



---

**IGAZGATÓSÁGI JELENTÉS**  
**A PETNEHÁZY ZRT. IGAZGATÓSÁGÁNAK 2021. ÉVI TEVÉKENYSÉGÉRŐL**

**Tisztelt Közgyűlés!**

A Petneházy Zrt. igazgatósága 2021. évben végzett tevékenységéről szóló jelentésének egyrészt része a társaság alapvető jogi környezetének és működési feltételeinek bemutatása, másrészt pedig ezen üzleti jelentés a kiegészítő melléklet szöveges értékeléséhez is szorosan kapcsolódik.

**Általános leírás**

Mint ahogyan az már ismert, a Petneházy Zrt. 1989. június 16-án alakult, fő tevékenysége – megalakulásától kezdve – szállodai, éttermi szolgáltatás fióktelepén, a Budapest, II. kerület, Feketefej u. 2-4. szám alatti, kizárólagos tulajdonában álló főépületben, valamint a hozzá tartozó, készen vásárolt 44 db faházban, amelyeket a társaság a saját beruházásban épített kétszemélyes apartmanok sorával egészített ki, hogy komfortjában a már meglévő „finn típusú” faházak mellett, más jellegű szállásegységet is kínálni tudjon vendégeinek.

A Petneházy Zrt. 1998. óta fogva üdülőegységeinek egy részét ún. „time sharing”, azaz osztott használatú üdülési jogok formájában hasznosítja, mint az természetesen a részvényesek által is ismert, azzal azonban, hogy társaságunk (illetve az Abbázia Cégcsoport /nem hivatalos elnevezés/), a kedvezményes üdülési lehetőség e formájának értékesítését 2016. december 31. napjával megszüntette.

A Petneházy Zrt. 1998 novembere óta tagja az időben osztott használatú üdülési rendszernek, amely azt jelenti, hogy az üdülőegység használói (üdülési joggal rendelkező részvényesei) jogosultak a szerződésben részükre biztosított apartmant más, azonos, vagy hasonló üdülési rendszerben működő szállásegységre elcserélni, akár hazánkban, akár pedig a Világ más országában. A nemzetközi csererendszerben (RCI) résztvevő szálláshelyek feltétele, hogy azok messzemenően alkalmasak legyenek magas színvonalú szállodai szolgáltatás nyújtására, erre törekszik – mindeddig eredményesen – társaságunk fennállásnak hosszú ideje óta. Az aparthotel szállodai besorolása \*\*\* superior, amely a folyamatos napi üzemelés területén is magas elvárásokat állít elénk, de figyelemmel arra is, hogy a besorolás elnyeréséhez egyéb olyan feltételek teljesítése is elvárt, amelyet a szálloda vezetése maga is kiemelkedően fontosnak tart a szállóvendégek kényelmének és megelégedettségének biztosítása érdekében.

Ide tartozó megjegyzés, mely szerint 2022 januárjától a szállodai csillag minősítések nemzetközileg egységes megítélése érdekében a Nemzeti Turisztikai Adatszolgáltató Központ (NTAK) az ország valamennyi szálláshelyét egy előre meghatározott és minden szálláshely részére hozzáférhető szempontrendszer alapján ellenőrizni fogja.

Szállodánk tekintetében az átmeneti időre még elfogadott HotelStars általi minősítés érvényességi ideje 2021. szeptember 27. napján lejárt. A jövőben a 2021. augusztus 18. napján megjelent, az egyes kormányrendeleteknek a turizmus-vendéglátás ágazatot érintő stratégiai célú módosításáról szóló 501/2021. (VIII. 18.) Korm.rendelet szerint a szálláshely-minősítési tevékenységet a Magyar Turisztikai Minőségtanúsító Testület Nonprofit Korlátolt Felelősségű Társaság látja el. A jogszabályi előírást követve a Petneházy Zrt. 2021. december 31. napjáig elvégezte azt a kötelező regisztrációt, amelynek alapján kérelmezheti a szálláshely-minősítő szervezet vizsgálatát és értékelését a szálláshelytípusra vonatkozó követelményekhez igazodó minőségi fokozatba sorolás érdekében, azaz a \*\*\*superior fokozatot. A minősítési eljárás első alkalommal ingyenes, a kapott tanúsítvány pedig 3 évre szól.

A Petneházy Zrt. Budapest egyik legszebb természeti tájegységén, a Budai Tájvédelmi Körzetben található, így az év minden szakában a zavartalan pihenés és a nyugodt környezet a legteljesebb mértékben biztosított vendégeink számára, hiszen azon kevés területek közé tartozik a hotel által elfoglalt több mint 8 hektár nagyságú ingatlan, amely még érintetlen a napjainkban egyre intenzívebben elterülő épített környezet közepette.

### **Főbb társasági-jogi adatok**

A Petneházy Zrt.-t a bíróság 20-10-040173 szám alatt vette nyilvántartásba, felette társasági jogi szempontból a felügyeletet a Zala Megyei Törvényszék gyakorolja.

A részvénytársaság alaptőkéje 1.298.500.000 Ft, amely összességében dematerializált értékpapírként előállított 6505 db névre szóló, egyenként 100.000 Ft névértékű törzsrészvényből és 6480 db névre szóló, egyenként 100.000 Ft névértékű osztalékelsőbbiséget biztosító részvényből tevődik össze. A részvénytársaság zártkörű formában működik. A részvénytársaság székhelye a 8360 Keszthely, Erzsébet királyné útja 21. szám alatti ingatlan, amely egyúttal a cégcsoport adminisztrációját is ellátó központként működik azzal, hogy a mindennapi hotelfeladatok ellátása pedig helyben, a 1029 Budapest, Feketefej u. 2-4. szám alatti Petneházy Club Hotel területéről ellátva történik.

A társaság fő tevékenységi köre a TEÁOR 55.10. számmal jelzett „Szállodai szolgáltatás”, egyéb tevékenységi körei pedig szintén a vendéglátás köré csoportosuló feladatok ellátására irányulnak.

A részvénytársaság kettős könyvvitelt vezet, ennek megfelelően éves beszámolót készít. A beszámoló készítésének időpontja a tárgyévet követő év február 28. A részvénytársaságnál állandó könyvvizsgáló működik.

A részvénytársaság hirdetményeit – Alapszabályának megfelelően és a törvény által elrendelt esetekben – a <http://www.petnehazy-udulofalu.hu/> weboldalon teszi közzé.

### **A társaság fő tevékenysége**

A Petneházy Zrt. fő tevékenysége (a kezdetektől fogva), hogy a Budapest, II. kerület Feketefej u. 2-4. szám alatt található szállodai épületegyüttesét (apartmanok, kiszolgáló helyiségek, úgymint étterem, rendezvényterem, bel- és kültéri uszoda stb.) folyamatosan karbantartsa és a szállodai osztályba sorolásának, valamint a napjainkban megnövekedett igényű idegenfor-

galmi elvárásoknak megfelelő szinten folyamatosan működtesse. Az aparthotel népszerűségét növeli még, hogy közkedvelt esküvői és rendezvény helyszín, amelynek kapcsán a szálláshely széles körben egyre jobban ismertté válik. Éppen ezért kedvelt célpont a hotel, akár egy nyaralásra, akár csak egy-egy, a napjainkban közkedvelt hosszú hétvégére igénybe véve.

A jól karbantartott tenispályák – melyek egész évben üzemelnek – télen fedett és fűtött pályákkal várják a sportolni vágyó vendégeket. A beltéri uszoda és nyáron üzemelő kültéri strand pedig híres a tiszta vízeről és a kellemes miliőről, mely nemcsak a hotel vendégeit, de a környék lakóit is vonzza. A 2020-ban felavatott kutyamedence új turisztikai attrakció a szállodában, de a környéken is, jó marketing célpontnak mutatkozik a hotel kutyabarát szálláshelyként történő hirdetése is, az elgondolás helyességét az e tekintetben már második sikeres év is igazolta.

### **A társaság 2021. évi működésének bemutatása**

A 2021. év gazdasági eseményeit a 2020. évihez hasonlóan nagyban befolyásolta a COVID19 világjárvány. Mint az ismert, a szálláshelyek 2021-ben csak május 1-jén nyithattak ki először és akkor is csak korlátozottan fogadhattak vendégeket, hiszen a nyitást követő másfél hónapban csak oltási igazolással lehetett látogatni a szállodákat és vendéglátóhelyeket. A turizmus és vendéglátás területén már a járvány első hulláma rendkívül hátrányosan érezte hatását, de a járványügyi korlátozások a részvénytársaságot kétszeresen is hátrányosan érintették: egyrészt az ebben az időszakban üdülési héttel rendelkező klubtagok nem tudták elfoglalni apartmanjaikat, másrészt pedig vendégek hiányában elesett az egyéb szállodai bevételeitől is éppen úgy, mint az üdülőtelep területén a vendégeknek szolgáltatásokat nyújtó bérlők által addig fizetendő bérleti díjaktól is. Ez a tény összességében a 2021. év gazdálkodását tekintve ismételen (a 2020. évihez hasonlóan) rendkívül hátrányosan érintette.

A 2021. év második felében hatalmas megterhelést jelentett a szálloda üzemeltetése során, hogy minden klubtag az elmaradt hetet megfelelően pótolhassa. E téren meg kell jegyezni, hogy az üdülési jogosultak megértő hozzáállása és együttműködése nagyban segítette, hogy az elmaradt üdülési hetek pótlása megtörténhetett.

Az üdülési jogosultságok átütemezésének lehetőségéről a társaság egyébként a 2021. évi számlák kiküldésével értesítette a klubtagokat.

A járvány kapcsán kiemelendő, hogy az egyébként a vendégektől addig is kiváló minősítést kapott szállodai takarítás rendje egy eddig nem alkalmazott fertőtlenítési eljárással is kibővült.

A járványhelyzetre vonatkozó jelentés kapcsán az igazgatóságnak ki kell emelnie azt is, hogy a Petneházy Club Hotel közvetetten foglalkoztatott, összesen 20 fő személyzetét csökkentett munkaidőben ugyan, de a járvány egész ideje alatt igénybe vette. Ennek alapvető egyik oka a hosszú évek óta a szálloda (cégcsoport) kötelekében dolgozó, megbízható és betanult munkatársak megtartásához fűződő érdek, másrészt pedig az az összeg, amelyet a társaságnak az elbocsájtások esetére végkielégítésként és felmondási időre járó díjként ki kellett volna fizetnie. A személyzet csökkentett időben történő foglalkoztatása alkalmával ugyanakkor kiválóan részt tudott venni a szálloda kisebb javítási, nagytakarítási tevékenységében, képzettségétől akár eltérően is.

A május 1-ig tartó teljes hotelzárás ideje alatt személyzetünk (szükség esetén természetesen a szakvállalatok bevonásával történően) fő feladatát képezte a rendszeres karbantartási feladatok ellátása mellett egyéb kisebb olyan kisebb felújítás elvégzése, amelyre a folyamatos üzemmód miatt általában kevéssé van lehetőség. Ezeket a karbantartási és felújítási munkákat alacsony költségvetés jellemezte, és csak a legszükségesebb tételek kerülhettek sorra.

A karbantartási, felújítási munkálatok között említendő:

- a szennyvíz átemelő felújítása,
- a főépület mellett húzódó járda fémkorlátjának kicserélése (áthúzódo beruházás),
- a 416-os apartman fürdőszobájának felújítása (csőtörés okán),
- a főépület homlokzati hőszigetelése,
- a szaunák vészjelző rendszerének kiépítése valamennyi szaunában,
- szauna-építés az uszodában a leégett helyett,
- egy fekvőrendőr megépítése,
- kertészeti és egyéb, a karbantartáshoz szükséges eszközök vásárlása (pl. fűnyíró traktor, motoros kasza, gyalugép).

Köztudott, hogy a szállodaüzemeltetők a hatékony energiafelhasználással, a víztakarékossággal, a környezetet kímélő tisztítószerrel, anyagok felhasználásával, a közvetlen környékükről történő árubeszerezéssel és sok egyéb intézkedéssel mindenkor sokat tehetnek a környezeti fenntarthatóságért.

A Petneházy Zrt. igazgatósága – figyelemmel arra is, hogy a hotel a Budai Tájvédelmi Körzetben terül el, ezért fokozott figyelem várható el a „használóktól” is – tudatos döntést hozott az elmúlt évben is arról, hogy az eddigi, a környezetvédelmet támogató mindennapi intézkedései mellett a jövőben minden beruházási és egyéb, működtetési kérdésben elkötelezi magát a környezettudatos magatartás tanúsítása mellett. Ennek érdekében folyamatosan kereste az elmúlt évben is azokat a lehetőségeket, amelyek a fosszilis energia megtakarítására, a csomagolóanyagok felhasználásának csökkentésére, a haladó technológiák és természetbarát megoldások mindennapi használatára irányulnak. A társaság tisztában van azzal, hogy ezen döntése eredményei nem azonnal mutatkoznak meg, de hisz abban, hogy a jelenleg mindennapjainkban is sokat emlegetett környezettudatos magatartás gyakorlása jól felfogott érdeke, sőt erkölcsi kötelezettsége is. A szálloda a 2020-ban benyújtott sikeres pályázata következtében a Petneházy Club Hotel a Magyar Szállodák és Éttermek Szövetsége által odaítélten elnyerte a „Zöld Hotel” 2020-2021. ezüst fokozatú díját, ez is jelzi a környezettudatos törekvés eredményességét.

Az igazgatóság továbbra is reméli, hogy ezen – álláspontja szerint előrehaladó – elképzelése elnyeri részvényeseink tetszését is, illetve, hogy eredményei mihamarabb megmutatkozhatnak majd számukra is szállodai pihenésük alkalmával.

### **A gazdasági működés fő számai**

Az előzetes beszámoló alapján a részvénytársaság 2021. évi működése nyereséges volt, adózott eredménye 13.377 ezer Ft, a gazdasági évet 3.082.401 ezer Ft mérlegfőösszeggel zárta.

A mérlegkészítés időpontja a tárgyévet követő év február 28. napja. A mérleg fordulónapja után bekövetkezett lényeges esemény nem történt, különösen jelentős folyamatok nem indultak.

Keszthely, 2022. április 25.

**Petneházy Üdülőfalu Zrt.**  
8360 Keszthely  
Erzsébet királyné u. 21.  
Adószám: 10330078-2-20



Dr. Koltai Péter  
Igazgatósági elnök