

A-1777

Instytut Turystyki

STAN PRAWNY I TECHNICZNY BAZY NOCLEGOWEJ

Opracowali:
dr inż. Andrzej Jagusiewicz
dr Henryk Legienis
Prace komputerowe:
Piotr Płatek

Warszawa 1997

BIBLIOTEKA IT
Archiwum Prac
Naukowo-Badawczych

A-1977

Praca wykonana na zlecenie
Urzędu Kultury Fizycznej i Turystyki.
(R-9/97)

Spis treści

1. Informacje ogólne	4
1.1. Uwagi formalne	4
1.2. Założenia metodyczne.....	4
2. Stan techniczny budynków w obiektach noclegowych	10
2.1. Obiekty noclegowe ogółem.....	10
2.2. Obiekty hotelarskie.....	18
Hotele i motele	18
Pensjonaty	19
2.3. Pozostałe obiekty zakwaterowania zbiorowego	25
Domy wycieczkowe	25
Schroniska i schroniska młodzieżowe	26
Ośrodki wczasowe i ośrodki kolonijne	26
Ośrodki szkoleniowo-wypoczynkowe i domy pracy twórczej	26
Inne obiekty turystyczne	27
2.4. Obiekty wybranych gestorów	36
Hotele i motele „ORBIS” S.A.	36
Domy wczasowe Funduszu Wczasów Pracowniczych Spółka z o.o.	38
Domy wycieczkowe i schroniska Polskiego Towarzystwa Turystyczno- Krajoznawczego	39
3. Stan prawny obiektów noclegowych.....	42
3.1. Właściciele obiektów noclegowych	42
3.2. Użytkownicy bazy noclegowej	56
3.3. Stan prawny własności budynków i gruntów	67
3.4. Wybrani gestorzy	79
„ORBIS” S.A.	79
Fundusz Wczasów Pracowniczych Sp. z o.o.	79
Spis tablic.....	81
Spis rysunków.....	84

1. Informacje ogólne

1.1. Uwagi formalne

Rozpoznanie stanu prawnego i technicznego bazy noclegowej zostało przeprowadzone jako wyodrębnione zadanie badawcze w ramach szerszego tematu: „Infrastruktura turystyczna”, realizowanego przez Instytut Turystyki zgodnie z „Programem badań statystycznych statystyki publicznej na 1997 rok”. Celem omawianej pracy było określenie form własności oraz ogólna ocena stanu technicznego obiektów noclegowych turystyki. Zgodnie z założeniami umownymi badanie miało być zrealizowane na próbie 500-600 obiektów zlokalizowanych w różnych regionach Polski, przy zastosowaniu głównie metody ankietyzacji pocztowej, a dla części obiektów wywiadu bezpośredniego.

Źródło finansowania badań stanowiły środki budżetowe Urzędu Kultury Fizycznej i Turystyki.

1.2. Założenia metodyczne

Badanie statystyczne stanów prawnego i technicznego bazy noclegowej zostało zrealizowane w zakresie podstawowym głównie za pomocą ankietyzacji pocztowej. Samo ankietowanie obiektów wykonano w ramach innych prac realizowanych przez Instytut Turystyki. Łącznie wysłano 2080 ankiet do poszczególnych obiektów noclegowych. Ankietowanie dotyczyło więc 29% całej krajowej bazy noclegowej objętej badaniem. Listę adresową ustalono drogą losową na podstawie bazy danych INFOTUR, pomijając campingi, pola biwakowe i pokoje gościnne oraz obiekty należące do: „ORBIS” S.A., Funduszu Wczasów Pracowniczych sp. z o.o. i państwowych przedsiębiorstw uzdrowiskowych.

W pierwotnej próbie pocztowej uwzględniono proporcjonalnie, bo po 25%, obiekty w 4 regionach, do których zaliczono:

- województwa koszalińskie i szczecińskie (nadmorskie),
- województwa bielskie i nowosądeckie (górskie),
- województwa olsztyńskie i suwalskie (pojezierne),

- województwa: warszawskie, ciechanowskie, kieleckie, łódzkie, łomżyńskie, ostrołęckie, piotrkowskie, płockie, radomskie, siedleckie i skierniewickie (inne).

W odpowiedzi nadeszło 825 ankiet spełniających warunki badania i tworzących próbę podstawową. Dotyczyły one 13,2% krajowej liczby badanych obiektów noclegowych oraz 10,5% miejsc w nich się znajdujących. Rozkład ankiet nadesłanych z poszczególnych województw przedstawia tabl. 1.

Tablica 1.

Ankiety dotyczące poszczególnych województw

Województwo	Liczba ankiet
Bielskie	121
Nowosądeckie	104
Koszalińskie	83
Szczecińskie	116
Olsztyńskie	93
Suwalskie	81
Warszawskie	56
Ciechanowskie	15
Kieleckie	16
Łomżyńskie	9
Łódzkie	23
Ostrołęckie	18
Piotrkowskie	25
Płockie	17
Radomskie	23
Siedleckie	14
Skierniewickie	11
	825

Źródło: Opracowanie własne

Pod względem rodzajowym najczęściej otrzymanych ankiet odnosiło się do ośrodków wczasowych (255), hoteli i pensjonatów. Najmniej, bo zaledwie jedna ankietą dotyczyła ośrodków wypoczynku sobotnio-niedzielnego. W relacji do wielkości krajowych najwyższe wskaźniki reprezentatywności miały pensjonaty i hotele. Ponieważ wśród ankiet znalazło się dość dużo sezonowych schronisk młodzieżowych (33 ankiety), zaliczanych mylnie przez respondentów do schronisk, postanowiono rozszerzyć tę grupę obiektów na całość schronisk młodzieżowych, mimo że w założeniach były ujęte tylko stałe schroniska młodzieżowe, które

nadesłały 16 ankiet. Strukturę rodzajową obiektów noclegowych w porównaniu z odpowiednimi wielkościami krajowymi na podstawie otrzymanych ankiet przedstawia tabl.2.

Tablica 2.

Reprezentatywność rodzajowa analizowanych obiektów noclegowych

Rodzaje obiektów noclegowych	Analizowane obiekty	
	liczba	% wielkości krajowej ^b
Hotele	199	25,7
Motele	16	15,7
Pensjonaty	97	26,1
Domy wycieczkowe	34	14,2
Schroniska	17	18,1
Schroniska młodzieżowe	49	8,9
Zespoły ogólnodostępnych domków turystycznych	77	18,4
Ośrodki wczasowe ^a	255	8,5
Ośrodki kolonijne	16	6,5
Ośrodki szkoleniowo-wypoczynkowe	79	18,5
Domy pracy twórczej	7	12,1
Ośrodki wypoczynku sobotnio-niedzielnego	1	0,7
Inne obiekty turystyczne	37	5,5
	884	13,2

^a W tym 45 ośrodków wczasowo-kolonijnych

^b W 1996 roku według danych GUS

Źródło: Opracowanie własne

W opisanych na dalszych stronach analizach danych uzyskanych z badania ankietowego dokonano odpowiednich agregacji. Przede wszystkim wydzielono dwie podstawowe grupy rodzajowe obiektów noclegowych:

- Obiekty hotelarskie: hotele, motele, pensjonaty
- Pozostałe obiekty zakwaterowania zbiorowego:¹ domy wycieczkowe, schroniska, schroniska młodzieżowe, ośrodki wczasowe, ośrodki kolonijne, ośrodki szkoleniowo-wypoczynkowe, domy pracy twórczej, zespoły ogólnodostępnych domków turystycznych, inne obiekty turystyczne.

Liczby nadesłanych ankiet odnoszących się do poszczególnych rodzajów obiektów noclegowych, a także nieznaczne różnice funkcjonalne między niektórymi rodzajami obiektów spowodowały, że bardziej szczegółowe analizy były przeprowadzane albo pojedynczo lub też

¹ Zgodnie z założeniami badawczymi w grupie pozostałych obiektów zakwaterowania zbiorowego nie uwzględniono campingów, pól biwakowych i pokoi gościnnych. Ponadto pominięto ośrodki wypoczynku sobotnio-niedzielnego, a to z powodu zbyt małej liczby nadesłanych ankiet.

łącznie dla dwóch rodzajów obiektów, co dotyczyło: hoteli i moteli, schronisk i schronisk młodzieżowych, ośrodków wczasowych i ośrodków kolonijnych, ośrodków szkoleniowo-wypoczynkowych i domów pracy twórczej. Taki sposób interpretacji wymusiły też informacje zawarte w ankietach, na przykład zaliczanie niektórych schronisk młodzieżowych do grupy schronisk, czy równoczesne kwalifikowanie tego samego obiektu noclegowego jako ośrodka wczasowego i ośrodka kolonijnego.

Dodatkowe utrudnienie przy analizie danych ankietowych stwarzały nie zawsze właściwe odpowiedzi na pytania zawarte w kwestionariuszu. Bardzo często wskazywano w ankiecie dotyczącej jednego obiektu kilka jego rodzajów na przykład wymieniano równocześnie: ośrodek wczasowy, ośrodek kolonijny, ośrodek szkoleniowo-wypoczynkowy, zespół ogólnodostępnych domków turystycznych, a w danych liczbowych odnośnie budynków wpisywano informacje o domkach turystycznych. Przejrzenie nadesłanych ankiet spowodowało konieczność częściowej ich weryfikacji, którą przeprowadzono drogą kontaktów telefonicznych z gestorami obiektów, przyjmując za podstawę weryfikacji sprawozdanie statystyczne KT-1. Łącznie objęła ona około 10% wszystkich ankiet.

Podstawowe informacje do analiz i oceny stanu prawnego i technicznego bazy noclegowej zostały uzyskane z badania statystycznego, które nie obejmowało całości obiektów noclegowych, wykazywanych w zbiorach statystycznych GUS. Zgodnie z założeniami pracy informacje te miały być uzupełnione za pomocą wywiadu bezpośredniego o dane dotyczące obiektów będących w gestii „ORBIS” S.A. i Funduszu Wczasów Pracowniczych (obecnie Spółka z o.o.) oraz o obiekty sanatoryjne podlegające państwowym przedsiębiorstwom uzdrowiskowym. Dane takie udało się centralnie uzyskać jedynie od Zarządu „ORBIS” S.A. W wypadku FWP wobec braku danych w Zarządzie Spółki wystąpiono drogą pocztową do biur regionów i oddziałów, z których tylko część nadesłała informacje o stanie technicznym i prawnym swoich domów wczasowych. Nie udało się natomiast zdobyć odpowiednich informacji o obiektach sanatoryjnych, gdyż Izba Gospodarcza „Uzdrowiska Polskie”, zrzeszająca państwowe przedsiębiorstwa uzdrowiskowe, sanatoria zakładowe i związkowe oraz prywatne i inne podmioty związane z działalnością uzdrowisk, nie ma aktualnego rozeznania na ten temat. Uzyskanie potrzebnych informacji wymagałoby więc ankietowania drogą pocztową około 50 przedsiębiorstw uzdrowiskowych i ich oddziałów, a także wielu innych podmiotów, co wykraczało poza ramy i możliwości niniejszego opracowania.

Przedstawione dalej analizy stanu technicznego bazy noclegowej dotyczą jedynie budynków noclegowych, nie uwzględniają natomiast domków turystycznych. Analizy te wyrażono procentowym udziałem budynków i miejsc noclegowych, a nie obiektów, jak to miało miejsce w wypadku oceny stanu prawnego.

Tablica 3.

Struktura rodzajowa analizowanej próby i bazy notowanej statystycznie.

Rodzaj obiektów	Udział procentowy obiektów	
	próba	kraj ^a
Hotele	22,5	11,1
Motele	1,8	1,5
Pensjonaty	11,0	5,3
Domy wycieczkowe	3,9	3,4
Schroniska	1,9	1,4
Schroniska młodzieżowe	5,6	7,9
Zespoły ogólnodostępnych domków turystycznych	8,7	6,0
Ośrodki wczasowe	28,9	43,2
Ośrodki kolonijne	1,8	3,5
Ośrodki szkoleniowo-wypoczynkowe	8,9	6,3
Domy pracy twórczej	0,8	0,8
Inne obiekty turystyczne	4,2	9,6
	100,0	100,0

^a Według danych GUS w 1996 roku

Źródło: Opracowanie własne

Wszystkie analizy i porównania rodzajowe odnoszące się do stanu prawnego i technicznego dotyczą uzyskanej próby podstawowej obejmującej 884 obiekty noclegowe. Zestawienie struktury rodzajowej próby z odpowiednią strukturą w przekroju krajowym według danych GUS przedstawia tabl. 3. Z zawartych w niej liczb wynika, że w omawianej próbie nadreprezentatywność miała grupa obiektów hotelarskich, które stanowiły około 35% całej próby. Również i poszczególne ich rodzaje: hotele, motele i pensjonaty cechowały się wyższymi wskaźnikami niż jest to w całości analogicznego zbioru statystycznego.

Inaczej przedstawiała się sytuacja w grupie pozostałych obiektów zakwaterowania zbiorowego. Ich udział procentowy w próbie podstawowej wynosił 65% wobec 82% w całości bazy. W poszczególnych rodzajach tworzących tę grupę obiektów zbyt małą reprezentatywność wykazywały przede wszystkim ośrodki wczasowe, a także choć w znacznie mniejszym stopniu schroniska młodzieżowe i inne obiekty turystyczne. Nadreprezentatywnością

cechowały się natomiast głównie zespoły ogólnodostępnych domków turystycznych i ośrodki szkoleniowo-wypoczynkowe.

Powyższe porównania mają jednak charakter dość orientacyjny i względny, a to z tego powodu, że zakwalifikowania do poszczególnych rodzajów bazy noclegowej w ankietach dokonywali właściciele i użytkownicy, często zaliczając obiekty do kilku rodzajów lub też stosując własną interpretację rodzajową, niezgodną z kwalifikacją przyjmowaną przez urzędy statystyczne. Powstawaniu rozbieżności sprzyjały też zachodzące przekształcenia własnościowe i związane z tym zmiany w użytkowaniu obiektów, przez co niektóre z dawnych domów wczasowych po reprivatyzacji lub sprzedaży, mając nowego właściciela lub gestora, funkcjonują obecnie jako hotele lub pensjonaty, czy też jako zespoły domków turystycznych. Warto dodać, że w analizach stanu technicznego zastosowanie próby reprezentatywnej rodzajowo uniemożliwiał brak odpowiednich informacji statystycznych o budynkach i mieszczących się w nich miejscach noclegowych. Z tych to właśnie wszystkich powodów uznano za najsluszniejsze rozwiązanie, aby generalnie poprzestać na opisie i analizie uzyskanej próby obiektów noclegowych w jej wyjściowej postaci.

2. Stan techniczny budynków w obiektach noclegowych

Omówienie stanu technicznego bazy noclegowej opiera się na badaniu statystycznym, w którym oceny poszczególnych obiektów zostały dokonane przez ich właścicieli lub gestorów. Biorąc pod uwagę aktualne aktywne nastawienie promocyjne wielu podmiotów hotelarskich, wynikające z działalności w warunkach dużej konkurencji, można ostrożnie domniemywać, że te subiektywne oceny prawdopodobnie były nieraz świadomie zawyżane. Taką postawę gestorów można tłumaczyć obawami, że wystawienie złej opinii o własnym obiekcie może stanowić negatywną informację odbijającą się na popycie.

2.1. Obiekty noclegowe ogółem

Na obiekty noclegowe ogółem składało się 13 ich rodzajów przyjętych według klasyfikacji stosowanej przez urzędy statystyczne. W zbiorze tym pominięto campingi, pola biwakowe i pokoje gościnne oraz ośrodki wypoczynku sobotnio-niedzielnego, wchodzące normalnie do grupy pozostałych obiektów zakwaterowania zbiorowego.

Stan techniczny 1474 budynków o łącznej liczbie 58,8 tys.miejsc noclegowych, deklarowany przez właścicieli obiektów turystycznych był dość zróżnicowany. W ogólnym obrazie przeważały zasoby cechujące się bardzo dobrym i dobrym stanem technicznym. Łącznie ocena taka odnosiła się do 61% budynków i 58% miejsc noclegowych. Nieco mniej liczna była grupa obiektów znajdujących się w średniej kondycji technicznej: wykazywało ją 32,5% budynków z 34% miejsc. Najwyższą ocenę pod tym względem otrzymało blisko 13% zarówno budynków jak i miejsc. Natomiast baza o generalnie złym stanie technicznym obejmowała tylko 6,5% budynków i 8% ogólnej liczby miejsc noclegowych (tabl. 4).

Porównanie okresów powstawania bazy noclegowej wykazuje, że najwięcej obiektów zostało zbudowanych w latach siedemdziesiątych (około 33,5% budynków i miejsc). Najmniej inwestowano natomiast po 1990 roku, po którym to przyrosty zasobów wyniosły odpowiednio 7% i 11%. Jednocześnie 19% budynków liczących 22% miejsc przekroczyło już wiek 35 lat, a 14% powstało przed 1945 rokiem (tabl. 5).

Aktywne działania remontowo-modernizacyjne w całości bazy noclegowej przypadły na ostatnie lata. Po 1990 roku tego rodzaju przedsięwzięcia zostały zrealizowane w ponad 53% budynków, skupiających łącznie 53% miejsc. Należy jednak zwrócić uwagę, że około 3% bazy noclegowej miało ostatni kapitalny remont wykonany w dość odległym czasie, bo przed 25 latami (tabl. 6).

Baza noclegowa wykazywała także zróżnicowanie regionalne pod względem zużycia technicznego. Porównując dwa najlepiej zagospodarowane regiony turystyczne: nadbałtycki reprezentowany przez województwa szczecińskie i koszalińskie oraz karpacki (województwa bielskie i nowosądeckie), widać że różnice te w poszczególnych klasach właściwie nie były duże. W obu wypadkach przeważały zasoby w bardzo dobrym i dobrym stanie, określone na ponad 50% całej badanej bazy. W województwach nadmorskich więcej było obiektów z najwyższą oceną, jak również zaliczonych do poziomu średniego, mniej zaś uzyskało notę dobrą pod względem technicznym (tabl. 7 i 8).

W województwach leżących w krainie pojezierzy, a reprezentowanych przez olsztyńskie i suwalskie, zwracał uwagę najwyższy w porównaniu z innymi regionami odsetek budynków zakwalifikowanych do bardzo dobrego stanu technicznego (27%) oraz względnie mały udział bazy zużytej technicznie (około 4%). Z kolei województwa inne, reprezentowane przez 11 województw Polski Środkowej, wyróżniały się wysokim wskaźnikiem budynków w dobrym stanie technicznym (63%). Por. tablice 9 i 10.

Oceniając generalnie na podstawie analizowanej próby regiony i kraj należy podkreślić, że największy udział budynków noclegowych na co najmniej dobrym poziomie zachowania technicznego dotyczył województw Polski Środkowej. Województwa pojezierne zaś miały najmniej wyeksploatowanych już zasobów. Wypada też zwrócić uwagę, że przedstawione relacje odnoszące się do dwóch województw karpackich nie są w pełni adekwatne dla całego regionu górskiego, zważywszy nienajlepszy stan i nienajmłodszy wiek dość dużej części bazy noclegowej istniejącej w Sudetach, a nie uwzględnionej w omawianym badaniu z przyczyn organizacyjnych.

Tablica 4.

Stan techniczny budynków: obiekty noclegowe ogółem ^a

Stan techniczny	Udział procentowy	
	budynki	miejsca noclegowe
Bardzo dobry	12,6	12,9
Dobry	48,5	45,1
Średni	32,4	34,0
Zły	5,9	7,5
Bardzo zły	0,6	0,5
	100,0	100,0

a. Bez campingów pól biwakowych i pokoi gościnnych oraz ośrodków wypoczynku sobotnio - niedzielного

Źródło: Opracowanie własne

Tablica 5.

Wiek budynków: obiekty noclegowe ogółem ^a

Rok budowy	Udział procentowy	
	budynki	miejsca noclegowe
Przed 1945	14,4	15,8
1945-1960	5,0	6,0
1961-1970	18,5	17,4
1971-1980	33,7	33,5
1981-1990	21,4	15,8
1991-1993	4,5	8,8
1994-1996	2,5	2,7
	100,0	100,0

a. Bez campingów pól biwakowych i pokoi gościnnych oraz ośrodków wypoczynku sobotnio - niedzielного

Źródło: Opracowanie własne

Tablica 6.

Ostatni kapitalny remont, modernizacja lub przebudowa budynków: obiekty noclegowe ogółem ^a

Rok	Udział procentowy	
	budynki	miejsca noclegowe
Przed 1961	0,9	1,0
1961-1970	2,2	2,5
1971-1980	4,1	6,6
1981-1990	13,7	15,3
1991-1993	16,0	17,3
1994-1996	37,3	35,7
Brak remontu (modernizacji, przebudowy)	25,8	21,6
	100,0	100,0

a. Bez campingów pól biwakowych i pokoi gościnnych oraz ośrodków wypoczynku sobotnio - niedzielnego

Źródło: Opracowanie własne

Tablica 7.

Stan techniczny budynków: obiekty noclegowe ogółem ^a w województwach nadmorskich (szczecińskie, koszalińskie)

Stan techniczny	Udział procentowy	
	budynki	miejsca noclegowe
Bardzo dobry	15,1	13,7
Dobry	40,8	43,3
Średni	36,3	35,8
Zły	7,5	6,7
Bardzo zły	0,3	0,5
	100,0	100,0

a. Bez campingów pól biwakowych i pokoi gościnnych oraz ośrodków wypoczynku sobotnio - niedzielne

Źródło: Opracowanie własne

Tablica 8.

Stan techniczny budynków: obiekty noclegowe ogółem ^a w województwach górskich (bielskie, nowosądeckie)

Stan techniczny	Udział procentowy	
	budynki	miejsca noclegowe
Bardzo dobry	10,9	7,7
Dobry	49,0	52,0
Średni	32,4	33,6
Zły	6,5	6,2
Bardzo zły	1,2	0,5
	100,0	100,0

a. Bez campingów pól biwakowych i pokoi gościnnych oraz ośrodków wypoczynku sobotnio - niedzielne

Źródło: Opracowanie własne

Tablica 9.

Stan techniczny budynków: obiekty noclegowe ogółem ^a w województwach pojeziernych (olsztyńskie, suwalskie)

Stan techniczny	Udział procentowy	
	budynki	miejsca noclegowe
Bardzo dobry	26,8	13,4
Dobry	40,8	44,2
Średni	27,9	38,3
Zły	3,0	3,0
Bardzo zły	1,5	1,1
	100,0	100,0

a. Bez campingów pól biwakowych i pokoi gościnnych oraz ośrodków wypoczynku sobotnio - niedzielnego

Źródło: Opracowanie własne

Tablica 10.

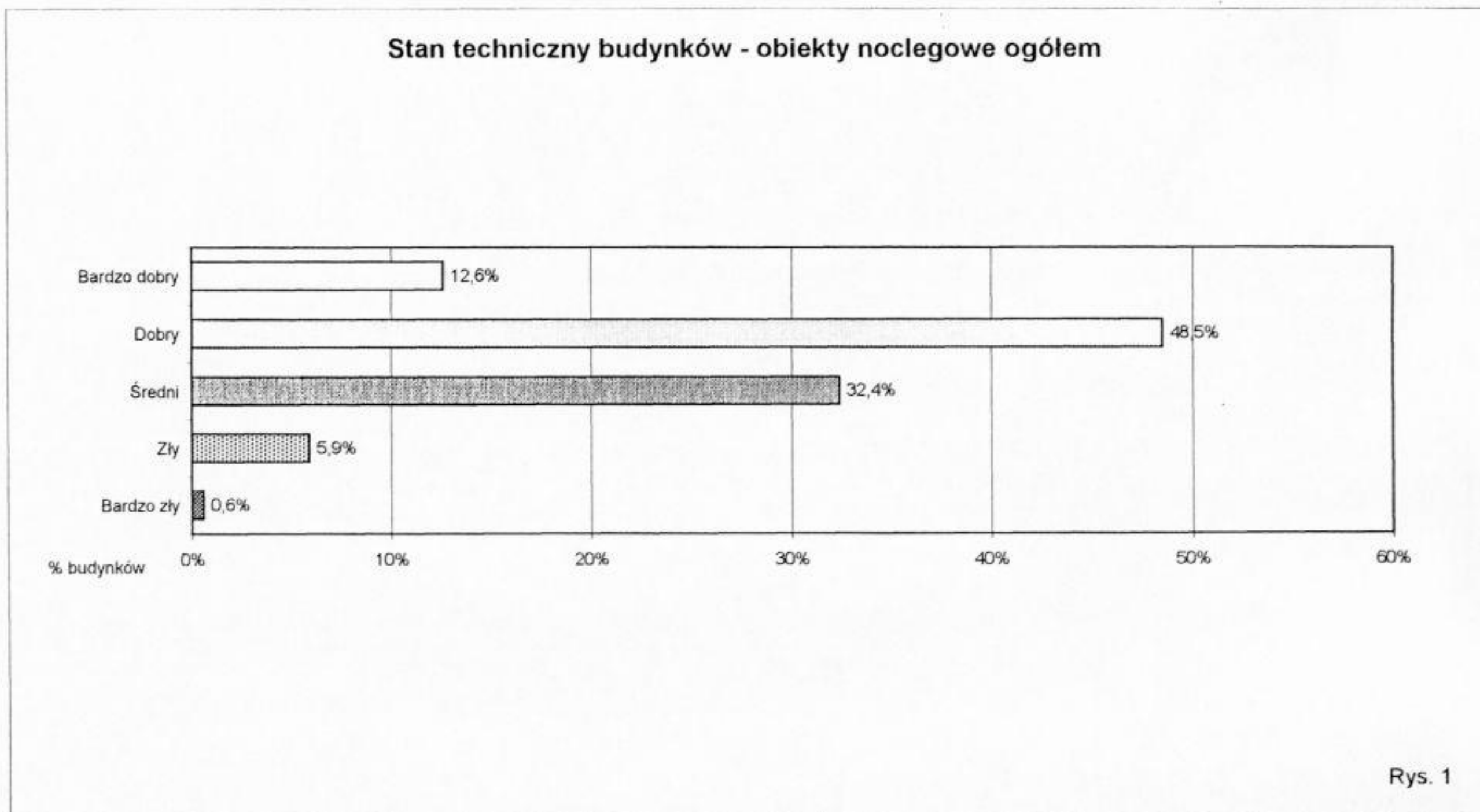
Stan techniczny budynków: obiekty noclegowe ogółem ^a w województwach innych ^b

Stan techniczny	Udział procentowy	
	budynki	miejsca noclegowe
Bardzo dobry	8,0	16,6
Dobry	63,1	41,3
Średni	25,5	30,2
Zły	3,2	11,8
Bardzo zły	0,2	0,1
	100,0	100,0

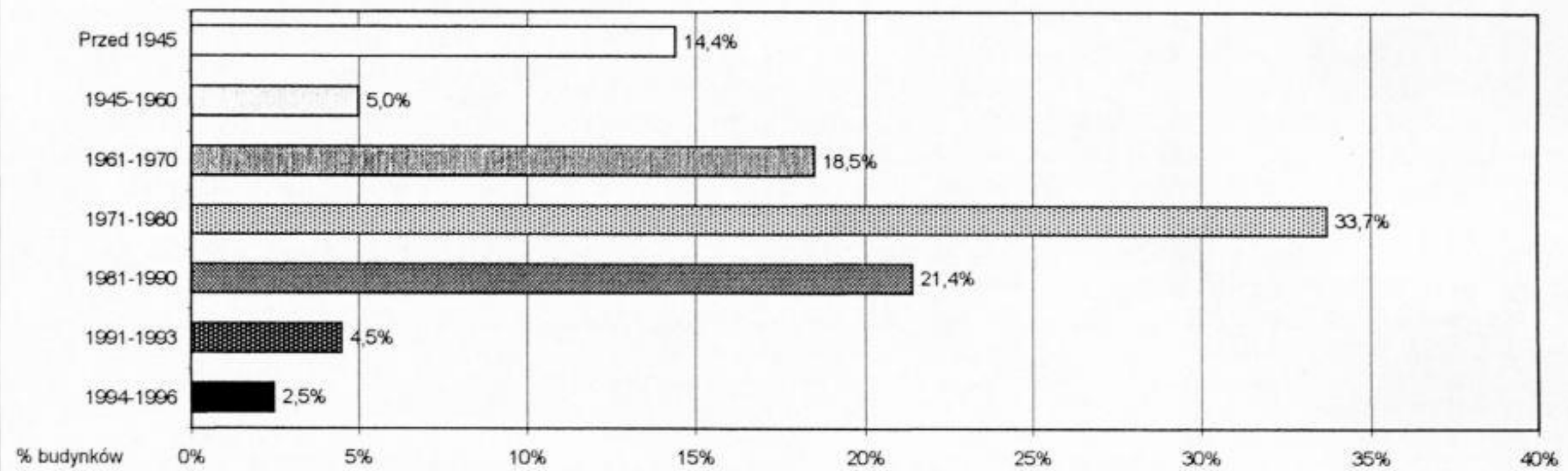
a. Bez campingów pól biwakowych i pokoi gościnnych oraz ośrodków wypoczynku sobotnio - niedzielnego

b. Warszawskie, ciechanowskie, kieleckie, łomżyńskie, łódzkie, ostrołęckie, piotrkowskie, płoćkie, radomskie, siedleckie

Źródło: Opracowanie własne



Wiek budynków - obiekty noclegowe ogółem



Rys. 2

2.2. Obiekty hotelarskie

Grupę obiektów hotelarskich tworzyły hotele, motele i pensjonaty, reprezentowane przez 312 obiektów, liczących łącznie ponad 23,4 tys. miejsc noclegowych. Stanowiło to 25% całej bazy hotelarskiej w Polsce.

Stan techniczny obiektów hotelarskich wyglądał znacznie lepiej niż całości bazy noclegowej. Poziom techniczny co najmniej dobry charakteryzował aż 80% budynków liczących ponad 66% łóżek. Znacznie natomiast mniejszy udział miały zasoby zakwalifikowane zarówno do stanu średniego jak i do złego (tabl. 11).

Najwięcej obiektów hotelarskich zbudowano w latach siedemdziesiątych, kiedy to powstało ponad 37% wszystkich zasobów. W następnym dziesięcioleciu nowych budynków przybyło wprawdzie 26%, lecz były to przeważnie obiekty nieduże, co spowodowało znacznie mniejszy przyrost miejsc noclegowych (14%). Po 1990 roku zrealizowano 13% budynków, czemu towarzyszyło jednak bardziej znaczące zwiększenie liczby łóżek, wynoszące 22%. Niewiele natomiast było nowych inwestycji hotelarskich w latach sześćdziesiątych, a sprzed 1945 roku pochodziło około 12% całych zasobów (tabl. 12).

W porównaniu do wskaźników ogólnych wiek bazy hotelarskiej był znacznie młodszy. Z okresu po 1970 roku pochodziło ponad 70% budynków i miejsc noclegowych. Wyraźnie aktywniejsze były też w tej grupie działania inwestycyjne w ostatnich kilku latach.

Hotele i motele

Blok hoteli i moteli reprezentowało 215 obiektów (24,5% liczby krajowej) z 19,6 tys. łóżek. W bloku tym zdecydowanie przeważały hotele.

Ponad połowa zasobów (67%) mieściła się w budynkach zaliczonych do dobrego stanu technicznego, 18% do średniego, a 12% do bardzo dobrego. Pomimo, że baza hotelowo-motelowa wyróżniała się zwiększonym udziałem miejsc noclegowych w budynkach o co najmniej dobrym stanie technicznym, to jednak około 7% zasobów znajdowało się w stanie złym lub bardzo złym (tabl. 13).

Większość hoteli i moteli powstała po 1970 roku (82%). Dość duży przyrost łóżek hotelowych przypadał na lata 1991-1996, kiedy to wyniósł on 24,5% i był mniejszy jedynie od przyrostu w latach siedemdziesiątych (tabl. 14).

Pensjonaty

Ten rodzaj bazy noclegowej reprezentowało 97 obiektów (28% ogólnej liczby), liczących około 3,9 tys. miejsc.

Na tle innych budynki pensjonatowe wyróżniały się zadawalającym zachowaniem substancji technicznej, gdyż 31% było w bardzo dobrym, a 53,5% w dobrym stanie. Podobnie wysokie odsetki odnosiły się do miejsc noclegowych: odpowiednio 21% i 60%. Wśród badanych obiektów nie odnotowano natomiast budynków zupełnie zdekapitalizowanych (tabl. 15).

Wcale niemała część objętych badaniem budynków, w których znajdowało się ponad 15% łóżek pensjonatowych, była wybudowana przed 1945 rokiem. W okresie powojennym największe przyrosty bazy pensjonatowej nastąpiły w latach siedemdziesiątych (tabl. 16).

Zastanawiający jest duży udział pensjonatów powstałych dość dawno, bo co najmniej przed 50 laty. Rezultat taki można tłumaczyć kilkoma powodami. Na pewno zaważyło na tym to, że dość dużo ankiet napłynęło z miejscowości o długiej już tradycji turystycznej jak Krynica, Wisła i Zakopane. Innej jeszcze przyczyny trzeba szukać w przemianach własnościowych i reprivatyzacji, w wyniku czego niektóre obiekty użytkowane dawniej jako domy wczasowe zostały przekształcone na pensjonaty lub małe hotele.

Tablica 11.

Stan techniczny budynków: obiekty hotelarskie ^a (hotele, motele, pensjonaty)

Stan techniczny	Udział procentowy	
	budynki	miejsca noclegowe
Bardzo dobry	15,8	17,4
Dobry	64,3	49,2
Średni	17,2	27,1
Zły	2,3	6,1
Bardzo zły	0,4	0,2
	100,0	100,0

a. Bez obiektów "ORBIS" S.A.

Źródło: Opracowanie własne

Tablica 12.

Wiek budynków: obiekty hotelarskie ^a (hotele, motele, pensjonaty)

Rok budowy	Udział procentowy	
	budynki	miejsca noclegowe
Przed 1945	11,4	12,9
1945-1960	4,5	4,3
1961-1970	7,0	9,6
1971-1980	37,5	37,4
1981-1990	26,4	13,8
1991-1993	8,7	18,0
1994-1996	4,5	4,0
	100,0	100,0

a. Bez obiektów "ORBIS" S.A.

Źródło: Opracowanie własne

Tablica 13.

Stan techniczny budynków: hotele, motele ^a

Stan techniczny	Udział procentowy	
	budynki	miejsca noclegowe
Bardzo dobry	12,0	16,5
Dobry	67,1	46,9
Średni	18,3	29,6
Zły	2,2	6,7
Bardzo zły	0,4	0,3
	100,0	100,0

a. Bez obiektów "ORBIS" S.A.

Źródło: Opracowanie własne

Tablica 14.

Wiek budynków: hotele, motele ^a

Rok budowy	Udział procentowy	
	budynki	miejsca noclegowe
Przed 1945	9,1	12,2
1945-1960	4,0	3,9
1961-1970	5,1	7,5
1971-1980	40,3	37,7
1981-1990	29,6	14,2
1991-1993	7,5	20,1
1994-1996	4,4	4,4
	100,0	100,0

a. Bez obiektów "ORBIS" S.A.

Źródło: Opracowanie własne

Tablica 15.

Stan techniczny budynków: pensjonaty

Stan techniczny	Udział procentowy	
	budynki	miejsca noclegowe
Bardzo dobry	31,1	21,3
Dobry	53,4	60,3
Średni	12,6	15,1
Zły	2,9	3,3
Bardzo zły	0,0	0,0
	100,0	100,0

Źródło: Opracowanie własne

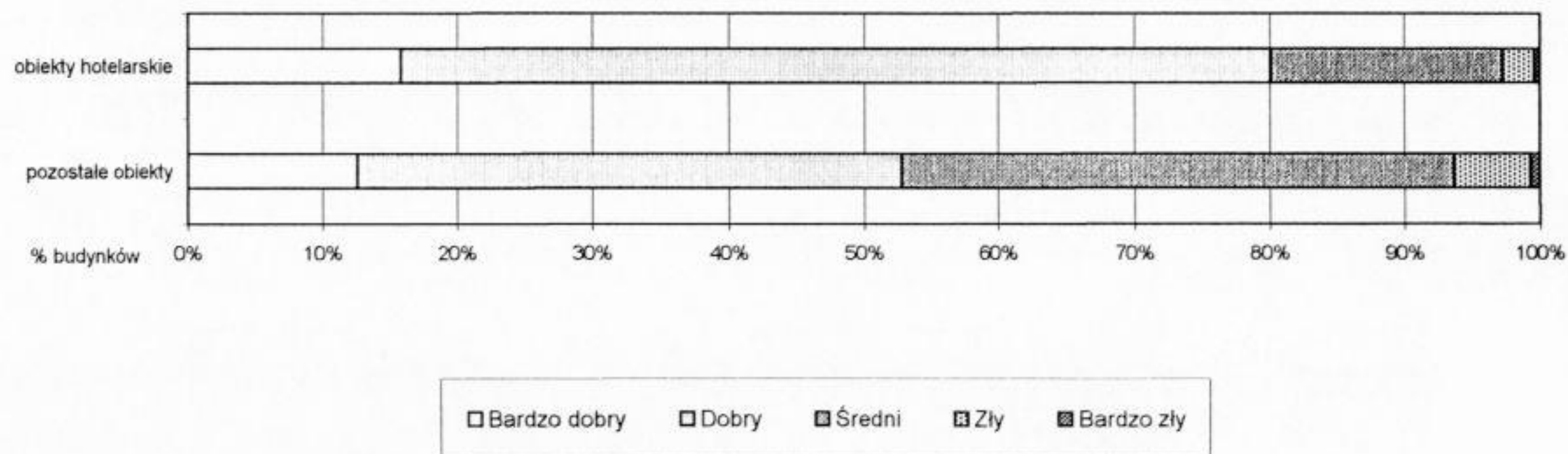
Tablica 16.

Wiek budynków: pensjonaty

Rok budowy	Udział procentowy	
	budynki	miejsca noclegowe
Przed 1945	20,6	15,5
1945-1960	6,9	6,0
1961-1970	14,7	19,7
1971-1980	25,5	35,8
1981-1990	13,7	13,1
1991-1993	13,7	7,6
1994-1996	4,9	2,3
	100,0	100,0

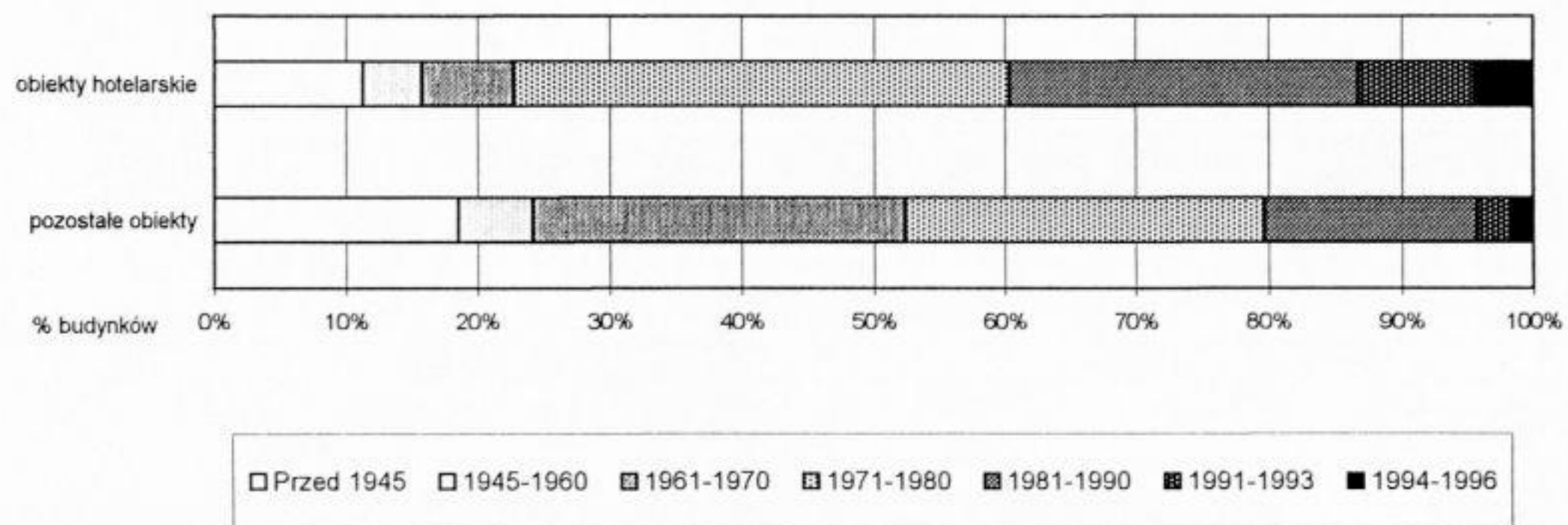
Źródło: Opracowanie własne

Stan techniczny budynków - obiekty hotelarskie i pozostałe obiekty zakwaterowania zbiorowego



Rys. 3

Wiek budynków - obiekty hotelarskie i pozostałe obiekty zakwaterowania zbiorowego



Rys. 4

2.3. Pozostałe obiekty zakwaterowania zbiorowego

Grupa pozostałych obiektów zakwaterowania zbiorowego, rozpatrywana z pominięciem campingów, pól biwakowych, pokoi gościnnych i ośrodków wypoczynku sobotnio-niedzielnego, była reprezentowana przez 572 obiekty, wśród których najwięcej znajdowało się ośrodków wczasowych. Najwyższe wskaźniki reprezentatywności, powyżej 18% całkowitej liczby, osiągały kolejno ośrodki szkoleniowo-wypoczynkowe, zespoły domków turystycznych i schroniska. Udział badanej próby w całości analogicznej bazy wynosił 10,5%.

W porównaniu do obiektów ogółem omawianą grupę cechowały mniejsze odsetki budynków i mieszczących się w nich miejsc noclegowych o co najmniej dobrym stanie technicznym (około 52%) oraz większy udział zasobów, zwłaszcza budynków, zaliczonych do stanu średniego. Jeszcze większe różnice uwidaczniały się z wcześniej omówionymi obiektami hotelarskimi. Generalnie można więc oceniać, że pozostałe obiekty zakwaterowania zbiorowego były w gorszym stanie technicznym oraz wykazywały większy stopień zużycia niż cała baza noclegowa i obiekty hotelarskie (tabl. 17).

Zasoby tworzące tę grupę były starsze, i to zarówno od bazy ogółem, jak i od bazy hotelarskiej. Przed 1961 rokiem wybudowano 24% budynków, których najwięcej przybyło w latach sześćdziesiątych i siedemdziesiątych. W dwu następnych okresach nowe inwestycje tego rodzaju były coraz mniejsze i w latach 1991-1996 objęły one około 4% zasobów (tabl. 18).

Domy wycieczkowe

Ocena objęła 34 takie obiekty, liczące około 2,1 tys. miejsc noclegowych. Poziom techniczny powyżej dobrego miało 49% budynków, a w stanie złym i bardzo złym było 21% (tabl. 19).

Zankietowane domy wycieczkowe należały do jednej z najstarszych grup analizowanych obiektów. Z czasów do 1960 roku pochodziła ponad połowa budynków i 60% miejsc noclegowych. Po tym okresie największy przyrost zasobów nastąpił w latach siedemdziesiątych, nie przybyło natomiast nowych obiektów w ostatniej dekadzie (tabl. 20).

Schroniska i schroniska młodzieżowe

Jeszcze starszym wiekiem cechowała się grupa obiektów schroniskowych, którą tworzyło 17 schronisk i 49 schronisk młodzieżowych. Łącznie liczyły one blisko 3,5 tys. miejsc noclegowych. Drugi z wymienionych segmentów obejmował 16 obiektów stałych (użytkowanych przez cały rok), pozostałe to schroniska sezonowe, mieszczące się najczęściej w budynkach i internatach szkolnych.

W ocenie technicznej budynków przeważała nota średnia (49%), duży ich odsetek miał też notę dobrą. Zbliżona ocena była też pod względem miejsc noclegowych, gdzie przeważał jednak stan dobry. Obiekty zużyte stanowiły około 10% badanej bazy schroniskowej (tabl. 21).

Bardzo wysoki odsetek zasobów pochodził z lat pięćdziesiątych i wcześniejszych (ponad 60%). Najmniej przybyło ich w okresie 1981-1990, jednak w następnych już latach nastąpiła pewna poprawa sytuacji (tabl. 22).

Ośrodki wczasowe i ośrodki kolonijne

Blok obiektów o charakterze wczasowo-kolonijnym składał się z 255 ośrodków wczasowych i 16 ośrodków kolonijnych. Łącznie było w nich 20,7 tys. miejsc noclegowych znajdujących się w budynkach. Cechą charakterystyczną wielu takich ośrodków jest obserwowana obecnie przemienność użytkowania dla potrzeb wypoczynku dorosłych i dzieci.

W bloku tym duży udział, wynoszący około 45%, miały zasoby będące w dobrym stanie technicznym, nieznacznie przeważały one nad stanem średnim. Budynki już zdekapitalizowane lub bliskie temu stanowiły 5% ich liczby (tabl. 23).

Ogromna większość bazy wczasowo-kolonijnej, bo aż 78%, powstała w ciągu 30 lat (1961-1990). Najmniejszy jej przyrost cechował ostatnie lata. Sprzed końca wojny pochodziło natomiast 16% takich zasobów (tabl. 24).

Ośrodki szkoleniowo-wypoczynkowe i domy pracy twórczej

Grupę tę tworzyło 79 ośrodków szkoleniowo-wypoczynkowych i 7 domów pracy twórczej o łącznej liczbie 5,9 tys. miejsc noclegowych. Ponad połowa budynków z 32% miejsc

została zakwalifikowana do średniego stanu technicznego. Ocenę co najmniej dobrą uzyskało 39% budynków, w których było prawie 59% łóżek (tabl. 25).

W rozbudowie omawianej bazy najbardziej korzystne były lata sześćdziesiąte, kiedy to zbudowano blisko 39% budynków. Następne dekady przynosiły coraz mniejsze przyrosty budynków, w ostatnich latach spadły one do 2,5% (tabl. 26).

Inne obiekty turystyczne

Na omawiany segment składało się 37 obiektów, mających niecałe 2,4 tys. miejsc noclegowych. W większości obiekty te przedstawiały się zadawalająco od strony technicznej, gdyż zaledwie 5% budynków otrzymało ocenę złą. W sytuacji bardzo dobrej było 31,5% budynków z ponad 20% miejsc (tabl. 27).

Stosunkowo mały był udział obiektów, których okres eksploatacji przekroczył już 35 lat. Najwięcej zasobów przybyło w dwóch kolejnych dziesięcioleciach po 1960 roku. Dość dużo, bo ponad 20% budynków powstało w ostatnich sześciu latach (tabl. 28).

Tablica 17.

Stan techniczny budynków: pozostałe obiekty zakwaterowania zbiorowego ^a

Stan techniczny	Udział procentowy	
	budynki	miejsca noclegowe
Bardzo dobry	12,5	10,2
Dobry	40,3	42,2
Średni	40,9	36,7
Zły	5,6	10,3
Bardzo zły	0,7	0,6
	100,0	100,0

a. Bez campingów pól biwakowych i pokoi gościnnych oraz ośrodków wypoczynku sobotnio - niedzielного

Źródło: Opracowanie własne

Tabela 18.

Wiek budynków: pozostałe obiekty zakwaterowania zbiorowego ^a

Rok budowy	Udział procentowy	
	budynki	miejsca noclegowe
Przed 1945	18,5	17,3
1945-1960	5,7	6,7
1961-1970	28,2	22,1
1971-1980	27,3	32,8
1981-1990	16,0	16,6
1991-1993	2,7	2,8
1994-1996	1,6	1,7
	100,0	100,0

a. Bez campingów pól biwakowych i pokoi gościnnych oraz ośrodków wypoczynku sobotnio - niedzielного

Źródło: Opracowanie własne

Tablica 19.

Stan techniczny budynków: domy wycieczkowe

Stan techniczny	Udział procentowy	
	budynki	miejsca noclegowe
Bardzo dobry	9,3	5,7
Dobry	39,5	52,8
Średni	30,2	26,7
Zły	16,3	11,8
Bardzo zły	4,7	3,0
	100,0	100,0

Źródło: Opracowanie własne

Tablica 20.

Wiek budynków: domy wycieczkowe

Rok budowy	Udział procentowy	
	budynki	miejsca noclegowe
Przed 1945	45,3	33,9
1945-1960	7,1	25,5
1961-1970	9,5	9,8
1971-1980	23,8	17,8
1981-1990	14,3	13,0
1991-1993	0,0	0,0
1994-1996	0,0	0,0
	100,0	100,0

Źródło: Opracowanie własne

Tablica 21.

Stan techniczny budynków: schroniska, schroniska młodzieżowe

Stan techniczny	Udział procentowy	
	budynki	miejsca noclegowe
Bardzo dobry	4,8	3,3
Dobry	36,5	45,7
Średni	49,2	41,1
Zły	7,9	9,1
Bardzo zły	1,6	0,8
	100,0	100,0

Źródło: Opracowanie własne

Tablica 22.

Wiek budynków: schroniska, schroniska młodzieżowe

Rok budowy	Udział procentowy	
	budynki	miejsca noclegowe
Przed 1945	48,5	43,7
1945-1960	13,6	16,8
1961-1970	13,6	20,9
1971-1980	10,6	4,9
1981-1990	4,6	6,3
1991-1993	3,0	2,3
1994-1996	6,1	5,1
	100,0	100,0

Źródło: Opracowanie własne

Tablica 23.

Stan techniczny budynków: ośrodki wczasowe, ośrodki kolonijne

Stan techniczny	Udział procentowy	
	budynki	miejsca noclegowe
Bardzo dobry	12,2	6,2
Dobry	46,4	44,9
Średni	36,4	40,4
Zły	4,8	8,4
Bardzo zły	0,2	0,1
	100,0	100,0

Źródło: Opracowanie własne

Tablica 24.

Wiek budynków: ośrodki wczasowe, ośrodki kolonijne

Rok budowy	Udział procentowy	
	budynki	miejsca noclegowe
Przed 1945	15,4	16,0
1945-1960	4,0	3,8
1961-1970	25,9	23,5
1971-1980	33,5	36,7
1981-1990	18,6	18,0
1991-1993	2,0	1,8
1994-1996	0,6	0,2
	100,0	100,0

Źródło: Opracowanie własne

Tablica 25.

Stan techniczny budynków: ośrodki szkoleniowo - wypoczynkowe, domy pracy twórczej

Stan techniczny	Udział procentowy	
	budynki	miejsca noclegowe
Bardzo dobry	12,6	22,4
Dobry	26,8	36,2
Średni	55,7	32,6
Zły	3,8	7,2
Bardzo zły	1,1	1,6
	100,0	100,0

Źródło: Opracowanie własne

Tablica 26.

Wiek budynków: ośrodki szkoleniowo - wypoczynkowe, domy pracy twórczej

Rok budowy	Udział procentowy	
	budynki	miejsca noclegowe
Przed 1945	12,6	13,8
1945-1960	6,5	4,9
1961-1970	38,8	24,4
1971-1980	27,4	35,7
1981-1990	12,1	16,5
1991-1993	1,6	2,5
1994-1996	1,0	2,2
	100,0	100,0

Źródło: Opracowanie własne

Tablica 27.

Stan techniczny budynków: inne obiekty turystyczne

Stan techniczny	Udział procentowy	
	budynki	miejsca noclegowe
Bardzo dobry	31,5	20,6
Dobry	29,0	31,4
Średni	34,2	23,5
Zły	5,3	24,5
Bardzo zły	0,0	0,0
	100,0	100,0

Źródło: Opracowanie własne

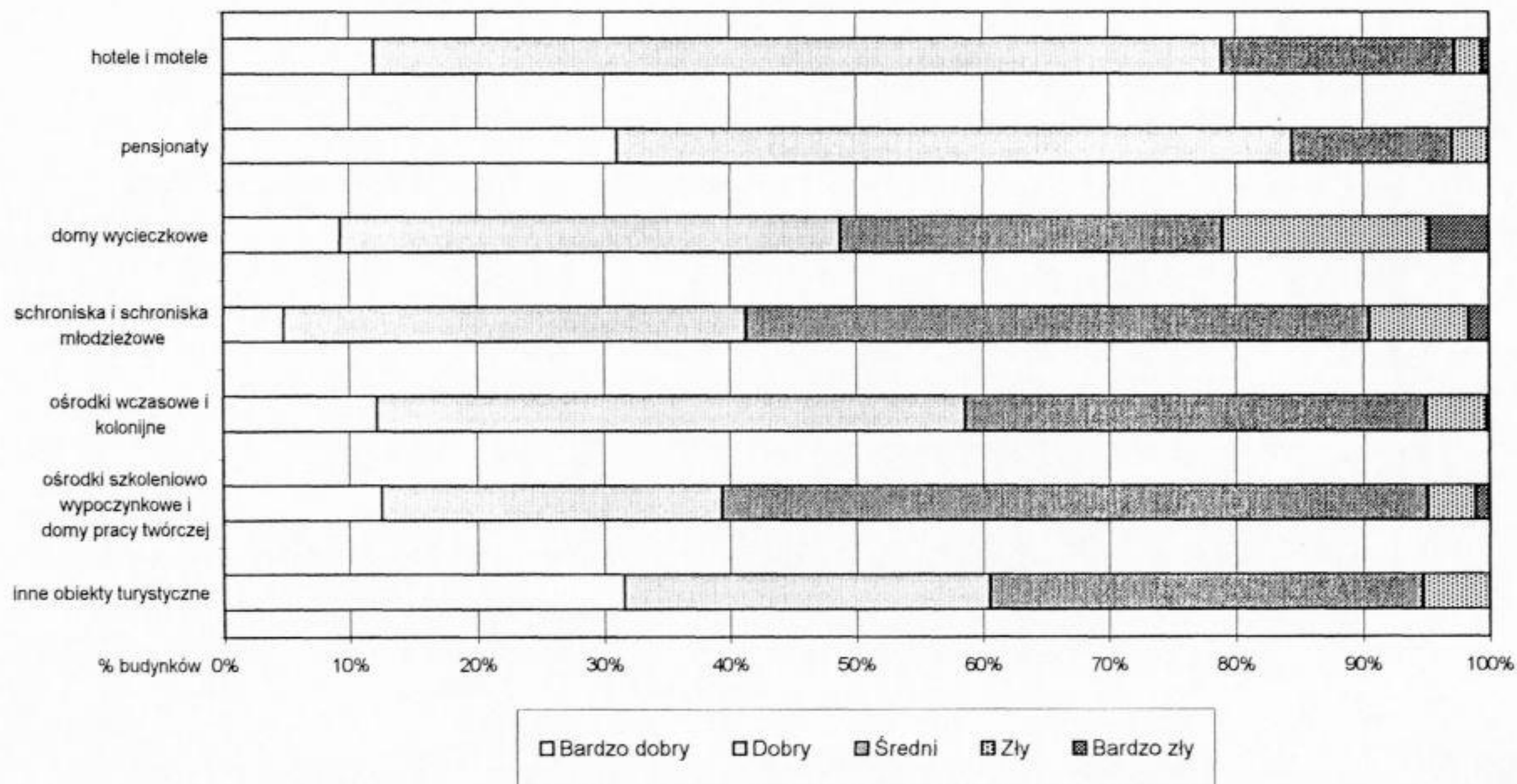
Tablica 28.

Wiek budynków: inne obiekty turystyczne

Rok budowy	Udział procentowy	
	budynki	miejsca noclegowe
Przed 1945	12,8	5,4
1945-1960	0,0	0,0
1961-1970	25,6	21,9
1971-1980	23,1	41,7
1981-1990	18,0	21,6
1991-1993	15,4	7,1
1994-1996	5,1	2,3
	100,0	100,0

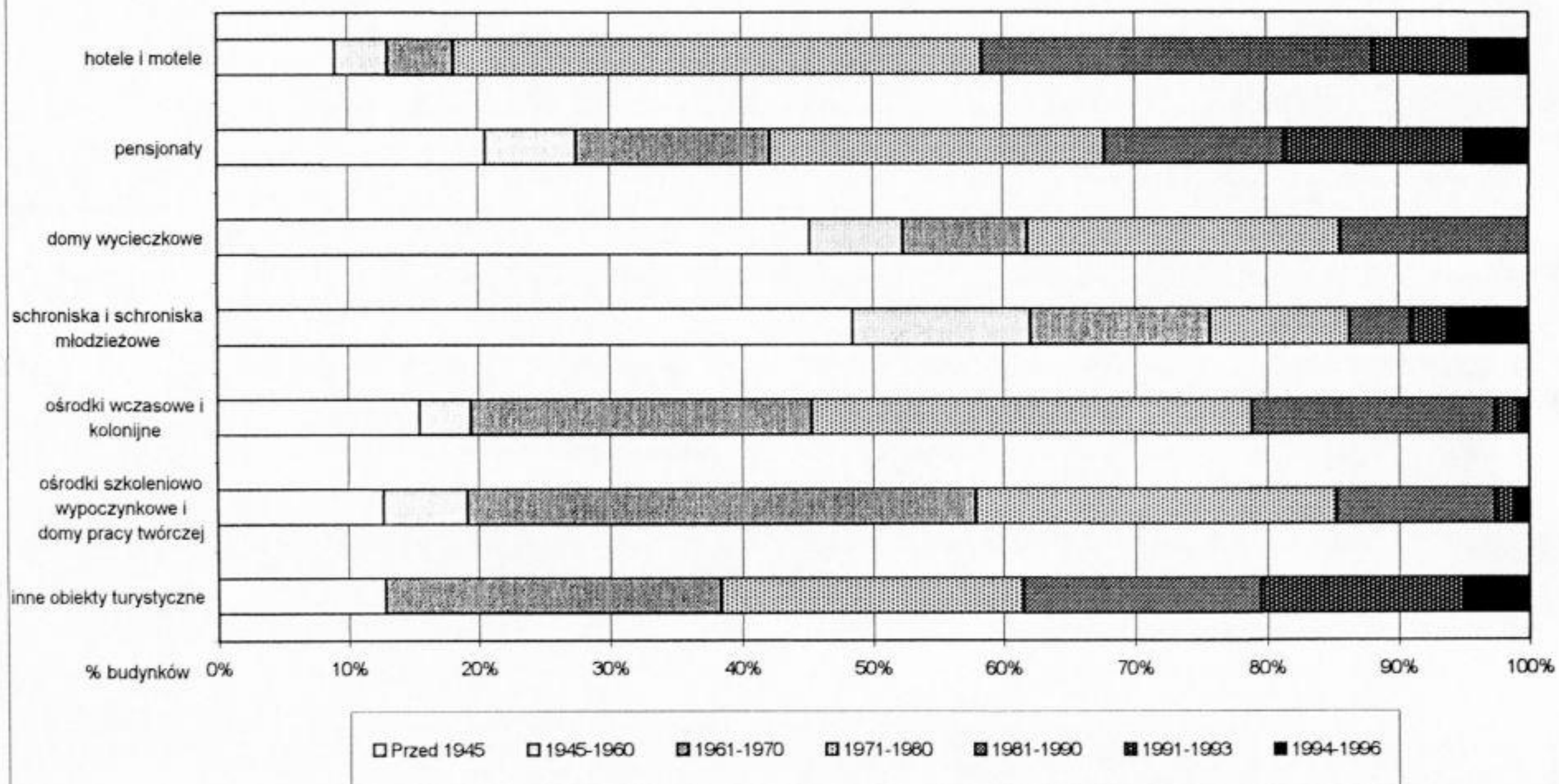
Źródło: Opracowanie własne

Stan techniczny budynków - wybrane rodzaje bazy noclegowej



Rys. 5

Wiek budynków - wybrane rodzaje bazy noclegowej



Rys. 6

2.4. Obiekty wybranych gestorów

Jako uzupełnienie wyników podstawowego badania statystycznego przedstawia się poniżej ocenę stanu technicznego bazy noclegowej, której gestorami są spółki „ORBIS” S.A. i Fundusz Wczasów Pracowniczych oraz Polskie Towarzystwo Turystyczno-Krajoznawcze. Gestorzy powyżej wymienieni dokonali własnej oceny poszczególnych budynków noclegowych pod względem kondycji technicznej oraz przekazali informacje o okresach budowy i przeprowadzenia ostatniego generalnego remontu.

Hotele i motele „ORBIS” S.A.

Wyjściowe informacje o bazie orbisowskiej opracował zespół inwestycyjno-techniczny omawianej spółki. Objęły one 50 budynków hotelowych i 5 motelowych, w których było łącznie 18 151 łóżek. Stanowiło to 66% ogólnej liczby obiektów oraz 90% całości miejsc noclegowych, będących w gestii „ORBIS” S.A.

Omawiane obiekty orbisowskie, z których wszystkie były użytkowane przez cały rok, wyróżniały się zdecydowanie dobrym i bardzo dobrym stanem technicznym, którymi to wykazywało się 87% budynków hotelowych i motelowych, liczących łącznie 91% łóżek. Pozostałe budynki natomiast otrzymały ocenę średnią (tabl. 29).

Jednocześnie orbisowska baza noclegowa była dość młoda. Przed 1961 rokiem zbudowano zaledwie 11% budynków, najwięcej ich powstało w latach siedemdziesiątych: 46% obiektów mieszczących ponad połowę wszystkich łóżek. Zwraca uwagę to, że po 1990 roku spółka zaprzestała budowy nowych hoteli (tabl. 30).

Ostatnie kompleksowe modernizacje przeprowadzone były po 1990 roku i dotyczyły łącznie 15% hoteli i moteli. Objęły one hotele: „Patria” w Częstochowie, „Heweliusz” w Gdańsku, „Cracowia” i „Francuski” w Krakowie, „Unia” w Lublinie, „Arkona” w Szczecinie, „Giewont” w Zakopanem i „Polan” w Zielonej Górze (tabl. 31).

Tablica 29.

Stan techniczny budynków: hotele i motele „Orbis” S.A.

Stan techniczny	Udział procentowy	
	budynki	miejsca noclegowe
Bardzo dobry	7,0	6,0
Dobry	80,0	85,0
Średni	13,0	9,0
Zły	0,0	0,0
Bardzo zły	0,0	0,0
	100,0	100,0

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych „Orbis” S.A.

Tablica 30.

Wiek budynków: hotele i motele „Orbis” S.A.

Rok budowy	Udział procentowy	
	budynki	miejsca noclegowe
Przed 1961	11,0	8,0
1961 - 1970	14,0	9,5
1971 - 1980	46,0	55,0
1981 - 1990	29,0	27,5
1991 - 1996	0,0	0,0
	100,0	100,0

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych „Orbis” S.A.

Tablica 31.

Ostatnia kompleksowa modernizacja hoteli i moteli „Orbis” S.A.

Rok	Udział procentowy	
	budynki	miejsca noclegowe
Przed 1961	0,0	0,0
1961 - 1970	0,0	0,0
1971 - 1980	0,0	0,0
1981 - 1990	2,0	0,5
1991 - 1996	13,0	8,5
	100,0	100,0

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych „Orbis” S.A.

Domy wczasowe Funduszu Wczasów Pracowniczych Spółka z o.o.

Indywidualne informacje o stanie technicznym budynków nadesłało 5 biur regionów i oddziałów, mieszczących się w Karpaczu, Koszalinie, Krynicy, Międzyzdrojach, Szklarskiej Porębie. Łącznie dotyczyły one 162 domów wczasowych i 2 hoteli, liczących razem 7777 miejsc noclegowych. W analizowanych budynkach znajdowało się blisko 40% wszystkich miejsc będących w gestii FWP.

Zgodnie z oceną własną gestorów stan techniczny większości budynków był dobry (55% budynków i 47% miejsc). Duży udział miała też ocena średnia (33% budynków i 38% miejsc). Stany bardzo dobry i zły cechowały po około 6% budynków (tabl. 32).

Wiek większości budynków przekraczał 35 lat. Sprzed 1961 roku pochodziło aż prawie 95% budynków, liczących razem 81% całości miejsc noclegowych. W ciągu trzydziestolecia 1961-1990 zbudowano zaledwie 5% budynków (19% miejsc), a lata dziewięćdziesiąte nie powiększyły majątku spółki o nowe obiekty (tabl. 33).

W większości budynków był przeprowadzony kapitalny remont lub modernizacja. Nasilenie takich prac przypadło zwłaszcza na ostatnie lata. W okresie 1991 - 1996 objęto nimi 38% budynków, liczących 49% miejsc. Jednocześnie warto zwrócić uwagę, że około 5% bazy miało ostatni remont kapitalny wykonany średnio przed około 30 latami (tabl. 34).

Tablica 32.

Stan techniczny budynków: domy wczasowe FWP

Stan techniczny	Udział procentowy	
	budynki	miejsca noclegowe
Bardzo dobry	5,5	9,0
Dobry	55,0	47,0
Średni	33,0	38,0
Zły	6,5	6,0
Bardzo zły	0,0	0,0
	100,0	100,0

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych FWP.

Tablica 33.

Wiek budynków: domy wczasowe FWP

Rok budowy	Udział procentowy	
	budynki	miejsca noclegowe
Przed 1961	94,5	81,0
1961 - 1970	2,5	9,0
1971 - 1980	2,5	8,0
1981 - 1990	0,5	2,0
1991 - 1996	0,0	0,0
	100,0	100,0

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych FWP.

Tablica 34.

Ostatni kapitalny remont, modernizacja lub przebudowa budynków: domy wczasowe FWP.

Rok	Udział procentowy	
	budynki	miejsca noclegowe
Przed 1961	0,0	0,0
1961 - 1970	4,5	5,0
1971 - 1980	20,0	16,0
1981 - 1990	35,0	26,0
1991 - 1996	38,0	49,0
	100,0	100,0

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych FWP.

Domy wycieczkowe i schroniska Polskiego Towarzystwa Turystyczno-Krajoznawczego

Informacje o stanie technicznym budynków zostały uzyskane za pośrednictwem gestorów bazy noclegowej. Spośród 9 takich podmiotów dane na ten temat przesłały: Bieszczadzkie Schroniska i Hotele PTTK Spółka z o.o. w Sanoku, Sudeckie Hotele i Schroniska PTTK Spółka z o.o. w Jeleniej Górze, Zachodniopomorski Zespół Gospodarki Turystycznej PTTK Spółka z o.o. w Szczecinie, Okręgowy Zespół Gospodarki Turystycznej, PTTK w Krakowie, Tourmaco Spółka z o.o. w Warszawie.

Przekazane informacje dotyczyły 48 obiektów, w których mieściło się 3600 miejsc noclegowych. Stanowiło to ponad 40% wszystkich obiektów i 34% mieszczących się w nich miejsc (według GUS). Z danych Zarządu Głównego PTTK wynikało, że na koniec 1996 roku ogółem w gestii Towarzystwa było 215 obiektów: domów wycieczkowych, schronisk,

ośrodków turystyki wodnej, ośrodków campingowych i ośrodków turystycznych. W administracji Zarządu Głównego znajdowało się 140 obiektów. Do oddziałów terenowych należało 45 obiektów, zaś 30 było w gestii spółek.

W omawianej bazie przeważały budynki zaliczone przez gestorów do stanu średniego pod względem kondycji technicznej (ponad 50% budynków i tyleż miejsc noclegowych). Względnie mało, bo około 8% stanowiła baza w złym stanie technicznym (tabl. 35).

Większość, bo 58% budynków było zbudowane przed 1961 rokiem. Z tego okresu pochodziło też 47% miejsc noclegowych. Były to więc zasoby jedne z najstarszych wiekiem w całej bazie noclegowej. W następnych dziesięcioleciach przyrost nowych obiektów był coraz mniejszy (tabl. 36).

Prawie połowa budynków była remontowana w ostatnich latach, już po 1991 roku. Mimo to znaczna część bazy, bo ponad 30%, do tej pory nie doczekała się kapitalnego remontu lub modernizacji (tabl. 37).

Tablica 35.

Stan techniczny: domy wycieczkowe i schroniska PTTK

Stan techniczny	Udział procentowy	
	budynki	miejsca noclegowe
Bardzo dobry	12,5	9,0
Dobry	21,0	32,0
Średni	58,0	51,0
Zły	8,5	8,0
Bardzo zły	0,0	0,0
	100,0	100,0

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych od gestorów bazy.

Tablica 36.

Wiek budynków: domy wycieczkowe i schroniska PTTK

Rok budowy	Udział procentowy	
	budynki	miejsca noclegowe
Przed 1961	58,0	47,0
1961 - 1970	12,5	26,0
1971 - 1980	17,0	13,0
1981 - 1990	8,0	10,0
1991 - 1996	4,5	4,0
	100,0	100,0

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych od gestorów bazy.

Tablica 37.

Ostatni kapitalny remont, modernizacja lub przebudowa budynków: domy wycieczkowe i schroniska PTTK

Rok	Udział procentowy	
	budynki	miejsca noclegowe
Przed 1961	0,0	0,0
1961 - 1970	6,0	7,0
1971 - 1980	2,0	3,0
1981 - 1990	6,0	55,0
1991 - 1996	48,0	32,0
	100,0	100,0

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych od gestorów bazy.

3. Stan prawny obiektów noclegowych

Tematyka prawno-własnościowa bazy noclegowej została opracowana głównie na podstawie próby wyjściowej, opartej na bezpośrednich wynikach badania ankietowego. Dla wybranych gestorów jak „ORBIS” S.A. i FWP Sp. z o.o. wykorzystano odpowiednie informacje uzyskane w zarządach spółek i ich filiach terenowych.

3.1. Właściciele obiektów noclegowych

W pytaniu ankietowym jako właściciele bazy noclegowej zostali wymienieni:

- jednostki państwowe, a mianowicie: Skarb Państwa reprezentowany przez naczelne i centralne organy administracji państwowej, przedsiębiorstwo państwowe, inna państwowa osoba prawna na przykład jednoosobowa spółka Skarbu Państwa, spółka akcyjna lub z o.o., uczelnia
- gminy i inne jednostki samorządu lokalnego
- inne osoby prawne na przykład spółka z o.o., spółka akcyjna, spółdzielnia, fundacja, stowarzyszenie
- jednostki organizacyjne bez osobowości prawnej
- osoby fizyczne i ich spółki cywilne
- inne jednostki.

W grupie obiektów ogółem według próby wyjściowej własnością jednostek państwowych było 57% zasobów, najwięcej należało do przedsiębiorstw państwowych (22%). Gminy posiadały 11% obiektów ogółem, zaś osoby fizyczne ponad 13% (tabl. 38).

W bloku obiektów hotelarskich również przeważali właściciele państwowi, posiadający 44% takiej bazy. Mniej niż połowę tej wielkości stanowił majątek przedsiębiorstw państwowych. Znaczący udział we własności, i to największy wśród poszczególnych posesorów, miały osoby fizyczne, w rękach których było 26% obiektów. Własność komunalna wynosiła około 9%, a więc nieco mniej niż w poprzedniej grupie obiektów ogółem (tabl. 39).

Jeszcze bardziej znaczący udział własnościowy sektora państwowego cechował pozostałe obiekty zakwaterowania zbiorowego, gdzie największym posiadaczem były

przedsiębiorstwa państwowe (ponad 25% obiektów). Mienie gminne obejmowało 11%, a majątek osób fizycznych - 7% obiektów (tabl. 40).

W trzech powyżej omówionych grupach udział własnościowy innych osób prawnych zamykał się w granicach od 12% do 15% obiektów, a więc był wyższy niż w przypadku mienia komunalnego. Zupełnie mało natomiast znaczącym właścicielem były jednostki organizacyjne bez osobowości prawnej, na których majątek składało się około 1% obiektów noclegowych.

Bardziej dokładne informacje o strukturze własnościowej bazy noclegowej obrazują tablice 41-48. Na tej podstawie omówiono poniżej właścicieli obiektów noclegowych oraz ich partycypację w wyodrębnionych blokach rodzajowych.

Sektor państwowy przeważał w większości rodzajów bazy noclegowej, z wyjątkiem pensjonatów i domów wycieczkowych. W pozostałych przypadkach jego udział własnościowy wynosił nie mniej niż 45%. Największy (około 73%) był w dwóch blokach: ośrodki wczasowe i kolonijne, ośrodki szkoleniowo-wypoczynkowe i domy pracy twórczej. Relatywnie najmniej mienia państwowego występowało w domach wycieczkowych.

Skarb Państwa procentowo najwięcej obiektów noclegowych posiadał w grupie obiektów schroniskowych, głównie schronisk młodzieżowych, najmniej zaś w domach wycieczkowych (6%). Udział przedsiębiorstw państwowych w poszczególnych rodzajach bazy oscylował między prawie 36% w wypadku ośrodków wczasowych i kolonijnych a około 3%, co dotyczyło zarówno domów wycieczkowych, jak i obiektów schroniskowych. Do tej grupy właścicieli należało też ponad 20% ośrodków szkoleniowo-wypoczynkowych i domów pracy twórczej, a także hoteli i moteli. Odsetek obiektów stanowiących własność innych państwowych osób prawnych przekraczał 20% w następujących blokach: zespoły ogólnodostępnych domków turystycznych (27%), ośrodki wczasowe i kolonijne, ośrodki szkoleniowo-wypoczynkowe i domy pracy twórczej. W pozostałych blokach rodzajowych udział tego segmentu wynosił po kilkanaście procent.

Udział własności należącej do gmin wahał się w granicach od 0% (pensjonaty) do 33% (głównie schroniska młodzieżowe). Znaczące wielkości dotyczące mienia komunalnego (powyżej 20%) wykazywały także domy wycieczkowe oraz zespoły ogólnodostępnych domków turystycznych.

W porównaniu do omówionych już właścicieli inne osoby prawne rozporządzały niedużym majątkiem, który tylko w domach wycieczkowych osiągał wielkość 23,5% obiektów, a w pozostałych segmentach bazy, z wyjątkiem schronisk, stanowił po kilkanaście procent.

Własność osób fizycznych przeważała jedynie w bloku pensjonatów, gdzie jej udział wynosił 47% obiektów. Kilkunastoprocentową jej partycypację wykazywały także hotele i motele oraz domy wycieczkowe i inne obiekty turystyczne. W każdym z pozostałych segmentów rodzajowych mienie osób fizycznych nie przekraczało 10%.

Jednostki organizacyjne bez osobowości prawnej charakteryzowały się niewielkimi udziałami własnościowymi w wyodrębnionych blokach bazy noclegowej. Tego rodzaju podmioty osiągały najwyższą swoją partycypację w grupie domów wycieczkowych, gdzie należało do nich 6% obiektów.

W układzie regionalnym, obejmującym przykładowe województwa nadmorskie, górskie, pojezierne i inne, strukturę własnościową cechowała wyraźna przewaga sektora państwowego, którego udziały wynosiły od 48% do 67%. Skarb Państwa dysponował największym mieniem, liczącym 19% obiektów w województwach innych (Polska Środkowa). Majątki przedsiębiorstw państwowych i innych państwowych osób prawnych miały największą partycypację w województwach górskich (po 27%).

Województwa inne przodowały pod względem własności gminnej, do której zaliczało się 20% obiektów. Relatywnie najmniejsze zasoby komunalne występowały w województwach górskich, gdzie obejmowały zaledwie 2% bazy. Inne osoby prawne posiadały od 11% do 15% zasobów w poszczególnych regionach, przy najniższym udziale w województwach górskich (prawie 12%). Przeważnie kilkunastoprocentowe udziały własnościowe miały też osoby fizyczne, które jedynie w województwach Polski Środkowej posiadały nieco mniej niż 10% obiektów. Pod tym względem najkorzystniej prezentowały się województwa nadmorskie, gdzie do osób fizycznych należało 18% obiektów (tabl. 49-52).

Tablica 38.

Właściciele obiektów noclegowych: obiekty ogółem ^a

Właściciel	Obiekty w %
Skarb Państwa	15,7
Przedsiębiorstwo państwowe	22,0
Inna państwowa osoba prawna	18,8
Gmina	11,0
Inna osoba prawna	13,4
Jednostka organizacyjna bez osobowości prawnej	1,5
Osoba fizyczna	13,5
Inna jednostka	4,1
	100,0

a. Bez campingów pól biwakowych i pokoi gościnnych oraz ośrodków wypoczynku sobotnio - niedzielnego

Źródło: Opracowanie własne

Tablica 39.

Właściciele obiektów noclegowych: obiekty hotelarskie (hotele, motele pensjonaty)

Właściciel	Obiekty w %
Skarb Państwa	12,0
Przedsiębiorstwo państwowe	17,3
Inna państwowa osoba prawna	15,0
Gmina	8,7
Inna osoba prawna	14,7
Jednostka organizacyjna bez osobowości prawnej	1,0
Osoba fizyczna	26,0
Inna jednostka	5,3
	100,0

a. Bez obiektów "ORBIS" S.A.

Tablica 40.

Właściciele obiektów noclegowych: pozostałe obiekty zakwaterowania zbiorowego ^a

Właściciel	Obiekty w %
Skarb Państwa	19,3
Przedsiębiorstwo państwowe	25,5
Inna państwowa osoba prawna	20,1
Gmina	10,7
Inna osoba prawna	12,4
Jednostka organizacyjna bez osobowości prawnej	1,4
Osoba fizyczna	7,0
Inna jednostka	3,6
	100,0

a. Bez campingów pól biwakowych i pokoi gościnnych oraz ośrodków wypoczynku sobotnio - niedzielnego

Źródło: Opracowanie własne

Tablica 41.

Właściciele obiektów noclegowych: hotele, motele ^a

Właściciel	Obiekty w %
Skarb Państwa	13,9
Przedsiębiorstwo państwowe	21,6
Inna państwowa osoba prawna	13,5
Gmina	12,5
Inna osoba prawna	16,8
Jednostka organizacyjna bez osobowości prawnej	1,0
Osoba fizyczna	16,4
Inna jednostka	4,3
	100,0

a. Bez obiektów "ORBIS" S.A.

Źródło: Opracowanie własne

Tablica 42.

Właściciele obiektów noclegowych: pensjonaty

Właściciel	Obiekty w %
Skarb Państwa	7,5
Przedsiębiorstwo państwowe	7,5
Inna państwowa osoba prawna	18,3
Gmina	0,0
Inna osoba prawna	10,8
Jednostka organizacyjna bez osobowości prawnej	1,1
Osoba fizyczna	47,3
Inna jednostka	7,5
	100,0

Źródło: Opracowanie własne

Tablica 43.

Właściciele obiektów noclegowych: domy wycieczkowe

Właściciel	Obiekty w %
Skarb Państwa	5,9
Przedsiębiorstwo państwowe	2,9
Inna państwowa osoba prawna	14,7
Gmina	23,5
Inna osoba prawna	23,5
Jednostka organizacyjna bez osobowości prawnej	5,9
Osoba fizyczna	11,8
Inna jednostka	11,8
	100,0

Źródło: Opracowanie własne

Tablica 44.

Właściciele obiektów noclegowych: schroniska, schroniska młodzieżowe

Właściciel	Obiekty w %
Skarb Państwa	34,4
Przedsiębiorstwo państwowe	3,1
Inna państwowa osoba prawna	10,9
Gmina	32,8
Inna osoba prawna	9,4
Jednostka organizacyjna bez osobowości prawnej	1,6
Osoba fizyczna	3,1
Inna jednostka	4,7
	100,0

Źródło: Opracowanie własne

Tablica 45.

Właściciele obiektów noclegowych: zespoły ogólnodostępnych domków turystycznych

Właściciel	Obiekty w %
Skarb Państwa	10,4
Przedsiębiorstwo państwowe	18,2
Inna państwowa osoba prawna	27,2
Gmina	23,4
Inna osoba prawna	13,0
Jednostka organizacyjna bez osobowości prawnej	3,9
Osoba fizyczna	2,6
Inna jednostka	1,3
	100,0

Źródło: Opracowanie własne

Tablica 46.

Właściciele obiektów noclegowych: ośrodki wczasowe, ośrodki kolonijne

Właściciel	Obiekty w %
Skarb Państwa	16,0
Przedsiębiorstwo państwowe	35,7
Inna państwowa osoba prawna	21,6
Gmina	5,6
Inna osoba prawna	10,0
Jednostka organizacyjna bez osobowości prawnej	0,4
Osoba fizyczna	8,2
Inna jednostka	2,5
	100,0

Źródło: Opracowanie własne

Tablica 47.

Właściciele obiektów noclegowych: ośrodki szkoleniowo - wypoczynkowe, domy pracy twórczej

Właściciel	Obiekty w %
Skarb Państwa	25,9
Przedsiębiorstwo państwowe	22,4
Inna państwowa osoba prawna	24,7
Gmina	2,4
Inna osoba prawna	14,1
Jednostka organizacyjna bez osobowości prawnej	4,7
Osoba fizyczna	3,5
Inna jednostka	2,3
	100,0

Źródło: Opracowanie własne

Tablica 48.

Właściciele obiektów noclegowych: inne obiekty turystyczne

Właściciel	Obiekty w %
Skarb Państwa	13,9
Przedsiębiorstwo państwowe	16,7
Inna państwowa osoba prawna	19,4
Gmina	13,9
Inna osoba prawna	16,7
Jednostka organizacyjna bez osobowości prawnej	0,0
Osoba fizyczna	11,1
Inna jednostka	8,3
	100,0

Źródło: Opracowanie własne

Tablica 49.

Właściciele obiektów noclegowych ^a w województwach nadmorskich (koszalińskie, szczecińskie)

Właściciel	Obiekty w %
Skarb Państwa	16,8
Przedsiębiorstwo państwowe	20,4
Inna państwowa osoba prawna	12,8
Gmina	12,8
Inna osoba prawna	13,8
Jednostka organizacyjna bez osobowości prawnej	0,5
Osoba fizyczna	18,4
Inna jednostka	4,5
	100,0

a. Bez campingów pól biwakowych i pokoi gościnnych oraz ośrodków wypoczynku sobotnio - niedzielnego

Źródło: Opracowanie własne

Tablica 50.

Właściciele obiektów noclegowych ^a w województwach górskich (bielskie, nowosądeckie)

Właściciel	Obiekty w %
Skarb Państwa	12,7
Przedsiębiorstwo państwowe	27,2
Inna państwowa osoba prawna	27,6
Gmina	2,3
Inna osoba prawna	11,8
Jednostka organizacyjna bez osobowości prawnej	0,7
Osoba fizyczna	14,5
Inna jednostka	3,2
	100,0

a. Bez campingów pól biwakowych i pokoi gościnnych oraz ośrodków wypoczynku sobotnio - niedzielnego

Źródło: Opracowanie własne

Tablica 51.

Właściciele obiektów noclegowych ^a w województwach pojeziernych (olsztyńskie, suwalskie)

Właściciel	Obiekty w %
Skarb Państwa	14,0
Przedsiębiorstwo państwowe	20,4
Inna państwowa osoba prawna	25,6
Gmina	9,3
Inna osoba prawna	14,5
Jednostka organizacyjna bez osobowości prawnej	0,6
Osoba fizyczna	11,5
Inna jednostka	4,1
	100,0

a. Bez campingów pól biwakowych i pokoi gościnnych oraz ośrodków wypoczynku sobotnio - niedzielnego

Źródło: Opracowanie własne

Tablica 52.

Właściciele obiektów noclegowych ^a w województwach innych ^b

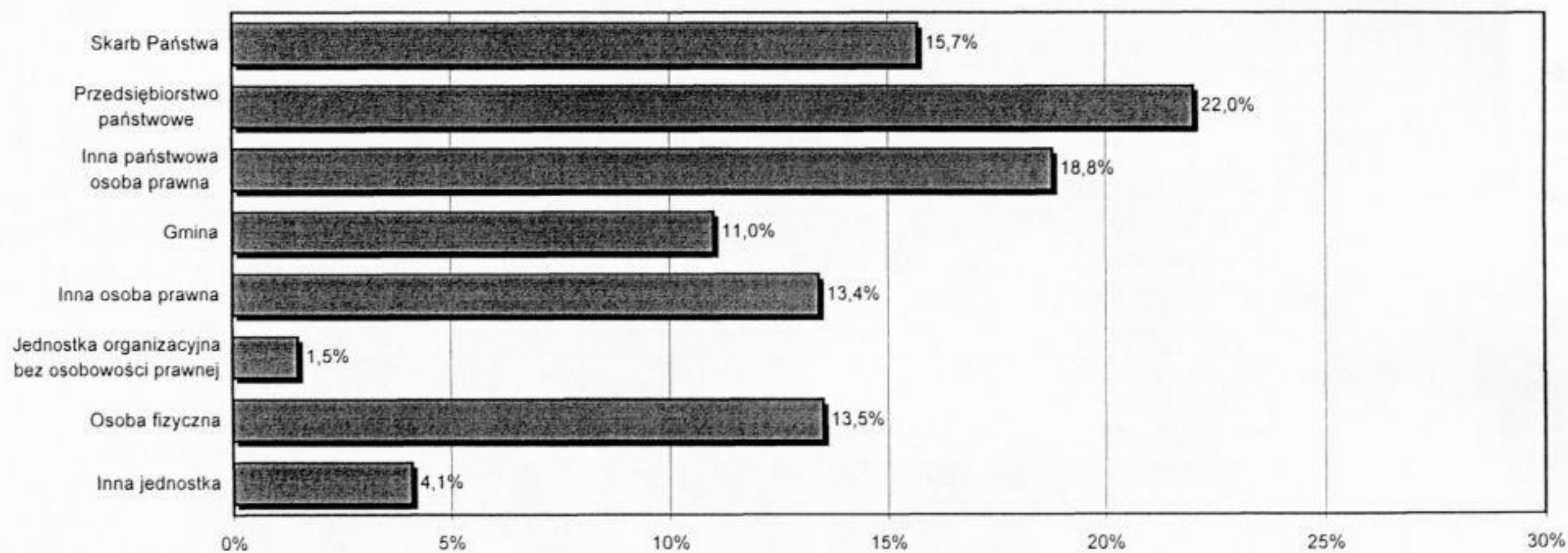
Właściciel	Obiekty w %
Skarb Państwa	19,4
Przedsiębiorstwo państwowe	18,4
Inna państwowa osoba prawna	11,0
Gmina	19,9
Inna osoba prawna	14,9
Jednostka organizacyjna bez osobowości prawnej	3,5
Osoba fizyczna	9,5
Inna jednostka	3,4
	100,0

a. Bez campingów pól biwakowych i pokoi gościnnych oraz ośrodków wypoczynku sobotnio - niedzielnego

b. Warszawskie, ciechanowskie, kieleckie, łomżyńskie, łódzkie, ostrołęckie, piotrkowskie, płockie, radomskie, siedleckie

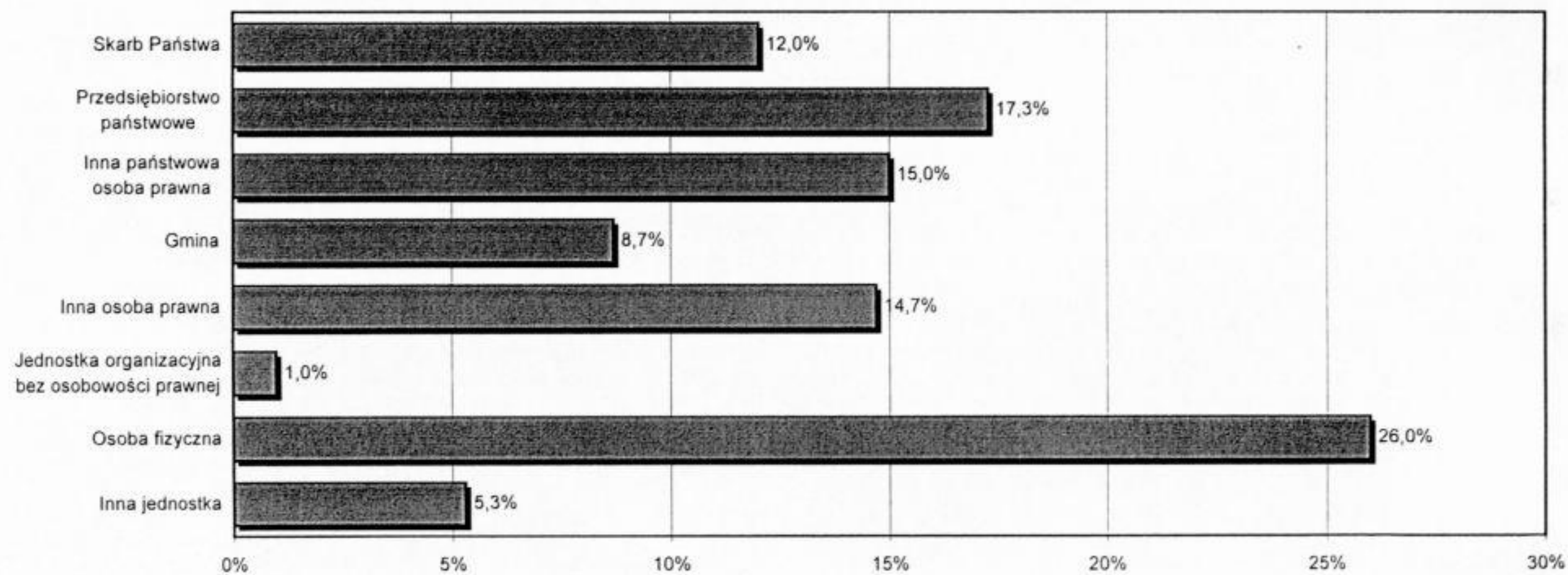
Źródło: Opracowanie własne

Właściciele bazy noclegowej - obiekty noclegowe ogółem



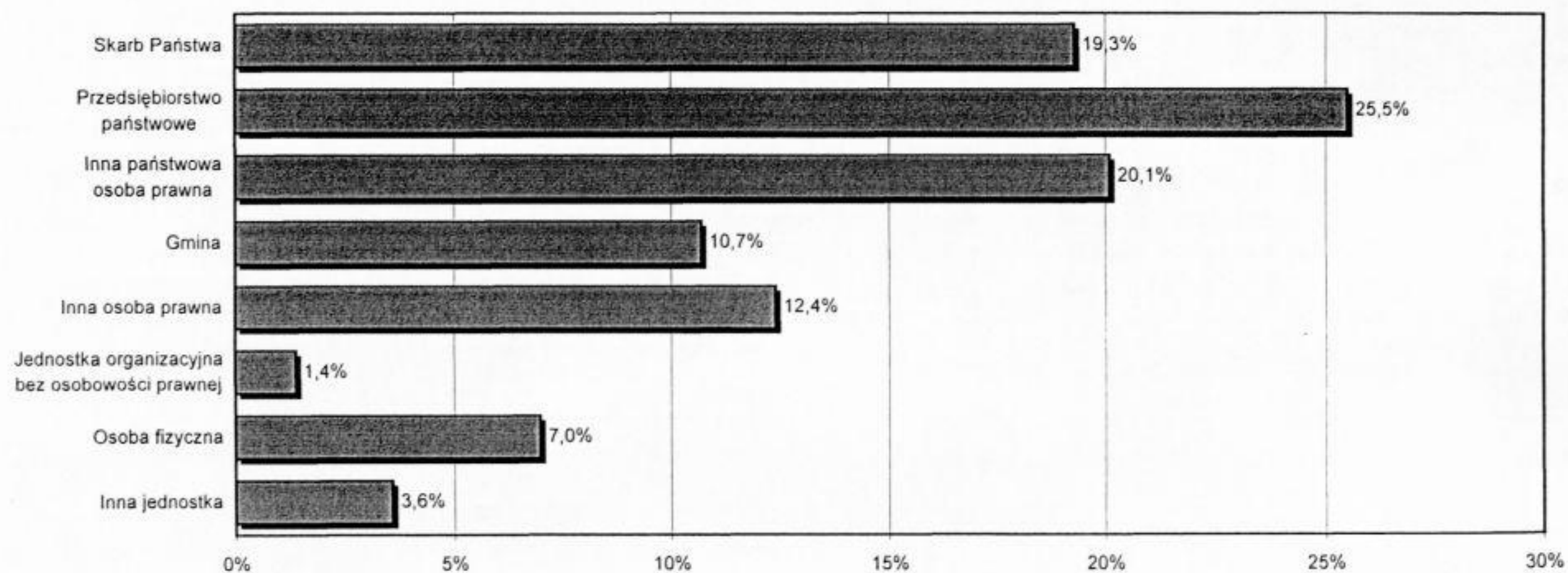
Rys. 7

Właściciele bazy noclegowej - obiekty hotelarskie



Rys. 8

Właściciele bazy noclegowej - pozostałe obiekty zakwaterowania zbiorowego



Rys. 9

3.2. Użytkownicy bazy noclegowej

Wśród użytkowników bazy noclegowej przeważali jej właściciele. Około 67% obiektów ogółem pozostawało w gestii prawnych ich posiadaczy. W dzierżawie, najmie lub pod zarządem innych osób prawnych lub fizycznych znajdowało się 32,4% obiektów hotelarskich oraz 32,6% pozostałych obiektów zakwaterowania zbiorowego (tabl. 53).

W poszczególnych blokach rodzajowych bazy noclegowej udział obiektów, które były użytkowane przez ich właścicieli wahał się od 47% do ponad 78%, przekraczając nieco tę wielkość w innych obiektach turystycznych. Właściciele zarządzali też prawie 78% ośrodków szkoleniowo-wypoczynkowych i domów pracy twórczej, 75% pensjonatów oraz 68% ośrodków wczasowych i kolonijnych. Inne osoby w postaci dzierżawców, najemców lub zarządców miały w swojej gestii 53% domów wycieczkowych oraz 43% schronisk i schronisk młodzieżowych. Ponadto powyżej 30% zespołów ogólnodostępnych domków turystycznych, hoteli i moteli, a także ośrodków wczasowych i kolonijnych było użytkowane nie przez ich właścicieli, lecz przez inne podmioty.

Tablica 53.

Użytkownicy bazy noclegowej

Wyszczególnienie	Obiekty w %	
	właściciel	inna osoba
Obiekty ogółem ^a	67,0	33,0
Obiekty hotelarskie	67,6	32,4
Pozostałe obiekty zakwaterowania zbiorowego ^a	67,4	32,6
Hotele, motele	64,3	35,7
Pensjonaty	75,0	25,0
Domy wycieczkowe	47,1	52,9
Schroniska, schroniska młodzieżowe	57,1	42,9
Zespoły ogólnodostępnych domków turystycznych	60,5	39,5
Ośrodki wczasowe, ośrodki kolonijne	67,8	32,2
Ośrodki szkoleniowo-wypoczynkowe, domy pracy twórczej	77,9	22,1
Inne obiekty turystyczne	78,4	21,6

^a Bez campingów, pól biwakowych i pokoi gościnnych oraz ośrodków wypoczynku sobotnio-niedzielnego.

Źródło: Opracowanie własne

W gronie użytkowników bazy noclegowej ogółem, nie będących jej właścicielami, przeważały osoby fizyczne i ich spółki cywilne, które łącznie były gestorami 41% obiektów

ogółem². Inne osoby prawne użytkowały 26%, a jednostki państwowe 18% bazy ogółem. Tylko w administracji gmin znajdowało się 6% takich obiektów (tabl. 54).

W grupie obiektów hotelarskich do głównych dzierżawców i podobnych gestorów należały również osoby fizyczne i ich spółki cywilne (41% obiektów). Wyższy niż to miało miejsce w bazie ogółem był udział innych osób prawnych (ponad 30%), znacznie bo do 1,4% zmalała natomiast partycypacja użytkownika komunalnego (tabl. 55).

Głównymi gestorami pozostałych obiektów zakwaterowania zbiorowego były osoby fizyczne, które użytkowały 40% tego typu bazy, a także inne osoby prawne (24%) i podmioty państwowe (tabl. 56).

W trzech powyżej omówionych grupach obiektów noclegowych udział jednostek organizacyjnych bez osobowości prawnej jako wyłącznie gestorów bazy wynosił po 9% - 10%.

Bardziej dokładne informacje o użytkowaniu obiektów noclegowych podają tablice 57-63. Na tej podstawie poniżej omówiono użytkowników bazy noclegowej nie będących jej właścicielami, przedstawiając to w układzie poszczególnych segmentów.

Przedsiębiorstwa państwowe i inne państwowe osoby prawne były dysponentami od 12% do 27% obiektów nie stanowiących ich własności. Udziały przekraczające 20% wykazywały 3 bloki: ośrodki szkoleniowe i domy pracy twórczej, ośrodki wczasowe i kolonijne, inne obiekty turystyczne. Partycypacja przedsiębiorstw państwowych wynosiła najczęściej po kilkanaście procent, z wyjątkiem pensjonatów i zespołów ogólnodostępnych domków turystycznych.

W gestii jednostek samorządu lokalnego (gmin), występujących wyłącznie w roli użytkowników, było od 0% do 18% obiektów. Kilkunastoprocentowe udziały miały one w 3 blokach, do których należały: domy wycieczkowe wraz z obiektami schroniskowymi, zespoły ogólnodostępnych domków turystycznych, inne obiekty turystyczne. Nie wskazano natomiast takich użytkowników odnośnie pensjonatów oraz ośrodków szkoleniowo-wypoczynkowych łącznie z domami pracy twórczej.

Znaczącymi gestorami tego typu były inne osoby prawne, zwłaszcza w niektórych segmentach omawianej bazy, gdzie ich udział dotyczył prawie od 18% do ponad 43% i był

² Odsetki w tej części tekstu (pkt. 3.2) są obliczane przy założeniu, że 100% stanowią obiekty, których użytkownikami nie są właściciele.

największy w przypadku ośrodków szkoleniowo-wypoczynkowych i domów pracy twórczej. Partycypacja takich dysponentów wynosząca powyżej 30% uwidaczniała się w pensjonatach i innych obiektach turystycznych.

Osoby fizyczne i ich spółki cywilne, traktowane wyłącznie jako gestorzy, zdecydowanie przeważały w 5 blokach, najbardziej w pensjonatach oraz ośrodkach wczasowych i kolonijnych, gdzie w obu wypadkach użytkowały one ponad 50% obiektów. Niższym udziałem, nie przekraczającym 25%, cechowały się tylko ośrodki szkoleniowo-wypoczynkowe razem z domami pracy twórczej oraz inne obiekty turystyczne.

Jednostki organizacyjne bez osobowości prawnej występowały w postaci jedynie gestorów w znacznie mniejszym zakresie, użytkując od 3% do 20% obiektów, relatywnie najwięcej w ośrodkach szkoleniowo-wypoczynkowych i domach pracy twórczej.

Tablica 54.

Użytkownicy bazy noclegowej nie będący jej właścicielami: obiekty ogółem ^a

Wyszczególnienie	Obiekty w %
Przedsiębiorstwo państwowe	11,9
Inna państwowa osoba prawna	6,2
Gmina	6,2
Inna osoba prawna	25,7
Jednostka organizacyjna bez osobowości prawnej	8,8
Osoby fizyczne	41,2
	100,0

a. Bez campingów pól biwakowych i pokoi gościnnych oraz ośrodków wypoczynku sobotnio - niedzielnego

Źródło: Opracowanie własne

Tablica 55.

Użytkownicy bazy noclegowej nie będący jej właścicielami: obiekty hotelarskie

Wyszczególnienie	Obiekty w %
Przedsiębiorstwo państwowe	12,1
Inna państwowa osoba prawna	5,0
Gmina	1,4
Inna osoba prawna	30,5
Jednostka organizacyjna bez osobowości prawnej	9,9
Osoby fizyczne	41,1
	100,0

Źródło: Opracowanie własne

Tablica 56.

Użytkownicy bazy noclegowej nie będący jej właścicielami: pozostałe obiekty zakwaterowania zbiorowego ^a

Wyszczególnienie	Obiekty w %
Przedsiębiorstwo państwowe	13,0
Inna państwowa osoba prawna	7,2
Gmina	7,7
Inna osoba prawna	23,6
Jednostka organizacyjna bez osobowości prawnej	8,7
Osoby fizyczne	39,8
	100,0

a. Bez campingów pól biwakowych i pokoi gościnnych oraz ośrodków wypoczynku sobotnio - niedzielnego

Źródło: Opracowanie własne

Tablica 57.

Użytkownicy bazy noclegowej nie będący jej właścicielami: hotele, motele ^a

Wyszczególnienie	Obiekty w %
Przedsiębiorstwo państwowe	14,8
Inna państwowa osoba prawna	3,7
Gmina	1,9
Inna osoba prawna	29,6
Jednostka organizacyjna bez osobowości prawnej	12,0
Osoby fizyczne	38,0
	100,0

a. Bez hoteli i moteli "ORBIS" S.A.

Źródło: Opracowanie własne

Tablica 58.

**Użytkownicy bazy noclegowej nie będący jej właścicielami:
pensjonaty**

Wyszczególnienie	Obiekty w %
Przedsiębiorstwo państwowe	3,0
Inna państwowa osoba prawna	9,1
Gmina	0,0
Inna osoba prawna	33,3
Jednostka organizacyjna bez osobowości prawnej	3,0
Osoby fizyczne	51,6
	100,0

Źródło: Opracowanie własne

Tablica 59.

**Użytkownicy bazy noclegowej nie będący jej właścicielami: domy wycieczkowe,
schroniska, schroniska młodzieżowe**

Wyszczególnienie	Obiekty w %
Przedsiębiorstwo państwowe	10,0
Inna państwowa osoba prawna	3,3
Gmina	18,3
Inna osoba prawna	18,3
Jednostka organizacyjna bez osobowości prawnej	10,0
Osoby fizyczne	40,1
	100,0

Źródło: Opracowanie własne

Tablica 60.

Użytkownicy bazy noclegowej nie będący jej właścicielami: zespoły ogólnodostępnych domków turystycznych

Wyszczególnienie	Obiekty w %
Przedsiębiorstwo państwowe	5,1
Inna państwowa osoba prawna	7,7
Gmina	15,4
Inna osoba prawna	17,9
Jednostka organizacyjna bez osobowości prawnej	7,7
Osoby fizyczne	46,2
	100,0

Źródło: Opracowanie własne

Tablica 61.

Użytkownicy bazy noclegowej nie będący jej właścicielami: ośrodki wczasowe, ośrodki kolonijne

Wyszczególnienie	Obiekty w %
Przedsiębiorstwo państwowe	14,0
Inna państwowa osoba prawna	7,0
Gmina	3,5
Inna osoba prawna	19,3
Jednostka organizacyjna bez osobowości prawnej	4,4
Osoby fizyczne	51,8
	100,0

Źródło: Opracowanie własne

Tablica 62.

Użytkownicy bazy noclegowej nie będący jej właścicielami: ośrodki szkoleniowo - wypoczynkowe, domy pracy twórczej

Wyszczególnienie	Obiekty w %
Przedsiębiorstwo państwowe	13,3
Inna państwowa osoba prawna	13,3
Gmina	0,0
Inna osoba prawna	43,3
Jednostka organizacyjna bez osobowości prawnej	20,0
Osoby fizyczne	10,1
	100,0

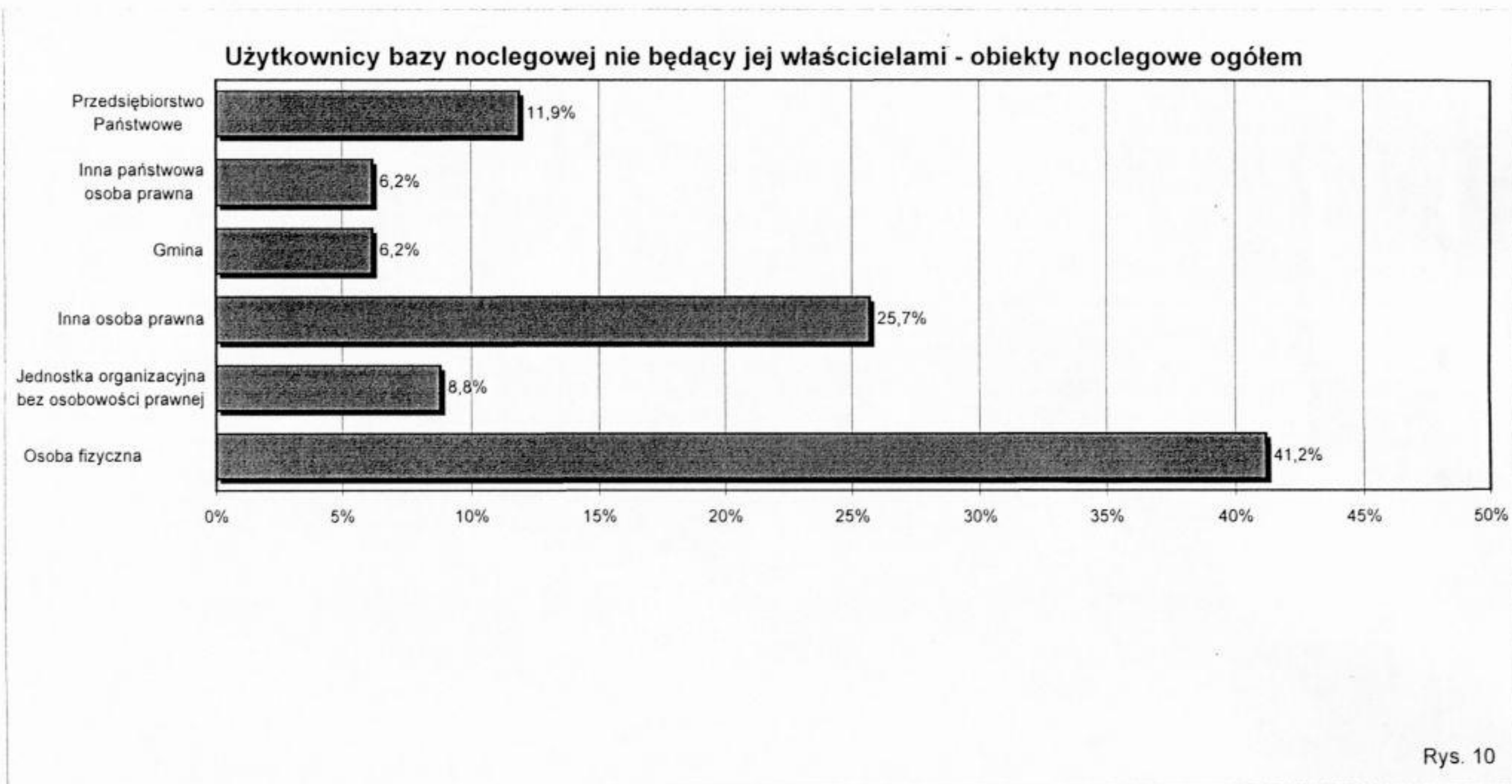
Źródło: Opracowanie własne

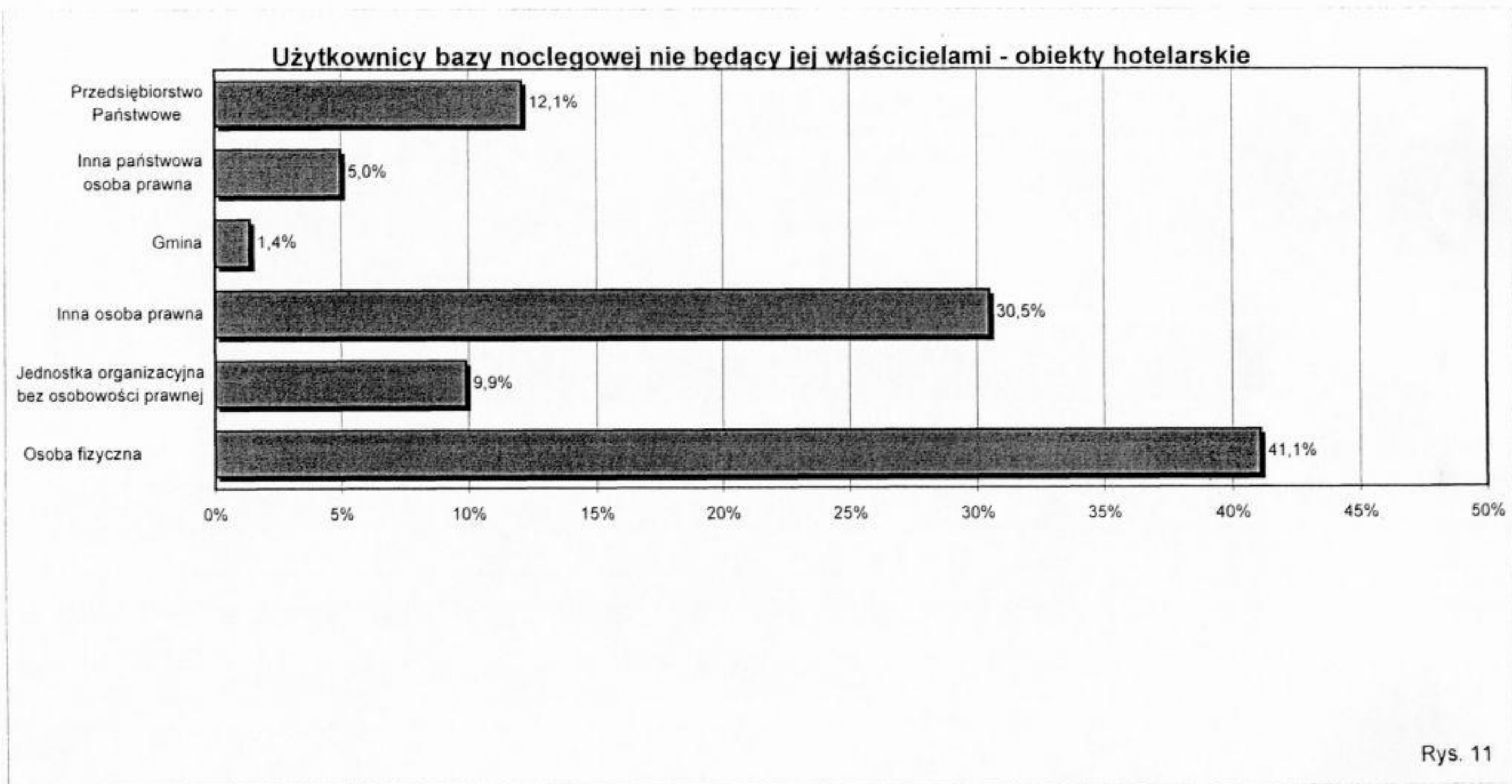
Tablica 63.

Użytkownicy bazy noclegowej nie będący jej właścicielami: inne obiekty turystyczne

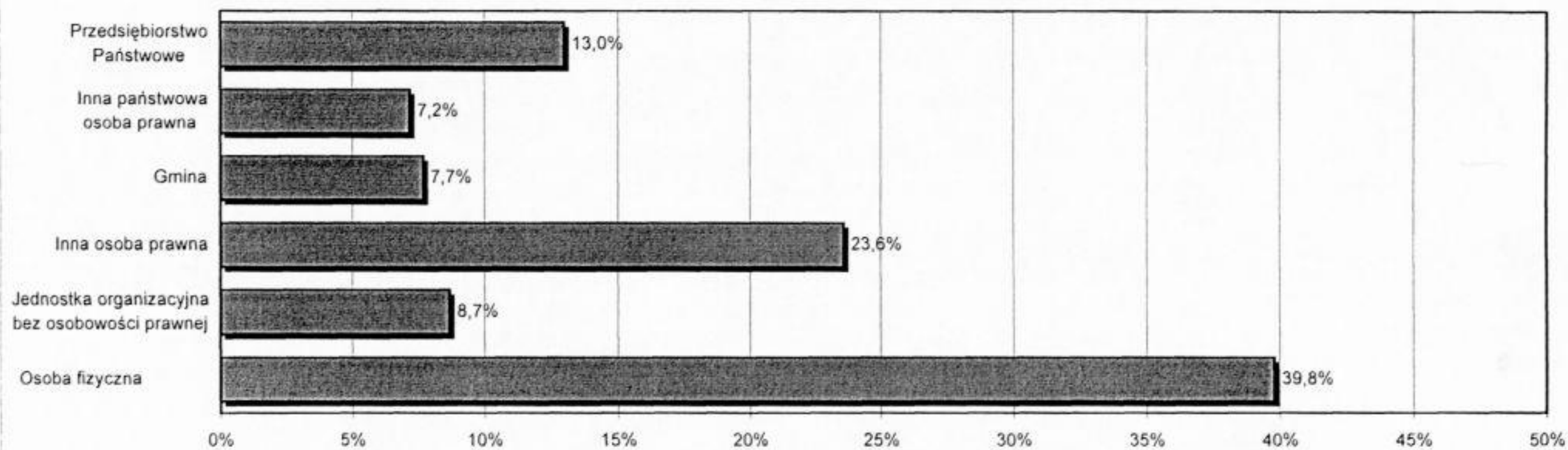
Wyszczególnienie	Obiekty w %
Przedsiębiorstwo państwowe	18,8
Inna państwowa osoba prawna	6,3
Gmina	12,5
Inna osoba prawna	31,3
Jednostka organizacyjna bez osobowości prawnej	6,1
Osoby fizyczne	25,0
	100,0

Źródło: Opracowanie własne





Użytkownicy bazy noclegowej nie będący jej właścicielami - pozostałe obiekty zakwaterowania zbiorowego



Rys. 12

3.3. Stan prawny własności budynków i gruntów

Uzyskane wyniki badania pokazały, że nie całą jeszcze bazę noclegową cechuje w pełni uregulowany stan prawny pod względem majątkowym. Właściciele prawie 94% obiektów ogółem stwierdzali, że miały one wyjaśnioną sytuację formalno-prawną. Tytuł prawny do własności budynków i gruntów posiadali oni w 49% obiektów, własność zaś budynków połączoną z wieczystym użytkowaniem lub dzierżawą gruntów dotyczyła 44% obiektów, przy czym przeważała konfiguracja z dzierżawą wieczystą. Nieuregulowanie spraw majątkowych łącznie w zakresie budynków i gruntów cechowało niecałe 3% obiektów, niewyjaśniony zaś stan prawny tylko budynków lub tylko gruntów odnosił się do 3,5% obiektów (tabl. 64).

Tak samo wysoki udział, wynoszący 94%, miały obiekty o uregulowanym statusie własnościowym w bazie hotelarskiej. W ponad jej połowie (55%) właściciele posiadali tytuł prawny do budynków i gruntów. Własności samych tylko budynków towarzyszyło wieczyste użytkowanie ziemi w 34% obiektów, a dzierżawa gruntu w 5%. Niejasności formalne w statusie majątkowym dotyczyły łącznie 6% obiektów, przy czym połowa tego cechowała się nieuregulowanym stanem prawnym całej nieruchomości (tabl. 65).

Pozostałe obiekty zakwaterowania zbiorowego wykazywały bardzo zbliżone relacje do obiektów ogółem. Wyjaśniony status majątkowy miało 93% takiej bazy, w połowie której właściciele legitymowali się tytułem prawnym do całej nieruchomości. Własność budynków i dzierżawiony grunt cechowały posiadacze 10% obiektów. Niewyjaśnienie formalnych spraw dotyczących zarówno zabudowań jak i ziemi miało około 3% obiektów, podobnie jak i nieuregulowanie majątkowe samego tylko gruntu (tabl. 66).

Bardziej szczegółowe informacje o sprawach prawnowłasnościowych zawierają tablice 67-74, w których to przedstawiono dane dotyczące wyodrębnionych segmentów bazy noclegowej.

W analizowanych blokach rodzajowych przeważały zasoby materialne, których właściciele posiadali tytuły prawne do ich własności. W poszczególnych przypadkach w sytuacji takiej znajdowało się od 87% do 100% obiektów, przy czym najwyższy wskaźnik dotyczył innych obiektów turystycznych.

Własnością całej nieruchomości, łącznie z budynkami i gruntem, legitymowały się podmioty, w których rękach było łącznie od 35% do ponad 74% obiektów. Taki stan posiadania zasobów majątkowych napotykało się w ponad połowie schronisk i schronisk młodzieżowych (74%), pensjonatów, domów wycieczkowych, innych obiektów turystycznych. Najniższe odsetki pod tym względem dotyczyły zaś bazy o przeważającej funkcji wypoczynkowej, a zwłaszcza ośrodków szkoleniowo-wypoczynkowych i domów pracy twórczej (około 35%).

Udziały obiektów noclegowych, w których występowała własność budynków połączona z użytkowaniem wieczystym ziemi przez ich posiadaczy, przedstawiały także dość zróżnicowany obraz. Najmniejszy odsetek, wynoszący 9%, cechował blok schronisk. W pozostałych segmentach wskaźniki takie wahały się od 25% do 45%, najwyższe ponad 40% były w ośrodkach szkoleniowo-wypoczynkowych i domach pracy twórczej oraz ośrodkach wczasowych i kolonijnych.

Właściciele budynków dzierżawiący grunty byli najbardziej charakterystyczni dla zespołów ogólnodostępnych domków turystycznych, gdzie posiadali blisko 25% obiektów. W pozostałych blokach status własnościowy tego rodzaju obejmował po mniej niż 15% obiektów, w najmniejszym stopniu dotyczył schronisk i schronisk młodzieżowych (około 4%).

Wszelkie niejasności formalne w zakresie regulacji prawno-własnościowej budynków lub gruntów albo też łącznie obu tych składników majątku trwałego odnosiły się najczęściej do niewielkich zasobów w poszczególnych blokach rodzajowych. Względnie wysoki udział bazy będącej w niewyjaśnionej sytuacji pod tym względem cechował blok obiektów schroniskowych (13%). W pozostałych segmentach był on jeszcze niższy i wynosił po kilka procent.

Niewyjaśnione sprawy odnośnie stanu prawno-własnościowego całej nieruchomości łącznie z zabudową i ziemią, występowały w większości wyodrębnionych bloków rodzajowych, z wyjątkiem innych obiektów turystycznych³. Największy odsetek obiektów znajdujących się w takich okolicznościach miały domy wycieczkowe (ponad 9%).

Nieuregulowany status tylko samych budynków został odnotowany w 3 wyodrębnionych segmentach bazy noclegowej. Były to: hotele i motele, ośrodki wczasowe i kolonijne,

³ Powyższe i podobne stwierdzenia oznaczają jedynie, że w próbie podstawowej nie znalazły się obiekty charakteryzujące się odpowiednim stanem uregulowania spraw własnościowych.

ośrodki szkoleniowo-wypoczynkowe razem z domami pracy twórczej. W każdym wypadku udział obiektów znajdujących się w takim stanie nie przekraczał wielkości 3%.

Znacznie gorzej wyglądało unormowanie prawne własności samego gruntu, gdzie stan ten z wyjątkiem domów wycieczkowych i innych obiektów turystycznych występował we wszystkich pozostałych segmentach. W ogólnym obrazie niekorzystnie wyróżniały się schroniska i schroniska młodzieżowe, gdzie odnotowano ponad 9% zasobów z podobnymi niedociągnięciami formalnymi.

Tablica 64.

Stan prawny własności budynków i gruntów: obiekty ogółem ^a

Wyszczególnienie	Obiekty w %
Własność budynków i gruntów	49,3
Własność budynków i użytkowanie wieczyste gruntów	34,9
Własność budynków i dzierżawa gruntów	9,5
Nieuregulowany stan prawny budynków i gruntów	2,8
Nieuregulowany stan prawny tylko budynków	1,1
Nieuregulowany stan prawny tylko gruntów	2,4
	100,0

a. Bez campingów pól biwakowych i pokoi gościnnych oraz ośrodków wypoczynku sobotnio - niedzielного

Źródło: Opracowanie własne

Tablica 65.

Stan prawny własności budynków i gruntów: obiekty hotelarskie

Wyszczególnienie	Obiekty w %
Własność budynków i gruntów	54,8
Własność budynków i użytkowanie wieczyste gruntów	33,6
Własność budynków i dzierżawa gruntów	5,3
Nieuregulowany stan prawny budynków i gruntów	3,2
Nieuregulowany stan prawny tylko budynków	1,4
Nieuregulowany stan prawny tylko gruntów	1,7
	100,0

Źródło: Opracowanie własne

Tablica 66.

Stan prawny własności budynków i gruntów: pozostałe obiekty zakwaterowania zbiorowego ^a

Wyszczególnienie	Obiekty w %
Własność budynków i gruntów	46,7
Własność budynków i użytkowanie wieczyste gruntów	36,5
Własność budynków i dzierżawa gruntów	10,0
Nieuregulowany stan prawny budynków i gruntów	2,7
Nieuregulowany stan prawny tylko budynków	1,0
Nieuregulowany stan prawny tylko gruntów	3,1
	100,0

a. Bez campingów pól biwakowych i pokoi gościnnych oraz ośrodków wypoczynku sobotnio - niedzielne

Źródło: Opracowanie własne

Tablica 67.

Stan prawny własności budynków i gruntów: hotele, motele ^a

Wyszczególnienie	Obiekty w %
Własność budynków i gruntów	49,2
Własność budynków i użytkowanie wieczyste gruntów	37,3
Własność budynków i dzierżawa gruntów	5,2
Nieuregulowany stan prawny budynków i gruntów	4,2
Nieuregulowany stan prawny tylko budynków	2,1
Nieuregulowany stan prawny tylko gruntów	2,0
	100,0

a. Bez hoteli i moteli "ORBIS" S.A.

Źródło: Opracowanie własne

Tablica 68.

Stan prawny własności budynków i gruntów: pensjonaty

Wyszczególnienie	Obiekty w %
Własność budynków i gruntów	65,9
Własność budynków i użytkowanie wieczyste gruntów	26,4
Własność budynków i dzierżawa gruntów	5,5
Nieuregulowany stan prawny budynków i gruntów	1,1
Nieuregulowany stan prawny tylko budynków	0,0
Nieuregulowany stan prawny tylko gruntów	1,1
	100,0

Źródło: Opracowanie własne

Tablica 69.

Stan prawny własności budynków i gruntów: domy wycieczkowe

Wyszczególnienie	Obiekty w %
Własność budynków i gruntów	56,2
Własność budynków i użytkowanie wieczyste gruntów	25,0
Własność budynków i dzierżawa gruntów	9,4
Nieuregulowany stan prawny budynków i gruntów	9,4
Nieuregulowany stan prawny tylko budynków	0,0
Nieuregulowany stan prawny tylko gruntów	0,0
	100,0

Źródło: Opracowanie własne

Tablica 70.

Stan prawny własności budynków i gruntów: schroniska, schroniska młodzieżowe

Wyszczególnienie	Obiekty w %
Własność budynków i gruntów	74,0
Własność budynków i użytkowanie wieczyste gruntów	9,3
Własność budynków i dzierżawa gruntów	3,7
Nieuregulowany stan prawny budynków i gruntów	3,7
Nieuregulowany stan prawny tylko budynków	0,0
Nieuregulowany stan prawny tylko gruntów	9,3
	100,0

Źródło: Opracowanie własne

Tablica 71.

Stan prawny własności budynków i gruntów: zespoły ogólnodostępnych domków turystycznych

Wyszczególnienie	Obiekty w %
Własność budynków i gruntów	43,5
Własność budynków i użytkowanie wieczyste gruntów	29,0
Własność budynków i dzierżawa gruntów	24,6
Nieuregulowany stan prawny budynków i gruntów	1,5
Nieuregulowany stan prawny tylko budynków	0,0
Nieuregulowany stan prawny tylko gruntów	1,4
	100,0

Źródło: Opracowanie własne

Tablica 72.

Stan prawny własności budynków i gruntów: ośrodki wczasowe, ośrodki kolonijne

Wyszczególnienie	Obiekty w %
Własność budynków i gruntów	40,1
Własność budynków i użytkowanie wieczyste gruntów	41,3
Własność budynków i dzierżawa gruntów	13,4
Nieuregulowany stan prawny budynków i gruntów	2,0
Nieuregulowany stan prawny tylko budynków	0,8
Nieuregulowany stan prawny tylko gruntów	2,4
	100,0

Źródło: Opracowanie własne

Tablica 73.

Stan prawny własności budynków i gruntów: ośrodki szkoleniowo - wypoczynkowe, domy pracy twórczej

Wyszczególnienie	Obiekty w %
Własność budynków i gruntów	35,4
Własność budynków i użytkowanie wieczyste gruntów	44,3
Własność budynków i dzierżawa gruntów	11,4
Nieuregulowany stan prawny budynków i gruntów	3,8
Nieuregulowany stan prawny tylko budynków	2,5
Nieuregulowany stan prawny tylko gruntów	2,6
	100,0

Źródło: Opracowanie własne

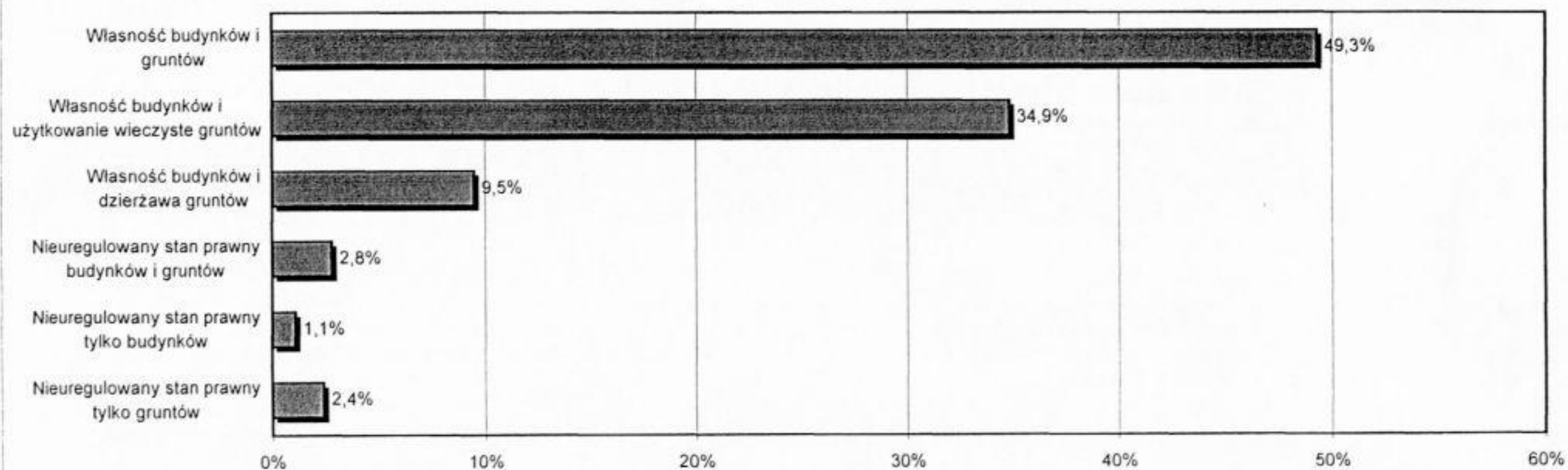
Tablica 74.

**Stan prawny własności budynków i gruntów: inne obiekty
turystyczne**

Wyszczególnienie	Obiekty w %
Własność budynków i gruntów	58,8
Własność budynków i użytkowanie wieczyste gruntów	35,3
Własność budynków i dzierżawa gruntów	5,9
Nieuregulowany stan prawny budynków i gruntów	0,0
Nieuregulowany stan prawny tylko budynków	0,0
Nieuregulowany stan prawny tylko gruntów	0,0
	100,0

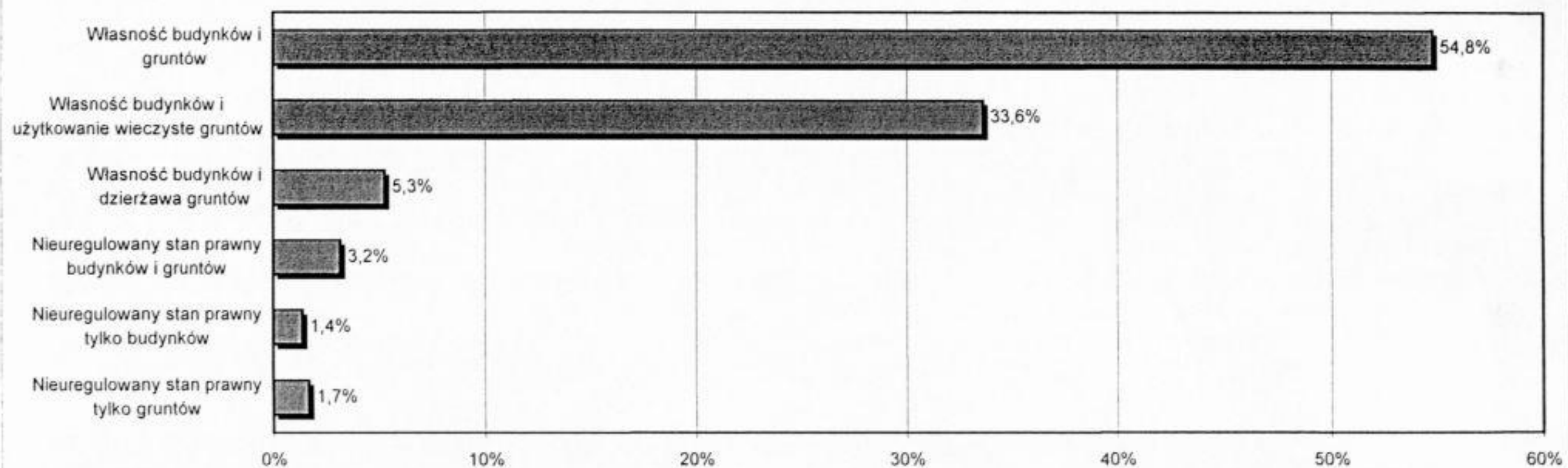
Źródło: Opracowanie własne

Stan prawny własności budynków i gruntu - obiekty noclegowe ogółem



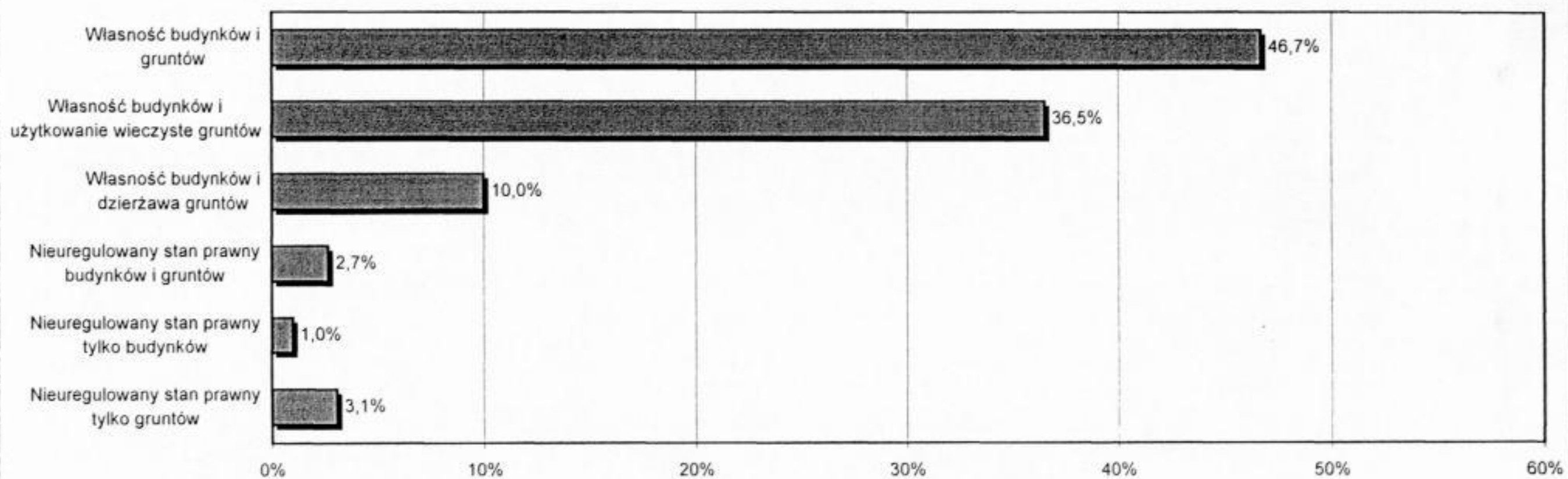
Rys. 13

Stan prawny własności budynków i gruntu - obiekty hotelarskie



Rys. 14

Stan prawny własności budynków i gruntu - pozostałe obiekty zakwaterowania zbiorowego



Rys. 15

3.4. Wybrani gestorzy

„ORBIS” S.A.

Informacje na temat stanu prawnowłasnościowego hoteli i moteli pozostających w gestii „ORBIS” S.A. opracowano na podstawie prospektu emisyjnego i wywiadu w Zarządzie Spółki. W grupie 60 takich obiektów obecnie tylko dwie nieruchomości wraz z budynkami i gruntem stanowiły wyłączną własność firmy, będącej obecnie zwykłą spółką akcyjną. W 50 obiektach „ORBIS” był właścicielem tylko zabudowań i urządzeń, zaś grunty pod nimi znajdowały się w użytkowaniu wieczystym spółki. Trzy hotele, istniejące w Bydgoszczy, Warszawie i Zielonej Górze, stanowiły współwłasność innych spółek, których udziałowcem był „ORBIS” S.A. Obiekty te w 1998 roku mają stać się wyłączną jego własnością.

Tylko 8 hoteli przedstawiało nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym, głównie gruntu. Użytkownikiem wszystkich hoteli i moteli był „ORBIS” S.A. (tabl. 75 i 76)

Fundusz Wczasów Pracowniczych Sp. z o.o.

Stan prawny obiektów noclegowych, stanowiących własność Funduszm Wczasów Pracowniczych Sp. z o.o. został opracowany na podstawie informacji uzyskanych z 7 regionów i oddziałów Spółki w Warszawie, Karpaczu, Koszalinie, Krynicy, Międzyzdrojach, Spale i Szklarskiej Porębie. Otrzymane dane dotyczyły 288 domów wczasowych, z których 204, a więc blisko 71%, należało do omawianej spółki. Właścicielami pozostałych były: Skarb Państwa (5), gmina (40), osoby fizyczne (9) i inne podmioty (tabl. 75).

Właściciele byli użytkownikami prawie 71% domów wczasowych. Wśród dzierżawców i podobnych gestorów takiej bazy, nie będących jej właścicielami, przeważał Fundusz Wczasów Pracowniczych jako spółka z o.o., która zarządzała 88% takich obiektów. Pozostałe 12% znajdowało się w dyspozycji osób fizycznych.

Większość domów wczasowych, bo 96,5%, miała uregulowany stan prawnowłasnościowy. Właściciele prawie 31,5% takich obiektów posiadali tytuł prawny do własności i budynków i gruntów. W znacznie większej części, obejmującej 65% domów wczasowych,

ich posiadacze legitymowali się własnością budynków i użytkowaniem wieczystym ziemi pod działką. Niewyjaśniony status majątkowy całej nieruchomości miał miejsce w 3% obiektów (tabl. 76).

Tablica 75.

Właściciele obiektów noclegowych: wybrani gestorzy

Właściciel	Udział procentowy	
	hotele i motele „ORBIS” S.A.	domy wczasowe FWP
Skarb Państwa	0,0	1,8
Przedsiębiorstwo państwowe	0,0	0,0
Inna państwowa osoba prawna	95,0	0,0
Gmina	0,0	22,9
Inna osoba prawna	5,0	70,8
Jednostka organizacyjna bez osobowości prawnej	0,0	0,7
Osoba fizyczna	0,0	3,1
Inna jednostka	0,0	0,7
	100,0	100,0

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych „ORBIS” S.A. i FWP Sp. z o.o.

Tablica 76.

Stan prawny własności budynków i gruntów: wybrani gestorzy

Wyszczególnienie	Udział procentowy	
	hotele i motele „ORBIS” S.A.	domy wczasowe FWP
Własność budynków i gruntów	3,3	31,6
Własność budynków i użytkowanie wieczyste gruntów	83,3	64,9
Własność budynków i dzierżawa gruntów	0,0	0,4
Nieuregulowany stan prawny budynków i gruntów	0,0	3,1
Nieuregulowany stan prawny tylko budynków	0,0	0,0
Nieuregulowany stan prawny tylko gruntów	13,4	0,0
	100,0	100,0

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych „ORBIS” S.A. i FWP Sp. z o.o.

Spis tablic

1. Ankiety dotyczące poszczególnych województw	5
2. Reprezentatywność rodzajowa analizowanych obiektów noclegowych	6
3. Struktura rodzajowa analizowanej próby i bazy notowanej statystycznie	8
4. Stan techniczny budynków: obiekty noclegowe ogółem	12
5. Wiek budynków: obiekty noclegowe ogółem	12
6. Ostatni kapitalny remont, modernizacja lub przebudowa: obiekty noclegowe ogółem	13
7. Stan techniczny budynków: obiekty noclegowe ogółem w województwach nadmorskich (szczecińskie, koszalińskie)	14
8. Stan techniczny budynków: obiekty noclegowe ogółem w województwach górskich (bielskie, nowosądeckie)	14
9. Stan techniczny budynków: obiekty noclegowe ogółem w województwach pojeziernych (olsztyńskie, suwalskie)	15
10. Stan techniczny budynków: obiekty noclegowe ogółem w województwach innych.....	15
11. Stan techniczny budynków: obiekty hotelarskie (hotele, motele, pensjonaty)	20
12. Wiek budynków: obiekty hotelarskie (hotele, motele, pensjonaty).....	20
13. Stan techniczny budynków: hotele, motele	21
14. Wiek budynków: hotele, motele	21
15. Stan techniczny budynków: pensjonaty	22
16. Wiek budynków: pensjonaty	22
17. Stan techniczny: pozostałe obiekty zakwaterowania zbiorowego	28
18. Wiek budynków: pozostałe obiekty zakwaterowania zbiorowego	28
19. Stan techniczny budynków: domy wycieczkowe	29
20. Wiek budynków: domy wycieczkowe	29
21. Stan techniczny budynków: schroniska, schroniska młodzieżowe	30
22. Wiek budynków: schroniska, schroniska młodzieżowe	30
23. Stan techniczny budynków: ośrodki wczasowe, ośrodki kolonijne	31
24. Wiek budynków: ośrodki wczasowe, ośrodki kolonijne	31
25. Stan techniczny budynków: ośrodki szkoleniowo-wypoczynkowe, domy pracy twórczej	32
26. Wiek budynków: ośrodki szkoleniowo-wypoczynkowe, domy pracy twórczej	32
27. Stan techniczny budynków: inne obiekty turystyczne	33
28. Wiek budynków: inne obiekty turystyczne	33
29. Stan techniczny budynków: hotele i motele „ORBIS” S.A.	37
30. Wiek budynków: hotele i motele „ORBIS” S.A.	37
31. Ostatnia kompleksowa modernizacja hoteli i moteli „ORBIS” S.A.	37
32. Stan techniczny budynków: domy wczasowe FWP	38
33. Wiek budynków: domy wczasowe FWP	39
34. Ostatni kapitalny remont, modernizacja lub przebudowa budynków: domy wczasowe FWP	39

35. Stan techniczny: domy wycieczkowe i schroniska PTTK	40
36. Wiek budynków: domy wycieczkowe i schroniska PTTK	40
37. Ostatni kapitalny remont, modernizacja lub przebudowa budynków: domy wycieczkowe i schroniska PTTK	41
38. Właściciele obiektów noclegowych: obiekty ogółem	45
39. Właściciele obiektów noclegowych: obiekty hotelarskie (hotele, motele, pensjonaty)	45
40. Właściciele obiektów noclegowych: pozostałe obiekty zakwaterowania zbiorowego	46
41. Właściciele obiektów noclegowych: hotele, motele	46
42. Właściciele obiektów noclegowych: pensjonaty	47
43. Właściciele obiektów noclegowych: domy wycieczkowe	47
44. Właściciele obiektów noclegowych: schroniska, schroniska młodzieżowe	48
45. Właściciele obiektów noclegowych: zespoły ogólnodostępnych domków turystycznych	48
46. Właściciele obiektów noclegowych: ośrodki wczasowe, ośrodki kolonijne	49
47. Właściciele obiektów noclegowych: ośrodki szkoleniowo-wypoczynkowe, domy pracy twórczej	49
48. Właściciele obiektów noclegowych: inne obiekty turystyczne	50
49. Właściciele obiektów noclegowych w województwach nadmorskich (koszalińskie, szczecińskie)	51
50. Właściciele obiektów noclegowych w województwach górskich (bielskie, nowosądeckie)	51
51. Właściciele obiektów noclegowych w województwach pojeziernych (olsztyńskie, suwalskie)	52
52. Właściciele obiektów noclegowych w województwach innych	52
53. Użytkownicy bazy noclegowej	56
54. Użytkownicy bazy noclegowej nie będący jej właścicielami: obiekty ogółem	59
55. Użytkownicy bazy noclegowej nie będący jej właścicielami: obiekty hotelarskie	59
56. Użytkownicy bazy noclegowej nie będący jej właścicielami: pozostałe obiekty zakwaterowania zbiorowego	60
57. Użytkownicy bazy noclegowej nie będący jej właścicielami: hotele, motele	60
58. Użytkownicy bazy noclegowej nie będący jej właścicielami: pensjonaty	61
59. Użytkownicy bazy noclegowej nie będący jej właścicielami: domy wycieczkowe, schroniska, schroniska turystyczne	61
60. Użytkownicy bazy noclegowej nie będący jej właścicielami: zespoły ogólnodostępnych domków turystycznych	62
61. Użytkownicy bazy noclegowej nie będący jej właścicielami: ośrodki wczasowe, ośrodki kolonijne	62
62. Użytkownicy bazy noclegowej nie będący jej właścicielami: ośrodki szkoleniowo-wypoczynkowe, domy pracy twórczej	63
63. Użytkownicy bazy noclegowej nie będący jej właścicielami: inne obiekty turystyczne	63
64. Stan prawny własności budynków i gruntów: obiekty ogółem	70
65. Stan prawny własności budynków i gruntów: obiekty hotelarskie	70

66.	Stan prawny własności budynków i gruntów: pozostałe obiekty zakwaterowania zbiorowego	71
67.	Stan prawny własności budynków i gruntów: hotele, motele	71
68.	Stan prawny własności budynków i gruntów: pensjonaty	72
69.	Stan prawny własności budynków i gruntów: domy wycieczkowe	72
70.	Stan prawny własności budynków i gruntów: schroniska, schroniska młodzieżowe	73
71.	Stan prawny własności budynków i gruntów: zespoły ogólnodostępnych domków turystycznych	73
72.	Stan prawny własności budynków i gruntów: ośrodki wczasowe, ośrodki kolonijne	74
73.	Stan prawny własności budynków i gruntów: ośrodki szkoleniowo-wypoczynkowe, domy pracy twórczej	74
74.	Stan prawny własności budynków i gruntów: inne obiekty turystyczne	75
75.	Właściciele obiektów noclegowych: wybrani gestorzy	80
76.	Stan prawny własności budynków i gruntów: wybrani gestorzy	80

Spis rysunków

1. Stan techniczny budynków - obiekty noclegowe ogółem	16
2. Wiek budynków - obiekty noclegowe ogółem	17
3. Stan techniczny budynków - obiekty hotelarskie i pozostałe obiekty zakwaterowania zbiorowego	23
4. Wiek budynków - obiekty hotelarskie i pozostałe obiekty zakwaterowania zbiorowego	24
5. Stan techniczny budynków - wybrane rodzaje bazy noclegowej	34
6. Wiek budynków - wybrane rodzaje bazy noclegowej	35
7. Właściciele bazy noclegowej - obiekty ogółem	53
8. Właściciele bazy noclegowej - obiekty hotelarskie	54
9. Właściciele bazy noclegowej - pozostałe obiekty zakwaterowania zbiorowego	55
10. Użytkownicy bazy noclegowej nie będący jej właścicielami - obiekty noclegowe ogółem	64
11. Użytkownicy bazy noclegowej nie będącej jej właścicielami - obiekty hotelarskie	65
12. Użytkownicy bazy noclegowej nie będący jej właścicielami - pozostałe obiekty zakwaterowania zbiorowego	66
13. Stan prawny własności budynków i gruntu - obiekty noclegowe ogółem	76
14. Stan prawny własności budynków i gruntu - obiekty hotelarskie	77
15. Stan prawny własności budynków i gruntu - pozostałe obiekty zakwaterowania zbiorowego	78

BIBLIOTEKA IT
Archiwum Prac
Naukowo-Badawczych