

Bartosz Bończak

Historyczne hotele „Złotej Pragi”

Wstęp

Praga to miasto magiczne, przesyczone do głębi historią i wielowiekową tradycją. Jej monumentalne zabytki każdego roku przyciągają rzesze turystów z całego świata, a urokliwe uliczki, bez reszty wciągają w niezwykłą atmosferę tego miasta, zwanego „Perłą Europy”. Na atrakcyjność turystyczną miasta w znaczący sposób wpływają także występujące tu licznie hotele, szczególnie jeżeli są one usytuowane w zabytkowych domach mieszczańskich, pięknie zdobionych kamienicach, czy w surowych murach klasztorów

Podstawowe pojęcia i definicje

Na potrzeby niniejszego artykułu przyjęto czeską definicję hotelu, zgodną z Rozporządzeniem Ministra ds. Rozwoju Regionalnego (Republiki Czeskiej) nr 137/1998 Sb z 9 czerwca 1998 r. W myśl tego aktu, za **hotel** uważa się obiekt noclegowy z co najmniej 10 pokojami wyposażonymi w sposób umożliwiający krótkotrwały pobyt gości i zapewniającymi usługi związane z tym pobytem (np. restauracja). Hotele w Czechach podzielone są na 5 kategorii. Hotele garni zaś posiadają ograniczone zaplecze gastronomiczne (oferując najwyżej śniadania) i dzielą się na 4 kategorie (na podstawie: *The Ministry for Regional Development in its regulations No. 137/1998 Sb*). Ustawa rozróżnia także inne obiekty noclegowe, takie jak motel i pensjonat, które podlegają kategoryzacji, a także kempingi, schroniska i hotele.

Organem określającym kategorię obiektu zostało, powołane 25 października 2006 r., Czeskie Zrzeszenie Hoteli i Restauracji (*The Czech Association of Hotels and Restaurants, AHR CR*). Przyznaje ono kategorię ubiegającym się o nią obiektom, zgodnie z określonymi kryteriami i wymaganiami. Wyróżnia się następujące kategorie:

- * – turystyczna (*Tourist*),
- ** – ekonomiczna (*Economy*),
- *** – standard (*Standard*),
- **** – pierwsza klasa (*First Class*),
- ***** – luksusowa (*Luxury*).

Obiekt skategoryzowany staje się automatycznie członkiem Zrzeszenia. Problemem jest jednak fakt, że członkostwo w tej organizacji jest dobrowolne. Doprowadza to do sytuacji powstania dysonansu pomiędzy danymi zgromadzonymi przez Czeski Urząd Statystyczny, który wyróżnia w Pradze 547 hoteli i podobnych obiektów (w tym 127 samych hoteli 4-gwiazdkowych), a AHR CR zrzeszającego zaledwie 119 hoteli w całym mieście.

Spowodowało to znaczne utrudnienia w przeprowadzeniu badań. Aby zachować zgodność z definicją, w badaniach niezbędnych do napisania artykułu zostały uwzględnione obiekty noclegowe posiadające 10 lub więcej pokoi i świadczące usługi na rzecz krótkotrwałego pobytu gościa. Uwzględniono więc zarówno hotele, jak i obiekty nazywane „rezydencjami” (*residence*).

Badania dotyczą specyficznego rodzaju obiektów – hoteli historycznych. Pod tym pojęciem autor rozumie hotele funkcjonujące obecnie, w całości lub częściowo, w budynkach historycznych, tj. wzniesionych przed wybuchem II wojny światowej (1 września 1939 r.)

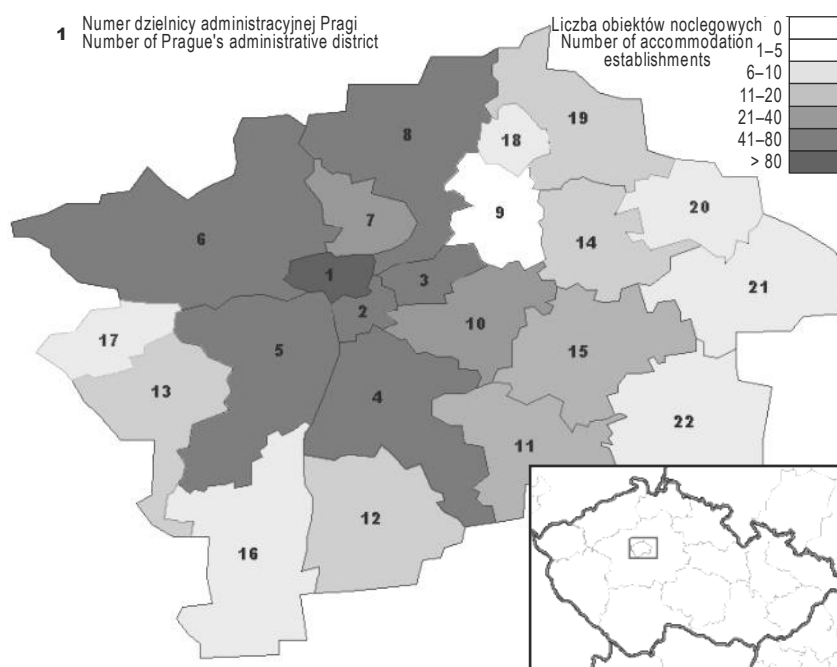
Hotelarstwo w Pradze

Praga, wraz ze wzrostem popularności wśród turystów, musiała zostać przygotowana do odpowiedniego świadczenia usług przybywającym tu z całego świata gościom. Poza oczywistymi walorami, odpowiednią siecią komunikacyjną, rozbudowanymi usługami gastronomicznymi i rozrywkowymi miasto musiało zapewnić turystom znaczną liczbę miejsc noclegowych o zróżnicowanym standardzie.

Zgodnie z danymi Czeskiego Urzędu Statystycznego (Český Statistický Úřad) według stanu na 31 grudnia 2007 r., w Pradze funkcjonowały 654 obiekty zbiorowego zakwaterowania dysponujące łącznie 74 602 miejscami noclegowymi.

Hotele te zostały sklasyfikowane razem z podobnymi obiektami, takimi jak np. motele i pensjonaty, których było łącznie 547, co stanowiło 83,64% wszystkich obiektów noclegowych w mieście, oferując jednocześnie 29 706 pokoi (86,4% ogółu) o łącznej liczbie miejsc wynoszącej 63 111 (84,6% ogółu), co daje ok. 115 miejsc na jeden obiekt. Średnia liczba pokoi dla tych obiektów wynosiła ok. 54, a więc, przyjmując klasyfikację Z. Błádka (2001), przeważały obiekty małe.

Pozostałe kategorie obiektów to 22 kempingi oferujące 614 miejsc noclegowych, 20 schronisk młodzieżowych i hosteli z 1014 miejscami noclegowymi oraz 65 innych obiektów noclegowych zapewniających łącznie 9863 miejsca.



Rys. 1. Rozmieszczenie obiektów noclegowych w Pradze według dzielnic administracyjnych (opracowanie własne na podstawie: Český Statistický Úřad, 2008)

Fig 1. Location of accommodation establishments in Prague according to administrative districts (author's own elaboration based on Český Statistický Úřad, 2008)

Lokalizacja obiektów zakwaterowania zbiorowego w Pradze ma w przybliżeniu charakter koncentryczny (rys. 1). Wyraźnie zaznacza się dominacja historycznego centrum miasta – dzielnicy Praga 1. Skupiona jest tu większość najważniejszych instytucji państwowych i administracyjnych z parlamentem i z siedzibą prezydenta na czele, a także wiele ambasad oraz najważniejsze przedsiębiorstwa handlowe i usługowe. Znajduje się tu także większość najważniejszych i najchętniej odwiedzanych atrakcji turystycznych miasta. Nic więc dziwnego, że to tutaj zlokalizowano najwięcej hoteli i pensjonatów w mieście. Zgodnie z danymi Czeskiego Urzędu Statystycznego, w dzielnicy tej na początku 2008 r. funkcjonowało 169 obiektów noclegowych (niemal 26% ogółu) oferujących noclegi w 9195 pokojach dla maksymalnie 18 925 gości. Druga najlepiej zagospodarowana pod tym względem dzielnica – Praga 2, liczy sobie zaledwie 70 hoteli. Średnia wielkość wynosi ok. 54 pokoje na jeden hotel, a więc jest równa średniej dla miasta.

Hotele historyczne w dzielnicy Praga 1

Centrum Pragi jest obszarem zabytkowym o historycznej zabudowie wpisanym na listę Światowego Dziedzictwa Ludzkości UNESCO. Fakt ten decyduje o tym, że stosunkowo mało jest tu hoteli zlokalizowanych w nowoczesnych budynkach. Te istniejące to najczęściej duże obiekty, które jednak nie pasują do historycznego krajobrazu śródmieścia. Z tego też powodu wiele obiektów usytuowanych jest w zaadaptowanych do tego celu budynkach historycznych, często o bogatej przeszłości. Decyduje to o tym, że już sam hotel, w którym zatrzymują się turyści, może stanowić dla nich swoistą atrakcję i wprowadzać w atmosferę miasta.

Lokalizacja i ogólna charakterystyka hoteli historycznych w dzielnicy Praga 1

Hotele historyczne stanowią znaczny odsetek ogólnej liczby obiektów noclegowych w dzielnicy Praga 1. Znajduje się tu 135 zakładów hotelarskich spełniających przyjęte kryteria hoteli historycznych, co stanowi ok. 80% wszystkich obiektów hotelarskich w tym obwodzie. Są to obiekty



Rys. 2. Rozmieszczenie hoteli historycznych w dzielnicy Praga 1 ze względu na ich standard i wielkość (opracowanie autora)

Fig. 2. Location of historical hotels in Prague 1 district according to their standard and size (author's own elaboration)

niezwykle zróżnicowane, prezentujące pełną gamę standardów, wyglądu, stylu, usług itp. Skupiają one łącznie 6879 pokoi, co w przeliczeniu na jeden obiekt daje średnio 51 jednostek mieszkalnych, oraz oferują 14 563 miejsca noclegowe, czyli średnio ok. 108 na hotel.

Rysunek 2 prezentuje rozmieszczenie hoteli historycznych w dzielnicy, uwzględniając ich wielkość oraz kategorię. Wyraźnie zaznacza się tu dominacja prawego brzegu Wełtawy. Jest tu znacznie więcej, bo aż 91 obiektów (67,4%), podczas gdy po przeciwnej stronie rzeki zlokalizowano zaledwie 44. Najbardziej atrakcyjne dla hotelarzy jest Nowe Miasto skupiające 47 lokali, co daje prawie 35% wszystkich zakładów. Głównym obszarem koncentracji jest rejon Placu Waclawa jako centrum handlowe, kulturalne i rozrywkowe miasta. Zlokalizowane są tu w większości duże i średnie hotele, głównie o wyższym standardzie (4 i 5 gwiazdek), tj. Radisson SAS Alcron, Ambassador Zlatá Husa, Yasmin.

Drugą co do popularności dzielnicą w lokalizowaniu hoteli historycznych jest Stare Miasto z 43 obiektami. Koncentracja hoteli dotyczy w szczególności najbliższych okolic rynku i tzw. Drogi Królewskiej, ciągnącej się od Bramy Prochowej przy Placu Republiki (np. pięciogwiazdkowy hotel Paříž), wzdłuż ulicy Celetnej do Rynku Starego Miasta (Metamorphis, Černá Liška i inne) i dalej ulicą Karlovą w stronę Mostu Karola (Rott, U Kočků). Są to w większości małe obiekty, często też o niższym standardzie (trzygwiazdkowe, np. King George, Betlemsky Club). Tylko jeden hotel historyczny (Bellagio) występuje w dawnej dzielnicy żydowskiej – Josefov, w północno-zachodniej części Starego Miasta.

Na lewym brzegu Wełtawy hotele historyczne zlokalizowane są przeważnie w mniejszych i często starszych budynkach, niż ma to miejsce po drugiej stronie rzeki. Dotyczy to głównie dzielnicy Malá Strana, gdzie znajduje się 48 obiektów. Hotele powstały tu ze względu na niezwykle atrakcyjność turystyczną dzielnicy u stóp zamku, a także bliskość ambasad. Są to często małe, romantyczne hotele, nierzadko typu garni¹. Ich rozmieszczenie jest bardzo nierównomierne. Główne obszary koncentracji to okolice Mostu Karola i ulicy Mosteckiej (hotele Pod Veži, Čertovka), a także ulica Nerudova w okolicy schodów prowadzących do Placu Hradczańskiego (hotele Zlata Hvezda, Neruda, U Krale Karla).

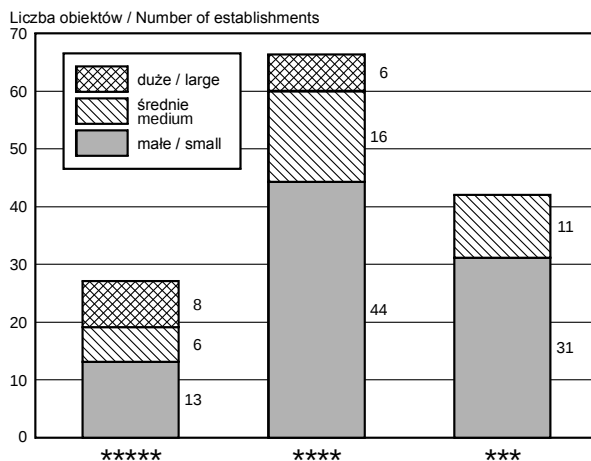
¹ Hotel garni to typ hotelu świadczący ograniczone usługi gastronomiczne (najczęściej tylko śniadanie) (AHRRCR 2009).

Najslabiej zagospodarowane pod względem liczby hoteli historycznych są Hradčany na północnym zachodzie, gdzie znalazło swoją siedzibę zaledwie 6 obiektów, m.in. hotel Loreta, Hoffmeister, Jeleni Dvůr.

Struktura wielkości

Ze względu na brak na tym obszarze hoteli powyżej 350 pokoi, zastosowanie podziału obiektów według ich wielkości zaproponowane przez Z Błądka (2001) nie byłoby miarodajne. Z tego powodu, na potrzeby niniejszej pracy, zdecydowano się zastosować następujący podział:

- **hotele małe** – do 50 pokoi;
- **hotele średnie** – od 51 do 100 pokoi;
- **hotele duże** – posiadające więcej niż 100 pokoi.



Rys. 3. Struktura wielkości hoteli historycznych w poszczególnych kategoriach (opracowanie własne)

Fig. 3. Size structure of historical hotels in individual categories (author's own elaboration)

Strukturę wielkości obiektów w poszczególnych kategoriach prezentuje rysunek 3. Wyraźnie zaznacza się dominacja małych obiektów we wszystkich segmentach. Stanowią one 66% wszystkich hoteli historycznych znajdujących się w tej dzielnicy. Prawdopodobnie jest to spowodowane ograniczeniami wynikającymi ze specyfiki budynków, w których

mieszczą się hotele. Stare, zabytkowe domy posiadają ograniczoną kubaturę, a ewentualna rozbudowa obiektu jest utrudniona. Zdecydowanie większy odsetek dużych obiektów występuje wśród hoteli luksusowych, które stanowią niemal 30% tego segmentu. Spośród obiektów trzygwiazdkowych żaden nie został zaklasyfikowany jako duży.

Największym hotelem historycznym jest wybudowany w 1932 r. w stylu *art déco*, pięciogwiazdkowy Radisson SAS Alcron. Posiada on 211 pokoi i oferuje 460 miejsc noclegowych. Najmniejszymi hotelami (zgodnie z czeską definicją hotelu) są 4 obiekty liczące sobie po 10 pokoi. Są to:

- pięciogwiazdkowy Old Town Square Hotel & Residence, zlokalizowany w pierzei Rynku Starego Miasta,
- czterogwiazdkowy U Złatých nůžek (U Złotych Nożyczek), znajdujący się na wyspie Kampa, tuż obok Mostu Karola,
- trzygwiazdkowy hotel Loreta, usytuowany bezpośrednio przy zabudowaniach klasztornych Lorety – ważnego miejsca pielgrzymkowego w Pradze,
- trzygwiazdkowy U Suteru, zlokalizowany niedaleko Placu Wacława, w kamienicy z zachowanymi częściowo gotyckimi sklepieniami, której historia sięga 1383 r.

Kategoria obiektów

Dzielnica Praga 1 jest najatrakcyjniejszym, najbardziej ekskluzywnym i jednocześnie najdroższym rejonem miasta. Z tego względu znajdują się tutaj tylko najlepsze hotele o standardzie 3 gwiazdek i wyższym.

W dzielnicy tej zlokalizowanych jest 27 (19% ogółu) hoteli pięciogwiazdkowych, które stanowią aż 87% spośród 31 wszystkich, tak ekskluzywnych obiektów w całym mieście. Mieszczą się w nich 2032 pokoje z 4232 łózkami. Średnia wielkość dla tego segmentu to ok. 75 jednostek mieszkalnych i prawie 157 miejsc noclegowych. Cena za jeden nocleg w hotelu tego typu wynosiła w 2008 r. średnio ok. 250 €. Prawie połowa historycznych hoteli pięciogwiazdkowych (13) zlokalizowana jest w budynkach pochodzących z końca XIX i początku XX w., często już pierwotnie budowanych z przeznaczeniem na wysokiej klasy obiekt noclegowy, np. Paříž, Savoy, Ambassador Zlata Husá, Imperial.

Najliczniejszą grupą hoteli historycznych w dzielnicy Praga 1 są

obiekty czterogwiazdkowe, co odzwierciedla ogólną tendencję panującą na rynku hotelarskim w Pradze. Jest ich aż 66, co stanowi niemal 49% wszystkich hoteli w tej dzielnicy. Dysponują one łącznie 6741 łóżkami (46%) w 3271 pokojach (47,6%). Przeciętnie są to obiekty o 50 pokojach i 102 miejscach noclegowych, oferujące nocleg średnio za ok. 160 €. Największy jest zlokalizowany przy ul. Politických vězňů czterogwiazdkowy *design* hotel Yasmin ze 198 pokojami. Obiekty czterogwiazdkowe mieszczą się najczęściej w budynkach, których korzenie sięgają XIV w. (13 zakładów). Są to głównie kamienice mieszczańskie w stylu gotyckim (podpiwniczenia często pochodzą jeszcze z romanizmu), z elementami stylu barokowego nadanymi w XVII i XVIII w.

Najniższą kategorią hoteli historycznych funkcjonujących w dzielnicy Praga 1 są obiekty trzygwiazdkowe. Jest ich 43 (32%). Skupiają 1588 pokoi (23%) i 3639 miejsc noclegowych (25%). Średnia wielkość dla tego segmentu wynosi 37 pokoi i 85 łóżek. Przeciętna cena za nocleg w obiekcie tego typu wynosiła w 2008 r. 115 €. Największym hotelem tej kategorii jest słynny hotel Europa z 91 pokojami.

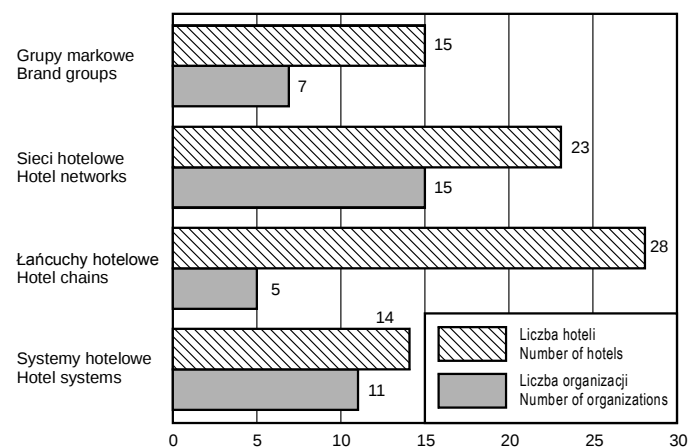
Struktura własności i przynależność do struktur funkcjonalno-organizacyjnych

Hotele historyczne w Pradze odznaczają się bardzo zróżnicowaną strukturą własności. Budynki, w których się mieszczą, należą głównie do firm i spółek zarówno pochodzenia czeskiego, jak i zagranicznych inwestorów. Niektóre spośród nich pozostają jednak własnością prywatną (np. hotel Paříž, Meran, Alchymist Grand Hotel & SPA). W wielu przypadkach są to jednak obiekty wydzierżawione przez różnego rodzaju firmy, podejmujące się prowadzenia hotelu, uiszczając jednocześnie czynsz na rzecz właścicieli obiektu (rys. 4).

Hotele historyczne w Pradze przyciągają wielu zagranicznych inwestorów reprezentujących znane systemy i łańcuchy hotelowe. Na badanym obszarze działa 10 systemów hotelowych², do których należy 16

² System hotelowy (grupa hotelowa) to zespół obiektów hotelowych (typów hoteli) i/lub łańcuchów hotelowych kierujących się w swym działaniu nadrzędną ideą, kierowanych lub nadzorowanych przez centralny zarząd, prowadzący wspólną politykę ekonomiczną i marketing (Włodarczyk 2003).

obiektów (tab. 1). Najliczniej spośród nich reprezentowany jest Best Western International (4 obiekty), który zrzesza bardzo różnorodne hotele o standardzie od 3 do 5 gwiazdek. Inne systemy posiadające kilka obiektów to Vienna International (3 hotele) i Accor (2 hotele). Pozostałe systemy reprezentowane są przez pojedyncze obiekty.



Rys. 4. Liczba struktur funkcjonalno-organizacyjnych działających na terenie dzielnicy Praga 1 oraz liczba zrzeszanych przez nie obiektów (opracowanie autora)

Fig. 4. The number of functional-organizational structures operating in Prague 1 district and the number of associated hotels (author's own elaboration)

Tabela 1. Międzynarodowe systemy hotelowe operujące na terenie dzielnicy Praga 1 wraz z liczbą przynależących obiektów

Table 1. International hotel systems operating in Prague 1 district with the number of associated hotels

Name Nazwa	Liczba obiektów Number of hotels
Best Western	4
Vienna International	3
Accor	2
Choice Hotels International	1
Four Seasons Hotels & Resorts	1
InterContinental	1
Louvre Hotels	1
Mandarin Oriental	1
Rezidor	1
Societe du Louvre	1

Źródło: opracowanie własne. / Source: author's own elaboration.

Na obszarze badań funkcjonuje też 5 niezależnych **łańcuchów hotelowych**³, w których skład wchodzi łącznie 24 hotele. Do łańcuchów międzynarodowych należą: Eurostars Hotels, reprezentowany przez pięciogwiazdkowy hotel Eurostars Thalia oraz O.K. Hotels, którego przedstawicielem jest hotel U Křiže. Pozostałe trzy to łańcuchy czeskie: Centrum Perfect Hotels Prague (11 hoteli), EuroAgentur Hotels & Travel (9 hoteli) i mały Romantic Hotels, na który składają się dwa małe, romantyczne hotele oferujące intymną atmosferę w barokowych wnętrzach

Na terenie historycznego centrum Pragi operują również **sieci hotelowe**⁴. Jest ich tu 12 i skupiają 20 hoteli. W większości są to wewnętrzne sieci czeskie, często zlokalizowane tylko na terenie Pragi, tak jak: Stars Hotels (najliczniejsza, 4 obiekty), Your Prague Hotels (3 obiekty), Ave Hotels (2 obiekty). Do międzynarodowych sieci, do których należą w Pradze pojedyncze obiekty, możemy zaliczyć K+K Hotels, MaMaison Hotels, Margherihotels czy Falkensteiner.

Dodatkowo praskie hotele chętnie przynależą do różnego rodzaju **grup markowych**⁵. Dotyczy to zarówno niezależnych hoteli, jak i obiektów już związanych z innymi strukturami organizacyjnymi. Odnotowano 13 hoteli należących do 6 różnych grup markowych. Najliczniej reprezentowaną jest grupa Small Charming Hotels, której członkami jest 5 obiektów.

³ Łańcuch hotelowy to zespół hoteli, prowadzący jednolitą politykę ekonomiczną i marketing, utrzymujący jednolity standard i zakres usług, posiadający własny system rezerwacji miejsc noclegowych lub funkcjonujący w przynajmniej jednym z ogólnie dostępnych systemów rezerwacji (w tym rezerwacja poprzez Internet) oraz mający wspólną nazwę (lub jej część). Hotele wchodzące w skład łańcucha powinny posługiwać się tym samym znakiem firmowym lub towarowym (logo) i posiadać podobne cechy użytkowe (lokalizacja, architektura, kategoria itp.) oraz funkcjonować, wykorzystując określone formy własności, zarządzania lub koncesji (Włodarczyk 2003).

⁴ Sieć hoteli to zespół lub grupa hoteli należących zazwyczaj do określonego właściciela (właścicieli) i/lub zlokalizowanych na określonym obszarze. Sieć mogą tworzyć zarówno systemy, łańcuchy hotelowe, ich części, jak i różne typy hoteli (Włodarczyk 2003).

⁵ Grupa markowa (hotelarska) to grupa hoteli dobrowolnie stowarzyszonych, prowadzących wspólną politykę marketingową i cenową w celu wypracowania dodatkowych zysków, obrony przed konkurencją, wymiany doświadczeń, wspólnej promocji oraz identyfikacji itp., posiadająca wszystkie lub wybrane atrybuty marki (nazwa, logo, slogan) (Włodarczyk 2003).

Typy funkcjonalne hoteli historycznych

Zgodnie z definicją zaproponowaną przez M. Milewską i B. Włodarczyka (2005) **typ hotelu** to określenie odnoszące się do grupy hoteli wyróżniającej się podobną, dominującą funkcją, przeznaczeniem, lokalizacją, kategorią, wielkością lub zakresem świadczonych usług. Wszystkie spośród historycznych hoteli dzielnicy Praga 1 są hotelami miejskimi świadczącymi zróżnicowany zakres usług, zależny od standardu i charakteru obiektu. Na potrzeby niniejszego artykułu wyznaczono dodatkowo następujące typy funkcjonalne tychże hoteli:

1. **Hotele wycieczkowe (turystyczne).** Zgodnie z definicją A. Kowalczyka (2001) są to obiekty „położone głównie w miejscach o wysokich walorach turystycznych i odwiedzane przez gości spędzających od kilku do kilkunastu dni oraz [...] weekendy”. Do tej kategorii należą właściwie wszystkie badane hotele, gdyż każdy z nich, ze względu na swoje położenie w atrakcyjnym turystycznie historycznym centrum miasta stanowi doskonałą „bazę wypadową” dla turystów pragnących zwiedzać Pragę.

2. **Hotele biznesowe.** Są to obiekty posiadające w ofercie zaplecze konferencyjne, umożliwiające przeprowadzanie spotkań biznesowych. Usługi tego typu oferuje 57 hoteli historycznych. Należy jednak zwrócić uwagę, że jakość świadczonych usług jest bardzo zróżnicowana, niektóre obiekty posiadają w pełni wyposażone zaplecze, w innych są to przeważnie małe pomieszczenia przeznaczone dla kilku osób lub zaledwie wydzielone miejsce w hotelowej restauracji. Wyróżniającym się hotelem w tej kategorii jest zlokalizowany przy Placu Wacława pięciogwiazdkowy Ambassador Złota Husa, który posiada 10 sal o łącznej pojemności nawet 1500 osób.

3. **Hotele tranzytowe.** Jest to nieliczna grupa hoteli powstałych w bezpośrednim sąsiedztwie dworców kolejowych. Ze względu na rozwój transportu samochodowego i lotniczego straciły one swoje pierwotne znaczenie, a tym, co je obecnie wyróżnia jest ich specyficzna lokalizacja. Przykładem takiego obiektu może być trzygwiazdkowy hotel City-inn Prague, zlokalizowany w skrzydle XIX-wiecznego dworca kolejowego im. J. Masaryka.

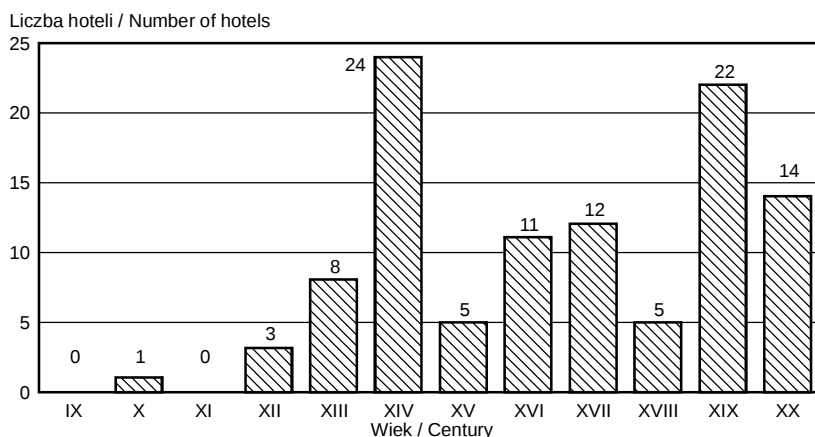
4. **Hotele Wellness i SPA.** Jedenaście hoteli historycznych posiada własne, rozbudowane zaplecze SPA i wellness, gdzie goście mogą pod-

dać się różnorodnym zabiegom zdrowotnym, relaksacyjnym, masażom itp., a także skorzystać z hotelowej siłowni. Przykładem obiektu świadczącego bogatą ofertę SPA może być pięciogwiazdkowy hotel Mandarin Oriental Prague czy Alchemist Grand Hotel & SPA.

Wymienione typy hoteli nie stanowią grup rozdzielnych. Poszczególne obiekty można zakwalifikować do kilku kategorii jednocześnie (np. hotele biznesowe, wyposażone w zaplecze konferencyjne, mogą jednocześnie posiadać bogatą ofertę rekreacyjną i odnowy biologicznej).

Budynki hoteli historycznych ze względu na czas powstania

Jednoznaczne określenie daty powstania większości budynków jest bardzo trudne. Hotelarze często nie mają takich informacji, co najwyżej są w stanie podać wiek, w którym prawdopodobnie powstał dany obiekt. Jest to dodatkowo utrudnione przez fakt, że Praga na przestrzeni wieków ulegała wielokrotnym przebudowom spowodowanym rozwojem miasta, ale też i pożarami czy powodzią. Na podstawie przeprowadzonych badań udało się w przybliżeniu określić datę powstania 105 hoteli (spośród wszystkich 135). Wyniki prezentuje rysunek 5.



Rys. 5. Czas powstania budynków funkcjonujących hoteli historycznych w dzielnicy Praga 1 (opracowanie autora na podstawie materiałów reklamowych hoteli)

Fig. 5. Date of erection of buildings hosting historical hotels in Prague 1 district (author's own elaboration based on promotional materials of the hotels)

Najstarszym budynkiem wykorzystywanym obecnie jako obiekt hotelarski jest gmach czterogwiazdkowego hotelu Metamorphis pochodzący z X w. Najmłodszy to z kolei budynek hotelu Astoria. Wyraźnie zaznacza się dominacja budynków powstałych w XIV w. – z tego stulecia pochodzą 24 obiekty. Wiąże się to z dynamicznym rozwojem Pragi za czasów panowania cesarza Karola IV. Większość z budowli nie zachowała swojego pierwotnego wyglądu, przechodząc na przestrzeni lat liczne przebudowy. Dużo obiektów powstało także na przełomie ostatnich lat XIX w. (22) i okresu międzywojennego (14).

Budynki hoteli historycznych ze względu na styl architektoniczny

Hotele historyczne w Pradze 1 usytuowane są w budynkach reprezentujących właściwie każdy ze stylów panujących w architekturze. W miarę nieprzerwany rozwój miasta na przestrzeni wieków zaowocował licznymi przebudowami domów i kamienic, wykorzystującymi istniejące już wcześniejsze elementy. Z tego powodu, wiele spośród dzisiejszych budynków hotelowych nosi ślady wielu epok i stylów architektonicznych.

Ślady architektury romańskiej można odnaleźć w wielu hotelach zarówno na Malej Stranie, jak i Starym Mieście. Są to głównie piwnice obecnie istniejących kamienic, niejednokrotnie są one wykorzystywane do dziś jako restauracje, puby i kluby.

Elementy gotyckie i renesansowe daje się zauważyć w wielu obiektach głównie na obszarze Starego Miasta i Malej Strany. Jedną z najmniej zmienionych gotyckich fasad może poszczycić się hotel Černý Slon. Z kolei dobrym przykładem architektury renesansowej jest budynek hotelu Golden Well (Złota Studnia) u podnóża murów zamkowych na Malej Stranie.

Największą grupę budynków stanowią obiekty barokowe lub zbarokizowane na przestrzeni XVII i XVIII w. Większość z nich wykorzystuje istniejące już wcześniej obiekty gotyckie czy renesansowe i uzupełnia je elementami charakterystycznymi dla baroku. Pięknym przykładem barokowego obiektu może być pięciogwiazdkowy, luksusowy hotel Alchymist Grand Hotel & SPA.

Styl klasycystyczny i eklektyczny dominuje w rejonie Nowego Miasta,

którego większa część zabudowy pochodzi z połowy XIX w. Hotele wykorzystują gmachy reprezentacyjnych kamienic czy budynków użyteczności publicznej. Są to przeważnie duże, monumentalne budynki, nawiązujące swoją architekturą do wcześniejszych epok, głównie do sztuki antycznej i klasycyzmu. Przykładem może być wchodzący w skład systemu Best Western klasycystyczny hotel Pav.

Ciekawą grupę stanowią obiekty secesyjne pochodzące z przełomu XIX i XX w. Wiele spośród praskich hoteli funkcjonujących do dnia dzisiejszego było wznoszonych od podstaw w stylu *art nouveau*, z przeznaczeniem na hotele wyższej klasy. Charakteryzowały się one fasadami bogato zdobionymi florystycznymi ornamentami oraz wnętrzami dekorowanymi witrażami i przykładami rzemiosła artystycznego (kraty, windy, poręcze). Są one dziś reprezentowane przez 7 hoteli. Jednym z nich jest pięciogwiazdkowy hotel Paříž.

Kolejny styl – popularny w okresie międzywojennym, będący odpowiedzią na nurt *art nouveau* – to *art deco*, który charakteryzuje się większą surowością zarówno bryły, zdobień fasady, jak i wnętrz. Stosuje raczej geometryczne ornamenty i dekorację. Jest on dziś reprezentowany na obszarze badań przez 6 funkcjonujących hoteli. Najlepszym przykładem jest imponujący pięciogwiazdkowy hotel Imperial.

Budynki hoteli historycznych ze względu na pierwotną funkcję

Budynki historyczne wykorzystywane obecnie przez zakłady hotelarskie w dzielnicy Praga 1 to w zdecydowanej większości dawne domy mieszczańskie i kamienice. Możemy tu jednak spotkać obiekty, których pierwotna funkcja może dziś zaskoczyć dzisiejszych gości.

Do najciekawszych należą klasztory. Przykładem takiej adaptacji może być hotel Mandarin Oriental Prague, który obejmuje całość zabudowań XIV-wiecznego klasztoru sióstr magdalenek. Innym ciekawym obiektem tego typu jest pięciogwiazdkowy hotel Crowne Plaza Prague Castle, który na swoją siedzibę obrał dawne zabudowania stajenne klasztoru Strahov. Z kolei czterogwiazdkowy hotel Questenberk zlokalizowany jest w dawnym szpitalu klasztornym, a pokoje to dawne sale chorych.

Niektóre hotele w budynkach XIX-wiecznych wykorzystują gmachy dawnych instytucji publicznych. Przykładem takiego obiektu może być monumentalny luksusowy hotel Carlo IV Boscolo, który wykorzystuje siedzibę dawnego Czeskiego Banku Hipotecznego (Hypoteční Banka Česká).

Stylizacja hoteli historycznych

Styl w sztuce to „zespół cech typowych dla określonego dzieła, twórcy, prądu, epoki, obszaru” (*Słownik współczesnego języka polskiego* 1998). Z kolei stylizować, znaczy „świadomie kształtować dzieło artystyczne lub jego fragmenty zgodnie z wymaganiami określonego stylu” (*Słownik współczesnego języka polskiego* 1998). W przypadku hoteli stylizację można odnieść do ich aranżacji.

Niektóre spośród hoteli historycznych, aby zwiększyć swoją atrakcyjność, decydują się na unikalną aranżację wnętrza. Na potrzeby artykułu wyznaczono następujące typy stylistyczne hoteli historycznych badanego obszaru:

1. Hotele nowoczesne. Hotele historyczne z nowoczesnym wyposażeniem – są to obiekty zlokalizowane w historycznych budynkach, których wystrój pokoi i/lub wnętrza nawiązuje do obecnie panujących standardów.

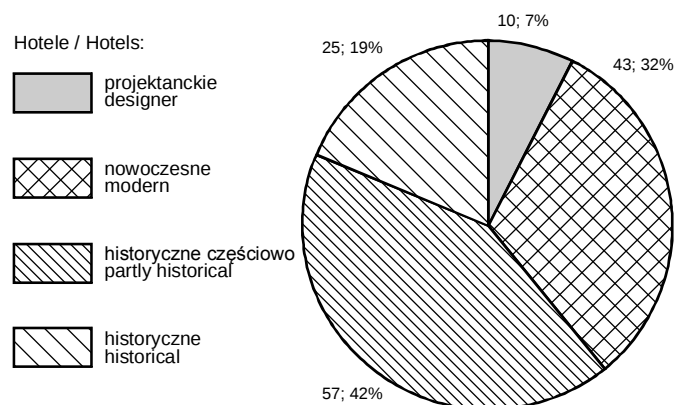
2. Hotele historyczne. Hotele historyczne z historycznymi elementami wystroju – są to obiekty, które aby nadać hotelowi bardziej indywidualny charakter, zachowały możliwie jak najwięcej oryginalnych lub stylizowanych na historyczne elementów wyposażenia wnętrza. Do tej grupy należą najczęściej **hotele typu butikowego**⁶. Wyróżniamy wśród nich podtypy:

- **hotele historyczne częściowo** – jedynie niektóre pokoje lub wyłącznie apartamenty nawiązują do danej epoki historycznej,
- **hotele historyczne kompleksowo** – całość wystroju wnętrza

⁶ Hotele typu butikowego (*boutique*) to „obiekty charakteryzujące się kameralnością [...], intymnością i osobistym podejściem do klienta oraz niezwykle spersonalizowanym serwisem. Często lokalizowane są w obiektach o charakterze zabytkowym” (Milewska, Włodarczyk 2005). Dodatkowo, często zdarza się, że każdy pokój w hotelu tego typu jest inny, niepowtarzalny.

hotelowych nawiązuje do wybranej epoki, najlepiej korespondującej z budynkiem, w którym się znajduje.

3. Projektanckie (*design hotels*). Są to hotele zlokalizowane w budynkach historycznych, których wystój wnętrz stanowi pewną spójną całość, jest zgodny z konkretnym tematem czy motywem, opracowany jest zazwyczaj przy współudziale znanych architektów, projektantów.



Rys. 6. Udział poszczególnych typów stylistycznych hoteli historycznych w dzielnicy Praga 1 (opracowanie własne)

Fig. 6. Percentage of particular stylistic types of historical hotels in Prague 1 district (author's own elaboration)

Na rysunku 6 wyraźnie zaznacza się przewaga obiektów o charakterze historycznym, przy czym w większości są to obiekty tylko częściowo nawiązujące do wyglądu historycznego budynków.

Przystosowanie obiektów historycznych na potrzeby świadczenia usług hotelowych

Większość wykorzystywanych przez hotele historyczne budynków pełniła dawniej tradycyjne funkcje mieszkalne. Są one więc w jakimś stopniu przystosowane do świadczenia usługi noclegowej, jednakże nie zgodnie z obowiązującymi dziś w hotelarstwie standardami. Dlatego obiekty hotelowe dążą do odpowiedniego przystosowania tych budynków, tak aby jak najlepiej spełniały swoje zadania.

Wyposażenie poszczególnych hoteli jest bardzo różnorodne i zależne od kategorii obiektu. Istnieją tu obiekty luksusowe, w których znajdziemy wszelkie udogodnienia, najnowsze technologie, urządzenia i wyposażenie wykonane z najlepszych materiałów. Z drugiej strony wyposażenie niektórych hoteli jest skromne, często wysłużone, nieodpowiadające dzisiejszym standardom.

Problemem hoteli historycznych może być ich dostępność. Grube mury, różny poziom pięter, wąskie i kręte schody, brak wind czy liczne zakamarki stanowią znaczne utrudnienie w swobodnym poruszaniu się gości po obiekcie, szczególnie osób niepełnosprawnych. Jest to duży problem hoteli historycznych, zwłaszcza tych najmniejszych. Zgodnie ze zgromadzonymi danymi, zaledwie 53 hotele (39%) spośród 135 mają pokoje przystosowane do potrzeb osób niepełnosprawnych.

W wielu przypadkach jednak to, co przez niektórych gości uznawane jest za wadę i niedogodność, przez innych postrzegane będzie jako główny powód, dla którego zdecydują się zatrzymać w jednym z takich hoteli. Architektura tych budynków, ich charakter, tajemnicze zakątki, poddasza z wystającymi belkami podtrzymującymi strop – wszystko to tworzy atmosferę tych obiektów, jakże odmienną od setek jednakowych, niczym nie wyróżniających się nowoczesnych hoteli.

Podsumowanie

Hotele historyczne w Pradze stanowią duży odsetek całości bazy noclegowej. Zjawisko to jest szczególnie wyraźnie widoczne w historycznym centrum miasta skupionym wokół dzielnicy Praga 1, gdzie funkcjonuje 135 obiektów tego typu (stan na wrzesień 2008 r.). Stanowi to niemal 80% hoteli na tym obszarze i jednocześnie prawie 1/4 wszystkich hoteli w mieście. Już sama ich liczba decyduje o ogromnym potencjale tych obiektów tworzących rozległy segment rynku hotelarskiego.

Głównym atutem tych obiektów jest ich lokalizacja, bezpośrednio w centrum miasta, będącym głównym ośrodkiem recepcji turystów, biznesmenów, naukowców, polityków itd. Bliskość większości głównych atrakcji krajoznawczych miasta, a także instytucji publicznych, centrów handlowych i biznesowych powoduje, że hotele historyczne są niezwykle popularne wśród osób odwiedzających Pragę. Trzeba jednocześnie za-

znaczyć, że tak uprzywilejowana lokalizacja łączy się automatycznie ze wzrostem kosztów noclegu w porównaniu z hotelami nieznacznie nawet odleglejszymi.

Hotele historyczne to w większości niewielkie obiekty. Aż 65% spośród nich (88 obiektów) liczy sobie mniej niż 50 pokoi, a zaledwie 14 z nich ma powyżej 100 jednostek mieszkalnych (ok. 10% ogółu).

Hotele historyczne w dzielnicy Praga 1 mają w większości wyższą kategorię, od trzech gwiazdek w górę. Najliczniej reprezentowane są obiekty czterogwiazdkowe, stanowiące niemal połowę (49%) wszystkich obiektów tego typu. Można tu także odnaleźć ekskluzywne hotele pięciogwiazdkowe (27 obiektów) świadczące usługi na najwyższym poziomie. Większość spośród analizowanych hoteli stanowi własność prywatną lub różnego rodzaju spółek, jednakże wiele przynależy do różnego rodzaju wyższych struktur organizacyjno-funkcjonalnych, często o zasięgu międzynarodowym.

Główną cechą wyróżniającą te hotele jest lokalizacja w ciekawych, oryginalnych budynkach, często reprezentujących wybitne wartości historyczne, a także artystyczne. Są one usytuowane głównie w kamienicach, ale zdarzają się także nietypowe miejsca, takie jak dawne stajnie, szpitale, klasztory czy banki. Podnosi to znacząco atrakcyjność tych obiektów, nadając im całkowicie odmienny charakter, niepowtarzalną atmosferę miejsca. To głównie ta cecha decyduje o swoistej „duszy” hotelu, tradycji i niejednokrotnie wypracowanej przez pokolenia marce obiektu.

Nie można jednak zapominać o utrudnieniach związanych z funkcjonowaniem tego typu obiektów. Ciągły dozór konserwatora zabytków, konieczność prowadzenia prac badawczych skutecznie blokują ewentualne inwestycje hotelarzy. Dotyczy to szczególnie małych obiektów, które często nie są w stanie konkurować z przeważnie lepiej wyposażonymi, nowoczesnymi hotelami powstającymi na obrzeżach historycznego centrum.

Podsumowując, należy stwierdzić, że historyczne hotele „Złotej Pragi” stanowią niezwykłą sieć niepowtarzalnych obiektów, oferujących przybywającym gościom szeroką gamę różnorodnych usług i odznaczającą się ogromnym potencjałem do dalszego rozwoju, jednakże ich funkcjonowanie wiąże się z dodatkowymi problemami i utrudnieniami w porównaniu z tradycyjnymi obiektami hotelowymi.

Literatura

- Błądek Z., 2001, *Hotele. Programowanie, projektowanie, wyposażenie*, Wyd. Palladium s.c., Poznań.
- Kowalczyk A., 2001, *Geografia hotelarstwa*, Wyd. Uniwersytetu Łódzkiego, Łódź.
- Kowalczyk A., 2004, *Czynniki lokalizacji hoteli w Pradze*, [w:] Matczak A. (red.), *Lokalizacja hoteli w krajowych metropoliach Europy Środkowo-Wschodniej*, ŁTN, Łódź.
- Milewska M., Włodarczyk B., 2005, *Hotelarstwo. Podstawowe wiadomości z zakresu hotelarstwa*, Wyd. WSTH w Łodzi, Łódź.
- Słownik współczesnego języka polskiego*, Wierzbicka E. (red.), t. 2, 1998, Przegląd Reader's Digest, Warszawa.
- The Ministry for Regional Development in its regulations No. 137/1998 Sb.*
- Włodarczyk B., 2003, *Systemy, łańcuchy hotelowe oraz inne struktury funkcjonalno-organizacyjne w hotelarstwie – próba definicji*, Turystyka i Hotelarstwo, 3.

Strony internetowe

- <http://www.czso.cz> (oficjalna strona Czeskiego Urzędu Statystycznego /Český Statistický Úřad/, data dostępu: 22.03.2009 r.).
- <http://www.hotelstars.cz> (oficjalny portal ujednoliconej standaryzacji obiektów noclegowych w Republice Czeskiej, data dostępu: 22.03.2009 r.).

Historical hotels in “Golden Prague”

Summary

Prague, with its monuments of great historical and artistic value, has been gaining popularity in recent years. It has become one of the most important tourist destinations in Central Europe. This is the reason why hotel industry in this city is developing so quickly – there are 654 collective tourist accommodation establishments with 547 hotels, motels, pensions and residences, which is more than 83%. Establishments, located in the old, historical buildings, are among the most interesting hotel groups in the city. For the purpose of this project, hotels located in buildings erected before the beginning of World War II, operating during the research that took place from the beginning of July to the end September 2008 and which have 10 or more rooms (according to Czech definition of the hotel) were taken into consideration.

Historical hotels in Prague are mostly collective tourist accommodation establishments in the historical city center, in Prague 1 district, where 135

establishments of this type operate (September 2008), which is almost 80% in this administrative district and a quarter in the whole city. This shows a great potential of this kind of facilities, covering a great range of hotel market in Prague.

The main advantage of these establishments is their location directly in the city centre which is also the main tourism, business and political core. The vicinity of the main tourist attractions, as well as public institutions, shopping venues and business centers, is the main reason why the historical hotels are so popular among the people visiting Prague. It is important to mention, that such a great location is strictly connected with the higher price in comparison to hotels situated further away from the center.

The majority of historical hotels are rather small in size. 88 of them (65% of the total) offer less than 50 rooms, and on the other hand, only 14 (about 10%) have more than 100 rooms.

Historical hotels in Prague 1 district are mostly upper class hotels, ranging from 3 stars above. Almost half of all hotels in this district (about 49%) are 4-star hotels and 27 of them are luxurious 5-star hotels with an outstandingly exclusive service.

Most of the mentioned hotels are privately owned by individuals, families or different companies. In addition to this, many of them are associated within different organizational structures, such as hotels chains, systems or groups, often of international or even global range.

The main and the most interesting attribute of these hotels is their location in interesting, unique buildings, often of great historical and artistic value. They are mostly located in tenement houses, but also in such places as former stables, hospitals, convents or banks. It significantly influences their attractiveness and creates unique atmosphere of the hotel, which is perfect for guests looking for new sensations. This is the main feature giving the hotel its own "spirit of the place" which is important in creating its outstanding brand and often a long lasting tradition.

Despite the favorable location and the atmosphere, historical hotels also have problems of their own. Among the most important ones is the constant protection of the building by the building conservation officer, as the centre of Prague is on UNESCO World Heritage List, which often makes it difficult to renovate the hotel or add new facilities, for example to adopt the building for people with reduced mobility. This is the reason, why small, historical hotels often cannot compete with big, modern and well equipped hotels, located just a few steps away from the city centre.

To conclude, it is easy to assume that historical hotels of "Golden Prague" are creating a unique web of original establishments, offering a wide range of various services – from economical to luxury class – to their guests. All of them have a great potential for future development, but some problems may also occur and are more likely to happen to them than in the case of "traditional" hotels.

Translated by Bartosz Bończak