

Izabela Kapera✉, Grzegorz Wolak, Marcin Cziomer

Uniwersytet Andrzeja Frycza Modrzewskiego w Krakowie

Hotele historyczne: uwarunkowania rozwoju, znaczenie w turystyce i przykłady z Krakowa¹

Streszczenie. Celem badań było omówienie podstawowych uwarunkowań rozwoju hoteli historycznych, nakreślenie znaczenia w turystyce i specyfiki usług w nich świadczonych na przykładzie obiektów z Krakowa. W postępowaniu badawczym wykorzystano głównie dwie metody – analizy i krytyki piśmiennictwa oraz badania dokumentów. Pomocne były zarówno akty prawne, jak i dane zaczerpnięte z Centralnego Wykazu Obiektów Hotelarskich. Podczas wizyt studyjnych w 2023 r. pozyskano także wiele informacji bezpośrednio z odwiedzanych obiektów hotelarskich. Warto podkreślić, że niezwykle przydatne było doświadczenie jednego z autorów związane z kierowaniem w ubiegłych latach hotelami historycznymi na terenie miasta. U podstaw rozwoju hoteli historycznych w Krakowie leży jego dziedzictwo kulturowe, w tym zabytki. W aktualnym, dostępnym rejestrze zabytków z terenu miasta widniało 1255 pozycji. Zgodnie z danymi CWOH (stan na maj 2024 r.) w Krakowie było 169 hoteli. Na analizowanym obszarze znajdowało się 17 hoteli pięciogwiazdkowych, z których większość mieściła się w obiektach zabytkowych. W odniesieniu do turystyki obiekty te są zarówno elementem zagospodarowania turystycznego, jak i bywają atrakcją samą w sobie. Ich adaptacja do nowych funkcji nie się ze sobą pewne trudności, co potwierdzają przywołane w artykule przykłady. Jednocześnie przekształcanie zniszczonych budynków historycznych w hotele może być korzystne z punktu widzenia rozwoju zrównoważonego.

Słowa kluczowe: hotelarstwo, hotele historyczne, Kraków, zarządzanie rozwojem turystyki

Wstęp

Dziedzictwo kulturowe leży u podstaw atrakcyjności turystycznej destynacji turystycznych i niejednokrotnie przesądza o ich przewadze konkurencyjnej. Łącząc komponenty materialne i niematerialne, dostarcza turystom unikalnych i różnorodnych doświadczeń podczas pobytu w miejscach docelowych (Lee i Chhabra, 2015). Jednym z zasobów dziedzictwa kulturowego i elementem zagospodarowania turystycznego są hotele historyczne. O potrzebie ich głębszych naukowych analiz na łamach literatury światowej pisali np. Lee i Chhabra (2015) oraz Marghany i in. (2023). Dodatkowo, co warto

¹ Badania dofinansowano ze środków w ramach zadania SUB/2023/10/00015.

Izabela Kapera ORCID: 0000-0003-1691-5275; Marcin Cziomer ORCID: 0000-0003-0270-2287

✉ lowczowska@pm.me

podkreślić, takie budynki przekształcane w hotele, jako elementy dziedzictwa kulturowego, stanowią dobro wspólne oraz cenny zasób społeczności lokalnych i mogą potencjalnie przyczynić się do lokalnego, zrównoważonego rozwoju społeczno-kulturowego (Niemczewska, 2021). Pomimo że przywoływane obiekty są znaczącymi elementami atrakcyjności turystycznej, w polskiej literaturze związanej z turystyką i hotelarstwem temat ten nie został dotychczas zbyt dobrze rozpoznany. Niemniej jednak zbliżona tematyka bywała przedmiotem rozważań podjętych np. przez: Rouba (2004, 2010), Ciesielską i in. (2006), Ziółkowską-Weiss (2012). Publikacje takie pojawiły się w odniesieniu do Fundacji Hotele Historyczne (Sala, 2018) i wybranych miast, np. Poznania (Wyszowska i Awedyk, 2012; Sala, 2022). Tymczasem Kraków, jako miasto cieszące się ogromnym zainteresowaniem turystów w dużej mierze ze względu na dziedzictwo kulturowe i jednocześnie posiadające dobrze rozwiniętą turystyczną bazę noclegową, nie doczekał się szczegółowej analizy zagadnienia pod kątem hoteli historycznych. Celem badań było omówienie podstawowych uwarunkowań rozwoju hoteli historycznych, nakreślenie znaczenia w turystyce i specyfiki usług w nich świadczonych na przykładzie obiektów z Krakowa. Postępowanie badawcze opierało się głównie na metodzie analizy i krytyki piśmiennictwa oraz na metodzie badania dokumentów, a także na obserwacji własnej autorów. Dane dotyczące aktualnie działających hoteli z Krakowa pozyskano z Centralnego Wykazu Obiektów Hotelarskich. Opracowanie zostało podzielone na cztery główne części. W pierwszej przedstawiono zagadnienia wprowadzające w tematykę hoteli historycznych. Druga dotyczy znaczenia tego typu obiektów w turystyce. Następnie przedstawiono Kraków z perspektywy rozwoju turystyki i stanu obecnego bazy hotelowej. Kontynuacją tych rozważań są zagadnienia dotyczące hoteli historycznych znajdujących się na terenie miasta

Hotele historyczne i podstawowe uwarunkowania ich rozwoju – wprowadzenie w tematykę

Wśród czynników warunkujących rozwój hotelarstwa znajdują się m.in: rozwój gospodarczy państwa, sytuacja społeczna i polityczna, bezpieczeństwo wewnętrzne i międzynarodowe, uwarunkowania związane z aspektami prawa celnego i dewizowego, przepisy graniczne, wymagania wizowe, a także położenie geograficzne, atrakcyjność kulturalna, walory turystyczne i dostępność komunikacyjna (Witkowski, 2007). W artykule przedstawiono te elementy, które głównie wpływają na rozwój hoteli historycznych. Badania, które przeprowadzili Sadkowski i Sala (2024) wśród właścicieli i menedżerów hoteli zabytkowych na terenie wybranych regionów w Polsce wskazują, że do kluczowych czynników determinujących rozwój hoteli zabytkowych zalicza się m.in. cechy geograficzne i architektoniczne oraz uwarunkowania prawne. Atrakcyjna lokalizacja w pobliżu zabytków, centrów kultury czy tras turystycznych przyciąga gości oraz przyczynia się do rozwoju hotelarstwa. Unikalna architektura, dziedzictwo kulturowe i historia to kolejne elementy, które wpływają na rozwój charakteryzowanych obiektów.

W Polsce podstawowym aktem, który określa warunki świadczenia usług hotelarskich, jest Ustawa z dnia 29 sierpnia 1997 r. o usługach hotelarskich oraz usługach pilotów wycieczek i przewodników turystycznych. W myśl przywoływanego dokumentu

hotele to obiekty mające co najmniej 10 pokoi, w tym większość miejsc w pokojach jedno- i dwuosobowych, świadczące szeroki zakres usług związanych z pobytem klientów (Ustawa z dnia 29 sierpnia 1997, art. 36). Hotel to budynek odpowiednio zaprojektowany, zbudowany i wyposażony. Jednocześnie to także przedsiębiorstwo działające w tym budynku. Przywoływana wyżej ustawa definiuje usługi hotelarskie oraz wskazuje (w ogólnym zarysie) w jakich obiektach mogą być one świadczone (Ustawa z dnia 29 sierpnia 1997, art. 35): „Usługi hotelarskie mogą być świadczone w obiektach hotelarskich, które spełniają:

- 1) wymagania co do wielkości obiektu, jego wyposażenia oraz zakresu świadczonych usług, ustalone dla rodzaju i kategorii, do których obiekt został zaszeregowany;
- 2) wymagania sanitarne, przeciwpożarowe oraz inne określone odrębnymi przepisami”.

Szczegółowe wymagania dla poszczególnych rodzajów i kategorii obiektów hotelarskich co do wyposażenia oraz zakresu świadczonych usług oraz np. warunki dopuszczenia odstępstw od wymagań określa Rozporządzenie Ministra Gospodarki i Pracy z dnia 19 sierpnia 2004 r. w sprawie obiektów hotelarskich i innych obiektów, w których są świadczone usługi hotelarskie (Obwieszczenie...). Polskie prawo przewiduje odpowiednie wymagania, które obiekty muszą spełnić, aby móc używać nazwy hotel i uzyskać określoną kategorię. Niejednokrotnie wymagania określone we wspomnianym wyżej dokumencie nie są możliwe do osiągnięcia przez świadczących usługi hotelarskie w obiekcie zabytkowym. Stąd w polskim prawodawstwie pojawiły się stosowne przepisy, które dopuszczają odstępstwa (Obwieszczenie..., §3.1): „Dopuszcza się odstępstwa od wymagań co do wyposażenia i zakresu świadczonych usług dla obiektów hotelarskich, z zastrzeżeniem ust. 2, wpisanych do rejestru zabytków lub wykazu zabytków architektury i budownictwa oraz obiektów, których charakter zabytkowy jest oczywisty, jeżeli spełnione zostaną następujące warunki:

- 1) przedsiębiorca ubiegający się o zaszeregowanie obiektu hotelarskiego do określonego rodzaju i nadanie kategorii przedstawi opinię wojewódzkiego konserwatora zabytków stwierdzającą, że spełnienie wymagań bez naruszenia zabytkowego charakteru obiektu nie jest możliwe;
- 2) odstępstwo w niewielkim stopniu obniża spełnianie wymagań określonych dla danego rodzaju i kategorii obiektu hotelarskiego, a jest zrekompensowane spełnianiem w wyższym stopniu innych wymagań;
- 3) w materiałach informacyjnych dotyczących obiektu hotelarskiego zostanie zamieszczona informacja o zabytkowym charakterze obiektu i związanych z tym odstępstwach co do wyposażenia i zakresu świadczonych usług”.

W przedstawionych uprzednio przepisach nie pojawia się określenie ‘hotel historyczny’. Próby definiowania tego zjawiska są natomiast obecne w literaturze przedmiotu. Sadkowski i Sala (2022) wskazują, że „hotele historyczne to hotele umiejscowione w obiekcie wpisanym do rejestru zabytków, często o wielowiekowym rodowodzie”. Jednocześnie, jak zauważają, na podstawie przeglądu literatury Marghany i in. (2023), istnieją trzy typy hoteli zabytkowych: oryginalne (których przeznaczenie nie zmieniło się od momentu powstania), imitowane (które są kojarzone z symbolicznymi elementami

dziedzictwa) i przebudowane (obiekty historyczne, np. zamki, katedry, pałace, które zostały przekształcone w hotele). Rouba (2010), a wcześniej Kowalczyk (2001), zwracają uwagę na brak satysfakcjonującego nazewnictwa miejsc, które realizują usługi hotelarskie w obiektach zabytkowych. Bez względu jednak na różnorodność prób definiowania w literaturze tego typu hoteli, mają one pewne cechy charakterystyczne, do których należy lokalizacja w unikatowych, zabytkowych budynkach, łączących dziedzictwo kulturowe i tradycję z nowoczesnością. Do analiz na łamach niniejszego artykułu przyjęto założenie, że hotele historyczne to hotele, które aktualnie świadczą usługi hotelarskie w obiektach wpisanych do rejestru zabytków. Nadmienić należy, że na gruncie polskim zagadnienia związane z ochroną zabytków i opieką nad zabytkami reguluje przede wszystkim Ustawa z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz.U. 2003 nr 162 poz. 1568).

Znaczenie hoteli historycznych dla turystyki

Rozwój bazy noclegowej może wpływać na ożywienie gospodarcze regionu, wzrost atrakcyjności inwestycyjnej, ulepszenie infrastruktury, poprawę na rynku pracy i wzrost dochodów (Sala, 2015). Podobnie jak inne obiekty noclegowe, hotele historyczne są elementem zagospodarowania turystycznego i ich obecność wpływa na atrakcyjność turystyczną destynacji turystycznych. Takie hotele zazwyczaj oferują wysokiej jakości spersonalizowaną obsługę (Aggett, 2007; Lim i Endean, 2009). Jednocześnie same w sobie stają się atrakcją turystyczną ze względu na wartości historyczne czy artystyczne. Połączenie autentyczności doświadczenia w zabytkowym budynku z nowoczesnymi rozwiązaniami w zakresie udogodnień czy zarządzania powoduje, że coraz więcej turystów jest zainteresowanych tego typu obiektami. Jako zabytki, a zarazem czynnie działające instytucje świadczące usługi hotelarskie, kryją w sobie olbrzymi potencjał także z punktu widzenia edukacji na każdym jej poziomie (zarówno w odniesieniu do turystów, ale także do uczniów i studentów, w związku z możliwościami różnorodnej i wielokrotnie przez autorów artykułu sprawdzonej już współpracy). Są one z pewnością skarbnicą wiedzy dla badaczy architektury. Obiekty te mogą zatem stanowić źródło inspiracji dla historyków, architektów i edukatorów. Powstanie obiektów wpływa na przemiany przestrzenne otoczenia (zarówno w otoczeniu parceli, na której znajduje się obiekt, jak i poza nią), ekonomiczne i społeczne, pełniąc czasami też rolę kulturotwórczą (Rouba, 2010). Dodatkowo za nocleg w hotelach, które oferują unikalną architekturę i doświadczenia w często luksusowych warunkach, goście są skłonni zapłacić więcej. Pozostaje to w związku z korzyścią dla lokalnej gospodarki, a same obiekty wpisują się w ideę rozwoju zrównoważonego. Jak zauważa Rouba (2010), wykorzystanie rezydencjonalne stanowi „dużą szansę dla zaniedbanych budowli, dając nadzieję na generowanie środków wspomagających pokrywanie niebagatelnych kosztów utrzymania obiektu zabytkowego”.

Kraków – dziedzictwo kulturowe, odwiedzający i baza hotelowa

U podstaw rozwoju turystyki w Krakowie leżą wysokiej rangi walory turystyczne oraz stosunkowo dobre zagospodarowanie turystyczne. Spośród walorów turystycznych szczególnie obiekty zabytkowe stanowią cel podróży turystów z całego świata. Doku-

ment „Zespoły i obiekty z terenu miasta Krakowa wpisane do rejestru zabytków (stan na lipiec 2023)” uwzględnia 1255 pozycji, w tym poza zabudową wzgórza wawelskiego, Wawelem i katedrą wawelską, kościoły i klasztory, synagogi, cmentarze, układy urbanistyczne, fortyfikacje, budynki i inne. Wysokiej rangi walory kulturowe Krakowa zostały doceniane także na świecie. W Polsce jest 17 obiektów wpisanych na listę światowego dziedzictwa UNESCO. W 1978 r. (wśród 12 pierwszych obiektów na świecie) znalazło się historyczne centrum Krakowa. Dawna stolica Polski jest też pierwszym miastem w tej części Europy i siódmym na świecie, które otrzymało tytuł Miasta Literatury UNESCO (Kolasińska, 2023). Dziedzictwo kulturowe jest uważane za ważny czynnik wpływający na rozwój turystyki. Wysokiej rangi walory turystyczne przyciągają co roku rzesze gości z całego świata (tab. 1).

Tabela 1. Szacunkowa liczba gości odwiedzających Kraków w latach 2013-2022

Rok	Odwiedzający ogółem	Odwiedzający krajowi	Odwiedzający zagraniczni
2013	9 250 000	6 700 000	2 550 000
2014	9 900 000	7 250 000	2 650 000
2015	10 050 000	7 430 000	2 620 000
2016	12 150 000	9 850 000	3 050 000
2017	12 900 000	9 250 000	2 900 000
2018	13 500 000	10 400 000	3 100 000
2019	14 050 000	10 750 000	3 300 000
2020	9 250 000	8 510 000	740 000
2021	7 380 000	6 610 000	770 000
2022	8 400 000	7 900 000	500 000

Źródło: Ruch turystyczny w Krakowie w 2022 roku (2023).

Z badań realizowanych przez Małopolską Organizację Turystyczną dla Urzędu Miasta Krakowa wynika, że wśród głównych celów podróży do miasta znalazły się: korzystanie z wypoczynku (ok. 31% wskazań respondentów) i zwiedzanie zabytków (ok. 23% wskazań respondentów), (Ruch turystyczny w..., 2023). Atutem w rozwoju turystyki na analizowanym obszarze jest także dobrze rozwinięta baza noclegowa. Według informacji z rejestru CWOH w Krakowie łącznie było 169 hoteli (dane z maja 2024 r.), w tym najwięcej trzygwiazdkowych (tab. 2).

Tabela 2. Liczba hoteli w Krakowie według kategorii (dane z CWOH, stan na 28.11.2024 r.)

Miasto	Hotele				
	kategoria *****	kategoria ****	kategoria ***	kategoria **	kategoria *
Kraków	17	52	81	15	4

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych CWOH. Pobrano z: <https://turystyka.gov.pl/cwoh/tabela> (dostęp: 16.05.2024).

W mieście znajdują się zarówno obiekty działające w ramach międzynarodowych systemów i sieci hotelowych, jak i takie, które nie przynależą do tych struktur. Lokalizacja bazy noclegowej na terenie Krakowa w dużej mierze ma związek z historycznym rozwojem miasta w przestrzeni (Wolak, 2023). Jednocześnie zagęszczenie zabytków w śródmieściu powoduje kumulację przestrzenną ruchu turystycznego, której towarzyszy obecność w centrum historycznym dużej liczby obiektów noclegowych (Kapera i Pieniążek, 2020).

Hotele historyczne w Krakowie – stan obecny, specyfika świadczonych usług i przykłady

Stolica Małopolski może się poszczycić bogatymi tradycjami w rozwoju hoteli historycznych. System Rejestrów Publicznych w Turystyce, a ściślej Centralny Wykaz Obiektów Hotelarskich (Rejestr CWOH, stan na maj 2024 r.) wskazuje na obecność 28 hoteli zlokalizowanych w obiektach wpisanych do rejestru zabytków (w tym 10 pięciogwiazdkowych, 13 czterogwiazdkowych, 5 trzygwiazdkowych). Przywoływany wykaz, w zakresie odnoszącym się do Krakowa, jest prowadzony na podstawie danych gromadzonych w Urzędzie Marszałkowskim Województwa Małopolskiego, który uzyskuje od przedsiębiorców prowadzących działalność w budynku zabytkowym wpisany do rejestru zabytków informacje o odstępstwach od spełnienia wymagań kategoryzacyjnych przez wzgląd na ich zabytkowy charakter (czyli uwzględnia hotele, odnośnie których zaistniała konieczność uzasadnienia odstępstw od wymagań kategoryzacyjnych przez wzgląd na ich zabytkowy charakter). Przykłady tych odstępstw przedstawiono w tabeli 4. Hotele ujęte w rejestrze dysponują 11-125 pokojami/jednostkami mieszkalnymi i 24-249 miejscami noclegowymi (tab. 4). Widoczna jest więc znaczna dysproporcja pomiędzy najmniejszym i największym obiektem.

Specyfika omawianych obiektów w związku z realizowanymi przez nie usługami hotelarskimi wynika m.in. z lokalizacji, na którą w odróżnieniu od nowo budowanych obiektów inwestor/obecny właściciel nie miał wpływu oraz z samych cech indywidualnych hotelu. W przypadku tego typu obiektów trudno szukać powtarzalności/unifikacji charakterystycznej dla dużych międzynarodowych systemów i sieci hotelowych. Podobnie jak inne obiekty hotelarskie, poza usługami noclegowymi i gastronomicznymi niejednokrotnie świadczą także szeroki wachlarz usług dodatkowych, takich jak np. organizacja konferencji i innych wydarzeń (wystaw, koncertów), z tym że w swojej działalności starają się nawiązywać do historii. Dostosowują one swą ofertę zarówno dla gości indywidualnych (przyjeżdżających przede wszystkim w celach wypoczynkowych, krajoznawczych i biznesowych) oraz grupowych (wśród których są głównie klienci biznesowi). Należy jednak zauważyć, że świadczenie usług hotelarskich w obiektach zabytkowych niesie ze sobą pewne trudności. Rewitalizacja tych obiektów powinna przebiegać z poszanowaniem przeszłości (Rouba, 2010). Cybulska (2011) zwraca uwagę na utrudnienia związane z przystosowaniem i funkcjonowaniem hotelu w obiekcie zabytkowym, wyróżniając problemy administracyjno-prawne, techniczne, funkcjonalne, ekonomiczne i pozostałe. Niejednokrotnie więc trudno byłoby pogodzić wypełnienie wszystkich wymagań związanych z przepisami dotyczącymi świadczenia usług hotelarskich bez naruszania zabyt-

Tabela 3. Przykładowe odstępstwa od wymagań kategoryzacyjnych hoteli w obiektach zabytkowych na terenie Krakowa wraz z wymaganiami spełnionymi w stopniu wyższym

Kategoria analizowanego hotelu	Opis odstępstw w związku z tym, że obiekt wpisano do rejestru zabytków	Inne wymagania spełnione w wyższym stopniu w zamian za odstępstwo
*****	Brak górnej osłony nad podjazdem do obiektu.	Obiekt oferuje gościom kolekcję sztuki Lubomirskich oraz sztuki współczesnej, a także ma winiarnię oraz taras na dachu budynku.
*****	Brak górnej osłony nad głównym wejściem, górnej osłony nad podjazdem, oddzielnego wejścia i wydzielonej drogi bagażu, wydzielonej drogi dostaw, oddzielnego dźwigu towarowo-osobowego, dodatkowego WC w apartamencie.	Taras widokowy, restauracja w gotyckich murach, room service 24h/dobę, biblioteka ze starodrukami, ponad dwa rodzaje usług z odnowy biologicznej.
****	Brak górnej osłony nad głównym wejściem, usytuowania wejścia we wnęce lub zapewnienie drzwi automatycznie otwieranych lub obrotowych, brak klimatyzacji lub innych urządzeń i systemów w części ogólnodostępnej.	Szampan na powitanie gości, zestaw kawa i herbata w każdym pokoju, stoliki pod laptopa, karta dań (na gorąco) śniadaniowa, belkowe stropy i unikalne freski z XVIII i XIX w. w dwóch pokojach.
****	Brak górnej osłony nad podjazdem do obiektu, wydzielonej drogi dostaw oraz dojazdu windy na ostatnią kondygnację (IV piętro), apartament nie ma dodatkowego WC oraz jest mniejsza powierzchnia salonu niż wymagana.	Zestawy kawowe, szlafroki i pantofle w pokojach dwuosobowych, deski do prasowania, żelazko, sejf w każdej j.m., podwyższony stopień bezpieczeństwa gości (24 kamery).
***	Winda nie dociera do ostatniej kondygnacji, brak podjazdu dla osób niepełnosprawnych.	Pokoje dodatkowo wyposażone w sejf, minibar (lodówka), suszarkę do włosów w łazienkach. Dodatkowo klimatyzacja w pokojach i wellness.
***	Brak górnej osłony nad podjazdem do obiektu.	Pokoje wyposażone dodatkowo w zestaw do parzenia kawy i herbaty, łazienki przestronne o dużej powierzchni wyłożone naturalnym marmurem.

Źródło: opracowanie własne na podstawie informacji CWOH. Pobrano z: <https://turystyka.gov.pl/cwoh/tabela> (dostęp: 16.05.2024).

kowego charakteru obiektu. Odstępstwa takie są dopuszczalne pod pewnymi warunkami, które zostały wskazane w przywoływanym uprzednio rozporządzeniu. W tabeli 3 zaprezentowano przykłady takich odstępstw i sposobów, w jakie się je rekompensuje gościom krakowskich hoteli historycznych.

Do grona najstarszych hoteli w Krakowie należy Hotel „Pod Różą”, który od XVII wieku przyjmuje znanych gości (mieszkał tu m.in. car rosyjski Aleksander I, Mohamed Riza, Franciszek Liszt i Honoré de Balzac (*Hotel*, <https://podroza.hotel.com.pl/hotel-pod-roza>)).

Tabela 4. Hotele w obiektach wpisanych do rejestru zabytków na terenie Krakowa i uwzględnione w CWOH (stan na 16.05.2024 r.)

Lp.	Nazwa własna obiektu	Kategoria	Ulica	Liczba pokoi/ /jednostek mieszkalnych	Liczba miejsc
1	Teatr	****	Świętego Krzyża 21	15	28
2	Stradom House Autograph Collection by Marriott	*****	Stradomska 12, 14	125	249
3	Xerion	****	Węgierska 6	49	83
4	Betmanowska Main Square Residence	****	Rynek Główny 44	34	60
5	H15 Palace	*****	Świętego Jana 15	71	142
6	Wawel	***	Poselska 22	38	67
7	Pollera	***	Szpitalna 30	42	86
8	Jan	***	Grodzka 11	23	48
9	Hotel M29	****	Miodowa 29	26	52
10	Santi	****	Dominikańska 1	20	40
11	Polski Pod Białym Orłem	*****	Pijarska 17	44	84
12	Central Palace By Habitan	****	Lubicz 4	11	19
13	Balthazar Design Hotel	*****	Grodzka 63	22	35
14	Grottger Boutique Hotel	****	Sienkiewicza 27	15	26
15	Lavender	***	Długa 49,51	37	69
16	Mikołaj	***	Mikołajska 30	11	24
17	Wyndham Grand Krakow Old Town	*****	Floriańska 28	60	116
18	Pod Różą	*****	Floriańska 14	57	101
19	Unicus	****	Floriańska 35/ Świętego Marka 20	34	56
20	Stary	*****	Szczepańska 5	78	156
21	Ester	****	Szeroka 20	31	50
22	Dwór Kościuszko	*****	Papiernicza 3	21	39
23	Amber Design	****	Garbarska 8-10	20	39
24	Wentzl	****	Rynek Główny 19	16	28
25	Senacki	****	Grodzka 51	20	37
26	Copernicus	*****	Kanonicza 16	29	54
27	Queen Boutique	****	Józefa Dietla 60	31	63
28	Gródek	*****	Na Gródku 4	22	42

Źródło: opracowanie na podstawie danych CWOH. Pozyskano z: <https://turystyka.gov.pl/cwoh/tabela> (dostęp: 16.05.2024).



Rycina 1. Dawna informacja o hotelu „Pod Różą”

Źródło: Kalendarz Krakowski 1877 r. Józefa Czecha, s. 141. Pbrano z: <http://mbc.malopolska.pl/dlibra/docmetadata?id=53433&from=publication> (dostęp: 16.05.2024).

W listopadzie 1950 r., hotel „Pod Różą” przeszedł pod zarząd państwowy. Jako hotel miejski pełnił do 1970 r. raczej funkcję domu wycieczkowego z pokojami wypełnionymi łózkami piętrowymi i łazienkami zbiorowymi. Na całą następną dekadę został wyłączony z działalności. Przeprowadzono kapitalny remont, odślonięto w kilku salonach polichromię, w piwnicach wydobyto cały urok starych, gotyckich murów, wybudowano łazienki. Przywrócono hotelowi należny mu urok i komfort. W piwnicach rozpoczął działalność Marek Grechuta z zespołem ANAWA, w 1988 r. otwarto galerię sztuki, a 15 lipca 1989 r. kasyno. Lata 90. XX w. to zmiana właścicieli. Hotel stał się własnością braci Likus, którzy przeprowadzili remont obiektu. Hotel awansował do grona obiektów pięciogwiazdkowych i obecnie wchodzi w skład sieci Likus Hotele & Restauracje. W obiekcie świadczone są usługi noclegowe, gastronomiczne, konferencyjne i w zakresie organizacji bankietów oraz rekreacyjne. Hotel dysponuje ponad 100 miejscami noclegowymi. Ze względu na zabytkowy charakter budynku dopuszczono odstępstwa od spełnienia wymagań kategoryzacyjnych. Jak czytamy w CEOH, był to: „brak osłony nad wejściem i podjazdem do obiektu” (<https://turystyka.gov.pl/cwoh/tabela/b3a6d409-e8bd-4b99-b58f-ab4fd5018ff5>). Zamiast tego zostały spełnione w stopniu wyższym inne wymagania. W 2020 r. hotel poddany został kompleksowej renowacji, która w przypadku tego typu obiektów wymaga dbałości o zachowanie wartości historycznej budynku.

Wnioski

Dziedzictwo kulturowe leży u podstaw atrakcyjności turystycznej destynacji turystycznych. Jednym z zasobów tego dziedzictwa są hotele historyczne. Stanowią one zarówno element zagospodarowania turystycznego, jak i bywają atrakcją samą w sobie. U podstaw ich rozwoju leżą generalnie te same czynniki, które wpływają na rozwój

hotelarstwa. W przypadku rozwoju omawianego typu hoteli wiodące znaczenie mają jednak także dodatkowe uwarunkowania prawne związane z zabytkowym charakterem budynków, w którym świadczone są usługi hotelarskie. Adaptacja obiektów zabytkowych do nowych funkcji niesie ze sobą pewne trudności. W przypadku funkcji hotelarskiej pogodzenie historii i nowoczesności nie jest łatwe i niejednokrotnie wiąże się z koniecznością uwzględnienia odstępstw od wymogów kategoryzacyjnych. Nie stoi to jednak na przeszkodzie, by opisywane obiekty rozwijały się dynamicznie. Tym bardziej że przekształcanie zniszczonych budynków historycznych w hotele może być korzystne z punktu widzenia społeczno-kulturowego, gospodarczego i środowiskowego przy jednoczesnym wpływie na turystykę. Takie obiekty w Krakowie poprzez swoją działalność nie tylko promują dziedzictwo kulturowe, ale także przyczyniają się do jego rozwoju.

Literatura

- Aggett, M. (2007). What has influenced growth in the UK's boutique hotel sector? *International Journal of Contemporary Hospitality Management*, 19 (2), s. 169-177.
- Ciesielska, O., Rouba R., Stasiak, A. (2006). Hotelarstwo w zabytkach – grupy markowe. *Turystyka i Hotelarstwo*, 9, s. 9-34.
- CWOH. Pobrano z: <https://turystyka.gov.pl/cwoh/tabela> (dostęp: 16.05.2024).
- Cybulska, K. (2011). Przystosowanie obiektów zabytkowych do pełnienia funkcji hotelarskiej – przykład Łodzi. *Turystyka i Hotelarstwo*, 17, s. 105-133.
- Hotel. Pobrano z: <https://podroza.hotel.com.pl/hotel-pod-roza> (dostęp: 16.05.2024).
- Kalendarz Krakowski 1877 r. Józefa Czecha. Pobrano z: <http://mbc.malopolska.pl/dlibra/docmetadata?id=53433&from=publication> (dostęp: 16.05.2024).
- System Rejestrów Publicznych w Turystyce. Szczegóły obiektu CWOH/1261011/2021/05/1227. Pobrano z: <https://turystyka.gov.pl/cwoh/tabela/b3a6d409-e8bd-4b99-b58f-ab4fd5018ff5> (dostęp: 16.05.2024).
- Kapera, I., Pieniążek, M. (2020). Krakow's cultural heritage as a factor in developing sustainable tourism, education and intercultural dialogue in the context of the activity of Andrzej Frycz Modrzewski Krakow University. W: *Proceedings of the Scientific Symposium Building Peace through Heritage – World Forum to Change through Dialogue, Florence, 13-15 March 2020*, s. 189-199.
- Kolasińska, A. (2023). Szlaki tematyczne jako atrakcje turystyczne polskich miast należących do Sieci Miast Kreatywnych UNESCO. W: I. Kapera (red.). *Turystyka w wymiarze międzynarodowym i krajowym*. Kraków: Oficyna Wydawnicza AFM, s. 67-83.
- Kowalczyk, J. (2001). Monografia hotelu Pałac Krasków. Praca magisterska napisana w Katedrze Geografii Miast i Turyzmu UŁ, Łódź.
- Lee, W., Chhabra, D. (2015). Heritage hotels and historic lodging: perspectives on experiential marketing and sustainable culture. *Journal of Heritage Tourism*, 10, 2, 106, s. 103-110.
- Lim, W., Edean, M. (2009). Elucidating the aesthetic and operational characteristics of UK boutique hotels. *International Journal of Contemporary Hospitality Management*, 21 (1), s. 38-51.
- Marghany, M., Morgan, N., Finniear, J., White, P. (2023). Heritage hotels: An exploration of staff experiences in these unique hospitality environments. *Tourism and Hospitality Research*. DOI: <https://doi.org/10.1177/14673584231215707>

- Niemczewska, Z. E. (2021). The sociocultural impact of adaptive reuse of immovable cultural heritage from the perspective of direct users and the local community. *Journal of Cultural Heritage Management and Sustainable Development*, 11, 3, s. 240-261.
- Rouba, R. (2004). Hotele w obiektach zabytkowych. *Ochrona Zabytków*, 1-2, s. 143-164.
- Rouba, R. (2010). *Hotelarstwo w zabytkowych rezydencjach jako czynnik modyfikujący otoczenie*. Łódź: Łódzkie Towarzystwo Naukowe.
- Ruch turystyczny w Krakowie w 2022 roku (2023). *Badanie ruchu turystycznego w Krakowie 2022*. Pobrano z: <https://www.bip.krakow.pl/zalaczniki/dokumenty/n/414294/karta> (dostęp: 16.05.2024).
- Sadkowski, W., Sala, K. (2022). Przedsiębiorczość oraz zarządzanie kryzysowe w hotelach unikatowych podczas pandemii COVID-19 i kryzysu wywołanego wojną ukraińsko-rosyjską w 2022. *Studium przypadku województwa kujawsko-pomorskiego. Przedsiębiorczość – Edukacja*, 18, 2, s. 192-204.
- Sadkowski, W., Sala, K. (2024). Economic Determinants of The Development of The Historic Hotel Industry: A Case Study of Poland's Zachodniopomorskie and Dolnośląskie Provinces, *Communications of International Proceedings*, 2.
- Sala, K. (2015). Baza noclegowa jako czynnik rozwoju regionów w Polsce. *Przedsiębiorczość – Edukacja*, 11, s. 301-313. DOI: <https://doi.org/10.24917/20833296.11.23>
- Sala, K. (2018). Zarządzanie hotelarstwem historycznym w Polsce na przykładzie Fundacji Hotele Historyczne Polska (Heritage Hotels Poland). *Zeszyty Naukowe Małopolskiej Wyższej Szkoły Ekonomicznej W Tarnowie*, 40 (4), s. 37-48. DOI: <https://doi.org/10.25944/znmwse.2018.04.3748>
- Sala, K. (2022). Hotelarstwo historyczne i butikowe w dobie pandemii i konfliktu na Ukrainie. *Studium przypadku Poznania. Zeszyty Naukowe Małopolskiej Wyższej Szkoły Ekonomicznej w Tarnowie*, 53 (1-2), s. 47-58. DOI: <https://doi.org/10.25944/znmwse.2022.01-2.4758> (dostęp: 16.05.2024).
- Ustawa z dnia 29 sierpnia 1997 r. o usługach hotelarskich oraz usługach pilotów wycieczek i przewodników turystycznych (Dz.U. 1997 nr 133 poz. 884 z póź. zm.).
- Ustawa z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz.U. 2003 nr 162 poz. 1568 z póź. zm.).
- Obwieszczenie Ministra Sportu i Turystyki z dnia 26 października 2017 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu rozporządzenia Ministra Gospodarki i Pracy w sprawie obiektów hotelarskich i innych obiektów, w których są świadczone usługi hotelarskie (Dz.U. 2017 poz. 2166). Pobrano z: <https://isap.sejm.gov.pl/isap.nsf/DocDetails.xsp?id=WDU20170002166> (dostęp: 16.05.2024).
- Zespoły i obiekty z terenu miasta Krakowa wpisane do rejestru zabytków (stan na lipiec 2023 r.). Pobrano z: <https://www.wuoz.malopolska.pl/wp-content/uploads/2023/07/Rejestr-zabytk%C3%B3w-miasto-Krak%C3%B3w-lipiec-2023.pdf> (dostęp: 16.05.2024).
- Witkowski, C. (2007). *Hotelarstwo. Podstawy hotelarstwa*. Wyższa Szkoła Ekonomiczna, Warszawa.
- Wolak, G. (2023). Od usług gospodnich do powstania hotelarstwa w królewskim mieście Krakowie: od XVII do początków XX wieku. W: I. Kapera (red.). *Turystyka w wymiarze międzynarodowym i krajowym*. Kraków: Oficyna Wydawnicza AFM, s. 131-144.
- Wyszowska, I., Awedyk, M. (2012). Hotele butikowe w obiektach zabytkowych – wysoka jakość usług noclegowych z historią w tle (na przykładzie Hotelu Kolegiackiego w Poznaniu) W: M. Kazimierzczak (red.). *Jakość życia w kulturowych przestrzeniach podróżowania*. Poznań: Wydawnictwo Akademii Wychowania Fizycznego w Poznaniu, s. 191-206.
- Ziółkowska-Weiss, K. (2012). Innowacyjność w hotelarstwie z uwzględnieniem adaptacji obiektów zabytkowych na bazę noclegową. *Annales Universitatis Paedagogicae Cracoviensis Studia Geographica III*, s. 43-57.

Historic hotels in Krakow: development conditions, and importance in tourism and examples from Kraków

Abstract. The aim of the research was to discuss the basic determinants of the development of historic hotels, outlining the importance in tourism and the specifics of the services provided in them, using the example of facilities in Krakow. The research procedure was based mainly on the method of analysis and criticism of the literature and on the method of document study. Both legal acts and data obtained from the Central Register of Hotel Facilities were helpful. During study visits in 2023, a number of additional pieces of information were also gathered directly from the hotel establishments. It is worth noting that the experience of one of the authors related to the management of historic hotels in the city in previous years was extremely useful. At the heart of the development of historic hotels in Krakow is its cultural heritage, including the presence of historic buildings. In the current, available Register of Historical Monuments from the city, there were 1255 entries. According to CWOH data (as of May 2024), there were 169 hotels in Kraków. There were 17 five-star hotels in the study area, most of which were located in historic buildings. With regard to tourism, these buildings are both an element of tourist development and are sometimes an attraction in themselves. Their adaptation to new functions entails certain difficulties, as evidenced by the examples cited in the article. At the same time, the conversion of dilapidated historic buildings into hotels can be beneficial from the point of view of sustainable development.

Keywords: hospitality, historic hotels, Krakow, tourism development management