



## Difuzni i integralni hoteli

Robert Baćac, samostalni konzultant

Ploče 04.09.2019.

# Što današnji turist zaista želi?



- Moderni turist je **istraživač**
- Današnji turisti su turisti treće generacije, zahtjevni su, znaju što žele i putuju zbog **motiva** a ne samo zbog potrebe za putovanjem (turisti prve generacije) ili putovanja da se posjeti određeno mjesto (turisti druge generacije)



# Što današnji turist zaista želi?



- Turist treće generacije ima želju snažno proživjeti svoj godišnji odmor i/ili putovanje, doživjeti iskustvo novih i različitih mjesta, imati individualnu personaliziranu uslugu i otkriti autentične stvari
- **Želi biti dio lokalne, jedinstveno i teško ponovljive (replicirane) kulture**

# Cross-kulturni turist



- Želi iskustva koja uključuju aktivno učenje
- Nije zainteresiran za pasivno promatranje druge kulture, nego punu interakcija s ljudima u ciljnoj kulturi koji mogu objasniti iskusnu aktivnost iz njihovih točaka gledišta i značenja za njih
- Ima snažnu želju za upoznavanjem drugih zemalja ili drugih kultura kroz turističke aktivnosti.
- Želi biti potpuno uronjen u lokalnu kulturu i njegova se motivacija promijenila od pasivnih aktivnosti prema novim iskustvima



# Vrste Iskustava

- Vrste iskustava koje omogućuju doživljaj:
- Doživjeti
- Proživjeti
- Naučiti
- Iskusiti
- Isprobati

# Odmor, dokolica?



- I dalje na prvom mjestu
- **Ali mora biti povezan s autentikom mjesta ili dobro dizajniran (dizajn s potpisom)**



# Autentika



- Kamene, tradicijske kuće
- Zna li gost da je kamena kuća u kojoj boravi sazidana od kamena starog nekoliko milijuna godina?
- Želi autentičnu priču, želi doživjeti svaku sekundu svog odmora
- Želi iskustvo koje će dijeliti sa svojim bližnjima u mjestu svoga boravka



# Smještaj s pričom

- Kuća dizajnera Borisa Kajmaka
- Kuća s pričom, izgrađena u 16.st.
- Priča o prethodnom vlasniku kuće Nikici Karavidi, fotografu portretistu
- Dizajnersko uređenje s tradicijskim elementima
- Cijela kuća je ispunjena fotografijama koje je snimio upravo Nikica Karavida. Fotografirao je samo ljude



# Tradicija



- Tradicija kao element načina života (lifestyle) – dio okruženja, prepoznatljivost destinacije
- Segmentirana tradicija od uređenja, dizajna, gastronomije, običaja, folklora itd.

# Koliko tradicije?





# Što nam se dešava u destinaciji?



- Veliki broj gotovo istih objekata
- Nedostatak inovativne ponude
- Nedostatak kreativnosti
- Nezainteresiranost za tematizaciju i raznolikost ponude smještaja

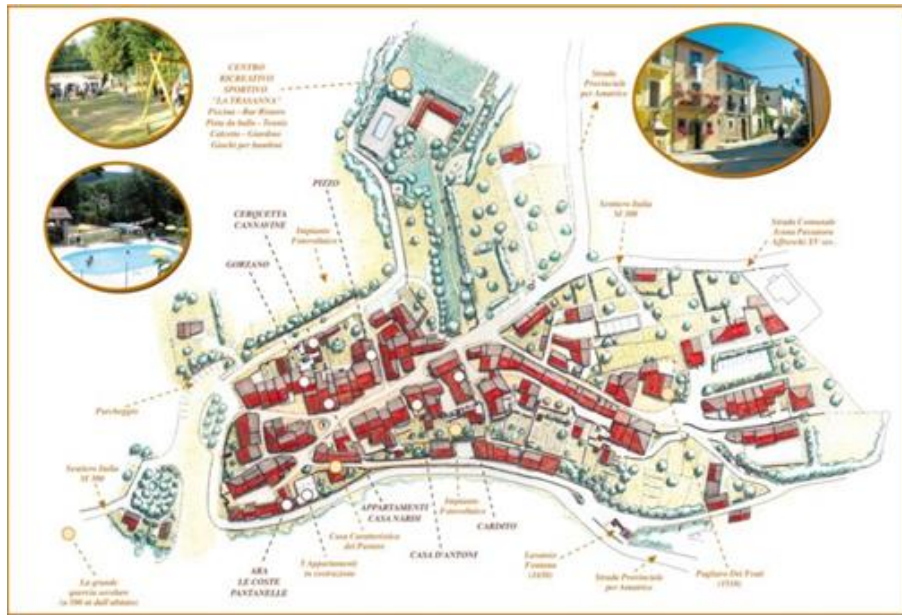




# Ponuda

- Ista
- Približno ista
- Nedostatak doživljaja
- Nedostatak autentične interpretacije

# Rapršeni hotel



- difuzni hotel (tal. Albergo diffuso)
- horizontalni hotel
- raspršeni hotel
- integralni hotel

# Hotel koji se ne gradi



- karakterističan za povijesne jezgre i ruralna područja
- osnovna ideja hotela čini stavljanje u funkciju već postojećih građevina kojima se daje nova vrijednost kroz turističke usluge, i onemogućava, štoviše i sprječava građenje novih objekata koji bi mogli narušiti autentično okruženje
- cilj je, odnosno potaknuti razvoj autentičnih turističkih usluga, a u isto vrijeme očuvati i popularizirati tradicijsku kulturu i generirati prihod u cijeloj zajednici – potaknuti novu vrijednost



# Tko? Gdje? Kada?



- Idejni začetnik g. Giancarlo Dall'Ara
- Godina 1982. (razrada ideje iz 1976. g.)
- Italija, regija Emilia Romagna, Val d'Enza
- Trenutno oko 80 raspršenih hotela u Italiji

# Zašto difuzni hotel?



- Iskorištavanje i jačanje već postojećih resursa predodređenih za ugostiteljske usluge
- Promicanje lokalne kulture – gostima se nudi uživanje u autentičnom lokalnom iskustvu – destinacijski pristup
- Poticanje lokalnog gospodarstva – kroz raspršeni hotel umreženo je više servisnih usluga što omogućava bolju prodaju
- Zaštita okoliša – nema pritiska na okoliš

# Zašto difuzni hotel?



- Ne prilagođava postojeću arhitekturu i prostor sadržaju već sadržaj prilagođava arhitekturi i prostoru!



# Primjer: Bazen



- Savršeno uklopljen u okoliš i krajolik
- Nije standardiziran već izgrađen prema zadanim gabaritima u prostoru
- Neočekivan i neuobičajen dizajna i uređenja
- Funkcionalan i diskretan
- Ne dominira prostorom
- Korišteni prirodni materijali



# Nova gradnja?

- Pomoćni objekti, objekti koji nedostaju
- Stopljena s okolišem
- Izričito vodi računa da je nenametljiva a istovremeno atraktivna
- Ne smije narušavati kulturni krajolik
- Primjer: vinski podrum Kakheti, Gruzija



# U funkciji ruralne regeneracije



- Inovativnu uporabu kulturne baštine, krajolika, prirodne baštine za gospodarski rast i zapošljavanje, socijalnu koheziju i održivost okoliša
- Ponovna uporaba, popravak, obnova i nadogradnja (dodana vrijednost) na principima održivosti i odgovornosti





# Očuvanje kulturnog krajolika

- Predstavljaju “spoj rada prirode i čovjeka”. Ilustriraju evoluciju ljudskog društva i naseljavanja tijekom vremena, pod utjecajem fizičkih ograničenja i / ili prilika koje pruža njihovo prirodno okruženje
- Kulturni krajolici često odražavaju specifične tehnike održivog korištenja zemljišta, uzimajući u obzir karakteristike i granice prirodnog okruženja u kojem su uspostavljene, te specifičan duhovni odnos s prirodom.

# Smještaj difuznog hotela



- smještaj je organiziran u više različitih međusobno nepovezanih objekata s cjelokupnim komforom i ujednačenom kvalitetom
- gosti su u mogućnosti boraviti u zasebnim smještajnim jedinicama (sobe, apartmani ili cijele kuće) koje su raspršene po povijesnoj jezgri ili po čitavoj mikrodestinaciji (području)
- svaka smještajna jedinica drugačije je uređena čime se razlikuje od ostalih ili su tematski određene (npr. seoski stil, renesansni stil)
- minimum 7 smještajnih jedinica – maximum nije određen



# Recepcija i restoran

- Centralna recepcija – poseban prostor za primanje gostiju uređena na mjestu koje je lako dostupno – recepcija ima zaposlenike
- Centralni restoran – ili više njih ali s različitom ponudom – mogu se uključiti i već postojeći restorani



# Dnevni boravak



- zajednički dnevni prostor za gosta – „dnevni boravak“ – može biti organiziran u sklopu recepcije difuznog hotela.
- Tu će gosti moći gledati TV, imati internet kutak, čitati knjige, družiti se itd.

# Animacija gostiju



- organizacija slobodnog vremena gostiju kroz kreiranje itinerera, organizaciju izleta, atraktivnih sadržaja itd. odnosno upravljanje slobodnim vremenom gosta kreirajući dodatne sadržaje: radionice, škole kuhanja, outdoor aktivnosti, izleti, wellness itd.

# Upravljačka struktura



- Vođenje i organiziranje difuznog hotela moguće je kroz zajedničko udruživanje vlasnika objekata (potencijalnih smještajnih jedinica), koji stvaraju zajedničku upravljačku strukturu (“labavu” ili “čvrstu” strukturu) – zadruga, doo
- upravljačku strukturu može organizirati **lokalna zajednica** (uprava) kroz posebnu organizaciju (razvojnu agenciju) koja će okupiti vlasnike objekata - kondominij



# Difuzni hoteli u HR

## Obiteljski smještaj (kućanstva)

Obiteljski smještaj u kućanstvima velik je i nezaobilazan, a neadekvatno iskorišten potencijal hrvatskog turizma.

### **Željeni pomak**

Usporavanje širenja obiteljskog smještaja (kućanstva), podizanje ukupne razine kvalitete i pretvaranje dijela kapaciteta u obiteljske male hotele, pansionere i difuzne hotele. U kvantitativnom iskazu, smještajni kapacitet trebao bi ostati približno na razini iz 2012. godine.

### **Unapređenje komercijalizacije i promocije**

Radi osiguranja učinkovite prodaje osigurava se zajednički nastup preko destinacijskih i/ili specijaliziranih turističkih agencija i/ili internet portala. Poseban oblik udruživanja predstavlja i tzv. difuzni hotel. Riječ je o ponudi većeg broja smještajnih jedinica obiteljskog smještaja (kućanstava) iste kvalitativne razine u vlasništvu različitih privatnih osoba u istoj destinaciji, a koje se tržišno komercijaliziraju na jedinstven (centraliziran) način. To podrazumijeva postojanje jedinstvene (zajedničke) usluge prodaje i prihvata gostiju, ali i uspostavu tržišne prepoznatljivosti.



Difuzni  
hotel

REPUBLIKA HRVATSKA  
MINISTARSTVO TURIZMA

## Difuzni i integralni hotel – HR zakonodavstvo

- Difuzni hotel može se organizirati isključivo u povijesnim i tradicijskim građevinama. Hotel mogu činiti najmanje tri tradicijske građevine raspršene po naselju.
- Osnovne usluge hotela jesu smještaj i doručak.
- Hotel mora poslovati kao obrt, zadruga ili poduzeće.
- Vlasnik hotela može biti jedna osoba ako posjeduje najmanje tri građevine a koje se stavljaju u funkciju hotela ili više vlasnika građevina koji se udružuju, odnosno, poslovno organiziraju kroz hotel.



## Difuzni i integralni hotel – HR zakonodavstvo

- Integralni hotel nije uvjetovan tradicijskim građevinama kao difuzni hotel, odnosno u obzir dolazi bilo koja funkcionalna građevina. Hotel mogu činiti najmanje tri građevine raspršene po naselju.
- Osnovne usluge hotela jesu smještaj i doručak. Smještaj hotela isključivo čine prethodno kategorizirani smještaj odnosno smještaj registriranih privatnih iznajmljivača u naselju.
- Hotel mora poslovati kao obrt, zadruga ili poduzeće.
- privatni iznajmljivači cjelokupan svoj smještajni kapacitet stavljaju na raspolaganje hotelu što konkretno znači da gube svoju samostalnost i na tržištu mogu poslovati isključivo preko hotela a ne samostalno





# Albergo diffuso

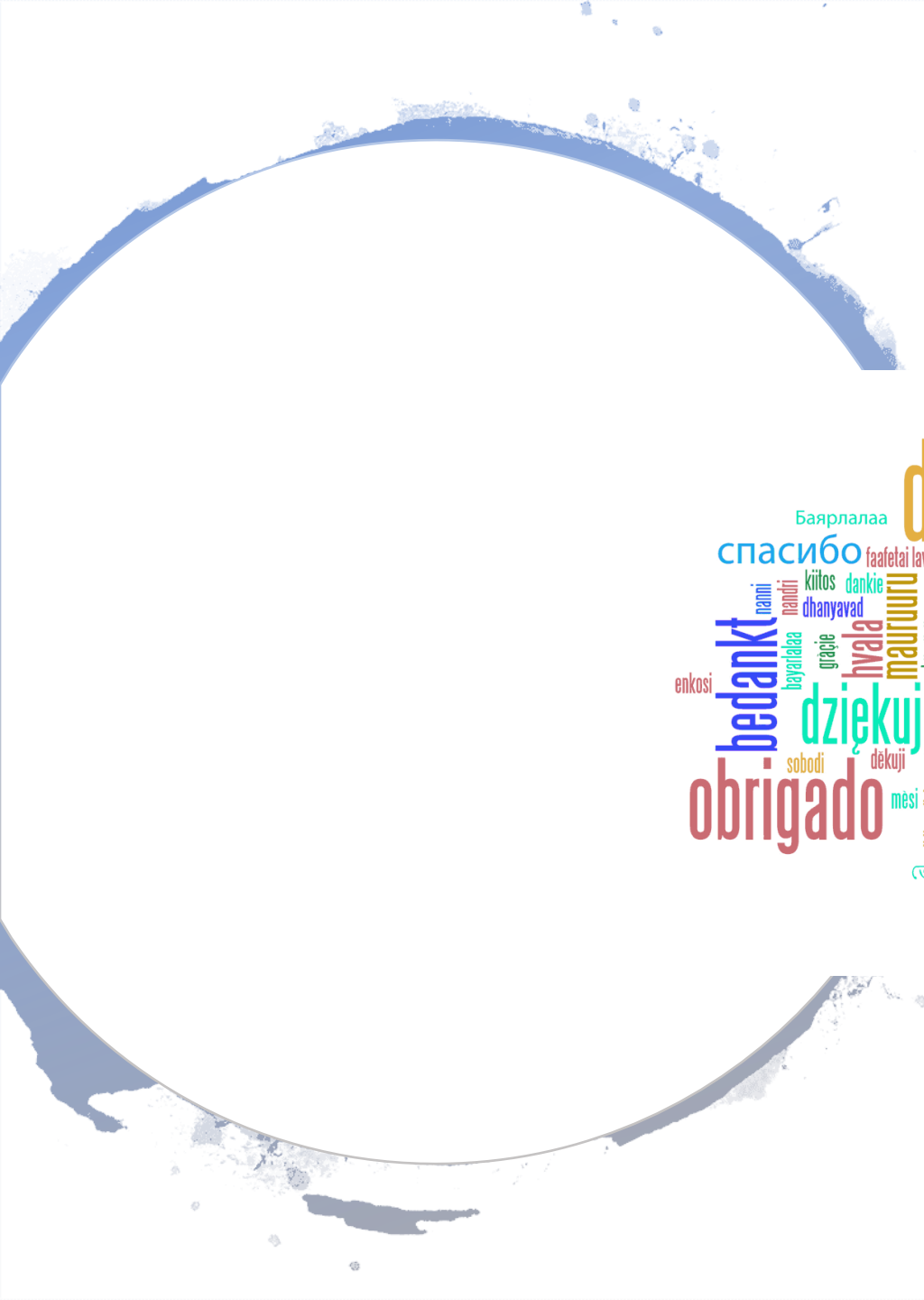
- Santo Stefano di Sessanio, Abruzzo, Italija
- Projekt očuvanja i oživljavanja sela kao raspršenog hotela uključivao je detaljan plan za očuvanje cjelovitosti sela i okolnog krajolika
- Sobe i ostali hotelski sadržaji prošireni po cijelom selu, u 16 zgrada.
- U očuvanju autentičnosti i unutarnje estetike, koriste se izvorni predmeti
- Ovim projektom obnavljaju se i obrti i vještine lokalnog stanovništva koji su aktivno uključene u projekt.
- U specijalnoj zanatskoj radnji posjetitelji mogu kupiti stvari koje se mogu vidjeti u sobama, od jednostavnih staklenih boca, keramičkih stakala, ručno tkanih tkanina i drugih ručno rađenih proizvoda

# Zaključak

Difuzni hotel:

- poštuje kulturni ambijent (kulturni krajolik)
- potencira autentičnost
- artikuliranje posebne i originalne ponude – kreira doživljaj
- zadovoljava hotelsku strukturu
- ima originalan stil upravljanja (upravljačka struktura)
- kreira turizam teritorija i povijesnih jezgri
- omogućava bolju težišnu vidljivost privatnog smještaja





A word cloud of thanksgiving words in various languages, centered around the phrase "thank you". The words are arranged in a roughly circular shape, with "thank you" being the largest and most prominent. Other large words include "gracias", "danke", "merci", "dziękuję", "obrigado", "sukriya", "kop khun krap", "arigatō", "tak", "dakujem", "merci", "ngiyabonga", "tesekkür ederim", "dank je", "mochchakkeram", "maith agat", "sagolun", "sukriya", "kop khun krap", "arigatō", "tak", "dakujem", "merci", "ngiyabonga", "tesekkür ederim", "dank je", "mochchakkeram", "maith agat", "sagolun", "sukriya", "kop khun krap", "arigatō", "tak", "dakujem", "merci".

Words included in the word cloud:

- danke
- ngiyabonga
- tesekkür ederim
- dank je
- gracias
- tapadh leat
- thank you
- moichhakkeram
- maith agat
- obrigado
- sukriya
- kop khun krap
- arigatō
- tak
- dakujem
- merci
- ngiyabonga
- tesekkür ederim
- dank je
- mochchakkeram
- maith agat
- sagolun
- sukriya
- kop khun krap
- arigatō
- tak
- dakujem
- merci
- ngiyabonga
- tesekkür ederim
- dank je
- mochchakkeram
- maith agat
- sagolun
- sukriya
- kop khun krap
- arigatō
- tak
- dakujem
- merci