

R U T T N E R - H Á Z



***Bérleményben végzett tevékenységről, bérlemény használatáról
és hasznosításáról szóló beszámoló a 2023. üzleti évhez***

Készítette: Molnár Bence Ferenc

Patent Hostel Kft. ügyvezető

Veszprém, 2024. március 28.

I. A VÁLLALKOZÁS ÁLTALÁNOS BEMUTATÁSA

Név: Patent Hostel Kft.

Jogi forma: Korlátolt felelősségű társaság

Székhely: 8200 Veszprém, Harmat u 6.

Tulajdonos: Molnár Bence 100%

Mobil: +36-30/4055353

E-mail cím: bencemolnar@hotmail.com

II. VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ

Jelen beszámoló tárgya a Patent Hostel Kft. által 2023. április 12. óta üzemeltetett Ruttner-házban mint Bérleményben végzett tevékenység, a bérlemény használatáról és hasznosításáról szóló beszámoló a tulajdonos Veszprém MJV Önkormányzata és Társaságunk között létrejött Bérleti szerződés 3. pontja alapján.

Az egykori elhanyagolt állapotban lévő Ruttner-ház teljeskörű felújítását követően kialakult szálláshely, valamint kávézó funkcióval rendelkező épület ünnepélyes esemény keretében történt átadását követően 2023.04.12-én nyitotta meg kapuit a látogatók számára.

A Veszprém-Balaton EKF 2023 program egyik meghatározó kulturális infrastruktúra fejlesztése Madarasi Papp Rita építész tervei alapján, a Kuti és Fia Kft. kivitelezésében valósult meg. A Veszprém központjában elhelyezkedő, évtizedek óta használaton kívül álló épületet az eredeti állapotra állították vissza, ahol egy 35 fő elhelyezését biztosító Hostel típusú szálláshely blokk egy fogadótér jegyértékesítő blokkal, továbbá egy vendéglátóhely – Várbörtön látogatók fogadására is lehetőséget biztosító – került kialakításra.

A beruházás teljeskörű lebonyolítását a Veszprém 2030 Kft. végezte. Az intézmény üzemeltetését pályázati kiírás nyerteseként végezzük, annak is köszönhetően, hogy ezen a területen már jelentős tapasztalattal rendelkezünk, hiszen a bérelő cég tulajdonosa több hasonló karakterű helyet üzemeltet sikeresen évek óta.

1. Az üzemeltetés műszaki jellemzői, humán erőforrásai

A cég ügyvezetője és képviselője Molnár Bence Ferenc, aki munkavállalói alkalmazásban áll. Munkaidejének jelentős részét jelenleg is a Ruttner-ház garanciális ügyeinek és az akut megoldandó műszaki, illetve üzleti jellegű feladataink megoldása teszi ki. A 2023. év működését nehezítették a Törvényszék épületében helyet kapó Várbörtön kiállítás beruházása kapcsán felmerült problémák. A tűzjelző berendezés érzékenységből adódóan a Várbörtön kiállítótér kivitelezése során keletkezett nagy mennyiségű por miatt a katasztrófavédelemnek több alkalommal is ki kellett szállnia, ami a mindennapi munkamenetet nehezítette. A Törvényszék épületéről a Ruttner-ház tetőszerkezetére, illetve belső udvarára lehulló vakolat is gondot okozott, a személyi védelem érdekében féltető került kialakításra.

A szolgáltatókkal szerződéses kapcsolatban állunk, mindegyikkel jó üzleti kapcsolatot ápolunk. Lejárt tartozásunk, vitás vagy peres ügyünk a partnereink felé nincsenek.

2. Szálláshely szolgáltatás, kávézó üzemeltetés és egyéb bevételek

A 2023. évben nem nyitotta meg kapuit a Várbörtön kiállítótér, ennek hatása erősen érezhető, hiszen az üzleti tervünket egy jelentős részét képezte, illetve annak sikerességét jelentette volna az onnan érkező vendégek által generált forgalom.

Szerződés szerinti bevételeink alakulása a 2023. év folyamán:

A Ruttner-ház szálláshely szolgáltatásból származó bevétele cca. 21 millió forint volt, a vendéglátásból hozzávetőlegesen 4 millió forint forgalmat sikerült generálnunk. Tekintve, hogy az egy hónapra vetített üzemi költségünk 2,5 - 3 millió forintot tesz ki, a 2023. évben nem sikerült a bérlemény nyereséges működtetése.

A vendégforgalom tekintetében a tavalyi év folyamán a Hostelben 1887 főt szállásoltunk el, akik közül 87-en érkeztek Magyarországon kívülről. A szálláshely éves viszonylatban mért telítettsége 19 % körül alakult.

3. Üzemeltetési költségek

2023. évben az anyagi jellegű költségek rendkívüli módon emelkedésnek indultak, ezért cégünk még időben 2 éves határozott idejű, fix árú versenypiaci szerződést kötött áram és gáz beszerzésére, így ezekkel a fix díjtételekkel tudtunk tervezni.

Az anyagi jellegű kiadások legnagyobb részét az áram, a víz és a gázköltségek teszik ki. Az áram ára 2023. januártól 3,5-szeresére, a gáz díja 2022 októberétől 4-szeresére emelkedett. Jelentősen és hektikusan emelkednek a különböző hatósági és rendszerhasználati díjak is, melyek tovább nehezítik a helyzetünket.

Az inflációt meghaladó áremelkedés leginkább a műszaki területen volt jellemző, ami az igénybe vett szolgáltatások költségeire jelentős mértékben kihatott, érintve az általános műszaki üzemeltetési, karbantartási szerződéseket és az abban foglalt díjakat. Ezek között kiemelten a gépészeti, vendéglátó gépek karbantartása, lift, gyengeáramú rendszerek, vízlágyító rendszer, az épület üzemeltetésével kapcsolatos egyéb szolgáltatások – hulladékszállítás, tűzvédelem, munkavédelem –, az informatikai rendszerek (telefon, internet, weboldal) díjait is.

Bérlőköltségek: 1 fő üzletvezető, 1 fő pultos barista és 1 fő cukrász dolgozik a társaságnál.

III. ÖSSZEGZÉS

Bérlő a Ruttner-ház infrastruktúrájának kapacitását alapvetően szálláshely szolgáltatásra, vendéglátóipari tevékenységre, továbbá kulturális célokra hasznosította. A vendéglátóipari egységben gyermekek részére szervezett festő és kézműves foglalkozásokkal, utazással kapcsolatos „Van life – lakóautóval a világban” című rendezvénysorozattal és heti rendszerességű filozófiai sorozattal próbáltuk a vendégforgalmat növelni, és a helyi kulturális élet vérkeringésébe bekapcsolódni.


Patent Hostel Kft.
H-8200 Veszprém, Karmat u. 6.
K&H 10404-2-19
Molnár Bence Ferenc
Patent Hostel Kft.
4041-50526849-55491007