

Marian Malovaný

PENZIÓN AKO VÝZNAMNÁ ALTERNATÍVA UBYTOVANIA V CESTOVNOM RUCHU

Začiatkom 80-tych rokov sa svetoví ekonomickí prognostici zhodli v názore, že najväčším biznisom 21. storočia bude cestovný ruch.

Súčasnú analýzu zaoberajúce sa touto problematikou tieto predpoklady potvrdzujú, nakoľko podiel cestovného ruchu na tvorbe HDP v celosvetovom meradle tvorí 13 % a v európskom regióne 14 %.

Na Slovensku, ktoré disponuje množstvom zaujímavých prírodných daností sa na tvorbe HDP podieľa turistický ruch iba 4 %.

Táto skutočnosť je o to zarážajúcejšia, že naša krajina disponuje širokou škálou atraktívnych lokalít cestovného ruchu, počínajúc vynikajúcimi termálnymi kúpaliskami v južnej časti Slovenska, svetoznámymi kúpeľmi, hradmi, jaskyňami, jazerami, riekami a masívom veľhôr Vysokých Tatier končiac. Toto širokospektrálne prostredie poskytuje široké možnosti pre rozvoj všetkých foriem cestovného ruchu od rekreačného až po jeho špecializované formy.

Viac ako 10 rokov transformačných zmien, ktoré prebehli v našej spoločnosti a smelé prognózy deklarujúce, že Slovensko je atraktívnou krajinou pre prílev turistov, sa nezahodujú so skutočnosťou, pretože počet turistov je nízky a zisky v rámci rozvoja cestovného ruchu nezaznamenali stúpajúcu tendenciu.

Dôvodom je nepriaznivý hospodársky vývoj, slabé legislatívne zázemie (časté zmeny zákonov), negatívny obraz Slovenska v zahraničí, nestále podmienky na podnikanie, zlá úverová politika a vysoké daňové zaťaženie. Keď podrobíme tieto aspekty vplyvajúce na rozvoj cestovného ruchu analýze, dospejeme k názoru, že jedným zo základných problémov je nedostatok finančných prostriedkov na výstavbu ubytovacích zariadení, ktoré pri dobrom prevádzkovaní z hľadiska návratnosti investícií, sú schopné uskutočniť najrýchlejšiu návratnosť vložených investícií. Budovanie ubytovacích zariadení je ovplyvnené nielen potenciálom krajiny pre cestovný ruch, stupňom rozvoja domáceho a

zahraničného cestovného ruchu a jeho významom v ekonomike, ale najmä ekonomickými podmienkami a možnosťami tej ktorej krajiny. Tieto zariadenia sú nevyhnutnou podmienkou vzniku a rozvoja cestovného ruchu. Bez primeranej ubytovacej základne sa nemôže rozvíjať cestovný ruch tak, aby nadobudol ekonomický význam a uspokojil masový spotrebiteľský dopyt účastníkov cestovného ruchu.

Ubytovacie zariadenie spolu s dopravnými a stravovacími zariadeniami sú základnou súčasťou materiálno-technickej základne cestovného ruchu. Nedostatok ubytovacích zariadení v strediskách cestovného ruchu sa stáva limitujúcim faktorom ďalšieho rozvoja najmä pobytového cestovného ruchu, pričom ekonomický význam týchto zariadení a v nich poskytovaných služieb je v tom, že utvárajú predpoklady pre efektívnu prevádzku ostatných druhov zariadení cestovného ruchu.

Táto skutočnosť je v súčasnosti veľmi presadzovaná najmä v horských oblastiach, kde je cestovný ruch jednou z mála významných činností, ktorá umožňuje rozvoj oblasti a poskytuje nové pracovné príležitosti pre miestne obyvateľstvo.

V dôsledku týchto skutočností v máji 2001 vznikla Spoločná komisia NR SR pre cestovný ruch. Jej cieľom je koordinácia nástrojov, ktoré by mali zmeniť súčasný stav cestovného ruchu na Slovensku tak, aby sa dostal na úroveň štandardu vyspelých krajín v oblasti cestovného ruchu.

Táto komisia okrem kontrolnej a koordinačnej má aj legislatívno-iniciatívnu funkciu a prostredníctvom nej by sa mali rýchlejšie schvaľovať zákony podporujúce rozvoj cestovného ruchu a hlavne jeho materiálno-technickej základne, kde dominantné postavenie má kvalitné poskytovanie ubytovacích služieb.

Okrem týchto vyššie uvedených skutočností Sekcia cestovného ruchu MH SR vydala príručku pre začínajúcich podnikateľov a prevádzkovateľov malých ubytovacích zariadení, ktorá by mala pomôcť pri

skvalitňovaní poskytovaných služieb a zefektívňovať ich podnikateľské činnosti. Základom tvorby ubytovacích zariadení v súčasnosti je vyhláška MH SR č. 419/2001 Z.z. účinná od 1.11.2001 (ďalej len vyhláška), ktorá upravuje kategorizáciu ubytovacích zariadení a klasifikačné znaky na ich zaradovanie do jednotlivých tried. Kategorizácia sa vzťahuje na tieto ubytovacie zariadenia:

- hotel (hotel, garní hotel, horský hotel, motel),
- botel,
- penzión,
- turistická ubytovňa,
- chatová osada,
- kemping
- ubytovanie v súkromí.

Tieto ubytovacie zariadenia sa členia podľa vybavenia, úrovne a rozsahu poskytovaných služieb na triedy označené počtom hviezdíčiek - od najnižšej jednohviezdičkovej triedy po najvyššiu päťhviezdičkovú.

Kategóriu ubytovacích zariadení **penzión** možno považovať za významnú alternatívu ubytovania v cestovnom ruchu na Slovensku.

Vo svojej definovanej podobe poskytuje ubytovanie pre širšie vrstvy obyvateľstva za cenovo prístupných podmienok. V krátkej perspektíve má šancu dostať sa aj na vyšší štandard pre náročnejšiu klientelu.

Patrí k malokapacitným ubytovacím zariadeniam, ktoré nevyžadujú vysoké investície, keďže ide najčastejšie o rekonštrukcie existujúcich stavieb a sú podporované štátnou politikou ako malé a stredné podniky.

Penzión je charakterizovaný ako jednoduché ubytovacie zariadenie hotelového typu minimálne s 5 izbami a maximálne so 4 stálymi lôžkami v izbe.

Návštevníkom zabezpečuje podávanie raňajok, prípadne aj celodennú stravu a základné služby.

Štandard vybavenia a úroveň služieb dáva možnosť zaradenia penziónov do troch tried (3 -1 hviezdíčkových).

Jednotlivé triedy kladú diferencovane minimálne nároky

na charakter vstupných priestorov - príjem hostí, pohostinské odbytové strediská, plošné štandardy a vybavenie izieb v ubytovacích priestoroch, ďalej na hygienické zariadenia a ich vybavenosť a na

výmenu bielizne, ktoré sú v časti VII uvedené ako klasifikačné znaky penziónov. Vyššie uvedená vyhláška nestanovuje striktné kritériá, ale dáva možnosť absenciu jedného znaku nahradiť inou službou či vybavením tak, aby sa dosiahol minimálny počet bodov fakultatívnych znakov. Penzión zaradený do 3-hviezdičkovej triedy musí dosiahnuť najmenej 40 bodov, do 2-hviezdičkovej triedy 20 bodov a 1-hviezdičkový penzión nemusí mať žiadne body, musí však spĺňať spoločné ustanovenia a všeobecné požiadavky, uvedené ako v časti II, tak v úvode vyhlášky. Zoznam fakultatívnych znakov a ich hodnota je uvedená v časti XII vyhlášky. Zoznam neuvádza znaky v rozdelení na všeobecný opis budovy a jej zariadenia, dodatočné služby, zariadenia pre fitness a voľný čas a možnosti usporadúvať konferencie a semináre. Stanovenie počtu bodov v zatriedení penziónov nelimituje hornú hranicu počtu bodov, prakticky možno budovať aj penzióny s vysokým počtom bodov, ktoré nadobudnú nový charakter luxusných ubytovacích zariadení a môže sa v nich odraziť kvalita, ale aj dopytu zodpovedajúca cena.

Uvedenie si tejto skutočnosti možno premietnuť do marketingu ubytovacích služieb v penziónoch v nadväznosti tak na tendencie vývoja dopytu, ako aj európske a svetové trendy hoteliérstva.

Rast štandardu vybavenosti a služieb v penzióne mu dáva šancu priblížiť sa v opodstatnených prípadoch k apartmánovému typu ubytovacieho zariadenia. Jeho hlavné znaky sú:

- **veľkosť (v m²)**- apartmán sa pohybuje od viac než 60 m² v luxusných apartmánoch až po jednotky menšie než 25 m² v ubytovacích zariadeniach pre dlhodobý pobyt nižšej cenovej úrovne,

- **konfigurácia** - usporiadanie miestností v smere „spredu dozadu“, kde hosť musí do spálne prejsť cez obývačku, alebo „bok po boku“, keď izby sú vedľa seba a spája ich chodba,

- **relatívne oddelenie priestorov** - denného a nočného

- **kúpeľňa** - v luxusnom zariadení sa očakáva druhé umývadlo, oddelená vaňa a sprchovací kút, šatňa, v úspornom zariadení stačí sprchovací kút, v lepšom prípade možno do kúpeľne vojsť z obývačky

- **kuchyňa** - vo vyššej cenovej triede spektrum kuchýň začína kuchyňami s plným vybavením a končí kuchynským kútom s minimálnym vybavením na opačnom konci spektra .

Jednoduchá definícia penziónu obsahuje množstvo variantov jeho uplatnenia v praxi ubytovacích služieb.

Variantnosť je daná viacerými kritériami. Za hlavné môžeme považovať:

lokalitu (hlavné mesto a menšie mestá, centrum mesta, predmestie, prímestská zóna, blízkosť aktuálnej dopravy - cesty a diaľnice, železničné stanice, letiská, mesto a vidiek, rekreačné strediská, nadmorská výška - hory a nížiny, blízkosť riek, jazier, termálnych a minerálnych prameňov, kúpeľné mestá atď.), ktorá predurčuje ponuku služieb cestovného ruchu, v tom aj ubytovania, stravovania a ostatných - doplnkových služieb

charakter stavieb (historické budovy - hrady, zámky, kúrie a paláce, staršie činžové domy, rodinné domy, drevenice, podnikové chaty, stavby bývalých roľníckych družstiev a štátnych majetkov, nové stavby atď.)

cieľové aktivity cestovného ruchu a aktivity iných činností, ktorých sprievodné služby majú charakter cestovného ruchu (poznávací, kultúrny, kongresový, rekreačný, kúpeľný, vidiecky a agroturistika atď.)

diferenciácia klientely - cieľových skupín domácich a zahraničných (rodiny s deťmi, páry, starší ľudia - manželské páry i osamelí, priateľské zoskupenia, rôzne príjmové a spoločenské skupiny atď.) a tým aj diferencované nároky na charakter a štandard služieb

dĺžka pobytu - víkend, týždeň, 2 až 3 týždne, celé prázdniny, dlhodobý pobyt

očakávania zážitkov - spojených s architektúrou či dizajnom, jedinečnosťou miesta, v spojení s „romantickými cestami“, s „prítlačivosťou“ objektov alebo lokalít.

Pri výstavbe penziónov pôsobí v rozhodovacom procese prípravy investícií viacero faktorov, ktoré tento proces do značnej miery ovplyvňujú.

Základným aspektom je posúdenie pozitív a negatív využiteľnosti penziónu v porovnaní s náročnejším ubytovacím zariadením - hotelom.

Pozitívne charakteristiky výstavby a prevádzky penziónu :

1. Výstavba penziónov oproti hotelom predstavuje menšiu investičnú náročnosť vzhľadom na obvykle menšiu rozsiahlosť objektu penziónu v porovnaní s hotelom. Penzión môže byť vybudovaný aj rekonštrukciou objektu pôvodne slúžiaceho na iný účel ako je cestovný ruch, čo v prípade hotela je dosť problematické a málo pravdepodobné z hľadiska dosiahnutia požadovaných parametrov prevádzky. Z hľadiska výstavby a využitia je porovnateľne menšia náročnosť pre penzión ako hotel, najmä v prípade počtu lôžok (pre penzión 15-20 lôžok je prevádzka funkčná, ale pre hotel je problematická), veľkosti a množstva prevádzok (napr. v hoteli nutnosť minimálne reštaurácie, kaviarne, recepcie a ďalších prevádzok, v penzióne nižších kategórií sa všetky tieto prevádzky nevyžadujú), komplexnosti služieb (pre hotel typické nadväzné služby k ubytovaniu ako napríklad kaderníctvo, holičstvo, kozmetika, čo sa pre penzión nevyžaduje) a podobne.

2. Penzióny oproti hotelom vytvárajú väčšiu komornosť prostredia a umožňujú väčšiu špecializáciu v zameraní služieb. Penzióny môžu byť lokalizované v rôznych oblastiach (nielen v centrách miest ako obvykle hotely) s primeranou špecializáciou a prevládajúcou orientáciou aktivít. Obvykle penzióny nevyžadujú komplexne vybudovanú infraštruktúru, čo v prípade hotelov je málo pravdepodobné.

3. Penzióny taktiež vytvárajú priestor pre osobnejší prístup ku klientom. Menšia prevádzka búra formálnosť vzťahov typickú pre hotel. Veľa funkcií v penziónoch je možné kumulovať. Počas pobytu klientov v penzióne sa hostia obvykle stretávajú s tými istými pracovníkmi, v prípadoch rodinných penziónov s členmi rodiny, čo vytvára priestor pre neformálne vzťahy.

4. Penzióny v porovnaní s hotelmi približnej kategórie vytvárajú menšie náklady na prevádzku, čím sú vlastne nižšie aj náklady klientov, čo v ekonomickom prostredí je jedno z hlavných kritérií. Z toho hľadiska väčšiu využiteľnosť penziónov ako hotelov

dokumentujú aj príklady zo zahraničia, nielen zo Slovenska.

Penzióny sú taktiež prispôsobivejšie požiadavkám klientely ako hotely, čím sa stávajú flexibilnejšími v poskytovaní služieb „na mieru“. Medzi takéto služby radíme: organizovanie športových aktivít podľa požiadaviek klientov, doprava za športovými aktivitami pre klientov, špeciálne stravovacie akcie pre klientov, napríklad zabijačky, husacie a kačacie hody, dni regionálnych kuchýň Slovenska a pod.

5. V súčasnosti pri menšej možnosti získania finančných prostriedkov je vytváranie penziónov s lôžkovou kapacitou do 20 lôžok a s kombinovanou prevádzkou reštaurácie a denného baru častejšie, i keď aj takáto kombinácia je zvyčajnejšia a relatívne vhodná aj na rodinné podnikanie.

V prípade hotelov je tento prístup finančne náročnejší a ťažšie realizovateľný ako penzión prevádzkovaný rodinou, kde majitelia penziónu sú zároveň aj prevádzkovateľmi.

Negatívne charakteristiky prevádzky penziónu

1. V prípade penziónov je náročnejšie zabezpečiť pravidelnú klientelu prostredníctvom cestovných kancelárií ako v prípade hotela, kde je takýto prístup obvyklý. Vzhľadom na obvyklú lokalizáciu hotela v zastavaných častiach osídlenia, je väčšia pravdepodobnosť individuálneho ubytovania v hoteli oproti penziónu.

2. Penzión má obmedzenejšie náklady na propagáciu oproti hotelu, čo vyplýva z menšieho celkového obratu a teda z menších použiteľných prostriedkov na propagáciu ako hotel.

3. Z hľadiska návštevnosti sú penzióny vo väčšine prípadov využívané v sezóne organizovaným spôsobom - organizovaným cestovným ruchom. Tento fenomén návštevnosti je spoločný aj pre hotely, ktoré navyše majú aj individuálnu klientelu s aktivitami lokalizovanými v sídle hotela.

Literatúra

Vyhľadiska Ministerstva hospodárstva SR č. 419/2001 Z.z.

Resumé

The aspects that influence the tourist trade in Slovakia indicate that one of the basic problems is the lack of investment money to build the accommodation facilities. Required are namely facilities that would, under efficient management, secure the return of the invested money. Categorisation of the accommodation facilities and their classification marks that sort them out for individual quality classes are set by regulation. A boarding house (guest house) as a simple accommodation facility of hotel type serves for broader public. Its indisputable advantages classify the boarding house as a favourable accommodation type prosperous for the regional development of tourist trade.