

A-1516

INSTYTUT TURYSTYKI
INSTITUTE OF TOURISM
ul. Merliniego 9a. 02-511 Warszawa

PHARE PROGRAMME
ROZWÓJ TURYSTYKI W POLSCE
TOURISM DEVELOPMENT IN POLAND

**O UTWORZENIE SIECI
'POLSKIE PARADORES'**

MATERIAŁ ROBOCZY
WORKING PAPER

O UTWORZENIE SIECI 'POLSKIE PARADORES'

**Referat do Dyskusji
Opracowanie Wstępne**

Profesor A.S.Travis

M.B.Rzążewska

Program PHARE Tourin

Wrzesień 1993

BIBLIOTEKA IT
Archiwum
Naukowo-Badawczych

A-1516

Spis treści

- 1) Geneza koncepcji Paradores
 - a) Historia
 - b) Dlaczego warto promować w Polsce idee Paradores?
 - c) Ograniczenia w tworzeniu koncepcji 'Polskie Paradores' wynikające z transformacji systemowej
- 2) Światowy rozwój Paradores w powiązaniu z koncepcją 'Polskie Paradores'
 - a) 'Polskie Paradores' jako spółki państwowo-prywatne
- 3) Czy istnieją już w Polsce elementy lub 'założki' Paradores?
- 4) Faktyczny i potencjalny popyt na Paradores
 - a) Popyt
 - b) Rynki docelowe
 - i) Rynki zagraniczne
 - ii) Polski rynek krajowy
 - iii) Expatriacyjny rynek zagraniczny w Polsce
 - c) Nakłady inwestycyjne, polityka cenowa, zyski

Mechanizm:

 - i) Trust/Fundacja
 - ii) Spółka handlowa
- 5) Podaż: prezentacja potencjału i strategii rozmieszczenia produktu
- 6) Pakiet możliwości inwestycyjnych
 - a) Projekt pakietu
- 7) Raport w sprawie prac renowacyjnych
- 8) Proces decyzyjno - wdrożeniowy

O UTWORZENIE SIECI 'POLSKIE PARADORES'

1. Geneza Paradores - Wstęp

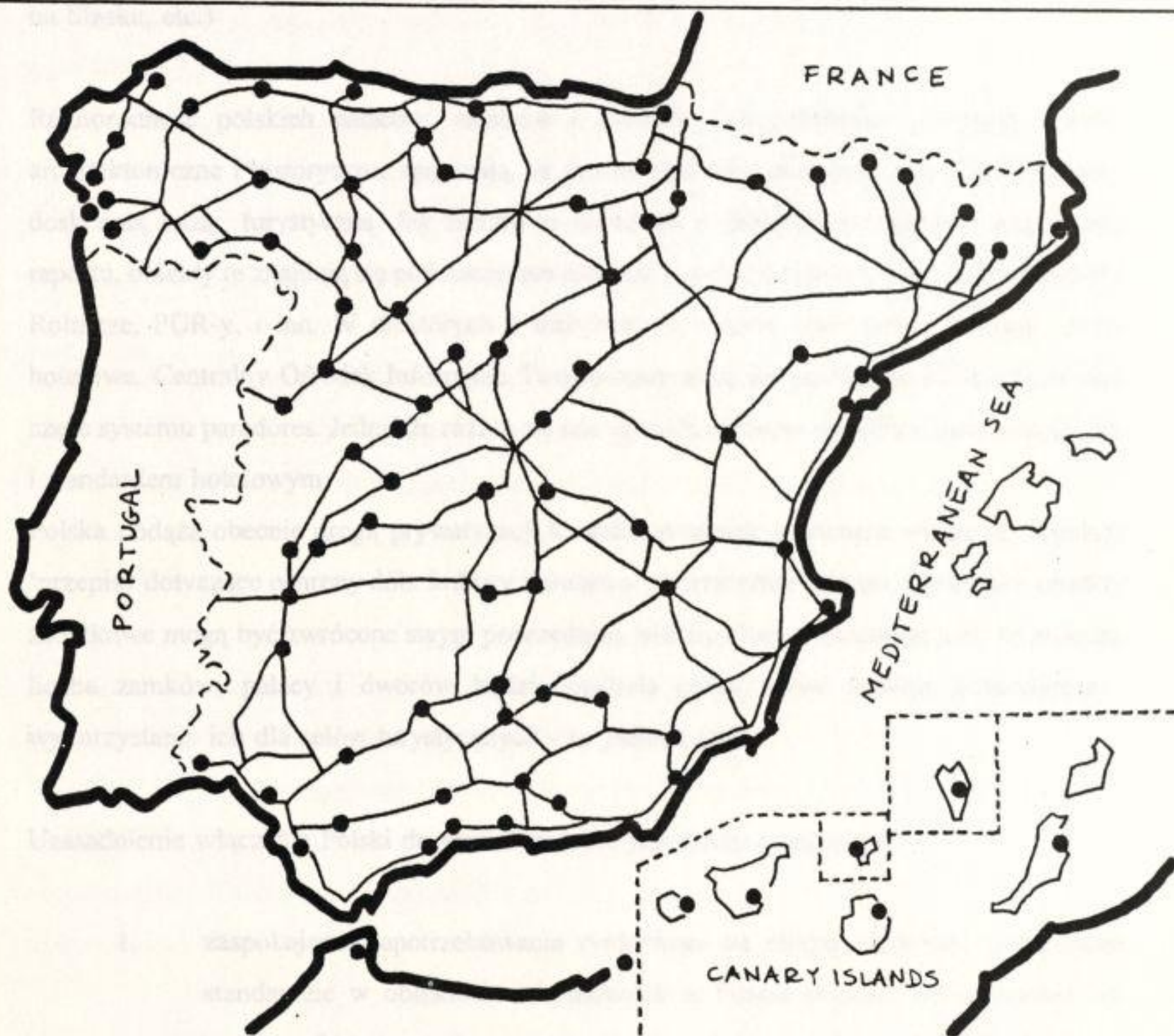
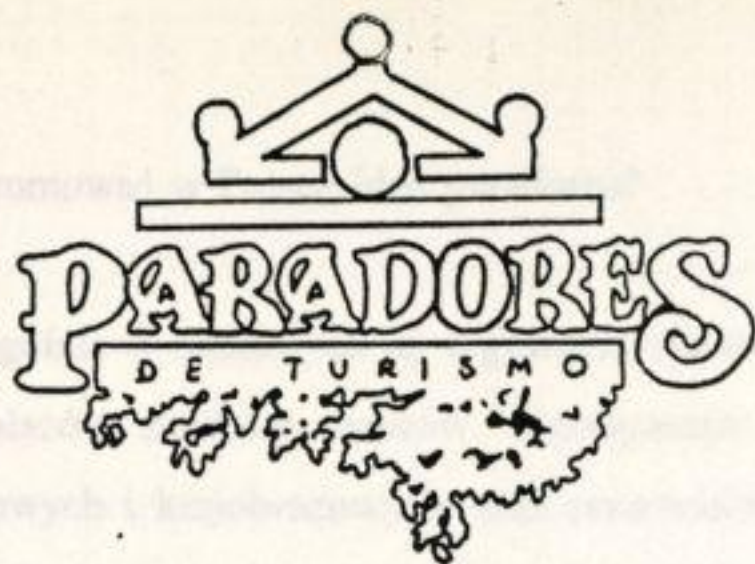
A. Historia

'Parador' powstało w Hiszpanii. Początkowo był to zajazd, w którym zatrzymywali się co znamienitsi goście, szukający godziwego naczeg. W posadzie znajdowali nocleg biedniejsi podróżni, mieściły się tam również stajnie. W 1929 roku przyjęto koncepcję utworzenia państwowej sieci Paradores w Hiszpanii. Pierwotnie funkcję wysokiej klasy hoteli miały pełnić odrestaurowane obiekty zabytkowe położone na mało uczęszczanych szlakach turystycznych. Pierwszy tego typu hotel otwarto w zaadaptowanym do tego celu królewskim domku myśliwskim.

Podstawowymi założeniami, wyłoniłymi w toku realizacji planu Hiszpańskie Paradores były:

1. otwieranie wysokiej klasy hoteli w istniejących obiektach zabytkowych położonych w słabo rozwiniętych lub mało uczęszczanych turystycznie regionach (wpływanie na ich rozwój)
2. powtórne lub nowe wykorzystanie obiektów zabytkowych - pałacy, zamków, schronisk, klasztorów - poprzez zaadaptowanie ich do celów hotelowych, przy zachowaniu ich zabytkowego charakteru.
3. zorganizowanie ogólnokrajowej sieci paradores, położonych niedaleko siebie; powstanie w ten sposób szlak hoteli wiodący turystów od przejść granicznych do wszystkich ważniejszych regionów turystycznych w kraju.

Do 1990 roku uruchomiono w Hiszpanii 86 tego typu placówek.



B. Dlaczego warto promować w Polsce idee paradores?

W Polsce, a szczególnie w niektórych jej regionach, znajduje się dużo zabytkowych budowli. To bogactwo pałaców, zamków, dworów, w połączeniu z bogactwem naturalnym w postaci parków narodowych i krajobrazowych oraz rezerwatów jest niezwykle cennym źródłem możliwym do wykorzystania przez polską turystykę krajową i zagraniczną.

Problemy związane z surowcami naturalnymi oraz negatywnym wizerunkiem Polski za granicą czyni z niej kraj mało atrakcyjny dla turystów (zanieczyszczenie Bałtyku, wymieranie lasów na Śląsku, etc.)

Różnorodność polskich pałaców, zamków i dworów, ich położenie, wystrój, walory architektoniczne i historyczne, sprawiają, że są one zarówno produktem turystycznym, jak i doskonałą bazą turystyczną. Jak będzie to wynikało z dalszych rozdziałów niniejszego raportu, obiekty te znajdują się pod zarządem różnych instytucji, takich jak PAN, Spółdzielnie Rolnicze, PGR-y, i inn. W niektórych z nich otwarto muzea, inne pełnią funkcje parahotelowe. Centralny Ośrodek Informacji Turystycznej stara się promować kilka z nich jako część systemu paradores. Jednakże różnią się one od nich zarówno sposobem zarządzania, jak i standardem hotelowym.

Polska podąża obecnie drogą prywatyzacji. Kwestie związane z prawem własności regulują 'przepisy dotyczące ochrony dóbr kultury i muzeów'. Niezależnie od tego, iż niektóre obiekty zabytkowe mogą być zwrócone swym poprzednim właścicielom, wiadomym jest, że znaczna liczba zamków, pałaców i dworów będzie musiała pełnić nowe funkcje gospodarcze ; wykorzystanie ich dla celów turystycznych - to jedna z nich.

Uzasadnienie włączenia Polski do sieci Paradores jest zatem następujące:

1. zaspokojenie zapotrzebowania rynkowego na miejsca hotelowe o wysokim standardzie w obiektach zabytkowych w Polsce poprzez udostępnienie ich turystom (dane na ten temat przytoczone zostaną w dalszych rozdziałach)
2. możliwość: wprowadzenia nowego sposobu zarządzania, zapewnienia ochrony

Obiektom zabytkowym, sprzedaży miejsc hotelowych o wysokim standardzie, poprzez korzystanie z rezerwacji centralnej (czyli w sposób, w jaki odbywa się to w systemie paradores)

3. Włączenie Polski do sieci paradores może odbywać się poprzez stworzenie mechanizmów lub spółek kontrolujących. Dzięki temu niezbędne prace konserwatorskie i renowacyjne finansowane będą z funduszy państwowych oraz kapitału należącego do Trustu/Fundacji.

Za obsługę turystyczną odpowiedzialne będą spółki holdingowe, z wyraźnie określonymi celami komercyjnymi.

Mogą to być spółki państwowo-privatne z/lub kapitałem krajowym/zagranicznym.

Z rozważań powyższych wynika, że utworzenie w Polsce systemu paradores ma na celu zapewnienie istniejącej niszy rynkowej, wprowadzenie na rynek wysokiej jakości produktu, stworzenie właściwego systemu kontroli, jak również znalezienie sposobu na ocalenie, ochronę, konserwację dziedzictwa kulturowego w postaci wolnostojących pałaców, dworów oraz zamków. Tworzenie tego systemu może być procesem fazowym. Można na przykład rozpocząć od utworzenia spółki handlowej i trustu złożonego z 6 przedsiębiorstw, z czasem, gdy zaistnieje uzasadniona potrzeba, system może objąć swym zasięgiem do 60 przedsiębiorstw.

Propozycja utworzenia 'Polskiego Paradores' musi wiązać się zarówno z modernizacją produktu i inwestycjami, jak również z zasadniczą zmianą w sposobie zarządzania, oraz podwyższeniem jakości usług turystycznych.

W dalszej części niniejszego raportu omówione zostaną kryteria dotyczące doboru obiektów mogących utworzyć systemu paradores. Uwzględnia się tu takie parametry jak: walory krajobrazowe, lokalizacja (dostępność komunikacyjna, atrakcje turystyczne, położenie w stosunku do innych paradores).

C. Ograniczenia w tworzeniu koncepcji 'Polskie Paradores' wynikające z transformacji systemowej

Status prawny dóbr, w tym zamków, pałaców i dworów, które na mocy Dekretu o Nacjonalizacji lub aktów i decyzji administracyjnych przeszły po wojnie z rąk prywatnych na własność Skarbu Państwa to jedna z podstawowych kwestii czekających na wyjaśnienie i uregulowanie prawne.

Zmiany polityczne i gospodarcze, które dokonały się w Polsce po 1989 roku przyniosły falę mniej lub bardziej uzasadnionych roszczeń prywatyzacyjnych.

W latach 1989-1990 opracowano projekt prywatyzacji obiektów zabytkowych, który objął budynki będące w gestii Generalnego Konserwatora Zabytków. Podstawą tego projektu było prawo do pierwokupu dla byłych właścicieli, bądź ich spadkobierców lub też prawo do odszkodowania, jak również założenie, iż Generalny Konserwator Zabytków wyznacza budynki podlegające sprzedaży. Projekt nie zakładał jednak możliwości zwrotu obiektów zabytkowych ich poprzednim właścicielom, t.j. reprivatyzacji 'w naturze'.

Po upadku rządu Tadeusza Mazowieckiego, podczas kampanii prezydenckiej i parlamentarnej kwestia reprivatyzacji zaczęła przedstawiać się odmiennie. Pojawiły się propozycje zwrotów 'w naturze'. Te slogany wyborcze, będące odpowiedzią na żądania byłych właścicieli, głoszone m.inn. przez przedstawicieli Polskiego Stowarzyszenia Ziemiańskiego, podsycały nastroje opinii publicznej w tej kwestii. Jednakże mimo wielu obietnic, sprawa reprivatyzacji nie doczekała się jak dotąd jednoznacznego rozstrzygnięcia i uregulowania ustawowego.

W sądach toczą się procesy o unieważnienie decyzji administracyjnych, na mocy których Państwo przejęło prawo własności do nieruchomości. Stwierdzenie anulowania tych decyzji rozstrzyga kwestię prawa własności na korzyść poprzedniego właściciela lub jego następcy prawnego. Decyzja taka nie stanowi wprowadzie tytułu egzekucyjnego do wydania nieruchomości, jednak na jej podstawie były właściciel może w przypadku odmowy wydania mu nieruchomości wystąpić z powództwem do sądu powszechnego przeciwko osobie, która włada nieruchomością o jej wydanie. Jednocześnie trwa akcja prywatyzowania majątków ziemskich, w tym gospodarstw rolnych (folwarków) z dworami i pałacami, będących dotąd własnością Państwowych Gospodarstw Rolnych. Gospodarstwa te przejmowane są przez Agencję Własności Rolnej Skarbu Państwa i wystawiane na sprzedaż potencjalnym nabywcom/inwestorom. Proces prywatyzacji przebiega różnie w poszczególnych regionach

Polski.

Na północy i zachodzie kraju (tzw. Ziemie Odzyskane), gdzie dominują majątki poniemieckie, roszczenia reprivatyzacyjne praktycznie nie występują. Proces prywatyzacji może przebiegać tam szybciej, ponieważ nie przewiduje się zawierania żadnych dwustronnych umów między Polską i Niemcami w tej sprawie. W pozostałej części Polski roszczenia takie są powszechne, a prawdopodobieństwo ich nasilenia się wzrasta. Brak jednoznacznych rozstrzygnięć reprivatyzacyjnych na tych terenach, stanowi ryzyko dla wszystkich potencjalnych inwestorów, utrudnia realizację niniejszego projektu.

W toku zbierania informacji i ich analizy należy zatem pamiętać o kwestii reprivatyzacji i gdzie to możliwe gromadzić informacje także na ten temat. Nie należy jednocześnie traktować tego zagadnienia jako bariery uniemożliwiającej rozwinięcie projektu 'Polskie Paradores', a jedynie brać ową kwestię pod uwagę. Oprócz omówionych wyżej utrudnień wynikających z transformacji systemowej, na uwagę zasługuje szereg innych możliwych ograniczeń.

Oto niektóre z nich:

1. Polska dysponuje dużym potencjałem obiektów zabytkowych, jednak liczba zabytków o walorach unikatowych, charakteryzujących się wysokim poziomem architektonicznym i przedstawiających dużą wartość historyczną jest, w porównaniu z innymi krajami (na przykład Hiszpanią) ograniczony.
2. Istniejące pałace, zamki i dwory znajdują się w różnym stanie technicznym - od bardzo dobrego do bardzo złego. Większość z nich wymaga renowacji (naprawy, kapitalnego remontu, lub rekonstrukcji)
3. Obiekty zamkowe, pałacowe i dworskie zajmowane są przez muzea, uczelnie, placówki kulturalne, osoby prywatne, etc. Istnieje zatem kwestia znalezienia trafnego rozwiązania: bądź pogodzenia funkcji hotelarskich z innymi, bądź przeniesienia instytucji obecnie zajmujących obiekty do nowych siedzib.

Przy opracowywaniu i realizacji niniejszego projektu należy wziąć pod uwagę szereg istniejących niedogodności różnej natury, skupiając się przy tym na przesłankach sprzyjających realizacji koncepcji 'Polskie Paradores'.

Przedstawione w niniejszym rozdziale informacje dotyczące istniejących oraz potencjalnych ograniczeń i słabości powinny stanowić podstawę niezbędną do wcielenia w życie Projektu.

2. Światowy rozwój Paradores w powiązaniu z koncepcją 'Polskie Paradores'

System paradores powstał w Hiszpanii, objął swym zasięgiem Portugalię, a następnie inne kraje pozaeuropejskie. Wprowadzenie tego systemu wiązało się z licznymi korzyściami. Największe z nich to:

- a. tworzenie sieci hotelowej o zasięgu międzynarodowym, oferującej usługi o wysokim standardzie, znajdującej się pod jednym zarządem, objętej jednorodnymi działaniami marketingowymi i promocyjnymi;
- b. konserwacja i renowacja dużej liczby obiektów zabytkowych oraz budowli przedstawiających wartość kulturową i historyczną, zachowanie ich integralności, przeprowadzenie modernizacji obiektów bez naruszenia ich zabytkowego charakteru (instalowanie sieci sanitarnej);
- c. rozbudowa obiektów zabytkowych z zachowaniem stylu danego obiektu
- d. tworzenie wizerunku firmy i kreowanie tożsamości nowego produktu turystycznego, będącego zarazem bazą turystyczną, t.j. systemu paradores - spójnego 'organizmu', w skład którego wchodzi: obiekty hotelarskie, wraz z oferowanymi w nich usługami, oraz korzystający z nich turyści krajowi i zagraniczni.

e. w Hiszpanii paradores rozmieszczone są następująco:

- zabytkowe miasta	43
- wybrzeże	14
- oklice górskie	11
- plaże	10
- okolice głównych szlaków komunikacyjnych	8
OGÓŁEM	86

A. Polskie Paradores jako spółki państwowo-prywatne:

Wprowadzenie systemu paradores w Polsce może przynieść naszemu krajowi podobne korzyści (patrz wyżej). Potencjalny charakter działań zmierzających do założenia podobnej sieci w Polsce różni się zasadniczo od strategii przyjmowanych w innych krajach. Wprowadzenie tego systemu w Polsce nie musi być wyłącznym udziałem państwa.

Realizowanie programu 'Polskie Paradores' przez powołaną do tego państwowo-prywatną spółkę może przyczynić się do ulepszenia systemu, który ma na celu, między innymi, konserwację i powtórne wykorzystanie obiektów historycznych; systemu, którego wprowadzenie zaowocuje nowymi inwestycjami (tworzenie sektora komercyjnego), i który funkcjonować będzie jako spółka handlowa w sieci międzynarodowego przemysłu turystycznego.

W rozdziale 4 niniejszego raportu omówione zostaną ważniejsze kwestie inwestycyjne związane z utworzeniem 'Polskiego Paradores', natomiast w rozdziale 7 poruszone zostaną sprawy inwestycji i ich dostępności.

Jedynymi materiałami promocyjnymi/marketingowymi obejmującymi ogólnopolską ofertę/produkt 'Polskie zamki, pałace i dwory' są publikacje Centralnego Ośrodka Informacji Turystycznej przygotowane na zlecenie Urzędu Kultury Fizycznej i Turystyki, oraz niektóre publikacje ORBIS-u. Należą do nich:

a. publikacje COIT-u/UKFiT-u

- 'Mysterious Night' (MN)
- 'Castles and Palaces' (CAP)
- 'Architecture in Poland'

- dodatkowo informacje w: 'Travelling in Poland - Tourist Guidebook '93', 'Transit Routes through Poland', 'Destination Poland '92', 'Poland Inviter', 'Palace & Garden - Catalogue of Tourist Offers' -- inne, takie jak 'Poznań and its Neighborhood', 'Wrocław' (wersja angielska), 'Wrocław i Dolny Śląsk' (wersja polska), 'Wrocław, województwo wrocławskie - Informator Turystyczny'

b. publikacje ORBIS-u:

- 'Poland, Palaces and Castles' (holder)
- 'Poland Incoming Guide - A Destination for All Seasons'
- oraz inne np.
- 'Orbis Invites You to Poland - Weekend in Poznań', 'Orbis Invites You to Poland - Horse Riding'

c. inne publikacje krajowe:

- 'Krajoznaz - Ogród - Park Informacje Bielskie' nr 4/92
(materiał nie posiadający charakteru marketingowego)

3. Czy istnieją już w Polsce elementy lub załączki Paradores?

Wiele polskich zamków, pałaców i dworów (a także innych obiektów zabytkowych) jest obecnie wykorzystywana do celów hotelarsko-turystycznych. Jednakże ich status własnościowy, specyfika poszczególnych obiektów (wielkość, atrakcyjność architektoniczna, stan techniczny, wyposażenie wnętrz), standard i zakres usług oraz oferta turystyczna są zróżnicowane. Obiekty te nie tworzą zatem spójnej ogólnopolskiej oferty turystycznej, która może być przedmiotem marketingu za granicą - towarem eksportowym (brak połączenia w sieć, poddania odpowiedniej kategoryzacji). Działania marketingowe dotyczące poszczególnych obiektów odbywają się w sposób spontaniczny, nieuporządkowany - marketing obiektów pojedynczych lub jego brak (ew. niski poziom).

Jedynymi materiałami promocyjnymi/marketingowymi obejmującymi ogólnopolską ofertę/produkt 'Polskie zamki, pałace i dwory' są publikacje Centralnego Ośrodka Informacji Turystycznej przygotowane na zlecenie Urzędu Kultury Fizycznej i Turystyki, oraz nieliczne publikacje ORBIS-u. Należą do nich :

a. publikacje COIT-u/UKFiT-u

- 'Misterious Night' (MN)
- 'Castles and Palaces' (C&P)
- 'Architecture in Poland'
- dodatkowo informacje w : 'Travelling to Poland - Tourist Guidebook'93', 'Transit Routes through Poland', 'Destination Poland'92', 'Poland Invites', 'Pomorze Gdańskie - Catalogue of Tourist Offers' + inne, takie jak 'Poznań and its Neighbourhood', 'Wrocław' (wersja angielska), 'Wrocław i Dolny Śląsk' (wersja polska), 'Wrocław, województwo wrocławskie - Informator Turystyczny'.

b. publikacje ORBIS-u:

- 'Poland, Palaces and Castles' (folder)
- 'Poland Incoming Guide - a Destination for All Seasons'
- oraz inne np.
- 'Orbis Invites You to Poland - Weekend in Poznań', 'Orbis Invites You to Poland - Horse Riding'

c. inne publikacje krajowe:

- 'Krajobraz - Ogród - Park Informacje Bieżące' nr 4/92
(materiał nie posiadający charakteru marketingowego)

- 'Aktualne wykorzystanie obiektów zabytkowych do celów turystyczno-hotelarskich - Województwo poznańskie'
- 'Pałac w Radziejowicach' (folder- wersja polska i angielska)
- 'Pałac w Kozłowie' (folderb - wersja polska i angielska)
- 'Welcome to the Lublin Region'
- 'Poland at its most Historic, Unspoiled and Traditional'

d. publikacje zagraniczne:

- 'Eastern Europe and Austria - Canterbury Travel'(UK)
('Polish Manor Houses and Castles')
- 'Exodus - Adventure Trip Dossier - Historic Poland' (UK)
- 'Ost Reise Service - 1993' (Germany)

Spośród wszystkich wymienionych wyżej publikacji krajowych jedynie 'Mysterious Nights' (COIT/UKFiT) oraz 'Poland - Palaces and Castles' (ORBIS) są materiałami marketingowym/promocyjnymi we właściwym tego słowa znaczeniu, przedstawiają bowiem ogólnopolską ofertę hotelarską pałaców, zamków i dworów. Należy przy tym dodać, iż informacje podawane w obu tych folderach nie do końca spełniają wymogi stawiane materiałom marketingowym.

Publikacje te nie zawierają informacji co do jakości i poziomu oferowanych usług (wyposażenie, wystrój wnętrz, obsługa). 'MN'- to publikacja przygotowana niezwykle starannie - piękna oprawa graficzna i wysoki poziom edytorski + mapa. Podstawowym mankamentem tego wydawnictwa jest jednak brak cen, niepełna (miejscami nawet nierzetelna) informacja dotycząca wyposażenia obiektów (patrz dwór w Podzamczu). Budzi także pewne wątpliwości kwestia wspólnej prezentacji pałaców, zamków i dworów wolnostojących z hotelami w obiektach zabytkowych dużych miast - większość z tych budynków wybudowana była już z przeznaczeniem hotelowym - w Warszawie, Krakowie, Wrocławiu, Łodzi, Bielsku-Białej, Bydgoszczy oraz Sopocie.

Folder ORBIS-u - 'PC' - zawiera natomiast lakoniczne informacje dotyczące jedynie wybranych obiektów, nie jest wydany równie atrakcyjnie jak publikacja COIT/UKFiT. Nie informuje on o standardzie hotelowym, ogranicza się do podania wiadomości natury historycznej + zwięzłych informacji o położeniu obiektów. Zamieszczono w nim wprawdzie przybliżone ceny usług, jednak ich rozpiętość jest zbyt duża. Informacje te są więc praktycznie bezużyteczne.

'Castles and Palaces' (COIT/UKFiT) stanowi materiał promocyjny - przegląd wybranych obiektów, podaje treści natury historycznej, czasami pojawiają się w nim informacje dotyczące obecnego wykorzystania budynków. W publikacji tej nie zamieszczono (lub zamieszczono zbyt mało) informacji praktycznych - na temat hoteli (warunki, informacja turystyczna, etc.), muzeów (godziny otwarcia, możliwość wynajęcia przewodnika władającego językami obcymi, etc.), bazy gastronomicznej.

Kolejne z krajowych wydawnictw - 'Travelling to Poland - Tourist Guide'93' zawiera rozdział poświęcony zabytkom (Monuments of Architecture), nie podaje jednak żadnych danych dotyczących ich wykorzystania w charakterze hoteli.

'Transit Routes through Poland' dostarcza natomiast zdawkowych informacji na temat zamków, pałaców i dworów zlokalizowanych przy głównych trasach komunikacyjnych/tranzytowych.

Pozostałe z wymienionych wcześniej wydawnictw nie będą przedmiotem dalszego omówienia w tym rozdziale.

Jedyna publikacja, która nie jest adresowana do potencjalnego turysty, a zasługuje na uwagę to opracowanie o zabytkach województwa poznańskiego - zamieszczone w Informacji Bieżącej Zarządu Ochrony i Konserwacji Zespołów Pałacowo-Ogrodowych. Znajduje się tam stosunkowo pełna oferta: informacja o hotelach (liczba i standard pokoi, infrastruktura-sale konferencyjne, etc.), wiadomości dotyczących architektury (poparte materiałem zdjęciowym), informacje o atrakcjach turystycznych; autorzy publikacji zapomnieli jednak o podaniu cen. Interesującym zdaje się być porównanie materiałów krajowych i zagranicznych na temat turystyki w zamkach, pałacach i dworach polskich. Porównanie takie pozwala bowiem określić, które spośród oferowanych w polskich publikacjach, obiekty cieszą się największą popularnością wśród zagranicznych tour-operatorów i stanowić może rodzaj testu co do skuteczności krajowych działań promocyjnych i marketingowych. Wniosek podstawowy płynący z tej analizy jest następujący:

- jedynie niewielka liczba obiektów przechodzi taki test pozytywnie
- krajowy marketing obiektów powinien ulec ulepszeniu (odpowiednia segmentacja i dobór mieszanki marketingowej - tzw. Marketing Mix)

Analiza w/w materiałów pozwala na wyłonienie listy pałaców, zamków i dworów wykorzystywanych obecnie jako hotele - pozwoli to na wskazanie 'załączków' polskich paradores.

Nie wszystkie jednak spośród wyłonionych w ramach tej analizy, będą mogły być w przyszłości przekształcone w obiekty typu 'Paradores' - ze względu na wielkość, nienajwyższy poziom atrakcyjności architektonicznej, zbyt wysokie koszty modernizacji i renowacji w porównaniu z potencjalnymi zyskami, niekorzystną lokalizację (dostępność komunikacyjna, atrakcje turystyczne (brak), zanieczyszczenie środowiska, etc.).

Istotne jest jednak, aby uwzględnić w przyszłych planach istniejące już 'załączki Paradores'. Poniższy wykaz i mapa stanowią ilustrację i podsumowanie przeprowadzonej wstępnej analizy.

LISTA OBIEKTÓW HOTELARSKICH W ZAMKACH, PAŁACACH I DWORACH
a Działania Marketingowe/Promocyjne

nr	miasto typ obiektu województwo	MN (COIT/ UKFiT)	P&C ORBIS	P&C (COIT/ UKFiT)	Inne wydawnictwa krajowe	Wydawn ictwa zagranic zne
1	Antonin dworek kaliskie	X	X	X		
2	Arcugowo pałac poznańskie				X	
3	Baranów Sandomierski pałac tarnobrzeskie	X		X		
4	Będlewo pałac poznańskie				X	
5	Białokosz dworek poznańskie				X	
6	Biedrusko pałac poznańskie				X	
7	Brodnica dworek poznańskie				X	
8	Bugaj pałacyk myśliwski poznańskie				X	

9	Bytów zamek ślupskie	X	X	X	X	X
10	Cykowo pałac poznańskie	X		X	X	X
11	Czempin pałac poznańskie				X	
12	Czarniejewo pałac poznańskie	X	X		X	X
13	Gniew zamek gdańskie		X	X		
14	Iwno pałac poznańskie		X	X	X	
15	Jankowice pałac poznańskie		X	X	X	
16	Kadyny pałac elbląskie	X	X	X	X	X
17	Kamieniec Ząbkowicki zamek wałbrzyskie	X	X	X		
18	Kobylniki pałac poznańskie	X			X	
19	Komorowo manor house poznańskie	X			X	
20	Krasiczyn zamek przemyskie	X	X	X		
21	Krerowo manor house poznańskie	X	X	X	X	

22	Książ zamek wałbrzyskie	X		X	X	X
23	Łańcut palce rzeszowskie	X		X		X
24	Łęg manor house poznańskie				X	
25	Maciejewo dworek szczecińskie	X	X			
26	Malbork zamek elbląskie		X	X		
27	Manieczki dworek poznańskie			X		
28	Międzylesie zamek wałbrzyskie		X	X		
29	Nieborów pałac skierniewickie		X	X		X
30	Nosowo pałac koszalińskie	X				
31	Nozdrzec pałac krośnieńskie	X				
32	Podzamcze dworek elbląskie	X				
33	Promnice zameczek myśliwski katowickiego	X				
34	Pułtusk zamek ciechanowskie	X	X	X	X	

35	Radziejowice pałac dworek skierniewickie	X			X	
36	Rakoniewice pałac poznań				X	
37	Rokosowo zamek leszczyńskie	X	X			
38	Rydzyna zamek leszczyńskie	X	X			X
39	Sapowice pałac poznańskie				X	
40	Sieniawa pałac przemyskie	X	X			X
41	Skrzynki pałac leszczyńskie	X			X	
42	Trzebieszowice pałac wałbrzyskie		X			
43	Tuczno zamek pilskie	X				
44	Walewice pałac skierniewickie		X	X		
45	Waplewo pałac elbląskie	X				
46	Wojnowice zamek wrocławskie				X	
47	Zajączkowo pałac poznańskie	X			X	

48	Zakrzewo pałac poznańskie				X	
----	---------------------------------	--	--	--	---	--

W toku niniejszej analizy oznaczono 49 obiektów zabytkowych (zamków, pałaców, dworów) stanowiących 'załączki' dla Projektu, w tym:

- zamków - 14
- pałaców - 25
- dworów - 10

Większość z tych obiektów zlokalizowana jest w województwie poznańskim.

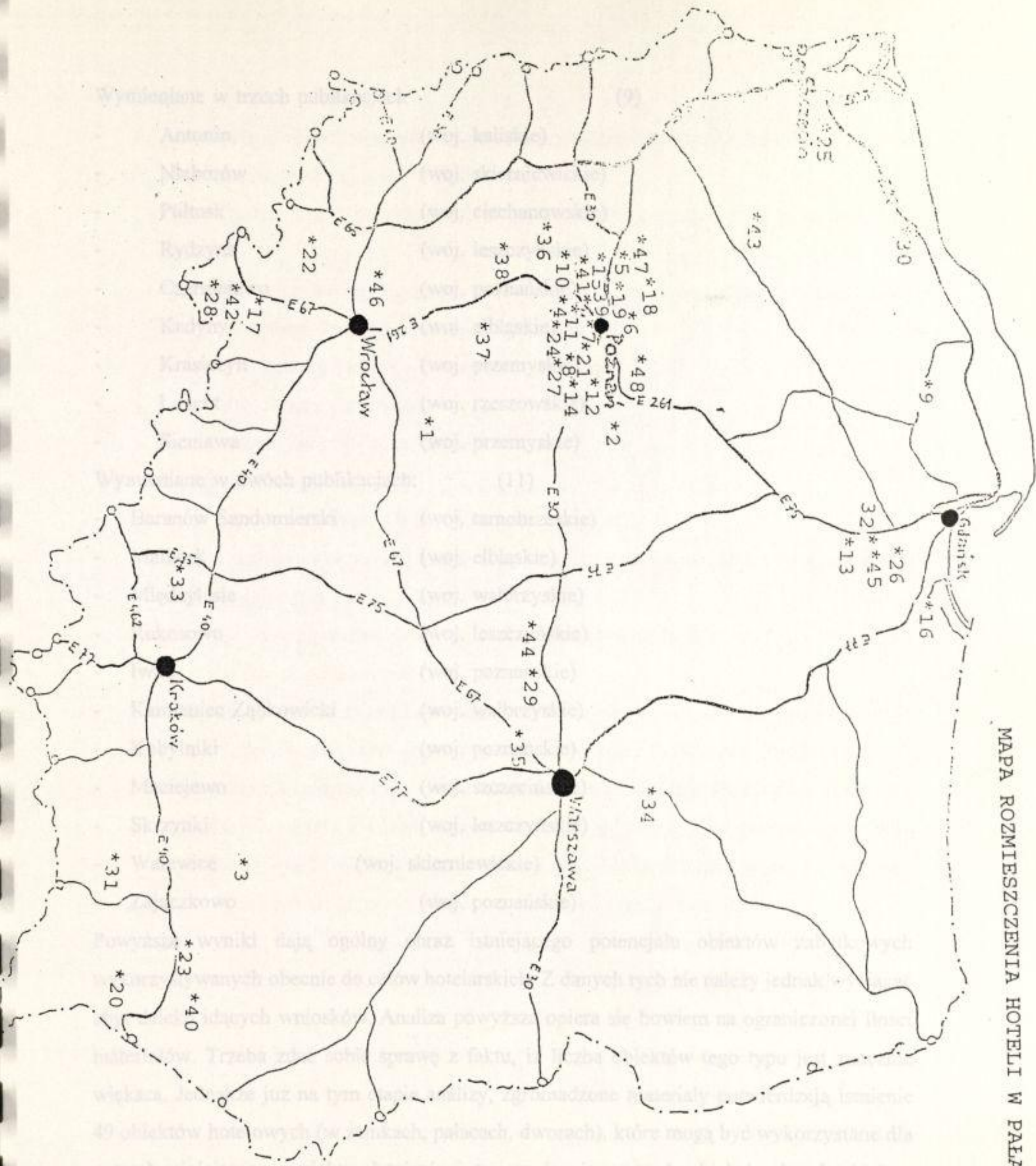
Jedynymi obiektami wymienionymi w dostępnych publikacjach zagranicznych są:

- Bytów
- Czarniejewo
- Książ
- Łañcut
- Nieborów
- Rydzyna
- Sieniawa

Obiekty najczęściej wymieniane w dostępnych publikacjach krajowych i zagranicznych to:

Wymieniane w czterech publikacjach: (2)

- Bytów (woj. słupskie)
- Książ (woj. wałbrzyskie)



Wymieniane w trzech publikacjach

(9)

- Antonin (woj. kaliskie)
- Nieborów (woj. skierniewickie)
- Pułtusk (woj. ciechanowskie)
- Rydzyna (woj. leszczyńskie)
- Czerniejewo (woj. poznańskie)
- Kadyny (woj. elbląskie)
- Krasieczyn (woj. przemyskie)
- Łańcut (woj. rzeszowskie)
- Sieniawa (woj. przemyskie)

Wymieniane w dwóch publikacjach:

(11)

- Baranów Sandomierski (woj. tarnobrzeskie)
- Malbork (woj. elbląskie)
- Międzylesie (woj. wałbrzyskie)
- Rokosowo (woj. leszczyńskie)
- Iwno (woj. poznańskie)
- Kamieniec Ząbkowicki (woj. wałbrzyskie)
- Kobylniki (woj. poznańskie)
- Maciejewo (woj. szczecińskie)
- Skrzynki (woj. leszczyńskie)
- Walewice (woj. skierniewickie)
- Zajączkowo (woj. poznańskie)

Powyższe wyniki dają ogólny obraz istniejącego potencjału obiektów zabytkowych wykorzystywanych obecnie do celów hotelarskich. Z danych tych nie należy jednak wyciągać zbyt daleko idących wniosków. Analiza powyższa opiera się bowiem na ograniczonej ilości materiałów. Trzeba zdać sobie sprawę z faktu, iż liczba obiektów tego typu jest znacznie większa. Jednakże już na tym etapie analizy, zgromadzone materiały potwierdzają istnienie 49 obiektów hotelowych (w zamkach, pałacach, dworach), które mogą być wykorzystane dla potrzeb niniejszego projektu. Istnienie i tworzenie się nowych obiektów hotelarskich o podobnym charakterze stanowi istotną przesłankę przemawiającą na korzyść rozwoju niniejszego projektu.

WNIOSKI:

- Jedynie część obiektów zabytkowych wykorzystywanych na cele hotelarskie może być włączona do przyszłej sieci 'Polskie Paradores'
- Nie wszystkie z wytypowanych obiektów mogą być zagospodarowane w pierwszej fazie.
- Aby spełnić stawiane im wymogi, wszystkie brane pod uwagę obiekty muszą zostać zmodernizowane. Podwyższeniu ulec musi standard:
 - * stan techniczny budynku - elewacja + instalacje
 - * wystrój wnętrz (stylowy)
 - * otoczenie obiektu - park, ogród
 - * jakość obsługi
 - * przygotowanie imprez towarzyszących
- obiekty wybrane dla potrzeb niniejszego projektu muszą spełniać kryteria, o których mowa będzie w rozdziale 5
- poprawie ulec musi marketing obiektów sprzedawanych w przyszłości w ramach łańcucha 'Polskie Paradores'
- Wstępne typowanie obiektów powinno: odbywać się we współpracy specjalistów do spraw ochrony zabytków (konserwatorzy zabytków, Państwowa Służba Ochrony Zabytków) z ekspertami do spraw turystyki (Urząd Kultury Fizycznej i Turystyki, doradcami Programu PHARE 'Rozwój Turystyki w Polsce') i być poparte konsultacją z obecnymi właścicielami i użytkownikami (ew. z byłymi właścicielami) obiektów.

Uwaga: konieczność przeprowadzenia wizytacji typowanych obiektów.

4. Faktyczny i potencjalny popyt na Paradores:

a. Popyt

Przed omówieniem warunków inwestycyjnych, rozwojowych i marketingowych dotyczących stworzenia systemu paradores, należy udzielić odpowiedzi na pytania dotyczące skali popytu potencjalnego, segmentów rynku docelowego (jakie są i dlaczego), popytu w kraju i za granicą, polityki cenowej, spodziewanych zysków.

Przed dokonaniem oceny popytu i penetracją rynku, określić należy istotę i rodzaj hipotetycznej oferty/produktu, (hipotetycznej, gdyż jej kształt ostateczny nie został jeszcze ustalony). Przyjmijmy zatem, że w I Fazie Programu w skład testowanej oferty/produktu wejdzie około sześciu najatrakcyjniej zlokalizowanych 'Polskich Paradores'. Każdy z nich dysponować będzie 100 dwuosobowymi pokojami typu *ensuite* charakteryzującymi się wysokim standardem. Tak więc w 6 paradores znajdować się będzie 600 pokoi hotelowych z 1200 łózkami. Jak wynika ze statystyk IT z 1993 zaledwie dwa 5 gwiazdkowe hotele w Polsce (Warszawa) osiągnęły w 1992 roku ok. 66% wskaźnik frekwencji hotelowej (wykorzystanie bazy hotelowej). Dla porównania w hotelach 4 gwiazdkowych wskaźnik ten wynosił 46%. Wskazano by utrzymywanie go na ok. 60% poziomie przez okres 12 miesięcy - poryzowane wykorzystanie potencjału hotelowego poprzez organizowanie różnego rodzaju imprez, konferencji i spotkań. W chwili obecnej obydwie 5 gwiazdkowe hotele znajdują się w Warszawie. Hotele Paradores oferowałyby usługi podobnej jakości w sześciu atrakcyjnie położonych obiektach hotelowych w kraju (wycieczki objazdowe (tury), organizacja konferencji, wyjazdów weekendowych, etc.). 60% wskaźnik frekwencji hotelowej w skali roku, którym miałyby się charakteryzować pierwsze paradores, odpowiadałby 220 dobom hotelowym. Hotele sieci paradores istniejące w innych krajach, działają w oparciu o 3-5% wskaźnik udziału wybranego segmentu na rynku.

Pozycję paradores, które otwarto by w połowie lat dziewięćdziesiątych w Polsce można porównać do 'Hiszpańskiego Paradores' lat pięćdziesiątych. Hiszpania była wtedy mało popularna turystycznie, miała negatywny image. Polska boryka się obecnie z podobnymi problemami. Jest krajem mało atrakcyjnym turystycznie, postrzega się ją jako słabo rozwiniętą, zaniedbaną.

Dokonanie dokładnej oceny rynku nie jest w chwili obecnej możliwe. Dzieje się tak z uwagi na brak w pełni rozwiniętego produktu-paradores. Możliwości rynkowe należy więc

rozpatrywać z punktu widzenia potencjalnych zysków polskiego przemysłu turystycznego w ogóle, określonych segmentów, panujących na nim tendencji, czynników wpływających na wysoką jakość oferowanych usług.

b. Rynki docelowe:

Przy opracowywaniu koncepcji 'Polskie Paradores' należy dokonać oceny trzech segmentów rynku docelowego:

- i) rynki zagraniczne
- ii) polski rynek krajowy (np. weekendowe)
- iii) expatriacyjny rynek zagraniczny - cudzoziemcy rezydujący w Polsce

Oto ona:

i) Rynki zagraniczne:

Rynek ten tworzą turyści zagraniczni zwiedzający Polskę lub odwiedzający ją w określonych celach rekreacyjnych (jazda konna, polowanie, wędkarstwo, etc.), jak również ci, którzy przyjeżdżają tu na konferencje lub wypoczynek. Szacuje się, że grupę tę reprezentuje 15% zagranicznych turystów *wydających na cele turystyczne znaczne sumy pieniędzy (tzw. higher-spend foreign tourists). Stanowi to ok. 2,19 miliona osób. Po przeliczeniu dziennych wydatków jednego turysty stwierdzono, iż wydającymi najwięcej są:

1. Austriacy
2. obywatele Stanów Zjednoczonych
3. Francuzi
4. Brytyjczycy
5. Szwedzi

Należy przy tym zwrócić uwagę na fakt, że grupę najliczniej odwiedzających turystów tworzą: Niemcy, Czesi, Słowacy, oraz obywatele Wspólnoty Niepodległych Państw.

Wyróżniającą się grupą wśród higher-spend tourists są nie tylko obywatele Szwecji i Austrii, ale również zmotoryzowani turyści niemieccy. Do grupy najdłużej pozostających w Polsce w 1992 roku należeli Amerykanie i Skandynawowie (spędzali oni odpowiednio 12 i 10 dni).

*7,35 milionów stanowi 15% ogólnej liczby 49 milionów odwiedzających, podczas gdy 2,19 milionów to 15% liczby turystów z wyłączeniem odwiedzających przybywających w celach handlowych -biznesowych oraz na zakupy.

Utrzymanie wskaźnika penetracji rynku na poziomie 5% (5 % z ogólnej liczby 2,19 mln.) spowodowałoby potencjalny napływ 109 tys. turystów.

ii) Polski rynek krajowy:

Około 49% wszystkich Polaków (populacja 38 mln) spędza wakacje lub święta poza domem. Szacuje się, że 1% obywateli naszego kraju (308,000) należy do grupy higher-spend tourists.

Wydają oni na podróże po Polsce pokaźne sumy pieniędzy:

- wyjazdy kilkudniowe (np. weekendowe)
- wyjazdy na konference (organizowane poza miastem lub w obiektach zabytkowych małych miast)
- wyjazdy w celach służbowych (np. business meetings). Utrzymanie wskaźnika penetracji rynku na poziomie 5% dałoby w tej grupie liczebność 19,000 osób.

W Polsce istnieje również tzw. rynek średni (pod względem wydatków na cele turystyczne). Konieczne jest dokonanie jego penetracji, rozważana jest bowiem możliwość utworzenia drugiej sieci hoteli (lokalizacja - dwory, folwarki dworskie, inny niż w przypadku paradores wizerunek firmy).

iii) Expatriacyjny rynek zagraniczny w Polsce:

W Polsce istnieje dość bogaty rynek expatriacyjny. Tworzą go rezydujący w tym kraju cudzoziemcy - pracownicy ambasad, banków i firm mających swoje przedstawicielstwa w Polsce, konsultanci, etc. Pozbawieni są oni możliwości korzystania z wysokiej jakości usług hoteli sieci paradores. Liczebność tej grupy ocenia się na 5000-6000 osób. Mogła by ona zwiększyć liczbę korzystających z tego typu hoteli o 1000 osób.

c. Nakłady inwestycyjne, polityka cenowa, zyski;

Przyjmuje się tu założenie zastosowania tzw. mechanizmu podwójnego. Polegało by to na utworzeniu:

i) Trustu/Funduszu:

dysponującego kapitałem pochodzącym z sektora prywatnego, państwowego i inn., przeznaczającego środki na konserwację, ochronę i renowację obiektów zabytkowych oraz

ii) Spółki handlowej:

pokrywającej koszty adaptacji/konserwacji przynajmniej części obiektów przeznaczonych na hotele, czyli odpowiedzialnej za wystrój, wyposażenie pokoi o wysokim standardzie, zainstalowanie wind, adaptację pomieszczeń na restauracje, bary, etc., jak również za pokrywanie kosztów związanych z rozwojem telekomunikacji i wprowadzeniem innego typu modernizacji technicznych. Spółka odpowiadałaby również za finansowanie działań marketingowych, handlowych, oraz związanych z zarządzaniem systemem paradores. Fundusze na te cele pochodziłyby z sektora prywatnego.

Istnieje konieczność, aby Trust (patrz c (i)) pełnił funkcję mechanizmu ochronnego, odpowiedzialnego za rozwój. Powinien być on finansowany z pieniędzy pochodzących tak z sektora państwowego, jak i prywatnego.

5. Podaż: Prezentacja potencjału i strategii rozmieszczenia produktu.

Jak to wynika z danych przedstawionych w rozdziale 3 niniejszego raportu, wiele obiektów zabytkowych jest obecnie wykorzystywanych do celów hotelarskich. Ilustruje to mapa nr 1. Przy doborze obiektów objętych niniejszym projektem zabytki te winno się brać pod uwagę w pierwszej kolejności. Fakt istnienia 'założka Paradores' nie powinien być jednak jedynym, decydującym o tym wyborze czynnikiem.

Analiza wstępna służąca jedynie rozpoznaniu skali zjawiska przeprowadzona została w oparciu o materiały zebrane w Ośrodku Dokumentacji Zabytków (karty zielone i białe), publikację 'Zabytkowe obiekty architektoniczne do zagospodarowania' (październik 1992), oraz inne dostępne materiały zamieszczone w bibliografii.

Analiza objęła swym zasięgiem praktycznie całą Polskę, koncentrowano się jednak na skupiskach o największym potencjale turystycznym. Przyjęto następujące założenia co do lokalizacji obiektów:

- walory turystyczne środowiska: wypoczynkowe, krajoznawcze i specjalistyczne (atrakcje przyrodnicze, antropogeniczne - budowane i społeczne lub specjalistyczne)
- przejścia graniczne - możliwość absorpcji ruchu turystycznego (tzw. obszary wejściowe - bramy)
- dostępność komunikacyjna - położenie w zasięgu głównych szlaków drogowych i punktów węzłowych
- położenie w sąsiedztwie (choć w pewnej odległości) większych miast i inne.

Stąd też nie wszystkie rejony kraju zanalizowano w sposób równie szczegółowy.

W ramach przyjętych założeń lokalizacja obiektów (w pierwszej fazie rozwoju projektu) obejmować powinna następujące rejony kraju:

- Polska Północna i Północno-Wschodnia
 - * pas pojezierzy ze szczególnym uwzględnieniem Pojezierza Mazurskiego (walory turystyczne, krajobraz jezierny)
- (II)
 - * pas wybrzeża ze szczególnym uwzględnieniem regionu Gdańska i Szczecina (Pobrzeże Gdańskie i Pomorze Zachodnie) - (walory turystyczne, krajobraz nadmorski, jezierny + Pomorze Zachodnie - przejścia graniczne - obszar wejściowy)
- (I) miast historycznych - Warszawa, Kraków, Poznań, Wrocław

- Polska Zachodnia
 - * Wielkopolska ze szczególnym uwzględnieniem województwa poznańskiego (walory turystyczne, otoczenie dużego miasta, trasa tranzytowa Berlin-Warszawa (dobra dostępność komunikacyjna), bliskość przejść granicznych - obszar wejściowy (III)
- Polska Południowa
 - * Dolny Śląsk (walory turystyczne, krajobraz górski, bliskość przejść granicznych - granica zachodnia i południowa - obszar wejściowy, dobra dostępność komunikacyjna) (V)
 - * okolice Krakowa i Pogórze Karpackie - (walory turystyczne, krajobrazy wyżynne i górskie, okolice dużego miasta (Kraków), przy trasie E-40) (VI)
- Polska Centralna i Wschodnia
 - * okolice Warszawy - (rejon dużego miasta stołecznego, węzeł komunikacyjny, dobra dostępność komunikacyjna + telekomunikacyjna, Międzynarodowy Port Lotniczy - obszar wejściowy) (IV)
 - * punktowo w obrębie Lubelszczyzny (cele aktywizacyjne)

Mapa nr 2 ilustruje przyjęte tu założenia. Jest to mapa strategii lokalizacji Polskich Paradores (adekwatna dla pierwszej fazy realizacji).

W toku prac nad wstępną analizą skali podaży produktu: zamki, pałace i dwory, wzięto pod uwagę następujące zmienne:

1. wiek i atrakcyjność architektoniczną obiektu
2. dostępność komunikacyjną (drogi międzynarodowe, drogi krajowe, lotniska międzynarodowe i krajowe, kolej)
3. położenie obiektu
 - strefa jezior - pojezierza Pomorskie i Mazurskie
 - strefa nadmorska - побереża Słowińskie i Gdańskie
 - strefa wyżynna - Roztocze i Pogórze Karpackie
 - strefa górską - Sudety i Pogórze, Tatry i Beskidy, Bieszczady
 - otoczenie miast historycznych - Warszawa, Kraków, Poznań, Wrocław

- obszary wiejskie
- wybrzeże
- pojezierza
- otoczenie miast
- góry
- wyzyny
- niziny (okolica wiejska)
- obszar do ewentualnego rozpatrzenia



- strefa wjazdu/przejeżdż granicznych (bramy) ze szczególnym uwzględnieniem ściany zachodniej + południa
- strefa wiejska/nizinna ograniczona do regionu lubelskiego

5. otoczenie obiektu
6. wielkość obiektu (kubatura, powierzchnia, ilość pomieszczeń)
7. stan techniczny (konieczność i skala remontu)
8. obecne użytkowanie
9. obecny właściciel
10. kwestia reprivatyzacji (wyjaśniona czy nie)
11. marketing obiektu

Wstępna faza analizy sprowadza się w istocie do ewidencji niezbędnych informacji, mogących stanowić bazę dla dalszych prac i decyzji. Ze względu na ograniczenia czasowe w sposób bardziej szczegółowy opisano jedynie obiekty wybranych województw Polski Północnej, Wschodniej i Dolnego Śląska (mapy 3-8).

Zebrane w toku studiów materiały zestawione zostały w formie tabelarycznej i zilustrowane na mapach.

Tak zebrane informacje powinny być następnie poddane procedurze selekcji przy zastosowaniu jednolitej metodologii (np. metoda rangowania). Wyłonione w toku selekcji obiekty należałoby pogrupować na kilka kategorii. Oto przykładowy podział:

- obiekty do zagospodarowania w pierwszej fazie projektu
- obiekty do zagospodarowania w drugiej fazie projektu
- obiekty do zagospodarowania w trzeciej fazie projektu.

Obiekty niespełniające wymogów projektu 'Polskie Paradores', odrzucone w ramach selekcji, można zakwalifikować do specyficznych kategorii i zagospodarować również na cele turystyczne, ale innego rodzaju.

WNIOSKI:

- przeprowadzona rozpoznawczo-wstępna analiza istniejącego potencjału podaży wykazała istnienie znacznego zasobu obiektów do potencjalnego wykorzystania w ramach niniejszego projektu (selekcja niezbędna)
- rozwój koncepcji 'Polskie Paradores' powinien mieć przebieg fazowy
- dalsze prace nad projektem winny być prowadzone przez zespół interdyscyplinarny

- (specjaliści z branży turystycznej i ochrony zabytków)
- przy podejmowaniu decyzji powinny być brane pod uwagę co najmniej zastosowane we wstępnej analizie kryteria
 - podjęcie konkretnych decyzji inwestycyjnych poprzedzone być musi przygotowaniem ekspertyzy szczegółowej
 - dla każdego z wybranych obiektów przygotować należy odrębny projekt (przy zachowaniu założeń przyjętych dla całego łańcucha) - projekt dopuszcza łączenie funkcji hotelarskich i muzealnych przy założeniu konieczności rozdzielania konstytucjonalnego tych ciał (także niezależne/niekrepujące wejścia do obu części)
 - należy także rozważyć kwestię zagospodarowania dla celów hotelarskich obiektów małych (dworków, dworów myśliwskich) oraz obiektów mniej atrakcyjnych architektonicznie, jednak położonych na ciekawych turystycznie obszarach- regionach turystycznych, na szlakach turystycznych/komunikacyjnych w pobliżu przejść granicznych, etc. - możliwe, że obiekty tego typu utworzą drugi łańcuch hoteli (o innym standardzie)
 - specjalną kategorię obiektów stanowią zabytkowe folwarki dworskie i pałacowe, które dają możliwość rozwoju turystyki wiejskiej i dworsko-pałacowej jednocześnie. Marketing obiektów tego typu mógłby się odbywać łącznie, w sposób zorganizowany - należy ponadto rozważyć czy i jaką ofertę pobytu w zamkach, pałacach i dworach można skierować do mniej zamożnych turystów krajowych i zagranicznych, niewykluczone, że utworzenie drugiego łańcucha paradores (o którym była mowa powyżej) stworzyłoby taką możliwość, być może warto zastosować model francuski.

UWAGI DODATKOWE:

W analizie nie uwzględniono obiektów w stanie ruiny/trwałej ruiny ze względu na zbyt duże koszty przystosowania tych obiektów do wykorzystania jako hotele.

Ze względu na niedobór lub brak uaktualnionych informacji na temat konkretnych obiektów istnieje konieczność dokonania uzupełnienia i weryfikacji analizy wstępnej (stąd braki w zestawieniu tabelarycznym). W tym celu m.in. Program PHARE 'Rozwój turystyki w Polsce' wystosował pisemne prośby o pomoc do Wojewódzkich Konserwatorów Zabytków.

Do chwili obecnej (połowa sierpnia 1993) otrzymaliśmy odpowiedzi od 14 Wojewódzkich Konserwatorów Zabytków. 8 spośród nadesłanych opinii będzie pomocnych dla pierwszej fazy

niniejszego projektu oraz wyboru 7 obiektów dla projektu pilotującego. Dotyczą one bowiem obszarów wyznaczonych na mapie strategicznej, tzn.:

- | | |
|------------------------------|--------------|
| - województwo olsztyńskie | - obszar II |
| - województwo poznańskie | - obszar III |
| - województwo ciechanowskie | - obszar IV |
| - województwo siedleckie | - obszar IV |
| - województwo wałbrzyskie | - obszar V |
| - województwo jeleniogórskie | - obszar V |
| - województwo przemyskie | - obszar VI |
| - województwo rzeszowskie | - obszar VI |

Wszystkie zebrane tą drogą informacje i opinie stanowić będą najistotniejszą podstawę do weryfikacji, uzupełnienia zebranych już danych oraz dalszej analizy.

i) Proponowany pakiet miałby zawierać:

- a. streszczenie dotyczące stabilizacji polskiej sytuacji ekonomicznej i politycznej oraz wskazówki dla zagranicznych inwestorów
- b. szczegóły dotyczące obiektów priorytetowych - położenie, charakter i stan techniczny, walory krajoznawcze, otoczenie, wyposażenie i rodzaj oferowanych usług, dostępność komunikacyjna, infrastruktura
- c. ocenę potrzeb kapitałowych, zysków, możliwych kosztów wpływu, z uwzględnieniem zakładanej rentowności i prognoz co do stabilizacji gospodarczej
- d. zapewnienie potencjału handlowego, w odniesieniu do "spółki raslowej" z uwzględnieniem podziału na kapitał spółki i kapitał Trustu/Fundacji (odpowiedzialnej za pokrywanie kosztów związanych z modernizacją obiektów)

W przypadku, gdy wszystkie zainteresowane strony - Ministerstwo Kultury i Sztuki, Generalny Konserwator Zabytków, Urząd Kultury Fizycznej i Turystyki, Państwowa Służba Ochrony Zabytków, Ośrodek Dokumentacji Zabytków, etc. - wyrażą zgodę co do konieczności opracowania planu "Polskie Paradores", możliwe będzie wówczas szybkie rozpoczęcie wspólnych prac nad jego modernizacją (pod nadzorem specjalistów z PHARE)

6. Pakiet możliwości inwestycyjnych:

Z rozmów wstępnych przeprowadzonych w Holandii i Wielkiej Brytanii przez prof. A.S. Trávisa z grupami inwestycyjnymi (bankami/firmami turystycznymi) jasno wynika, że zaangażowały one już swój kapitał w rozwój turystyki i wypoczynku na Węgrzech i w Czechach. Wiadomo również, że brytyjscy i holenderscy inwestorzy są niezdecydowani co do wejścia na rynek polski (wyjątek stanowi Forte Hotels i Hotel Bristol w Warszawie). Szacuje się, że dzięki inwestycjom Austriaków, Francuzów i Amerykanów na rozwój polskiego przemysłu turystycznego przeznaczono w ciągu kilku ostatnich lat 850 - 900 mln dolarów.

W trakcie rozmów odbytych w Holandii ustalono, że kilka banków skłonnych jest do zainwestowania swego kapitału w rozwój sieci 'zabytkowych hoteli typu paradores' w Polsce, jeśli tylko zostanie im przedstawiony polski 'Pakiet możliwości inwestycyjnych'.

i) Proponowany pakiet miałby zawierać:

- a. streszczenie dotyczące stabilizacji polskiej sytuacji ekonomicznej i politycznej, oraz wskazówki dla zagranicznych inwestorów
- b. szczegóły dotyczące obiektów priorytetowych - położenie, charakter i stan techniczny, walory krajobrazowe, otoczenie, wyposażenie i rodzaj oferowanych usług, dostępność komunikacyjna, infrastruktura
- c. ocenę potrzeb kapitałowych, zysków, możliwych kont wpływów, z uwzględnieniem zakładanej reamortyzacji i prognoz co do stabilizacji gospodarczej
- d. zaprezentowanie potencjału handlowego, w odniesieniu do 'spółki handlowej paradores' z uwzględnieniem podziału na kapitał spółki i kapitał Trustu/Fundacji (odpowiedzialnej za pokrywanie kosztów związanych z modernizacją obiektów)

W przypadku, gdy wszystkie zainteresowane strony - Ministerstwo Kultury i Sztuki, Generalny Konserwator Zabytków, Urząd Kultury Fizycznej i Turystyki, Państwowa Służba Ochrony Zabytków, Ośrodek Dokumentacji Zabytków, etc - wyrażą zgodę co do konieczności opracowania planu 'Polskie Paradores', możliwe będzie wówczas szybkie rozpoczęcie wspólnych prac nad jego modernizacją (pod nadzorem specjalistów z PHARE).

7. Przegląd stanu technicznego obiektów i raport o koniecznych pracach renowacyjnych
Z uwagi na ograniczenia czasowe zdołano:
- a. dokonać inspekcji określonej liczby obiektów zabytkowych w celu zaznajomienia się z ich potencjałem (zamek w Malborku, Pałac w Kozłówce, pałac i dwór w Czarniejewie, zamek w Książu, dwór w Podzamczu)
 - b. przeprowadzić analizę materiałów marketingowych opublikowanych przez COIT i UKFiT dotyczących możliwości zakwaterowania w obiektach zabytkowych zaadaptowanych do celów hotelowych
 - c. przeprowadzić analizę dokumentacji dotyczącej obiektów zabytkowych, ich lokalizacji, charakteru, dostępności komunikacyjnej, wieku i stanu technicznego
 - d. przedstawić powyższe dane w formie tabel i map lokacyjnych

Na tym etapie zaawansowania prac możliwe jest wyrażenie wstępnych opinii co do lokalizacji strategicznej 6 pierwszych priorytetowych obiektów - połączenia z obszarami wejściowymi-bramami, położenie w sąsiedztwie większych miast, dostępność komunikacyjna, etc.

Przy opracowywaniu ostatecznej wersji Projektu winna być uwzględniona szczegółowa analiza następujących czynników:

- i) czy jakiegokolwiek z branych pod uwagę obiektów będą podlegały wcześniejszej prywatyzacji?
- ii) stan ogólny 6 priorytetowych obiektów
- iii) jakich prac renowacyjnych (technicznych) wymagają brane pod uwagę obiekty?
- iv) jak intensywny powinien być program prac renowacyjnych/modernizacyjnych?

8. Proces decyzyjny i 'wdrożeńowy'

Niniejszy raport wstępny autorstwa prof. Trávisa i p. Rzażewskiej przygotowany został celem dostarczenia odpowiedniej ilości danych nieformalnej grupie roboczej. Jej zadanie polegać powinno na dokonaniu oceny propozycji projektu promującego koncepcję utworzenia 'Polskiego Paradores'.

Jeżeli rozważa się możliwość kontynuacji prac nad Projektem, wstępna decyzja w tej sprawie zapadła powinna we wrześniu 1993 roku. Pozwoli to na nagromadzenie i analizę niezbędnych danych, wybór strategii dalszego działania oraz zebranie potrzebnego kapitału, co nastąpi w ciągu 3 kolejnych miesięcy. Możliwe to będzie tylko po zawarciu porozumienia w tej sprawie i dzięki współdziałaniu zainteresowanych stron. Wstępne porozumienie podpisane we wrześniu 1993 roku pozwoli na podjęcie ostatecznej decyzji w powyższej sprawie przed końcem 1993 roku.

9. Załączniki

9a) Bibliografia

- * Administracion Turistica Espanola, (19889), Secretaria General de Turismo - Paradores de Espana: Memoria ejercicio Ministerio de Transportes, Turismo y Comunicaciones, Madrid
- * Bujak A.,(1991), *Zamki i zamczyska*, Editions Spotkania
- * *Castles and Palaces*, (1993), Polish Tourism Information Centre
- * Guerquin B., (1974), *Zamki w Polsce*, Arkady, Warszawa.
- * Krajobraz, Ogród, Park, Informacja Bieżąca nr 4/92, (1992) , *Aktualne wykorzystanie obiektów zabytkowych dla celów turystyczno-hotelowych*, Zarząd Ochrony i Konserwacji Zespołów Pałacowo-Ogrodowych.
- * *Law Protection of Culture Property and on Museums*, (1991), Historical Monuments Documentation Centre Division of Information and Computer Technics
- * Markowski S.,(1993),*Nad zamkami Polski - Above Poland's Castles*,Wydawnictwo Postscriptum, Kraków.
- * *Mysterious Nights - Overnight accommodations in historical residences & Hotels*, (1993), Polish Tourism Information Centre
- * *Parki i Ogrody Zabytkowe w Polsce stan 1991 rok*, (1992), Zarząd Ochrony i Konserwacji Zespołów Pałacowo-Ogrodowych,Studia i Materiały - Ogrody, Warszawa.
- * *Pilgrimages to Poland - Sanctuaries*, (1993) Polish Tourist Information Centre, Warszawa
- * *Rydzyna*,(1992), Regional Tourist Information Centre in Poznań, Poznań
- * Secretaria General de Turismo,(1990),*Paradores de Espana*, Madrid
- * Stępińska K., (1977), *Palace i zamki w Polsce*, Krajowa Agencja Wydawnicza
- * Szczepaniak J., (1991), *Kozłówka, Palace-Museum - A Guide*,Muzeum-Pałac w Kozłowie.
- * Turespana, (1990), *Mapa de Paradores, Paradores de Espana*, Madrid
- * Turespana, (1990), *Visiting the Paradores*, Mnisterio de Transportes Turismo, y Comunicaciones, Madrid
- * *Zabytkowe obiekty architektoniczne do zagospodarowania*, (1993), Ośrodek Dokumentacji Zabytków

9b) Organizacje zaangażowane w przygotowania projektu:

- * Generalny Konserwator Zabytków
- * Państwowa Służba Ochrony Zabytków
- * Ośrodek Dokumentacji Zabytków
- * Zarząd Ochrony i Konserwacji Zespołów Pałacowo-Ogrodowych
- * Urząd Kultury Fizycznej i Turystyki
- * Instytut Turystyki
- * Centralny Ośrodek Informacji Turystycznej
- * Agencja Własności Rolnej Skarbu Państwa
- * Program PHARE "Rozwój turystyki w Polsce"

o września 1949r.

Dz.U. Nr49 poz 279

Dekret "O przejęciu na własność Państwa nieruchomości w faktycznym posiadaniu właścicieli ziemskich położonych w niektórych powiatach województwa białostockiego, lubelskiego, rzeszowskiego i krakowskiego"

27 lipca 1949r.

Dz.U. Nr45 poz 339

Dekret "O uregulowaniu stanu prawnego mienia pozostającego pod zarządem państwowym"

25 lutego 1958r.

Dz.U. Nr11 poz 37

oraz:

Ustawa "W przedmiocie przytroczenia zarządu państwowego"

16 grudnia 1915r.

Dz.P. P.P. Nr21 poz 67

p.zm.

Dekret "O przejęciu na własność Państwa podstawowych gałęzi gospodarki narodowej"

3 stycznia 1946r.

Dz.U. Nr3 poz 17

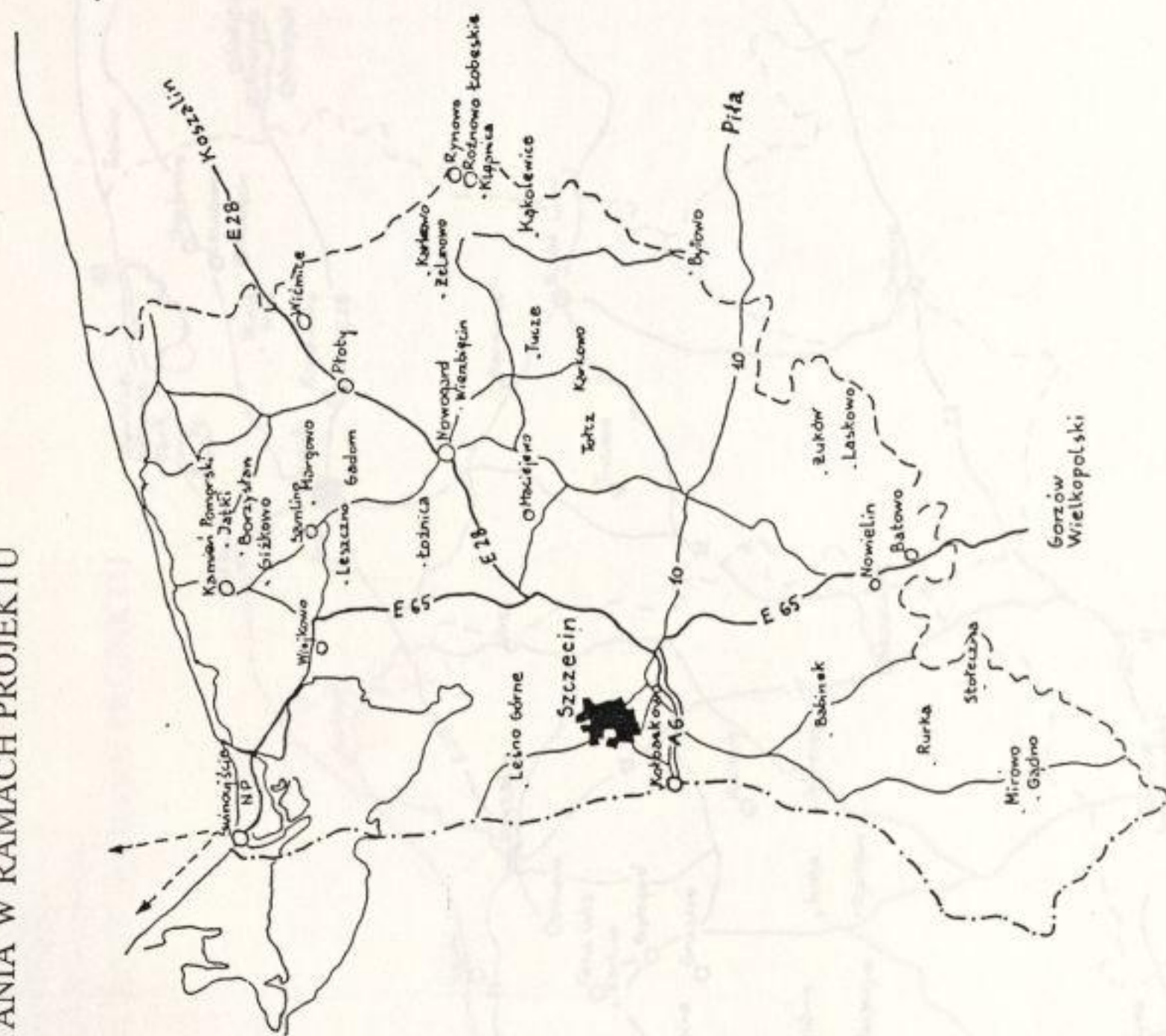
Lista podstawowych aktów prawnych regulujących kwestię nacjonalizacji majątków ziemskich
(lata 1944 - 1958)

- Dekret 'O przeprowadzeniu reformy rolnej'
6 września 1944r. TJ Dz.U.1945 Nr3 poz13
- Dekret 'O przejęciu niektórych nieruchomości ziemskich na cele reformy rolnej'
28 listopada 1945r. Dz.U. Nr52 poz 32
- Dekret 'O ustroju rolnym i osadnictwie na obszarze Ziem Odzyskanych i byłego Wolnego Miasta Gdańska'
6 września 1946r. Dz.U. Nr49 poz 279
- Dekret 'O przejęciu na własność Państwa niepozostających w faktycznym władaniu właścicieli ziemskich położonych, w niektórych powiatach województwa białostockiego, lubelskiego, rzeszowskiego i krakowskiego'
27 lipca 1949r. Dz.U. Nr46 poz 339
- Dekret 'O uregulowaniu stanu prawnego mienia pozostającego pod zarządem państwowym'
25 lutego 1958r. Dz.U. Nr11 poz 37

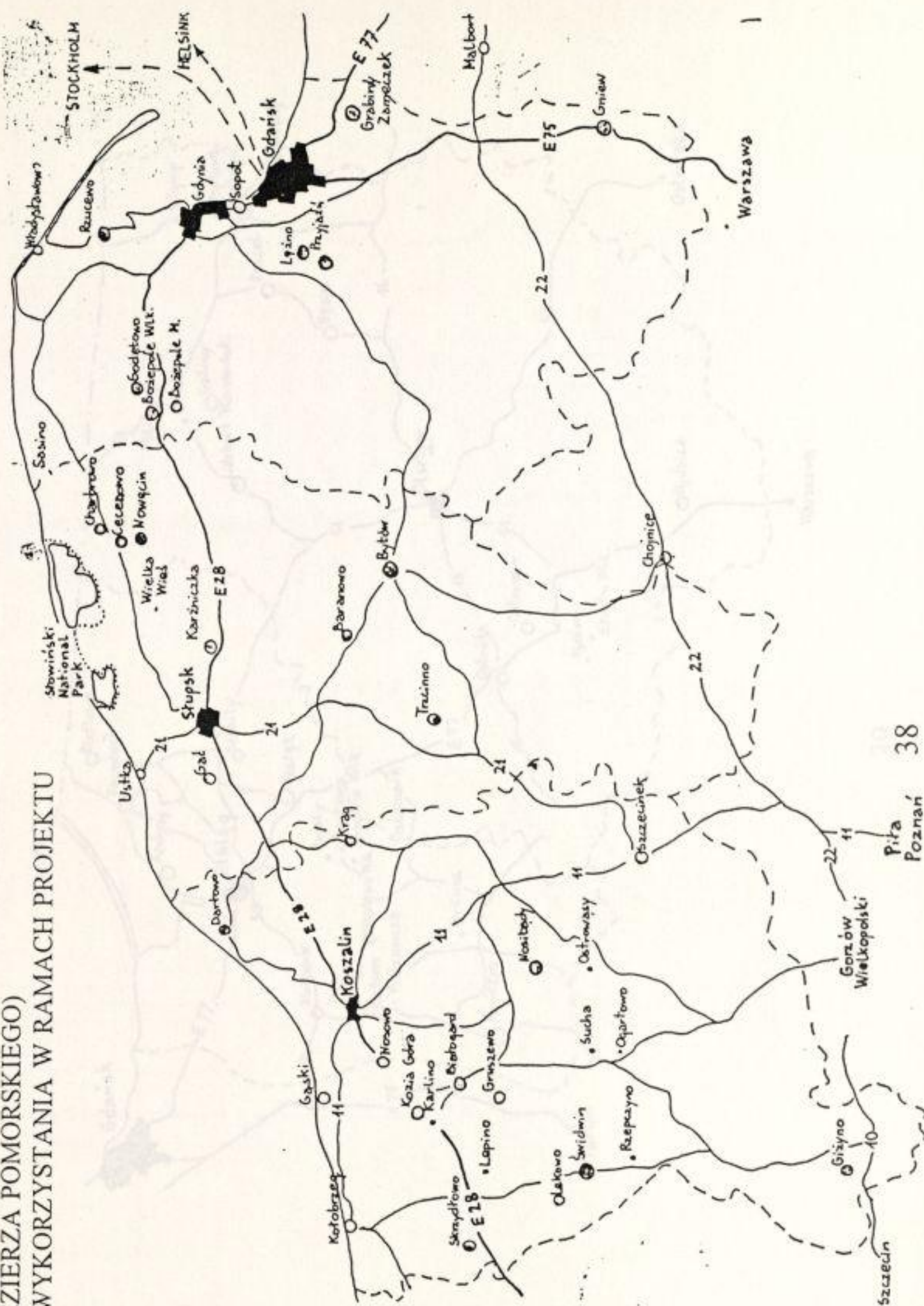
oraz :

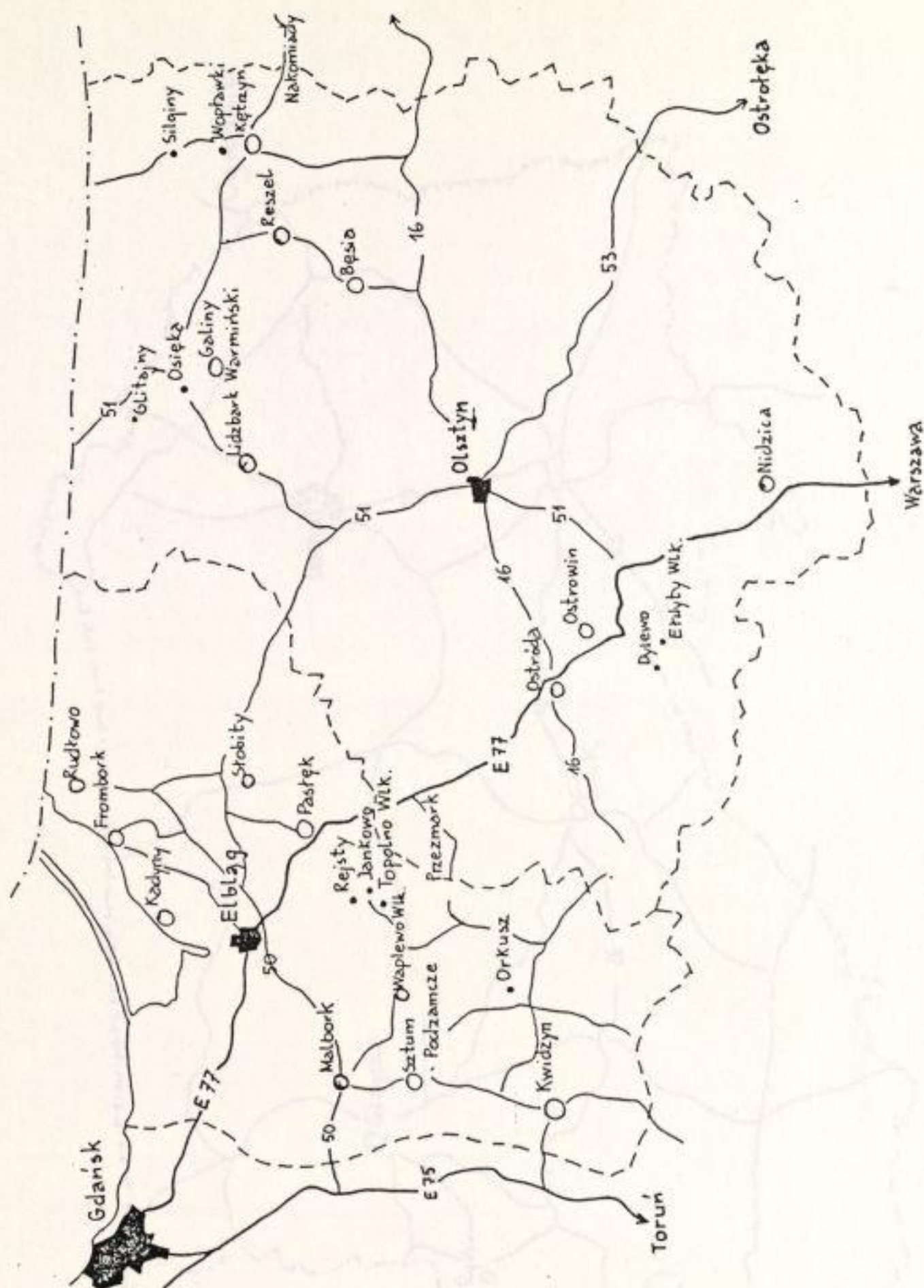
- Ustawa 'W przedmiocie przymusowego zarządu państwowego'
16 grudnia 1918r. Dz.Pr.P.P.Nr21 poz 67 z
p.zm.
- Dekret 'O przejęciu na własność Państwa podstawowych gałęzi gospodarki narodowej'
3 stycznia 1946 Dz.U. Nr3 poz 17

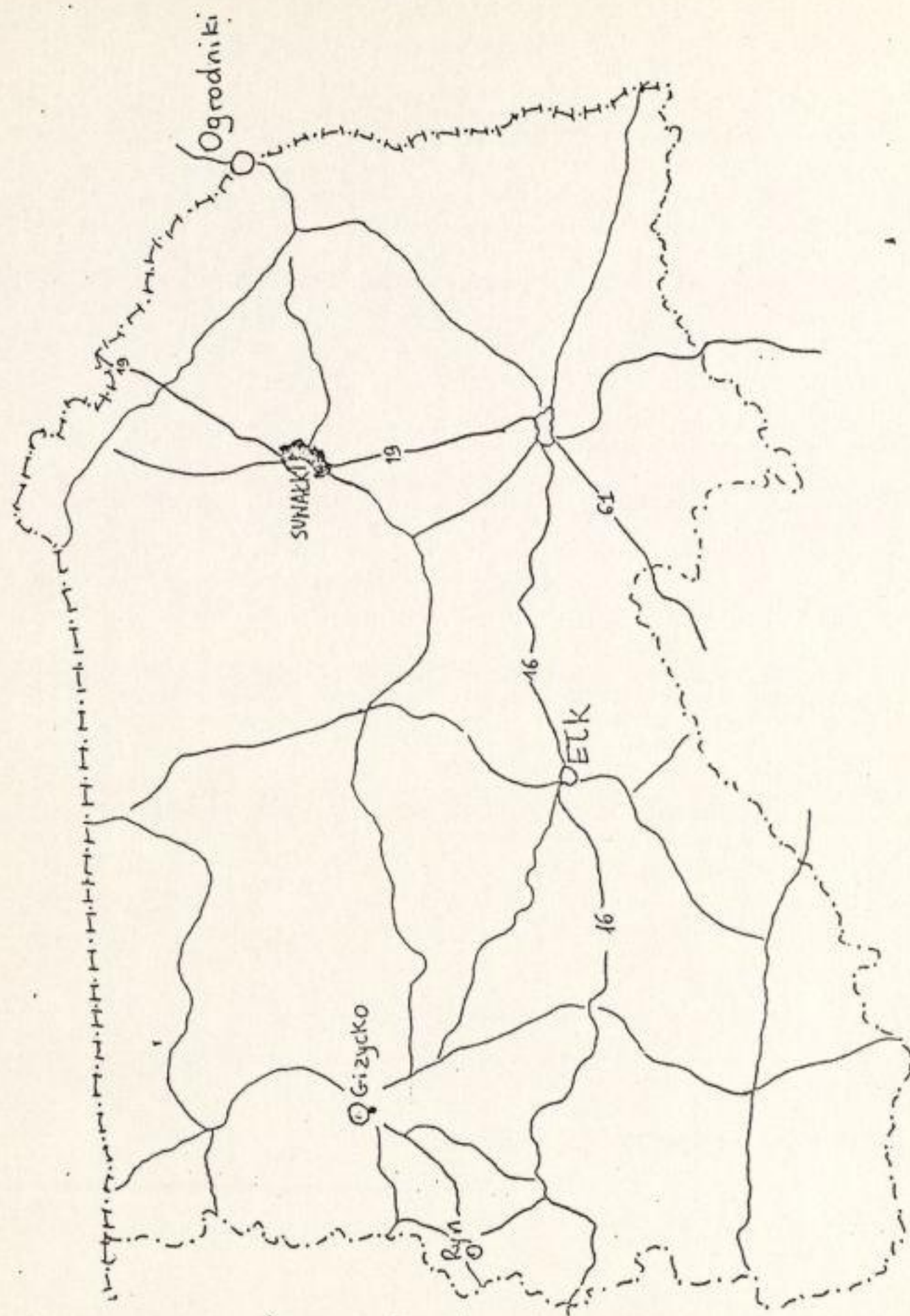
WOJEWÓDZTWO SZCZECIŃSKIE (POMORZE ZACHODNIE)
POTENCJAŁ DO WYKORZYSTANIA W RAMACH PROJEKTU



WOJEWÓDZTWO KOSZALIŃSKIE, SŁUPSKIE I GDAŃSKIE
(POBRZEŻE SŁOWIŃSKIE I GDAŃSKIE;
FRAGMENT POJEZIERZA POMORSKIEGO)
POTENCJAŁ DO WYKORZYSTANIA W RAMACH PROJEKTU







BIBLIOTEKA IT
Archiwum Prac
Naukowo-Badawczych