



Minister Sportu i Turystyki

DK-WK.0803.3.2024

Egz. Nr 1

Warszawa, dnia 27 grudnia 2024 r.

Pan

Jarosław Gołębiowski

Prezes Zarządu Gołębiowski Holding sp. z o.o.

ul. Wołomińska 125, m. Ciemne

05-250 Radzymin

PROTOKÓŁ KONTROLI

Na podstawie art. 40 ust. 5 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. o usługach turystycznych oraz usługach pilotów wycieczek i przewodników turystycznych¹ oraz § 8 rozporządzenia Ministra Gospodarki i Pracy z dnia 19 sierpnia 2004 r. w sprawie obiektów hotelarskich i innych obiektów, w których świadczone są usługi hotelarskie² Minister Sportu i Turystyki przeprowadził kontrolę w zakresie przestrzegania przez Spółkę Gołębiowski Holding sp. z o.o. z siedzibą w miejscowości Ciemne jako gestora obiektu hotelowego „Hotel Gołębiowski w Mikołajkach” przepisów dotyczących świadczenia usług hotelarskich określonych w ustawie o usługach hotelarskich oraz przepisów wykonawczych do tej ustawy.



¹ Dz. U. z 2023 r. poz. 1944, dalej: „ustawa o usługach turystycznych”.

² Dz. U. z 2017 r. poz. 2166, dalej: „rozporządzenie w sprawie obiektów hotelarskich” albo „rozporządzenie”.

I. USTALENIA i OCENY

W dniu 21 października 2024 r. poinformowano Spółkę Gołębiewski Holding sp. z o.o. z siedzibą w miejscowości Ciemne o planowanym terminie rozpoczęcia kontroli w dniu 25 listopada 2024 r. w Oddziale Spółki - Hotel Gołębiewski w Mikołajkach³. Kontrolą objęto spełnienie wymagań przewidzianych dla rodzaju i kategorii, do której został zaszeregowany obiekt hotelarski - Hotel Gołębiewski w Mikołajkach zlokalizowany przy ul. Mrągowskiej 34 w Mikołajkach, umieszczenie w widocznym miejscu informacji, o których mowa w art. 44 ustawy o usługach turystycznych oraz przestrzeganie warunków wykonywania działalności gospodarczej określonych ustawą o usługach turystycznych przez przedsiębiorcę.

(dowód akta kontroli str. 15-24)

Informacje o podmiocie kontrolowanym

1. Spółka Gołębiewski Holding sp. z o.o. z siedzibą w miejscowości Ciemne zarejestrowana jest w Krajowym Rejestrze Sądowym pod nr 0000996308. Organem uprawnionym do reprezentacji jest Zarząd, a do składania w imieniu Spółki oświadczeń w zakresie praw, obowiązków majątkowych i niemajątkowych oraz podpisywania w imieniu Spółki dokumentów wymagane jest dla swojej skuteczności współdziałanie dwóch członków Zarządu, z których jedna osoba musi pełnić funkcję Prezesa lub Wiceprezesa Zarządu Spółki. Zarząd jest pięcioosobowy.

2. Dyrektor Hotelu Gołębiewski w Mikołajkach, na podstawie pełnomocnictwa⁴, została upoważniona przez Zarząd Spółki do samodzielnego reprezentowania Hotelu przed organami administracji samorządowej oraz innymi organami państwowymi, w sprawach wszelkich kontroli urzędowych na terenie Hotelu.

3. Zgodnie z informacją dostępną na dzień 8 października 2024 r. w Centralnym Wykazie Obiektów Hotelarskich, obiekt hotelarski - Hotel Gołębiewski w Mikołajkach jest zaszeregowany do rodzaju hoteli kategorii **** (cztery gwiazdki), na podstawie decyzji Marszałka Województwa Warmińsko - Mazurskiego z dnia 18 marca 2024 r. nr TS- I.8221.33.2023 o potwierdzeniu zaszeregowania do rodzaju i nadania kategorii⁵.



(dowód akta kontroli str. 25-32, 36-37, 42)

³ Dalej: „Kontrolowany” albo „Hotel”.

⁴ Pełnomocnictwo Zarządu Spółki z 7.08.2024 r.

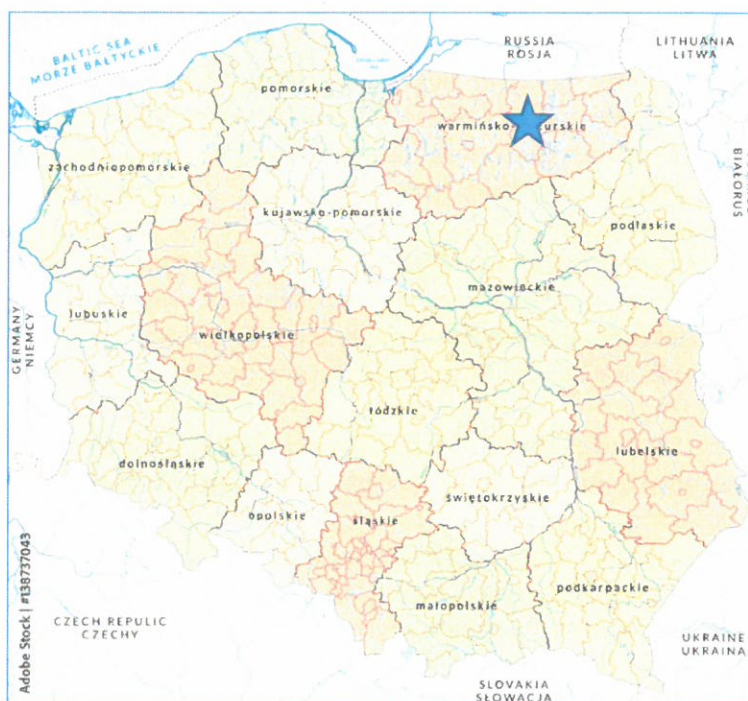
⁵ Decyzja o zmianie kategorii z trzech na cztery gwiazdki została dokonana decyzją Marszałka Województwa Warmińsko - Mazurskiego z 14.09.2009 r., nr T.III.4242/42/7-4/09.

Informacja o obiekcie



4. Obiekt usytuowany jest w Mikołajkach przy ul. Mrągowskiej 34. Składa się z czterech bloków mieszkalnych, bloku administracyjno – gastronomicznego, bloku rekreacyjnego – zespół basenów Tropicana (rekreacyjny), bloku mieszkalno – konferencyjnego, który był czasowo wyłączony z eksploatacji w części mieszkalnej i konferencyjnej (niewykonane zalecenia Państwowej Straży Pożarnej⁶). W dniu 19 grudnia 2024 r. Komendant Powiatowy Państwowej Straży Pożarnej w Mrągowie wydał opinię stwierdzającą spełnienie przez Hotel wymagań ochrony przeciwpożarowej⁷. Hotel posiada 689 jednostek mieszkalnych⁸.

★ - Gmina miejsko-wiejska Mikołajki, powiat mrągowski, województwo warmińsko-mazurskie



(dowód akta kontroli str. 42, 44-57, 121-122, 125-126, 134-137)

Spełnienie wymagań co do wielkości obiektu, jego wyposażenia oraz zakresu świadczonych usług, ustalonych dla rodzaju i kategorii, do których obiekt został zaszerogowany.

5. Zgodnie z dyspozycją art. 45 ustawy o usługach turystycznych, wymagania dla poszczególnych rodzajów i kategorii obiektów hotelarskich co do wyposażenia oraz zakresu świadczonych usług, w tym usług gastronomicznych, oraz warunki dopuszczenia odstępstw


⁶ Opinia Komendanta Powiatowego Państwowej Straży Pożarnej w Mrągowie, znak: PZ.5266.1.2023.5 z dnia 14.04.2023 r.

⁷ Opinia Komendanta Powiatowego Państwowej Straży Pożarnej w Mrągowie, znak: PZ.5266.10.2024.3.

⁸ Dalej: „jednostka mieszkalna” albo „j.m.” albo „pokój”.

od tych wymagań zostały określone w rozporządzeniu w sprawie obiektów hotelarskich, w szczególności w zakresie:

- a) zewnętrznych elementów zagospodarowania i urządzenia;
- b) instalacji i urządzeń technicznych w części ogólnodostępnej i pobytowej;
- c) podstawowych elementów dotyczących funkcji, programu obsługowego i użyteczności obiektu;
- d) części mieszkalnej;
- e) oferty usług podstawowych i uzupełniających.

 Podczas kontroli, na podstawie próby 22 jednostek mieszkalnych⁹, kontrolerzy w obecności Dyrektora Hotelu dokonali w dniach 26-28 listopada 2024 r. oględzin pokoi dwuosobowych, w tym dla osób niepełnosprawnych¹⁰, apartamentów oraz pokoi rodzinnych.

Na podstawie przeprowadzonych oględzin¹¹ kontrolerzy stwierdzili, że Kontrolowany spełnił określone w załączniku nr 1 do rozporządzenia wymagania dla kategorii hotelu ****, w tym:

- w zakresie zewnętrznych elementów zagospodarowania i urządzenia (wejścia do budynku i ich zadaszenia, parkingi, utrzymanie zieleni, utwardzone nawierzchnie, wydzielona droga dostaw);
- w zakresie instalacji i urządzeń technicznych w części ogólnodostępnej i pobytowej (klimatyzacja - klimakonwektor, wentylacja mechaniczna, wentylacja grawitacyjna, oświetlenie, ogrzewanie, instalacje sanitarne, telefon, faks, dostęp do internetu, dźwig towarowo - osobowy, dwustronne zasilanie energetyczne i awaryjny agregat prądowłórczy);
- w zakresie podstawowych elementów dotyczących funkcji, programu obsługowego i użyteczności obiektu (hol recepcyjny wielofunkcyjny, zespół higieniczno-sanitarny przy części ogólnodostępnej);
- w zakresie części mieszkalnej (w szczególności powierzchni pokoi, wyposażenia podstawowego i uzupełniającego, urządzeń higieniczno-sanitarnych);
oferty usług podstawowych i uzupełniających (zapewnienie napojów przez całą dobę sprzedaż/ dostępność w pokojach, budzenie, room service, usługa bagażowa, przechowanie bagażu przed lub po zwolnieniu pokoju, akceptacja kart płatniczych, sprzedaż prasy codziennej, sprzedaż kosmetyków i środków higieny osobistej, udzielanie pierwszej pomocy w nagłych wypadkach, możliwość skorzystania z defibrylatora i apteczki oraz możliwość przywołania pomocy medycznej, usługi gastronomiczne, zespół sal wielofunkcyjnych: konferencyjnych, klubowych szkoleniowych, zespół odnowy biologicznej: pływalnia, sauna, siłownia, solarium, masaże itp., usługi prania, prasowania, czyszczenia bielizny i odzieży gości, zmiana pościeli i ręczników: codziennie lub na życzenie gości, sprzątanie jednostek mieszkaniowych: codziennie lub na życzenie gości). Dyrektor Hotelu oraz

⁹ Kontrolerzy uznali, że próba 22 j.m. jest reprezentatywna dla ilości i rodzaju pokoi, gdyż kondygnacje obiektu są powtarzalne pod względem funkcjonalno-architektonicznym.

¹⁰ Obecnie stosowany jest zwrot „osoby z niepełnosprawnościami”. W obiekcie znajduje się 12 j.m. tego typu.

¹¹ Protokół oględzin z 28.11.2024 r.

pracownicy recepcji zostali przeszkoleni w zakresie pierwszej pomocy przedmedycznej.¹²

- Inne (jednolity ubiór dla poszczególnych służb hotelowych: pokojówki, recepcja, kelnerzy, personel techniczny).

(dowód akta kontroli str. 113-120, 122-123, 234-239)



6. Zgodnie z § 3 ust. 1 rozporządzenia w sprawie obiektów hotelarskich, odstępstwa od wymagań co do wyposażenia i zakresu świadczonych usług dopuszczalne są jedynie w odniesieniu do obiektów hotelarskich wpisanych do rejestru zabytków lub wykazu zabytków architektury i budownictwa oraz obiektów, których charakter zabytkowy jest oczywisty, jeżeli spełnione zostaną poniższe warunki:

- a) 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;
- b) odstępstwo w niewielkim stopniu obniża spełnianie wymagań określonych dla danego rodzaju i kategorii obiektu hotelarskiego, a jest zrekompensowane spełnieniem w wyższym stopniu innych wymagań;
- c) w materiałach informacyjnych dotyczących obiektu hotelarskiego zostanie zamieszczona informacja o zabytkowym charakterze obiektu i związanych z tym odstępstwach od wymagań co do wyposażenia i zakresu świadczonych usług.

Na podstawie dokonanych oględzin, strony internetowej obiektu hotelarskiego znajdującej się pod adresem www.golebiewski.pl jak i materiałów przekazanych w trakcie czynności kontrolnych stwierdza się, że nie zamieszczono informacji o odstępstwach od wymagań co do wyposażenia i zakresu świadczonych usług.

Hotel nie jest wpisany do rejestru zabytków lub wykazu zabytków architektury i budownictwa oraz obiektów, których charakter zabytkowy jest oczywisty.

(dowód akta kontroli str. 25-213)

Spełnienie wymagań sanitarnych, przeciwpożarowych, budowlanych.

7. W celu potwierdzenia spełnienia przez obiekt hotelarski wymagań sanitarnych, przeciwpożarowych i budowlanych, zgodnie z § 4 ust. 1 rozporządzenia w sprawie obiektów hotelarskich, w trakcie prowadzonych czynności kontrolnych otrzymano do wglądu:



a) **Spełnienie wymagań sanitarnych:**

Opinia właściwego miejscowo państwowego powiatowego inspektora sanitarnego. Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Mrągowie dnia 6 listopada 2024 r. wydał pozytywną opinię sanitarną dotyczącą stanu sanitarno – technicznego bazy noclegowej oraz bloku żywienia Hotelu¹³. Przeprowadzona w dniu 23 lipca 2024 r. kontrola sanitarna bazy noclegowej oraz w dniu 22 kwietnia 2024 r. kontrola bloku żywienia, nie wykazały zastrzeżeń dotyczących stanu sanitarno – technicznego obiektu.

¹² Wymóg wynikający z załącznika nr 1 do rozporządzenia w sprawie obiektów hotelarskich, poz. 42.

¹³ Opinia sanitarna znak: HK.908.14.2024 z 6.11.2024 r.



b) Spełnienie wymagań przeciwpożarowych

W Hotelu została wprowadzona do użytku służbowego *Instrukcja bezpieczeństwa pożarowego*.¹⁴ Opinia właściwego miejscowo Komendanta Powiatowego Państwowej Straży Pożarnej w Mrągowie woj. warmińsko-mazurskie¹⁵ - po uwzględnieniu wyników czynności kontrolno-rozpoznawczych opisanych w protokole z 17 grudnia 2024 r.¹⁶ stwierdzono spełnienie w Hotelu wymagań ochrony przeciwpożarowej.



c) Spełnienie wymagań budowlanych

Dokumenty potwierdzające prowadzenie okresowych kontroli, zgodnie z ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. - *Prawo budowlane*¹⁷, tj.:

- Książka obiektu budowlanego.
- Protokół z kontroli obiektu hotelarskiego z dnia 7 września 2023 r.¹⁸ - spełnienie wymagań określonych w ustawie o usługach hotelarskich i rozporządzeniu.

Stwierdzono, że obiekt hotelarski spełnia wymagania posiadanego rodzaju hotelu kategorii ** (cztery gwiazdki), po uzupełnieniu stwierdzonych uchybień. Dyrektor Hotelu, mailem z dnia 20 września 2023 r., poinformowała Urząd Marszałkowski o wykonaniu zaleceń.**

- Protokół z okresowej kontroli, realizowanej na podstawie art. 62 ust. 1 pkt 3 ustawy, stanu technicznej sprawności obiektu budowlanego przeprowadzonej w dniach 22-23 listopada 2024 r.¹⁹ obejmującej: bloki mieszkalne pow. zabudowy 5 805,00 m², bloki administracyjno - gastronomiczne pow. zabudowy 4 842,00 m², zespół basenowy „Tropikana” pow. zabudowy 3 904,00 m², blok konferencyjno - mieszkalny i rekreacyjny pow. zabudowy 2 844,00 m². Razem 17 395,00 m².

Stwierdzono, że stan techniczny poszczególnych elementów obiektów i instalacji jest dobry. Nie stwierdzono szkodliwego działania czynników zewnętrznych na jakość elementów budowlanych. Obiekt zdatny do eksploatacji.

- Protokół z okresowej kontroli, realizowanej na podstawie art. 62 ust. 1 pkt 3 ustawy, sprawności stanu technicznego i szczelności instalacji i urządzeń gazowych przeprowadzonej w dniu 18 listopada 2024 r.²⁰
Stwierdzono prawidłową eksploatację urządzeń i szczelność armatury.

¹⁴ Zarządzenie wewnętrzne nr 1 z dnia 1.06.2020 r.

¹⁵ Znak: PZ.5266.10.2024.3 z 19.12.2024 r.

¹⁶ Znak: PZ.5266.10.2024.2.

¹⁷ Dz. U. z 2024 r. poz. 725, z późn. zm.

¹⁸ Kontrolę przeprowadził Urząd Marszałkowski Województwa Warmińsko-Mazurskiego w Olsztynie - Departament Turystyki i Sportu.

¹⁹ Protokół 2/24 z 23.11.2024 r. Kontrolę przeprowadziła osoba posiadająca wymagane uprawnienia.

²⁰ Kontrolę przeprowadził Dozór i Eksploatacja Instalacji Urządzeń Gazowych A.B.

- Protokół okresowej kontroli realizowanej na podstawie art. 62 ust. 1 pkt 1 lit. c ustawy, przewodów kominowych, przeprowadzonej w dniu 12 listopada 2024 r.²¹
Nie stwierdzono usterek.
- Protokół okresowej kontroli stanu technicznego i przydatności do użytkowania obiektu budowlanego, estetyki obiektu budowlanego oraz jego otoczenia z dnia 10.11.2020 r.²²
Stan techniczny obiektu dobry.
- Protokół z pomiarów ochronnych z dnia 30 grudnia 2019 r. instalacji elektrycznej i piorunochronnej.²³
Bez uwag.
- Protokoły badań urządzeń technicznych (kotły c. o. i c.c.w.) wraz z decyzjami Urzędu Dozoru Technicznego z dnia 21 grudnia 2023 r. - system ogrzewania z uwzględnieniem efektywności energetycznej źródeł ciepła oraz dostosowania ich mocy do potrzeb użytkowych.²⁴
Urządzenia techniczne pod dozorem dopuszczone do eksploatacji (okres dwuletni).

W Hotelu obowiązują przepisy (regulaminy) regulujące zasady i tryb postępowania dla podróżnych (gości) korzystających z urządzeń i pomieszczeń rekreacyjnych.

(dowód akta kontroli str. 124-173, 175-204)



Spełnienie wymagań co do wyposażenia w zakresie dostosowania obiektu do potrzeb osób z niepełnosprawnościami.

8. Zgodnie z zał. 8 do rozporządzenia w sprawie obiektów hotelarskich, obiekt hotelarski powinien spełniać wymagania w zakresie dostosowania do potrzeb osób z niepełnosprawnościami, w zakresie określonym dla budynków zamieszkania zbiorowego w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie²⁵, a także poniższe wymagania dodatkowe, w szczególności dotyczące: liczby jednostek mieszkalnych i dostosowania pomieszczeń i elementów wyposażenia do potrzeb osób z niepełnosprawnościami.

Na podstawie przeprowadzonych oględzin kontrolerzy stwierdzili, że obiekt hotelarski jest dostosowany do potrzeb osób z niepełnosprawnościami.

(dowód akta kontroli str. 58-123)



Spełnienie wymagań informacyjnych

9. Zgodnie z art. 44 ust. 1 ustawy o usługach hotelarskich w obiektach hotelarskich, na widocznym miejscu należy umieścić:

²¹ Protokół Nr 1335008/2024. Kontrolę przeprowadził Zakład Usług Kominiarskich i Remontowo-Budowlanych P.W.

²² Kontrolę przeprowadziła osoba posiadająca wymagane uprawnienia.

²³ Protokół Nr 21. Kontrolę przeprowadziła osoba posiadająca wymagane uprawnienia.

²⁴ Kontrolę przeprowadził Urząd Dozoru Technicznego.

²⁵ Dz. U. z 2022 r. poz. 1225.

- 1) nazwę oraz siedzibę lub imię i nazwisko, a także adres przedsiębiorcy świadczącego usługi hotelarskie w tym obiekcie,
- 2) tablicę określającą rodzaj i kategorię obiektu,
- 3) informację o zakresie świadczonych usług wraz z podstawowymi cenami,
- 4) informację o przystosowaniu obiektu do obsługi osób niepełnosprawnych.

Zgodnie z art. 44 ust. 2 ww. ustawy informację, o których mowa w pkt 2 i 4, należy umieścić również na zewnątrz obiektu hotelarskiego, a ponadto zgodnie z art. 44 ust. 4 ww. ustawy na żądanie klienta powinien być udostępniony wykaz wymagań dla obiektów hotelarskich oraz pełny cennik usług.

Na podstawie przeprowadzonych oględzin udokumentowanych dokumentacją fotograficzną ustalono, że w obiekcie znajduje się informacja o zakresie świadczonych usług, na zewnątrz obiektu i wewnątrz jest umieszczona tablica określająca rodzaj i kategorię obiektu oraz zamieszczono informację o przystosowaniu obiektu do obsługi osób z niepełnosprawnościami.

W sprawie umieszczania informacji o podstawowych cenach usług, Pani Alicja Dąbrowska-Koc, Dyrektor Hotelu oświadczyła, że „Ceny noclegów ustalone są z zastosowaniem stawek dynamicznych. Jest to metoda ustalania cen stosowana w branży hotelarskiej, która dostosowuje ceny pokoi hotelowych na podstawie zapotrzebowania w czasie rzeczywistym. Ceny pokoi ustalone są na podstawie różnych czynników, w tym liczby dostępnych pokoi i liczby rezerwacji jaką w danym dniu otrzymuje hotel. Każdy gość zainteresowany ofertą hotelu otrzymuje kalkulację pobytu aktualną w danej chwili. Recepcja dostępna 24/7, każdorazowo informuje, że ceny mogą ulec zmianie.”

Kontrolerzy przyjęli wyjaśnienia Dyrektora Hotelu.

(dowód akta kontroli str. 58-123, 174)

II. Informacje o kontroli.

- ☛ Kontrolę przeprowadził upoważniony przez Ministra Sportu i Turystyki²⁶ Zespół kontrolujący w składzie:
- Piotr Popiel, główny specjalista w Departamencie Kontroli – kierownik Zespołu,
 - Joanna Wojtaszek, radca w Departamencie Kontroli – członek Zespołu.

Czynności kontrolne przeprowadzono w dniach 25 – 29 listopada 2024 r.

Fakt, rozpoczęcia czynności kontrolnych odnotowano w Księżce kontroli przedsiębiorcy w dniu 25 listopada 2024 r., pod poz. 5.

Kierownikiem jednostki kontrolowanej jest Pani Alicja Dąbrowska-Koc, Dyrektor Hotelu Gołębiowski w Mikołajkach.


(dowód akta kontroli str. 1-37)

III. Zalecenia pokontrolne

Mając na uwadze ustalenia kontroli odstępuje się od formułowania zaleceń.

²⁶ Upoważnienia nr: 10/2024 i 11/2024 z 21 października 2024 r.

IV. Pouczenie.

 Zgodnie z obowiązkiem określonym w art. 47 ust. 3 ustawy Pp, na podstawie obowiązującej w Ministerstwie Sportu i Turystyki *Procedury kontroli działalności przedsiębiorców turystycznych i przedsiębiorców świadczących usługi hotelarskie, prowadzonych przez ministra właściwego do spraw turystyki z dnia 23 lipca 2024 r.*²⁷:

1. Przed podpisaniem protokołu kontroli osoba upoważniona do reprezentowania kontrolowanego ma prawo zgłoszenia zespołowi kontrolującemu umotywowanych pisemnych zastrzeżeń do ustaleń zawartych w protokole kontroli w terminie 7 dni roboczych od dnia otrzymania tego protokołu (pkt 13 Procedury).
2. W razie zgłoszenia zastrzeżeń zespół kontrolujący obowiązany jest sporządzić wobec nich pisemne stanowisko wraz z uzasadnieniem, a w przypadku stwierdzenia ich zasadności zmienić lub uzupełnić protokół kontroli (pkt 14 Procedury).
3. Osoba upoważniona do reprezentowania kontrolowanego może odmówić podpisania protokołu kontroli, składając kontrolującemu, w terminie 7 dni roboczych od dnia otrzymania protokołu kontroli, pisemne wyjaśnienie przyczyn odmowy (pkt 15 Procedury).
4. Odmowa podpisania protokołu kontroli przez osobę upoważnioną do reprezentowania kontrolowanego nie stanowi przeszkody do podpisania protokołu kontroli przez zespół kontrolujący. W takiej sytuacji na protokole robi się wzmiankę o odmowie podpisania protokołu przez kontrolowanego (pkt 16 Procedury).

Protokół kontroli sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach:

Egz. nr 1 – Spółka Gołębiowski Holding sp. z o.o. z siedzibą w m. Ciemne,

Egz. nr 2 – a/a.

Kontrolujący:

DEPARTAMENT KONTROLI


RADCA
Joanna Wojtaszek

.....
(miejsowość, data, podpis)

GLÓWNY SPECJALISTA
DEPARTAMENT KONTROLI


Piotr Popiel

.....
(miejsowość, data, podpis)

W-110

**Osoba upoważniona
do reprezentowania
podmiotu kontrolowanego**

DYREKTOR

Alicja Dąb
.....
(miejsowość, data, podpis)

nikotajke 1.01.2025

²⁷ Dalej: „Procedura”.

