

Beszámoló Ruttner-ház

I. A VÁLLALKOZÁS ÁLTALÁNOS BEMUTATÁSA

Név: **Patent Hostel Kft.**

Jogi forma: Korlátolt felelősségű társaság

Székhely: 8200 Veszprém, Harmat u. 6.

Tulajdonosok: Molnár Bence Ferenc 100%

Fő tevékenység: 5629 Egyéb vendéglátás

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 Megyei Jogú Város Önkormányzata és Társaságunk között létrejött Bérleti szerződés 3. pontja alapján.

Az egykori romos állapotú épületnek teljeskörű felújítása szálláshellyé, kávézóvá történő átalakítását követően ünnepélyes esemény keretében adták át az **Ruttner-házat**, cégünk pedig ezután kezdte meg az ingatlan üzemeltetését.

A **Veszprém-Balaton EKF 2023** program egyik meghatározó kulturális infrastruktúra fejlesztését a **Kuti és Fia Kft.** valósította meg, a beruházás eredményeképpen pedig **Madarasi Papp Rita építész** tervei alapján állították vissza az eredeti állapotára, és töltötték meg új léttel az intézményt, amely Veszprém központjában évtizedek óta használaton kívül állt.

A beruházás teljes körű lebonyolítását a **Veszprém 2030 Kft.** végezte. Az intézmény üzemeltetését pályázati kiírás nyerteseként végezzük, annak is köszönhetően, hogy ilyen területen már jelentős tapasztalattal rendelkezünk, hiszen a cég tulajdonosai több hasonló karakterű helyet üzemeltetnek sikeresen évek óta.

1. Az üzemeltetés műszaki jellemzői, humán erőforrásai

A cég ügyvezetője és képviselője **Molnár Bence**, aki munkavállalói alkalmazásban áll. Tavalyi évben új munkatársunk lett Kéner Zoltán személyében, aki szintén ügyvezetői munkakörben vette át a ház üzemeltetésével kapcsolatos feladatok egy részét. Az első év után jelentkezett garanciális problémák felszámolása folyamatban van.

A szolgáltatókkal szerződéses kapcsolatban állunk, mindegyikkel jó üzleti kapcsolatot ápolunk.

2. Szálláshely szolgáltatás, kávézó üzemeltetés és egyéb bevételek

A múzeumba érkező vendégek az eredeti koncepcióval ellentétben nem a Ruttner-ház udvara felé távoznak a kiállításról, vissza pedig már nem jönnek. A legtöbb látogató időpontra érkezik, így a látogatást megelőzően már nem tudja a kávézó szolgáltatásait

igénybe venni. És ha korábban is érkezik a tervezett időpontnál, döntő többségében már nem szán időt a kávézó szolgáltatásaira, ha be is térnek, leggyakrabban a mellékhelyiséget szeretnék használni csupán.

Az említett vendég-áramoltatás további kérdéseket vet fel az értékmegőrző és a merchandise shop létjogosultságát illetően, továbbá az ezekhez tartozó mellékhelyiségek fenntartása vonatkozásában. A kávézó fenntarthatósága eredeti tervek szerint elsősorban a múzeumi látogatók kiszolgálását hivatott biztosítani, másodsorban a Hostel vendégeit. A Múzeum vezetésével történt egyeztetés eredményeképpen kialakulóban van ezen problémának a megoldása, melynek során a vendégeknek lehetőséget biztosítanak, hogy ne az Óváros tér felé hagyják el a kiállítótermet, hanem az eredeti koncepció szerint a Ruttner-házon keresztül. Azoknak a látogatóknak a többsége, akik felénk távoznak a kiállításról, igénybe veszi a kávézó szolgáltatásait. Reményeink szerint az idei szezonban ez meg fog mutatkozni a kávézó forgalmában is. A Múzeum dolgozóival jó kapcsolatot ápolunk, közös rendezvényeket is szerveztünk. A kávézó életében szintén változás, hogy magunk is elkezdtünk kulturális programokat (koncert, színházi előadás, kulturális előadás, beszélgetések, dob oktatás, filmvetítés) szervezni. Reményeink szerint a veszprémi kulturális életben is megtalálja a helyét a Ruttner Kávézó.

A kávézó tevékenységét tovább nehezítette, hogy a Törvényszék épületének homlokzati felújítási munkálatai miatt a fő szezon 2 legfontosabb hónapjában a teraszt munkavédelmi okokból és balesetveszély miatt nem tudtuk használni, ezzel rengeteg potenciális vendéget veszítve. A garanciális és csőtörésből adódó munkálatok miatt pedig a Hostel női szárnya egy teljes hónapra kiesett az üzemeltetésből, szintén bevételkiesést okozva ezzel.

A tavalyi évben a szálláshelyen 2632 vendéget fogadtunk, 115-en érkeztek Magyarországon kívül. A magasabb vendégszámot a szállásdíjak csökkentésével tudtuk generálni.

3. Üzemeltetési költségek

A 2024. évben az *anyag és anyagjellegű költségek* tovább emelkedtek. A gáz szolgáltatói szerződés decembertől átkerült a városi beszerzések alá, melynek eredményét később fogjuk látni.

Az anyagköltség legnagyobb részét az áram-, víz- és gázfelhasználás teszi ki.

Az *igénybe vett szolgáltatások költségei* között találhatjuk az összes szolgáltatót, akik az üzemeltetésben részt vesznek: általános műszaki üzemeltetés, karbantartási szerződések (gépészet, vendéglátó gépek karbantartása, gyengeáramú rendszerek, vízlágyító rendszer stb), az épület üzemeltetésével kapcsolatos egyéb szolgáltatások (hulladékszállítás, tűz-, munkavédelem, takarítás), az informatikai rendszerek (telefon, internet, weboldal), könyvviteli, ügyviteli, közjegyzői, könyvvizsgálói szolgáltatások költségét is. Inflációt meghaladó áremelkedés leginkább a műszaki területen van.

Béreköltségek: 1 fő üzletvezető, 1-1 fő pultos barista, cukrász dolgoznak a társaságnál, 1 fő takarító.

III. ÖSSZEGZÉS

Bérlő a Ruttner-ház infrastruktúrájának kapacitását alapvetően szállás tevékenységre és némileg vendéglátói tevékenységre, kis mértékben kulturális programokra, kulturális rendezvényekre, vagyis alapfunkciót jelentő célokra hasznosította. A szálláshely éves viszonylatban mért telítettsége 22,8% körül mozgott.

Az osztálykirándulások keretében érkező vendégek száma már 2025. I. negyedévében meghaladta a 2024. évben érkezett vendégszám kétszeresét, így a 2025. évi kilátások alapján fejlődő tendencia látható, amely további bizakodásra ad okot az elkövetkezendő évek üzemeltetésével kapcsolatban.

Veszprém, 2025.03.31.


Patent Hostel Kft.
H-8200 Veszprém, Harmat u. 4. 6.
KSH 10404011-60530000
Molnár Benke Ferenc
5491007
ügyvezető

