E L Ő T E R J E S Z T É S

Zirc Városi Önkormányzat Képviselő-testületének
2026. május 27-i ülésére

Tárgy: Tájékoztató a Reguly Antal Múzeum és Népi Kézműves Alkotóházban működő kávézó üzemeltetéséről és a rezsiköltségek külön mérhetőségének kialakítási lehetőségeiről

Előadó: Kacsala István polgármester

Előterjesztés tartalma: határozati javaslatok

Szavazás módja: egyszerű többség

Az előterjesztés előkészítésében részt vett: Városüzemeltetési Osztály, Pénzügyi Osztály

Az előterjesztés előkészítésében közreműködnek: Pénzügyi, Gazdasági és Városfejlesztési Bizottság

Láttam:

Viziné dr. Horváth Judit
jegyző

Tisztelt Képviselő-testület!

A Képviselő-testület 2026. március 25-i ülésén született döntés a kávézó üzemeltetőjével összefüggésben, melyhez kapcsolódóan a 118/2026. (III.25.) határozatában döntött a Képviselő-testület arról is, hogy készüljön előterjesztés a rezsiköltségek külön mérhetőségének kialakíthatóságáról, valamint a kávézó üzemeltetésének lehetőségeiről és annak költségvonzatairól (1. melléklet).

Elöljáróban összefoglaljuk, hogy miként jutott el a Reguly Antal Múzeum és Népi Kézműves Alkotóház (a továbbiakban: Múzeum) a jelenlegi építészeti-belsőépítészeti, valamint működési állapotába.

A jelenlegi kialakítás a 2010-2020-as évek között történt, amikor is a korábbi állapothoz képest számos pályázati lehetőség felhasználásával, és lényegében teljesen új koncepció meghatározásával összességében 500 millió Ft-ot meghaladó pályázati forrás segítségével jött létre a Reguly Antal élettörténetére, munkájára alapozott kiállítás, valamint a mesterségeket bemutató kézműves műhelyek sora.

A legnagyobb és a Múzeum történetében legjelentősebb projekt egyértelműen a TOP-1.2.1 – „Komplex turisztikai fejlesztés Zircen" című pályázaton belül a Reguly Antal Múzeum és Népi Kézműves Alkotóház fejlesztésére, a Regulyversum kiállítás létrehozására megtervezett és megvalósított, összesen közel 300 millió Ft értékű projektrész volt. A 2016-ban benyújtott pályázat megvalósítására 2020-ban került sor.

Ezen pályázat részeként – figyelemmel a felhívásban foglalt kötelezettségekre – a Múzeum épületén belül vendéglátóhely (kávézó) is megtervezésre és megvalósításra került – mind a helyiséget tekintve, mind pedig a berendezés vonatkozásában.

Tekintettel arra, hogy a teljes projekt – így a kávézó is – pályázati forrásból valósult meg, így a fenntartási időszakban - 2029. december 31-ig - kötelezettségünk a beruházás fenntartása és üzemeltetése; ennek elmulasztása esetén a támogatás részleges vagy teljes visszafizetésének terhe merül fel. Tekintettel arra, hogy a kávézó a Múzeum részeként valósult meg, így tulajdonképpen azzal teljesen összekapcsolva (és a teljes projekt 60%-hoz közeli költségarányát képviselve) áll fenn ez a kötelezettségünk.

A projekt zárásához közeledve vizsgáltuk meg azt, hogy milyen módon lesz lehetséges a kávézó üzemeltetése.

Első lépésben a teljesen saját üzemeltetést terveztük és valósítottuk meg: több mint 4 millió forint saját forrás felhasználásával történt meg a berendezési és használati tárgyak bővítése, és 1 fő munkavállalóval kezdődött meg a kávézó működtetése 2022 nyarán.
A munkavállaló nyugdíjba vonulása előtt vizsgáltuk azt, hogy a Múzeum saját munkavállalói el tudják-e látni a kávézó üzemeltetését, azonban erre vonatkozóan sem megfelelő kapacitás, sem szándék nem volt, ezért 2023 tavaszán az Önkormányzat, illetve a Múzeum azt a döntést hozta, hogy külső üzemeltető kerül bevonásra a kávézó működtetése céljából.

Itt fontos kiemelni azt is, hogy annak okán, hogy a pályázat 100% támogatottságú volt, a projekt nem termelhet bevételt, illetve amennyiben a működése során valós bevétel merül fel, akkor költség-haszon elemzést szükséges készíteni, melyben ki kell mutatni a bevételeket, kiadásokat,

és amennyiben adott projektrészen eredmény keletkezik, akkor azt a támogatás visszafizetésére kell fordítani.

Az üzemeltetési koncepció ennek megfelelően úgy alakult, hogy a külső üzemeltetőtől egy akkoriban teljes mértékben csak becsült (sem számítással, sem méréssel nem megalapozott) üzemeltetési hozzájárulást kértünk, melynek mértéke alap összegben havi 75 000 Ft volt, melyhez a pályázó bármilyen kiegészítő összeget meg tudott ajánlani.

Az első pályáztatási kör eredménytelenül zárult, bár több érdeklődő és egy pályázó is volt, aki végül visszavonta a jelentkezését. A második eljárás szintén eredménytelen lett, pedig több vendéglátással foglalkozó helyi és térségi szakember is érdeklődött.
A harmadik pályázati felhívás eredményes volt, ennek során a Zenit Party Kft. nyújtott be pályázatot, a minimálisan elvárt üzemeltetési díj megjelölésével. Vele a szerződés megkötésére 2023. augusztus 7-én került sor.

A kezdeti pozitív eredmények (mind a kávézó látogatottságában, mind a működési eredményben) számos, részben objektív, részben szubjektív ok miatt elmaradtak, ezért 2024. nyár végén a Zenit Party Kft. ügyvezetője jelezte a szerződés megszüntetési szándékát (egyúttal a teljes céget is új tulajdonos részére ruházta át).

Ekkor újra meghirdetésre került a kávézó üzemeltetése, melyre ismét csak egyetlen érvényes pályázat érkezett (emellett volt egy késve érkező pályázat is), a korábbi cég új tulajdonosa, ekkor HOFH-SAND Kft. néven. A pályázatát érvényesnek minősítette a Képviselő-testület, és 2024. november 6-tól (átmeneti szünet után) új üzemeltetőként folytatta a munkát, számos újítással, programmal, összességében a város, látogatók számára pozitív tartalommal. Jó együttműködést alakított ki a Zirci Piac üzemeltetőivel is, közös programokat is szerveztek.

A HOFH-SAND Kft. 2026. januárban benyújtotta az üzemeltetési szerződés megszüntetésére irányuló szándékát. Ezt részben a vállalkozáson belüli változásokra, részben gazdasági, részben személyi okokra alapozva tette meg. A Képviselő-testület a kérelmet elfogadta, és 2026. április 15-i határidővel a közös megegyezéssel történő szerződés bontáshoz hozzájárult, ezzel egyidejűleg pedig új üzemeltetési pályázatot írt ki.

Az immár ötödik pályázatot megelőzően felmérésre került, hogy mekkora üzemeltetési díjat tudnak fizetni a helyi vagy térségi vendéglátásban dolgozók, figyelemmel a létesítmény kapacitására, lehetőségeire és korlátaira, ezért a 2026. február 25-i ülésre készített előterjesztés részeként bemutatott felhívásban alacsonyabb havi díj került meghatározásra a Pénzügyi, Gazdasági és Városfejlesztési Bizottság által is javasoltan.

A kiírt pályázatra újfent csak egy pályázó volt, annak ellenére, hogy mind az Önkormányzat, mind a Múzeum igazgatója több potenciális üzemeltető figyelmét felhívta a pályázatra.

A pályázó (aki a korábbi üzemeltető cég egyik tulajdonosa) egyéni vállalkozóként, a minimális üzemeltetési díjat ajánlotta a pályázatában, melyben egyébként a korábban már megvalósított eseményeinek, üzemeltetési koncepciójának folytatását vállalta. Vele az üzemeltetési szerződést megkötöttük, így jelenleg rendezett a kávézó működtetése.

A bizottsági, majd a képviselő-testületi ülésen hozott döntésnek megfelelően az alábbiakban foglaljuk össze a rezsivel kapcsolatosan feltárt lehetőségeket, információkat.

1. Épület egészére vonatkozó fogyasztási adatok (számlák alapján meghatározva, 2025. év vonatkozásában:
1.1. Víz fogyasztás: 115 m^3 → 259 939 Ft
1.2. Gáz fogyasztás: 191 124 kWh → 3 700 832 Ft
1.3. Villamos áram fogyasztás: 18 320 kWh → 1 979 676 Ft

ÖSSZESEN: 5 940 447 Ft

Elvi lehetőség van arra, hogy arányosítsuk a fogyasztást, a fűtés (gáz fogyasztás) vonatkozásában, ennek megfelelően terület arányosa: 48,85 m^2 kávézó terület és 470,86 m^2 teljes épület arányában a fűtési költség 10,3 %-a vonatkozna a kávézóra, de hozzá kell tenni azt is, hogy az egész épületet szükséges lenne fűteni a kávézó nélkül is, továbbá tényleges számítást légtérrel és energetikai jellemzőkkel kellene korrigálni, mely alapján például az emelet, tetőtér illetve a látogatható raktár nagyobb arányt képviselne. Pontos adathoz külső szakértők bevonására lenne szükséges.

Víz esetében már sokkal nehezebb lenne arányosítani, mivel a kávézó vizesblokkját is használják a Múzeum látogatói, valamint a szombati piacnapon a piac vevői, akik nem is feltétlenül fogyasztanak helyben mindannyian. (Itt jegyezzük meg, hogy ezen vizesblokk használókra vonatkozóan a papírtermékeket, takarítást a kávézó üzemeltetője biztosítja.)

A villamos energia fogyasztás értékelését területarányosan semmiképp nem tehetjük meg, mivel a világításra fordított része elenyésző arány, ezzel szemben a villamos energiával működő berendezések (kávézó esetén főképp: kávégép, daráló, mikro, mosogatógép, hűtők; a Múzeum esetében: számítógépek, projektorok, gyengeáramú berendezések, nagy teljesítményű párátlanítók, infrasugárzó fűtőtestek) eloszlása, valamint időbeli működése egyenetlen. Míg a kávézó esetén a gépek (hűtők kivételével) szakaszosan működnek, addig az informatikai eszközök általában napi 8 órában (illetve akár 24 órában) folyamatosan működnek. Mind mennyiségben, mind áramfelvételben meghaladja a Múzeum saját áramfelvétele a terület arányt.

2. Fizikai mérési lehetőség kialakítása a kávézó helyiségei vonatkozásában:
1.1. Víz: A helyiségben egy hideg és egy meleg víz vételi hely van (mosogató alatti részen), ide elvi lehetőség van nem hitelesített vízmérő felszerelésére, melynek költsége kb. 20 000 Ft. (Fizikailag nem biztos, hogy átalakítható úgy a mosogató alatti elrendezés, hogy ténylegesen elférjen).

1.2. Gáz / fűtés: a Kávézóban közvetlen gáz felhasználás nincsen, kizárólag a fűtésből származó felhasználás érinti.
Lehetőség van hőmennyiség mérők felszerelésére, ez radiátoronként becsülten 100 000 Ft költséget jelent, így a kávézó teljes területén lévő 3 db radiátorra mintegy 300 000 Ft lenne erre szükséges.
Fontos megjegyezni, hogy a kávézó és a szomszédos pénztár helyiségek szabad nyílásokkal vannak összekötve, melyekben csak bútorlap elhatárolás van, ezért a hőmérséklet nagyjából kiegyenlítődik a kettő között, illetve egyik helyiség fűtetlen állapota esetén tulajdonképpen a másik helyiség(ek) radiátorai általánosságban azonos hőmérsékletet eredményeznek, így bármelyik helyiség rendszerestől eltérő fűtési szokása esetén nem feltétlenül a helyes mennyiséget fogja mérni.

1.3. Villamos energia: A földszinten egy darab villamos elosztó doboz található, melyben több kismegszakító van, melyek a kávézóban lévő gépekhez kapcsolódnak. Elvileg, ha lenne hely benne, akkor beépíthető lenne a sorolható fogyasztásmérő, azonban kialakítása miatt fizikailag nincs benne hely. Átalakítás fizikailag nem lehetséges.

Összességében tehát a mérési lehetőség kialakítása csak részlegesen és nagyon korlátozottan lehetséges, ezért mivel teljes eredményt nem adna, így részbeni kialakítást nem tartunk célszerűnek, főként a fűtés magas költsége miatt.

3. Számított fogyasztások alkalmazása:

1. Víz: Ebben az esetben a kávézó fogyasztásában a kávéfőző, valamint a mosogatógép és kézi mosogatás fogyasztása szerepelhet, mely esetében az alábbiakat kalkulálhatjuk:
- mosogatógép 1 mosogatás vízfogyasztása: 2 liter (gyári adat), napi 3-4 alkalommal, évente 330 nap nyitvatartással számolva: 2,6 m^3/év;
- kézi mosogatás: 1 mosogatás vízfogyasztása kb. 10 liter, hetente 1-2 alkalommal, évente 52 nappal számolva: 1 m^3/év;
- takarítás: 10 liter/nap, évente 330 nap, 3,5 m^3/év;
ÖSSZESEN: évente számítottan 6,5-7 m^3 vízfogyasztás, mely havonta kb. 0,5 m^3-t eredményez, mely az átlagosan 2300 Ft/m^3 víz-és csatornadíjjal számolva: 1150 Ft/hónap díjjal jár.

2. Villamos energia esetében sokkal nehezebb a számolás, mivel a berendezések tényleges mérésére nincs lehetőség. A hűtők esetében gyári adat szerinti áramfogyasztás: átlag 250 kWh/év/db, jelenleg 4 db, azaz 1 000 kWh/év,
Mosogatógép 3,5 kW, 120 másodperc ciklus, 0,1 kWh/ciklus, 130 kWh/év
Egyéb kis berendezések: 300 kWh/év
ÖSSZESEN: 1 430 kWh/év, havonta kb. 120 kWh, kb. 110 Ft/kWh díjjal: 13 500 Ft.

Tekintettel a korábbiakban jelzettekre, a fűtés arányosítása nem releváns, illetve nem is lehetséges, így a kávézó működésével közvetlenül összefüggő rezsiköltség mintegy 15 000 Ft/hónap mértéket tesz ki. Ez – figyelemmel a korábban rögzítettekre – teljes mértékben arányos a szerződés szerinti üzemeltetési díjjal.

4. Potenciális lehetőségek a Kávézó pályázati vállalásaink szerinti működtetésére a projekt fenntartási időszakában

Az előzőekben rögzítettek szerint külön szükséges kezelni, értelmezni a fenntartási időszakra (2029. 12. 31-ig) vonatkozó üzemeltetést. Az alábbiakban felsorolt lehetőségeink vannak:

1. Jelenlegi üzemeltetési szerződés: ez a megoldás teljes mértékben összhangban van a pályázati kötelezettségekkel és feltételekkel.
- Egyrészt, biztosítjuk a pályázatban vállalt kötelezettségnek megfelelően a kávézó működését, ezzel a teljes egész projekt megfelelő, szabályszerű fenntartását.
- Másrészt, tekintettel arra, hogy bevételt nem termel, nem eredményezi a fenntartási időszakban a költség-haszon analízis készítését, és esetleges visszafizetési kötelezettséget.

Ez a megoldás a jelenlegi üzemeltetési díjjal, a számított fogyasztási adatokkal nagyságrendileg a költségek fedezését biztosítva, érdemi költséget számunkra nem eredményez.

2. Saját üzemeltetés: Amennyiben saját munkavállalókkal kívánjuk működtetni a kávézót, úgy az alábbi feltételeknek kellene megfelelni, és költségeket tervezni:
A nyitvatartási időre, és a szabadság, egyéb távollét miatti helyettesítésre figyelemmel minimum 1 főállású, és 1 részmunkaidős alkalmazott szükséges.
(Ahogy korábban jeleztük, korábban vizsgáltuk annak a lehetőségét, hogy múzeumi alkalmazott el tudja-e a munkaidejében látni, de erre sem érdemi szándék, sem pedig kapacitásbeli lehetőség nem volt.)
Az elérhető információk alapján pultos, barista munkakörben az átlagos fizetések nettó 400 000 Ft-tól felfelé mozognak, átlagban 500 000 Ft-os mértéket találunk.
Ezzel a bérrel, 1,5 fő munkavállalóval számolva havonta kb. 1 millió Ft bér és járulék költséget tervezve évente 12 000 000 Ft költség kapcsolódna ehhez.
További főbb költségek:
számított éves 2-300 000 Ft rezsi költség
a kávégép havi 40-50 000 Ft-os (évente 5-600 000 Ft bérleti díja),
pénztárgép, külső szolgáltatók, papíráru, tisztítószer költsége (havi 20-25 000 Ft, évente 240-360 000 Ft)

Ennek alapján a saját üzemeltetés költsége meghaladja az éves 13 millió Ft-ot, mellyel szemben ugyan érdemi bevétel is jelentkezik, de ennek mértéke a jelenlegi ismeretek alapján meg sem közelíti ezt az összeget.

3. Szolgáltató bevonása: Elvi lehetőségként, amennyiben az 1. megoldás nem működne, arra is lehetne gondolni, hogy úgy vonunk be külső szolgáltatót, hogy nem mi kérünk tőle üzemeltetési díjat, hanem ő végzi el a szolgáltatást egy általa megállapított díjért annak érdekében, hogy a fenntartási kötelezettségünket teljesíteni tudjuk, és a pályázati támogatás részleges vagy teljes visszafizetési terhe ne jelentsen veszélyt. Ez jelentősen kevesebb lenne, mint a saját üzemeltetés, de mértékéről érdemben nem folytattunk számítást, tekintettel a jelenleg működő, számunkra kedvező megoldásra.

Összességében tehát az előzőek szerint megállapíthatjuk, hogy mind az üzemeltetési költség, mind pedig az üzemeltetési mód a fenntartási időszakban az Önkormányzat számára egyértelműen előnyös, és mindaddig, amíg az üzemeltető számára is elfogadható, ezt a megoldás javasoljuk fenntartani, annyival, hogy az üzemeltetési költséget – a szerződésben foglaltak szerint – évente célszerű felülvizsgálni.

Sokkal nagyobb kockázatot és járulékos költséget jelentene, amennyiben más megoldással kellene a fenntartási kötelezettségünknek eleget tenni. A cél az legyen, hogy a fenntartási időszak végéig a lehető legkisebb ráfordítással üzemeltessük a kávézót, és ezt a jelenlegi módon biztosítani tudjuk.

A fenntartási időszakot követően lehetséges érdemben visszatérni a működtetés módjára.

A kávézóval összefüggésben azonban még egy fontos tényezőt szükséges vizsgálni, ez pedig a Reguly Antal Múzeum és Népi Kézműves Alkotóház tényleges látogatottsága. Ez nagyon erőteljesen képes befolyásolni a kávézó látogatottságát is, ezért fontos itt megemlíteni és egyúttal kiemelni.
A pályázatban – *a támogatással arányosan számolva a felhívásban előírt módon (45 000 Ft támogatás/látogató)* – évente 10 629 fő látogatószám növekedést kellett vállalni, és kell ezt igazolni a fenntartási jelentések során. Tekintettel arra, hogy a projekt nagyobb része, több mint

60%-a a múzeumi fejlesztéseket foglalja magában, ezért arányosan ehhez kellene kapcsolódni ezen bővülésnek.

A Képviselőtársaim számára is rendelkezésre álló, intézményvezető asszony által rendszeresen vezetett nyilvántartás 2025. évre vonatkozó összesítése sajnos azt mutatja, hogy az intézmény látogatottsága ezen elvárt értéktől jelentősen elmarad. A vásárolt múzeumi belépőjegyek száma kevesebb mint 900 db (egy nyitvatartási napra átlag 3, de egyes hónapokban 2 naponta 1 fő), az Alkotóházi belépők száma kb. 250 fő (<1 fő/nap), melyhez 1200 közeli kézműves foglalkozás kapcsolódik, főleg gyerekekre értendően.

Ez sajnos azt mutatja, hogy – bár az ingyenes látogatókkal ez az érték több mint 3000 fő – napi átlagban 10 fő keresi fel az intézményt, közülük sok a gyermek (kivéve a nagy városi programok, például a Múzeumok éjszakáján 1000 fő feletti látogatószámot ér el a Múzeum).

Más múzeumokat és kapcsolódó vendéglátóhelyeket látva, természetesen egyenes az arányosság a látogatószám és a vendéglátóhely forgalma között. Ennek okán mind a Múzeum működtetésének hatékonyabbá tétele, mind pedig a kávézó jobb kihasználtsága érdekében feltétlenül foglalkozni szükséges azzal, hogy miképp lehetséges a látogatószám növelése.

Meggyőződésünk, hogy az elmúlt másfél évtized fejlesztései által olyan Múzeum jött létre, mely látogatókat vonzó tud lenni (ezt igazolja az „Év múzeuma” díj is, melyet szakmai alapon ítéltek meg). Hasonló adottságú múzeumok egy alapvetően vonzó, és fejlődő turisztikai desztinációban jelentősen nagyobb látogatottságot tudnak biztosítani. Nyilvánvaló, hogy ehhez marketing feladatok és költségek szükségesek, de ezeket jó minőségben és jó arányban alkalmazva, a látogatószámból eredő bevétel-növekedés ezt messze meg tudja haladni.

Fentiek alapján – kapcsolódva az eredeti előterjesztési témájához – szükségesnek ítélem, hogy foglalkozzunk a Múzeum látogatószám-növelésével is. Ennek okán javasolom felkérni az intézmény vezetőjét, hogy vizsgálja meg és mutassa be, hogy milyen eszközökkel lehetséges a látogatószám jelentős és folyamatos növelése.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet az előterjesztés megtárgyalására és a határozati javaslatok elfogadására.

Zirc, 2026. május 20.

Kacsala István
polgármester

Határozati javaslatok:

I.

Zirc Városi Önkormányzat Képviselő-testületének
…/2026. (…) határozata

a Reguly Antal Múzeum és Népi Kézműves Alkotóházban működő kávézó üzemeltetése tárgyában

1./ Zirc Városi Önkormányzat Képviselő-testülete tudomásul veszi a Reguly Antal Múzeum és Népi Kézműves Alkotóházban működő kávézó üzemeltetésével és rezsi költségeivel kapcsolatos tájékoztatást, és úgy határoz, hogy nem alakít ki semelyik közmű vonatkozásában sem egyedi mérést.

2./ Zirc Városi Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a 2029. december 31-ig tartó fenntartási időszak végéig a jelenlegi módszernek megfelelően üzemelteti a Reguly Kávézót.

Felelős: 1./-2./ pontok esetében: Kacsala István polgármester
Határidő: 1./-2./ pontok esetében: azonnal

II.

Zirc Városi Önkormányzat Képviselő-testületének
…/2026. (…) határozata

Reguly Antal Múzeum és Népi Kézműves Alkotóház látogatószám növelésének lehetőségei tárgyában

Zirc Városi Önkormányzat Képviselő-testülete felkéri a Reguly Antal Múzeum és Népi Kézműves Alkotóház (a továbbiakban: Intézmény) vezetőjét, hogy a 2026. júniusi munkaterv szerinti képviselő-testületi ülésre készítsen előterjesztést, melyben részletesen bemutatja az intézmény elmúlt 4 évre vonatkozó látogatószámát, és készítsen programot arra vonatkozóan, hogy milyen intézkedésekkel és milyen költségekkel tudja az Intézmény látogatószám növelését elérni.

Felelős: Dr. Vida Beáta igazgató
Határidő: 2026. júniusi munkaterv szerinti képviselő-testületi ülés