovány jako „určité trvalé zdroje, které jsou kontrolovány a řízeny kvůli nim samým a pro potěšení, zábavu a vzdělání návštěvníků“. Původně se tomuto tématu věnuje Middleton v knize „Marketing in Travel and Tourism“ a tuto definici dále rozšiřuje rozdělením návštěvnických atraktivit do deseti skupin. Jde o starobylé památky, historické stavby, označené oblasti (parky a zahrady), tematické zábavní parky, zajímavosti života v přírodě, muzea, galerie umění, archeologická pracoviště (naleziště), tematická nákupní místa, zábavní a rekreační parky (Swarbrooke, 2003, s. 113).

Ke zpřehlednění současného trhu ubytovacích služeb slouží kategorizace a klasifikace ubytovacích zařízení. Pojem kategorizace označuje proces, kdy dochází k dělení ubytovacích zařízení do jednotlivých kategorií. Pojem klasifikace se označuje stanovení minimálních požadavků na jednotlivé třídy ubytovacích zařízení pro přechodné ubytování. Ke klasifikaci a kategorizaci ubytovacích zařízení se využívá doporučení UNWTO (Světová organizace cestovního ruchu), jež stanovuje zásady označování a zařazování ubytovacích zařízení podle druhu a rozsahu poskytovaných služeb do tříd. Dodržování požadavků má garantovat minimální kvalitu a rozsah služeb v konkrétní kategorii a konkrétní třídě ubytovacího zařízení. To je důležité nejen z hlediska ochrany spotřebitele, ale i z hlediska dalšího rozvoje cestovního ruchu (Orieška, 2010, s. 121).

V České republice slouží k zařazení a zařídění ubytovacích zařízení „Oficiální jednotná klasifikace ubytovacích zařízení České republiky“. Pro ubytování v soukromí platí obdobný systém klasifikace, vytvořený spoluprací Ministerstva pro místní rozvoj České republiky a České centrály cestovního ruchu, publikovaný v dokumentu „Doporučení upravující základní ukazatele pro poskytování ubytovacích služeb v rámci ubytování v soukromí, v kempech a chatových osadách a turistických ubytovnách“. Výkonnými orgány jsou kromě Ministerstva pro místní rozvoj České republiky příslušné profesní zájmové skupiny. Za ubytování v soukromí ručí Svaz podnikatelů České republiky ve venkovské turistice a agroturistice. Stanovený předpis má pouze doporučující charakter, není tudíž závazný a vymahatelný ze strany státních orgánů.

V současné době neexistuje jednotná mezinárodní norma upravující kategorizaci a klasifikaci ubytovacích zařízení, důvodem jsou odlišné legislativní normy používané v jednotlivých zemích. Tyto rozdíly mohou způsobit četné problémy. V zemích Evropské unie je standard ubytování, stejně jako v České republice, realizován na národní úrovni (Galvasová, 2008, s. 99).

## **1.2 Ubytování v soukromí**

Pro účely diplomové práce se věnuji ubytovacím zařízením poskytující ubytování v soukromí. V následující podkapitole zmiňuji definici, vývoj a další charakteristiky související s řešenou problematikou.

D. Vaněček (1997, s. 72) popisuje ubytování v soukromí jako poskytování prostor nebo jejich částí, které jsou ve vlastnictví nebo užívání občana, a jsou vybaveny pro účely přechodného ubytování v souladu s předpisy upravujícími soukromé podnikání občanů.

Dobrovolné, nepolitické profesní sdružení podnikatelů ve venkovském cestovním ruchu - Svaz venkovské turistiky, který se zaměřuje na problematiku ubytování v soukromí a zajišťuje kontrolu kvalitativních standardů ubytovacích kapacit na venkově, charakterizuje ubytování v soukromí jako možnost poskytování omezeného počtu samostatných ubytovacích jednotek (do pěti pokojů) ke krátkodobému pronájmu účastníkům cestovního ruchu. Ubytovací zařízení může mít maximální kapacitu do 35 osob, malý kemp do 20-ti stání. Doporučený standard pro ubytování v soukromí platí pro malé kempy, ubytovací objekty a ubytování se stravováním:

- a) malý kemp představuje pronájem pozemku pro přechodné ubytování hostů (stan, obytný přívěs), případně je vybaven i samostatnými ubytovacími objekty či pokoji. Malý kemp má samostatné hygienické zařízení, případně další vybavení a technické zázemí;
- b) ubytovací objekt, apartmán (letní byt) s vlastním vařením představuje samostatnou stavbu (chalupu) nebo bytovou jednotku s jednou či více obytnými místnostmi, s hygienickým zařízením, samoobslužnou kuchyní a dalším vybavením, může být k dispozici i společenská místnost. Pronajímá se jako celek;
- c) ubytování se stravováním poskytuje kromě ubytování v maximálně 4 pokojích i stravovací služby, minimálně snídaně. Může být k dispozici i společenská místnost. Ubytování tohoto druhu zpravidla poskytuje služby na libovolný počet nocí bez fixního nástupního dne.

V doporučeném standardu pro ubytování v soukromí se ubytováním v soukromí rozumí turistické ubytování ve stavbách (bytový dům, rodinný dům, stavba pro individuální rekreaci), které vzhledem ke svému specifickému charakteru neodpovídají svým vymezením jednotlivým kategoriím ubytovacích zařízení dle vyhlášky Ministerstva pro místní rozvoj ČR č. 137/1998 Sb. o obecných technických požadavcích na výstavbu. Ubytování v soukromí člení na ubytování v obytných místnostech objektů (obytná místnost) a pronájem samostatných objektů (chaty, sruby, chalupy a rekreační domky, byty) včetně pronájmu přilehlých pozemků za účelem stanování a kempování.

Výkladový slovník cestovního ruchu (Pásková, Zelenka, 2002, s. 301) vymezuje ubytování v soukromí jako „formu ubytování turistů v soukromí, je zde zmíněn též hovorový termín privát. Ubytování v soukromí je forma ubytování, která nevyhovuje definici hromadného zařízení cestovního ruchu, nabízí omezený počet pokojů v soukromých domech za úplat (pronájem) nebo zdarma. Každá ubytovací jednotka (pokoj, obydlí) je nezávislá a je obývána turisty zpravidla týden, 14 dní nebo měsíc. Ubytování je obvykle poskytováno včetně snídaně. V České republice je ubytování v soukromí označováno také „Room to let“ nebo „Zimmer frei“, záleží na převažující klientele. Se zdůrazněním poskytování snídaně je rovněž vhodné označení B&B (bed and breakfast). Tento typ podnikání patří v České republice a většině dalších evropských zemí mezi živnosti volné, tj. nevyžaduje se kvalifikace. V návrhu normy Evropské unie je vymezeno ubytování v soukromí jednoduše, a sice jako soukromý dům s ubytováním a většinou i se snídaní“.

### 1.2.1 Ubytování v soukromí a jeho vývoj

Ubytování v soukromí, především pobyty na venkově, nejsou v České republice zcela novým jevem, například pobyty u zemědělských rodin, či formou letních bytů byly důležitou součástí předválečného cestovního ruchu. Po druhé světové válce však byly vztahy s městem a venkovem zpřetrhány a ubytování ve venkovském cestovním ruchu na dlouhou dobu zaniká. Rozvíjí se chataření a chalupaření (Moravec, 2007, s. 23).

Kromě zmíněné situace ve venkovském cestovním ruchu se ubytování v soukromí do roku 1989 téměř neprovozovalo. Situace byla složitá především kvůli řešení bytových problémů obyvatelstva a likvidaci soukromého vlastnictví. Nejvýznamnějším obratem byly politické poměry po roce 1989, které v České republice zaznamenaly zásadní změny. Údaje a data týkající se ubytování v soukromí vykazoval Český statistický úřad a zahrnoval je do hromadných ubytovacích zařízení, kterých v roce 1989 existovalo v České republice více než 2 800 s celkovou kapacitou 342 tisíc lůžek. Do roku 2001 se počet ubytovacích zařízení zvýšil více než čtyřikrát, důvodem byl rychlý rozvoj ubytování v soukromí a výstavba penzionů. Lůžková kapacita se zvýšila o více než třetinu. V období 1987 - 2007 se celkový počet lůžek v ubytovacích zařízeních cestovního ruchu zvýšil z 360 tis. na zhruba 500 tis. – jedná se o lůžka ve všech ubytovacích zařízeních, včetně lůžek v soukromí. Příkladně uvedu, že v roce 2006 se ubytování v soukromí podílelo na celkové lůžkové kapacitě více než 7 %, v roce 2008 již více než 8 %, přitom v roce 1989 tento podíl představoval 4,3 % ubytovací kapacity. Z uvedených údajů je patrný nárůst ubytovacích kapacit v soukromí a rozmach ubytování v soukromí. Od roku 2002 tyto data již Český statistický úřad celoplošně nezjišťuje (Vystoupil, 2010, s. 94).

V dalších letech měla výstavba ubytovacích zařízení stále velkou dynamiku, je to patrné z koncepce státní politiky cestovního ruchu v České republice na období 2007 - 2013, kde skladbu hromadných ubytovacích zařízení v roce 2008 obsahuje tabulka 1 na s. 15.

Tabulka 1: Druhová skladba hromadných ubytovacích zařízení v roce 2008

<b>Ubytovací zařízení</b>	<b>Počet zařízení</b>	<b>Počet pokojů</b>	<b>Počet lůžek</b>
Hromadná ubytovací zařízení celkem	7 616	167 582	441 968
<i>v tom:</i>			
Hotely a podobná ubytovací zařízení celkem	4 314	101 563	236 104
<i>v tom:</i>			
Hotely *****	35	5 169	10 247
Hotely ****	274	19 680	38 816
Ostatní hotely a penziony	4 005	76 714	187 041
Ostatní hromadná ubytovací zařízení celkem	3 302	66 019	205 864
<i>v tom:</i>			
Kempy	512	8 331	31 095
Chatové osady a turistické ubytovny	946	15 122	57 067
Ostatní hromadná ubytovací zařízení celkem	1 844	42 566	117 702

Zdroj: <http://www.mmr.cz/getmedia/44196a05-1f8a-4b20-bcfc-b32b42649dab/GetFile44.pdf>

V posledních letech se cestovní ruch stále považuje za jednu z rozvojových priorit v mnoha zemích světa. Podle studie Světové organizace cestovního ruchu (UNWTO) „Vize cestovního ruchu pro rok 2020“ se předpokládá, že Evropa zůstane největším světovým zdrojem turistů. Ve vyspělých zemích se stále více uplatňuje trend trvale udržitelného cestovního ruchu, zejména v centrech s kumulací atraktivit. Úspěch při vývoji nových produktů cestovního ruchu ovlivní zájem o otázky životního prostředí. Požadavkem je přilákat co nejvíce turistů s cílem zvýšení efektů z cestovního ruchu a zároveň zabránit ničení součástí přírodního a kulturního dědictví. Tato skutečnost může mít za následek rozvoj ubytovacích kapacit v soukromí, obzvláště ve venkovském cestovním ruchu, jak je tomu již v některých zemích.

Příkladně lze uvést Rakousko, jehož rozsáhlé území je možné považovat za venkovskou oblast, z toho důvodu se ubytování v soukromí odehrává zejména ve venkovském prostoru. Skutečností je, že většina návštěvníků preferují lyžařské oblasti a střediska v Alpách, proto se mnoho venkovských regionů v Alpách potýká s velkým počtem návštěvníků. Jiné venkovské oblasti již takové množství turistů nenavštěvuje. Klíčovou aktivitou v Rakousku jsou farmáři, kteří pronajímají pokoje nebo apartmány turistům. Rodinné farmy v Rakousku se mohou účastnit programu „Dovolená na statku“, podnětem pro účastníky je rozvoj jejich farem. Řízení kvality ubytování v soukromí je v Rakousku řešeno obdobným systémem klasifikace do tříd, zajímavostí je označení dle kytic (sedmikrásek)

v rozmezí od 2 do 4. Venkovský cestovní ruch, který s ubytováním v soukromí úzce souvisí, vykazuje růstový trend nejen v Rakousku.

### 1.2.2 Ubytování v soukromí a venkovský cestovní ruch

Ve výkladovém slovníku cestovního ruchu (Pásková, Zelenka, 2002, s. 309) se venkovský cestovní ruch definuje jako „souborné označení pro druh cestovního ruchu s vícedenním pobytem a rekreačními aktivitami na venkově (procházky a pěší turistika, projížďky na kole nebo na koni, pozorování a péče o domácí zvířata, konzumace po domácku vyrobených potravin atd.), s ubytováním v soukromí nebo v menších hromadných ubytovacích zařízeních. Venkovský cestovní ruch je založen na venkovském způsobu života (rozsáhlá, tichá, klidná krajina, čistý vzduch, pracovní aktivity, zvyky a folklor, rozmanité stromy a zvířata atd.). Jeho rozvoj souvisí s rozvojem venkova, budováním pěších tras a cyklotras, farem s alternativním zemědělstvím, tradičními řemesly, budováním a obnovou menších ubytovacích a stravovacích zařízení. Venkovský cestovní ruch může mít různé formy – agroturismus, ekoagroturismus, ekoturismus“.

Výraz venkovský cestovní ruch je často zaměňován různými chybnými označeními, například v odborných publikacích se můžeme setkat s pojmy vesnický cestovní ruch či vesnická turistika. Tyto výrazy však pokládáme za nesprávné, jde o formu venkovského cestovního ruchu bezprostředně spjatou s přírodou, krajinou venkova a konkrétním vesnickým osídlením, jejíž náplní jsou individuální rekreační aktivity.

Venkovský cestovní ruch je často označován i jako rurální cestovní ruch či venkovská turistika, toto označení použila ve své knize „Venkovská turistika a agroturistika“ autorka M. Stříbrná (2005, s. 29). Venkovskou turistiku charakterizuje jako „mnohostrannou činnost, která zahrnuje nejen ubytování a stravování hostů, ale i péči o jejich volný čas formou tzv. doprovodných programů. Ty umožňují podnikateli specializaci a turistům aktivní zhodnocení venkovské dovolené. Nemusí jít jen o program organizovaný přímo ubytovatelem, ale o zprostředkované aktivity ve vazbě na okolí (pamětihodnosti, přírodní zvláštnosti, místní atrakce, sportovní akce apod.)“.

V této práci respektuji výkladový slovník cestovního ruchu od autorů Pásková a Zelenka a jiné autory využívající označení „venkovský cestovní ruch,“ např. Hesková a kol., 2002, s. 32. K ubytování ve venkovském cestovním ruchu jsou využívána komerční ubytovací zařízení (hotely, penziony, selská stavení), rekreační chalupy, chaty, sruby a ubytování



v soukromí. V dnešní době nabízí ubytování v soukromí i městská střediska cestovního ruchu. Převážně se jedná o menší města, která jsou významná například kulturními či sportovními atraktivitami, disponují historickými či jinými zajímavostmi, lákají pozornost účastníků cestovního ruchu originálními vymoženostmi apod. V diplomové práci se zaměřím na ubytování v soukromí v menších městských střediscích, konkrétně na ubytování v soukromí ve městě Hluboká nad Vltavou.

### **1.3 Podmínky podnikání ubytování v soukromí**

Hlavním záměrem dalšího textu je seznámit se se souvisejícími aktuálními zákonnými předpisy platné pro ubytování v soukromí. Tato podkapitola obsahuje informace o právní úpravě podnikání, předpisy upravující bezpečnost práce a ochranu zdraví při práci, požární ochranu, hygienické předpisy a ekologické standardy.

#### **1.3.1 Začínající podnikatel**

V souladu s legislativou České republiky lze vykonávat podnikatelskou činnost jako fyzická osoba nebo právnická osoba. Zahájení podnikatelské činnosti je upraveno živnostenským zákonem, který stanovuje požadavky pro jednotlivé druhy živností. Živnosti se podle živnostenského zákona dělí na ohlašovací a koncesované. Ohlašovací živnosti se dále dělí na řemeslné, vázané a volné. Každá skupina se vyznačuje určitými podmínkami, které podnikatel musí splnit, aby danou živnost mohl provozovat. Na základě živnostenského oprávnění může podnikat fyzická osoba.

Ubytování v soukromí se řadí mezi volné živnosti. V případě volných živností nejsou stanoveny žádné speciální požadavky na vzdělání ani prokázání délky praxe, tedy žádná odborná způsobilost, požaduje se pouze prokázání všeobecných podmínek provozování živnosti. Jedná se o dosažení věku 18-ti let, způsobilost k právním úkonům a bezúhonnost, která se prokazuje výpisem z rejstříku trestů, ten nesmí být starší než tři měsíce.

Pro obor „ubytovací služby“ je potřebné získat živnostenské oprávnění s názvem „výroba, obchod, služby neuvedené v přílohách 1 - 3 živnostenského zákona“. Obsahem živnosti je poskytování ubytování ve všech ubytovacích zařízeních (například hotel, motel, kemp, ubytovna) a v bytových domech, rodinných domech nebo ve stavbách pro rodinnou rekreaci. V případě ubytování v bytových domech, rodinných domech nebo ve stavbách pro

rodinnou rekreaci s kapacitou do 10 lůžek (včetně přistýlek) musí zahrnovat podávání snídaní ubytovaným hostům.

Obsahem živnosti naopak nejsou:

1. činnosti spočívající v přípravě a prodeji pokrmů a nápojů k bezprostřední spotřebě v provozovně, v níž jsou prodávány, vyjma podávání snídaní hostům ubytovaným v jiných kategoriích staveb (bytových domech, rodinných domech a ve stavbách pro individuální rekreaci) s kapacitou do 10 lůžek, a poskytování ubytování v ubytovacích zařízeních poskytujících stravovací služby,
2. pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor. Tyto činnosti jsou živností jen tehdy, pokud vedle pronájmu jsou pronajímatelem poskytovány i jiné než základní služby zajišťující řádný provoz nemovitostí, bytů a nebytových prostor.

Pro podnikání právnických osob je v České republice zapotřebí vybrat z několika právních forem podnikání, podle toho, jaká právní forma lépe vyhovuje požadavkům na provoz podnikatelské činnosti. Typy právních forem podnikání upravuje Obchodní zákoník (Zákon č. 513/1991 Sb.), podle kterého se jedná o tyto možnosti:

- společnost s ručením omezeným (s.r.o.),
- akciová společnost (a.s.),
- veřejná obchodní společnost (v.o.s.),
- komanditní společnost (k.s.),
- družstvo.

Při volbě právní formy je třeba vzít v úvahu řadu kritérií, zvažují se především kritéria jako počet zakladatelů, požadavky na kapitál, způsob a rozsah ručení za závazky, finanční možnosti atd. Co se týče ubytování v soukromí, jako nejvhodnější forma podnikání se jeví fyzická osoba – živnostník, případně společnost s ručením omezeným.

### 1.3.2 Podmínky provozování živnosti

Z již zmíněných informací vyplývá, že pro provozování ubytování v soukromí je nezbytné získat živnostenské oprávnění „Výroba, obchod, služby neuvedené v přílohách 1-3 živnostenského zákona“ pro obor č. 55 „ubytovací služby“. Pokud by se však jednalo o prostý pronájem prostor s poskytováním pouze základních služeb (ubytování, ubytování v soukromí do 10 osob s podáváním snídaní, prodej vlastních výrobků - sýrů, uzenin apod.,

zprostředkovatelská činnost, převoz dopravním prostředkem), není pro takovou činnost třeba žádné živnostenské oprávnění, nutný je pouze zápis fyzických osob do obchodního rejstříku.

Pokud se podnikatel rozhodne poskytovat ubytování v soukromí na základě živnostenského oprávnění, je třeba splnit všeobecné podmínky a požadavky vyplývající z živnostenského zákona (Zákon č. 455/1991 Sb., ve znění pozdějších předpisů) týkající se oboru ubytovacích služeb. Jedná se především o tyto základní požadavky:

1. provozování ubytovacího zařízení je podnikatelská činnost, která podléhá legislativě obchodního zákoníku a současně se řídí živnostenským zákonem a jeho příslušnými paragrafy. Předmětem podnikání je živnost poskytující služby;
2. poskytování ubytování v ostatních ubytovacích zařízeních stanovených podle Vyhlášky č. 137/1998 Sb. o obecných technických požadavcích na výstavbu, ve znění pozdějších předpisů podle § 53 stavby ubytovacích zařízení, neposkytujících stravovací služby, zejména v turistických ubytovnách, kempech, chatových osadách (skupinách chat, nebo bungalovů), případně v kulturních nebo památkových objektech využívaných pro přechodné ubytování;
3. poskytování ubytování v jiných kategoriích staveb (bytových a rodinných domech, ve stavbách pro individuální rekreaci), pokud jsou současně s ubytováním poskytovány i jiné než základní služby, a poskytování snídaní v těchto stavbách s kapacitou do 10 lůžek (včetně přistýlek);
4. pro provozování ubytovacího zařízení musí mít provozovatel povolení od místního úřadu samosprávy (magistrát, obecní úřad) a musí mu odvádět stanovené obecní poplatky za každého ubytovaného hosta a za příslušný počet dnů;
5. provozovna poskytující ubytovací a další služby musí být podle § 17 živnostenského zákona trvale a zvenčí viditelně označena obchodním jménem, identifikačním číslem, jménem a příjmením osoby odpovědné za činnost provozovny a provozní dobou určenou pro styk se spotřebiteli;
6. provozovna může být označena klasifikací (kategorií a třídou ubytovacího zařízení);
7. zboží nebo služby, které provozovatel poskytuje spotřebiteli, je povinen označit cenami, nebo zpřístupnit zákazníkům ceník (ceník ubytování, jídelní a nápojový lístek), případně informovat o ceně vhodným způsobem tak, aby si mohl spotřebitel ověřit správnost účtovaných cen. Provozovatel je povinen vydat zákazníkovi doklad o poskytnutých službách s požadovanými náležitostmi.

Při splnění stanovených podmínek lze živnost provozovat na základě ohlášení živnostenskému úřadu a zaplacení správního poplatku. Ohlášení je nutné podat na vyplněném formuláři „CRM - Jednotný registrační formulář,“ ve kterém jsou uvedeny zejména tyto údaje:

- jméno a příjmení,
- státní občanství,
- trvalé bydliště,
- rodné číslo, bylo-li přiděleno, jinak datum narození,
- zahraniční fyzická osoba uvede své bydliště mimo území České republiky a místo pobytu v České republice,
- údaj, zda soud nebo správní orgán uložil zákaz činnosti nebo zda trvá jiná překážka týkající se provozování živnosti,
- provozuje-li se živnost prostřednictvím odpovědného zástupce, uvedou se údaje týkající se jeho osoby,
- obchodní jméno,
- předmět a místo podnikání,
- identifikační číslo (IČO), bylo-li přiděleno,
- provozovna nebo provozovny, pokud jsou zřízeny,
- datum zahájení provozování živnosti,
- datum ukončení provozování živnosti, pokud zamýšlí provozovat živnost na dobu určitou.

Pokud jsou všechny náležitosti splněny, je živnostenský úřad povinen vydat živnostenský list do 15 dnů od doručení ohlášení. Správní poplatky jsou pro české i zahraniční fyzické a právnické osoby stejné. Po předložení všech potřebných dokladů je za vydání živnostenského listu třeba uhradit 1000,- Kč. Živnost vzniká dnem ohlášení. Pokud podnikatel nespĺňuje požadované podmínky, je řešením odpovědný zástupce.

Po zahájení podnikatelské činnosti se musí podnikající fyzická osoba zaregistrovat u správce daně jako poplatník daně z příjmu fyzických osob a jiných daní, u správy sociálního zabezpečení a oznámit změnu své zdravotní pojišťovně. Právnická osoba se musí zaregistrovat u správce daně jako poplatník daně z příjmu právnických osob a jiných daní, případně u správy sociálního zabezpečení a dalších institucí. Existuje zde zpětná kontrola splnění těchto povinností, protože živnostenský úřad má ze zákona povinnost sdělit údaje o živnosti a podnikateli správci daně, Českému statistickému úřadu, Úřadu práce, České

správě sociálního zabezpečení a organizaci vedoucí registr všech pojištěnců zdravotního pojištění.

Na základě ustanovení živnostenského zákona mají rovněž podnikatelské subjekty celou řadu povinností ohledně provozoven. Podnikatel je povinen prokázat užívací nebo vlastnické právo k objektům nebo místnostem provozovny. Je-li provozovna umístěna v bytě a není-li podnikatel vlastníkem tohoto bytu, může v něm provozovat živnost pouze se souhlasem vlastníka. Podnikatel je povinen zajistit, aby provozovna byla způsobilá pro provozování živnosti podle stavebního zákona o územním plánování a stavebním řádu a byla řádně označena. Pro každou provozovnu musí být ustanovena osoba odpovědná za činnost provozovny a musí disponovat znalostí českého nebo slovenského jazyka.

### 1.3.3 Právní úprava ubytování v soukromí

Kromě povinností vyplývajících především ze živnostenského zákona musí podnikatel dodržovat další obecně platná nařízení a předpisy. Zejména se jedná o obchodní zákoník, občanský zákoník, který z pohledu cestovního ruchu definuje smlouvu o ubytování a odpovědnost za škodu způsobenou hostům ztrátou věcí uložených v místnostech, kde jsou ubytováni. Dále je nutná orientace v daňových zákonech, důležitý je zákon o místních poplatcích, zákon o správních poplatcích a zákon o soudních poplatcích. V neposlední řadě je důležitá znalost zákoníku práce a souvisejících pracovně právních předpisů, v případě ubytování v soukromí především znalost zákona o bezpečnosti a ochraně zdraví při práci, dále pak ustanovení příslušných zákonů týkajících se sociálního a zdravotního pojištění, příspěvků na státní politiku zaměstnanosti apod. Dalším nezbytným souborem zásad je zákon požární ochrany a vyhláška o požární prevenci a dodržování hygienických předpisů.

Právním předpisem upravujícím vztahy v oblasti autorského práva je autorský zákon, který upravuje práva autora k jeho autorskému dílu, práva výkonných umělců k jejich uměleckým výkonům, práva výrobců zvukových záznamů k jejich záznamům, práva rozhlasových a televizních vysílatelů, práva výrobců zvukově obrazových záznamů, apod. Pro provozovatele ubytování v soukromí je toto hledisko důležité, pokud mají ve svých provozovnách umístěn přístroj umožňující rozhlasové a televizní vysílání. V tom případě stačí uzavřít licenční smlouvu s Ochraným svazem autorským (OSA).

## **a) Smlouva o ubytování**

Právní vztah v oblasti ubytovacích služeb upravuje občanský zákoník. Původní občanský zákoník z roku 1964 byl od 1. 1. 2014 nahrazen zákonem č. 89/2012 Sb., novým občanským zákoníkem. Právní úprava smlouvy o ubytování podle nového občanského zákoníku v zásadě vychází ze stávající právní úpravy, nicméně s určitými úpravami, na které je nutno upozornit.

Smlouva o ubytování nemusí být uzavřena písemně, může být uzavřena například prostřednictvím telefonické nebo on-line rezervace, na základě telefonické objednávky nebo ústním sjednáním tak, že host požádá o pokoj. Těmito způsoby lze považovat smlouvu za platně sjednanou, čímž vzniká právní vztah mezi ubytovatelem a ubytovaným.

V případě uzavření takové smlouvy se ubytovatel zavazuje poskytnout ubytování a ubytovaný se zavazuje zaplatit za ubytování předem sjednanou cenu, případně zaplatit tzv. storno. Ubytovatel je povinen odevzdat ubytovanému prostory vyhrazené k ubytování ve stavu způsobilém pro řádné užívání a zajistit mu nerušený výkon jeho práv spojených s ubytováním. Prostory musí být uklizené, teplota v místnosti musí odpovídat běžné pokojové teplotě, musí být zajištěna dodávka elektřiny, osvětlený přístup k místnosti apod. Ubytovaný je povinen užívat prostory vyhrazené k ubytování řádně, nesmí v prostorách provádět žádné změny (přestavování nábytku, změna výzdoby stěn, stavební úpravy apod.), nesmí obtěžovat okolí hlukem či jiným nevhodným chováním.

V případě, že ubytovatel neposkytne ubytovanému prostory v dohodnuté kvalitě, nebo mu poskytne prostory, které neodpovídají dohodnutým parametrům, je ubytovatel odpovědný za vady. Pokud vady nelze odstranit, může se ubytovaný domáhat zrušení smlouvy. Pokud vady nejsou natolik závažné, že by bránily užívání prostor, je ubytovaný oprávněn se domáhat na ubytovateli slevy z ceny, případně opravy. Příklad ubytovací smlouvy je uveden v příloze 7.

## **b) Vedení evidence**

Každé ubytovací zařízení si pro vlastní potřeby a dle příslušných předpisů vede evidenci činnosti ubytovacího střediska a poskytovaných služeb. Rozsah a forma vedení této evidence závisí na typu (kategorii) ubytovacího zařízení, rozsahu a úrovni poskytovaných služeb a na kapacitě. V případě ubytování v soukromí, které může mít maximální kapacitu do 35 osob (o případných výjimkách může rozhodnout certifikační orgán), je adekvátní vést pouze přihlašovací evidenci, tj. zaznamenávat do domovní knihy (knihy ubytovaných) údaje o hostech, především jméno a příjmení hosta, adresu jeho bydliště, případně firmy, národnost, číslo průkazu

totožnosti nebo pasu, datum narození, číslo přiděleného pokoje a dobu pobytu. Ubytovatel je zároveň povinen oznámit policii ubytování cizince. Podmínky pobytu cizinců na území ČR upravuje od 1. 1. 2000 zákon č. 326/1999 Sb., o pobytu cizinců na území České republiky. Ve smyslu ustanovení citovaného zákona je ubytovatel tedy povinen vést domovní knihu a oznámit policii ubytování cizince. Ubytování cizince je ubytovatel povinen policii oznámit následující pracovní den po jeho ubytování a to předložením přihlašovacího lístku, který je stejnopisem zápisu v domovní knize. Hlášení o ubytování není v současné době možno činit prostřednictvím internetu. Potřebné informace je možno obdržet na místě příslušném oddělení cizinecké policie, které jsou dislokovány ve všech okresních městech.

Provozní řád není v ubytovacím zařízení v soukromí zapotřebí, minimálně je však nutný záznam o dodržování zákonných předpisů z oblasti hygieny, bezpečnosti, protipožární ochrany, pracovněprávních podmínek i ochrany spotřebitele, je tedy nezbytné stanovit vnitřní předpisy, které určí základní pravidla pro provoz ubytovací činnosti. Co se týče organizačního řádu, v případě ubytování v soukromí není zapotřebí. Vedení finanční dokumentace, statistik či různých přehledů závisí na rozhodnutí poskytovatele ubytování v soukromí.

### **c) Hygienické předpisy**

Základní hygienické požadavky na ubytování v soukromí obsahují doporučení upravující základní ukazatele pro poskytování ubytovacích služeb v rámci ubytování v soukromí. Doporučený standard je uveden v příloze 1. Následně uvádím několik vybraných důležitých podmínek, které by měly být splněny:

1. společné hygienické zařízení se musí denně umývat a minimálně jednou týdně dezinfikovat,
2. výměna ložního prádla se musí provádět při každé změně ubytovaných a podle potřeby, nejméně jednou za 7 dní,
3. pokud je zásobování pitnou vodou zajišťováno z jiného zdroje než veřejného vodovodu, musí být zabezpečena její nezávadnost, která se pravidelně kontroluje (atest hygienika),
4. k ukládání odpadů slouží uzavíratelné nádoby (koše, popelnice, kontejnery) nebo silnostěnné igelitové pytle ve stojanech,
5. nádoby na shromažďování odpadu se umísťují mimo budovy co nejdále zejména od oken ubytovacích prostor, jídelny a kuchyně, společenské místnosti,
6. kapacita nádob na shromažďování odpadů je stanovena v objemu 1 litr denně na 1 hosta,

7. ubytovací zařízení musí být vybaveno lékárníčkou první pomoci průběžně doplňovanou a umístěnou na vhodném a dostupném místě.

Osoba poskytující ubytování v ubytovacích zařízeních je povinna vypracovat provozní řád, ve kterém jsou uvedeny podmínky činnosti, zásady prevence vzniku infekčních a jiných onemocnění, způsob zacházení s prádlem a způsob udržování čistoty prostředí ubytovacího zařízení. Jak již bylo uvedeno v předchozím textu, provozní řád není podmínkou pro osoby poskytující ubytování v bytových domech, v rodinných domech a ve stavbách pro individuální rekreaci.

#### **d) Závazné minimum pro ubytování v soukromí**

Ubytovací zařízení, které má být certifikováno jako ubytování v soukromí, musí odpovídat požadavkům na kategorii, kapacitu a třídu včetně zvláštních požadavků dle jednotlivých druhů. Certifikaci "ubytování v soukromí" provádí z pověření Ministerstva pro místní rozvoj ČR Svaz venkovské turistiky. Výhodou certifikovaných zařízení je, že budou přednostně propagována Českou centrálou cestovního ruchu na veletrzích a výstavách cestovního ruchu doma i v zahraničí. V současné době se vedle počtu hvězdiček používá i slovní označení, a sice:

*	TOURIST
**	ECONOMY
***	STANDARD
****	FIRST CLASS
*****	LUXURY

Ubytování v soukromí se člení do čtyř tříd, které se značí jednou až čtyřmi hvězdičkami. Zařazení do příslušné třídy je prováděno na základě splnění požadavků doporučeného standardu a podrobného prováděcího předpisu v požadovaném rozsahu. Každému jednotlivému požadavku s výjimkou závazného minima je přidělena určitá bodová hodnota. Pro dosažení certifikátu je vyžadováno dosažení stanoveného % z maxima bodů. Pro udělení konkrétního počtu hvězdiček musí být splněny požadavky dané kategorie (alespoň z určitého podílu). Splnění požadavků standardů se kontroluje při vstupní a následné kontrolní proceduře. Při hodnocení jednotlivých ubytovacích zařízení se pak hodnotí tzv. závazné minimum, které musí být splněno beze zbytku.

Závazné minimum platné pro všechny třídy znamená, že:

- podnikatel postupuje podle platných zákonů,



- ubytovací zařízení je mimo dosah zdrojů hluku a znečišťování,
- ubytovací zařízení musí umožňovat bezpečný a pohodlných přístup hostů, značení příjezdové cesty, vstup hostů po celých 24 hodin, toleranci vůči odlišnému náboženství, barvě pleti, apod.,
- v ubytovacím zařízení musí být k dispozici telefon.

Důležitým aspektem ubytování v soukromí je také informovanost hostů. Veškeré důležité informace musí být na viditelném místě, řešením jsou většinou informační tabule či brožury, které obsahují ceník v českých korunách, případně i v eurech, domácí řád, mapu okolí a důležitá telefonní čísla jako policie, hasiči a záchranná služba. V případě, že ubytovatel není doma, musí přijíždějícím hostům nechat vzkaz s instrukcemi. Doporučuje se také informovat hosty o místních podmínkách, o dopravních spojích, o možnostech rekreace a sportu v okolí, o kulturních programech, o možnostech stravování, o nejbližším turistickém informačním centru.

#### 1.3.4 Stavební a technické požadavky na provozovnu

Zvláštní požadavky pro vybrané druhy staveb jsou stanoveny Vyhláškou č. 137/1998 Sb. o obecných technických požadavcích na výstavbu. V případě stavebních úprav pro ubytování v soukromí lze upravované prostory považovat za prostory k bydlení. U stávajících bytových prostor lze provádět stavební úpravy bez stavebního povolení nebo ohlášení. Zároveň je vhodné zmínit, že v případě provozování ubytování v bytových prostorech není nutné měnit bytové prostory na nebytové. Při úpravách a provozování ubytovacích prostor pro ubytování v soukromí stačí dodržovat pouze ustanovení o parametrech bytových prostor, přesto je vhodné při plánování i realizaci stavebních úprav znát parametry ubytovacích zařízení dle zmíněné vyhlášky (Burian, 2010, s. 13).

V souladu s bezpečnostními předpisy může být do provozu uvedena provozovna, jen pokud odpovídá bezpečnostním předpisům a zajistí bezpečný provoz, především:

- elektroinstalace je v souladu s českými technickými normami,
- stroje a přístroje mají atestaci,
- pravidelné revize zařízení se provádí podle platných vyhlášek.

Důležitá je tedy rovněž protipožární ochrana a první pomoc. Proti vzniku požárů se při vybavování interiéru doporučuje dát přednost méně hořlavým předmětům (podlahové krytiny,

koberce, závěsy), instalaci bezpečnostního zařízení. Dále se doporučuje zpracovat dokumentaci požární ochrany odborně způsobilým pracovníkem, který umí posoudit požární nebezpečí podle platných zákonů a vyhlášek. Předějit požáru provozovatel ubytovacího zařízení v soukromí může, pokud bude dodržovat termíny periodických revizí elektrických zařízení a plynu a pokud má v objektu k dispozici dostatek hasicích přístrojů.

Ostatní konkrétní podmínky pro ubytování v soukromí jsou popsány v podrobném prováděcím předpisu Standardů ubytování v soukromí, který je uveden v příloze 1. Jedná se o následující skupiny standardů:

- standardy pro informace, bezpečnost, ceny a rozsah služeb,
- standardy pro obytnou místnost,
- standardy pro společenskou místnost,
- standardy pro samoobslužnou kuchyň,
- standardy pro lůžka,
- standardy pro hygienická zařízení,
- hygienické a ekologické standardy.

Podnikatelé v oblasti ubytování by měli respektovat ekologické zásady dle české nevládní organizace ECEAT CZ [Evropské centrum pro eko agro turistiku, organizace sdružující odborníky specializující se na šetrný (udržitelný) cestovní ruch], kterými jsou principy výstavby ubytovacích zařízení v souladu s ekologickými požadavky. Každý projekt na výstavbu ubytovacích zařízení by měl vycházet nejen z předpokladů budoucích zisků, ale také z potřeb společnosti a jejich požadavků na zdravé životní prostředí a především požadavky na nezávadný provoz, který nebude ohrožovat životní prostředí a zdraví obyvatel. Stavba respektující ekologické požadavky by například měla zajistit maximální průnik slunečního světla, čímž se sníží potřeba umělého osvětlení, vstupní prostor by měl být řešen s ohledem na ochranu proti vniknutí prachu, nečistot, hluku a se snahou o minimalizaci úniku tepla z budovy aj. Existuje celá řada podpůrných aktivit vedoucích k udržitelnosti cestovního ruchu. V této souvislosti je možno zmínit systém eko značení platný v Evropské unii. Ekoznačku Evropské unie mohou pro své služby získat také čeští poskytovatelé ubytovacích služeb v cestovním ruchu. Program eko značení je dobrovolný.

## 1.4 Podnikatelský plán

Všeobecně platí, že podnikat v cestovním ruchu, resp. zařídit si ubytování v soukromí, není obtížné, avšak ani snadné, stačí dodržovat určitá pravidla. Kromě správného rozhodnutí a zvážení všech okolností, možností a vazeb, je třeba mít podnikatelské zázemí a je nutné si uvědomit, že podnikání není nahodilá činnost, ale soustavná činnost prováděná samostatně podnikatelem pod vlastním jménem a na vlastní odpovědnost.

Pro úspěšný průběh podnikání je kromě znalosti nezbytných právních norem a orientace v oblasti ubytování v soukromí vhodné zpracovat podnikatelský záměr, pomocí kterého lze zjistit, zda existuje na trhu poptávka po nabízených službách a jestli bude možné dosáhnout zisku. Před samotným začátkem se vyplatí provést analýzu podnikatelského záměru, kde by se měli zvážit okolnosti jako prostředí a trh, zákazníci, konkurence, dodavatelé, finanční potřeby, politická situace, legislativa atd. Čím více rizikových faktorů se na začátku zváží, tím méně bude podnikání v budoucnu ohroženo. Proto se vyplatí zjistit slabá místa zamýšleného podnikání a eliminovat tak možné neúspěchy či finanční i jiné ztráty.

Obsahem podnikatelského plánu by měl být popis podniku a podnikatelské činnosti, podrobný popis zamýšlené služby, postavení firmy na trhu, konkurence a marketing, přehled navrhovaných marketingových metod, finanční plán (odhad nejlépe na tři roky dopředu), rizika projektu a další. Doplňující informace jsou uvedeny v příručce „Začínající podnikatel“, která je k dispozici na portálu Podnikatel.cz. Pro posouzení podnikatelských příležitostí, kdy podnikatel může posoudit svoje možnosti a dovednosti, je rovněž důležité nalézt odpovědi na otázky typu:

- jaká bude klientela,
- jaká je poptávka a jak silná je konkurence,
- jakou část trhu zaberu,
- jdu na nový trh nebo jen vyplním neuspokojenou poptávku,
- v čem jsem lepší než konkurence,
- jaké jsou moje silné a slabé stránky,
- čím mohu přilákat klientelu,
- jakou reklamu udělám pro své podnikání.

Nejdůležitějším cílem pro provozovatele ubytování v soukromí, kromě dosažení přiměřeného zisku, je především uspokojení zákazníka, což je v současném tržním prostředí čím dál náročnější a složitější. Proto jsou pro podnikatele potřebné znalosti problematiky

marketingu. V tomto případě by součástí podnikatelského plánu měla být i marketingová strategie zahrnující kroky jako průzkum trhu, tj. průzkum zákazníka, konkurence, identifikace nových zákazníků a nových podnikatelských příležitostí. Dále by strategie měla zahrnovat analýzu možností podniku, která se často provádí pomocí SWOT analýzy zaměřené na odhalování silných a slabých stránek, příležitostí a rizik, měly by být stanoveny marketingové cíle a měl by být zpracován marketingový plán.

## **1.5 Marketingový plán**

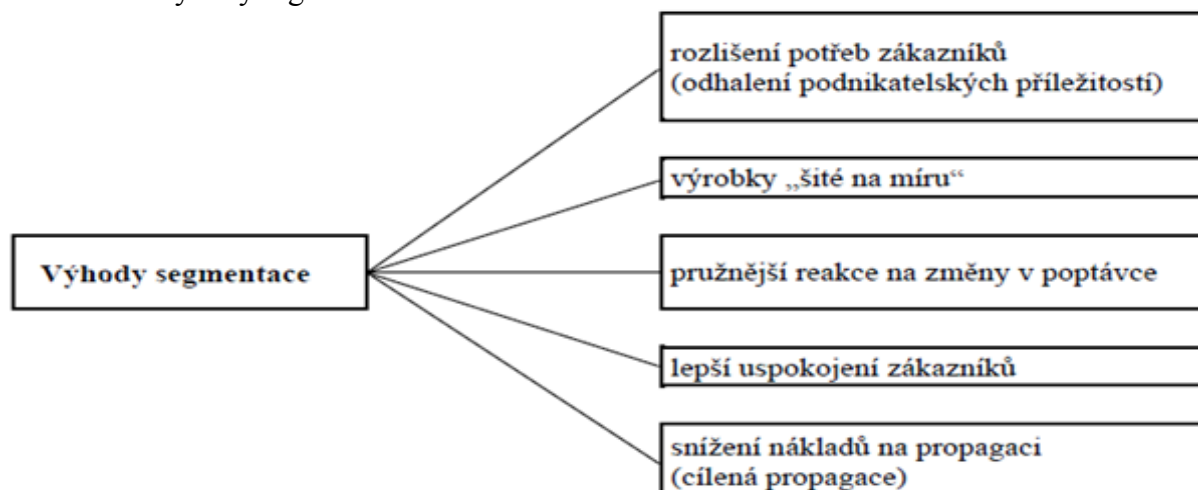
Pro úspěch podnikatelské činnosti je potřebný propracovaný marketing. Podstatu marketingu se pokoušejí vystihnout desítky různých definic. Tyto definice prezentují osobitá pojetí jednotlivých autorů a snaží se stručně vyjádřit, že marketing je integrovaný komplex činností zaměřených na trh. Cílem marketingu je stálý prodej se ziskem, podnikání může být úspěšné jen tehdy, když jsou zákazníci spokojeni (Boučková a kol., 1999, s. 8).

Dle Buriana (2010, s. 24) je marketing proces, jenž je založen na permanentním zkoumání trendů, potřeb zákazníků (poptávky), nabídky konkurence a její politiky, porovnávání s vlastními možnostmi, vytváření a přizpůsobování vlastní nabídky a její uplatňování na trhu.

Marketingový plán, který je výsledkem marketingového plánování, by měl obsahovat analýzu příležitostí a problémů, kterým musí podnik na trhu čelit, a cíle, kterých chce podnik dosáhnout (Boučková a kol., 1999, s. 22).

Důležitá je především orientace na zákazníka, zákazník je vždy na prvním místě. V současné době se potřeby účastníků cestovního ruchu a návštěvnické zvyklosti značně liší. Ačkoliv se od sebe lidé odlišují různými vlastnostmi, existují skupiny lidí s podobnými, pro ně typickými vlastnostmi. Proto je vhodné vždy pracovat s užším úsekem (segmentem) trhu, který spojují určité společné rysy, např. spotřební chování, důvod k cestě, druh cesty, výše útraty, věk apod. a zaměřovat na něj svoji nabídku.

Obrázek 1: Výhody segmentace trhu



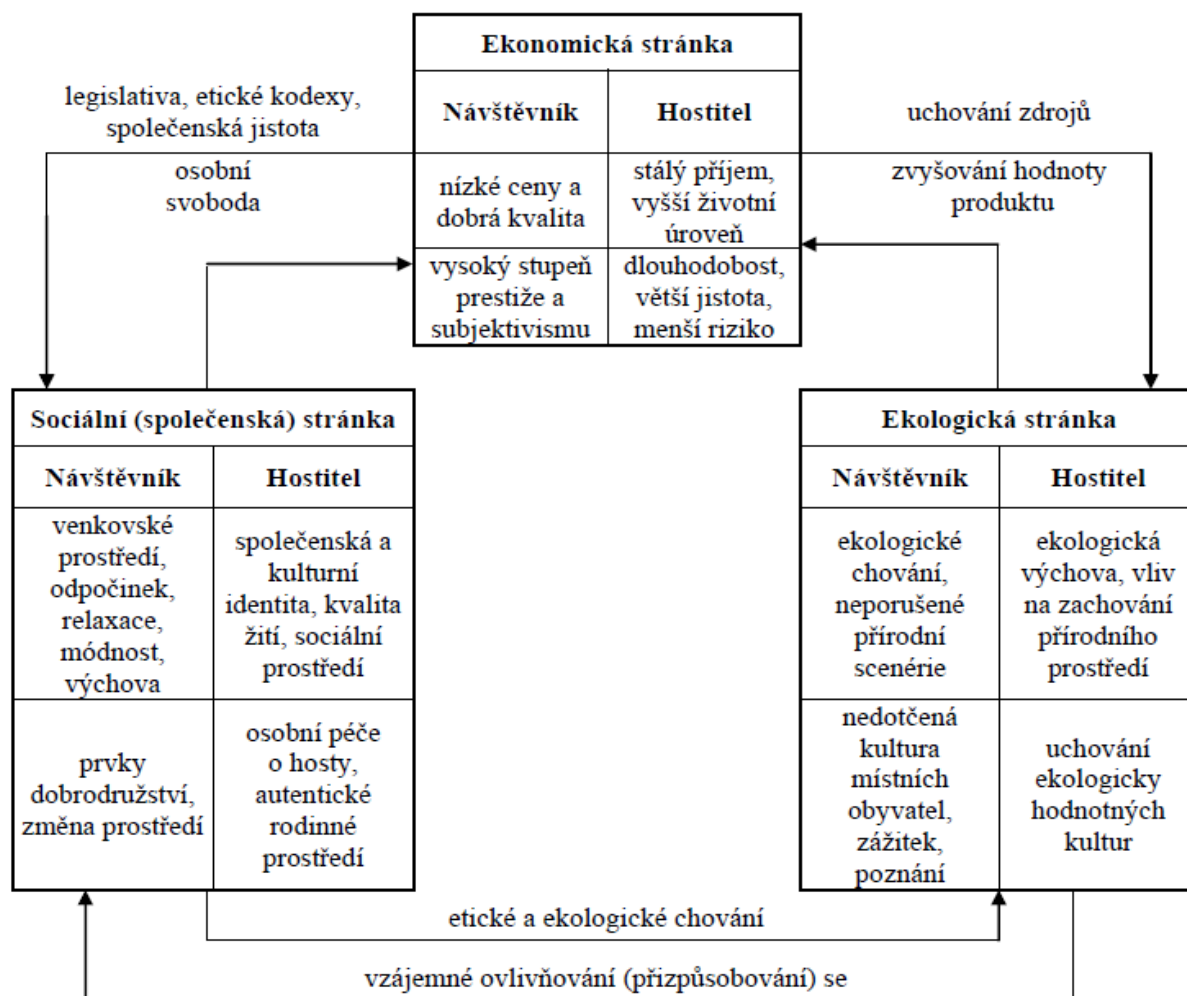
Zdroj: Šimková, 2008, s. 65

Pro segmentaci trhu jsou obvykle použity různé kombinace kritérií, např. geografická kritéria (dle místa původu), demografická (dle statistiky obyvatelstva), socioekonomická (dle příjmů, vzdělání a společenské třídy), podle účelu cesty a psychografická (dle postojů a názorů jednotlivců) (Šimková, 2008, s. 64).

Ubytování v soukromí je typické komorním, téměř rodinným zázemím a malou kapacitou. Má ohleduplný vztah k přírodě a krajině a pochopení pro individuální aktivity hostů. Specifickým rysem je také vstřícnost k hostům, hosté jsou považováni jako součást rodiny. Je tedy důležité vytvořit si profil potencionálních zákazníků.

K lepšímu pochopení vztahu návštěvník – hostitel poslouží obrázek 2, který znázorňuje potřeby a požadavky jednotlivých subjektů. Je vidět souvztažnost a vzájemné obohacení o ekonomické, společenské a ekologické hodnoty. Hostitel není izolován od aktuálního společenského dění a požadavků doby. Návštěvník nachází alternativu k převážně městskému způsobu života a způsob aktivního odpočinku, který vede k regeneraci psychických i fyzických sil.

Obrázek 2: Vztahy mezi návštěvníkem a hostitelem z hlediska udržitelného rozvoje cestovního ruchu



Zdroj: Šimková, 2008, s. 18

Kromě určení vztahu návštěvník – hostitel je výběr klientely také důležitý, protože představuje nejdůležitější součást nabídky služeb cestovního ruchu. Požadavky hostů se většinou řídí nabídkou služeb, znalost požadavků cílové klientely může usnadnit komunikaci s ní. Adekvátní je proto nabízet služby, které je poskytovatel ochoten zajistit vlastními silami anebo zprostředkovat, což zvyšuje pověst firmy a utvrzuje zákazníky o serióznosti podnikatele.

Vyplatí se mít určitý přehled o různých skupinách hostů, resp. o klientele, která má zájem o pobyt ve městě a o ubytování v soukromí. V úvahu připadá různorodý typ návštěvníků. Podle Škodové Parmové (2007, s. 18) se nabízí například následující rozdělení:

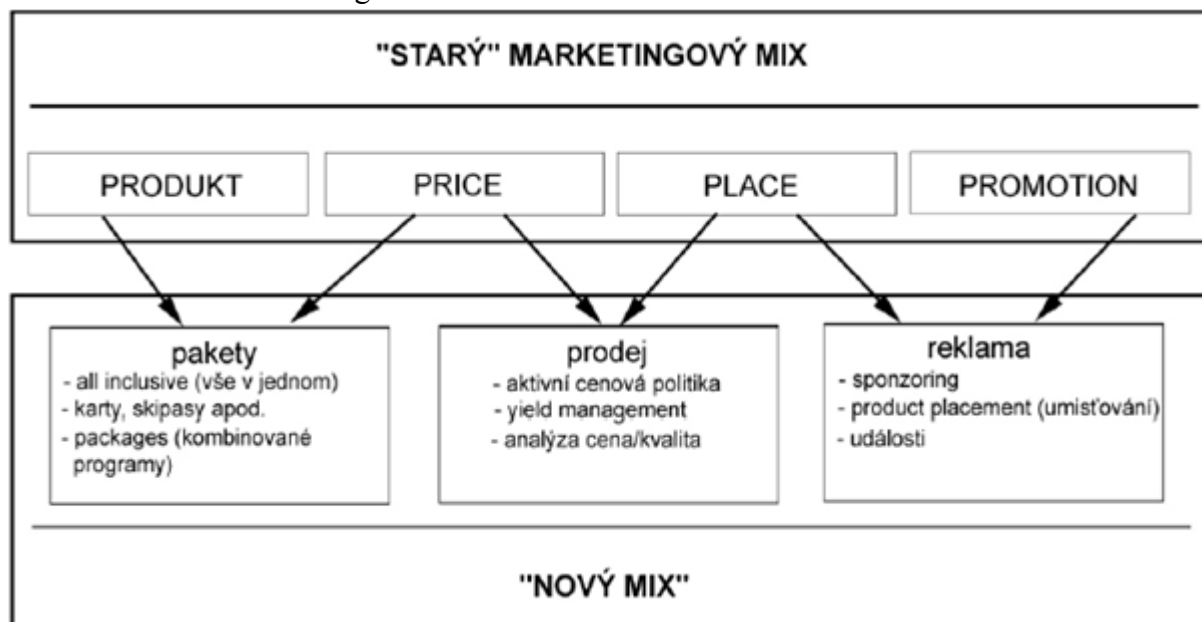
- sportovně založení lidé, pokud ubytovací zařízení či jeho okolí nabízí sportovní aktivity, pokud existuje možnost zapůjčení sportovních potřeb apod.,

- cykloturisté, kteří jsou v současnosti silnou skupinou, nepotřebují příliš technické zázemí, nicméně je pro ubytovatele vhodné vědět, kde je nejbližší cyklistický obchod, případně servis. Cykloturisté rádi organizují i tzv. hvězdicové výlety z města, kde jsou ubytováni, na zajímavá místa;
- milovníci přírody, pokud okolí disponuje zajímavou krajinou, pro tento typ hostů jsou charakteristické pěší túry za zajímavostmi kraje, pozorování zvěře, sbírání lesních plodů a obdivování místní přírody. Při této specializaci je vhodné znát naučné stezky v okolí, popřípadě upozornit na zvláštní události, např. hojnost druhů vodního ptactva na nedalekých rybnících;
- rodiny s dětmi, ty požadují především nabídku her a prostor pro děti. Ubytovatel by měl tedy nabízet prostory pro hry, nejlépe i venkovní možnosti ke hraní, vybavení pro děti, knihy, nejlépe pohádky a společenské hry, apod. Je-li to možné, může hostitel nabídnout rodičům hlídání dětí;
- starší lidé, kteří jsou dosud v pracovním poměru a požadují klidný dům se zahradou, možnost vzít s sebou oblíbeného mazlíčka, očekávají pokoje se sociálním zařízením a s možností turistických cest v okolí;
- důchodci, kteří upřednostňují poklidnou dovolenou v příjemném prostředí nerušeném hlukem, hledají pokoje s vlastním sociálním zařízením a možností sledování televize, popřípadě poslechu hudby, rádi využívají dobře značených turistických tras a rádi konají výlety do nepříliš vzdálených míst;
- individuální klientela (mladí lidé), domácí i zahraniční klientela.

Mezi klíčové pojmy marketingu patří marketingový mix, jehož cílem je sladit všechny složky a vytvořit ideální kombinaci. Jedná se o složky označované jako „4P“ – produkt, cena, distribuce a propagace (Boučková a kol., 1999, s. 99).

Jak již bylo zmíněno, v dnešní době je obtížné uspokojit potřeby všech zákazníků, proto se využívají podstatně složitější marketingové techniky, které kombinují tradiční postupy tak, aby byly pro zákazníka co nejlákavější. Uplatnění je typické především pro cestovní ruch, kde je marketingový mix rozšířen o složky lidé, vytváření balíků služeb, programová specifikace balíků služeb a spolupráce. Nový model marketingového mixu je znázorněn na obrázku 3 na s. 32.

Obrázek 3: Model marketingového mixu



Zdroj: Burian, 2010, s. 26

### 1.5.1 Nabídka produktu ubytování v soukromí

Při tvorbě jakéhokoli produktu cestovního ruchu si musí podnikatel uvědomit, jaký je klient, jak se chová, co požaduje. Požadavky klientů jsou mj. ovlivňovány faktory prostředí a faktory vyplývajícími z psychologických aspektů chování jednotlivců. Příkladem takových faktorů je globalizace, přístupnost a rychlost, tendence k návratu k přírodě a tradicím, požitkářství a zážitek, seberealizace a vlastní preference (Hesková a kol., 2006, s. 141).

V cestovním ruchu na sobě jednotlivé složky marketingového mixu závisí. K nabídce produktu proto bezprostředně patří nabídka balíku služeb. Tvorba balíku zohledňuje individuální přání zákazníka, specifických zákaznických segmentů a pomáhá podnikatelům zmírňovat výkyvy v nabídce a poptávce po službách. Příkladem můžou být motivační zájezdy, rodinná dovolená, zájezdy pro seniory, pro cyklisty, okružní jízdy, lodní zájezdy. S tímto úzce souvisí také programová specifikace služeb, cílem je vyvolat zájem o mimosezonní období u zákazníků, především mají eliminovat působení faktoru času a místa, zlepšovat rentabilitu poskytovaných služeb, využívat segmentační strategii a iniciovat kooperaci subjektů (Hesková a kol., 2006, s. 146).

Poskytovatel ubytování v soukromí by kromě ubytování měl nabízet i řadu doprovodných programů a pečovat o volný čas hostů. Měl by znát místní zvyklosti a vědět



o každé nové aktualitě, umožňuje to podnikateli být svou nabídkou výjimečný. V nabízených programech může podnikatel využít celou oblast z hlediska historického, kulturního a společenského zázemí. Mezi atraktivní záležitosti patří letní a zimní sporty, pěší turistika, procházky v lese, houbaření, sběr lesních plodin, cyklistika, koupání, v zimě pak lyžování, snowboarding či bruslení. Kromě okolní krajiny hrají roli rovněž historické, kulturní či přírodní atraktivity. Do tohoto okruhu lze zařadit místní pamětihodnosti (zámky, hrady, kláštery) nebo atraktivní přírodní lokality (krasové jeskyně, výskyt vzácných květin, rostlin a porostů) a ukázky tradičních řemesel.

Zpracované programy pro volný čas lze využít, pokud se ubytovaní hosté nudí, nebo když je špatné počasí, existují však hosté, kteří si nepřejí, aby byl jejich volný čas nějakým způsobem organizován, v takovém případě se musí ubytovatel přizpůsobit.

V dnešní době jsou zákazníci nároční, požadují především kvalitu poskytovaných služeb. Při výběru ubytování v soukromí je na prvním místě čistota zařízení následovaná pocitem bezpečnosti, pocitem pohodlí, lokalitou a cenovou úrovní. Za méně významnou se podle průzkumu potřeb zákazníků pro sektor hotelnictví zpracovaným agenturou Incoma GfK z roku 2010 považuje značka, resp. příslušnost k řetězci ubytovacích zařízení či kategorie zařízení vyjádřená počtem hvězdiček.

## 1.5.2 Cena ubytování v soukromí

Důležitým kritériem pro výběr ubytovacího zařízení je také cena. V České republice je ubytování v soukromí celkem levnou záležitostí a ve většině evropských zemí je rovnocennou alternativou k ubytování v soukromí v České republice. Bez stanovení ceny za poskytované služby v podstatě nelze začít podnikat.

Cena by měla zahrnovat všechny náklady, včetně nákladů na mzdu podnikatele. Zisk je potom stanoven jako rozdíl mezi cenou a celkovými náklady. Nelze opomenout ani to, že zisk podléhá zdanění. Zahrnout musíme i místní poplatky, jejichž vybírání je specifickou pravomocí obce a výnosy jsou potom příjmem obce. V České republice vybírání místních poplatků upravuje zákon České národní rady č. 565/1990 Sb., o místních poplatcích. Pro ubytování v soukromí stanovuje zákon tyto místní poplatky:

1. poplatek za lázeňský nebo rekreační pobyt, který platí fyzické osoby v lázeňských místech a v místech soustředěného cestovního ruchu. Od hostů jej pro obec vybírá ubytovatel a maximální sazba je 15 Kč za osobu a den;

2. poplatek z ubytovací kapacity se vybírá v zařízeních určených k přechodnému ubytování za úplat. Poplatek platí ubytovatel a maximální výše je 6 Kč za každé využití lůžko a den.

V souvislosti s cenou je adekvátní zmínit také poskytování a využívání slev a srážek, úvěrových podmínek apod. Cena může nejen usměrňovat proporce mezi nabídkou a poptávkou, ale může rovněž vytvářet tlak na vnitřní rezervy zařízení a vede zprostředkovaně k vyšší hospodárnosti a tedy i vyšší konkurenceschopnosti zařízení (Boučková a kol., 1999, s. 97).

Cílem je dosažení zisku, jehož výše je z velké části určena právě cenou. Ta musí být zajímavá pro zákazníky a musí obstát v konkurenci. Její stanovení je jednou z nejobtížnějších a zároveň nejdůležitějších skutečností, které musí podnikatel učinit.

V současné době se ceny za ubytování v soukromí (lůžko/noc) pohybují v cenových relacích uvedených v tabulce 2. Pro srovnání uvádím také cenové rozmezí za lůžko a noc v zařízeních poskytující ubytování v soukromí v roce 2005.

Tabulka 2: Cenové relace za ubytování v soukromí v roce 2005 a v roce 2012

Třída	Cenové rozpětí v Kč	
	r. 2005	r. 2012
★	100 – 250	250 - 450
★ ★	200 – 400	400 – 650
★ ★ ★	350 – 500	600 – 800
★ ★ ★ ★	nad 500	nad 800

Zdroj: Stříbrná, 2005, s. 50 a <http://www.hluboka.cz/ubytovani/privat>

Rozhodujícím aspektem marketingu je kromě ceny také místo – distribuce. Distribuce produktů cestovního ruchu, služeb pro využití volného času, ubytovacích a stravovacích služeb má dvě formy. Buď přímo od producenta k zákazníkovi, nebo nepřímo od producenta k zákazníkovi přes jednoho nebo více zprostředkovatelů začleněných do příslušného distribučního kanálu. Volba, zda využít jednu z daných možností či jejich kombinaci, závisí na nákladech na zprostředkování, na předpokládané míře úspěšnosti, stupni kontroly a na požadované úrovni služby (Swarbrooke, 2003, s. 63).

### 1.5.3 Marketingová komunikace poskytovatelů ubytování v soukromí

Vedle kvalitních služeb a péče o zákazníka je řešením, jak získat nové zákazníky, koncepční marketingová komunikace. J. Boučková a kol. (1999, s. 163) charakterizuje

marketingovou komunikaci jako každou formu komunikace, kterou podnikatelský subjekt používá k informování, přesvědčování nebo ovlivňování dnešních nebo budoucích, potenciálních zákazníků. Na jedné straně podnikatel informuje spotřebitele o své nabídce výrobků a služeb, jejich změnách apod. a na straně druhé mu marketingová komunikace umožňuje prosadit se v rozsáhlé nabídce konkurenčních výrobků a služeb a nabízet právě své služby. Existují dvě základní formy komunikace - osobní a neosobní (masová). Osobní komunikace je komunikací dvou či několika málo osob, její výhodou je okamžitá zpětná vazba, vyjádření skrytých vnitřních reakcí příjemce na sdělení, tj. neverbální komunikace (mimika, pohyb těla) a příjemce může získat osobním stykem větší důvěru ke komunikátorovi. Nevýhodami osobní komunikace jsou relativně vysoké vynaložené náklady v přepočtu na oslovenou osobu a oslovení velmi malého množství lidí.

Pro poskytovatele ubytování v soukromí je důležitější neosobní (masová) komunikace, protože je charakteristická tím, že sdělení předává velké skupině jednotlivců přibližně ve stejný okamžik. Za její výhody lze považovat oslovení značného množství lidí ve velmi krátkém časovém úseku, relativně nízké vynaložené náklady, rychlá změna zaměření či pružná reakce na změny trhu a prostředí. Mezi nevýhody patří velmi vysoké finanční prostředky a absence fyzické přítomnosti obou komunikujících stran.

Neosobní komunikační kanály jsou média, která přinášejí sdělení bez osobního kontaktu a zpětné vazby. Patří sem tištěná média (noviny, časopisy), vysílaná média (rádio, televize), obrazová média (billboardy, tabule, plakáty) a elektronická média (on-line služby, webové stránky, CD, DVD). Provozovatelé ubytování v soukromí využívají především reklamní tabule, vlastní internetové stránky, inzeráty v denících a časopisech, reklamní poutače u silnic, letáky nabízející vlastní služby či zařízení včetně doprovodných atraktivit území, aj. Kromě standardních forem reklamy lze využít také služeb turistických informačních center. Dobrou a účinnou formou propagace je doporučení známých.

V dnešní době je stěžejním marketingovým nástrojem internet. Svědčí o tom i průzkum efektivit komunikačních nástrojů využívaných v cestovním ruchu zveřejněný v časopisu „Strategie“ vydávaný společností Mladá fronta. V průzkumu z roku 2009 realizovaného mezinárodní agenturou DoubleClick byl zjištěn vliv jednotlivých reklamních kanálů na finální rozhodnutí o výběru ubytování nebo dovolené. Téměř 46 % respondentů uvedlo, že na jejich konečné rozhodnutí o výběru ubytování nebo dovolené měly největší vliv informace na webových stránkách daného ubytovacího zařízení. Dalších 10 % respondentů se

rozhodlo na základě internetové reklamy. Pro srovnání TV reklama měla na nákupní rozhodnutí vliv pouze 2,5 % a tištěná inzerce méně než 1 %.

#### 1.5.4 Provozovatelé ubytování v soukromí a jejich vzájemná spolupráce

Pro všechny obory cestovního ruchu jsou lidé velmi významnou složkou marketingového mixu. Člověk vystupuje ve dvou podobách, a sice jako zaměstnanec a jako zákazník. Při výběru zaměstnanců je nutné si uvědomit, že z důvodu nehmotnosti služby se zaměstnanec stává součástí nabízené služby, proto není rozhodující jen kvalita služby, ale také způsob chování pracovníků. Z hlediska zákazníků je důležité provedení marketingové segmentace (viz podkapitola o marketingovém plánu), která může pomoci k optimalizaci nabídky zaměřené na jednotlivé skupiny zákazníků.

Poskytovatelé ubytování v soukromí se o chod podniku starají většinou sami, nemají žádné zaměstnance. Přesto by měl být na rozvoj lidských zdrojů kladen velký důraz, protože kvalitní lidský potenciál ovlivňuje spokojenost návštěvníků. Proto by se majitelé ubytování v soukromí měli dále vzdělávat a účastnit se rekvalifikačních kurzů pro podnikatele.

Důležitá je i vzájemná spolupráce, typy kooperací mohou být ve formě horizontální a vertikální. Horizontální spolupráce představuje spolupráci ve stejné úrovni logistického pohybu produktů, např. kooperace poskytovatele ubytovacího zařízení a poskytovatele sportovních služeb. Cílem je zvýšit atraktivitu místa realizace služeb a zvýšit prodej. Vertikální kooperace sleduje logistický pohyb produktů na principu dodavatel – odběratel. Příkladem je franchising, který je rozšířen především v cestovním ruchu v oblasti ubytovacích služeb, rychlého stravování apod. Rozvoj partnerství a spolupráce na všech úrovních je nezbytným předpokladem pro efektivní realizaci rozvojových aktivit cestovního ruchu (Hesková a kol., 2006, s. 145).

## 2 METODIKA PRÁCE

Při zpracování diplomové práce byl použit metodický postup, který spočíval ve studiu informačních zdrojů o ubytování v soukromí, ve výběru vhodného střediska cestovního ruchu s kapacitami pro ubytování v soukromí, v provedení analýzy trhu služeb ubytování v soukromí, v identifikaci problémů ubytování v soukromí na základě provedené analýzy a jejich zhodnocení.

Prvním krokem zpracování diplomové práce je sběr informací a jejich studium. Klíčovým zdrojem jsou sekundární data, která jsem získala z odborné literatury vážící se k tématu, z internetových zdrojů, kterých bylo využito při zpracování východisek zkoumání na základě hloubkové rešerše informačních zdrojů, zjišťování statistických údajů atd. Střediskem cestovního ruchu s kapacitami pro ubytování v soukromí jsem pro vypracování diplomové práce zvolila významné jihočeské město Hluboká nad Vltavou. Při zjišťování charakteristiky města jsem vycházela z rozvojové koncepce a strategie, které mapují cestovní ruch v Jihočeském kraji, a ze studie zaměřené na rozvoj cestovního ruchu ve městě Hluboká nad Vltavou. Historické podrobnosti o městě jsem získala z dostupné literatury. V souladu s cílem diplomové práce je město Hluboká nad Vltavou podrobena analýze možností využití pro rozvoj cestovního ruchu, především analýze trhu ve vystižení nabídky a poptávky na trhu služeb ubytování v soukromí. Analýza potenciálu města Hluboká nad Vltavou znamená zaměření se na přírodní a antropogenní (uměle vytvořené) podmínky. Informace jsem shromáždila z dostupné literatury a z vhodných internetových zdrojů. Cestovní ruch ve městě by se nerozvíjel bez infrastruktury cestovního ruchu. Zdrojem aktuálních údajů o ubytovacích a stravovacích zařízeních, o kulturně-spoločenských, sportovních a jiných zařízeních jsou internetové stránky města Hluboká nad Vltavou.

Následná analýza umožňuje zjistit poptávku na trhu služeb ubytování v soukromí. Vycházela jsem z vlastního terénního šetření. Terénní šetření je charakteristické dvěma fázemi – přípravnou a realizační. V přípravné fázi jsem sestavila dotazník, nezbytný pro realizaci osobního dotazování založeného na přímém kontaktu s účastníkem cestovního ruchu (vzor dotazníku uveden v příloze 4). Metoda osobního dotazování umožňuje respondentovi pokládat doplňující otázky a respondent se naopak může dotazovat v případě nejasností. Vlastní dotazník obsahuje sedm otázek, přičemž poslední otázka se týká socio – demografických charakteristik respondenta (pohlaví, věk, kraj). Osobní dotazování proběhlo

v letních měsících roku 2012. Dotazníky jsem rozmístila do zařízení, které poskytují ubytování v soukromí v Hluboké nad Vltavou a za pomoci ubytovatele je hosté vyplňovali při jejich příjezdu či odjezdu. Cílem dotazování bylo zjistit aktuální situaci ubytování v soukromí v Hluboké nad Vltavou. Součástí analýzy trhu je i průzkum s majiteli ubytovacích zařízení v soukromí.

Po zpracování výsledků analýzy trhu služeb ubytování v soukromí ve vybraném středisku cestovního ruchu specifikuji nejpodstatnější problémy ubytování v soukromí a formuluji možnosti jejich řešení.

V závěru definuji výsledky vyplývající z analýzy nabídky a poptávky na trhu služeb ubytování v soukromí ve vybraném středisku cestovního ruchu a na základě toho potvrdím nebo vyvrátím v úvodu formulované pracovní hypotézy.

### 3 ANALÝZA NABÍDKY A POPTÁVKY NA TRHU SLUŽEB UBYTOVÁNÍ V SOUKROMÍ VE VYBRANÉM STŘEDISKU CESTOVNÍHO RUCHU – V HLUBOKÉ NAD VLTAVOU

Provedení analýzy trhu spočívá ve vystižení nabídky a poptávky na trhu služeb ubytování v soukromí. Při zjišťování nabídky cestovního ruchu analyzují potenciál města Hluboká nad Vltavou. Analýza je zaměřena na přírodní a antropogenní (uměle vytvořené) podmínky. Dále zmiňují infrastrukturu cestovního ruchu, konkrétně ubytovací a stravovací zařízení včetně ubytování v soukromí. Při zjišťování poptávky vycházím z vlastního terénního šetření a z průzkumu s majiteli ubytovacích zařízení v soukromí.

#### 3.1 Základní charakteristiky vybraného střediska cestovního ruchu

Pro účely diplomové práce jsem střediskem cestovního ruchu zvolila město Hluboká nad Vltavou, které je lákavou destinací cestovního ruchu. Město je součástí mikroregionu Budějovicko – sever, který je tvořen 12 obcemi v oblasti kolem řeky Vltavy. Geografické vymezení mikroregionu uvádí příloha 8.

Město Hluboká nad Vltavou se nachází v Jihočeském kraji na okraji českobudějovické kotliny, leží 10 km severně od Českých Budějovic a rozkládá se na obou březích řeky Vltavy. K Hluboké nad Vltavou patří kromě samotného města Hluboká nad Vltavou tyto části: Bavorovice, Hroznějovice, Jeznice, Jaroslavice u Kostelce, Kostelec, Líšnice u Kostelce, Munice, Poněšice, Purkarec. Počet obyvatel činil k 1. 1. 2011 4 953 osob. Starostou města je v současnosti Ing. Tomáš Jirsa.

Do města Hluboká nad Vltavou se návštěvníci nejlépe dopraví vlastním automobilem, autokarem či linkovou autobusovou dopravou provozovanou společností ČSAD Jihotrans. Podél nejfrekventovanější části města leží silnice II. třídy vedoucí z Českých Budějovic do Týna nad Vltavou a dále do Bechyně. Účastníci cestovního ruchu mohou využít i integrovaný dopravní systém Městské hromadné dopravy a z Českých Budějovic se dostat do Hluboké nad Vltavou a zpět spojem číslo 4. Nebo mohou využít vlakové dopravy, která protíná Hlubokou dvěma železničními stanicemi U Sudárny (směr České Budějovice – Plzeň) a Zámostí (směr České Budějovice – Praha).

Historie města Hluboká nad Vltavou je spjata s královským hradem Hluboká, který je dnes jedním z nejvyhledávanějších zámků České republiky. Tyčí se na severním okraji

budějovické rybníční pánve, na příkrém ostrohu nad řekou Vltavou. Původně královský hrad Froburg či Frohnburg, později zkomolený na Frauenberg, založil spolu s nedalekými Českými Budějovicemi v polovině 13. století král Přemysl Otakar II. Hrad nesloužil jen k upevnění královské moci v jižních Čechách, ale byl zároveň důležitým správním, vojenským a hospodářským střediskem okolních panovnických statků. Svůj dnešní název „Hluboká“ si hrad vysloužil dle tamějšího označení lesa až v průběhu 14. století.

Během staletí hrad několikrát změnil vlastníky, patřili k nim např. Vítkovci, Lobkovicové, Pernštejnové, významnějším byl Jan Adolf I. ze Schwarzenbergu, jehož rod zámek přestavěl do dnešní podoby v duchu romantické novogotiky podle vzoru anglického Windsoru. Po vystavění hradu začalo na úpatí hradního vrchu vyrůstat menší lidské sídliště, které bylo i přes nepříznivé podmínky rozvinuto v trhovou osadu. Osada vzniklá v podhradí Hluboké, s původním názvem Podhrad, byla povýšena na městečko v roce 1469 Vilémem z Pernštejna. Městem se Hluboká nad Vltavou, která vznikla spojením osad Podhrad, Hamr, Podskalí a Zámostí, stala císařským rozhodnutím z roku 1907.

V dnešní době je Hluboká nad Vltavou proslulá především svým krásným, v noci osvětleným zámekem, ale mezi její skvosty patří mnoho dalších návštěvnických atraktivit, které jsou jmenovány v dalším textu.

### **3.2 Přírodní podmínky rozvoje cestovního ruchu v Hluboké nad Vltavou**

Přírodní zajímavostí je rybník Bezdrev u Hluboké nad Vltavou, který patří k největším rybníkům v České republice. Byl vybudován před rokem 1490 proslulým stavitelem rybníků z Pardubicka, Vilémem z Pernštejna. Rybník je využíván ke koupání a rekreaci.

Přírodní koupání lze realizovat ve vyhlášeném autokempinku Křivonoska, který je vybaven různými typy chatiček. Kemp je situován do pěkného prostředí okolních lesů a rybníků a vytváří tak ideální podmínky pro rekreaci, především pro rodiny s dětmi.

Na okraji města se nachází Munický rybník, který není určen ke koupání, ale doporučuje se prohlédnout si přírodní scenérii kolem něj. Stezka vede do zoologické zahrady, k loveckému zámečku Ohrada kolem Židovského hřbitova a do jezdeckého areálu Vondrov. Je to vhodný způsob pro příjemnou procházku či projížďku na kole a je možné napojení na další vyznačené cyklistické a turistické trasy.



V již zmíněném centru jezdeckého sportu, Dvůr Vondrov, si na své přijdou i milovníci hippoturistiky, kteří jsou jistě názoru, že nejkrásnější pohled na svět je z koňského sedla. Mimo jiné se zde každoročně konají parkurové závody.

Město Hluboká nad Vltavou a jeho okolí je protkáno cyklistickými trasami a stezkami. Jednou z nejnavštěvovanějších cyklistických stezek je Vltavská cyklostezka EuroVelo 7, zejména úsek Hluboká nad Vltavou - České Budějovice. Nově je vybudovaná stezka do Purkarce, jejíž trasa vede přírodní scenérií v blízkosti Staré obory, prochází přírodní rezervací Karvanice, kolem skalnatého výběžku Baba s výhledem do údolí až ke zřícenině Karlova Hrádku. V Purkarci lze navštívit Muzeum voroplavby či si prohlédnout kostel ze 13. století. Stezka je vybavena odpočívadly a naučnými tabulemi. Tipy na pěší a cyklo výlety v okolí Hluboké nad Vltavou s lehkou náročností lze nalézt v příloze 9, střední a těžké trasy jsou k dispozici na webových stránkách města Hluboká nad Vltavou.

Skutečným zážitkem může být pro účastníky cestovního ruchu vyhlídkový let, poskytovaný blízkým letišťem Hosín, či výlety na parníku po řece Vltavě, které jsou v nabídce od listopadu 2012. Jsou možné okružní vyhlídkové plavby, které umožňují jedinečný pohled na přírodní krásy této oblasti, nebo se pravidelně (dle jízdního řádu) uskutečňují plavby z Českých Budějovic přes komoru v Českém Vrbném na Hlubokou a zpět. Přístaviště v Hluboké nad Vltavou je vzdáleno cca 1,5 km od centra v těsné blízkosti mostu přes Vltavu.

Jedinečnou novinkou je vyhlídkový vláček, který každý den v červenci a srpnu vyráží po památkách a úchvatných scenériích Hluboké nad Vltavou.

### **3.3 Antropogenní podmínky rozvoje cestovního ruchu v Hluboké nad Vltavou**

Hluboká nad Vltavou je charakteristická stále se zvyšujícím potenciálem cestovního ruchu. Všeobecnou proslulost vyvolal hlavně zdejší překrásný novogotický zámek. Není jediným, čím se město může pochlubit. Hluboká nad Vltavou je rozvíjející se město, které podporuje místní podnikatelské aktivity a nabízí široké možnosti kulturních a sportovních příležitostí. Návštěvníci města si mohou vybrat služby atraktivních ubytovacích a stravovacích zařízení. Své služby zde poskytuje 9 hotelů, 4 penziony, 5 kempů, 3 turistické ubytovny, více jak 20 možností ubytování v soukromí, 30 restaurací, 6 pohostinství, vinárny, kavárny, bary a samoobslužné zařízení typu bufet. V Hluboké nabízí své služby hojný počet zařízení, které jsou dostupné jak pro místní obyvatelstvo, tak pro návštěvníky. Řadíme sem

Českou poštu, Českou spořitelnu, lékárnou, knihovnu, 3 směnárny, čerpací stanici, autoopravnu, zahradnictví. Dále zde působí praktický a veterinární lékař, školská zařízení, ať už mateřská či základní škola. Nachází se tu i mezinárodní škola (Townshend International School) a Střední odborné učiliště elektrotechnické. Mezi významné firmy situované v Hluboké nad Vltavou lze jmenovat např. Lesy Hluboká nad Vltavou a.s. (lesnické práce), Rybníkářství Hluboká a.s., Stavitelství Karel Vácha a syn s.r.o., Agriprod, s.r.o. (zemědělská výroba), A. W. Faber Castell ČR s.r.o. (výroba plastových a kancelářských potřeb), Montera s.r.o. (výroba plastových oken a dveří).

### 3.3.1 Kulturně historické pamětihodnosti

Nejvyhledávanějším cílem v Hluboké nad Vltavou je bezpochyby Státní zámek Hluboká, který byl blíže zmíněn v úvodu třetí kapitoly.

V těsné blízkosti zámku se nachází Alšova jihočeská galerie nazývaná podle malíře Mikoláše Alše, jde o jediné muzeum umění v jihočeském kraji, jejím sídlem je někdejší neogotická jízdárna zámku Hluboká nad Vltavou. V galerii je soustředěna proslulá kolekce gotického umění z jižních Čech a Šumavy.

K obohacení kulturního života města přispívá i Galerie Knížecí dvůr, kde jsou prezentovány díla současných výtvarníků.

K dalším památkám města patří novogotický kostel sv. Jana Nepomuckého, který se nachází přímo v centru Hluboké nad Vltavou.

Lovecký zámek Ohrada - muzeum lesnictví, myslivosti a rybářství patří mezi nejstarší muzea a je možno zde shlédnout rozsáhlé sbírky loveckých trofejí, myslivecké exponáty a expozici dokumentující vývoj rybářství a proslulého jihočeského rybníkářství. V těsné blízkosti objektu se nachází zoologická zahrada, kde je k vidění přes 150 druhů živočichů. Mezi zajímavé expozice patří vodní ptáci a chov vydry říční.

Po celý rok lze navštívit kulturní centrum Panorama, které promítá řadu filmů či pořádá významné společenské akce. Působí zde i divadelní ochotnický soubor KŘÍŽáci, který každoročně připravuje novou divadelní hru. V roce 2013 bylo na programu „Strašidlo Cantervillské“ od Oscara Wilda.

Návštěvníci se mohou účastnit různých akcí pořádaných městem. Zmínit můžeme jihočeské slavnosti vína, rybářské či myslivecké slavnosti, hudební festivaly, divadelní představení na zámku, večerní prohlídky zoo apod.

V blízkosti Hluboké nad Vltavou stojí Skelná huť, jedná se o malou sklárnu s výrobou běžného sortimentu skla jako sklenky, vázičky, těžítka nebo různé dekorační předměty.

### 3.3.2 Sportovně-rekreační zařízení

Pestrou škálu kulturních aktivit doplňují sportovně-rekreační možnosti. Hluboká nad Vltavou nabízí široké spektrum sportovního vyžití. Za zmínku stojí 18-ti jamkové golfové hřiště. Golf klub Hluboká nad Vltavou se řadí k největším v celé republice (68 ha). Areál nabízí možnost tréninku s profesionálními trenéry, půjčovnu, úschovnu či opravnu golfového vybavení, možnost pořádání turnajů, odborné poradenství v oblasti golfové výbavy pro začátečníky i pokročilé a příjemnou restauraci.

Sportovně založeným návštěvníkům je k dispozici sportovní areál zahrnující tenisové kurty, baseballová hřiště, hřiště na plážový volejbal, stolní tenis, pétanque, badminton, či dětské hřiště.

Nově vybudovaným zařízením je lanové centrum Adrenalin park se spoustou atrakcí, mezi velmi oblíbené patří kromě samotného lanového centra více jak dvousetmetrový přejezd přes celý areál „Big Flying Stork“, obří jedenáctimetrová houpačka „Big Swing“, „bungee trampolína“, skákacích boty (Powerriser) nebo jednokolky nebo si návštěvníci mohou pouze odpočinout a občerstvit se v přilehlé restauraci.

V Hluboké nad Vltavou se nachází i městské koupaliště. Jde o menší aquapark se dvěma bazény, tobogánem, skluzavkami a vířivkami. Vedle městského koupaliště byla vybudována nová bowlingová herna nesoucí název AQUA Bowling, která patří k nejmodernějším v jižních Čechách.

Novým, zcela ojedinělým dílem se stalo RRC – regenerační a relaxační centrum, které svým klientům nabízí chvíle odpočinku a relaxace. RRC Hluboká se pyšní nejen luxusním pětihvězdičkovým hotelem, ale také veškerým komfortem „Fitness, Wellness & Balneo“ služeb, které by mělo moderní wellness centrum nabízet. Hosté mají možnost využít relaxační bazén, vířivku, saunu či odpočinkovou zónu s lehátkou a velké množství různých procedur. Ve městě Hluboká nad Vltavou jsou relaxační centra budována nejen samostatně, ale také jako součást místních hotelů, např. relaxační a fitness centrum a beauty salon v hotelu Parkhotel Hluboká nad Vltavou, fitness centrum, solárium a relax v hotelu Štekl nebo relaxační centrum v hotelu Podhrad.

### 3.3.3 Infrastruktura cestovního ruchu

Návštěvníci Hluboké nad Vltavou si mohou vybrat z nabídky služeb ubytovacích a stravovacích zařízení lokalizovaných v Hluboké nad Vltavou. Počet hromadných ubytovacích zařízení celkem, jejich kapacity a návštěvnost jsou součástí přílohy 6. Místní statistika cestovního ruchu však není dostačující. Statistický úřad, ani samotné město nedokumentuje přesný počet lůžkových kapacit ubytovacích zařízení, ani přenocování návštěvníků. Hluboká nad Vltavou nemá k dispozici ani potřebná statistická data ohledně ubytování v soukromí. Na základě neměnného počtu ubytovacích zařízení v roce 2011 lze předpokládat, že ani počet lůžek se nezměnil. Co se týče ubytování v soukromí, je situace v počtu lůžek a počtu pokojů konstantní. V současné době je ve městě 25 možností ubytování v soukromí.

Potřeby, očekávání a rozvoj ubytování v soukromí ve městě Hluboká nad Vltavou je důležitý a měl by přitáhnout co nejvíce návštěvníků. Je třeba, aby ti, kteří jsou odpovědní za rozvoj cestovního ruchu ve městě, měli stejný cíl a dokázali operativně řešit problémy a řídit cestovní ruch. Termínem pro řešení řízení organizace cestovního ruchu v regionu je „destinační management“. V manuálu rozvoje cestovního ruchu pro Jihočeský kraj je jako slabá stránka Jihočeského kraje zmíněna neexistence destinačního managementu. Organizace a řízení cestovního ruchu funguje na úrovni obcí, které se sdružují za účelem cestovního ruchu, dopravy, životního prostředí, sociální infrastruktury apod. Cestovní ruch ve vybrané oblasti je řešen v rámci Městského úřadu Hluboká nad Vltavou, odbor ekonomický a správy majetku. Město má zpracovaný Program rozvoje (Strategii rozvoje), který je kromě cestovního ruchu zaměřen i na další oblasti, jako je např. kvalita života, partnerství a lidské zdroje. Dalšími organizacemi, jejichž působení může ovlivnit úroveň a rozvoj cestovního ruchu v kraji, jsou Svazek měst a obcí Jihočeského kraje (SMOJK), Sdružení obcí Budějovicko – sever a Místní akční skupina Hlubocko – Lišovsko.

#### **Ubytovací zařízení v Hluboké nad Vltavou vyjma ubytování v soukromí**

V dalším textu jsou uvedena ubytovací zařízení seřazená do kategorií respektující „Oficiální jednotnou klasifikaci ubytovacích zařízení České republiky“.

Hotel Parkhotel Hluboká nad Vltavou se nachází pouhých 300 metrů od centra města a je certifikovaný jako čtyřhvězdičkový (většina provozovatelů hotelů hvězdičky uvádějí, certifikovány však nejsou). Svým klientům nabízí zázemí nejen pro ubytování, ale i pro

stravování či konání různorodých akcí včetně svateb, orientuje se i na relaxační vyžití. Hotel disponuje 62 pokoji s komfortním vybavením. K dispozici jsou konferenčními prostory vhodné pro firemní akce, kongresy, večírky či semináře. Stravování poskytuje restaurace Park a stylová restaurace Lovecká chata s krbem, loveckou tematikou a výhledem na Munický rybník. Součástí areálu je relaxační centrum a velkokapacitní kamerově střežené parkoviště.

Hotel Záviš z Falkenštejna se nachází přímo v centru Hluboké nad Vltavou, nabízí ubytování ve 28 pokojích. Všechny pokoje poskytují pohodlí odpovídající standardům čtyřhvězdičkového hotelu. Přímo součástí hotelu je několik stravovacích středisek. Hosté mohou využít multifunkční sál, restauraci Na Růžku a vinárnu Šatlava s bohatou nabídkou kvalitních vín.

Hotel Podhrad je lokalizován v samotném centru města Hluboká nad Vltavou a poskytuje svým hostům pohodlí a komfort v 70 pokojích a 4 luxusních apartmánech o celkové kapacitě 167 lůžek. Hotelové pokoje jsou stylově vybaveny a odpovídají standardům čtyřhvězdičkového hotelu. Útulná atmosféra hotelu je doplněna o stylový restaurant a caffè bar v přízemí hotelu.

Hotel Knížecí Dvůr se nachází na náměstí v blízkosti hotelu Podhrad. Budova původně sloužila potřebám úřadu schwarzenberského knížecího dvora. V současné době nabízí hotel ubytování v 18 pokojích a 1 apartmá o celkové kapacitě 42 lůžek. Ubytování hosté mohou v objektu Knížecího Dvora navštívit místní galerii nebo kliniku tradiční čínské medicíny, která je zaměřena na kožní nemoci, zdravý životní styl a při své činnosti využívá ryze přírodní postupy.

V těsné blízkosti zámku je zasazen romantický hotel Štekl. K dispozici je 5 apartmá, 13 královských a 26 zámeckých pokojů zařízených ve stejném stylu jako je interiér zámku Hluboká nad Vltavou. Ani jeden ze 44 pokojů není stejný, díky své velikosti a architektonickému řešení má každý svou osobitou atmosféru. Součástí hotelu je restaurace „Pánů z Růže“, kterou reprezentuje elegantní prostředí a nabídka mezinárodní i české kuchyně a samozřejmě výběr českých i zahraničních vín. Noblesní je i wellness centrum vybavené finskou saunou, krytým bazénem s vodopádem a protiproudem, solárium, whirlpoolem a nadstandardní posilovnou s kvalitními přístroji Technogym. Hotel Štekl je originálním místem pro pořádání svatebních hostin, rautů nebo banketů, rodinných oslav, svatebních hostin a obchodních setkání.

Sporthotel Barborka se nachází na okraji města, od centra je vzdálen jeden kilometr. Hotel disponuje 2 – 3 lůžkovými pokoji s vlastním sociálním zařízením a připojením k internetu. V areálu se lze ubytovat mimo jiné i v bungalovech, vlastních stanech či ubytovně.

Relaxační a regenerační centrum je nově otevřený hotel, který nabízí svým hostům krytý bazén, fitness centrum a několik lázeňských zařízení. Hosté si mohou vychutnat masáže nebo relaxovat ve finské sauně či vířivce. Hotel splňuje standardy odpovídající pětihvězdičkovému hotelu.

Hotelový komplex Tennis Center Martin Damm s kapacitou 50 lůžek nabízí komfortní 2 a 3 lůžkové pokoje, rodinná apartmá a restauraci s venkovní terasou a barem. Především se jedná o zařízení nabízející široké spektrum sportovního vyžití. V těsné blízkosti se nachází hotel Milan Vopička, který rovněž nabízí komfortní 2 a 3 lůžkové pokoje, rodinná apartmá a restauraci s venkovní terasou a barem. V komplexu se nachází 4 tenisové kurty.

Hotel Bakalář stojí na hlavní třídě, poskytuje příjemné ubytování a restauraci pro 50 osob. V letních měsících je k dispozici venkovní zahrádka.

Penzion KA.PR nabízí ubytování odpovídající standardům tříhvězdičkového hotelu ve 12 pokojích, z čehož je jeden jednolůžkový, 8 dvoulůžkových, 2 čtyřlůžkové typu duplex a jeden čtyřlůžkový suite. Celková kapacita penzionu je 29 lůžek.

Penzion L-Club je umístěn na předměstí Hluboké nad Vltavou u mostu přes řeku Vltava. Penzion nabízí ubytování ve dvou až čtyřlůžkových pokojích, 50 m vzdálený od penzionu je depandance, kde se nabízí další možnost ubytování. Součástí penzionu je restaurace s kapacitou 60 míst a bar s posezením.

Penzion V Zátocce je rodinný penzion ležící na břehu Hněvkovické vodní nádrže na kraji malebné jihočeské obce Purkarec asi 8 km severně od Hluboké nad Vltavou. V penzionu jsou k dispozici čtyři pokoje, dva třílůžkové a dva čtyřlůžkové. Celková kapacita penzionu je pro 14 osob. V areálu penzionu je parkoviště, tenisový kurt a krytý bazén. V zadní části zahrady je vybudovaná pergola s krbem a příjemným výhledem na přehradu.

Penzion Vltavan se rovněž nachází v klidné vesničce Purkarec. K dispozici jsou dvou až šestilůžkové apartmány vybavené vlastní kuchyňkou a sociálním zařízením. V penzionu se nachází také hospůdka.

V okolí města Hluboká nad Vltavou se nachází pět kempů, jsou situované v blízkosti vodních ploch, především na okraji druhého největšího rybníka Bezdrev. Všechny kempy

patří mezi sezónní zařízení. Nejznámějším je Křivonoska, nachází se 2 km od Hluboké nad Vltavou směrem na Týn nad Vltavou. Ubytování je možné v 2 - 4 lůžkových chatách, v areálu jsou místa pro karavany a stany, kemp je vybaven společným sociálním zařízením a kuchyňkou, volejbalovým hřištěm, dětským hřištěm a disponuje i jiným sportovním vybavením (golf, stolní tenis).

Turisticky atraktivní je restaurace Bezdrev nacházející se u stejnojmenného rybníka a od města Hluboké nad Vltavou vzdálená necelé 3 km. Kemp Bezdrev nabízí ubytování s kompletními službami a vybavením.

V těsné blízkosti je situován autokemping Hoch. Je rovněž obklopen přírodou. Ubytování je v čtyřlůžkových chatkách, vlastních karavanech a stanech.

V romantické jihočeské krajině na břehu rybníka Bezdrev se nachází také sezónní zařízení Yacht CLUB dim Bezdrev. V areálu yacht clubu je výborná restaurace a návštěvníci mají možnost využít nemalé množství rekreačních a sportovních aktivit (jachting, plavání, míčové hry, cyklistika, turistika).

V blízkém okolí je lokalizován kemp Kostelec, který nabízí místa pro stany a karavany.

Dále jsou v Hluboké nad Vltavou tři turistické ubytovny - Baseball & Softball club, který poskytuje příjemné ubytování v pěti pokojích o kapacitě 35 lůžek se sociálním zařízením na chodbě a stravováním v klubové restauraci, Střední odborná škola elektrotechnická (SOŠE) nabízející ubytování a stravování v průběhu celého kalendářního roku, SOŠE se nachází nedaleko vlakového nádraží směr České Budějovice – Plzeň v klidné části vzdálené asi 3 km od města Hluboká nad Vltavou. K dispozici jsou 2 a 3 lůžkové pokoje. S celkovou kapacitou 31 lůžek je hostům k dispozici také ubytovna Sporthotelu Barborka.

Přehled, který srovnává ceny za ubytování jednotlivých ubytovacích zařízení v Hluboké nad Vltavou, jsem zpracovala do přehledné tabulky 19 a je součástí přílohy 5.

### **Stravovací zařízení v Hluboké nad Vltavou**

Stravovací zařízení v Hluboké nad Vltavou jsou rovněž součástí infrastruktury cestovního ruchu ve městě Hluboká nad Vltavou. Kompletní přehled je uveden v příloze 3.

### **3.4 Nabídka ubytování v soukromí v Hluboké nad Vltavou**

Předmětem diplomové práce je ubytování v soukromí. V dalším textu uvádím výčet ubytovacích zařízení v soukromí a důležité charakteristiky shrnuté do uceleného textu.

Kompletní přehled ubytování v soukromí s podrobným popisem, fotodokumentací a přehlednou tabulkou s celkovým počtem ubytovacích zařízení v soukromí a kapacitu ubytování v soukromí je uveden v příloze 2.

- |                                |                                  |
|--------------------------------|----------------------------------|
| 1. Apartmá Hluboká nad Vltavou | 11. Penzion Marcela Radová       |
| 2. Apartmá Vácha               | 12. Penzion U Švehlů             |
| 3. Apartmán Anna               | 13. Privát Adamová Eliška        |
| 4. Apartmán Hamry 422          | 14. Privát Jan Frdlík            |
| 5. Apartmán Marie Machová      | 15. Privát Jana Mašková          |
| 6. Apartmán No. 455            | 16. Privát Jaromír Obst          |
| 7. Penzion BC                  | 17. Privát Jitka Bezděková       |
| 8. Penzion Dračí doupe         | 18. Privát Josef Chalupa         |
| 9. Penzion Fanny               | 19. Ubytování Dagmar Fajtllová   |
| 10. Penzion Kalivoda           | 20. Ubytování Kristina Švrčinová |

Dále zmiňuji ubytovací zařízení poskytující ubytování v soukromí, které se nachází v blízkém okolí města. Vzdálenost jednotlivých obcí je 3 km a více. Jedná se o ubytování v soukromí v jihočeských vesničkách Jeznice, Purkarec a Bavorovice.

21. Chalupa Jeznice leží mezi vesnicemi Purkarec a Litoradlice na levém břehu Vltavy.
22. Chalupa Purkarec se nachází v malebné vesnici Purkarec u řeky Vltavy. Oblast je vhodná zejména pro rybaření.
23. Pelikán Purkarec se nachází v půvabné jihočeské obci Purkarec, na břehu Hněvkovické přehrady, cca 8 km severně od Hluboké nad Vltavou.
24. Privát Josef Musil nabízí ubytování ve vesnické chalupě v Jeznici.
25. Privát Vladimír Dvořák nabízí ubytování v rodinném domě v klidné jihočeské vesničce Bavorovice.

### **Základní údaje o ubytování v soukromí v Hluboké nad Vltavou**

Ve městě Hluboká nad Vltavou a blízkém okolí se nachází 25 ubytovacích zařízení poskytující ubytování v soukromí, z toho pět ubytovacích zařízení v soukromí leží mimo město, tzn. v nejbližším okolí, ale minimálně 3 km vzdálených od centra Hluboké nad Vltavou. Ze zbylých 20 ubytovacích zařízení v soukromí pouze sedm leží přímo v centru Hluboké nad Vltavou, ostatních 13 je situováno blíže okraji města se vzdáleností cca. 1 km od centra. Pro tato ubytovací zařízení v soukromí je typické klidné prostředí, obtížná je ale dopravní dostupnost. Cestující by pro bezstarostnou cestu měli zvolit osobní automobil.



Parkovací možnosti, minimálně dvě parkovací místa pro hosty poskytuje 23 ubytovacích zařízení v soukromí. Problém s parkováním mají pouze ubytování v Apartmánu Anna a penzionu Dračí doupe. Tato ubytovací zařízení v soukromí se nachází přímo v centru města, hosté mohou využít centrální parkoviště pro veřejnost. Není však zajištěna bezpečnost, parkoviště je placené a není hlídáno.

Důležitým aspektem na trhu ubytovacích služeb v Hluboké nad Vltavou je cena poskytovaných služeb. Ubytování v soukromí má dobré předpoklady, protože konkurenční ubytovací zařízení v Hluboké nad Vltavou nabízí poměrně dražší ubytování. Záporným aspektem ubytovacích zařízení v soukromí je, že 16 z celkových 25 ubytovatelů poskytující ubytování v soukromí požaduje zaplacení rezervačního poplatku předem nebo vyžaduje zálohu ve formě kauce, která je na konci pobytu vrácena.

Ubytování v soukromí v Hluboké nad Vltavou se liší určitými charakteristikami a vybavením, kterým disponují. Dále zmiňují konkrétní charakteristiky platné pro ubytování v soukromí v Hluboké nad Vltavou, podrobně je souhrn těchto důležitých znaků uveden v příloze 2. Z vypsanych charakteristik vystihují základní, např., že 18 z 25 ubytovacích zařízení v soukromí nabízí připojení k internetu. Místnost pro úschovu kol a sportovního náčiní mohou hosté nalézt v 7 ubytovacích zařízení v soukromí, dětský koutek pouze v pěti objektech. Šestnáct poskytovatelů ubytování v soukromí disponuje zahradou, venkovním nábytkem a krbem a nabízí tak hostům možnost venkovního posezení. Bazén mají k dispozici čtyři ubytovací zařízení v soukromí. V šesti objektech jsou nekuřácké prostory. Dva majitelé ubytování v soukromí nedovolují návštěvu domácích zvířat. A pouze ve dvou ubytovacích zařízeních v soukromí je bezbariérový přístup, konkrétně se jedná o apartmán Marie Machové a penzion Marcely Radové.

V Hluboké nad Vltavou spolupracují ubytovací zařízení v soukromí s místním informačním centrem, což je pozitivem pro rozvoj ubytování v soukromí i pro rozvoj nabídky služeb obecně. Město Hluboká nad Vltavou má pro rok 2014 mezi jiným v plánu zmodernizovat a dále podporovat interaktivní informační centrum.

Co se týče legislativního rámce podnikání, pro poskytovatele ubytování v soukromí v Hluboké nad Vltavou platí odvod poplatků do místního rozpočtu. Jedná se o poplatek z ubytovací kapacity, maximální výše je 6 Kč za každé využití lůžko a den, a poplatek za rekreační pobyt, který od hostů vybírá ubytovatel, maximální sazba je 15 Kč za osobu a den.

Dále musí provozovatelé ubytování v soukromí počítat s daňovým zatížením, v současné době činí snížená sazba DPH, které podléhají ubytovací služby, devět procent.

### **Stavební a technické požadavky na provozovnu ubytování v soukromí**

Každé ubytovací zařízení v soukromí je zvenčí viditelně označeno obchodním jménem, identifikačním číslem, jménem a příjmením osoby odpovědné za činnost provozovny a provozní dobou. V některých případech není vhodně označena příjezdová cesta, tedy správný směr, kterým by se měli návštěvníci ubírat do vybraného ubytovacího zařízení v soukromí. Správná navigace a dostatečné označení ubytování v soukromí je pro poskytovatele ubytování v soukromí důležité z důvodu přilákání co nejvíce zákazníků.

V Hluboké nad Vltavou se nachází dvě ubytovací zařízení v soukromí, která disponují společenskou místností. Jedná se o Apartmá Hluboká a penzion Kalivoda, jejichž společenské místnosti jsou vybaveny velkým stolem a židlemi nejméně pro 10 osob, sedací soupravou, křesly a TV a jsou zpřístupněny všem ubytovaným hostům. V Apartmá Hluboká je navíc součástí společenské místnosti posilovací koutek a stolní fotbálek. Ostatní ubytování v soukromí nabízí společný obývací pokoj, který však není vždy přístupný pro všechny návštěvníky a nedisponuje velkou kapacitou, je určen vždy maximálně pro 5 osob. Dle výkladového slovníku cestovního ruchu (Pásková, Zelenka, 2002, s. 274) je společenská místnost, též klubovna označena jako „vyčleněný společný pokoj pro hosty s místy pro sedění v ubytovacím zařízení, často vybavený televizním přijímačem“.

Hygienické zařízení se nachází v každém ubytovacím zařízení v soukromí. V dnešní době vyžadují ubytovaní hosté soukromí, čemuž vyhovuje vlastní hygienické zařízení. V Hluboké nad Vltavou jsou ubytovací zařízení v soukromí, která nemají prostory k vybudování samostatných hygienických zařízení. Pro ubytovací zařízení v soukromí, která nenabízí možnost vlastního hygienického zařízení, je adekvátní tuto situaci zhodnotit, případně podstoupit náležité změny v přestavbě objektu a vybudování samostatného hygienického zařízení pro každou obytnou jednotku.

Všechny ubytovací zařízení v soukromí v Hluboké nad Vltavou jsou provozovány v objektech, které jsou v osobním vlastnictví provozovatele.

### **Závazné minimum pro poskytovatele ubytování v soukromí**

V ubytovacím objektu či jeho blízkém okolí musí dle speciálních požadavků uvedených v předpisu „Doporučení upravující základní ukazatele pro poskytování ubytovacích služeb v rámci ubytování v soukromí, v kempech a chatových osadách

a turistických ubytovnách“ být telefon. V dnešní době je využívání pevných linek spíše na ústupu. Většinu hovorů vyřizujeme přes mobilní telefony, které vlastní téměř každý jedinec. Přesto klasické pevné linky ještě úplně nevytizely. Pokud beru v úvahu skutečnost, že mobilní telefon umožňuje vzájemnou lidskou komunikaci a vlastnit jej není v dnešní době nic výjimečného, mohu konstatovat, že všechny ubytovací zařízení v soukromí ve městě Hluboká nad Vltavou mají pro ubytované hosty k dispozici telefon.

Všechny ubytovací zařízení v soukromí v Hluboké nad Vltavou jsou cizím osobám nepřístupné, povolení ke vstupu mají jen ubytovaní hosté, kteří vždy obdrží vlastní klíče.

### **3.5 Terénní průzkum nabídky ubytování v soukromí v Hluboké nad Vltavou**

Cílem průzkumu s majiteli ubytování v soukromí bylo zjistit problémy poskytovatelů ubytování v soukromí, se kterými se potýkají, a určit situaci rozvoje ubytování v soukromí v Hluboké nad Vltavou. Součástí průzkumu byla kromě předem stanovených otázek o ubytování v soukromí v Hluboké nad Vltavou, na které měli poskytovatelé ubytování v soukromí odpovídat, i hlubší diskuze rozšiřující dané téma a pojednávající o zajímavých problémech současných majitelů ubytování v soukromí v Hluboké nad Vltavou. Intenzivněji jsem spolupracovala s majitelkou ubytování v soukromí Jitkou Bezděkovou, se spolumajitelkou privátu Jan Frdlík, paní Martou Frdlíkovou, a s majitelkou Apartmá Hluboká nad Vltavou, Michaelou Chrtovou. Průzkumu se účastnilo dalších dvanáct provozovatelů ubytování v soukromí, s těmi probíhala komunikace emailem.

Průzkum byl tvořen těmito předem stanovenými otázkami:

1. Jak byste zhodnotil/a vývoj ubytování v soukromí v Hluboké nad Vltavou v posledních letech?
2. Považujete služby poskytované ve Vašem ubytovacím zařízení v soukromí za kvalitní?
3. Domníváte se, že má sezónnost vliv na počet návštěvníků?
4. Má Vaše ubytovací zařízení zřízenou kuchyň pro hosty? Pokud ano, v jaké míře ji využívají? (příprava snídaní, obědů, apod.)
5. Jmenujte některé problémy, se kterými se potýkáte v tomto oboru?

Dále jsou v pěti bodech shrnuty jednotlivé odpovědi a definovány východiska vyplývající z průzkumu s poskytovateli ubytování v soukromí v Hluboké nad Vltavou.

První otázka: Jak byste zhodnotil/a vývoj ubytování v soukromí v Hluboké nad Vltavou v posledních letech?

Vývoj ubytování v soukromí ve městě Hluboká nad Vltavou má klesající tendenci. V posledních letech se změnila především struktura ubytovaných hostů. Je více českých zájemců a následně ubytovaných, než zahraničních hostů. Tvrzení, že z celkového počtu všech ubytovaných hostů převažuje česká klientela, lze verifikovat na základě statistických údajů zjištěných z domovních knih navštívených ubytovacích zařízení v soukromí. Všichni dotázaní se v odpovědích shodují a souhlasí, že vývoj ubytování v soukromí ve městě Hluboká nad Vltavou je sestupný.

Druhá otázka: Považujete služby poskytované ve Vašem ubytovacím zařízení v soukromí za kvalitní?

Všechny zařízení v Hluboké nad Vltavou se snaží poskytovat kvalitní služby. Ve městě je velká konkurence. Ubytovací zařízení v soukromí všech zúčastněných provozovatelů splňují závazné minimum platné pro všechny ubytovací zařízení v soukromí dle předpisu „Doporučení upravující základní ukazatele pro poskytování ubytovacích služeb v rámci ubytování v soukromí, v kempech a chatových osadách a turistických ubytovnách“. O kvalitě poskytovaných služeb vypovídá také obsazenost a opakované návštěvy stálých a spokojených klientů. U druhé otázky kladli ostatní respondenti důraz především na přednost svého ubytování v soukromí, např. jmenovali poskytované služby, které považují za specifické či originální jako např. parkování v uzavřeném dvoře, zázemí pro děti, atd.

Třetí otázka: Domníváte se, že má sezónnost vliv na počet návštěvníků?

Každý majitel ubytování v soukromí v Hluboké nad Vltavou se domnívá, že sezónnost má zásadní vliv na počet návštěvníků. V měsících říjen - duben je málo zájmu, naopak hlavní sezóna (červen – září) je podstatně vytíženější. Každý majitel ubytovacího zařízení se snaží najít možnosti, jak přilákat a zabavit hosty i v mimosezóně. Většina hotelů tvoří balíčky služeb podle toho, co si hotel může dovolit, např. jsou to masáže, wellness, romantické nebo relaxační pobyty, golfové balíčky apod. Poskytovatele ubytování v soukromí mohou rozšířit svou nabídku zprostředkováním doplňujících služeb, např. ve spolupráci s relaxačním

a regeneračním centrem nebo zprostředkováním divadelního představení pro určitou skupinu potencionálních zákazníků. Příkladně paní Jitka Bezděková zprostředkovává jednodenní výlety do Prahy na divadelní představení.

Čtvrtá otázka: Má Vaše ubytovací zařízení zřízenou kuchyň pro hosty? Pokud ano, v jaké míře ji hosté využívají?

Všechna ubytovací zařízení v soukromí v Hluboké nad Vltavou mají k dispozici kuchyň pro ubytované hosty. Paní Bezděková nemá přehled, v jaké míře hosté kuchyň využívají, ale předpokládá, že se v kuchyni denně stravují. Zastává názor, že pokud by hosté upřednostňovali ubytování s polopenzí či plnou penzí, ubytovali by se v příslušném ubytovacím zařízení, v hotelu. Paní Chrtová pozoruje, že kuchyň pro hosty v Apartmá Hluboká nad Vltavou je spíše nevyužita, využívají ji především hosté při vícedenním pobytu. Vícedenních pobytů je ale dle domovní knihy znatelně méně. Ostatní provozovatelé ubytování v soukromí zastávají názor, že hosté využívají kuchyň spíše pro přípravu snídaní.

Pátá otázka: Jmenujte některé problémy, se kterými se potýkáte?

Paní Bezděková zmínila problém přesvědčit zájemce o ubytování v soukromí při zaplacení zálohové částky za ubytování. Zaplacení rezervačního poplatku předem je jistota, že se objednávka uskuteční. U stálých hostů to potom není nutné, ale noví zájemci to ne vždy pochopí. Dalším problémem, který zmiňují všichni provozovatelé ubytování v soukromí a který má bezpochyby velmi výrazný vliv na vývoj ubytování v soukromí, je sezónnost. Tato záležitost je řešena v předchozím textu, konkrétně u třetí otázky. Ostatní provozovatelé ubytování v soukromí ve městě Hluboká nad Vltavou jmenovali kromě již zmíněných problémů především malý zájem o ubytování v soukromí u české i zahraniční klientely, snižování podílu dlouhodobých pobytů nebo velkou konkurenci ubytovacích zařízení ve městě Hluboká nad Vltavou. Někteří dotazovaní se k páté otázce nevyjádřili.

Při osobním styku s majiteli jsem dále zjišťovala jazykové možnosti poskytovatelů ubytování v soukromí. Všichni ovládají anglický jazyk na komunikativní úrovni, někteří mluví i jiným cizím jazykem (většinou se jedná o německý či ruský jazyk).

### 3.6 Analýza poptávky na trhu služeb ubytování v soukromí

Při zjišťování poptávky na trhu služeb ubytování v soukromí vycházím z vlastního terénního šetření. Cílem je vytvořit aktuální podklady pro zpracování SWOT analýzy ubytování v soukromí a zdůvodnit význam ubytování v soukromí ve vztahu k uspokojování potřeb návštěvníků v cestovním ruchu. Celkem bylo shromážděno 186 vyplněných dotazníků. Osobního dotazování se tedy zúčastnilo 186 respondentů. Struktura výběrového souboru byla následující:

Tabulka 4: Struktura výběrového souboru dle pohlaví respondentů

Pohlaví	Absolutní četnost	Relativní četnost v %
Žena	98	52,7
Muž	88	47,3
Celkem	186	100,0

Zdroj: Vlastní dotazníkové šetření

Tabulka 5: Struktura výběrového souboru dle bydliště respondentů

Kraj	Absolutní četnost	Relativní četnost v %
Hlavní město Praha	28	15,0
Středočeský kraj	26	14,0
Jihomoravský kraj	24	12,9
Moravskoslezský kraj	24	12,9
Jihočeský kraj	20	10,8
Plzeňský kraj	13	7,0
Kraj Vysočina	9	4,9
Ústecký kraj	8	4,3
Pardubický kraj	7	3,8
Zlínský kraj	7	3,8
Královéhradecký kraj	6	3,2
Liberecký kraj	6	3,2
Karlovarský kraj	3	1,6
Olomoucký kraj	3	1,6
Slovenská republika	2	1,0
Celkem	186	100,0

Zdroj: Vlastní dotazníkové šetření

Tabulka 6: Struktura výběrového souboru dle věku respondentů

Věk	Absolutní četnost	Relativní četnost v %
Méně než 18 let	12	6,5
18 - 29 let	38	20,4
30 - 39 let	64	34,4
40 - 55 let	45	24,2
56 let a více	27	14,5
Celkem	186	100,0

Zdroj: Vlastní dotazníkové šetření

Mezi oslovenými respondenty převažovaly ženy, které se na celkovém počtu návštěvníků podílely necelými 53 %. Znatelně převažovali návštěvníci z České republiky, v tabulce 5 jsou evidováni pouze dva zahraniční návštěvníci z celkových 186 respondentů a byli slovenské národnosti. Mimo jiné je město Hluboká nad Vltavou význačné návštěvností také německých a rakouských hostů. Nejvíce českých turistů, kteří přijeli do města Hluboká nad Vltavou, pocházelo z těchto krajů: Hlavní město Praha, Středočeský kraj, Jihomoravský, Moravskoslezský a Jihočeský kraj. Z hlediska věku respondentů se mezi dotazovanými vyskytovali nejčastěji lidé ve věku 30 – 39 let.

### 3.6.1 Dotazníkové šetření poptávky a jeho vyhodnocení

Vyplněné dotazníky jsem hodnotila na základě odpovědí hostů, kteří navštívili ubytovací zařízení v soukromí v Hluboké nad Vltavou a strávili v navštíveném zařízení minimálně jednu noc. Veškerá data jsem zpracovala programem Microsoft Excel.

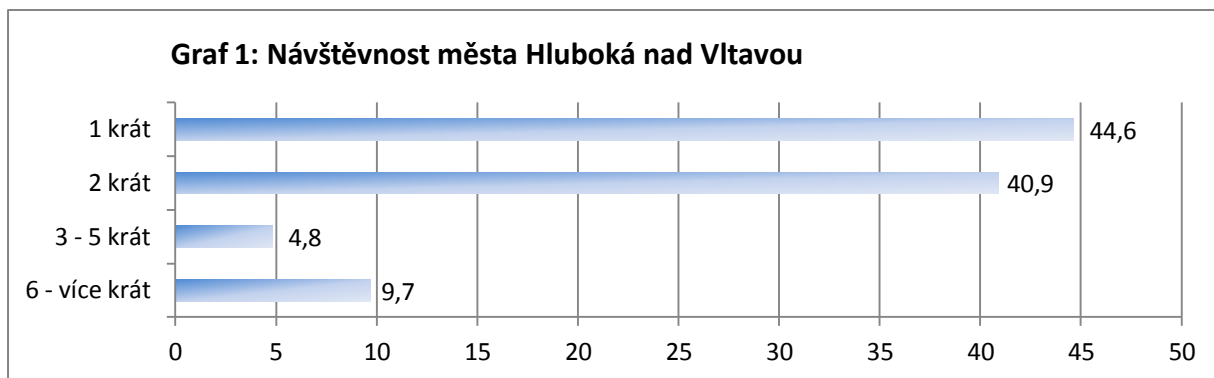
#### Otázka 1: Kolikrát jste navštívili město Hluboká nad Vltavou?

Z hlediska frekvence počtu návštěv města Hluboká nad Vltavou necelých 45 % respondentů navštívilo město poprvé. Co se týče opakovaných návštěv, převažuje odpověď 2 krát (41 %). Poslední možnost, tj. že hosté navštívili město Hluboká nad Vltavou šest a vícekrát, označilo 18 respondentů. Jedná se o stálé hosty, kteří se z různých důvodů do města rádi vrací.

Tabulka 7: Návštěvnost města Hluboká nad Vltavou

Návštěvnost města Hluboká nad Vltavou	Absolutní četnost	Relativní četnost v %
1 krát	83	44,6
2 krát	76	40,9
3 - 5 krát	9	4,8
6 a více	18	9,7
Celkem	186	100,0

Zdroj: Vlastní dotazníkové šetření



Zdroj: Vlastní dotazníkové šetření

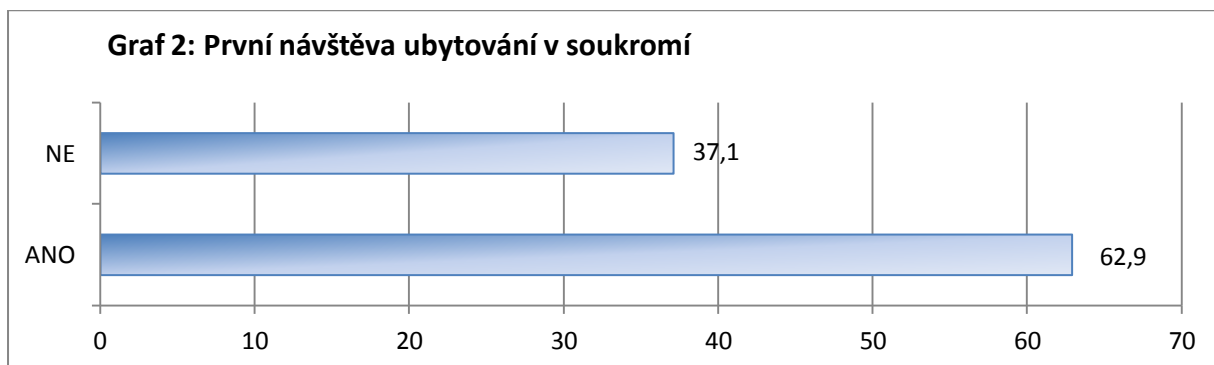
### Otázka 2: Využili jste ubytování v soukromí poprvé?

Poprvé využilo ubytování v soukromí téměř 63 % respondentů. Naopak 37 % respondentů již disponuje určitými zkušenostmi s ubytováním v soukromí.

Tabulka 8: První návštěva ubytování v soukromí

První návštěva ubytování v soukromí	Absolutní četnost	Relativní četnost v %
Ano	117	62,9
Ne	69	37,1
Celkem	186	100,0

Zdroj: Vlastní dotazníkové šetření



Zdroj: Vlastní dotazníkové šetření

### Otázka 3: Jaký je hlavní důvod Vaší návštěvy města Hluboká nad Vltavou?

Do města Hluboká nad Vltavou přijeli respondenti převážně za rekreací (39 %). Návštěvníci využili relaxační a regenerační centrum, díky kterému se ve městě Hluboká nad Vltavou do popředí dostává otázka wellnes a lázeňství. Dalším často uváděným důvodem byly kulturní a historické památky (29 %) a sportovní aktivity (21 %), což potvrzuje, že

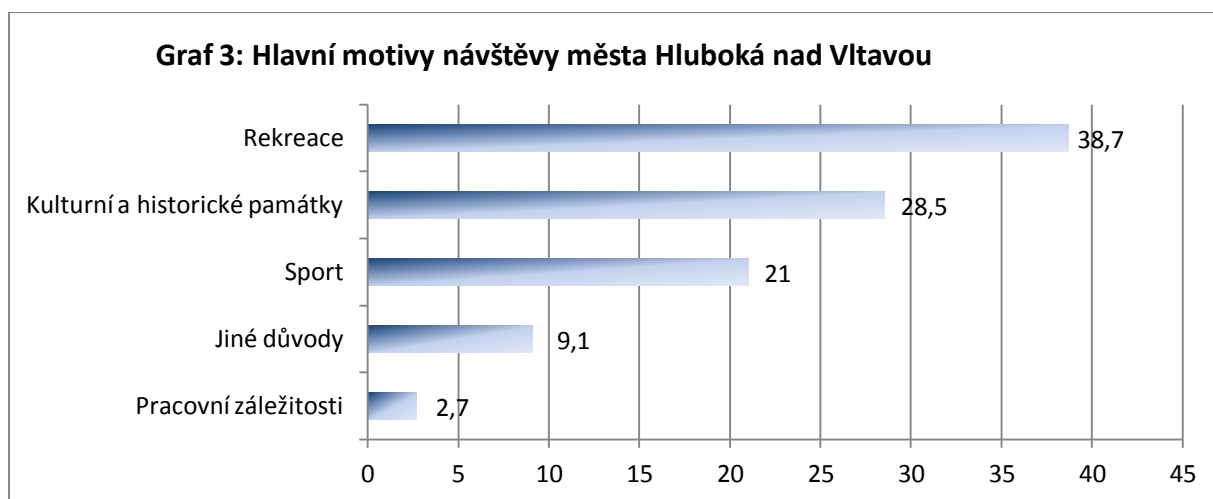


Hluboká nad Vltavou je město s velkým výběrem kulturních a sportovních možností. Nejmenší podíl na motivech zaujali pracovní záležitosti (3 %) a jiné důvody (9 %). V kategorii jiné důvody mohli respondenti libovolně uvést vlastní důvod návštěvy. Zmínili například cestu bez cíle či spontánní nápad.

Tabulka 9: Hlavní motivy návštěvy Hluboké nad Vltavou

Hlavní motivy návštěvy Hluboké nad Vltavou	Absolutní četnost	Relativní četnost v %
Rekreace	72	38,7
Kulturní a historické památky	53	28,5
Sport	39	21,0
Jiné důvody	17	9,1
Pracovní záležitosti	5	2,7
<b>Celkem</b>	<b>186</b>	<b>100,0</b>

Zdroj: Vlastní dotazníkové šetření



Zdroj: Vlastní dotazníkové šetření

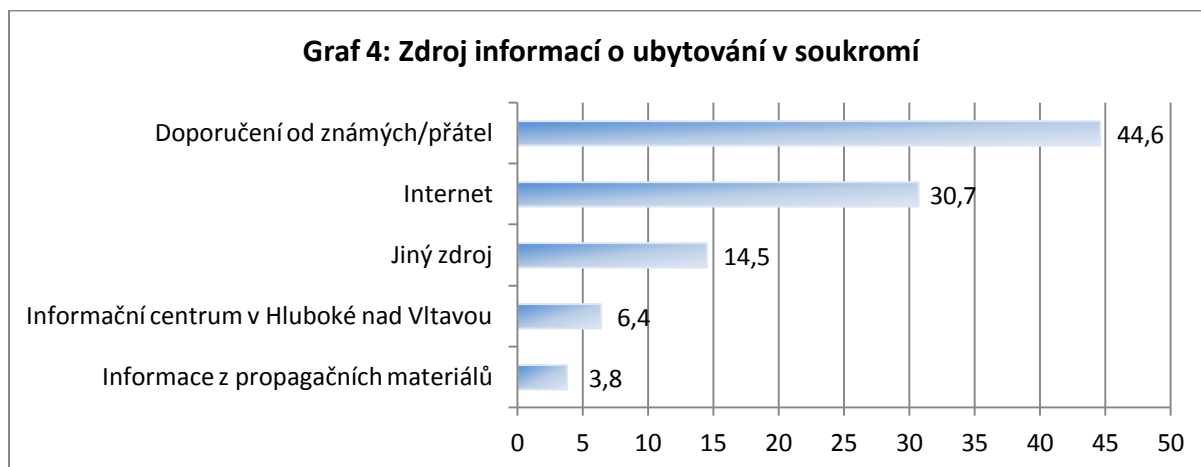
#### Otázka 4: Jak jste se dozvěděli o možnosti ubytování v soukromí?

Hlavním zdrojem, ze kterého se respondenti o ubytování v soukromí dozvěděli, je doporučení od známých či přátel, tuto odpověď označilo 83 respondentů (45 %). Dále nejčastěji respondenti využili internet (31 %). Ostatní možnosti uvedlo méně než 20 % respondentů - informační centrum v Hluboké nad Vltavou (6 %), propagační materiály (4 %), jiný zdroj informací (15 %). V kategorii jiný zdroj mohli respondenti libovolně uvést, z jakého zdroje se o ubytování v soukromí dozvěděli. Uvedeno bylo náhodné povšimnutí reklamní tabule signalizující ubytování v soukromí.

Tabulka 10: Zdroj informací o ubytování v soukromí

Zdroj informací o ubytování v soukromí	Absolutní četnost	Relativní četnost v %
Doporučení od známých/přátel	83	44,6
Internet	57	30,7
Jiný zdroj	27	14,5
Informační centrum v Hluboké nad Vltavou	12	6,4
Informace z propagačních materiálů	7	3,8
<b>Celkem</b>	<b>186</b>	<b>100,0</b>

Zdroj: Vlastní dotazníkové šetření



Zdroj: Vlastní dotazníkové šetření

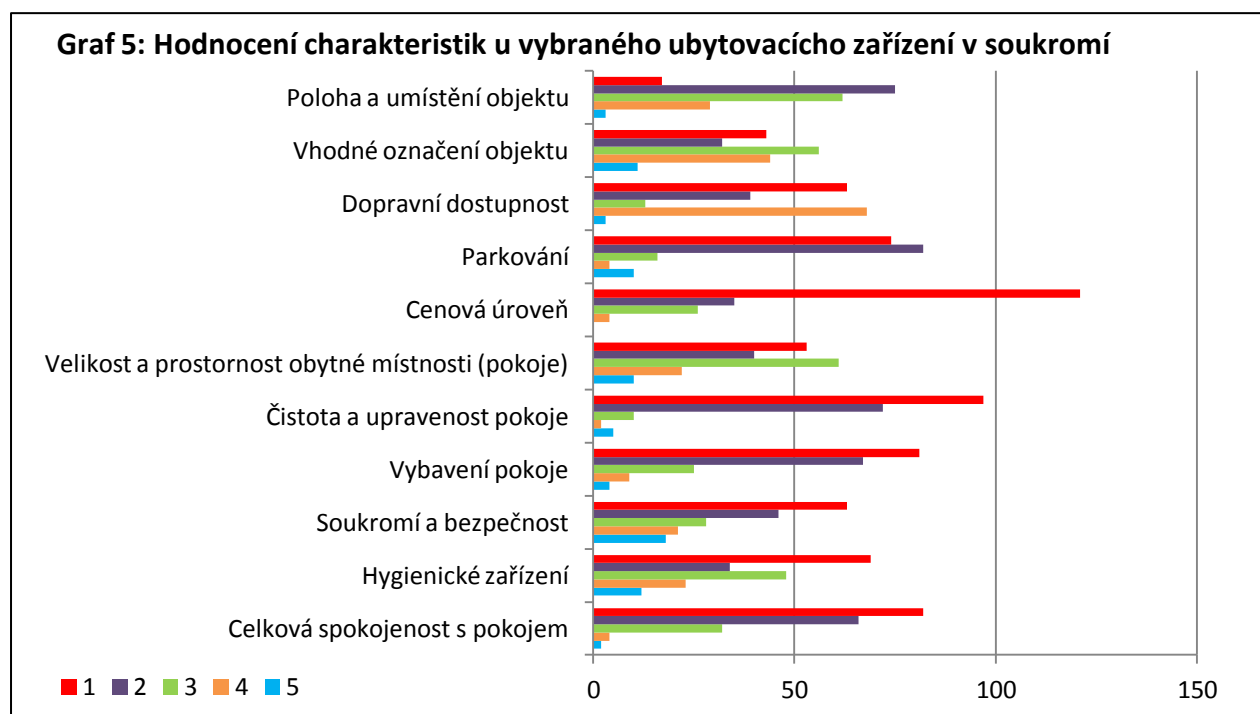
Otázka 5: Jak hodnotíte následující charakteristiky týkající se Vámi vybraného ubytování v soukromí? (Oznámkujte jako ve škole, 1 = nejlépe.)

Návštěvníci ubytování v soukromí ve městě Hluboká nad Vltavou nejlépe ohodnotili cenovou úroveň, celkem 121 respondentů (65 %) klasifikovalo cenovou úroveň nejlepší hodnotou. Spokojeni byli také s čistotou a upraveností pokoje (52 %), s vybavením pokoje (44 %), s hygienickým zařízením (37 %), a rovněž byli celkově spokojeni s pokojem (44 %). Na velmi dobré úrovni byly hodnoceny parkovací možnosti (40 %). Ostatním charakteristikám byly častěji udělovány stupně horší než stupeň jedna. Poloha a umístění zvoleného ubytování v soukromí (9 %), dopravní dostupnost (34 %) a označení objektu (23 %) spolu úzce souvisí, proto není překvapující, že u těchto charakteristik převládá záporné hodnocení.

Tabulka 11: Hodnocení charakteristik u vybraného ubytovacího zařízení v soukromí

Stupeň hodnocení	Charakteristika ubytování v soukromí	Poloha a umístění objektu	Vhodné označení objektu	Dopravní dostupnost	Parkování	Cenová úroveň	Velikost a prostornost obytné místnosti (pokoje)	Čistota a upravenost pokoje	Vybavení pokoje	Soukromí a bezpečnost	Hygienické zařízení	Celková spokojenost s pokojem
Absolutní četnost												
1	17	43	63	74	121	53	97	81	63	69	82	
2	75	32	39	82	35	40	72	67	46	34	66	
3	62	56	13	16	26	61	10	25	28	48	32	
4	29	44	68	4	4	22	2	9	21	23	4	
5	3	11	3	10	0	10	5	4	18	12	2	
Celkem	186	186	186	186	186	186	186	186	186	186	186	
Relativní četnost v %												
1	9,1	23,1	33,9	39,8	65,1	28,5	52,2	43,5	33,9	37,1	44,1	
2	40,3	17,2	21,0	44,1	18,8	21,5	38,7	36,0	24,7	18,3	35,5	
3	33,3	30,1	7,0	8,6	14,0	32,8	5,4	13,4	15,1	25,8	17,2	
4	15,6	23,7	36,6	2,2	2,2	11,8	1,1	4,8	11,3	12,4	2,2	
5	1,6	5,9	1,6	5,4	0,0	5,4	2,7	2,2	9,7	6,5	1,1	
Celkem	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	

Zdroj: Vlastní dotazníkové šetření



Zdroj: Vlastní dotazníkové šetření

V šesté části dotazníku je pro přehlednost ke každé otázce zpracován samostatný graf. Soubor otázek je pro přehlednost označen velkými písmeny A – F. Otázky se týkají závazného minima, které by mělo splňovat každé ubytování v soukromí.

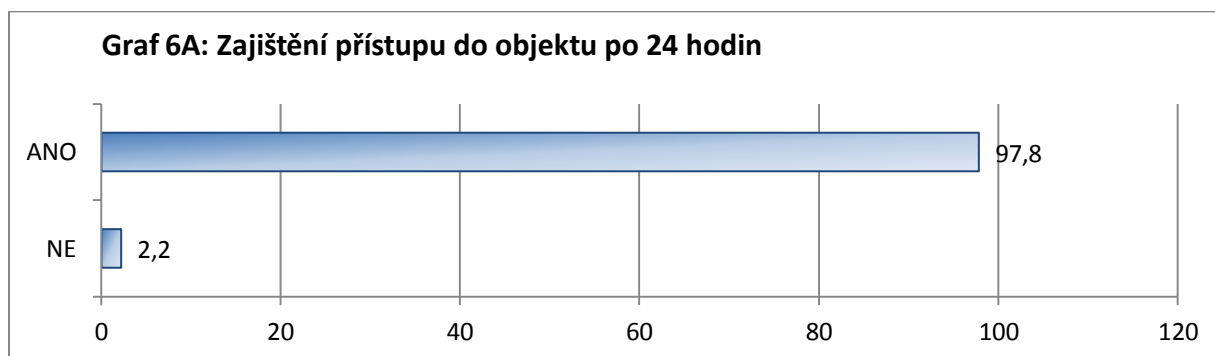
#### Otázka 6A: Je zajištěn bezpečný a pohodlný přístup hostů do objektu 24 hodin?

Prevažná většina (98 %) respondentů potvrdila, že do ubytovacího zařízení v soukromí je bezpečný a pohodlný přístup po celých 24 hodin. Pouze čtyři respondenti (2 %) odpověděli záporně.

Tabulka 12: Zajištění přístupu do objektu po 24 hodin

Zajištění přístupu do objektu po 24 hodin	Absolutní četnost	Relativní četnost v %
Ano	182	97,8
Ne	4	2,2
Celkem	186	100,0

Zdroj: Vlastní dotazníkové šetření



Zdroj: Vlastní dotazníkové šetření

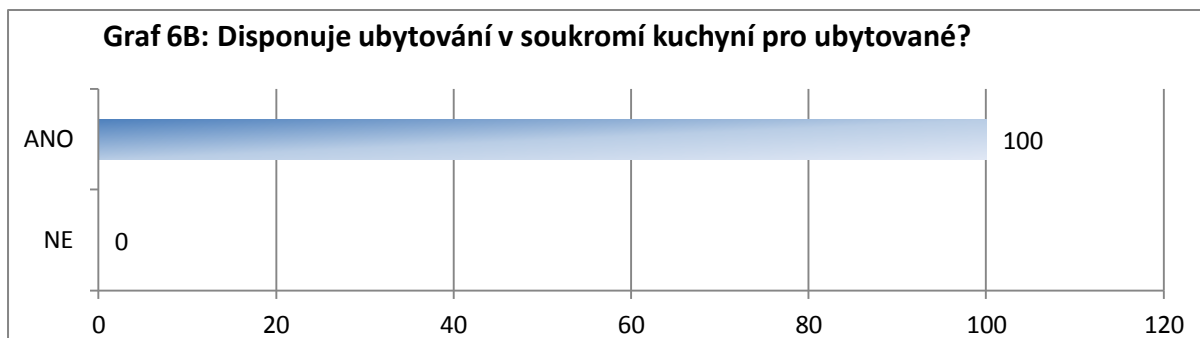
#### Otázka 6B: Nachází se v ubytovacím zařízení kuchyň pro ubytované hosty?

Ve městě Hluboká nad Vltavou neexistuje žádné ubytovací zařízení v soukromí, které by nemělo k dispozici kuchyň pro ubytované hosty. Potvrdilo to všech 186 dotazovaných.

Tabulka 13: Možnost využití kuchyně pro ubytované hosty

Možnost využití kuchyně pro ubytované hosty	Absolutní četnost	Relativní četnost v %
Ano	186	100,0
Ne	0	0,0
Celkem	186	100,0

Zdroj: Vlastní dotazníkové šetření



Zdroj: Vlastní dotazníkové šetření

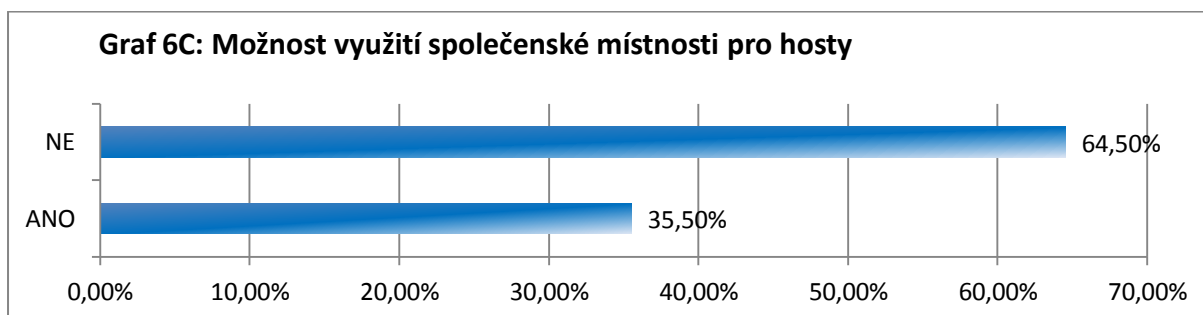
### Otázka 6C: Nachází se v ubytovacím zařízení společenská místnost?

Ve většině ubytovacích zařízení v soukromí se společenská místnost nenachází, zmínilo to 65 % respondentů. Na druhou stranu 35 % respondentů odpovědělo kladně, tito hosté byli s největší pravděpodobností ubytováni v ubytovacím zařízení v soukromí, které má k dispozici společenskou místnost pro ubytované hosty.

Tabulka 14: Možnost využití společenské místnosti pro ubytované hosty

Možnost využití společenské místnosti pro ubytované hosty	Absolutní četnost	Relativní četnost v %
Ne	120	64,5
Ano	66	35,5
Celkem	186	100,0

Zdroj: Vlastní dotazníkové šetření



Zdroj: Vlastní dotazníkové šetření

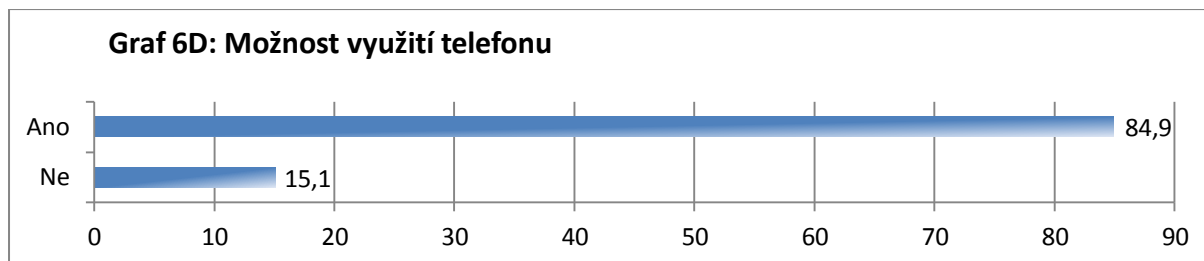
### Otázka 6D: Je v objektu k dispozici telefon?

Všechny ubytovací zařízení v soukromí v Hluboké nad Vltavou mají k dispozici telefon. Možnost, že je v ubytování v soukromí k dispozici klasická pevná linka, označilo 85 % respondentů. Zápornou odpověď označilo 15 % respondentů.

Tabulka 15: Možnost využití telefonu

Možnost využití telefonu	Absolutní četnost	Relativní četnost v %
Ano	158	84,9
Ne	28	15,1
Celkem	186	100,0

Zdroj: Vlastní dotazníkové šetření



Zdroj: Vlastní dotazníkové šetření

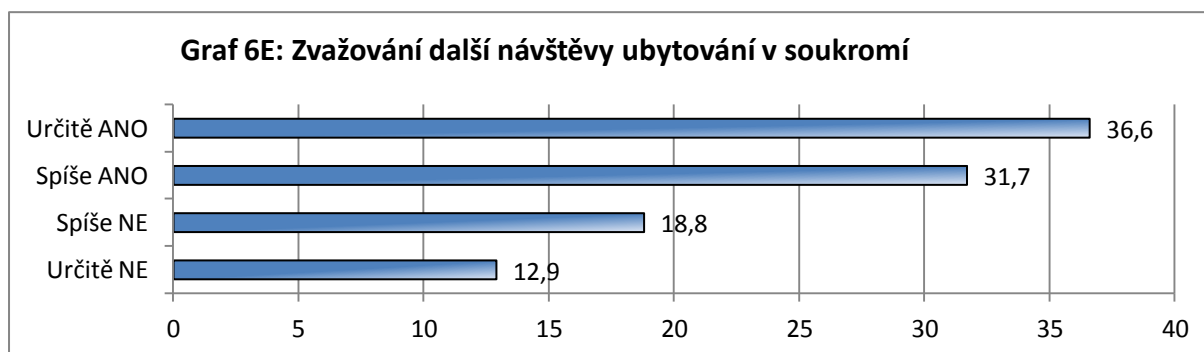
### Otázka 6E: Uvažujete o další návštěvě ubytovacího zařízení v soukromí?

Ubytování v soukromí se chystá znovu navštívit 68 respondentů a 59 respondentů o opakované návštěvě uvažuje. Celkem tedy 68 % dotazovaných hodlá zavítat do ubytovacího zařízení v soukromí i v budoucnu. Negativní odpověď převažuje u 32 % dotazovaných, z toho 24 respondentů vůbec neuvažuje o další návštěvě ubytovacího zařízení v soukromí.

Tabulka 16: Zvažování další návštěvy ubytování v soukromí

Zvažování další návštěvy ubytování v soukromí	Absolutní četnost	Relativní četnost v %
Určitě ano	68	36,6
Spíše ano	59	31,7
Spíše ne	35	18,8
Určitě ne	24	12,9
Celkem	186	100,0

Zdroj: Vlastní dotazníkové šetření



Zdroj: Vlastní dotazníkové šetření

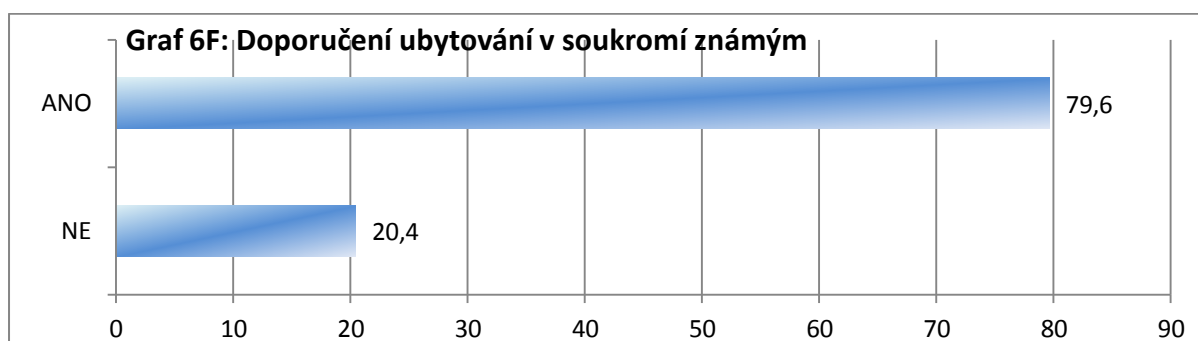
## Otázka 6F: Doporučili byste ubytování v soukromí svým známým?

Více jak polovina respondentů (80 %) zvolila kladnou odpověď, což znamená, že by ubytování v soukromí dále doporučili svým známým. Pouze 20 % respondentů by ubytování v soukromí dále nedoporučilo.

Tabulka 17: Doporučení ubytování v soukromí známým

Doporučení ubytování v soukromí známým	Absolutní četnost	Relativní četnost v %
Ano	148	79,6
Ne	38	20,4
Celkem	186	100,0

Zdroj: Vlastní dotazníkové šetření



Zdroj: Vlastní dotazníkové šetření

### 3.6.2 Profil návštěvníka ubytování v soukromí v Hluboké nad Vltavou

Po sjednocení výsledků vyplývajících ze zpracování vyplněných dotazníků lze stanovit profil návštěvníka ubytování v soukromí v Hluboké nad Vltavou. Typickým návštěvníkem ubytovacího zařízení v soukromí ve městě Hluboká nad Vltavou je žena z Prahy, případně ze Středočeského kraje, ve věku 30 – 39 let. Ve městě Hluboká nad Vltavou je poprvé a důvodem návštěvy je rekreace. Jako možnost ubytování využije ubytování v soukromí, o kterém se dozvěděla od svých známých a nikdy předtím tuto možnost ubytování nevyužila.

Na základě hodnocení jednotlivých charakteristik ubytování v soukromí není ubytovací zařízení umístěno přímo v centru, vzdálenost od centra je cca 1,5 km. Vybrané ubytovací zařízení by mohlo být umístěno v Zámostí, což je část města Hluboká nad Vltavou, kde je soustředěna přibližně polovina ubytovacích zařízení poskytující ubytování v soukromí. Jedná se o klidnou vilovou čtvrť s překrásným výhledem na zámek. V tomto případě je ale

nedostačující dopravní dostupnost, proto typická žena s největší pravděpodobností využije osobní automobil. Bez vlastního navigačního systému bude mít potíže s nalezením ubytovacího zařízení, cesty k ubytování v soukromí v Zámostí nejsou nejlépe označeny, za kvalitní nemůže být označena ani místní komunikace. Samotné ubytovací zařízení je naopak označeno viditelně. Z vyplněných dotazníků rovněž vyplývá, že nejlepší váhu získala cena za ubytování v soukromí. Lze tedy konstatovat, že s cenou za ubytování v soukromí byla typická žena nespírně spokojena.

Vybrané ubytovací zařízení v soukromí je zpřístupněno po celých 24 hodin, ubytovaný host obdrží od majitele/ky klíče od vlastního vchodu, což zaručuje opravdové soukromí. Objekt disponuje obývacím pokojem vybaveným sedací soupravou, stolem a TV, plně vybavenou kuchyní (elektrický sporák, lednice, rychlovarná konev, základní sada nádobí, jídelní stůl) a vlastním hygienickým zařízením. Co se týče obytné místnosti, není moc prostorná, ale vše je čisté a upravené. Pokoj je vybaven manželskou postelí, stolem a šatní skříní. Žena je celkově s pokojem naprosto spokojena. Po celém objektu je k dispozici zdarma internetové připojení, parkovat je možné před domem. Součástí domu je hostům zpřístupněná zahrada s možností venkovního posezení a s krbem. Ubytování v soukromí by žena z Prahy znovu ráda navštívila a určitě jej bude dále doporučovat.

### **3.7 SWOT analýza ubytování v soukromí v Hluboké nad Vltavou**

SWOT analýza je marketingová metoda, která umožní identifikovat silné a slabé stránky podniku, v mém případě zařízení, ve vztahu k příležitostem a hrozbám. Pojmenování „SWOT analýza“ je odvozeno z počátečních písmen anglických výrazů - Strengths (silné stránky), Weakness (slabé stránky), Opportunities (příležitosti), Threats (hrozby). Silné a slabé stránky se posuzují vzhledem ke konkurenci. Silné stránky jsou ty, jejichž úroveň je lepší než u konkurenčních ubytovacích zařízení. Slabé stránky představují faktory, které jsou ve vztahu ke konkurenci na horší úrovni. Příležitosti a ohrožení jsou faktory zaměřené na vnější prostředí. Jedná se o možnosti, které buď umožní, nebo naopak znemožní rozvoj ubytovacího zařízení v soukromí.

Při formulaci výsledků SWOT analýzy jsem vycházela z následujících analýz a dokumentů:

- sekundární analýza dostupných dokumentů týkajících se rozvoje cestovního ruchu v Jihočeském kraji a ve městě Hluboká nad Vltavou. Jedná se o manuál rozvoje



cestovního ruchu v Jihočeském kraji, který mapuje cestovní ruch v Jihočeském kraji, manuál národních produktů v Hluboké nad Vltavou (studie zaměřená na rozvoj cestovního ruchu ve městě Hluboká nad Vltavou) a pomocné materiály z informačního centra v Hluboké nad Vltavou, např. zpracované informační prospekty, informační brožura a Hlubocký zpravodaj,

- výsledky vlastní analýzy nabídky a poptávky na trhu služeb zaměřených na ubytování v soukromí ve městě Hluboká nad Vltavou,
- výsledky vlastního dotazníkového šetření,
- průzkum s podnikateli a odborníky pracující v ubytování v soukromí.

### 3.7.1 Silné stránky

Silné stránky znamenají zamyšlení se jak z vnitřní perspektivy, tak z pohledu zákazníků a konkurentů na trhu. Pokud vznikne problém s identifikací silných stránek, je adekvátní sepsat charakteristiky ubytování v soukromí, mezi kterými budou i silné stránky. Pomoci mohou otázky typu: „Jaké výhody má ubytování v soukromí? Z jakých jedinečných a nízkonákladových zdrojů lze čerpat na rozdíl od ostatních? Co vidí ostatní jako silné stránky ubytovacího zařízení v soukromí? Které faktory ovlivňují příchod zákazníků do ubytovacího zařízení v soukromí? V čem je jedinečnost ubytování v soukromí?“. Zásadní je rovněž definovat konkurenční výhodu, tedy to čím se zařízení nejvýrazněji odlišuje od konkurence.

Silné stránky ubytování v soukromí v Hluboké nad Vltavou jsou:

- výhodná geografická poloha města Hluboká nad Vltavou, leží po obou březích řeky Vltavy, v okrese České Budějovice v Jihočeském kraji, jehož krajina je známá řadou rybníků a malebných vesnic,
- bohatství kulturních, historických a technických památek, sportovních možností a dalších atraktivit nejen ve městě Hluboká nad Vltavou, jehož největším lákadlem je Státní zámek Hluboká, ale také v celém Jihočeském kraji,
- stav a kvalita krajiny, její atraktivnost a okouzlující okolní příroda,
- hustá a dokonale značená síť turistických stezek a cyklostezek v okolí,
- umístění ubytování v soukromí, sedm ubytovacích zařízení v soukromí leží přímo v centru Hluboké nad Vltavou,
- nízká cena ubytování v soukromí,
- nabídka kvalitních služeb za ceny odpovídající lokalitě,

- ubytovací zařízení v soukromí je zvenčí viditelně označeno obchodním jménem, identifikačním číslem, jménem a příjmením osoby odpovědné za činnost provozovny, telefonním kontaktem a provozní dobou určenou pro styk se spotřebiteli,
- dodržování právní povinnosti provozovatele týkající se občanského zákoníku, a sice odpovědnosti za vnesené věci a další škody způsobené ubytovanému hostu,
- parkovací možnosti u ubytovacího zařízení v soukromí, 23 ubytovacích zařízení v soukromí mají k dispozici minimálně dvě parkovací místa pro hosty,
- samostatné hygienické zařízení v objektech ubytování v soukromí,
- dodržování základních hygienických požadavků na ubytování v soukromí podle doporučení upravující základní ukazatele pro poskytování ubytovacích služeb v rámci ubytování v soukromí,
- společná kuchyň sloužící k individuálnímu vaření, ve které je k dispozici základní vybavení dle závazných pravidel uvedených v doporučeném standardu, který upravuje základní ukazatele pro poskytování služeb v rámci ubytování v soukromí,
- čistota a upravenost pokojů, vybavení pokojů a celková spokojenost hostů,
- dostatečná údržba ubytovacího zařízení v soukromí,
- obytná místnost splňuje minimální požadavky na vybavení dle doporučeného standardu, který upravuje základní ukazatele pro poskytování služeb v rámci ubytování v soukromí,
- sedm ubytovacích zařízení v soukromí má vyčleněnou místnost pro úschovu kol a sportovního náčiní,
- možnost venkovního posezení,
- osmnáct ubytovacích zařízení v soukromí nabízí připojení k internetu,
- všechny ubytovací zařízení v soukromí mají pro ubytované hosty k dispozici telefon,
- všechny ubytovací zařízení v soukromí jsou cizím osobám nepřístupné, povolení ke vstupu mají jen ubytovaní hosté a je jim umožněn bezpečný a pohodlný přístup po celých 24 hodin,
- převažuje česká klientela,

- o ubytování v soukromí se hosté nejčastěji dozvídají na základě doporučení od svých známých a v případě využití konkrétního ubytování v soukromí jej dále doporučují,
- opakované návštěvy stálých a spokojených klientů,
- jazykové možnosti poskytovatelů ubytování v soukromí.

### 3.7.2 Slabé stránky

Slabé stránky jsou vnitřní faktory, které negativně ovlivňují způsob práce. Jedná se o charakteristiky podniku, tj. ubytovacího zařízení v soukromí, které dopadají na zákazníky, dodavatele, konkurenci apod. Při zjišťování slabých stránek je zapotřebí zaměřit se na možná zlepšení, naopak vyhnout se případným ztrátám. Je potřeba zaměřit se na to, proč ztrácí ubytovací zařízení v soukromí zákazníky, zda existuje unikátní nabídka produktů, jak rychle dokáže podnikatel reagovat na poptávku zákazníků, jaká je jeho flexibilita vůči změnám na trhu. Rovněž je nutné sledovat personální náklady a zhodnotit, zda může podnikatel investovat do rozvoje ubytovacího zařízení v soukromí, např. do reklamy.

Mezi slabé stránky ubytování v soukromí v Hluboké nad Vltavou patří:

- nedostatečná marketingová podpora města Hluboká nad Vltavou Jihočeským krajem a Českou centrálou cestovního ruchu Czechtourism, rovněž tak nedostatečná podpora konkrétních ubytovacích zařízení v soukromí,
- nedostatečný rozsah statistických informací o ubytování v soukromí,
- velké množství konkurenčních ubytovacích zařízení,
- výrazná sezónnost cestovního ruchu, koncentrace poptávky na letní sezónu,
- umístění ubytovacího zařízení v soukromí ve velké vzdálenosti od centra Hluboké nad Vltavou, 13 ubytovacích zařízení v soukromí je situováno blíže okraji města se vzdáleností cca. 1 km od centra a pět ubytovacích zařízení v soukromí leží mimo město, tzn. v nejbližším okolí, ale minimálně 3 km vzdálených od centra Hluboké nad Vltavou,
- nedostatek parkovacích míst v případě ubytovacích zařízení v soukromí nacházející se přímo v centru města,
- dopravní dostupnost a vhodné označení příjezdových cest, nepropracovaná reklama (chybí reklamní tabule u silnice),

- nízká kvalita doplňkových služeb a nedostatečná nabídka doprovodných programů,
- společné hygienické zařízení,
- nemožnost přístupu k internetu,
- chybějící prostory pro úschovu kol a sportovního náčiní, pro společenskou místnost, pro dětský koutek, pro bezbariérový přístup,
- nemožnost venkovního posezení, neexistence bazénu,
- absence vymezených prostorů pro nekuřáky,
- málo vícedenních pobytů,
- absence zahraniční klientely,
- nízká opakovanost návštěv ubytování v soukromí,
- vyžadování finančního poplatku za rezervaci ubytování v soukromí,
- nepropracované marketingové nástroje, např. nepatrné využití internetu jako zdroj informací o ubytování v soukromí,
- špatná informovanost hostů (atraktivita v okolí, mapa),
- nedostatečná spolupráce ubytovatelů v soukromí s turistickým informačním centrem.

### 3.7.3 Příležitosti

Při popisu příležitostí je užitečné vzít v potaz silné stránky ubytovacího zařízení v soukromí a podívat se, zda se nenabízí nějaké nové příležitosti. Naopak při pohledu na slabé stránky je potřeba se zamyslet, jaké nové příležitosti by se naskytly jejich eliminováním. Maximální využívání příležitostí vede k posílení pozice na trhu.

Jako příležitosti, které umožní rozvoj ubytování v soukromí ve městě Hluboká nad Vltavou, lze jmenovat tyto:

- rozvoj marketingu cestovního ruchu ve městě
  - o jasná koncepce propagace, úzká spolupráce mezi veřejným a soukromým sektorem, rozvoj spolupráce s agenturou CzechTourism,
  - o oslovení konkrétního návštěvníka města moderními technologiemi (zejména internet),
  - o prosazování nových technologií v cestovním ruchu,
  - o podpora vzniku jedinečných atraktivit, které pomohou městu odlišit se,

- podpora zážitkového cestovního ruchu (vytváření příležitostí k návštěvě města mimo hlavní sezónu) a tvorba nových produktů cestovního ruchu podporujících prodloužení sezóny,
- rozvoj komunikací a dopravních systémů, rozšíření turistických a cyklistických stezek a tras a jejich vyšší technická úroveň a vybavenost (odpočívadla, hygienická zařízení apod.),
- zvýšení bezpečnosti a průjezdnosti městem pro cyklisty,
- zájem koupěschopné české i zahraniční klientely o ubytování v soukromí,
- kvalita činnosti turistického informačního centra, účinná spolupráce ubytovacích zařízení v soukromí s informačním centrem,
- certifikace ubytovacích zařízení v soukromí, zařazení do příslušné třídy na základě splnění požadavků doporučeného standardu a podrobného prováděcího předpisu v požadovaném rozsahu,
- respektování ekologických požadavků při výstavbě, resp. rekonstrukci ubytovacích zařízení v soukromí (podpora udržitelného cestovního ruchu),
- zkvalitnění služeb ubytování v soukromí, doplňkových služeb a dostatečná nabídka doprovodných programů,
- možnost ubytování v soukromí s poskytováním snídaně,
- náležité změny v přestavbě objektu a vybudování samostatného hygienického zařízení pro každou obytnou jednotku, vybudování společenské místnosti pro hosty, bezbariérový přístup,
- vyčlenění prostoru pro úschovu kol a sportovního náčiní, pro dětský koutek, apod.,
- možnost internetového připojení,
- zvýšení informovanosti hostů ohledně všech dostupných služeb,
- zavedení knihy návštěv, kam mohou návštěvníci zaznamenávat různé požadavky, přání či stížnosti,
- vyvolání zájmu a důležitosti ubytování v soukromí, možnost opakované návštěvy ubytovaných hostů a snaha o prodloužení jejich pobytu.

### 3.7.4 Hrozby

Hrozby představují možnosti ohrožení ubytovacího zařízení v soukromí, která vedou k narušení chodu vytyčených aktivit. Podnikatel by si měl uvědomovat hrozby týkající se ubytování v soukromí, jejich závažnost a pravděpodobnost výskytu hrozeb, a měl by umět včas reagovat na jejich možné důsledky.

Mezi faktory znemožňující rozvoj ubytování v soukromí ve městě Hluboká nad Vltavou lze řadit:

- stav a devastace krajiny, ničení přírody, zhoršování životního prostředí, znečišťování, poškozování přírodního prostředí v důsledku přeplněných středisek a přetěžování oblastí, devastace památek ve městě Hluboká nad Vltavou,
- nadměrná koncentrace osob a dopravních prostředků (hluk, odpady) ve městě,
- vstup nového konkurenta na trh ubytovacích služeb v Hluboké nad Vltavou,
- nezájem české a zahraniční klientely o ubytování v soukromí,
- snížení poptávky po ubytování v soukromí i v letní sezóně,
- stagnace kvality ubytování v soukromí, nedostatečná kvalita poskytovaných služeb, doplňkových služeb a nedostatečná nabídka doprovodných programů,
- zvýšení ceny ubytování v soukromí,
- neochota ubytovatele poskytovat nové doplňkové služby (příprava snídaní pro hosty),
- nezájem o marketing, lhostejnost a zmaření reklamních sdělení, používání zastaralých technologií, absence spolupráce ubytovatelů v soukromí s turistickým informačním centrem,
- rozšíření špatné pověsti ubytování v soukromí,
- podcenění údržby ubytovacího zařízení v soukromí (neupravenost pokojů, nečistota, nedostatečné vybavení pokojů, nefunkčnost přístrojů),
- zatížení rozpočtu ubytovatele (oprava, nákup nového vybavení apod.),
- omezené finanční prostředky pro rozvoj služeb a nedostatek finančních rezerv ubytovatele,
- neexistence vhodných prostorů pro výstavbu parkovacích míst, pro místnost s možností úchovy jízdních kol a sportovního náčiní, neexistence prostorů pro vybudování dětského koutku, venkovního posezení, bazénu apod.,

- nemožnost přestavby objektu, nemožnost vybudování samostatného hygienického zařízení pro každou obytnou jednotku, společenské místnosti pro hosty a nemožnost zavedení bezbariérového přístupu,
- území nepokryté internetovou sítí, což znemožňuje majiteli ubytovacího zařízení v soukromí zavést internet ve svém objektu,
- prohloubení neinformovanosti a nezájmu o ubytování v soukromí,
- žádná motivace hostů pro vícedenní pobyty či pro opakovanou návštěvu ubytování v soukromí.
- nevstřícné chování provozovatelů ubytování v soukromí k návštěvníkům.

SWOT analýzou dokáže podnikatel komplexně vyhodnotit fungování ubytovacího zařízení v soukromí, nalézt problematické oblasti či nové možnosti pro rozvoj. Vyhodnocení analýzy je výsledkem posouzení a zhodnocení informací z uvedených zdrojů. SWOT analýza odkrývá celou řadu identifikovaných slabých míst, která brání dalšímu rozvoji ubytování v soukromí v Hluboké nad Vltavou. Zmiňované překážky a možnosti jejich odstranění jsou identifikovány v následující kapitole.

## 4 PROBLÉMY UBYTOVÁNÍ V SOUKROMÍ V HLUBOKÉ NAD VLTAVOU A MOŽNOSTI JEJICH ŘEŠENÍ

Na základě výsledků analýzy poptávky a nabídky na trhu služeb ubytování v soukromí zaměřuji čtvrtou kapitolu na identifikaci nejpodstatnějších problémů ubytování v soukromí ve městě Hluboká nad Vltavou a na formulaci možných řešení.

### 4.1 Trh ubytování v soukromí, cena a kvalita poskytovaných služeb

Trh ubytovacích služeb v Hluboké nad Vltavou je mírně přesycen. Ve městě je velký počet ubytovacích zařízení, která si konkurují. Počet ubytovacích i stravovacích zařízení ve městě neustále roste a konkurence se tak zvyšuje. Roční přírůstky nových ubytovacích zařízení ve městě lze sledovat v tabulce 21 (příloha 6). Jedná se o situaci ubytovacích zařízení v letech 2009 – 2011. V dalších letech můžeme pouze předpokládat podobný počet ubytovacích zařízení a počet lůžek. Statistický úřad, ani samotné město Hluboká nad Vltavou již nedokumentuje přesný počet lůžkových kapacit ubytovacích zařízení, k dispozici nejsou ani potřebná statistická data ohledně ubytování v soukromí. Co se týče ubytování v soukromí, je situace v počtu lůžek a počtu pokojů konstantní. V současné době je ve městě 25 možností ubytování v soukromí. Na trhu ubytovacích služeb je nabídka poskytovatelů ubytování v soukromí nejvyšší.

Pro výběr ubytovacího zařízení v soukromí hraje dle dotazníkového šetření (viz graf 5) největší roli cenová úroveň. Ubytovaní v soukromí má, co se týče ceny, lepší předpoklady než konkurenční ubytovací zařízení v Hluboké nad Vltavou, které nabízí poměrně dražší ubytování. Přehled cen za ubytování v ubytovacích zařízeních v Hluboké nad Vltavou seřazených dle kategorie je součástí přílohy 5. Lze vyčíst, že průměrná cena za osobu v kategorii hotel je 1.450 Kč. Při ubytování jedné osoby v penzionu se průměrně cena pohybuje kolem 800 Kč. Z tabulky 2 umístěné v první kapitole v teoretické části diplomové práce, kde jsou uvedeny cenové relace za ubytování v soukromí, lze pozorovat, že ceny za ubytování v soukromí se pohybují v rozmezí 250 – 800 Kč. Majitelé ubytování v soukromí poskytují tedy své služby za přijatelnější ceny.

Souvisejícím problémem je kauce za ubytování v soukromí. Z výzkumu s poskytovateli ubytování v soukromí v Hluboké nad Vltavou vyplývá, že více jak polovina ubytovatelů požaduje zaplatit předem část ceny za ubytování v soukromí. „Zaplacení



rezervačního poplatku předem je jistota, že se objednávka uskuteční. U stálých hostů to potom není nutné, ale noví zájemci to ne vždy pochopí,“ vysvětluje majitelka privátu Jitka Bezděková.

S poskytnutými službami ve vybraném ubytování v soukromí v Hluboké nad Vltavou byli hosté celkově spokojeni, vyplývá to z dotazníkového šetření. Lze proto konstatovat, že ubytování v soukromí v Hluboké nad Vltavou nabízí služby odpovídající kvalitě dle doporučeného standardu, který upravuje základní ukazatele pro poskytování služeb v rámci ubytování v soukromí. Samotní majitelé ubytování v soukromí, které jsem oslovila, považují své služby za kvalitní. Pokoje jsou čisté a upravené a poskytují návštěvníkům pocit soukromí a bezpečí. Rovněž vybavení pokoje získalo dle grafu 5 nejlepší hodnocení. Existují i drobné rozdíly, ve městě se vyskytují zařízení s vyšší úrovní služeb, ale i zařízení s nižší úrovní. Pro jaké ubytovací zařízení se návštěvník rozhodne, se měří dle určitých kritérií, jako je kvalita poskytovaných služeb, ale také cena, parkovací možnosti a další. Přednostní kritéria si každý host stanovuje individuálně. Mezi nejlépe hodnocená kritéria pro ubytování v soukromí patří dle grafu 5 cenová úroveň, celková spokojenost s pokojem (čistota a upravenost pokoje, vybavenost pokoje), parkování, pocit soukromí a bezpečnosti a další. Dle hodnocení charakteristik zaznamenaných v grafu 5 a z údajů uvedených v tabulce 3 lze tvrdit, že více jak polovina ubytovacích zařízení v soukromí v Hluboké nad Vltavou poskytuje služby odpovídající třídě \*\*\* a výše. Ubytovacím zařízením, které nesplňují všechny požadavky dané pro třídu \*\*\*, by pomohl proces certifikace. Certifikát slouží poté k informování zákazníka o kvalitě služeb. Kromě toho jsou certifikované objekty přednostně propagovány Českou centrálou cestovního ruchu na výstavách a veletrzích cestovního ruchu doma i v zahraničí, což by mohlo zvýšit zájem zahraničních turistů o ubytování v soukromí v Hluboké nad Vltavou. V průzkumu s majiteli ubytovacích zařízení v soukromí je zmíněno, že existuje více českých zájemců a následně ubytovaných, než zahraničních hostů. Tvrzení, že z celkového počtu všech ubytovaných hostů převažuje česká klientela, lze verifikovat rovněž na základě statistických údajů zjištěných z domovních knih ubytovacích zařízení v soukromí.

## **4.2 Stavební a technické požadavky na provozovnu ubytování v soukromí**

Z analýzy nabídky služeb ubytování v soukromí vyplývá, že každé ubytovací zařízení v soukromí je zvenčí viditelně označeno obchodním jménem, identifikačním číslem, jménem a příjmením osoby odpovědné za činnost provozovny a provozní dobou. V dotazníkovém

šetření získalo označení objektu převážně negativní hodnocení, protože v některých případech není vhodně označena příjezdová cesta, tedy není dán správný směr, kterým by se měli návštěvníci ubírat do vybraného ubytovacího zařízení. Nesprávná navigace a nedostatečné označení ubytování v soukromí je pro poskytovatele ubytování v soukromí důležité z důvodu přilákání co nejvíce zákazníků. Masové šíření reklamního sdělení umožňují běžné propagační prostředky, se kterými se denně setkáváme na ulicích, při jízdě autem. Jde o plakáty, letáky, billboardy, poutače, inzeráty apod. Ve městě Hluboká nad Vltavou chybí reklamní tabule či vývěsní štíty u silnice upozorňující na ubytování v soukromí. Možným řešením je zvýšit počet ukazatelů či informačních tabulí po celém městě a přiblížit tak návštěvníky správným směrem k vybranému ubytovacímu zařízení v soukromí.

Ohledně problémů stavebních a technických požadavků na provozovnu ubytování v soukromí bych dále ráda zmínila hygienické zařízení. Více jak polovina ubytovacích zařízení v soukromí má vybudované samostatné hygienické zařízení, což je v dotazníkovém šetření hodnoceno velmi pozitivně. Vyskytují se však i ubytovací zařízení v soukromí, které disponují společným hygienickým zařízením. V takovém případě by dle standardu, který upravuje základní ukazatele pro poskytování služeb v rámci ubytování v soukromí, měly být obytné místnosti, ke kterým nepatří samostatné hygienické zařízení, vybaveny minimálně umyvadlem s tekoucí studenou a teplou vodou. Nicméně tato skutečnost není ve všech případech splněna, více jak 15 % respondentů v dotazníkovém šetření hodnotilo hygienické zařízení v konkrétním ubytovacím zařízení v soukromí váhou odpovídající třetímu a vyššímu stupni, což je patrné z grafu 5. Pro ubytovací zařízení v soukromí, která nenabízí možnost vlastního hygienického zařízení, je adekvátní tuto situaci zhodnotit a podstoupit náležité změny v přestavbě objektu a vybudování samostatného hygienického zařízení pro každou obytnou jednotku. Podstoupit náležité změny v přestavbě objektu doporučuji rovněž poskytovatelům ubytování v soukromí, kteří se potýkají s problémem nedostatečné nabídky, soustředěné na specializované zákazníky. Poskytovatel ubytování v soukromí se tedy zaměří na určitou klientelu s typickými znaky a následně podstoupí změny v přestavbě objektu. Dle výběru konkrétního segmentu klientů by mělo ubytovací zařízení disponovat místností pro úschovu kol a sportovního náčiní, dětským koutkem, zahradou, bazénem apod.

Každé ubytovací zařízení v soukromí v Hluboké nad Vltavou disponuje vlastní kuchyní pro ubytované hosty. Z výsledků výzkumu s majiteli ubytování v soukromí vyplývá, že společná kuchyň je hosty využívána především pro přípravu snídaní. Řešením, jak ušetřit

hostům čas, by bylo, kdyby majitelé ubytovacích zařízení v soukromí reagovali vlastní nabídkou snídaní. V Hluboké nad Vltavou značně převažuje počet stravovacích zařízení a každý chce přilákat co nejvíce zákazníků, takže také stravovací zařízení nabízí možnost snídaní pro veřejnost či zvýhodněná menu, což některým návštěvníkům ubytování v soukromí ušetří čas s přípravou vlastních pokrmů.

### **4.3 Lokalizace ubytovacího zařízení v soukromí a parkovací systém**

Nevýhodou ubytovacího zařízení v soukromí je lokalizace ve velké vzdálenosti od centra Hluboké nad Vltavou, kde je soustředěna většina atraktivit cestovního ruchu. Součástí analýzy nabídky služeb ubytování v soukromí je infrastruktura města Hluboká nad Vltavou, kde je popsána lokalizace ubytování v soukromí. Pouze sedm ubytovacích zařízení v soukromí leží přímo v centru, zbylých osmnáct je situováno blíže okraji města a dále se vzdáleností 1 – 3 km od centra Hluboké nad Vltavou. Problém ohledně umístění ubytování v soukromí vyplývá i z dotazníkového šetření, kde jej pouze 9 % respondentů ohodnotilo nejlepším váhovým stupněm. V blízkosti centra je soustředěna většina návštěvnických atraktivit. Osobně tento problém nehodnotím jako významný, obzvláště v případě využití vlastního dopravního prostředku. Domnívám se, že v dnešní době naopak, někteří návštěvníci vyhledávají ubytování umístěné v klidné čtvrti s překrásným výhledem na zámek a bez hluku města. Samotné závazné minimum pro ubytování v soukromí zmíněné v teoretické části uvádí, že ubytovací zařízení v soukromí má být lokalizováno mimo dosah zdrojů hluku a znečišťování.

Co se týče parkovacího systému, je problematický spíše pro město Hluboká nad Vltavou a jeho návštěvníky, což vyplývá ze studie zaměřené na rozvoj cestovního ruchu v Hluboké nad Vltavou. Všechna veřejná parkoviště ve městě jsou placená a jejich kapacita je nedostačující především v období letní sezóny. Pro ubytování v soukromí není tento problém významný, protože 23 z 25 ubytovacích zařízení v soukromí má k dispozici vlastní parkoviště, a to minimálně pro dva osobní automobily. Problém s parkováním musí vyřešit ubytovatelé poskytující ubytování v soukromí v centru města, kteří nedisponují dostatečnými parkovacími možnostmi. Jedná se o Apartmán Anna a penzion Dračí doupe. Prozatím ubytování využívají centrální parkoviště pro veřejnost, které je ale placené. Vyplatilo by se, kdyby majitelé zmíněných ubytovacích zařízení v soukromí vyčlenili potřebný prostor pro vybudování minimálně dvou parkovacích míst, případně by bylo adekvátní spolupracovat

s podnikateli ve městě, kteří disponují dostatečným parkovištěm a byli by ochotni minimálně dvě parkovací místa pronajmout.

#### **4.4 Nabídka doplňujících služeb a doprovodných programů**

Výrazným problémem, se kterým se potýkají nejen poskytovatelé ubytování v soukromí, ale i město Hluboká nad Vltavou jako destinace cestovního ruchu, je sezónnost. Potvrzují to majitelé ubytování v soukromí, se kterými jsem spolupracovala. Hluboká nad Vltavou je navštěvována převážně v letních měsících, kdy se může pochlubit širokou nabídkou turistických atraktivit. Pro zimní sezónu nejsou v destinaci vhodné klimatické ani geomorfologické podmínky. Nabídka pro cestovní ruch je v zimních měsících značně omezena, nachází se zde pouze zimní stadión, kryté sportovní haly a celoročně otevřený zámek, ostatní kulturně historické památky jsou přes zimu zavřeny. Některá ubytovací zařízení v soukromí proto reagují stejným způsobem a nechávají svá zařízení otevřená pouze v letních měsících. Jedná se však pouze o tři ubytovací zařízení, což lze vyčíst z jednotlivých charakteristik ubytování v soukromí uvedených v doplňujícím seznamu (příloha 2), jmenovitě jde o apartmán No. 455 pana Jaukera, chalupu Purkarec a ubytování Dagmar Fajtlové. Ostatním poskytovatelům ubytování v soukromí doporučuji rozšířit svou nabídku např. zprostředkováním doplňujících služeb či rozšířením doprovodných programů.

Problémem v nabídce poskytovaných služeb je malá nabídka atraktivních doprovodných programů, díky kterým může poskytovatel ubytování v soukromí zvýraznit atraktivnost nabízených služeb, což mu umožní určitou specializaci a tedy výjimečnost nabídky. Zároveň může vykrýt již zmíněné výkyvy v návštěvnosti, čímž míním především sezónnost. Každý majitel ubytovacího zařízení se snaží najít možnosti, jak přilákat a zabavit hosty i v mimosezóně. Záleží však na tom, co si podnikatel může dovolit, např. jsou to masáže, wellness, romantické nebo relaxační pobyty, golfové balíčky apod.

Doprovodné programy mohou být organizované přímo ubytovatelem, ale zejména se uplatňují zprostředkované aktivity ve vazbě na okolí nebo sportovní a jiné akce provozované v blízkém okolí jinými podnikateli. Sám ubytovatel může pořádat různé akce (ukázka místní kuchyně, malování na skle apod.), soutěže pro děti i dospělé. Jako vhodný způsob sblížení se s hosty se jeví zorganizování tematických večerů či posezení při zvláštních příležitostech. Ubytovatel v soukromí může pozvat návštěvníky na společenské akce pořádané ve městě Hluboká nad Vltavou, ke kterým patří jednou ročně pořádané slavnosti vína či rybářské

slavnosti, které jsou mezi návštěvníky i obyvateli města velmi oblíbené a patří k dlouhodobě udržovaným tradicím Hluboké nad Vltavou. Ubytovatel může zprostředkovat prohlídky na zámku, výstavu v galerii, divadelní představení, různé hudební akce, vyjížďky s koňským povozem, golfové balíčky, či může spolupracovat s relaxačním a regeneračním centrem a nabízet možnosti wellness a různé typy masáží. Příkladem jde paní Jitka Bezděková, která zprostředkovává jednodenní výlety do Prahy na divadelní představení.

Mimo doprovodných programů by řešením, jak zmírnit výkyvy v návštěvnosti během celého roku, byla specializace poskytovatelů ubytování v soukromí na určité segmenty hostů, jako jsou děti, senioři, cyklisti aj. Pro majitele, kteří se účastnili průzkumu a odpověděli na otázky týkající se rozvoje ubytování v soukromí v Hluboké nad Vltavou, a kteří považují sezónnost za významný problém, navrhuji možnosti, jak rozšířit jejich nabídku služeb a jak usilovat o zvýšení návštěvnosti i mimo sezónu:

#### **a) Specializace na děti**

Ubytovací zařízení v soukromí, které má dostatečné venkovní prostory, vybuduje pro děti bezpečné místo, kde by k dispozici byly venkovní houpačky či prolézačky. Pokud má ubytovací zařízení přebytečnou místnost uvnitř, zavede zde dětský koutek, který by byl vybaven dětskými hrami v dostatečném výběru, k dispozici by byly pastelky, barvy, papíry, plastelína atd. Ubytovací zařízení bude vybaveno polohovatelnou židlí ke stolu, dětskou postýlkou, vaničkou, přebalovacím pultem atd. Poskytovatel ubytování v soukromí zavede službu hlídání dětí, aby se jejich rodiče mohli věnovat vlastnímu programu. Radost dětí lze zvýšit i domácími zvířátky či mazlíčky, se kterými si mohou hrát.

#### **b) Specializace na seniory**

Pro seniory je důležitý kontakt se společenským prostředím, ale také upřednostňují odpočinek a uvolnění se v ničím nerušeném prostředí. Je zapotřebí zohlednit potřeby a požadavky seniorů. Ubytování v soukromí by mělo být umístěno v těsné blízkosti centra a dosažitelnosti veškerých aktivit. Pro vylepšení kondice, celkového zdravotního stavu a psychiky, by bylo vhodné nabídnout masáže, manikúru či pedikúru, bazén, apod. Rovněž je ale nezbytné rozvíjet jejich kreativitu, např. vytvořit program tvořivých aktivit skupinovou formou, který by mohl zahrnovat práce s papírem (ozdoby a šperky z papíru), malování na sklo, keramiku, kameny, batikování, dekorace z přírodních materiálů (věnce), vánoční či velikonoční výzdoba, apod. Adekvátním ubytovacím zařízením v soukromí pro tuto

specializaci se jeví privát Jitky Bezděkové či penzion BC, v jejichž blízkosti je lokalizováno zdravotnické středisko, nákupní středisko Penny market, manikúra a pedikúra paní Jelínkové. K procházce mohou senioři využít nedalekou stezku kolem Munického rybníka.

### **c) Specializace na cyklisty**

Přímo v objektu musí být k dispozici úschova kol. Ubytovací zařízení v soukromí musí disponovat zvláštní místností v přízemí či uzamykatelnou garáží pro úschovu veškerých cyklistických potřeb. V blízkém okolí, nebo nejlépe přímo v objektu, musí být možnost opravy či půjčení kol. V okolí města Hluboká nad Vltavou je hustá a dokonale značená síť cyklostezek. Specializovat se na tento segment by se vyplatilo ubytovacím zařízením v soukromí, které se nachází v blízkosti cyklostezek.

## **4.5 Vícedenní pobyty**

Problémem je také udržet návštěvníky ubytování v soukromí více dní ve městě Hluboká nad Vltavou. Proto doporučuji patřičně rozšířit nabídku ubytování v soukromí. Konkrétně navrhuji vytvoření produktových balíčků, které jsou v dnešní době velice oblíbené a moderní, se specializací na konkrétní skupiny potencionálních návštěvníků. Uvádím tyto návrhy, které mohou pomoci vyšší efektivitě nabídky ubytování v soukromí:

### **1. Relaxační balíček**

Balíček je určen pro bezdětný manželský pár, který si rád odpočine od každodenního stresu. Balíček zahrnuje atraktivní ubytování na dvě noci v privátu Jan Frdlík pro dvě osoby. Ubytování v soukromí se nachází v bezprostřední blízkosti restaurace KA.PR a relaxačního a regeneračního centra, tj. v centru Hluboké nad Vltavou a zároveň v bezprostředním dosahu zajímavých návštěvnických atraktivit (překrásný novogotický zámek, Alšova jihočeská galerie, kulturní centrum Panorama, lanové centrum Adrenalin park aj.). Tuto nabídku mohou využít i ostatní ubytovací zařízení v soukromí, obzvláště se vyplatí pro apartmán Anna či pro penzion Dračí doupe, které jsou lokalizovány v centru Hluboké nad Vltavou. Balíček zahrnuje celodenní vstupné do relaxačního a regeneračního centra, jedná se o wellnes (varianta Sweet day). Součástí je růžová koupel, čokoládový zábal a půlhodinová masáž hlavy. Mimo jiné může návštěvník využít saunový svět, bazén, whirlpool či fitness. Dále balíček zahrnuje poukaz na tříhodovou večeři pro dva ve vyhlášené rybí restauraci KA.PR v Hluboké nad Vltavou. Návštěvníci si mohou vybrat ze dvou variant servírovaného tříhodového menu:

- a) domácí paštika s brandy a karamelizovanou cibulkou, čerstvé pečivo,  
kuřecí steak na grilu s pošírovaným pórkem a smetanovou omáčkou, podávaný s brambory  
pečenými ve slupce s mořskou solí,  
ovocný sorbet se šlehačkou a mátovým sirupem,
- b) jemná krémová rybí polévka s bylinkovým krutonem, pórek,  
filet z candáta na másle s dobromyslí a pečenou letní zeleninou,  
domácí lívanečky s jahodovou omáčkou a zakysanou smetanou.

Aktuální cena balíčku služeb vychází po sečtení jednotlivých položek následovně:

- |   |          |
|---|----------|
| - ubytování na dvě noci pro dvě osoby se snídaní v privátu Jan Frdlík | 1.600 Kč |
| - den s wellnes v RRC (varianta Sweet day)                            | 1.850 Kč |
| - tříhodové menu pro dva v rybí restauraci KA.PR                      | 600 Kč   |

Celková cena balíčku je 4.050 Kč. Kompletní balíček se po provedení kalkulace vyplatí prodávat s určitou slevou, konečná cena musí podnikateli vykazovat zisk.

## 2. Cyklo balíček

Cyklistický balíček se vyplatí pro turisty s požadavky aktivní dovolené na více dní, přesněji kalkulují se službami v rozsahu minimálně 3 dní. Kompletní balíček obsahuje ubytování pro jednu osobu na tři noci v Apartmá Hluboká nad Vltavou, zapůjčení jízdního kola po dobu pobytu, možnost servisu jízdních kol, úschovy kol a zapůjčení sportovního vybavení po dobu pobytu zdarma, zapůjčení cyklistické mapy Česko-budějovicko, jednorázový vstup do státního zámku Hluboká nad Vltavou - prohlídka reprezentační trasy. Při výběru tohoto balíčku musí poskytovatel počítat s nákladem na zakoupení alespoň 5 kol a několik cyklistických map. V budoucnu by však mohl být zájem a investice by se jistě osvědčila. Pro rok 2014 je navíc záměrem rozšíření cyklostezky pod plovárnou podél řeky napojující se na přístaviště. Úkolem je odklonění z hlavní příjezdové trasy a navázání na stezku Purkarec – Hluboká. Nabídka by se proto vyplatila ubytovacím zařízením poskytující ubytování v soukromí nacházející se v bezprostřední blízkosti cyklostezky, např. apartmán Hamry 422, apartmán Marie Machová nebo apartmán No. 455. V blízkosti Apartmá Hluboká nad Vltavou se kromě zmíněné cyklostezky nachází plovárna a AQUA bowling. Ve zmíněném ubytovacím zařízení v soukromí je zřízená společná kuchyňka pro hosty, kterou je možno v případě zájmu využít. K dispozici je také společenská místnost se stolním fotbálem a posilovacím koutkem.

Cena balíčku služeb:

- ubytování na tři noci pro jednu osobu v apartmá Hluboká nad Vltavou 3.000 Kč
- zapůjčení jízdního kola na tři dny 360 Kč
- zapůjčení cyklistické mapy po dobu pobytu 50 Kč
- prohlídka reprezentační trasy Státního zámku Hluboká nad Vltavou 150 Kč

Po sečtení jednotlivých položek vychází v případě ubytování na tři noci celková cena balíčku 3.560 Kč. V cyklo balíčku je vhodné kombinovat a měnit jednotlivé položky, vyplatí se nabízet balíček služeb i s ubytováním na více nocí.

Výhodně sestavené balíčky osloví celou řadu nových klientů, nejen sportovní nadšence či účastníky preferující relaxaci, ale balíčky se dají sestavit také např. pro rodiny s dětmi, či seniory. Balíčky služeb navrhuji publikovat na internetových stránkách konkrétních ubytovacích zařízení v soukromí nebo informačními materiály umístěnými v turistickém informačním centru v Hluboké nad Vltavou.

#### **4.6 Úroveň informovanosti hostů ubytování v soukromí**

Důležitá je také informovanost hostů v době jejich pobytu nejen o nabízených doprovodných programech, ale také o nabízených službách. Z analýzy nabídky služeb ubytování v soukromí vyplývá, že pouze dvě ubytovací zařízení v soukromí disponují společenskou místností. Na webových stránkách lze ještě nalézt, že majitelé ubytování v soukromí poskytují ubytovaným společenské hry či půjčují knihy. Žádné další informace o doplňkových službách či doprovodných programech nejsou potenciálním zákazníkům poskytnuty. Návštěvníky je vhodné informovat o veškerých důležitých faktech. Nejedná se jen o základní informace jako ceník (v českých korunách, případně i v eurech), domácí řád, mapa okolí a důležitá telefonní čísla jako policie, hasiči a záchranná služba, ale také informace o doplňkových službách poskytovaných ubytovatelem v soukromí. Poskytovatel ubytování v soukromí může hostům nabízet itineráře pěších výletů, cyklistických výletů, může doporučit návštěvu významných turistických atraktivit v okolí apod. Řešením může být nástěnka, informační tabule či brožura obsahující veškeré důležité informace.

Pro rozvoj ubytování v soukromí v Hluboké nad Vltavou je nutná komunikace a seznámení potenciálních návštěvníků s možnostmi, které po vytvoření nových produktů či služeb a přizpůsobení nabídky může město Hluboká nad Vltavou poskytnout. Vyšší návštěvnost může generovat podpora nových produktů či projektů. Posílit potenciál



cestovního ruchu ve městě pomáhá i aktivní spolupráce poskytovatelů ubytování v soukromí s místním informačním centrem, kam majitelé ubytování v soukromí poskytují nejnovější materiály o vlastním ubytovacím zařízení, připravují nové produktové balíčky, poskytují speciální podmínky apod. Cílem jednotného postupu je prohloubení spolupráce a intenzivní vzájemná výměna zkušeností a poznatků.

#### **4.7 Marketing a informační servis poskytovatelů ubytování v soukromí**

Z výsledků dotazníkového šetření (graf 4), kde zjišťuji zdroj, ze kterého se respondenti o ubytování v soukromí dozvěděli, je znatelná převaha doporučení známých či přátel. V dnešní době je nejpoužívanějším způsobem a zdrojem informací, jak získat potenciální klienty, internet. Téměř každá domácnost má přístup k internetu a aktivně jej používá, proto je pro poskytovatele ubytování v soukromí tento způsob nejvhodnější. Pro úspěšné podnikání platí, že poskytovatelé musí své služby na internetu viditelně prezentovat. Ve městě Hluboká nad Vltavou má 20 ubytovacích zařízení v soukromí vlastní webové stránky, což hodnotím velice pozitivně. Navíc tři z již zmíněných zařízení mají zavedené diskusní fórum pro ubytované hosty, což umožní psát připomínky k pobytu na webových stránkách ubytovatele. Pro zajímavost jsem shlédla psané komentáře a dle těchto uveřejněných recenzí, zmiňují ubytování hosté problémy, jako neochotu a nepříjemné chování ubytovatele, problémy s označením ubytovacího zařízení a nedostatek parkovacích míst, pomalé nebo žádné připojení k internetu, chybějící kuchyňské vybavení či nekvalitní vybavení, zastaralý nábytek, nefunkční přístroje jako např. TV, rozbitý kávovar apod.

Poskytovatelům ubytování v soukromí doporučuji vyhodnotit efektivitu jednotlivých marketingových kanálů a zaměřit se pouze na ty, které jsou skutečně přínosné. Např. by bylo zajímavé zkusit experimentovat s novými a inovativními marketingovými formáty nebo vyzkoušet komunitní weby jako MySpace nebo Facebook. V roce 2013 se na českém trhu objevily virtuální prezentace a staly se velice oblíbeným marketingovým nástrojem, jehož úkolem je ověřit a zviditelnit ubytovací zařízení v soukromí. Firma nafotí virtuálně prostory a umístí je přímo do Google Maps. Hlavním smyslem je pozvat zájemce na skutečnou návštěvu ubytovacího zařízení v soukromí. V Hluboké nad Vltavou tuto možnost využilo zatím pouze několik restaurací a hotelů.

Přístup k internetu v jednotlivých objektech nabízí pouze 18 ubytovacích zařízení z celkových 25. V dnešní době je internet téměř pro každého nutností. Nebývalý boom

v Česku zažívá internet přes mobil, nové technologie mobilních sítí zvyšují rychlost přenosu dat. Díky těmto technologiím neexistují místa, kde by se nedalo připojit k internetu. Přesto mohou nastat situace, které přístup k internetu přes mobilní telefon znemožňují. Jedná se např. o vysoké poplatky, slabý signál či vybitou baterii. Výhodou pro návštěvníky ubytování v soukromí, které umožňuje přístup na internet, je využití bezplatného připojení a dosažení vyšší rychlosti.

#### **4.8 Vytváření image ubytování v soukromí**

Image charakterizuje stav ubytovacího zařízení v soukromí, jak ho vidí veřejnost. Součástí image je slib, že to, co poskytovatelé ubytování v soukromí inzerují, bude také poskytnuto. Současní provozovatelé ubytování v soukromí berou v úvahu prvky jako firemní dokumenty, loga, vizitky, reklamu, způsob prezentace v médiích aj.

Z výsledků osobního dotazování vyplynulo, že pro návštěvníky ubytování v soukromí je důležitý pocit spokojenosti. Ubytování v soukromí poskytuje vhodnou atmosféru, kterou okolo sebe ubytovaný cítí. Toho je dosaženo díky vnitřnímu vybavení pokojů, které je harmonicky sladěno s celkovým řešením objektu a díky rodinnému zázemí. Ubytovaný host má z ubytování v soukromí pocit spokojenosti téměř stejný, jako má doma. Spokojený host je nejlepším způsobem prezentace. Všeobecně je známo, že nespokojený zákazník představuje hrozbu, dokáže totiž odradit více zákazníků, než dokáže spokojený host přilákat. Pro zařízení je proto podstatné, mít co nejlepší pověst. Důležité je také pochopení pro individuální aktivity hostů a vstřícnost a ochota ubytovatele, rodinná atmosféra a pohodlí v nerušeném prostředí. Z dotazníkového šetření vyplývá, že téměř 80 % respondentů by doporučilo návštěvu ubytování v soukromí svým známým a téměř 70 % uvažuje o další návštěvě ubytovacího zařízení v soukromí. Opakovaná návštěva města Hluboká nad Vltavou i ubytování v soukromí znamená pro podnikatele významný pokrok. Provozovatel ubytování v soukromí musí uplatňovat známé baťovské heslo „náš zákazník, náš pán“ a ubytovaným hostům vždy plně vycházet vstříc, případně slušně vysvětlit, proč mu nemůže poskytnout vše to, co žádá.

## ZÁVĚR

Cílem diplomové práce bylo zdůvodnit význam ubytování v soukromí ve vztahu k uspokojování potřeb návštěvníků v cestovním ruchu, identifikovat problémy ubytování v soukromí ve vybraném středisku cestovního ruchu, ve městě Hluboká nad Vltavou a navrhnout možnosti řešení jednotlivých problémů.

Identifikaci problémů týkající se ubytování v soukromí v Hluboké nad Vltavou předcházelo studium odborné literatury, analýza vybraného území, která spočívala v analýze nabídky a poptávky na trhu ubytovacích zařízení v Hluboké nad Vltavou, a vlastní zkoumání, jehož součástí bylo osobní dotazování klientů vybraných ubytovacích zařízení v soukromí a průzkum s majiteli ubytovacích zařízení v soukromí ve městě Hluboká nad Vltavou.

Pomocí zmíněných metod v úvodu práce lze potvrdit nebo vyvrátit specifikované hypotézy rovněž v úvodu diplomové práce.

[H0]: Možnost ubytování v soukromí má v současnosti pro cestovní ruch nepostradatelný význam a má předpoklady rozvoje.

Vývoj ubytování v soukromí má ve městě Hluboká nad Vltavou klesající tendenci, vyplývá to z průzkumu s majiteli ubytování v soukromí. Z domovních knih ubytovatelů lze sledovat počet i strukturu ubytovaných hostů. Lze tvrdit, že počet návštěvníků ubývá a převažuje česká klientela. Z dotazníkového šetření vyplývá, že ubytování v soukromí má dobré předpoklady pro rozvoj služeb. Poskytovatelé ubytování v soukromí mohou využít nově navržené doplňkové služby a doprovodné programy, a to nejen v mimosezóně, a mohou tak opět zvýšit zájem potenciálních klientů.

[H1]: Návštěvníci ubytování v soukromí jsou spokojeni se standardem ubytovacích služeb, tj. s kvalitou a rozsahem poskytovaných služeb. Ubytování v soukromí ve vybraném středisku cestovního ruchu, ve městě Hluboká nad Vltavou, tedy splňuje závazné minimum a požadavky dle doporučeného standardu ubytovacích služeb, který upravuje základní ukazatele pro poskytování služeb v rámci ubytování v soukromí.

Tvrzení, že hosté byly s poskytnutými službami ve vybraném ubytování v soukromí v Hluboké nad Vltavou celkově spokojeni, je pravdivé, vyplývá to z dotazníkového šetření. Lze proto konstatovat, že ubytování v soukromí v Hluboké nad Vltavou nabízí služby odpovídající kvalitě dle doporučeného standardu, který upravuje základní ukazatele pro poskytování služeb v rámci ubytování v soukromí. Dle názorů majitelů ubytování v soukromí jsou poskytované služby kvalitní.

[H2]: Ubytovací zařízení v soukromí jsou ve městě Hluboká nad Vltavou provozovány pouze v letních měsících.

Sezónnost v Hluboké nad Vltavou je podle výzkumu s majiteli ubytování v soukromí výrazným problémem. Přesto 22 z 25 ubytovacích zařízení v soukromí jsou celoročně otevřené. Pouze tři ubytovací zařízení v soukromí nechávají svá zařízení v zimních měsících zavřená, jmenovitě se jedná o apartmán No 455, J. Jauker, o chalupu v Purkarci a ubytování Dagmar Fajtlové. Není tedy pravda, že všechna ubytovací zařízení v Hluboké nad Vltavou jsou provozovány v letních měsících.

[H3]: Ceny za ubytování v soukromí se v porovnání s penziony v Hluboké nad Vltavou pohybují v nižších cenových relacích.

Z dotazníkového šetření plyne, že zákazníci považují ubytování v soukromí za ubytovací zařízení pohybující se spíše v nižších cenových relacích. Shrnutím údajů vyplývajících z analýzy poptávky a nabídky na trhu služeb ubytování v soukromí lze potvrdit pravdivost čtvrté pracovní hypotézy. A sice, že majitelé ubytování v soukromí poskytují své služby za přijatelnější ceny, tedy nižší ceny než poskytují majitelé penzionů v Hluboké nad Vltavou.

Na závěr lze konstatovat, že všechny cíle této práce byly splněny. Byl zdůvodněn význam ubytování v soukromí ve vztahu k uspokojování potřeb návštěvníků v cestovním ruchu, byly identifikovány problémy ubytování v soukromí ve vybraném středisku cestovního ruchu a navrženy možnosti jejich řešení. Potenciál ubytovacích zařízení v soukromí v Hluboké nad Vltavou skrývá stále velké rezervy, na některé jsem poukázala v této práci a některé mohou být v budoucnu ještě odhaleny.

## SUMMARY

This diploma thesis focuses on the problems of private accommodation in selected tourism resort, in the area of Hluboká nad Vltavou.

First of all I studied relevant literature, and then I searched for the right market supply and demand of private accommodation facilities in Hluboká nad Vltavou. This is followed by my own research which included personal interviews with clients in selected private accommodation and survey with the owners of private accommodation facilities in Hluboká nad Vltavou.

Through this research I was able to get the information needed to confirm or disprove the stated hypothesis.

The importance of private accommodation in relation to the needs of tourists' satisfaction has been declining. This was confirmed by all the private accommodation owners' respondents. To increase the interest of potential clients, providers of private accommodation use new proposed additional services and supporting programs anytime, not only in the off-season period.

Another aim of this study was to determine whether or not the tourists are satisfied with the service in selected private accommodation facilities. The survey shows that private accommodation in Hluboká nad Vltavou offer services of adequate quality in accordance with the recommended standards.

A significant problem of private accommodation is the seasonality. One hypothesis studies the operational period of private accommodation facilities. It is clear from the interviews with the owners that only three private accommodations have closed in the winter months while the rest of them have stayed open all year.

The last hypothesis compares the price of private accommodation with the prices of guesthouses in Hluboká nad Vltavou. According to the summary of the data resulting from the analysis of demand and supply in the market of services of private accommodation and the own survey can be confirmed that the owners of private accommodation offer their services at lower prices than guesthouse owners in Hluboká nad Vltavou.

Private accommodation has great potential for the service development in Hluboká nad Vltavou. If the owners of the private accommodation facilities are interested, they can use some suggestions pointed out in my diploma thesis.

## SEZNAM LITERATURY

1. BERÁNEK, J., KOTEK, P., Řízení hotelového provozu. Havlíčkův Brod: MAG Consulting s.r.o., 2007, 240 s. ISBN 978-80-86724-30-0.
2. BOUČKOVÁ, J. a kol., Základy marketingu. Praha: Vysoká škola ekonomická, 1999, 220 s. ISBN 80-7079-527-1.
3. GALVASOVÁ, I., BINEK J. a kol., Průmysl cestovního ruchu. Praha: Ministerstvo pro místní rozvoj ČR, 2008, 264 s. ISBN 978-80-87147-06-1.
4. GÚČIK, M., Základy cestovního ruchu. Banská Bystrica: Univerzita Mateja Bela, 2000, 152 s. ISBN 80-8055-355-6.
5. HESKOVÁ, M. a kol., Cestovní ruch pro vyšší odborné školy a vysoké školy. Praha: Fortuna, 2006, 224 s. ISBN 80-7168-948-3.
6. HORNER, S., SWARBROOKE, J., Cestovní ruch, ubytování a stravování, využití volného času. Praha: Grada Publishing, 2003, 488 s. ISBN 80-247-0202-9.
7. KOVÁŘ, D., KOBLASA, P., Město jménem Hluboká. Historicko-vlastivědný spolek České Budějovice: Jelmo, 1997, 176 s. ISBN 80-2381-619-5.
8. MORAVEC, I., Venkovská turistika v Rakousku, České republice a Francii - Koncept, aktivity a vzdělávání. České Budějovice: Centrum pro komunitní práci, 2007, 78 s. ISBN 978-80-86902-50-0.
9. NAVRÁTIL, J., Návštěvník jako rozvojový faktor navštíveného místa. Praha: Alfa, 2012, 190 s. ISBN 978-80-87197-50-9.
10. ORIEŠKA, J., Služby v cestovním ruchu. Praha: Idea servis, 2010, 416 s. ISBN 978-80-85970-68-5.
11. PARMOVÁ, D., Provoz služeb v cestovním ruchu. České Budějovice: Zemědělská fakulta Jihočeské univerzity, 2003, 175 s. ISBN 80-7040-611-9.
12. PÁSKOVÁ, M., ZELENKA, J., Cestovní ruch, výkladový slovník. Praha: Ministerstvo pro místní rozvoj ČR, 2002, 448 s.
13. STŘÍBRNÁ, M. a kol., Ubytování ve vesnické turistice. Praha: Institut výchovy a vzdělávání Ministerstva zemědělství ČR, 1996, 46 s. ISBN 80-7105-128-4.
14. STŘÍBRNÁ, M., Venkovská turistika a agroturistika. Praha: Profí Press, 2005, 65 s. ISBN 80-86726-14-2.

15. STŘÍBRNÁ, M. a kol., Venkovská turistika – teoretická východiska a možnosti. České Budějovice: Centrum pro komunitní práci za podpory Evropské unie v rámci programu Socrates/Gruntvig, 2006, 106 s. ISBN 80-86902-31-5.
16. ŠIMKOVÁ, E., Manažerské a marketingové přístupy ve venkovské turistice. Hradec Králové: Gaudeamus, 2008, 95 s. ISBN 978-80-7041-586-3.
17. ŠKODOVÁ PARMOVÁ, D., Agroturistika. České Budějovice: Ekonomická fakulta Jihočeské univerzity, 2007, 92 s. ISBN 978-80-7394-009-6.
18. VANĚČEK, D., Agroturistika. České Budějovice: Zemědělská fakulta Jihočeské univerzity, 1997, 168 s. ISBN 80-7040-222-9.

### Internetové zdroje

1. BURIAN, M., VAJČNEROVÁ, I., NOVÁK, P., Cestovní ruch na venkově. Evropský zemědělský fond pro rozvoj venkova, 33 s. [online] [citováno dne 5. 1. 2013]. Dostupné na [http://files.vzdelavani.eceat.cz/200000023.../prac\\_sesit\\_2010.pdf](http://files.vzdelavani.eceat.cz/200000023.../prac_sesit_2010.pdf).
2. Cestovní ruch v regionech České republiky, Ostrava: Enterprise plc., s.r.o., 2003, 83 s., Česká centrála cestovního ruchu – CzechTourism [online], [citováno dne 20. 02. 2013]. Dostupné na [http://www.czechtourism.cz/files/regiony/rozvoj/cestovni\\_ruch.pdf](http://www.czechtourism.cz/files/regiony/rozvoj/cestovni_ruch.pdf).
3. Česká centrála cestovního ruchu – CzechTourism [online], [citováno dne 12. 3. 2013]. Dostupné na <http://www.czechtourism.cz/>.
4. Český statistický úřad, jihočeský kraj [online], [citováno dne 12. 3. 2013]. Dostupné na <http://www.czso.cz/x/redakce.nsf/i/home>.
5. Doporučený standard ubytovacích služeb. [online] Praha: Ministerstvo pro místní rozvoj ČR sekce cestovního ruchu, 2000, 14 s. [citováno dne 8. 11. 2012]. Dostupné na <http://www.mmr.cz/CMSPages/GetFile.aspx?guid=86c0a616-f368-4f98-8136-20be3ec19879>.
6. DOUBRAVOVÁ, J., Jak účinně propagovat hotelové služby v ČR a zahraničí? [online], časopis Strategie, měsíčník o reklamě, médiích a marketingové komunikaci, Praha: Mladá fronta, 2009, 132 s., [citováno dne 9. 1. 2014]. Dostupné na <http://strategie.e15.cz/prilohy/marketing-magazin/jak-ucinne-propagovat-hotelove-sluzby-v-cr-a-zahranici-468759>.
7. Hluboká nad Vltavou – město pro život a rekreaci [online], [citováno dne 13. 2. 2013]. Dostupné na <http://www.hlubokanadvltavou.eu/>.

8. HOUŠKA P. a kol., Klasifikace ubytovacích zařízení jako způsob podpory kvality služeb v cestovním ruchu. [online] Praha: Ministerstvo pro místní rozvoj ČR, 2007, 106 s. [citováno dne 2. 4. 2013]. Dostupné na <http://www.mmr.cz/getmedia/44196a05-1f8a-4b20-bcfc-b32b42649dab/GetFile44.pdf>.
9. Integrovaný operační program, Ministerstvo pro místní rozvoj ČR, 2010, Analýza systémů řízení kvality služeb v oblasti venkovského cestovního ruchu [online], [citováno dne 3. 1. 2013]. Dostupné na [http://www.mmr.cz/getmedia/afaeb8eb-a130-4093-9e30-245e1bb48295/Prezentace\\_1](http://www.mmr.cz/getmedia/afaeb8eb-a130-4093-9e30-245e1bb48295/Prezentace_1).
10. Integrovaný operační program, Ministerstvo pro místní rozvoj ČR, 2010, Incoma GfK, Průzkum potřeb zákazníků pro sektor hotelnictví [online], [citováno dne 5. 1. 2013]. Dostupné na [http://mmr.cz/getmedia/8a23e4e9-64b0-42f0-b650-e6556e2c4957/Pruzkum-potreb-zakazniku-pro-sektor-hotelnictvi\\_1.pdf](http://mmr.cz/getmedia/8a23e4e9-64b0-42f0-b650-e6556e2c4957/Pruzkum-potreb-zakazniku-pro-sektor-hotelnictvi_1.pdf).
11. KOLEKTIV AUTORŮ, Venkovský cestovní ruch – jeho specifika a rozvoj. [online] Katedra cestovního ruchu VŠE Praha: Ministerstvo pro místní rozvoj, 2007, 124 s. ISBN 80-245-1159-2. [Citováno dne 3. 1. 2013]. Dostupné na <http://mmr.cz/getmedia/e117ea61-1783-4982-a4fa-bf6e1220f318/GetFile4.pdf>.
12. Koncepce státní politiky cestovního ruchu v České republice na období 2007-2013, Praha: Ministerstvo pro místní rozvoj, 2007, 66 s. [online] [citováno dne 20. 02. 2013]. Dostupné na [http://www.mmr.cz/getmedia/fe9ed7fd-a7b8-43f3-95ae-e0adbbbbc0e5/III-\\_Koncepce\\_7-11-07.pdf](http://www.mmr.cz/getmedia/fe9ed7fd-a7b8-43f3-95ae-e0adbbbbc0e5/III-_Koncepce_7-11-07.pdf).
13. Manuál národních produktů, Hluboká nad Vltavou [online], pracovní verze, 2004, [citováno dne 25. 3. 2013]. Dostupné na <http://www.czechtourism.cz/files/np/hluboka/sluzby.pdf>.
14. Manuál rozvoje cestovního ruchu v jihočeském kraji [online], Incoma Research, s.r.o. pro Jihočeskou centrálu cestovního ruchu, 2007, [citováno dne 25. 3. 2013]. Dostupné na [http://www.jccr.cz/media/manual\\_pro\\_rozvoj\\_cestovniho\\_ruchu/manual-pro-rozvoj-cr-v-jck\\_final.pdf](http://www.jccr.cz/media/manual_pro_rozvoj_cestovniho_ruchu/manual-pro-rozvoj-cr-v-jck_final.pdf).
15. Ministerstvo pro místní rozvoj České republiky [online], [citováno dne 12. 3. 2013]. Dostupné na <http://www.mmr.cz/>.
16. Oborová příručka pro živnost UBYTOVACÍ SLUŽBY. DRING Consulting s.r.o., Hospodářská komora České republiky, odbor Informačních míst pro podnikatele, 2009, 50 s., [online], [citováno dne 20. 02. 2013]. Dostupné na



- [http://www.socr.cz/assets/aktivity/informacni-misto-pro-podnikatele/08\\_op\\_ubytovaci\\_sluzby.pdf](http://www.socr.cz/assets/aktivity/informacni-misto-pro-podnikatele/08_op_ubytovaci_sluzby.pdf).
17. Portál na podporu rozvoje obcí ČR, Podnikání ve venkovské turistice 2010 [online], [citováno dne 3. 1. 2013]. Dostupné na <http://www.rozvojobci.cz/news/podnikani-ve-venkovske-turistice/>.
  18. Svaz venkovské turistiky [online], [citováno dne 8. 11. 2012]. Dostupné na <http://www.svazvt.cz/>.
  19. Svazek obcí Budějovicko – sever [online], [citováno dne 12. 3. 2013]. Dostupné na <http://www.budejovicko-sever.cz/index.php?idh=1>.
  20. Šťastný, D., Koncepce rozvoje cestovního ruchu v Hluboké nad Vltavou na období 2012 – 2020. Městský úřad Hluboká nad Vltavou, 60 s. [online] [citováno dne 02. 04. 2013]. Dostupné na [http://www.hlubokanadvltavou.eu/soubory/aktuality/koncepce\\_hluboka\\_2012-20.pdf](http://www.hlubokanadvltavou.eu/soubory/aktuality/koncepce_hluboka_2012-20.pdf).
  21. VYSTOUPIL, J., Vývoj cestovního ruchu v ČR a jeho prostorové organizace v letech 1990-2009 [online], časopis Urbanismus a územní rozvoj, ročník XIII, číslo 5/2010. Brno: Ústav územního rozvoje, 108 s., [citováno dne 22. 2. 2013]. Dostupné na [http://www.uur.cz/images/5-publikacni-cinnost-a-knihovna/casopis/2010/2010-05/12\\_vyvoj%20cestovniho.pdf](http://www.uur.cz/images/5-publikacni-cinnost-a-knihovna/casopis/2010/2010-05/12_vyvoj%20cestovniho.pdf).

# SEZNAM TABULEK, OBRÁZKŮ A GRAFŮ

## 1. Seznam tabulek

- Tabulka 1: Druhá skladba hromadných ubytovacích zařízení v roce 2008
- Tabulka 2: Cenové relace za ubytování v soukromí v roce 2005 a v roce 2012
- Tabulka 3: Seznam ubytovacích zařízení v soukromí v Hluboké nad Vltavou
- Tabulka 4: Struktura výběrového souboru dle pohlaví respondentů
- Tabulka 5: Struktura výběrového souboru dle bydliště respondentů
- Tabulka 6: Struktura výběrového souboru dle věku respondentů
- Tabulka 7: Návštěvnost ubytování v soukromí v Hluboké nad Vltavou
- Tabulka 8: První návštěva ubytování v soukromí
- Tabulka 9: Hlavní motivy návštěvy města Hluboká nad Vltavou
- Tabulka 10: Zdroj informací o ubytování v soukromí
- Tabulka 11: Hodnocení skutečností u vybraného ubytovacího zařízení v soukromí
- Tabulka 12: Zajištění přístupu do objektu po 24 hodin
- Tabulka 13: Možnost využití kuchyně pro ubytované hosty
- Tabulka 14: Možnost využití společenské místnosti pro hosty
- Tabulka 15: Možnost využití telefonu
- Tabulka 16: Zvažování další návštěvy ubytování v soukromí
- Tabulka 17: Doporučení ubytování známým
- Tabulka 18: Přehled stravovacích zařízení ve městě Hluboká nad Vltavou
- Tabulka 19: Ceníky jednotlivých ubytovacích zařízení v Hluboké nad Vltavou pro rok 2013
- Tabulka 20: Počet ubytovacích zařízení v soukromí v Hluboké nad Vltavou
- Tabulka 21: Počet hromadných ubytovacích zařízení v Hluboké nad Vltavou
- Tabulka 22: Hromadná ubytovací zařízení podle kategorie v Hluboké nad Vltavou
- Tabulka 23: Návštěvnost hromadných ubytovacích zařízení v Hluboké nad Vltavou

## 2. Seznam obrázků

Obrázek 1: Výhody segmentace trhu

Obrázek 2: Vztahy mezi návštěvníkem a hostitelem z hlediska udržitelného rozvoje cestovního ruchu

Obrázek 3: Model marketingového mixu

### 3. Seznam grafů

Graf 1: Návštěvnost ubytování v soukromí v Hluboké nad Vltavou

Graf 2: První návštěva ubytování v soukromí

Graf 3: Hlavní motivy návštěvy města Hluboká nad Vltavou

Graf 4: Zdroj informací o ubytování v soukromí

Graf 5: Hodnocení skutečností u vybraného ubytovacího zařízení v soukromí

Graf 6A: Zajištění přístupu do objektu po 24 hodin

Graf 6B: Možnost využití kuchyně pro ubytované hosty

Graf 6C: Možnost využití společenské místnosti pro hosty

Graf 6D: Možnost využití telefonu

Graf 6E: Zvažování další návštěvy ubytování v soukromí

Graf 6F: Doporučení ubytování v soukromí známým

## SEZNAM PŘÍLOH

Příloha 1: Doporučení upravující základní ukazatele pro poskytování ubytovacích služeb v rámci ubytování v soukromí, v kempech a chatových osadách a turistických ubytovnách

Příloha 2: Seznam ubytování v soukromí v Hluboké nad Vltavou

Příloha 3: Seznam stravovacích zařízení v Hluboké nad Vltavou

Příloha 4: Dotazník použitý pro analýzu trhu služeb ubytování v soukromí

Příloha 5: Ceníky jednotlivých ubytovacích zařízení v Hluboké nad Vltavou pro rok 2013

Příloha 6: Počet ubytovacích zařízení v soukromí v Hluboké nad Vltavou a počet hromadných ubytovacích zařízení v Hluboké nad Vltavou a jejich návštěvnost

Příloha 7: Příklad ubytovací smlouvy

Příloha 8: Geografické vymezení mikroregionu Budějovicko – sever

Příloha 9: Výlety pro pěší i cyklisty v Hluboké nad Vltavou a mapa cyklostezek s lehkou náročností

## Příloha 1

### **Doporučení upravující základní ukazatele pro poskytování ubytovacích služeb v rámci ubytování v soukromí, v kempech a chatových osadách a turistických ubytovnách**

Pro účely diplomové práce jsou v příloze uvedeny pouze instrukce vztahující se k ubytování v soukromí.

Díky „Koncepti státní politiky cestovního ruchu České republiky“ přijala roku 1999 vláda opatření týkající se aplikace doporučujících standardů ubytovacích služeb do praxe, což má zajistit Ministerstvo pro místní rozvoj společně s příslušnými profesními zájmovými skupinami, v případě ubytování v soukromí je odpovědným orgánem **Svaz podnikatelů ve venkovské turistice a agroturistice**. Doporučený standard ubytovacích služeb má posloužit především dalšímu zkvalitnění služeb cestovního ruchu v České republice.

#### Kategorizace ubytovacích zařízení

1. Turistické ubytovací zařízení je zařízení, které zabezpečuje (pravidelně nebo nepravidelně) přechodně ubytování pro turisty.
2. Ubytovací zařízení se zařazují podle druhů do kategorií a podle převažujícího vybavení a úrovně poskytovaných služeb do tříd. Třídy se označují hvězdičkami.
3. Název, kategorie a třída ubytovacího zařízení jsou trvale a zvenčí viditelně označeny (zpravidla u vchodu do ubytovacího zařízení).

#### Vymezení pojmu "ubytování v soukromí"

1. Ubytováním v soukromí se rozumí turistické ubytování ve stavbách (bytový dům, rodinný dům, stavba pro individuální rekreaci), které vzhledem ke svému specifickému charakteru neodpovídají svým vymezením jednotlivým kategoriím ubytovacích zařízení dle vyhlášky Ministerstva pro místní rozvoj č. 137/1998 Sb. o obecných technických požadavcích na výstavbu.
2. Ubytování v soukromí poskytuje omezený počet samostatných ubytovacích jednotek ke krátkodobému pronájmu turistům (objekt, částí objektu -obytné místnosti, které jsou ve vlastnictví nebo užívání podnikatelského subjektu a jsou vybaveny pro účely přechodného ubytování).
3. Ubytování v soukromí se člení na:
  - a) ubytování v obytných místnostech objektů (obytná místnost),
  - b) pronájem samostatných objektů (chaty, sruby, chalupy a rekreační domky, byty) včetně pronájmu přilehlých pozemků za účelem stanování, kempování.
4. Ubytování v soukromí se člení do čtyř tříd.
5. Třídy se značí čtyřmi, třemi, dvěma či jednou hvězdičkou.
6. Zařazení do příslušné třídy se provádí na základě splnění požadavků doporučeného standardu a podrobného prováděcího předpisu v požadovaném rozsahu.

Ubytovací zařízení, které má být certifikováno jako „ubytování v soukromí“, musí odpovídat požadavkům na kategorii, kapacitu a třídu včetně zvláštních požadavků dle jednotlivých druhů. Každému jednotlivému požadavku s výjimkou závazného minima je přidělena určitá bodová hodnota. Pro dosažení certifikátu je vyžadováno dosažení stanoveného procenta z maxima bodů. Certifikaci provádí z pověření Ministerstva pro místní rozvoj Svaz podnikatelů ČR ve venkovské turistice a agroturistice. Proces certifikace není závazný, je však doporučený. Certifikát slouží k informování zákazníka o kvalitě služeb, v současnosti je výhodou certifikace, že podnikatel může snáze získat dotace z veřejných zdrojů (Strukturální fondy apod.). Kromě toho jsou certifikované objekty

přednostně propagovány Českou centrálou cestovního ruchu na výstavách a veletrzích cestovního ruchu doma i v zahraničí.

## Minimální požadavky na ubytování v soukromí

### 1. Obytná místnost

Obytná místnost je uzamykatelný ubytovací prostor s lůžky, větratelný, osvětlený denním světlem v topném období vytápěný na stabilní teplotu 18,5° C. Musí mít vlastní elektrické osvětlení a zásuvku s označením napětí. Obytná místnost není průchozí. Obytná místnost smí mít nanejvýš 4 stálá lůžka, pouze dovoluje-li to rozměr místnosti a na přání hosta mohou být přidána maximálně 2 příležitostná lůžka. Minimální výška místnosti musí být 2,40 m, při použití patrových lůžek 2,60 m, okna i vnitřní dveře, jsou-li prosklené, musí být vybaveny záclonami a závěsem pro zabránění pohledu zvenčí a pro možnost zatemnění.

Obytná místnost určená pro ubytování hostů musí být vybavena alespoň těmito předměty: lůžko, noční stolek nebo noční skříňka, předložka před lůžkem (s výjimkou podlah krytých kobercem), stůl, židle v počtu shodném s počtem stálých lůžek, skříň s příhrádkami a oddílem pro zavěšování šatů včetně věšáků na šaty (2 ks na osobu), prostor pro odkládání kufrů, zrcadlo, sklenička na vodu a sklenička na čištění zubů, nejsou-li umístěny v koupelně, zásuvka pro elektrické holicí strojky s údajem o napětí, popelník (je-li v objektu dovoleno kouřit), nádoba na odpadky.

Lůžko má mít plochu na ležení o délce nejméně 200 cm a šířce nejméně 90 cm, je-li pokoj pro hosty zřízen stylovým nábytkem, má mít lůžko plochu na ležení o délce nejméně 190 cm a šířce nejméně 75 cm. Minimální výška lůžka včetně matrace je 40 cm od úrovně podlahy, horní plocha lůžka musí být v jedné rovině, případný podhlavník musí být odnímatelný. Jako stálá lůžka nesmí sloužit rozkládací křesla, gauče, pohovky, lehátka apod. Dává-li se místo dvou lůžek manželské lůžko, musí mít plochu pro ležení nejméně 200 cm a v šířce nejméně 150 cm a musí mít přístup ze stran. Užívání patrových lůžek se připouští výjimečně, za předpokladu, že světlá výška místnosti je minimálně 260 cm, horní lůžko musí mít zábranu a pod matrací nepropustnou podložku a přístup k hornímu lůžku musí být řešen žebříkem.

### 2. Obývací místnost

Obývací místnost je část objektu ve vlastnictví nebo užívání občana určená k dennímu pobytu hosta. V obývací místnosti nejsou umístěna stálá lůžka. Místnost je vybavena stolem, židlemi (v počtu shodném s počtem stálých lůžek umístěných v obytné místnosti) a čalouněným křeslem nebo pohovkou. Osvětlení obývací místnosti musí umožňovat dokonalé čtení a psaní u stolu.

### 3. Hygienické zařízení

Hygienické zařízení je stavebně oddělený prostor, který splňuje všechny náležitosti stanovené pro koupelnu a samostatné WC. Hygienické zařízení musí sloužit výhradně hostům, musí být přístupné 24 hodin denně a být dostatečně osvětleno. Hygienické zařízení musí mít snadno omyvatelný povrch stěn (keramické obklady) do výše 180 cm u koupelny a 160 cm u WC a musí být opatřeno vodotěsnou a snadno omyvatelnou podlahou zabezpečenou proti uklouznutí. Dále musí být hygienické zařízení vybaveno účinným systémem přirozeného nebo nuceného větrání.

Koupelna je stavebně oddělený prostor, v němž je umístěna koupací vana (nebo samostatná sprcha) a umyvadlo s tekoucí vodou. U umyvadla je odkládací plocha nebo skříňka a elektrická zásuvka s označením napětí, která je na dosah přívodního kabelu elektrického spotřebiče (holicí strojek) u zrcadla. Koupelna je vybavena věšáky na ručníky, osušky a na oděv, předložkou k vaně nebo sprše a uzavíratelnou nádobou na odpadky. Ve sprše musí být bezpečnostní záchytná tyč a držák na mýdlo.

Samostatné WC je stavebně oddělený větratelný prostor, v němž je umístěna splachovací záchodová mísa, uzavíratelná nádoba na odpadky, schránka nebo držák s toaletním papírem a kartáč na čištění záchodové mísy. Je zabezpečena možnost umytí rukou po použití WC.

Pokud hygienické zařízení není součástí obytné místnosti, na každých 6 ubytovaných osob musí být k dispozici jedna vana nebo samostatná sprcha a samostatné WC. Obytná místnost, ke které nepatří samostatné hygienické zařízení, by měla být vybavena umyvadlem s tekoucí studenou a teplou vodou.

Základní hygienické požadavky:

1. Společné hygienické zařízení se musí denně umývat a minimálně jednou týdně dezinfikovat.
2. Výměna ložního prádla se musí provádět při každé změně ubytovaných a podle potřeby, nejméně jednou za 7 dní.
3. Pokud je zásobování pitnou vodou zajišťováno z jiného zdroje než veřejného vodovodu, musí být zabezpečena její nezávadnost, která se pravidelně kontroluje (atest hygienika).
4. K ukládání odpadů slouží uzavíratelné nádoby (koše, popelnice, kontejnery) nebo silnostěnné igelitové pytle ve stojanech. Nádoby na shromažďování odpadu se umísťují mimo budovy co nejdále zejména od oken ubytovacích prostor, jídelny a kuchyně, společenské místnosti. Kapacita nádob na shromažďování odpadů je stanovena v objemu 1 litr denně na jednoho hosta.
5. Ubytovací zařízení musí být vybaveno lékárníčkou první pomoci průběžně doplňovanou a umístěnou na vhodném a dostupném místě.

#### **4. Stravovací zařízení**

Pokud není zabezpečeno společné stravování majitelem, zřizuje se kuchyň pro ubytované s vybavením pro přípravu jídel a teplých nápojů, mytí nádobí, úschovu nádobí a suchých potravin a ledničkou a mrazákem. Kuchyň musí mít samostatný vchod z chodby, musí být účinně větrána a musí sloužit výhradně hostům.

Pro poskytování služeb společného stravování se vychází ze Směrnice č. 72 Ministerstva zdravotnictví ČSR – hlavního hygienika ČSR „o hygienických požadavcích na zřizování a provoz zařízení společného stravování“ (Hygienické předpisy, svazek 64/1987).

K dispozici je společenská místnost nebo jídelna, jejíž velikost je přiměřená počtu lůžek pro hosty a druhu provozu. Pokud je k dispozici pouze jídelna, ale není k dispozici společenská místnost, musí být jídelna přístupná hostům pro pobyt v době mezi jídly a musí být pro takovýto pobyt hostů vhodná. Pro konzumaci připravených pokrmů je vyhrazen prostor s nejméně 14 m<sup>2</sup> plochy, přičemž plocha na jedno místo u stolu musí být nejméně 1 m<sup>2</sup>. Pokud neslouží společenská místnost jako jídelna a zařízení pro stolování je umístěno v pokojích, zvýší se podlahová plocha pokojů za každého ubytovaného hosta o 1 m<sup>2</sup>. Jídelní prostor má zahrnovat nábytek, zařízení a vybavení dobrého vkusu, kvality a stavu, dostatečné pro kapacitu ubytovaných hostů. Stoly se pokrývají čistými, nepoškozenými ubrusy, lze použít i jiný druh prostírání (např. anglické prostírání). K dispozici je dostatečné množství papírových ubrousků a také dochucovací prostředky (alespoň sůl a pepř).

K dispozici je pro hosty v dostatečném množství kuchyňské nádobí a nářadí, porcelánové jídelní nádobí, sklenice, jídelní příbory, v souladu s požadavky pro jednotlivé třídy ubytování v soukromí.

Doporučené vybavení kuchyně

Závazně pro všechny třídy by kuchyň měla minimálně obsahovat kompletní příbor (nůž, lžice, vidlička, lžička), talíř (hluboký, mělký, dezertní), sklenice, hrnek, vše na jednu osobu. V kuchyni by dále mělo být k dispozici: plynový nebo elektrický vařič s alespoň dvěma plotýnkami, chladnička, konvice na přípravu čaje včetně sítka, dřez, hrnce, kastrolы a poklice (velké, střední, malé), 1 velký hrnec pro 6 a více osob, pánev na smažení, mísa, nůž na krájení, naběračka, otvírač konzerv, lahví a vývrtka, prkénko, cedník, struhadlo, kartáč nebo houba na mytí nádobí, nádoba na odpad, smeták, lopatka, koště, prachovka, hadr na podlahu, kbelík, 2 utěrky na nádobí (výměna min. 1 krát za 3 dny).

Pro třídu \*\* a výše by kromě základního vybavení kuchyň měla disponovat sklenkou na víno a šálkem s podšálkem pro každou osobu, jednotnými příbory a nádobím v dobrém stavu (nikoliv hliníkové), plynovým nebo elektrickým sporákem s troubou a čtyřmi plotýnkami, kávovarem, cukřenkou, stolní soupravou na koření, skříňkou nebo oddělenou zásuvkou na příbory, podnosem, nádobou na ukládání chleba, džbánem na vodu, mačkadlem na citrusy, válečkem na těsto a kuchyňskými nůžkami.

Pro třídu \*\*\* a výše by v kuchyni mělo být velmi kvalitní nádobí, příbory a potřeby na vaření, dále kvalitní sporák s troubou a grilem, mraznička, mixer nebo robot, mikrovlnná trouba a k dispozici je čaj, káva, cukr, sůl a základní koření.

## Klasifikace ubytovacích zařízení - kategorie obytná místnost a ubytovací objekt, speciální požadavky pro jednotlivé třídy

### 1. Ubytovací objekt

Ubytovací objekt lze charakterizovat jako samostatnou, stavebně oddělenou, uzamykatelnou část ubytovacího zařízení, např. chata, srub, bungalov aj. Přístup do ubytovacího objektu musí umožňovat bezpečný a pohodlný přístup příjezdících a odjíždějících hostů. Příjezdová komunikace musí mít vhodný povrch pro příjezd či odjezd motorovým vozidlem. Značení příjezdové cesty musí umožňovat hostům snadnou orientaci. Pokud je to technicky možné, je k dispozici odstavná plocha pro parkování. Přístup do objektu musí být hostům umožněn po celých 24 hodin. V ubytovacím objektu či jeho blízkém okolí musí být k dispozici telefon.

Pro třídu \*\* a výše platí, že hygienické zařízení pro ubytovací jednotku s tekoucí studenou a teplou vodou je k dispozici po dobu 24 hodin denně v množství minimálně 20 litrů na hosta. Úklid a povlečení lůžek provádí ubytovatel při střídání, nejméně po 7 dnech, zároveň poskytuje mýdlo a jeden ručník na osobu. Nábytek a postele musí být pevné a v dobrém stavu. V oblastech zvýšeného výskytu hmyzu (na farmách) musí být okna vybavena sítěmi. K dispozici je radiopřijímač, místo pro sušení oděvů, venkovní posezení. Vyžaduje se také dobrá úroveň výzdoby.

Pro třídu \*\*\* a výše je hygienické zařízení pouze pro ubytovací jednotku s tekoucí vodou k dispozici po dobu 24 hodin denně v množství minimálně 40 litrů na hosta. K dispozici je společenská místnost. Nábytek musí být ve výborném stavu, druhově, tvarově a barevně ladit. Všude je použita kvalitní podlahová krytina (koberec, dlažba, dřevo, korek...), chodby musí být kryty koberci. Koupelny mají vhodné vyhřívání použitelné i mimo topnou sezónu, k dispozici je pračka nebo služba praní prádla včetně sušení. V každém pokoji je toaletní stolek nebo jeho ekvivalent. K dispozici je barevný televizor. A je zabezpečeno vnější osvětlení budov.

Co se týče třídy \*\*\*\* vyžaduje se velmi vysoká kvalita nábytku, zařízení a výzdoby (nábytek stylový, starožitný, nový z masivního dřeva). Okolí je upravené na vysoké úrovni a umožňující hostům maximální soukromí. Systém vytápění se dá ovládat individuálně nebo termostaticky. Ručníky jsou volně k dispozici, úklid pokojů probíhá denně. Vybavení zahrnuje doplňky jako vysoušeč vlasů, žehličku, čistící potřeby na obuv a oděv a k dispozici je barevný televizor se satelitním příjmem.

### 2. Obytná místnost

Pro třídu \*\* a výše je požadováno, aby hygienické zařízení s tekoucí teplou vodou bylo k dispozici po 24 hodin denně v minimálním množství 20 l na hosta, na pokoji musí být umístěno minimálně umyvadlo s tekoucí vodou. Příprava teplé vody probíhá bez zásahu hostů. Ubytovatel poskytuje mýdlo a 1 ručník na osobu a povléká lůžkoviny. Nábytek a postele musí být pevné a v dobrém stavu. Všude je použita kvalitní podlahová krytina (koberec, dlažba, dřevo, korek), na pokoji je k dispozici radiopřijímač a v objektu je telefon. V oblastech zvýšeného výskytu hmyzu (na farmách) musí být okna vybavena sítěmi.

Třída \*\*\* a výše nabízí pro každý pokoj samostatné hygienické zařízení s tekoucí vodou po dobu 24 hodin denně v množství minimálně 50 litrů na hosta. Nábytek musí být ve výborném stavu, musí být druhově, tvarově a barevně ladit. Minimální plocha pro jedno lůžko je 7 m<sup>2</sup>. Koupelny mají vhodné vyhřívání použitelné i mimo topnou sezónu a je zde k dispozici pračka nebo služba praní prádla včetně sušení. Chodby jsou kryty koberci. Ubytovatel je kdykoliv k dispozici. Na požádání je hostům umožněna výměna ručníků. V objektu se nachází samostatná jídelna a samostatná společenská místnost. Existuje možnost venkovního posezení. Je zabezpečeno vnější osvětlení budov. K dispozici je barevný televizor.

Pro třídu \*\*\*\* platí následující skutečnosti: velmi vysoká kvalita nábytku, zařízení a výzdoby (nábytek stylový, starožitný, nový z masivního dřeva), individuálně nebo termostaticky ovladatelný systém vytápění, denní úklid pokojů. Ručníky jsou na pokoji volně k dispozici. Okolí je upravené na vysoké úrovni, umožňující hostům maximální soukromí. Samozřejmostí jsou doplňky jako varná konvice, čaj, káva, nádobí na každém pokoji, vysoušeč vlasů, žehlička, toaletní stůl nebo jeho ekvivalent v každém pokoji, telefon s možností meziměstských hovorů na pokoji, čistící potřeby na obuv a oděv, barevný televizor se satelitním příjmem.


Zdroj: Doporučený standard ubytovacích služeb, MMR sekce cestovního ruchu, 2000 [online] [citováno dne 28. 12. 2012]. Dostupné na <http://www.mmr.cz/CMSPages/GetFile.aspx?guid=86c0a616-f368-4f98-8136-20be3ec19879>.



## Příloha 2

### Seznam ubytování v soukromí v Hluboké nad Vltavou

**Tabuka 3: Seznam ubytovacích zařízení v soukromí v Hluboké nad Vltavou**

Apartmá Hluboká nad Vltavou					
Adresa, webové stránky	Podskalí 1021, Hluboká nad Vltavou <a href="http://www.apartmahluboka.cz/">http://www.apartmahluboka.cz/</a>				
Charakteristika	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 4 dvoulůžkové pokoje, možnost přistýlky</li> <li>- společenská místnost (sedací souprava, stolek, TV, sportovní posilovací koutek, stolní fotbálek)</li> <li>- kuchyň (elektrická trouba, mikrovlnná trouba, lednice, myčka nádobí, rychlovarná konev, základní sada nádobí, jídelní stůl pro 8 osob)</li> <li>- internetové připojení</li> <li>- 2 krytá parkovací místa, otevřené parkoviště</li> <li>- místnost pro úschovu kol a sportovního náčiní</li> </ul>				
Vybavení pokoje	<ul style="list-style-type: none"> <li>- manželská postel, skříň, psací stůl, křesla, TV</li> <li>- koupelna se sprchovým koutem, WC</li> </ul>				
Počet pokojů	4	Kapacita	11	Cena lůžko/noc	1 000 Kč
					
Apartmá Vácha Jaromír					
Adresa, webové stránky	Nová 815, Hluboká nad Vltavou <a href="http://sweb.cz/ukapitana/">http://sweb.cz/ukapitana/</a>				
Charakteristika	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 2 dvoulůžkové pokoje, možnost přistýlky</li> <li>- společný obývací pokoj (sedací souprava, stolek, TV)</li> <li>- kuchyň (elektrická trouba, mikrovlnná trouba, lednice, rychlovarná konev, kávovar, základní sada nádobí, jídelní stůl)</li> <li>- internetové připojení</li> <li>- možnost venkovního posezení, krb</li> <li>- 2 parkovací stání</li> </ul>				
Vybavení pokoje	<ul style="list-style-type: none"> <li>- manželská postel, skříň, noční stolek</li> <li>- koupelna, WC</li> </ul>				
Počet pokojů	2	Kapacita	5	Cena lůžko/noc	800 Kč



### Apartmán Anna, Dudková Miriam

Adresa, webové stránky	Podskalí 146, Hluboká nad Vltavou				
Charakteristika	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 2 dvoulůžkové pokoje</li> <li>- společný obývací pokoj (sedací souprava, stolek, TV)</li> <li>- kuchyň (elektrická trouba, lednice, rychlovarná konev, základní sada nádobí, jídelní stůl)</li> <li>- internetové připojení</li> </ul>				
Vybavení pokoje	<ul style="list-style-type: none"> <li>- manželská postel, skříň, noční stolek</li> <li>- koupelna, WC</li> </ul>				
Počet pokojů	2	Kapacita	4	Cena lůžko/noc	300 Kč



### Apartmán Hamry 422, Markovová Iva

Adresa, webové stránky	Hamry 422, Hluboká Nad Vltavou <a href="http://www.pohodanajihu.cz">http://www.pohodanajihu.cz</a>				
Charakteristika	<ul style="list-style-type: none"> <li>- apartmán (2 dvoulůžkové pokoje), možnost přistýlky</li> <li>- vlastní vchod přes zahradu</li> <li>- společný obývací pokoj (sedací souprava, stolek, TV) s kuchyňským koutem (plynový sporák s elektrickou troubou, lednice, rychlovarná konev, základní sada nádobí, jídelní stůl)</li> <li>- internetové připojení</li> <li>- parkování</li> <li>- nekuřácké prostory</li> </ul>				
Vybavení pokoje	<ul style="list-style-type: none"> <li>- manželská postel, skříň, noční stolek</li> <li>- koupelna, WC</li> </ul>				
Počet pokojů	2	Kapacita	5	Cena lůžko/noc	690 Kč








### Apartmán Marie Machová


Adresa, webové stránky	Žižkova 243, Hluboká nad Vltavou <a href="http://www.ubytovanimachova.cz/">http://www.ubytovanimachova.cz/</a>				
Charakteristika	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 3 apartmány (1 čtyřlůžkový, 1 třílůžkový a 1 dvoulůžkový pokoj), možnost přistýlky</li> <li>- každý apartmán disponuje obývacím pokojem (sedací souprava, stolek, TV)</li> <li>- každý apartmán má kuchyň (elektrický sporák, lednice, rychlovarná konev, základní sada nádobí, jídelní stůl)</li> <li>- internetové připojení</li> <li>- bezbariérový přístup</li> <li>- možnost venkovního posezení, zahradní nábytek, gril</li> <li>- bazén</li> <li>- prostor k úschově kol</li> <li>- parkování v uzavřeném dvoře</li> </ul>				
Vybavení pokoje	<ul style="list-style-type: none"> <li>- jednolůžkové postele, skříň, noční stolek</li> <li>- koupelna, WC</li> </ul>				
Počet pokojů	3	Kapacita	13	Cena lůžko/noc	250 Kč



### Apartmán No. 455, Jauker Jiří






Adresa, webové stránky	Jiráskova 455, Hluboká nad Vltavou <a href="http://www.penzion-hluboka.cz">www.penzion-hluboka.cz</a>				
Charakteristika	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 1 dvoulůžkový pokoj, 1 čtyřlůžkový pokoj</li> <li>- kuchyň (elektrická trouba, mikrovlnná trouba, lednice, rychlovarná konev, základní sada nádobí, jídelní stůl)</li> <li>- nekuřácké prostory</li> <li>- domácí zvířata nejsou povolena</li> <li>- provoz pouze v letní sezóně (květen – říjen)</li> <li>- parkování před domem</li> </ul>				
Vybavení pokoje	<ul style="list-style-type: none"> <li>- manželská postel, skříň, stolek, židle, TV</li> <li>- koupelna se sprchovým koutem, WC</li> </ul>				

Počet pokojů	2	Kapacita	6	Cena lůžko/noc	600 Kč
  					
Chalupa Jeznice, Štěpka Václav					
Adresa, webové stránky	Jeznice 27, Hluboká nad Vltavou <a href="http://www.chalupa-jeznice.cz/cz/">http://www.chalupa-jeznice.cz/cz/</a>				
Charakteristika	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 2 apartmány (4 dvoulůžkové pokoje, možnost přistýlky)</li> <li>- společný obývací pokoj (sedací souprava, stolek, TV)</li> <li>- kuchyň (elektrická trouba, lednice, rychlovarná konev, základní sada nádobí, jídelní stůl)</li> <li>- internetové připojení</li> <li>- bazén se solárním vyhříváním vody</li> <li>- možnost venkovního posezení, zahradní nábytek, gril</li> <li>- venkovní dětský koutek (pískoviště)</li> <li>- parkování na uzavřeném pozemku</li> </ul>				
Vybavení pokoje	<ul style="list-style-type: none"> <li>- jednolůžkové postele, skříň, psací stůl, židle</li> <li>- koupelna, WC</li> </ul>				
Počet pokojů	4	Kapacita	12	Cena lůžko/noc	600 Kč
 					
Chalupa Purkarec					
Adresa, webové stránky	Purkarec 32, Hluboká nad Vltavou <a href="http://www.rybarka.cz/chaty/0076-chalupa-purkarec.html">www.rybarka.cz/chaty/0076-chalupa-purkarec.html</a>				
Charakteristika	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 4 dvoulůžkové pokoje</li> <li>- obývací pokoj (sedací souprava, stolek, TV) s kuchyňským koutem (plynový sporák s elektrickou troubou, mikrovlnná trouba, lednice, rychlovarná konev, základní sada nádobí, jídelní stůl)</li> <li>- společná koupelna s vanou a sprchovým koutem, WC, pračka</li> <li>- neposkytuje se ložní prádlo</li> <li>- vratná kauce 2 000 Kč</li> <li>- možnost venkovního posezení, zahradní nábytek, gril</li> <li>- venkovní dětský koutek (pískoviště, klouzačka, dětský bazén)</li> <li>- parkování na uzavřeném pozemku</li> <li>- provoz pouze v letní sezóně (květen – říjen)</li> </ul>				

Vybavení pokoje	- jednolůžkové postele, dětská postýlka, skříň, noční stolek				
Počet pokojů	4	Kapacita	8	Cena lůžko/noc	1 000 Kč
  					
<b>Pelikán Purkarec</b>					
Adresa, webové stránky	Purkarec 133, Hluboká nad Vltavou <a href="http://www.penzionpurkarec.cz/">http://www.penzionpurkarec.cz/</a>				
Charakteristika	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 5 dvoulůžkových pokojů, 3 třílůžkové pokoje</li> <li>- internetové připojení</li> <li>- součástí objektu je restaurace</li> <li>- parkoviště</li> </ul>				
Vybavení pokoje	<ul style="list-style-type: none"> <li>- manželská postel, skříň, stolek, židle, TV, telefon, kuchyňská linka, lednice, rychlovarná konev</li> <li>- koupelna se sprchovým koutem, WC</li> </ul>				
Počet pokojů	8	Kapacita	19	Cena lůžko/noc	600 Kč
 					
<b>Penzion BC</b>					
Adresa, webové stránky	5. Května, Hluboká nad Vltavou <a href="http://www.ubytovanihluboka.cz">www.ubytovanihluboka.cz</a>				
Charakteristika	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 1 čtyřlůžkový pokoj, 2 třílůžkové pokoje, 1 dvoulůžkový pokoj, možnost přistýlky</li> <li>- kuchyň (dvouplotýnkový vařič, lednice, rychlovarná konev, základní sada nádobí, jídelní stůl)</li> <li>- internetové připojení</li> <li>- nekuřácké prostory</li> <li>- domácí zvířata nejsou povolena</li> <li>- možnost venkovního posezení, zastřešená pergola, krb</li> <li>- parkování, úschova kol</li> </ul>				

Vybavení pokoje	<ul style="list-style-type: none"> <li>- manželská postel, skříň, stolek, sedací souprava, lednice</li> <li>- koupelna se sprchovým koutem, WC</li> </ul>				
Počet pokojů	4	Kapacita	14	Cena lůžko/noc	270 Kč
					
Penzion Dračí doupe					
Adresa, webové stránky	Komenského 32, Hluboká nad Vltavou <a href="http://www.ubytovani.noze-hofman.eu/">www.ubytovani.noze-hofman.eu/</a>				
Charakteristika	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 1 dvoulůžkový pokoj, možnost přistýlky</li> <li>- společný obývací pokoj (sedací souprava, stolek, TV)</li> <li>- kuchyň (elektrická trouba, mikrovlnná trouba, lednice, rychlovarná konvice, základní sada nádobí, jídelní stůl)</li> <li>- možnost venkovního posezení</li> <li>- nekuřácké prostory</li> <li>- součástí objektu je prodejní galerie nožů</li> <li>- nehlídané parkoviště</li> <li>- vratná kauce 500 Kč</li> </ul>				
Vybavení pokoje	<ul style="list-style-type: none"> <li>- manželská postel, skříň, stůl, židle, TV</li> <li>- koupelna se sprchovým koutem, WC</li> </ul>				
Počet pokojů	1	Kapacita	3	Cena lůžko/noc	650 Kč
					
Penzion Fanny					
Adresa, webové stránky	Jiráskova 250, Hluboká nad Vltavou <a href="http://www.penzionfanny.cz">www.penzionfanny.cz</a>				
Charakteristika	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 4 dvoulůžkové pokoje, možnost přistýlky</li> <li>- kuchyň (plynový sporák s elektrickou troubou, lednice, rychlovarná konvice, základní sada nádobí, jídelní stůl, židle, TV)</li> <li>- 2 společné koupelny a dvě samostatné toalety</li> <li>- možnost venkovního posezení, zahradní nábytek, gril</li> <li>- 2 parkovací místa</li> </ul>				
Vybavení pokoje	<ul style="list-style-type: none"> <li>- manželská postel, skříň, noční stolek</li> </ul>				

Počet pokojů	4	Kapacita	12	Cena lůžko/noc	250 Kč
  					
Penzion Kalivoda					
Adresa, webové stránky	Nádražní 528, Hluboká nad Vltavou <a href="http://www.kalivoda.info">www.kalivoda.info</a>				
Charakteristika	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 2 čtyřlůžkové pokoje, 3 třílůžkové pokoje, 2 dvoulůžkové pokoje, možnost přistýlky</li> <li>- společenská místnost (sedací souprava, stolek, TV, jídelní stůl pro 10 osob)</li> <li>- 2 kuchyně (elektrický sporák, lednice, rychlovarná konev, základní sada nádobí, jídelní stůl)</li> <li>- 2 společné koupelny a tři samostatné toalety</li> <li>- malá tělocvična (pingpongový stůl, rotoped, ribstole)</li> <li>- možnost venkovního posezení, zahradní nábytek, krb</li> <li>- venkovní bazén</li> <li>- internetové připojení</li> <li>- parkování, úschova kol</li> </ul>				
Vybavení pokoje	<ul style="list-style-type: none"> <li>- manželská postel, skříň, noční stolek, psací stůl, židle</li> <li>- tři pokoje mají vlastní koupelnu, WC</li> </ul>				
Počet pokojů	7	Kapacita	21	Cena lůžko/noc	400 Kč
 					
Penzion Marcela Radová					
Adresa, webové stránky	Haškova 804, Hluboká nad Vltavou <a href="http://www.penzionradova.cz/">http://www.penzionradova.cz/</a>				
Charakteristika	<ul style="list-style-type: none"> <li>- apartmán (1 dvoulůžkový pokoj, možnost přistýlky) s vlastním vchodem</li> <li>- kuchyň (dvouplotýnkový vařič, mikrovlnná trouba, lednice, rychlovarná konev, základní sada nádobí, jídelní stůl)</li> <li>- internetové připojení</li> <li>- bezbariérový přístup</li> <li>- možnost venkovního posezení, zahradní nábytek, krb</li> </ul>				

	- parkování				
Vybavení pokoje	- manželská postel, skříň, stolek, TV - koupelna, WC				
Počet pokojů	1	Kapacita	3	Cena lůžko/noc	300 Kč
  					
Penzion U Švehlů					
Adresa, webové stránky	Masarykova 54, Hluboká nad Vltavou www.usvehlu.cz				
Charakteristika	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 2 třílůžkové pokoje, 1 dvoupokojový apartmán</li> <li>- společná kuchyň (elektrický sporák, mikrovlnná trouba, lednice, rychlovarná konev, základní sada nádobí, jídelní stůl)</li> <li>- internetové připojení</li> <li>- možnost venkovního posezení, zahradní nábytek, krb</li> <li>- nekuřácké prostory</li> <li>- venkovní dětský koutek</li> <li>- půjčovna a úschova kol</li> <li>- vyhrazená parkovací místa před objektem</li> <li>- součástí budovy je kavárna</li> </ul>				
Vybavení pokoje	- jednolůžkové postele, skříň, stolek, TV, lednice - koupelna, WC				
Počet pokojů	4	Kapacita	11	Cena lůžko/noc	400 Kč
 					
Privát Adamová Eliška					
Adresa, webové stránky	Nádražní 561, Hluboká nad Vltavou				
Charakteristika	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 1 třílůžkový pokoj, možnost přistýlky</li> <li>- obývací pokoj (sedací souprava, stolek, TV, krbová kamna)</li> <li>- společná kuchyň (plynový sporák s elektrickou troubou, mikrovlnná trouba, lednice, rychlovarná konev, základní sada nádobí, jídelní stůl)</li> <li>- možnost venkovního posezení, ohniště</li> <li>- venkovní dětský koutek (pískoviště, houpačka)</li> </ul>				





	- parkování				
Vybavení pokoje	- jednolůžkové postele, skříň, noční stolek - koupelna, WC				
Počet pokojů	1	Kapacita	4	Cena lůžko/noc	300 Kč
					
Privát Jan Frdlík					
Adresa, webové stránky	Tyršova 4, Hluboká nad Vltavou				
Charakteristika	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 4 dvoulůžkové pokoje</li> <li>- internetové připojení</li> <li>- parkování, úschova kol a motorek</li> <li>- součástí objektu je prodejna starožitností</li> </ul>				
Vybavení pokoje	<ul style="list-style-type: none"> <li>- manželská postel, skříň, noční stolek</li> <li>- koupelna se sprchovým koutem, WC</li> <li>- kuchyňská linka (dvouplotýnkový vaříč, lednice, rychlovarná konev, základní sada nádobí, jídelní stůl, židle)</li> </ul>				
Počet pokojů	4	Kapacita	8	Cena lůžko/noc	400 Kč
					
Privát Jana Mašková					
Adresa, webové stránky	Žižkova 961, Hluboká nad Vltavou <a href="http://ubytovani-hluboka.sweb.cz/">http://ubytovani-hluboka.sweb.cz/</a>				
Charakteristika	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 5 apartmánů (3 dvoulůžkové pokoje, 1 dvoupokojový apartmán, 1 třípokojový apartmán) s vlastním vchodem</li> <li>- každý apartmán disponuje obývacím pokojem (sedací souprava, stůl, TV)</li> <li>- každý apartmán má kuchyň (elektrický sporák, lednice, rychlovarná konev, základní sada nádobí, jídelní stůl)</li> <li>- v každém apartmánu je vlastní sociální zařízení</li> <li>- internetové připojení</li> <li>- možnost venkovního posezení, zahradní nábytek, gril</li> <li>- venkovní bazén</li> </ul>				

	- parkování				
Vybavení pokoje	- manželská postel, skříň, noční stolek				
Počet pokojů	8	Kapacita	23	Cena lůžko/noc	450 Kč
					
Privát Jaromír Obst					
Adresa, webové stránky	Ruská 699, Hluboká nad Vltavou				
Charakteristika	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 1 dvoulůžkový, 1 třílůžkový pokoj</li> <li>- obývací pokoj (sedací souprava, stůl, TV)</li> <li>- společná kuchyň (dvouplotýnkový vařič, lednice, rychlovarná konvice, základní sada nádobí, jídelní stůl)</li> <li>- parkování před domem</li> </ul>				
Vybavení pokoje	<ul style="list-style-type: none"> <li>- manželská postel, skříň, noční stolek</li> <li>- koupelna s vanou, WC</li> </ul>				
Počet pokojů	2	Kapacita	5	Cena lůžko/noc	350 Kč
					
Privát Jitka Bezděková					
Adresa, webové stránky	Husova 399, Hluboká nad Vltavou <a href="http://www.sweb.cz/Bezdekova.Jitka">http://www.sweb.cz/Bezdekova.Jitka</a>				
Charakteristika	<ul style="list-style-type: none"> <li>- apartmán (1 třílůžkový pokoj, možnost přistýlky) s vlastním vchodem</li> <li>- kuchyň (elektrický sporák, mikrovlnná trouba, lednice, rychlovarná konvice, základní sada nádobí, jídelní stůl)</li> </ul>				

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- internetové připojení</li> <li>- možnost venkovního posezení</li> <li>- parkování</li> </ul>				
Vybavení pokoje	<ul style="list-style-type: none"> <li>- manželská postel, skříň, stolek, křesla, TV</li> <li>- koupelna s vanou, WC</li> </ul>				
Počet pokojů	1	Kapacita	4	Cena lůžko/noc	400 Kč
					
Privát Josef Chalupa					
Adresa, webové stránky	Žižkova 1067, Hluboká nad Vltavou				
Charakteristika	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 2 dvoulůžkové pokoje, možnost přistýlky</li> <li>- obývací pokoj (sedací souprava, stolek, TV) s kuchyňským koutem (dvouplotýnkový vaříč, lednice, rychlovarná konev, základní sada nádobí, jídelní stůl)</li> <li>- internetové připojení</li> <li>- parkování</li> </ul>				
Vybavení pokoje	<ul style="list-style-type: none"> <li>- manželská postel, skříň, noční stolek</li> <li>- koupelna, WC</li> </ul>				
Počet pokojů	2	Kapacita	5	Cena lůžko/noc	300 Kč
					
Privát Josef Musil					
Adresa, webové stránky	Jeznice 20, Hluboká nad Vltavou				
Charakteristika	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 2 dvoulůžkové pokoje, možnost přistýlky</li> <li>- obývací pokoj (sedací souprava, stolek, TV)</li> <li>- kuchyň (plynový sporák s elektrickou troubou, lednice, rychlovarná konev, základní sada nádobí, jídelní stůl)</li> <li>- možnost venkovního posezení, zahradní nábytek, gril</li> <li>- parkování</li> </ul>				
Vybavení pokoje	<ul style="list-style-type: none"> <li>- manželská postel, skříň, noční stolek</li> <li>- koupelna, WC</li> </ul>				

Počet pokojů	2	Kapacita	5	Cena lůžko/noc	300 Kč
					
Privát Vladimír Dvořák					
Adresa, webové stránky	Bavorovice 101, Hluboká nad Vltavou <a href="http://www.privatdvorak.cz">www.privatdvorak.cz</a>				
Charakteristika	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 2 dvoulůžkové, 2 čtyřlůžkové pokoje</li> <li>- společná kuchyň (elektrický sporák, mikrovlnná trouba, lednice, rychlovarná konev, kávovar, základní sada nádobí, jídelní stůl, židle)</li> <li>- internetové připojení</li> <li>- půjčovna a úschovna kol</li> <li>- možnost venkovního posezení</li> <li>- parkovací místo před domem</li> </ul>				
Vybavení pokoje	<ul style="list-style-type: none"> <li>- manželská postel, skříň, stolek, křesla, TV</li> <li>- koupelna, WC</li> </ul>				
Počet pokojů	4	Kapacita	12	Cena lůžko/noc	320 Kč
					
Ubytování Dagmar Fajtlová					
Adresa, webové stránky	Nová 746, Hluboká nad Vltavou <a href="http://www.sweb.cz/ubytovani.fajtlova/">http://www.sweb.cz/ubytovani.fajtlova/</a>				
Charakteristika	<ul style="list-style-type: none"> <li>- apartmán (2 dvoulůžkové pokoje) s vlastním vchodem</li> <li>- obývací pokoj (sedací souprava, stolek, TV) s kuchyňským koutem (elektrický sporák, mikrovlnná trouba, lednice, rychlovarná konev, základní sada nádobí, jídelní stůl)</li> <li>- internetové připojení</li> <li>- možnost venkovního posezení, zahradní nábytek, gril</li> <li>- stolní tenis</li> <li>- parkování</li> </ul>				

	- provoz pouze v letní sezóně (květen – září)				
Vybavení pokoje	- manželská postel, skříň, noční stolek - koupelna se sprchovým koutem, WC				
Počet pokojů	2	Kapacita	4	Cena lůžko/noc	300 Kč
					
Ubytování Švrčinová					
Adresa, webová stránka	Fibichova 984, Hluboká nad Vltavou <a href="http://ubytovani-hluboka.webnode.cz/">http://ubytovani-hluboka.webnode.cz/</a>				
Charakteristika	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 2 třílůžkové pokoje</li> <li>- společná kuchyň (dvouplotýnkový vaříč, mikrovlnná trouba, lednice, rychlovarná konvice, základní sada nádobí, jídelní stůl, židle)</li> <li>- internetové připojení</li> <li>- nekuřácké prostory</li> <li>- možnost venkovního posezení</li> <li>- parkování, úschova kol</li> </ul>				
Vybavení pokoje	- manželská postel, stolek, křesla, TV - koupelna se sprchovým koutem, WC				
Počet pokojů	2	Kapacita	6	Cena lůžko/noc	460 Kč
					

Zdroj: <http://www.hluboka.cz/ubytovani/privat>

## Příloha 3

### Seznam stravovacích zařízení v Hluboké nad Vltavou

Tabulka 17: Přehled stravovacích zařízení ve městě Hluboká nad Vltavou

Restaurace Bakalář	
Adresa, webové stránky	Masarykova 69, Hluboká nad Vltavou <a href="http://www.hotel-bakalar.cz/">http://www.hotel-bakalar.cz/</a>
Charakteristika	Restaurace Bakalář nabízí příjemné posezení, kde si návštěvníci mohou vybrat ze specialit světové, italské a mexické kuchyně a nepřeberného množství různých nápojů.
Lokalizace	Restaurace Bakalář zaujímá místo na hlavní třídě v centru Hluboké nad Vltavou. V blízkosti se nachází penzion U Švehlů a privát Jitka Bezděková.
Restaurace sporthotelu Barborka	
Adresa, webové stránky	Zahradní 879, Hluboká nad Vltavou <a href="http://www.sporthotelbarborka.cz">http://www.sporthotelbarborka.cz</a>
Charakteristika	Restaurace sporthotelu Barborka je nekuřácká restaurace, která kromě české klasiky nabízí i středomořské speciality.
Lokalizace	Sporthotel Barborka leží necelý jeden kilometr od zámku Hluboká nad Vltavou. V blízkosti se nachází ubytování v soukromí -Švrčinová a Apartmán No. 455 v Jiráskově ulici v Hluboké nad Vltavou.
Restaurace Bezdrev	
Adresa, webové stránky	Bezdrev, Hluboká nad Vltavou <a href="http://www.h-r.cz">http://www.h-r.cz</a>
Charakteristika	Restaurace Bezdrev je rybářská restaurace s bohatou nabídkou jídel a nápojů a leží na břehu druhého největšího rybníka v České republice. Kromě vyhlášeného kempu Bezdrev jsou na břehu rybníka koncentrovány i jiné kempy a restaurace, ty fungují pouze po dobu provozu kempinků, tedy v sezónním období, jmenovat můžeme <b>restauraci Křivonoska</b> , <b>restauraci v autokempinku Hoch</b> nebo známou <b>restauraci Yacht CLUB</b> .
Lokalizace	Restaurace Bezdrev je 3 km vzdálená od centra Hluboké nad Vltavou. V blízkosti se nenachází žádná možnost ubytování v soukromí.
Restaurace Hubert	
Adresa, webové stránky	Nad parkovištěm 141, Hluboká nad Vltavou <a href="http://www.restauracehubert.cz">http://www.restauracehubert.cz</a>
Charakteristika	Restaurace Hubert se specializuje na úpravu zvěřiny. V nabídce jsou však i ostatní jídla podle receptů české a mezinárodní kuchyně.
Lokalizace	Restaurace Hubert je v blízkosti privátu Jan Frdlík a privátu Jitka Bezděková.
Restaurace KA.PR	
Adresa, webové stránky	Tyršova 966, Hluboká nad Vltavou <a href="http://www.restaurace-kapr.cz/">http://www.restaurace-kapr.cz/</a>
Charakteristika	Restaurace KA.PR se nachází v centru města. Již z názvu restaurace je patrná nabídka převážně rybích pokrmů, a to jak sladkovodních, tak

	mořských pokrmů, doplněných o speciality v podobě růžových steaků z masa drůbežního, hovězího či vepřového. Příležitostně pořádá restaurace pro tento region netradiční akce v podobě sushi.
Lokalizace	Restaurace KA.PR se nachází v těsné blízkosti privátu Jan Frdlík, nedaleko je ještě Apartmán Anna.
<b>Restaurace v penzionu L-Club</b>	
Adresa, webové stránky	Pražská 274, Hluboká nad Vltavou <a href="http://www.lclub.cz/">http://www.lclub.cz/</a>
Charakteristika	V restauraci L-CLUB si návštěvníci mohou pochutnat nejen na tradiční české kuchyni, ale také na specialitách mezinárodní kuchyně. Areál poskytuje také posezení v letní restauraci s možností grilování.
Lokalizace	Nejblíže restauraci L-Club je Apartmán Hamry 422.
<b>Restaurace Lovecká chata</b>	
Adresa, webové stránky	Masarykova 602, Hluboká nad Vltavou <a href="http://www.parkhotel-hluboka.cz">www.parkhotel-hluboka.cz</a>
Charakteristika	Lovecká chata je stylová restaurace s kapacitou pro 65-80 hostů, nachází se v areálu hotelu Parkhotel. Interiér je ve dřevě s tématem myslivosti. Dominantu tvoří otevřený krb. V horním patře restaurace je k dispozici salónek pro 40 hostů. Nabídka tvoří tradiční česká jídla, rybí a zvěřinové speciality.
Lokalizace	Lovecká chata se nachází v blízkosti penzionu BC a penzionu U Švehlů.
<b>Restaurace Park</b>	
Adresa, webové stránky	Masarykova 602, Hluboká nad Vltavou <a href="http://www.parkhotel-hluboka.cz">www.parkhotel-hluboka.cz</a>
Charakteristika	Restaurace Park je součástí hotelu Parkhotel. Restaurace leží v klidné části města, je nekuřácká s letní terasou a výhledem na Munický rybník. Nabízí speciality české i mezinárodní kuchyně nebo cukrářské výrobky z vlastní hotelové cukrárny.
Lokalizace	Stejně jako Lovecká chata se restaurace Park nachází v blízkosti penzionu BC a penzionu U Švehlů.
<b>Restaurace Pánů z Růže</b>	
Adresa, webové stránky	Bezručova 141, Hluboká nad Vltavou <a href="http://www.hotelstekl.cz">http://www.hotelstekl.cz</a>
Charakteristika	Elegantní prostředí může hosty překvapit v restauraci Pánů z Růže, která je součástí hotelu Štekl a reprezentuje ji nabídka mezinárodní i české kuchyně. Pro rodinné oslavy, svatební hostiny či obchodní setkání je vhodný Regentský sál. Rytířský nebo Královský salónek si hosté mohou pronajmout pro uzavřenou společnost do 15 osob. A originálním místem pro pořádání svatebních hostin, rautů nebo banketů za příznivého počasí v hlavní sezóně je nově otevřená Orangerie s celkovou kapacitou od 50-ti do 150-ti míst, propojená s prostornou terasou hotelu.
Lokalizace	Hotel Štekl se nachází v blízkosti zámku v Hluboké nad Vltavou, kde je umístěn také penzion Dračí doupe.
<b>Restaurace hotelu Podhrad</b>	
Adresa, webové stránky	Náměstí Čsl. Armády 30, Hluboká nad Vltavou <a href="http://www.hotel-podhrad.cz">http://www.hotel-podhrad.cz</a>

Charakteristika	Restaurace hotelu Podhrad nabízí své gastronomické služby v příjemně vybaveném klimatizovaném prostředí s kapacitou cca 150 míst.
Lokalizace	Hotel Podhrad se nachází v centru Hluboké nad Vltavou, v blízkosti Apartmánu Anna a penzionu Dračí doupě.
Restaurace Pod Pergolou	
Adresa, webové stránky	Parkoviště, Hluboká nad Vltavou
Charakteristika	Restaurace Pod Pergolou se nachází na centrálním parkovišti.
Lokalizace	Restaurace můžou navštívit hosté z privátu Jan Frdlík a privátu Jitka Bezděková.
Restaurace Relaxačního a regeneračního centra	
Adresa, webové stránky	Sokolská 1339, Hluboká nad Vltavou <a href="http://www.rrc-hluboka.com">http://www.rrc-hluboka.com</a>
Charakteristika	Příjemný interiér, perfektní servis a vynikající mezinárodní kuchyně, tak je definovaná nová restaurace Relaxačního a regeneračního centra v Hluboké nad Vltavou. Kulinářské umění harmonicky doplňují vína světových značek s profesionálním someliérským servisem. Restaurace také nabízí venkovní terasu s výhledem na golfové hřiště.
Lokalizace	Restaurace Relaxačního a regeneračního centra se nachází v blízkosti Apartmánu Anna a privátu Jan Frdlík.
Restaurace ROSA	
Adresa, webové stránky	Podskalí 1021, Hluboká nad Vltavou <a href="http://www.restaurantrosa.cz">http://www.restaurantrosa.cz</a>
Charakteristika	Restaurace ROSA je situována v objektu společně s bowlingovou hernou poblíž městského koupaliště. Restaurace nabízí výtečnou jihočeskou kuchyni.
Lokalizace	Restaurace se nachází ve stejném objektu jako Apartmá Hluboká nad Vltavou.
Restaurace Shanghai	
Adresa, webové stránky	Náměstí Čsl. Armády 33, Hluboká nad Vltavou
Charakteristika	Restaurace Shanghai je nově otevřená čínská restaurace v centru města s nabídkou oblíbených čínských jídel.
Lokalizace	Nedaleko restaurace Shanghai je lokalizován Apartmán Anna a penzion Dračí doupě.
Restaurace Schneck	
Adresa, webové stránky	Bezručova, Hluboká nad Vltavou
Charakteristika	Schneck je letní restaurace s terasou a dětským koutkem s prolézačkami na hlavní turistické trase k zámku Hluboká.
Lokalizace	Restaurace a bar Schneck je v těsné blízkosti penzionu Dračí doupě.
Restaurace Solidní šance	
Adresa, webové stránky	Náměstí Čsl. Armády 2, Hluboká nad Vltavou



Charakteristika	Solidní šance patří mezi další restaurace nacházející se na náměstí. Restaurace je typická retro stylem a celkovým počtem 120 míst.
Lokalizace	Restauraci Solidní šance lze najít v blízkosti Apartmánu Anna, penzionu Dračí doupě a privátu Jan Frdlík.
Restaurace ve sportovním centru	
Adresa, webové stránky	Podskalí 980, Hluboká nad Vltavou <a href="http://www.sportcentrumdvorak.cz">http://www.sportcentrumdvorak.cz</a>
Charakteristika	<b>Restauraci</b> s venkovní terasou a barem nabízí hotelový komplex <b>Tennis Center</b> . V blízkosti je umístěna <b>restaurace KUKI</b> , ta je součástí sportovního centra Dvořák. Celková kapacita je 90 míst, restaurace své hosty upoutá např. sbírkou pohárů, ocenění či dalších sportovních doplňků klubu Philadelphia flyers. Ve sportovní ulici lze ještě navštívit klubovou <b>restauraci Tenis klub</b> s terasou.
Lokalizace	Restaurace sportovního centra jsou lokalizovány v blízkosti Apartmánu Anna a Apartmá Hluboká nad Vltavou.
Restaurace Švejk	
Adresa, webové stránky	Náměstí Čsl. Armády 26, Hluboká nad Vltavou <a href="http://www.svejk.cz">http://www.svejk.cz</a>
Charakteristika	Švejk restaurant je staročeskou restaurací s jihočeskou a minutkovou kuchyní nacházející se přímo v centru města. K dispozici je 60 míst a venkovní zahrádka o kapacitě 60 míst. Provoz této restaurace se odehrává v kulisách Rakouska-Uherska a je spojen se světovou univerzálií, totiž Josefem Švejkem, který nese stále aktuální poslání, že pohodu lze najít úsměvem a klidem všude, i uprostřed bouřlivého světa, kdekoliv, kde je Švejk. K unikátnosti restaurace patří i Švejkovské obrázky, postavičky či gastronomické a hospodské motivy, k jejichž užití vlastní firma vlastní celosvětová výhradní práva.
Lokalizace	Restaurace Švejk se nachází přímo v centru města, kde se nachází rovněž Apartmán Anna a penzion Dračí Doupě a privát Jan Frdlík.
Restaurace v hotelu Závěš z Falkenštejna	
Adresa, webové stránky	Náměstí Čsl. Armády 25, Hluboká nad Vltavou <a href="http://www.hotelzavis.cz">www.hotelzavis.cz</a>
Charakteristika	Restaurace je situována v multifunkčním sálu hotelu. Kapacita restaurace je 80 míst, při konferencích však lze tento počet navýšit až na 120. Součástí sálu je bar s výčepem, koutek pro děti a venkovní terasa pro 30 osob. Sál lze využít jak pro stravování, tak pro pořádání konferencí, svateb, rautů, banketů, firemních večírků, koktejlů, večírků s hudbou, silvestrů apod. Dále mohou návštěvníci hotelu využít pro snídani, obědy či večere <b>restauraci Na Růžku</b> , která je rovněž součástí hotelu. V nabídce se vyskytuje tradiční jihočeské menu, které si mohou návštěvníci vychutnat jak uvnitř restaurace s kapacitou 120 míst, tak na kryté terase. Třetí možností je využití <b>restaurace a stylové sklepní vinárny Šatlava</b> , která je charakteristická bohatou nabídkou kvalitních vín. Kapacita je 60 míst a hosté mohou tyto prostory využít nejen k pořádání rodinných oslav, přátelských setkání, firemních oslav či školení, ale i k pořádání svateb či jen k romantickému posezení u praskajícího ohně.
Lokalizace	Hotel Závěš z Falkenštejna se nachází v centru Hluboké nad Vltavou, kde se nachází rovněž Apartmán Anna a penzion Dračí doupě.

Restaurace ZOO	
Adresa, webové stránky	ZOO Ohrada, Hluboká nad Vltavou <a href="http://www.restauracezoo.cz">http://www.restauracezoo.cz</a>
Charakteristika	Prosklená ZOO restaurace s výhledem na Munický rybník, zámek a zoologickou zahradu je umístěna v těsné blízkosti zoologické zahrady a loveckého zámku Ohrada. Kapacita restaurace je 130 míst a k dispozici je také salónek s kapacitou 25 míst. Součástí interiéru je velké mořské akvárium.
Lokalizace	V sousedství s loveckým zámkem Ohrada či se samotnou zoologickou zahradou není situováno žádné ubytování v soukromí.

Zdroj: <http://www.hluboka.cz/gastronomie/restaurace>

## Příloha 4

### Dotazník použitý pro analýzu trhu služeb ubytování v soukromí

Vážená paní, vážený pane,

jsem studentkou Jihočeské univerzity v Českých Budějovicích a zpracovávám diplomovou práci týkající se problematiky ubytování v soukromí v Hluboké nad Vltavou. Dovoluji si Vás proto požádat o vyplnění tohoto dotazníku. Dotazník je anonymní a veškeré Vámi uvedené údaje budou použity pouze pro potřeby mé diplomové práce.

Za ochotu a porozumění Vám srdečně děkuji.

Bc. Zuzana Šťastná

#### 1. Kolikrát jste navštívili město Hluboká nad Vltavou?

- a) 1 krát
- b) 2 krát
- c) 3 - 5 krát
- d) 6 a více krát

#### 2. Využili jste ubytování v soukromí poprvé?

**ANO - NE**

#### 3. Jaký je hlavní důvod Vaší návštěvy? (Označte pouze jednu z uvedených možností.)

- a) Kulturní a historické památky
- b) Rekreace
- c) Sport
- d) Pracovní záležitosti
- e) Jiné důvody

#### 4. Jak jste se o možnosti ubytování v soukromí dozvěděli?

- a) Internet
- b) Informace z propagačních materiálů (průvodce)
- c) Informační centrum v Hluboké nad Vltavou
- d) Doporučení od známých/přátel
- e) Jinak

#### 5. Jak hodnotíte následující charakteristiky týkající se Vámi vybraného ubytování v soukromí? (Oznámkuje jako ve škole, 1 = nejlépe)

Poloha a umístění objektu	1	2	3	4	5
Vhodné označení objektu	1	2	3	4	5
Dopravní dostupnost	1	2	3	4	5
Parkování	1	2	3	4	5
Cenová úroveň	1	2	3	4	5

Velikost a prostornost obytné místnosti (pokoje)	1	2	3	4	5
Čistota a upravenost pokoje	1	2	3	4	5
Vybavení pokoje	1	2	3	4	5
Soukromí a bezpečnost	1	2	3	4	5
Hygienické zařízení	1	2	3	4	5
Celková spokojenost s pokojem	1	2	3	4	5

**6. U následujících charakteristik zakroužkujte Vámi zvolenou odpověď:**

Je zajištěn bezpečný a pohodlný přístup hostů do objektu po celých 24 hodin?	ANO	NE		
Nachází se v ubytovacím zařízení kuchyň sloužící ubytovaným hostům?	ANO	NE		
Nachází se v ubytovacím zařízení společenská místnost?	ANO	NE		
Je v objektu k dispozici telefon?	ANO	NE		
Uvažujete o další návštěvě ubytovacího zařízení v soukromí?	URČITĚ ANO	SPÍŠE ANO	SPÍŠE NE	URČITĚ NE
Doporučili byste ubytování v soukromí svým známým?	ANO	NE		

**7. Na závěr zakroužkujte, prosím, Vaše identifikační údaje.**

Pohlaví: ŽENA-MUŽ

Z jakého kraje pocházíte?

- Věk:
- a) méně než 18 let
  - b) 18 - 29 let
  - c) 30 - 39 let
  - d) 40 - 55 let
  - e) 56 let a více

- a) Hlavní město Praha
- b) Jihočeský
- c) Jihomoravský
- d) Královéhradecký
- e) Liberecký
- f) Olomoucký
- g) Moravskoslezský
- h) Plzeňský
- i) Středočeský
- j) Ústecký
- k) Karlovarský
- l) Pardubický
- m) Zlínský kraj
- n) Kraj Vysočina

**Děkuji za vyplnění!**

## Příloha 5

**Tabulka 19: Přehled cen ubytování v ubytovacích zařízeních v Hluboké nad Vltavou v roce 2013**

Kategorie	Ubytovací zařízení v Hluboké nad Vltavou	Cena za jednolůžkový pokoj v Kč	Cena za dvoulůžkový pokoj v Kč
Hotely	Hotel Parkhotel	1500 - 1900	2000 - 2400
	Hotel Závíš z Falkenštejna	1100 - 1400	1600 - 1900
	Hotel Podhrad	1290 - 1490	1790 - 1990
	Hotel Knížecí Dvůr	1140 - 1340	1640 - 1840
	Hotel Štekl	1700 - 2500	2300 - 3300
	Sporthotel Barborka	720 – 1050	1050 - 1350
	Relaxační a regenerační centrum	1450 – 1950	2450 - 2950
	Tennis Center Martin Damm	760 - 870	1300 -1440
	Hotel Bakalář	400	750
Průměrná cena v kategorii hotel		1450	2000
Penziony	Penzion KA.PR	1190	1490
	Penzion L-Club	1280	1580
	Penzion V Zátocce	500	750
	Penzion Vltavan	370	640
Průměrná cena v kategorii penzion		825	1110
Kempy	Autokemping Křivonoska	220	440
	Autokemping Bezdrev	350	620
	Autokemp Hoch	150	300
	Yacht Club dim Bezdrev	180	260
	Kemping Kostelec	200	360
Průměrná cena v kategorii kemp		250	440

Zdroj: Vlastní zpracování z webových stránek jednotlivých ubytovacích zařízení

**Počet ubytovacích zařízení v soukromí v Hluboké nad Vltavou****Tabulka 20: Počet ubytovacích zařízení v soukromí v Hluboké nad Vltavou**

Rok	Počet zařízení	Počet pokojů	Počet lůžek
2013	25	80	223

Zdroj: Vlastní zpracování

**Počet hromadných ubytovacích zařízení v Hluboké nad Vltavou a jejich návštěvnost**

Hromadná ubytovací zařízení jsou zařízení, která pravidelně nebo nepravidelně poskytují přechodné ubytování hostům. Jejich kapacita musí být nejméně 5 pokojů nebo 10 lůžek. Mezi hromadná ubytovací zařízení patří hotely, motely, botely, penziony, turistické ubytovny, chatové osady, kempy a ostatní hromadná ubytovací zařízení jinde neuvedená. Mezi ostatní hromadná ubytovací zařízení patří např. rekreační zařízení podniků, školící střediska, kulturně-historické objekty, lázeňská zařízení a jiná ubytovací zařízení, která vyčleňují lůžkovou kapacitu pro cestovní ruch (např. domovy mládeže, vysokoškolské koleje, podnikové ubytovny apod.) (Český statistický úřad, Metodika-časové řady [online], dostupné na <http://www.czso.cz/cz/cisla/1/10/2002/cz/18m.htm>).

**Tabulka 21: Počet hromadných ubytovacích zařízení v Hluboké nad Vltavou**

Stav k 31.12.	Počet zařízení	Pokoje	Lůžka	Místa pro stany a karavany
2000	13	336	910	211
2001	13	335	935	110
2002	12	262	815	160
2003	12	274	802	170
2004	12	271	834	170
2005	13	318	1 008	420
2006	13	318	1 016	420
2007	13	343	1 048	400
2008	14	333	941	445
2009	16	525	1 370	420
2010	17	549	1 401	420
2011	17	561	1 441	440

Zdroj: [http://vdb.czso.cz/vdbvo/tabdetail.jsp?kapitola\\_id=653&potvrd=Zobrazit+tabulku&go\\_zobraz=1&druh\\_1\\_16=51&pro\\_7\\_29=544485&childsel0=8&childsel0=8&cislotab=CRU9020CU&vo=tabulka&voa=tabulka&str=tabdetail.jsp](http://vdb.czso.cz/vdbvo/tabdetail.jsp?kapitola_id=653&potvrd=Zobrazit+tabulku&go_zobraz=1&druh_1_16=51&pro_7_29=544485&childsel0=8&childsel0=8&cislotab=CRU9020CU&vo=tabulka&voa=tabulka&str=tabdetail.jsp)

**Tabulka 22: Hromadná ubytovací zařízení podle kategorie v Hluboké nad Vltavou**

Stav k 31.12.	Hromadná ubytovací zařízení celkem	v tom										
		Hotel *****	Hotel, motel, hotel ****	Hotel, motel, hotel ***	Hotel, motel, hotel **	Hotel, motel, hotel *	Hotel garní ****, ***, **, *	Penzion	Kemp	Chatová osada	Turistická ubytovna	Ostatní hromadná ubytovací zařízení jinde neuvedená
2000	13	.	1	1	1	1	1	4	1	.	.	3
2001	13	.	1	1	1	1	1	4	1	.	.	3
2002	12	.	1	1	.	1	1	5	1	.	.	2
2003	12	.	1	1	.	1	1	5	1	.	.	2
2004	12	.	1	1	.	1	1	5	1	.	.	2
2005	13	.	1	2	.	1	1	3	3	.	.	2
2006	13	.	1	2	.	1	1	3	3	.	.	2
2007	13	.	2	2	.	.	1	3	3	.	.	2
2008	14	.	2	2	.	1	1	3	3	.	.	2
2009	16	.	4	1	.	1	1	4	3	.	.	2
2010	17	1	4	1	.	1	1	4	3	.	.	2
2011	17	1	4	1	.	1	1	4	3	.	.	2

Zdroj: [http://vdb.czso.cz/vdbvo/tabdetail.jsp?kapitola\\_id=653&potvrz=Zobrazit+tabulku&go\\_zobraz=1&childsel0=8&childsel1=8&cislotab=CRU9030CU&vo=tabulka&pro\\_6\\_37=544485&voa=tabulka&str=tabdetail.jsp](http://vdb.czso.cz/vdbvo/tabdetail.jsp?kapitola_id=653&potvrz=Zobrazit+tabulku&go_zobraz=1&childsel0=8&childsel1=8&cislotab=CRU9030CU&vo=tabulka&pro_6_37=544485&voa=tabulka&str=tabdetail.jsp)

**Tabulka 23: Návštěvnost hromadných ubytovacích zařízení v Hluboké nad Vltavou**

	Počet příjezdů hostů	z toho		Počet přenocování	z toho		Průměrný počet přenocování	Průměrná doba pobytu
		rezidenti			rezidenti			
2000	26 763	18 514		87 533	65 573	3,3	4,3	
2001	22 846	14 647		57 227	35 510	2,5	3,5	
2002	22 089	12 913		64 013	38 657	2,9	3,9	
2003	21 302	14 120		54 503	36 585	2,6	3,6	
2004	16 908	12 751		37 912	26 864	2,2	3,2	
2005	22 438	15 734		53 565	39 302	2,4	3,4	
2006	24 367	16 403		60 003	44 017	2,5	3,5	
2007	19 994	11 312		42 581	26 834	2,1	3,1	
2008	26 025	15 228		54 248	32 535	2,1	3,1	
2009	32 888	20 934		67 792	42 241	2,1	3,1	
2010	34 829	20 410		71 710	40 867	2,1	3,1	
2011	i.d. 1	i.d. 1		i.d. 1	i.d. 1	i.d. 1	i.d. 1	

**Poznámky**

1 Důvěrný údaj

Zdroj: [http://vdb.czso.cz/vdbvo/tabdetail.jsp?druh\\_1\\_18=51&kapitola\\_id=39&potvrz=Zobrazit+tabulku&go\\_zobraz=1&childsel0=8&childsel1=8&cislotab=CRU9010CU&vo=tabulka&pro\\_7\\_31=544485&voa=tabulka&str=tabdetail.jsp](http://vdb.czso.cz/vdbvo/tabdetail.jsp?druh_1_18=51&kapitola_id=39&potvrz=Zobrazit+tabulku&go_zobraz=1&childsel0=8&childsel1=8&cislotab=CRU9010CU&vo=tabulka&pro_7_31=544485&voa=tabulka&str=tabdetail.jsp)

## Příklad ubytovací smlouvy

### Ubytovací smlouva

Ubytování: *adresa*

1. Základní názvosloví

Ubytovatel-provozovatel ubytovny

Ubytovaný - klient, se kterým byla sepsána ubytovací smlouva

Ubytovaný dává souhlas ke zpracování osobních údajů ve smyslu Zákona č. 101/2000 Sb., o ochraně osobních údajů a o změně některých zákonů v platném znění

2. Ubytovatel si vyhrazuje právo odmítnout ubytovat klienta v případě, že je budova plně obsazena. Cena lůžek na pokojích se řídí platným ceníkem ubytovatele, ceník je umístěn v recepci. Veškeré informace o ubytování poskytuje recepční a to po celých 24 hodin, včetně sobot, nedělí a svátků.

3. Placení poplatku za ubytování probíhá okamžitě při podepsání ubytovací smlouvy. Ubytovatel si vyhrazuje právo nepřijímat pozdní platby, nebo bezhotovostní platby. Platba je vždy v hotovosti. V případě, že došlo k poškození inventáře budovy ze strany ubytovaného, tato záloha nebude vyplacena.

4. Kouření na pokojích je zakázáno pod pokutou XXX Kč. Při dalším porušení tohoto zákazu dojde k okamžitému ukončení ubytování ze strany ubytovatele.

5. Budova je zajištěna provozem recepce 24 hodin denně. Každý ubytovaný je povinen řídit se pokyny recepčního, při každém odchodu z budovy odevzdá ubytovaný klíč na recepci, při příchodu jej znovu na požádání obdrží.

6. Návštěvy v prostorách budovy jsou přísně zakázány, porušení tohoto zákazu znamená okamžité ukončení ubytovací smlouvy. Ubytovatel si vyhrazuje právo okamžitě zrušit ubytovací smlouvu v případě hrubého porušení jednotlivých ustanovení této smlouvy. Ubytovaný je povinen chovat se v prostorách budovy klidně a neporušovat práva spolubydlících a provozovatelů. V nočních hodinách (od 22:00 - 06:00 hod.) je třeba zachovávat zvýšený klid a nerušit ostatní zvláště hlukem.



7. Poškození inventáře, popř. krádež je povinen ubytovaný, který toto způsobil, provozovateli uhradit. Na recepci je kniha závad, kde je případné závady nutné okamžitě hlásit.

8. Ubytovací smlouva nezakládá právní nárok na poskytnutí trvalého nebo přechodného pobytu ubytovaného a ani nárok na náhradní ubytování v případě zániku nebo zrušení ubytovací smlouvy. V případě přechodu práv provozovatele na jiný subjekt je třeba uzavřít novou ubytovací smlouvu s novým provozovatelem.

9. Používání vlastních elektrospotřebičů na pokojích je zakázáno, výjimkou jsou vysoušeče vlasů, nabíječky na mobil, vlastní budík. Vše ostatní zajišťuje ubytovatel.

10. Ubytovaní končí dne ..... do 10:00 hod. Do této doby musí být pokoj a budova opuštěna. V případě dřívějšího ukončení pobytu je ubytovaný povinen ukončení pobytu nahlásit 2 dny předem. V případě prodloužení pobytu tuto skutečnost ubytovaný nahlásí 2 dny dopředu a provede platby za poskytnutí dalšího ubytování.

11. Ubytovaný je povinen se seznámit s touto ubytovací smlouvou v celé šíři, na případnou neznalost nebude brán zřetel.

Vážení klienti, děkujeme Vám za vaši přízeň a věříme, že se vám u nás bude líbit. Provozovatel a personál ubytovacího zařízení Vám přeje příjemný a ničím nerušený pobyt.

UBYTOVATEL:

PODPIS UBYTOVANÉHO:

DATUM:

Zdroj: [http://www.socr.cz/assets/aktivity/informacni-misto-pro-podnikatele/08\\_op\\_ubytovaci\\_sluzby.pdf](http://www.socr.cz/assets/aktivity/informacni-misto-pro-podnikatele/08_op_ubytovaci_sluzby.pdf).

## Příloha 8





### Geografické vymezení mikroregionu Budějovicko – sever

Město Hluboká nad Vltavou je součástí mikroregionu Budějovicko – sever, který vznikl dne 25. 6. 2001. Je tvořen 12 obcemi v oblasti kolem Vltavy. Začíná městem Hluboká nad Vltavou a pokračuje jihovýchodním směrem přes Hosín, Hrdějovice, Borek a Úsilné k Libníči. Další obce Hůry a Adamov tvoří aglomeraci s městem Rudolfov, která se přimyká ke krajskému městu. Severní část zahrnuje obce Chotýčany, Ševětín a Vitín v zemědělské a lesnické oblasti.



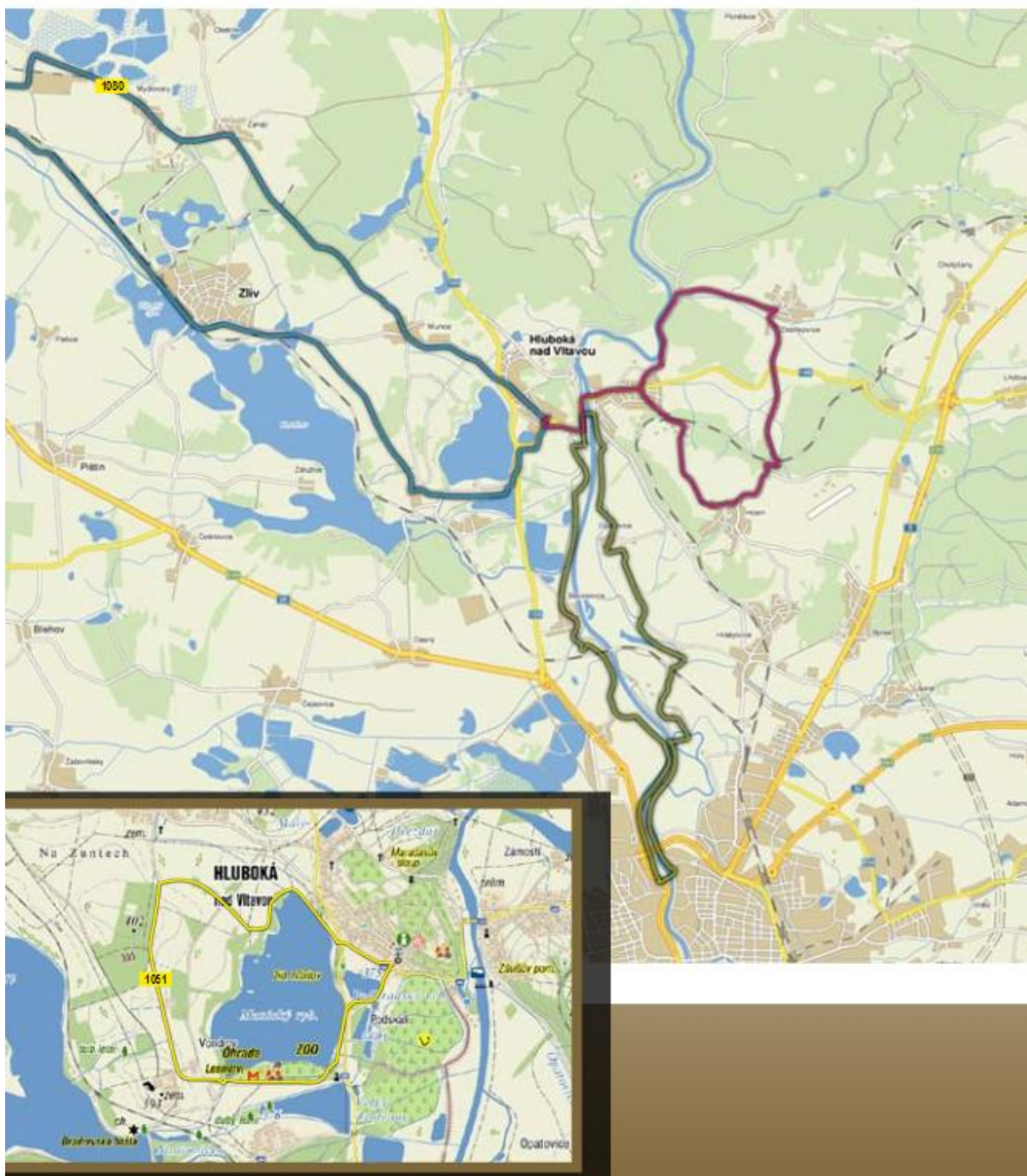
Zdroj: <http://www.budejovicko-sever.cz/index.php?idh=1>

## Výlety pro pěší i cyklisty v Hluboké nad Vltavou

	
<p><b>Okolo Munického rybníka 7 km</b></p> <p>Od kostela na hrázi Munického rybníka, po hrázi vlevo až k zoologické zahradě. Pokračujeme po cyklotrase (CT) č. 1051 kolem rybníka až pod Parkhotel. Můžeme dále kolem rybníka nebo kolem Parkhotelu na hlavní městskou ulici a po ní ke kostelu.</p> <p>Převýšení: 20 m  Využití: vhodné pro rodiny s dětmi, pro pěší i pro cyklisty  Náročnost: lehká  Povrch: asfalt, šotolina  Typ kola: všechny typy kol kromě silničního  Zajímavosti: Munický rybník o rozloze 108 ha, Zoo Ohrada, bývalé schwarzenberské objekty – statek Vondrov a seník, krásné pohledy na zámek a město.</p>	<p><b>Do ČB po obou březích Vltavy 24 km</b></p> <p>Od kostela k výchozímu místu cyklotras (CT) a po cyklostezce po levém břehu Vltavy do Českých Budějovic. Po prohlídce města zpět až k mostu přes Vltavu a stále po pravém břehu řeky po CT č. 122, dále po CT č. 1052 přes Opatovice do Hluboké nad Vltavou.</p> <p>Převýšení: 25 m  Využití: vhodné pro rodiny s dětmi, pro pěší i pro cyklisty  Náročnost: lehká  Povrch: asfalt, šotolina, travnatý  Typ kola: všechny typy kol  Zajímavosti: prohlídka Českých Budějovic, České Vrbné - vodácký slalomový kanál, vesnice Bavorovice a Opatovice - selské baroko, výhledy na zámek Hluboká.</p>
 <p><b>Okolo Hluboké a na Hosín 15 km</b></p> <p>Od kostela v Hluboké nad Vltavou k výchozímu místu cyklotras (CT), dále po CT č. 12 do Zámostí a pokračovat směr Poněšice. U hájovny „U Macara“ na CT č. 1056 do Dobřejovic a přes hl. silnici na Tábor směr Hosín a dále na Hlubokou nad Vltavou.</p> <p>Převýšení: 120 m  Využití: pro pěší i pro cyklisty  Náročnost: lehká  Povrch: asfalt  Typ kola: všechny typy kol  Zajímavosti: výhledy na řeku Vltavu, Hosín - unikátní kostel sv. Petra a Pavla, výhledy na zámek Hluboká od Hosína, Českobudějovickou pánev, Šumavu a Novohradské hory.</p>	 <p><b>Kubata dal hlavu za Blata 24 km</b></p> <p>Od kostela k Munickému rybníku a po hrázi vlevo až k zoologické zahradě. Dále po cyklotrase (CT) č. 1051. U statku Vondrov na CT č. 1084 přes Zliv ke Kubatovu pomníku a do Zbudova. Po CT č. 1080 přes Mydlovary do Zahájí a dále po CT č. 1078 zpět do Hluboké nad Vltavou.</p> <p>Převýšení: 25 m  Využití: vhodné pro rodiny s dětmi, pro pěší i pro cyklisty  Náročnost: lehká  Povrch: asfalt, šotolina, betonové panely  Typ kola: všechny typy kol kromě silničního  Zajímavosti: Munický rybník má rozlohu 108 ha, Zoo Ohrada, bývalý schwarzenberský statek Vondrov, krásné pohledy na zámek a město, Zliv koupaliště u rybníka Mydlák, Zbudov – selské baroko, Kubatův dům č. 1, Zahájí s kostelem ze 13. stol., místo bitvy mezi Francouzi a Rakušany v r. 1742, Munice- selské baroko.</p>

Zdroj: [http://obcan.hluboka.cz/images/clanky/2011/cyklovylety\\_2011\\_lehke.pdf](http://obcan.hluboka.cz/images/clanky/2011/cyklovylety_2011_lehke.pdf)

## Mapa cyklostezek s lehkou náročností



Zdroj: [http://obcan.hluboka.cz/images/clanky/2011/cyklovylety\\_2011\\_lehke.pdf](http://obcan.hluboka.cz/images/clanky/2011/cyklovylety_2011_lehke.pdf)