Hotel Roxanich

Dino Brcic

From: Reservations <reservations@roxanich.hr>
Sent: 01 July 2021 10:44
To: Dino Brcic
Subject: Odg: Upit za cjenikom

Poštovani,

U nastavku možete vidjeti prosječne cijene po sezonama.
Za dodatna pitanja, stojim na raspolaganju.

	A				B				C		
	01.01.-29.04. 17.10.-31.12.				30.04.-01.07. 12.09.-16.10.				02.07.-11.09.		
kategorija sobe	SUP M	SUP V	DEL V	PS	SUP M	SUP V	DEL V	PS	SUP M	SUP V	D
cijene u €	154	174	184	308	222	242	262	444	298	318	

Srdačan pozdrav,

MOTOVUN
ROXANICH

Stefano Bertosa

Roxanich Wine & Heritage Hotel
Kanal 30,
HR-52424 Motovun
Croatia

+385 (0)91 40 50 915
www.roxanich.com

Pošiljatelj: Dino Brcic
Poslano: 1. srpnja 2021. 9:38
Primatelj: reservations@roxanich.hr
Predmet: Upit za cjenikom

Poštovani,

Da li mi možete poslati cjenik hotela Roxanich (Heritage hotel) 4* za **cijelu 2021 godinu**?
Radimo istraživanje tržišta zbog COVID-19 krize.

S poštovanjem
Dino

DINO BRCIC, M. CE., MRICS

1

Hotel Arbiana

ARBIANA HOTEL
Est. 1924

ARBIANA HERITAGE HOTEL ****
Obala Kralja Petra Krešimira IV., 12, HR-51280 Rab
T: +385 51 775 900
Email: info@arbianahotel.com
www.arbianahotel.com

ARBIANA d.o.o.
Ulica Vjekoslava Spinčića 23, HR-51410 Opatija
OIB: 82133511863

managed by BHS Best Hospitality Solutions

INDIVIDUALNE CIJENE / INDIVIDUAL RATES 2021

Cijene po sobi i danu / Rates per room per night ***Usluga: Noćenje s doručkom / Service: Bed & Breakfast***	**27.05.-17.06.** **12.09.-10.10.**	**18.06.-01.07.** **05.09.-11.09.**	**02.07.-09.07.** **22.08.-04.09.**	**10.07.-21.08.**
Klasična jednokrevetna soba Classic single room	HRK 1.185 EUR 158	HRK 1.365 EUR 182	HRK 1.665 EUR 222	HRK 2.085 EUR 278
Standard dvokrevetna soba Standard double room	HRK 1.478 EUR 197	HRK 1.703 EUR 227	HRK 2.078 EUR 277	HRK 2.603 EUR 347
Superior dvokrevetna soba s balkonom Superior double room with balcony	HRK 1.628 EUR 217	HRK 1.853 EUR 247	HRK 2.228 EUR 297	HRK 2.753 EUR 367
Deluxe dvokrevetna soba s pogledom na more i balkonom Deluxe double room with sea view and balcony	HRK 1.853 EUR 247	HRK 2.078 EUR 277	HRK 2.453 EUR 327	HRK 2.978 EUR 397
Deluxe Suite Deluxe Suite	HRK 2.663 EUR 355	HRK 3.068 EUR 409	HRK 3.743 EUR 499	HRK 4.688 EUR 625
Premium Suite Premium Suite	HRK 2.850 EUR 380	HRK 3.255 EUR 434	HRK 3.930 EUR 524	HRK 4.875 EUR 650
Predsjednički Suite Presidential Suite	HRK 3.255 EUR 434	HRK 3.705 EUR 494	HRK 4.455 EUR 594	HRK 5.505 EUR 734
Cijena uključuje: smještaj, buffet doručak, besplatan WI FI internet, PDV **Rate includes: accommodation per 2 person, buffet breakfast, free WI FI internet, VAT**				

Doplate **Supplements**	
Boravišna pristojba Visitor's tax	HRK 10,00 po osobi i danu (01.04.-30.09.) / HRK 8,00 u ostalim terminima Djeca od 12 do 17,99 godina plaćaju 50% iznosa boravišne pristojbe HRK 10,00 per person per night (01.04.-30.09.) / HRK 8,00 in other periods Children from 12 up to 17,99 years of age pay 50% of the visitor's tax
Večera u 3 slijeda 3-course menu	HRK 263,00 po osobi / obroku EUR 35,00 per person / meal
Vanjsko parkiralište Outside parking lot	HRK 113,00 po noćenju EUR 15,00 per night
Dječji krevetić Baby cot	HRK 113,00 po noćenju EUR 15,00 per night
Kućni ljubimci Pets	HRK 150,00 po noćenju EUR 20,00 per night
Dvokrevetna soba – single use Double room – single use	80%
Raniji ulaz / kasniji izlaz iz sobe Early check-in / late check-out	50%
Dijete 0-3,99 godina na pomoćnom ležaju / sofi (u sobi s 2 odraslih) – doplata HRK 188 po noćenju Child 0-3,99 years on sofa bed (in room with 2 adults) – supplement EUR 25 per night	
Treća i četvrta osoba u sobi na pomoćnom ležaju / sofi (u sobi s 2 odraslih) – doplata HRK 375 po osobi po noćenju Third and fourth person in room on sofa bed (in room with 2 adults) – supplement EUR 50 per person per night	

Popusti **Discounts**
Dijete 0-3,99 godina u krevetu s roditeljima – 100% popusta Child 0-3,99 years in bed with parents – 100% of discount

Check in: 14.00 h / Check out: 11:00 h

Hotelska uprava zadržava pravo promjene cijena. / Hotel Management retains the right to change the rates.

Hotel Imperial

Heritage Hotel Imperial

Datum dolaska: 01 Studeni 2021.

Datum odlaska: 02 Studeni 2021.

«« 2021 - Srpanj »»

	Lip 24. Čet	Lip 25. Pet	Lip 26. Sub	Lip 27. Ned	Lip 28. Pon	Lip 29. Uto	Lip 30. Sri	Srp 01. Čet	Srp 02. Pet	Srp 03. Sub	Srp 04. Ned	Srp 05. Pon	Srp 06. Uto	Srp 07. Sri	Srp 08. Čet
Standard jednokrevetna soba							87,70	87,70	105,50	105,50	80,00	80,00	80,00	80,00	80,00
Standard dvokrevetna soba							148,90	148,90	178,25	178,25	137,75	137,75	137,75	137,75	137,75
Comfort dvokrevetna soba							156,55	156,55	187,25	187,25	145,25		145,25	145,25	145,25
Comfort dvokrevetna soba s dodatnim ležajem							173,55	173,55	207,50	207,50	161,00	161,00	161,00	161,00	161,00
Standardna dvokrevetna soba s dodatnim ležajem (3)							148,90	148,90	178,25	178,25	137,75	137,75	137,75	137,75	137,75
Standardna dvokrevetna soba s dodatnim ležajem (4)							165,90	165,90	198,50	198,50	153,50	153,50	153,50	153,50	153,50
Superior dvokrevetna soba, morska strana							173,55	173,55			161,00	161,00	161,00	161,00	161,00
Superior dvokrevetna soba s dodatnim ležajem							190,55				176,75	176,75	176,75	176,75	
Junior suite							227,10	227,10	270,50	270,50	210,50	210,50	210,50	210,50	210,50

- Slobodno - Zauzeto - Zatvoreno za dolazak - Zatvoreno za odlazak

Heritage Hotel Imperial

Datum dolaska: 01 Studeni 2021.

Datum odlaska: 02 Studeni 2021.

«« 2021 - Srpanj »»

	Srp 08. Čet	Srp 09. Pet	Srp 10. Sub	Srp 11. Ned	Srp 12. Pon	Srp 13. Uto	Srp 14. Sri	Srp 15. Čet	Srp 16. Pet	Srp 17. Sub	Srp 18. Ned	Srp 19. Pon	Srp 20. Uto	Srp 21. Sri	Srp 22. Čet
Standard jednokrevetna soba	80,00	105,50	105,50	80,00	80,00	80,00	80,00		95,75	95,75	85,25			85,25	85,25
Standard dvokrevetna soba	137,75	178,25	178,25	137,75	137,75	137,75	137,75	137,75	162,50	162,50	146,00			146,00	146,00
Comfort dvokrevetna soba	145,25		187,25	145,25	145,25	145,25	145,25	145,25	170,75	170,75	153,50	153,50	153,50	153,50	153,50
Comfort dvokrevetna soba s dodatnim ležajem	161,00	207,50	207,50	161,00	161,00	161,00	161,00	161,00	188,75	188,75	170,00	170,00	170,00		
Standardna dvokrevetna soba s dodatnim ležajem (3)	137,75	178,25		137,75	137,75	137,75	137,75	137,75	162,50				146,00	146,00	146,00
Standardna dvokrevetna soba s dodatnim ležajem (4)	153,50	198,50		153,50	153,50	153,50	153,50	153,50	180,50				162,50	162,50	162,50
Superior dvokrevetna soba, morska strana	161,00	207,50		161,00		161,00	161,00	161,00	188,75				170,00	170,00	170,00
Superior dvokrevetna soba s dodatnim ležajem						176,75	176,75	176,75	206,75	206,75		186,50	186,50	186,50	186,50
Junior suite	210,50			210,50	210,50	210,50	210,50	210,50	246,50	246,50	222,50	222,50	222,50	222,50	222,50

- Slobodno - Zauzeto - Zatvoreno za dolazak - Zatvoreno za odlazak

Heritage Hotel Imperial

Datum dolaska: 01 Studeni 2021.

Datum odlaska: 02 Studeni 2021.

«« 2021 - Srpanj »»

	Srp 22. Čet	Srp 23. Pet	Srp 24. Sub	Srp 25. Ned	Srp 26. Pon	Srp 27. Uto	Srp 28. Sri	Srp 29. Čet	Srp 30. Pet	Srp 31. Sub	Kol 01. Ned	Kol 02. Pon	Kol 03. Uto	Kol 04. Sri	Kol 05. Čet
Standard jednokrevetna soba	85,25	95,75	95,75	85,25	85,25	85,25	85,25	85,25	91,25	91,25	91,25	91,25	91,25	91,25	101,75
Standard dvokrevetna soba	146,00	162,50	162,50	146,00	146,00	146,00	146,00	146,00	158,00	158,00	158,00	158,00	158,00	158,00	175,25
Comfort dvokrevetna soba	153,50	170,75	170,75	153,50	153,50	153,50	153,50	153,50	165,50	165,50	165,50	165,50	165,50	165,50	183,50
Comfort dvokrevetna soba s dodatnim ležajem		188,75	188,75	170,00	170,00	170,00	170,00	170,00	183,50	183,50	183,50	183,50	183,50	183,50	203,75
Standardna dvokrevetna soba s dodatnim ležajem (3)	146,00	162,50	162,50	146,00	146,00	146,00	146,00	146,00	158,00	158,00	158,00	158,00	158,00	158,00	175,25
Standardna dvokrevetna soba s dodatnim ležajem (4)	162,50	180,50	180,50	162,50	162,50	162,50	162,50	162,50	176,00	176,00	176,00	176,00	176,00	176,00	195,50
Superior dvokrevetna soba, morska strana	170,00	188,75		170,00	170,00	170,00	170,00	170,00	183,50	183,50	183,50		183,50	183,50	203,75
Superior dvokrevetna soba s dodatnim ležajem	186,50	206,75		186,50	186,50	186,50	186,50	186,50	201,50	201,50	201,50		201,50	201,50	223,25
Junior suite	222,50	246,50	246,50	222,50	222,50	222,50	222,50	222,50	240,50	240,50	240,50	240,50	240,50	240,50	266,00

- Slobodno - Zauzeto - Zatvoreno za dolazak - Zatvoreno za odlazak

Heritage Hotel Imperial

Datum dolaska: 01 Studeni 2021.

Datum odlaska: 02 Studeni 2021.

«« 2021 - Kolovoz »»

	Kol 05. Čet	Kol 06. Pet	Kol 07. Sub	Kol 08. Ned	Kol 09. Pon	Kol 10. Uto	Kol 11. Sri	Kol 12. Čet	Kol 13. Pet	Kol 14. Sub	Kol 15. Ned	Kol 16. Pon	Kol 17. Uto	Kol 18. Sri	Kol 19. Čet
Standard jednokrevetna soba	101,75	101,75	101,75	91,25	91,25	91,25	91,25	91,25	101,75	101,75	91,25	91,25	91,25	91,25	91,25
Standard dvokrevetna soba	175,25	175,25	175,25	158,00	158,00	158,00	158,00	158,00	175,25	175,25	158,00	158,00	158,00	158,00	158,00
Comfort dvokrevetna soba	183,50	183,50	183,50	165,50	165,50	165,50	165,50	165,50	183,50	183,50	165,50	165,50	165,50	165,50	165,50
Comfort dvokrevetna soba s dodatnim ležajem	203,75	203,75	203,75	183,50	183,50	183,50	183,50	183,50	203,75	203,75	183,50	183,50	183,50	183,50	183,50
Standardna dvokrevetna soba s dodatnim ležajem (3)	175,25	175,25	175,25	158,00	158,00	158,00	158,00	158,00	175,25	175,25	158,00	158,00	158,00	158,00	158,00
Standardna dvokrevetna soba s dodatnim ležajem (4)	195,50	195,50	195,50	176,00	176,00	176,00	176,00	176,00	195,50	195,50	176,00	176,00	176,00	176,00	176,00
Superior dvokrevetna soba, morska strana	203,75	203,75	203,75	183,50	183,50	183,50	183,50	183,50	203,75	203,75	183,50	183,50	183,50	183,50	
Superior dvokrevetna soba s dodatnim ležajem	223,25	223,25	223,25	201,50	201,50	201,50	201,50	201,50	223,25	223,25	201,50	201,50	201,50	201,50	
Junior suite	266,00	266,00	266,00	240,50	240,50	240,50	240,50	240,50	266,00	266,00	240,50	240,50	240,50	240,50	240,50

- Slobodno - Zauzeto - Zatvoreno za dolazak - Zatvoreno za odlazak

Heritage Hotel Imperial

Datum dolaska: 01 Studeni 2021.

Datum odlaska: 02 Studeni 2021.

«« 2021 - Kolovoz »»

	Kol 19. Čet	Kol 20. Pet	Kol 21. Sub	Kol 22. Ned	Kol 23. Pon	Kol 24. Uto	Kol 25. Sri	Kol 26. Čet	Kol 27. Pet	Kol 28. Sub	Kol 29. Ned	Kol 30. Pon	Kol 31. Uto	Ruj 01. Sri	Ruj 02. Čet
Standard jednokrevetna soba	91,25	101,75	101,75	95,75	95,75	85,25	85,25	75,50	75,50	75,50	75,50	125,75	125,75	125,75	125,75
Standard dvokrevetna soba	158,00	175,25	175,25	162,50	162,50	146,00	146,00	129,50	129,50	129,50	129,50	210,50	210,50	210,50	210,50
Comfort dvokrevetna soba	165,50	183,50	183,50	170,75	170,75	153,50	153,50	136,25	136,25	136,25	136,25	221,00	221,00	221,00	221,00
Comfort dvokrevetna soba s dodatnim ležajem	183,50	203,75	203,75	188,75	188,75	170,00	170,00	151,25	151,25	151,25	151,25	244,25	244,25	244,25	244,25
Standardna dvokrevetna soba s dodatnim ležajem (3)	158,00	175,25	175,25	162,50	162,50	146,00	146,00	129,50	129,50	129,50	129,50	210,50	210,50	210,50	210,50
Standardna dvokrevetna soba s dodatnim ležajem (4)	176,00	195,50	195,50	180,50	180,50	162,50	162,50	144,50	144,50	144,50	144,50	233,75	233,75	233,75	233,75
Superior dvokrevetna soba, morska strana		203,75	203,75	188,75	188,75	170,00	170,00	151,25	151,25	151,25	151,25	244,25	244,25	244,25	244,25
Superior dvokrevetna soba s dodatnim ležajem		223,25	223,25	206,75	206,75	186,50	186,50	166,25	166,25	166,25	166,25	267,50	267,50	267,50	267,50
Junior suite	240,50	266,00	266,00	246,50	246,50	222,50	222,50	198,50	198,50	198,50	198,50	317,75	317,75	317,75	317,75

- Slobodno - Zauzeto - Zatvoreno za dolazak - Zatvoreno za odlazak

Heritage Hotel Imperial

Datum dolaska: 01 Studeni 2021.

Datum odlaska: 02 Studeni 2021.

2021 - Rujan

	Ruj 02. Čet	Ruj 03. Pet	Ruj 04. Sub	Ruj 05. Ned	Ruj 06. Pon	Ruj 07. Uto	Ruj 08. Sri	Ruj 09. Čet	Ruj 10. Pet	Ruj 11. Sub	Ruj 12. Ned	Ruj 13. Pon	Ruj 14. Uto	Ruj 15. Sri	Ruj 16. Čet
Standard jednokrevetna soba	125,75	125,75	125,75	85,25	85,25	85,25	85,25	95,75	95,75	85,25	71,00	71,00	71,00	100,00	100,00
Standard dvokrevetna soba	210,50	210,50	210,50	146,00	146,00	146,00	146,00	162,50	162,50	146,00	117,50	117,50	117,50	162,00	162,00
Comfort dvokrevetna soba	221,00	221,00	221,00	153,50	153,50	153,50	153,50	170,75	170,75	153,50	123,50	123,50	123,50	170,00	170,00
Comfort dvokrevetna soba s dodatnim ležajem	244,25	244,25	244,25	170,00	170,00	170,00	170,00	188,75	188,75	170,00	138,50	138,50	138,50	190,00	190,00
Standardna dvokrevetna soba s dodatnim ležajem (3)	210,50	210,50	210,50	146,00	146,00	146,00	146,00	162,50	162,50	146,00	117,50	117,50	117,50	162,00	162,00
Standardna dvokrevetna soba s dodatnim ležajem (4)	233,75	233,75	233,75	162,50	162,50	162,50	162,50	180,50	180,50	162,50	132,50	132,50	132,50	182,00	182,00
Superior dvokrevetna soba, morska strana	244,25	244,25	244,25	170,00	170,00	170,00	170,00	188,75	188,75	170,00	138,50	138,50	138,50	190,00	190,00
Superior dvokrevetna soba s dodatnim ležajem	267,50	267,50	267,50	186,50	186,50	186,50	186,50	206,75	206,75	186,50	152,00	152,00	152,00	208,00	208,00
Junior suite	317,75	317,75	317,75	222,50	222,50	222,50	222,50	246,50	246,50	222,50	180,50	180,50	180,50	246,00	246,00

- Slobodno - Zauzeto - Zatvoreno za dolazak - Zatvoreno za odlazak

Heritage Hotel Imperial

Datum dolaska: 01 Studeni 2021.

Datum odlaska: 02 Studeni 2021.

«« 2021 - Rujan »»

	Ruj 16. Čet	Ruj 17. Pet	Ruj 18. Sub	Ruj 19. Ned	Ruj 20. Pon	Ruj 21. Uto	Ruj 22. Sri	Ruj 23. Čet	Ruj 24. Pet	Ruj 25. Sub	Ruj 26. Ned	Ruj 27. Pon	Ruj 28. Uto	Ruj 29. Sri	Ruj 30. Čet
Standard jednokrevetna soba	100,00	100,00	112,00	84,00	84,00	84,00	84,00	84,00	84,00	84,00	84,00	84,00	84,00	84,00	84,00
Standard dvokrevetna soba	162,00	162,00	180,00	130,00	130,00	130,00	130,00	130,00	130,00	130,00	130,00	130,00	130,00	130,00	130,00
Comfort dvokrevetna soba	170,00	170,00	189,00	138,00	138,00	138,00	138,00	138,00	138,00	138,00	138,00	138,00	138,00	138,00	138,00
Comfort dvokrevetna soba s dodatnim ležajem	190,00	190,00	211,00	152,00	152,00	152,00	152,00	152,00	152,00	152,00	152,00	152,00	152,00	152,00	152,00
Standardna dvokrevetna soba s dodatnim ležajem (3)	162,00	162,00	180,00	130,00	130,00	130,00	130,00	130,00	130,00	130,00	130,00	130,00	130,00	130,00	130,00
Standardna dvokrevetna soba s dodatnim ležajem (4)	182,00	182,00	202,00	146,00	146,00	146,00	146,00	146,00	146,00	146,00	146,00	146,00	146,00	146,00	146,00
Superior dvokrevetna soba, morska strana	190,00	190,00	211,00	152,00	152,00	152,00	152,00	152,00	152,00	152,00	152,00	152,00	152,00	152,00	152,00
Superior dvokrevetna soba s dodatnim ležajem	208,00	208,00	230,00	168,00	168,00	168,00	168,00	168,00	168,00	168,00	168,00	168,00	168,00	168,00	168,00
Junior suite	246,00	246,00	253,00	200,00	200,00	200,00	200,00	200,00	200,00	200,00	200,00	200,00	200,00	200,00	200,00

- Slobodno - Zauzeto - Zatvoreno za dolazak - Zatvoreno za odlazak

Heritage Hotel Imperial

Datum dolaska: 01 Studeni 2021.

Datum odlaska: 02 Studeni 2021.

«« 2021 - Listopad »»

	Ruj 30. Čet	Lis 01. Pet	Lis 02. Sub	Lis 03. Ned	Lis 04. Pon	Lis 05. Uto	Lis 06. Sri	Lis 07. Čet	Lis 08. Pet	Lis 09. Sub	Lis 10. Ned	Lis 11. Pon	Lis 12. Uto	Lis 13. Sri	Lis 14. Čet
Standard jednokrevetna soba	84,00	92,00	92,00	92,00	92,00	92,00	92,00	92,00	92,00	92,00	71,00	71,00	71,00	71,00	71,00
Standard dvokrevetna soba	130,00	130,00	130,00	130,00	130,00	130,00	130,00	130,00	130,00	130,00	102,00	102,00	102,00	102,00	102,00
Comfort dvokrevetna soba	138,00	138,00	138,00	138,00	138,00	138,00	138,00	138,00	138,00	138,00	106,00	106,00	106,00	106,00	106,00
Comfort dvokrevetna soba s dodatnim ležajem	152,00	152,00	152,00	152,00	152,00	152,00	152,00	152,00	152,00	152,00	120,00	120,00	120,00	120,00	120,00
Standardna dvokrevetna soba s dodatnim ležajem (3)	130,00	130,00	130,00	130,00	130,00	130,00	130,00	130,00	130,00	130,00	102,00	102,00	102,00	102,00	102,00
Standardna dvokrevetna soba s dodatnim ležajem (4)	146,00	146,00	146,00	146,00	146,00	146,00	146,00	146,00	146,00	146,00	112,00	112,00	112,00	112,00	112,00
Superior dvokrevetna soba, morska strana	152,00	152,00	152,00	152,00	152,00	152,00	152,00	152,00	152,00	152,00	120,00	120,00	120,00	120,00	120,00
Superior dvokrevetna soba s dodatnim ležajem	168,00	168,00	168,00	168,00	168,00	168,00	168,00	168,00	168,00	168,00	130,00	130,00	130,00	130,00	130,00
Junior suite	200,00	200,00	200,00	200,00	200,00	200,00	200,00	200,00	200,00	200,00	158,00	158,00	158,00	158,00	158,00

- Slobodno - Zauzeto - Zatvoreno za dolazak - Zatvoreno za odlazak

Heritage Hotel Imperial

Datum dolaska: 01 Studeni 2021.

Datum odlaska: 02 Studeni 2021.

«« 2021 - Listopad »»

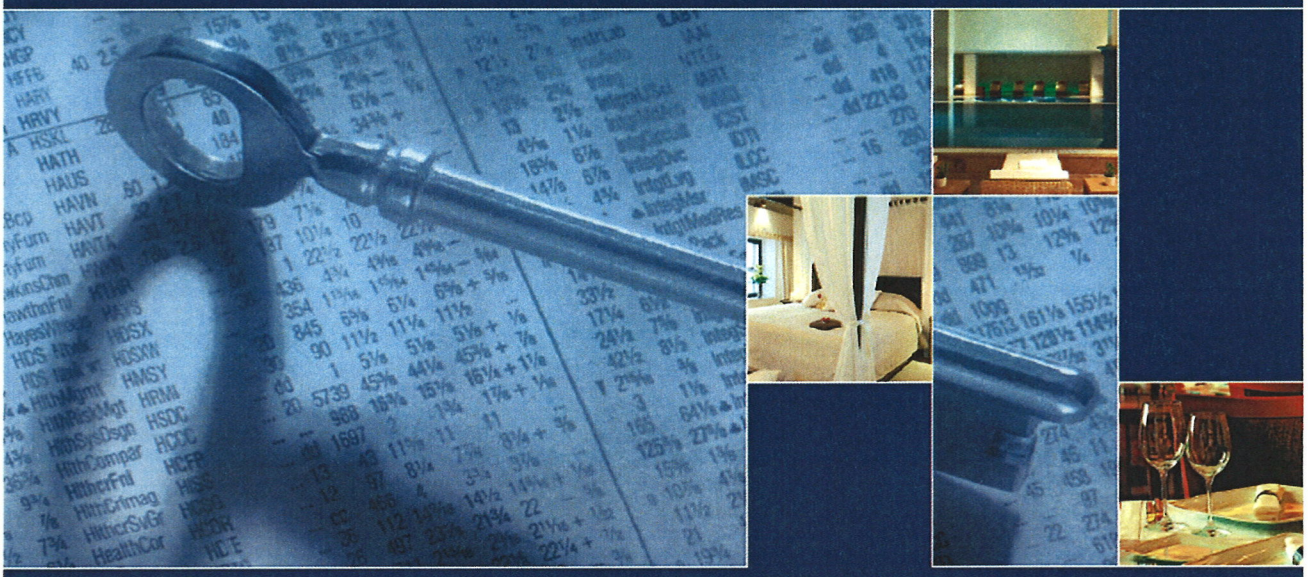
	Lis 14. Čet	Lis 15. Pet	Lis 16. Sub	Lis 17. Ned	Lis 18. Pon	Lis 19. Uto	Lis 20. Sri	Lis 21. Čet	Lis 22. Pet	Lis 23. Sub	Lis 24. Ned	Lis 25. Pon	Lis 26. Uto	Lis 27. Sri	Lis 28. Čet
Standard jednokrevetna soba	71,00	71,00	71,00	71,00	71,00	71,00	71,00	71,00	71,00	71,00					
Standard dvokrevetna soba	102,00	102,00	102,00	102,00	102,00	102,00	102,00	102,00	102,00	102,00					
Comfort dvokrevetna soba	106,00	106,00	106,00	106,00	106,00	106,00	106,00	106,00	106,00	106,00					
Comfort dvokrevetna soba s dodatnim ležajem	120,00	120,00	120,00	120,00	120,00	120,00	120,00	120,00	120,00	120,00					
Standardna dvokrevetna soba s dodatnim ležajem (3)	102,00	102,00	102,00	102,00	102,00	102,00	102,00	102,00	102,00	102,00					
Standardna dvokrevetna soba s dodatnim ležajem (4)	112,00	112,00	112,00	112,00	112,00	112,00	112,00	112,00	112,00	112,00					
Superior dvokrevetna soba, morska strana	120,00	120,00	120,00	120,00	120,00	120,00	120,00	120,00	120,00	120,00					
Superior dvokrevetna soba s dodatnim ležajem	130,00	130,00	130,00	130,00	130,00	130,00	130,00	130,00	130,00	130,00					
Junior suite	158,00	158,00	158,00	158,00	158,00	158,00	158,00	158,00	158,00	158,00					

- Slobodno - Zauzeto - Zatvoreno za dolazak - Zatvoreno za odlazak

16.8. IZVJEŠTAJ O POSLOVANJU HOTELIJERSTVA U HRVATSKOJ – HORWATH HTL

Poslovanje hotelijerstva u Hrvatskoj 2014.

Horwath Hotel Industry Survey Croatia 2014



Horwath HTL.

Hotel, Tourism and Leisure *Celebrating 100 years*

Horwath Consulting Zagreb

Član / *A Member of*
Crowe Horwath International

Ministarstvo turizma Republike Hrvatske
Ministry of Tourism of Republic of Croatia

Udruga poslodavaca u hotelijerstvu Hrvatske
Association of Employers in Croatian Hospitality

Metodologija

Ovo se istraživanje po standardnoj metodologiji već tridesetak godina u organizaciji ureda u sastavu Horwath HTL provodi na najrazvijenijim turističkim tržištima svijeta. Nakon sedamnaestogodišnjeg razdoblja primjene u Hrvatskoj, ovo istraživanje danas omogućuje praćenje trenda u ostvarivanju poslovnih rezultata hrvatskog hotelijerstva. Na taj način ono predstavlja mjeru uspjeha te okvir za lokalnu, regionalnu i internacionalnu usporedbu hrvatskih hotela s obzirom na tržišne i financijske performanse.

Instrument istraživanja je upitnik, koji je u osnovi definiran u Horwath HTL. Standardni upitnik se sastoji od 24 pitanja te obuhvaća podatke o fizičkom stanju objekata i strukturi sadržaja, tehnološkoj opremljenosti, zaposlenosti, sustavu nagrađivanja, ulaganjima te tržišnim i financijskim rezultatima poslovanja.

Svi podaci ovogodišnjeg istraživanja, čiji je terenski dio proveden u razdoblju od svibnja do prosinca 2014. godine, odnose se na 2013. i prognozu za 2014. poslovnu godinu. Kao dodatak standardnom upitniku, od hrvatskih smo hotelijera zatražili očekivanja o realizaciji ključnih pokazatelja poslovanja za 2015. i 2016. godinu.

Ovogodišnji uzorak predstavlja oko 40% kategoriziranih hotelskih kapaciteta Hrvatske. Hoteli u uzorku se po kriteriju tržišnog pozicioniranja, razine usluge i opremanja svrstava u kvalitetnije hotele u Hrvatskoj. Rezultati ovog istraživanja ne predstavljaju statistički prosjek poslovanja sveukupnog hotelijerstva u Hrvatskoj, već ukazuju na trenutno dostignutu razinu poslovnih performansi i osiguravaju temelj za buduće praćenje trendova razvoja hrvatskog hotelijerstva.

Prezentirani se rezultati promatraju s obzirom na različitu veličinu objekta, kategoriju i regionalnu pripadnost hotela (Istra, Kvarner, Sjeverna i Srednja Dalmacija, Južna Dalmacija, unutrašnjost Hrvatske, Zagreb). Ključni se rezultati istraživanja prezentiraju za pet proteklih godina. Svi rezultati predstavljaju jednostavne aritmetičke sredine.

Financijski su rezultati poslovanja prikazani sukladno jedinstvenom izvještajnom sustavu "Uniform System of Accounts for Lodging Industry" po hotelskim odjelima, a iskazuju se u Eurima. Za preračunavanje kunskih iznosa u Eure korišteni su prosječni srednji tečajevi Hrvatske narodne banke za 2013. i 2014. godinu. Objašnjenje korištenih naziva dano je na kraju publikacije.

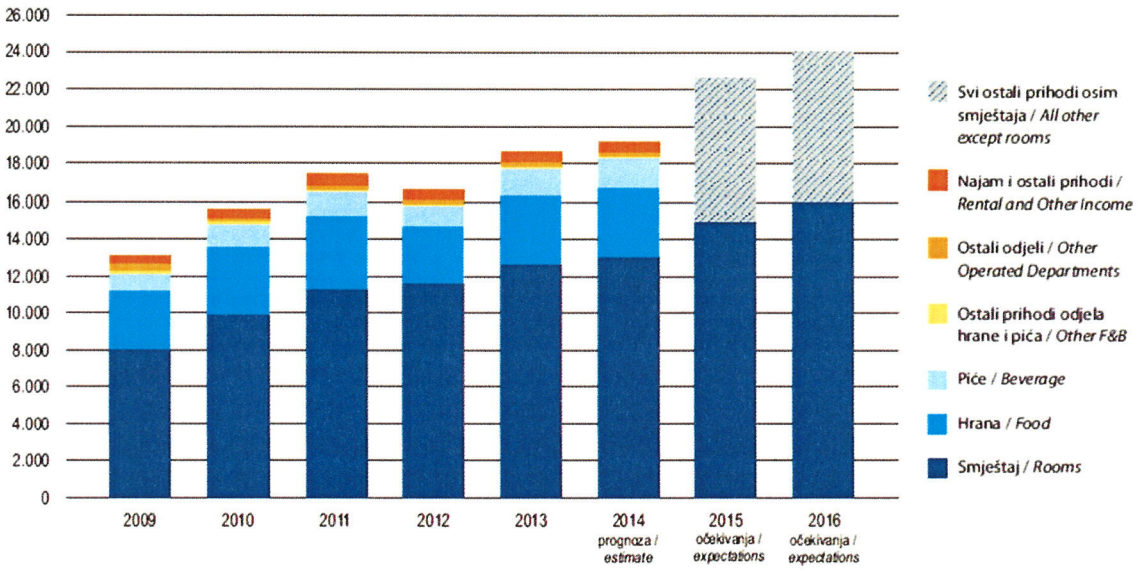


Ključni rezultati istraživanja za razdoblje 2009-2013., prognozirani za 2014. te očekivani za 2015. i 2016.
2009-2013 Actual, 2014 Estimate and 2015 & 2016 Expected Croatian Highlights

	2009	2010	2011	2012	2013
Prosječna veličina objekta (sobe)	228	236	205	213	211
Prosječna godišnja zauzetost soba	40,5%	39,5%	42,6%	42,1%	42,6%
Prosječna ostvarena cijena sobe (Kn)	475,05	477,39	534,57	559,92	604,41
Prosječna ostvarena cijena sobe (Euro)	64,72	65,52	71,91	74,48	79,81
Ukupni poslovni prihod po raspoloživoj sobi (Kn)	95.756	113.422	128.867	124.448	140.455
Ukupni poslovni prihod po raspoloživoj sobi (Euro)	13.047	15.567	17.334	16.555	18.545
Prosječan broj zaposlenih po sobi	0,29	0,26	0,32	0,29	0,27
Troškovi rada operativnih odjela po zaposlenom (u Kn)	8.438	8.274	8.288	8.575	9.164
Trošak rada (% od poslovnog prihoda)	31,4%	28,2%	28,9%	25,8%	24,0%
Dobit prije fiksnih troškova (GOP % od poslovnog prihoda)	24,9%	29,0%	31,0%	32,5%	34,9%
Dobit prije kamata, poreza i amortizacije (EBITDA % od uk. prihoda)	17,4%	18,0%	19,2%	22,5%	28,6%
Dobit prije oporezivanja / Gubitak (% od uk. prihoda)	-4,7%	-5,3%	-5,1%	-0,4%	1,9%
Domaći gosti	9,8%	7,3%	8,5%	7,1%	8,3%
Strani gosti	90,2%	92,7%	91,5%	92,9%	91,7%
Srednja/Istočna Europa	22,2%	27,4%	21,4%	23,6%	22,4%
Njemačka	16,7%	16,7%	17,0%	18,5%	18,5%
Austrija	13,6%	12,7%	13,9%	13,5%	13,8%
Ostale strane zemlje	37,7%	36,0%	39,3%	37,3%	37,1%
Poslovni gosti	4,6%	2,9%	3,8%	4,0%	4,0%
Individualni odmorišni gosti	21,8%	22,3%	24,8%	24,6%	30,3%
Alotmani i grupe	71,9%	72,7%	69,9%	70,2%	65,1%
Ostali gosti	1,6%	2,1%	1,5%	1,2%	0,6%
Prosječna starost hotela (u godinama)	45,1	42,6	45,3	45,3	44,5
Razdoblje od posljednjeg obnavljanja (godine)	7,0	6,7	5,6	8,1	7,8

Napomena: Obrada očekivanja za 2015. i 2016. napravljena je samo za one hotele koji su iskazali tražene podatke pa rezultati ne obuhvaćaju cijeli uzorak.
Remark: *2015 and 2016 expectations were processed only for those hotels that have expressed requested data so the results does not include whole survey sample.*

Poslovni prihodi hrvatskih hotela po raspoloživoj sobi (Euro)
Croatian Hotel Operating Revenues per Available Room (Euro)



Horwath HTL.

Hoteli s 5* *5* Hotels*	Hoteli s 4* *4* Hotels*	Hoteli s 3* *3* Hotels*	Hoteli s 2* *2* Hotels*	do 100 soba *under 100 rooms*	100 - 200 soba *100 - 200 rooms*	preko 200 soba *over 200 rooms*	
2013	2013	2013	2013	2013	2013	2013	
245	219	180	280	60	150	296	*Average Size of Property (rooms)*
44,5%	45,1%	40,9%	31,7%	44,5%	41,3%	42,8%	*Average Room Occupancy (yearly based)*
980,32	617,82	474,42	314,63	660,01	626,84	593,62	*Average Room Rate (Kn)*
129,44	81,58	62,64	41,54	87,15	82,77	78,38	*Average Room Rate (Euro)*
270.850	147.803	107.088	52.550	153.915	134.097	140.590	*Total Operating Revenue per Available Room (Kn)*
35.763	19.516	14.140	6.939	20.323	17.706	18.563	*Total Operating Revenue per Available Room (Euro)*
0,35	0,30	0,25	0,13	0,38	0,33	0,25	*Average No. of Employees per Room*
12.648	8.851	7.914	7.230	7.236	8.099	9.799	*Departmental Payroll Expenses per Employee (in Kn)*
23,9%	22,3%	26,9%	18,7%	23,0%	25,4%	23,4%	*Payroll and Related Expenses (% of Operating Rev.)*
41,8%	35,6%	29,0%	32,0%	44,3%	31,6%	33,9%	*Gross Operating Profit (GOP % of Operating Revenue)*
30,6%	31,7%	22,7%	21,7%	28,0%	21,0%	33,1%	*Earnings Before Interests, Taxes, Depreciation and Amortization (EBITDA % of Total Rev.)*
-4,4%	1,9%	6,2%	3,6%	9,0%	1,9%	-0,3%	*Profit Before Profit Tax / Loss (% of Total Rev.)*
6,6%	8,7%	8,1%	9,4%	17,6%	8,5%	7,6%	*Domestic Guests*
93,4%	91,3%	91,9%	90,6%	82,4%	91,5%	92,4%	*Foreign Guests*
9,7%	21,0%	23,7%	51,6%	15,8%	19,7%	23,6%	*Central/Eastern Europe*
8,4%	19,5%	22,3%	10,3%	14,7%	21,7%	17,7%	*Germany*
4,6%	17,1%	13,9%	5,7%	11,5%	13,4%	14,1%	*Austria*
70,7%	33,8%	32,0%	23,0%	40,4%	36,7%	37,0%	*Other Foreign Countries*
15,0%	3,6%	1,7%	1,4%	6,2%	2,8%	4,3%	*Business Travelers*
44,3%	31,5%	26,6%	18,1%	45,2%	32,0%	28,9%	*Tourists/Leisure FIT*
40,6%	64,4%	71,3%	77,9%	47,5%	64,3%	66,3%	*Allotments & Groups*
0,2%	0,5%	0,4%	2,7%	1,1%	0,9%	0,4%	*Other guests*
43,4	43,2	45,4	50,7	52,9	48,9	39,1	*Average Age of Hotel (in years)*
5,8	5,2	9,6	19,7	9,2	9,6	6,2	*Period from Last Renovation (years)*

Ključni rezultati istraživanja za hotele s 3* po regijama
Croatian 3 Hotels Highlights by Region*

	Istra *Istria*	Kvarner *Kvarner*	Sjeverna i Srednja Dalmacija *Northern and Central Dalmatia*	Južna Dalmacija *Southern Dalmatia*	Unutrašnjost *Continent*	Zagreb *Zagreb*	
	2013	2013	2013	2013	2013	2013	
Prosječna veličina objekta (sobe)	196	208	193	169	109	95	*Average Size of Property (rooms)*
Prosječna godišnja zauzetost soba	39%	43%	38%	43%	31%	62%	*Average Room Occupancy (yearly based)*
Prosječna ostvarena cijena sobe (Euro)	63,80	58,31	61,23	74,52	56,94	47,66	*Average Room Rate (Euro)*
Ukupni poslovni prihod po raspoloživoj sobi (Euro)	13.878	13.011	12.619	15.514	15.970	14.960	*Total Operating Revenue per Available Room (Euro)*
Dobit prije fiksnih troškova (% od poslovnog prihoda)	25,7%	26,7%	34,7%	30,6%	26,3%	27,8%	*Gross Operating Profit (% of Operating Revenue)*

Financijski rezultati poslovanja hotelijerstva Hrvatske (udio u poslovnom prihodu, u %)
Croatian Hotel Industry Financial Results (Ratio to Net Operating Revenues, in %)

	Hrvatska / *Croatia*		Istra *Istria*	Kvarner *Kvarner*	Sjeverna i Srednja Dalmacija *Northern and Central Dalmatia*	Južna Dalmacija *Southern Dalmatia*	Unutrašnjost *Continent*	Zagreb *Zagreb*
	2014 prognoza */estimate*	2013	2013	2013	2013	2013	2013	2013
Prihodi smještaja	67,8%	67,8%	69,6%	68,3%	68,7%	72,7%	44,1%	61,0%
Ostali prihodi odjela smještaja	0,8%	0,9%	0,9%	1,3%	0,1%	1,6%	0,8%	0,2%
Ukupni prihod odjela smještaja	68,6%	68,7%	70,5%	69,6%	68,8%	74,3%	44,9%	61,2%
Prihodi hrane	19,1%	19,3%	17,9%	21,7%	21,3%	16,6%	35,0%	22,3%
Prihodi pića	7,9%	7,6%	8,4%	6,5%	7,5%	6,7%	15,0%	6,1%
Ostali prihodi odjela hrane i pića	0,5%	0,5%	0,5%	0,1%	0,0%	0,1%	0,0%	1,5%
Ukupni prihod odjela hrane i pića	27,4%	27,4%	26,8%	28,3%	28,8%	23,4%	50,1%	29,8%
Prihodi trgovina	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,4%	0,1%
Prihodi casina	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Prihodi sporta i rekreacije	0,3%	0,2%	0,3%	0,4%	0,0%	0,4%	0,0%	0,0%
Prihodi wellness / zdravstvenog centra	0,4%	0,4%	0,4%	0,5%	1,1%	0,0%	0,9%	0,0%
Prihodi ostalih operativnih odjela	0,6%	0,7%	0,3%	0,3%	0,8%	0,2%	0,0%	2,6%
Prihodi najma	2,1%	2,0%	1,2%	0,7%	0,2%	1,4%	1,1%	5,0%
Ostali prihodi	0,5%	0,7%	0,5%	0,0%	0,4%	0,3%	2,7%	1,3%
UKUPNI POSLOVNI PRIHODI	**100,0%**	**100,0%**	**100,0%**	**100,0%**	**100,0%**	**100,0%**	**100,0%**	**100,0%**
DIREKTNI TROŠKOVI								
Smještaj	1,4%	1,5%	0,3%	0,5%	3,7%	3,9%	0,0%	0,1%
Hrana	40,5%	41,5%	49,7%	43,6%	39,6%	35,2%	34,1%	29,3%
Piće	25,0%	24,8%	25,7%	24,7%	22,2%	20,7%	34,1%	25,8%
Ostalo odjel hrane i pića	16,0%	13,5%	18,6%	49,6%	95,5%	49,5%	-	3,5%
Ukupno odjel hrane i pića	35,6%	36,4%	41,5%	39,2%	35,1%	31,1%	34,1%	27,3%
Trgovine	63,5%	64,9%	82,9%	72,6%	-	64,0%	0,0%	82,2%
Sport i rekreacija	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	-	-
Wellness / Zdravstveni centar	5,1%	6,2%	3,7%	0,0%	11,5%	-	0,0%	-
Ostali operativni odjeli	30,0%	30,7%	11,9%	31,1%	33,5%	74,7%	-	32,1%
UKUPNI DIREKTNI TROŠKOVI	**11,0%**	**11,2%**	**11,4%**	**11,6%**	**13,1%**	**10,3%**	**17,1%**	**9,1%**
DIREKTNE PLAĆE I POVEZANI TROŠKOVI								
Smještaj	10,3%	10,4%	8,8%	11,2%	9,1%	10,2%	16,4%	16,3%
Hrana i piće	42,6%	42,2%	45,0%	43,7%	38,0%	50,3%	31,0%	33,2%
Trgovine	5,2%	5,3%	15,7%	0,0%	-	0,0%	0,0%	0,0%
Casino	-	-	-	-	-	-	-	-
Sport i rekreacija	90,5%	93,1%	90,3%	94,8%	7016,0%	77,6%	-	-
Wellness / Zdravstveni centar	66,4%	70,3%	72,5%	34,5%	86,2%	-	0,0%	-
Ostali operativni odjeli	49,2%	43,0%	19,5%	105,5%	122,9%	126,1%	-	15,7%
UKUPNE DIREKTNE PLAĆE I POV. TR.	**19,6%**	**19,4%**	**18,9%**	**21,1%**	**19,2%**	**19,9%**	**23,2%**	**20,3%**
OSTALI ODJELNI TROŠKOVI								
Smještaj	9,0%	8,6%	9,8%	9,6%	5,6%	6,3%	4,5%	10,9%
Hrana i piće	9,4%	9,5%	11,2%	8,9%	7,0%	10,3%	2,7%	8,5%
Trgovine	0,1%	0,1%	0,3%	0,0%	-	9,8%	0,0%	0,0%
Casino	-	-	-	-	-	-	-	-
Sport i rekreacija	32,8%	38,8%	48,7%	20,8%	149,9%	25,6%	-	-
Wellness / Zdravstveni centar	19,0%	23,4%	19,8%	81,7%	16,0%	-	0,0%	-
Ostali operativni odjeli	32,6%	21,6%	85,4%	2,5%	12,5%	-17,6%	-	6,9%
UKUPNI OSTALI ODJELNI TROŠKOVI	**9,1%**	**8,8%**	**10,4%**	**9,7%**	**6,1%**	**7,2%**	**3,4%**	**9,4%**
UKUPNI DOPRINOS OPERATIVNIH ODJELA	**60,3%**	**60,5%**	**59,3%**	**57,6%**	**61,6%**	**62,6%**	**56,4%**	**61,2%**
NERASPOREĐENE PLAĆE I POV. TR.								
Administrativni i opći odjel	2,5%	2,5%	1,9%	2,2%	4,1%	1,8%	4,0%	3,4%
Marketing i prodaja	0,5%	0,5%	0,0%	0,9%	0,1%	0,2%	0,3%	2,4%
Animacija	0,2%	0,2%	0,3%	0,2%	0,0%	0,1%	0,0%	0,0%
Održavanje	1,4%	1,4%	1,0%	1,6%	0,8%	2,3%	1,2%	1,9%
UKUPNE NERASPOR. PLAĆE I POV. TR.	**4,6%**	**4,5%**	**3,2%**	**4,8%**	**5,1%**	**4,4%**	**5,5%**	**7,8%**
NERASPOREĐENI IZDACI								
Administrativni i opći odjel	6,1%	6,3%	6,9%	9,0%	5,4%	3,6%	7,6%	7,2%
Marketing i prodaja	4,3%	4,0%	4,9%	3,7%	3,0%	3,7%	2,1%	3,4%
Animacija	0,4%	0,4%	0,7%	0,1%	0,1%	0,2%	0,0%	0,0%
Održavanje	4,6%	5,0%	6,5%	4,0%	2,9%	5,6%	6,7%	2,2%
Energija objekta	5,3%	5,4%	5,1%	5,3%	5,3%	4,4%	9,1%	7,2%
UKUPNI NERASPOREĐENI IZDACI	**20,7%**	**21,1%**	**24,1%**	**22,1%**	**16,7%**	**17,6%**	**25,5%**	**20,1%**
UKUPNI TROŠKOVI PRIJE GOP-a	65,1%	65,1%	68,1%	69,3%	60,1%	59,4%	74,6%	66,6%
GOP - DOBIT PRIJE FIKSNIH TROŠKOVA	**34,9%**	**34,9%**	**31,9%**	**30,7%**	**39,9%**	**40,6%**	**25,4%**	**33,4%**
FIKSNI TROŠKOVI								
Menadžment naknada	3,2%	3,0%	3,3%	1,1%	2,3%	6,0%	0,0%	0,5%
Trošak najamnine i leasinga opreme	1,0%	1,1%	0,4%	1,3%	0,6%	0,5%	1,3%	0,4%
Naknade (komunalna i dr.) i doprinosi	2,3%	2,3%	2,6%	1,5%	1,2%	2,7%	2,9%	1,8%
Premije osiguranja	0,6%	0,5%	0,4%	0,7%	0,8%	0,5%	0,4%	0,5%
Amortizacija	17,0%	23,5%	20,3%	20,7%	64,8%	13,9%	18,7%	12,6%
Kamate	4,9%	5,2%	2,1%	0,6%	18,3%	6,2%	0,0%	3,7%
Ostali fiksni troškovi	1,7%	1,6%	2,1%	2,8%	1,3%	1,0%	3,0%	0,8%
UKUPNI FIKSNI TROŠKOVI	**30,7%**	**37,2%**	**31,2%**	**28,7%**	**89,3%**	**30,7%**	**26,3%**	**20,4%**
FINANCIJSKI I IZVANREDNI PRIHODI	**0,7%**	**7,4%**	**1,3%**	**0,6%**	**42,2%**	**5,3%**	**5,5%**	**0,7%**
FINANC. (osim kamata) I IZVANR. RASH.	**2,1%**	**3,1%**	**2,0%**	**0,1%**	**1,9%**	**8,4%**	**20,4%**	**0,2%**
UKUPNI PRIHODI	100,7%	107,4%	101,3%	100,6%	142,2%	105,3%	105,5%	100,7%
UKUPNI TROŠKOVI	97,8%	105,4%	101,2%	98,1%	151,3%	98,5%	121,3%	87,3%
BRUTO DOBIT / GUBITAK	**2,9%**	**2,0%**	**0,1%**	**2,6%**	**-9,1%**	**6,8%**	**-15,8%**	**13,4%**



Why Horwath HTL?

Rich History	Founded in 1915 in New York City, Horwath HTL has the oldest and largest hotel and tourism consultancy practice in the world.
Global Network	Horwath HTL is a member of the Crowe Horwath International Network, ranked among the top 10 global accounting networks with more than200 independent accounting and advisory services firms in over 120 countries around the world
Focus	Specializes exclusively in the hotel and tourism related sectors.
Highly Independent	Horwath HTL has a strong independent team of industry professionals.
Experience	A century of hospitality experience.
International Recognition and Credibility	Horwath HTL's professional opinions are well recognised and respected among international hotel companies, investors, developers and financial institutions.
Industry Originator	Created the Uniform System of Accounts for Hotels (the industry standard).

16.9. ZNANSTVENI RAD VILA MÜNZ – BERISLAV VALUŠEK

Rad. Inst. povij. umjet. 33/2009. (295–306)

Berislav Valušek
Akademija primijenjenih umjetnosti, Rijeka

Vila Münz u Ičićima[1]

Izvorni znanstveni rad – *Original scientific paper*
Predan 20. 3. 2009. – Prihvaćen 20. 5. 2009.
UDK: 728.84 (497.5 Ičići)

Sažetak

U tekstu se analizira rezidencijalna ladanjska vila Münz u Ičićima pokraj Opatije, izgrađena 1911. godine. Širi kontekst uključuje povijesni uvod, opće informacije o urbanizmu i arhitekturi Opatije i rivijere, tipološke karakteristike vila Opatijske rivijere i životopis naručitelja. Slijedi uvid u logiku projektiranja vrta i njegov suodnos sa zatečenom mikrourbanom situacijom, detaljni opisi vanjštine i tlocrtnih dispozicija vile. Raščlambom morfoloških, stilskih i konstrukcijskih datosti dolazi se do zaključka o historicističko-secesijskom karakteru vile, te o njezinoj Gesamtkunstwerk koncepciji projektiranja nastaloj na podlozi teorijskih zasada Wagnerove škole arhitekture. Posebno se ukazuje na keramiku kao najzastupljeniji materijal vanjštine i unutrašnjosti vile. U zaključnom dijelu vila Münz smješta se u kronološki i stilsko-morfološki kontekst ladanjskih vila Rivijere, s naglaskom na njezinim posebnostima.

Ključne riječi: *Opatija, vila, historicizam, secesija,* Gesamtkunstwerk, *keramika*

Početci turizma u Opatiji

Turistička Opatija začeta je 1844. godine, kada riječki patricij i veletrgovac Higin vitez Scarpa[2] u Opatiji gradi vilu, koju naziva po svojoj tada već preminuloj supruzi – *Angiolina*, te oko nje uređuje park. Prije i nakon toga Opatija je bila malo raštrkano naselje uz crkvu i opatiju sv. Jakova,[3] po kojoj je dobila ime. Samostan i crkva izgrađeni su u 12. stoljeću, a prvi put se u pisanim izvorima spominju 1439. godine, u knjizi riječkog notara Antuna de Renna de Mutine.[4]

No, pravi turizam započinje četrdeset godina kasnije, nakon što do Opatije (Matulja) dolazi željeznička pruga (1873.) te kada Carsko-kraljevsko privilegirano Društvo Južnih željeznica iz Beča kupuje vilu *Angiolinu* (1882.) i zemljišta oko nje, te započinje sustavno pretvarati Opatiju u mondeno zimovalište i lječilište. Prvi izgrađeni opatijski hotel i danas nosi ime *Kvarner*, a zgotovljen je 1884. Sljedećih godina Društvo Južnih željeznica izgrađuje hotele (*Kronprinzessin Stephanie*, današnji hotel *Imperial*, 1885.), depandanse (*Amalia*, 1889.) i vile što su služili za odmor gostiju najveće platežne moći. Društvo uređuje i veliki park oko vile *Angioline*, koju pretvara u administrativni centar uprave. Park je projektirao pejzažni arhitekt Carl Schubert iz Beča, predsjednik Carsko-kraljevskog društva za izgradnju i uljepšavanje perivoja.[5] Park je i danas (manje-više) sličan svom izvorniku.[6]

Zbog svoje blage klime, blizine ondašnjih centara Monarhije, te zahvaljujući planskom i sustavnom ulaganju u turizam, Opatija uskoro i službeno postaje lječilište (1889.). Opatiju posjećuju, zbog liječenja ili odmora, gotovo sve okrunjene glave Europe, kao i svjetski poznati umjetnici.

Sve do 1918. grad ostaje trajnom destinacijom austro-ugarskog visokog društva – aristokracije, buržoazije i umjetnika. Velik broj predstavnika tih slojeva društva u Opatiji gradi svoje vile.

Urbanistički razvoj Opatije

Treba istaknuti da je u lepezi europskih obalnih lječilišta i kupališnih gradova koji su nastajali od 18. stoljeća u Engleskoj, a do kraja 19. stoljeća i na europskom kontinentu, Opatija jedno od rijetkih koje je izgrađeno na mjestu bez definirane urbane strukture.

Urbanistički razvoj Opatije možemo podijeliti na četiri faze. Prva se odnosi na vrijeme od 1882., kada Društvo Južnih željeznica počinje s izgradnjom lječilišta, pa sve do 1918. godine. Ta faza ima dva prijelomna trenutaka. Prvi je označen smrću Friedricha Juliusa Schülera (1832.–1894.), agilnog direktora Društva pod čijim je ravnanjem stvoren

urbanistički temelj grada, a drugi predajom poslova Južnih željeznica Međunarodnom društvu spavaćih kola 1898. Od tada opatijska urbanistička kola kreću nezaustavljivo nizbrdo.

Druga je faza međuratno razdoblje, kada se nije previše gradilo, a treća vrijeme socijalističke izgradnje i masovnog turizma, kada su neki od dijelova urbane strukture Opatije nepovratno narušeni.

Četvrta faza, koja započinje 1990. i još uvijek traje, obilježena je s jedne strane novim zamahom nacionalnog i međunarodnog kapitala koji novim gradnjama i dogradnjama zagušuje ionako preopterećenu urbanu matricu grada, a s druge, pozitivne, revitalizacijom i rekonstrukcijom turističke graditeljske baštine. Opatija je nastala kao vrtni grad temeljen na ideji soliterne gradnje i slobodnog, organskog rasta urbanih cjelina koje su se umnožavale logikom linearne adicije uz obalu i lepezastog širenja prema zaleđu. »Za razliku od općeprihvaćene geometrijske koncepcije (vrtnoga grada, op. aut.), ovdje se planiralo u suodnosu s prirodom i vidicima.«[7]

I da je bilo predviđeno, geometrijsko planiranje bilo bi osujećeno karakterom zemljišta, koje je reljefno konfigurirano, strmo, kamenito, ispresijecano vododerinama i potocima, te obilježeno razvedenom kamenitom obalom. Glavne cestovne i pješačke komunikacije slijede liniju obale, s povremenim okomitim komunikacijskim upadima, pa je shvatljivo da je i naselje raslo tom logikom, formirajući se kao duguljasti grad uz obalu, pravcem progresivne i manje-više sukcesivne linearne urbanizacije.

Tri pravca odredila su širenje Opatije: obala s obalnim putom, Plominska državna cesta (*Fianona Reichsstrasse*, današnja ulica M. Tita), izgrađena 1843. i Nova cesta iz 1908. Osim vrlo rijetkih iznimaka u samom središtu naselja, gradnja je rješavana uglavnom terasasto (*cottage* sustav), s usijecanjem zemljišta, nasipavanjem ili kombinacijom te dvije metode. Opatija nema trgova jer za njih nije bilo mjesta i jer je komunalni standard, za koji je bila zadužena Općina, uvijek zaostajao u trci s *Lječilištem*, hotelijerima i vlasnicima pansiona i vila. Također, ne treba zaboraviti da je Opatija umjetno stvoren grad, čiji broj stanovnika određuju godišnja doba (predsezona, sezona, posezona), kako nekoć, tako i danas.

Ono što u Opatiji možemo nazvati definiranim urbanitetom u najboljem smislu te riječi, događalo se u najranijim vremenima nastanka turističke Opatije, na zemljištima koje je za potrebe izgradnje novoga grada otkupilo Društvo Južnih željeznica.

Cijelo je područje bilo u potpunosti urbanizirano i uključivalo je i dio urbanizirane prirode, tj. velike površine pejzažnih parkova engleskoga tipa, sa šetnicama, vidikovcima, paviljonima, kupalištem i obalnim putom, koji se u neprekinutoj liniji proteže od Voloskog do Lovrana.

Ostali dijelovi Opatije, iako privlače pažnju svojim dekorativnim pročeljima, uglavnom nastaju neplanski, kao rezultat brze izgradnje i fascinantna gospodarskog rasta, koji možemo usporediti sa zlatnom groznicom u Kaliforniji 19. stoljeća. Ako znamo da se podizanje jednog pansiona srednje veličine isplatilo u godinu dana (ne treba zaboraviti da je glavna sezona bila zimska), bit će nam jasno zašto je Opatija nastala u svega dvadeset do trideset godina.

Od opatijskih turističkih početaka 1882. na snazi je bio *Istarski građevni red* iz 1874., a od 1892. *Lječilišni pravilnik*. Tek je 1899. Općina usvojila *Građevni regulativ za Lječilište Opatiju*.[8] Regulativ spominje i »plan regulacije«, koji nikada nije pronađen. Prijedlog novog regulacijskog plana bio je načinjen 1908., u vrijeme izgradnje Nove ceste, ali više vlasti nisu ga potvrdile.[9]

Međutim, pritisak investitora za novom izgradnjom, dogradnjama i nadogradnjama bio je toliki da jedna mala općina kao što je bila Opatija (uz Veprinac, nešto kasnije) jednostavno nije imala odgovarajuće mehanizme kojima bi spriječila neadekvatno bujanje grada.

Turistička arhitektura na Rivijeri

Stilski, arhitektura Opatije dijete je historicizma. To je arhitektura kontinenta preseljena na Mediteran, gdje je dobila neke mediteranske odlike. Raspon stilova vrlo je širok: od čistih stilova ranoga historicizma, sve do romantike visokoga historicizma, u kojem se do neprepoznatljivosti miješaju stilski idiomi neorenesanse, neobaroka, neorokokoa, neoklasicizma...,[10] kao i sasvim novih rješenja nastalih na podlozi povijesnih stilova. Opatija bilježi i dolazak secesije, ali u većini slučajeva tek kao dekorativnu prilagodbu novom jeziku novoga stila (rijedak izuzetak je hotel *Palace*).[11] Pojedinačno možemo govoriti i o arhitekturi protomoderne, koja se očituje kao rezultat ugledanja na uzore proistekle iz bečke *Wagner Schule*.[12]

Planskom izgradnjom Opatije kao zimovališta i lječilišta nakon 1884., uz hotele, pansione, stambene zgrade, parkove i prateću infrastrukturu, nastaje i velik broj ladanjskih vila, čija izgradnja (u različitim stilskim slogovima) traje do danas. Riječ je, u biti, o tipologiji koja je ustanovljena još 1844. izgradnjom prve opatijske vile – *Angioline*.

Dva su središta Opatijske rivijere u kojima i oko kojih se grade vile – Opatija i Lovran. Osim u samoj Opatiji vile nastaju u pravcu Voloskog s jedne, te u pravcu Ike s druge strane, dok u samom središtu Lovrana takvih vila gotovo da nema jer njihovu gradnju prije srednjovjekovna gradska jezgra i hoteli koji su izgrađeni po obodu i u blizini centra grada. Ali zato okolica Lovrana ne oskudijeva ladanjskim vilama, koje do 1918. nastaju u smjeru Mošćeničke Drage i suprotne Ike.

Pravilo je da se vile nastoje smjestiti što je moguće bliže moru, što znači između glavne prometnice i obalnog puta, da u načelu imaju što veću okućnicu koja je hortikulturno uređena i prilaz do mora (najčešće ispod obalnog puta, izravnom komunikacijom vrt – obala), gdje se izvodi kupališni dio (zaravan) s kupališnim kućicama u kamenu ili drvetu, kao i lučica.

Glavno pročelje vila uvijek je okrenuto prema moru, sa širokim prozorskim otvorima i vratima koja vode na trijemove, terase, balkone i/ili lođe, dok su glavni i servisni ulaz smješteni na strani ceste.

Većina je vila rezidencijalnog tipa, namijenjena povremenom obiteljskom boravku, s jasno naznačenim elementima privatnosti prostora (ograde od kamena, s balustradama ili bez njih, kovanog željeza ili živica).

Na području Opatijske rivijere takve vile nastaju od kraja devetnaestog do početka dvadesetog stoljeća u historicističkim, neostilskim slogovima ili u varijantama secesije, tj. stila 1900., s vrlo rijetkim primjerima protomodernih rješenja.

Nakon II. Svjetskog rata i nacionalizacije rezidencijalne vile Opatijske rivijere postaju uglavnom stambeni objekti u koje se smješta i po nekoliko obitelji, što je glavnim razlogom neadekvatnih unutrašnjih pregradnji, dogradnji i prigradnji, uz devastaciju i propadanje (zbog neodržavanja), kako samih vila, tako i okućnica. Procesi privatizacije nakon 1990. godine šansa su za povratak tih zdanja u prvobitno stanje.

Vila Münz i naručitelj Jakob Ludwig Münz

Naručitelj gradnje vile Münz, Jakob Ludwig Münz,[13] rođen je 24. veljače 1853. u Münsingenu (35 km zapadno od Ulma, u Bavarskoj, Njemačka).

Započeo je raditi kao građevinski majstor (obrađivač kamena) na Katedrali u Ulmu. Nakon što je postao uspješni poduzetnik nerijetko se potpisivao kao *Baumeister*.

Kakvo je bilo Münzovo školovanje i da li ga je imao nije poznato, ali se zna da je dobio posao reorganizacije jednog dijela tvornice strojeva *Georg Fischer* u Schaffhauzenu (Švicarska), te da je sudjelovao u gradnji dionice Švicarske nacionalne željeznice od Winterthura do Luzerna.

Preko Švicarske i kasnije Mađarske stigao je i do naših krajeva. Radio je na pulskoj, riječkoj, opatijskoj i tršćanskoj infrastrukturi, posjedovao je kamenolom u južnom Tirolu, sagradio je u Puli *Grand hotel* i nekoliko palača, te utemeljio prvu autobusnu liniju Rijeka–Pula.[14] Zalagao se i za dovršenje trase Južnih željeznica od Pivke do Rijeke.

U to je vrijeme upoznao ing. Wenzela Nickla podrijetlom iz Damnaua (tadašnja Sudetska oblast), oženjenog Slovenkom Marijom Fajdiga iz Postojne. Njihovo je prijateljstvo 1875. rezultiralo brakom između J. L. Münza i kćeri ing. Nickla – Emme Nickl. Zahvaljujući supruzinu podrijetlu, Münz je kasnije dobio švicarsko državljanstvo, koje obitelj Münz do danas ima. U tom je braku rođeno četvero djece. Prvo je umrlo u ranim godinama života u Švicarskoj. Kći Paula također je umrla u mladosti (pokopana je na starom groblju u Voloskom). Dva sina, Othmar i Theodor, kasnije su postali inženjeri i radili su zajedno s ocem u Istri.

J. L. Münz bio je jedan od glavnih koncesionara prvog električnog tramvaja koji je povezivao Matulje (željeznički kolodvor), Opatiju i Lovran. Godine 1900. Bavarac Alfred Wrede, predsjednik Allgemeine Credit-Vereinsbank, u suradnji sa svojim tehničkim savjetnikom J. L. Münzom, zatražio je koncesiju za izgradnju električnog tramvaja. Realizacija te ideje nailazila je na velike poteškoće iz više razloga. Tramvaj na parni pogon nije mogao doći u obzir zbog buke i zagađivanja zraka, koji bi odbili goste Opatije. Nadalje, s vlasnicima parcela kojima je pruga trebala prolaziti moralo se cjenkati za svaki komad zemlje. Zatim, u cijeloj se Austriji do tada koristio napon od 550 volti, a za tramvaj je trebao napon od 750 volti. Osim toga, zbog jakog nagiba zemljišta između Matulja i Voloskog trinaest je vagona trebalo opremiti jakim elektromagnetskim kočnicama, najmodernijima u to vrijeme. Također, zbog jakih naleta bure pojavila se opasnost od prevrtanja vagona, pa je svaki vagon morao biti posebno opremljen mobilnim telefonom koji se mogao prikopčati izravno na telefonsku mrežu uz prugu.

Sve je to Münz uspio srediti, za što mu je bilo potrebno osam godina. Konačno, 9. veljače 1908. otvorena je tramvajska pruga od Matulja do Lovrana u duljini od 12 km, kao jedina pruga u Austriji s naponom od 750 volti.

Tramvaj je u Opatiji i okolici vozio do 31. ožujka 1933., kada je ukinut.

Točno mjesec dana nakon otvaranja tramvajske pruge (9. ožujka 1908.) Münz podnosi veprinačkoj općini molbu za gradnju vile u Ičićima. Godinu dana kasnije (1909.) kao stalno mjesto boravka Münzovih spominje se Pula.

Uz Münzovo ime vezana je i ideja izgradnje žičare od Oprića iznad Lovrana do Učke, koja je (premda je dokumentacija već bila pripremljena) ostala nerealizirana.

Po smrti J. L. Münza (9. kolovoza 1930.) vilu nasljeđuje njegova supruga Emma i snaha Charlotte (rođena Schöller), a kasnije stariji sin Theodor, te poslije njegove smrti mlađi sin Othmar. Vila je poslije II. Svjetskog rata nacionalizirana. Devedesetih godina 20. stoljeća Grad Opatija vilu prodaje privatnicima, koji je žele nadograditi i pretvoriti u pansion. Zbog protivljenja konzervatora nadogradnji[15] novi vlasnici odustaju od nje i vilu prepuštaju propadanju.

Zanimljivo je da je ograda od kovanog željeza oko vile jedna od rijetkih sačuvanih na području Opatijske rivijere, jer su za vrijeme rata Talijani uglavnom poskidali sve ograde za potrebe ratne industrije. Razlog tomu je vjerojatno činjenica što su Münzovi bili (i) švicarski državljani.

Jakov Ludwig Münz pokopan je na Središnjem groblju u Grazu.

Kronologija gradnje vile Münz[16]

U dokumentaciji se kao vlasnica zemljišta spominje Ema (Emma) Münz, supruga J. L. Münza. Adrese su se tijekom vremena mijenjale. Najranija je adresa Veprinac br. 156. Nakon II. Svjetskog rata adresa glasi Cesta M. Tita br. 3, a danas Liburnijska 3, Opatija.

Molba za dozvolu gradnje podnesena je 9. ožujka 1908., a komisijski očevid održan je 12. svibnja 1908. godine. Dozvola za gradnju izdana je već 20. svibnja iste godine. Molba za dozvolu stanovanja podnesena je 27. ožujka 1911., što znači da je vila te godine i dovršena. Gradnja je trajala nešto manje od tri godine. Dozvola stanovanja izdana je 3. travnja 1911.

Izvođač gradnje bila je Münzova tvrtka Bauleitung der Bauternehmung JACOB LUDWIG MÜNZ, registrirana u Beču.

Arhitekt vile je nepoznat.

Uz vilu je, oblikovno i stilski usklađena s vilom, najvjerojatnije neposredno nakon I. svjetskog rata, izgrađena garaža.