

BESZÁMOLÓ

a Ruttner-házban végzett 2025. évi tevékenységről

I. A VÁLLALKOZÁS ÁLTALÁNOS BEMUTATÁSA

Patent Hostel Kft.
Székhely: 8200 Veszprém, Harmat u. 6.
Tulajdonosok: Molnár Bence
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 élettel az intézményt, amely Veszprém központjában évtizedek óta használaton kívül állt.

A beruházás teljes körű lebonyolítását a Veszprém 2030 Kft. végezte. Az ingatlan 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.

Számos új kollegával bővült a Ruttner-ház, a nyitvatartásunk ennek fényében megduplázódott, és nagyobb kapacitással tudjuk kiszolgálni az ide érkező vendégeket csökkentve a kiszolgálási időt.

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

2. Szálláshely szolgáltatás, kávézó üzemeltetés és egyéb bevételek

A Várbörtön látogatói számára fennáll az a lehetőség, hogy a múzeumot a Ruttner-házon keresztül hagyják el, így élve a lehetőséggel, hogy a kedvezmény kártyákat felhasználják és kávézónkban kedvükre fogyasszanak.

Szerződés szerinti bevételeink így alakultak a 2025. év folyamán:

A Ruttner-ház szálláshelyszolgáltatásból származó bevétele megközelíti a 22 millió forintot, a vendéglátásból hozzávetőlegesen 6 millió forint forgalmat sikerült generálnunk. Figyelembe véve, hogy alapesetben a ház egy havi költsége 1,5-1,7 millió forint között, a bérköltség 3 millió (fő szezonban 3,5 millió) forint, így a Ruttner-ház üzemeltetése a harmadik évben is veszteséges volt.

A tavalyi évhez képest a 2026. évben az előfoglalások 20-30 %-kal több csoportos foglalást mutatnak az év elején. Az idei évben a csoportok étkezési igényeit is igyekszünk kiszolgálni.

Tekintettel arra, hogy a Ruttner-ház a klasszikus turista útvonalakat nem érintő lokációval rendelkezik, a múzeum látogatóin kívül a város lakóit kívánjuk vendégeink köreiben látni, aminek általunk remélt módja a kulturális vérkeringésbe való kapcsolódás. Számos kulturális programmal igyekszünk hasznos és kedvelt részévé válni a városnak.

A ház üzemeltetése kapcsán tavalyelőtt fény derült a fűtési rendszer tervezési hibája, miszerint a rendszer szabályozhatatlan. Ez részben megoldásra került a távfelügyelettel, ellenben a fűtési rendszer szinte hetente leáll, javításokra, beavatkozására van szükség a fűtés folytonosságának fenntartására.

A tavalyi évben a szálláshelyen 9855 vendéget fogadtunk, melyből 457 fő érkezett Magyarországon kívülről. A magasabb vendégszámot a szállásdíjak csökkentésével tudtuk generálni.

3. Üzemeltetési költségek

A 2025. évben az *anyag- és anyagjellegű költségek* tovább emelkedtek.

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, 5 fő pultos barista, cukrász és 1 fő takarító dolgozik a társaságnál.

III. ÖSSZEGZÉS

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 21,58 % körül mozgott.

Veszprém 2026.03.24.

.....
Molnár Bence
ügyvezető