

FÓKERT
FŐVÁROSI KERTÉSZETI
ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ
NONPROFIT
RÉSZVÉNYTÁRSASÁG
Alapítva: 1867

KIEMELTEN KÖZHASZNÚ SZERVEZET

FŐVÁROSI KERTÉSZETI NONPROFIT Zrt.

2011. évi

ÜZLETI TERVE

VEZETŐI ÖSSZEFOGALALÓ

Fontosabb üzenetek:

A 2011-ben a még romló világgazdaság és hazai makrogazdasági folyamatok nem a szokásos kihívások elé állítják a fővárosi közüzemi vállalatok vezetését.

- A Főkert célja nem kevesebb, mint alkalmazkodva a fenti kihívásokhoz, biztosítani a társaság működési potenciáját, eleget tenni a vállalt kötelezettségeinek úgy, hogy a főváros lakossága számára egy befogadó, lakható, élhető budapesti zöldkörnyezeti háttérrel nyújtson.
- Ez az elvárás jusson kifejezésre mind a szakmailag igényesen fenntartott parkok, terek, fasorok, játszóterek rekreációs zöldövezetek területén, mind a zöldterületi beruházások színvonalas megvalósítása során.
- A Főkert 2011-ben is maradéktalanul eleget kíván tenni a „Közszolgáltatási Szerződésben” foglalt szakmai feladatellátásra szakosodott 100%-ban fővárosi tulajdonú társaság kritériumrendszerének.

Annak érdekében, hogy ez maradéktalanul teljesüljön:

- Folytatja a 2010-ben elkezdett szervezetfejlesztési átalakításokat.
- Folytatja a működési költségek racionalizálását úgy, hogy alternatív szolgáltatók és beszállítók bevonásával teszi hatékonyabbá a feladat elvégzéséhez kötődő ráfordításait.
- Növeli piaci részesedését a versenyszférában is, és az így nyert többletforrásokat visszaforgatja a közszolgáltatási feladatok ellátására.
- Javítja a munkavégzés szakmai és humán háttérének feltételrendszerét.
- Megteremti a főváros lakosságának ügyfélbarát tájékoztatási rendszerét (web-ügyfélszolgálat).
- Segíti a környezettudatos állampolgári gondolkodás meghonosodását.
- Törekszik megtartani a dolgozók reálkeresetének szintjét 2011-ben, megteremtve az alapját az alacsony jövedelműek bérfelzárkóztatásának.
- A vezetői érdekeltségi rendszeren keresztül biztosítja a transzparens gazdálkodás és a tulajdonosi kontroll feltételrendszerének működését.
- A társaság portfóliójába tartozó leányvállalatok gazdálkodási és tulajdonosi együttműködését javítja, kihasználva az ebben rejlő kölcsönös szinergiákat.

Induló helyzet:

A Fővárosi Közgyűlés 2009. február 26-án a 180/2009.sz. határozatával jóváhagyta a Fővárosi Kertészeti Zártkörűen Működő Részvénytársaság Közszolgáltatási Keretszerződését. A Közszolgáltatási Keretszerződés 6.1. pontja értelmében az Önkormányzat Éves Közszolgáltatási Szerződést köt a Közszolgáltatóval.

Az üzleti terv készítésének időszakában társaságunk még nem rendelkezik 2011. évre vonatkozó Közzolgáltatási Szerződéssel.

Legutolsó információink szerint várhatóan a közzolgáltatási feladatok ellátásra 1.625.250 ezer forint kompenzációt biztosít Budapest Főváros Önkormányzata.

A Főkert Nonprofit Zrt. alaptevékenysége a fővárosi tulajdonú és fenntartású zöldterületek gondozása. **A 2011. évre tervezett közhasznú feladatellátást és támogatási forrását részletesen a 2011. évi Közhasznú Tervben mutatjuk be.**

A közhasznú tevékenység ellátása mellett társaságunk piaci körülmények között is vállalkozik kivitelezői munkákra, valamint a Termesztőtelep és a Komposzttelep az általa előállított termékeket piacon is értékesíti.

Társaságunk nem közhasznú tevékenysége között szerepeltetjük az Ingatlanüzemeltetés és az Ügyviteli szolgáltatás bevételeit is. **A nem közhasznú** tevékenységeken képződő eredmény év közben visszaforgatásra kerül a közhasznú tevékenységbe (1997.évi CLV.tv. 4.§.(1) bek. b) ill. c) bek.), miután a közhasznú szervezet vállalkozási tevékenységet csak közhasznú céljainak megvalósítása érdekében, azokat nem veszélyeztetve végezhet.

Közvetett költségeinket (ráfordítások, kiadások) a Közhasznú szervezetekről szóló 1997. évi CLV. sz. tv. 18.§ (3) d. pontja, valamint a Közhasznú szervezetek könyvvezetésére vonatkozó 224/2000. (XII.19.) sz. Kormányrendelet 15.§ (4) bekezdése alapján bevételarányosan osztjuk meg közhasznú és vállalkozási típusú tevékenységeink között.

2011. évi összes tervezett bevételünk 2.138 millió forint, és küldetésünk szerint azonos ráfordítást tervezünk, minek következtében nulla közeli adózás előtti eredményt prognosztizálunk.

Az összes bevétel 93%-át alap- és üzleti tevékenységi bevételek teszik ki, mindössze 7 % származik egyéb, pénzügyi és rendkívüli bevételből.

Az összes költség 96%-a a tevékenység finanszírozásához szükséges és mindössze 4%-ot tesz ki az úgynevezett egyéb ráfordítás, mely az arányosítás miatt vissza nem igényelhető áfából, várható építmény és telekadó fizetési kötelezettségből és peres ügyek várható felmerülő költségeiből tevődik össze.

A működési költségek összetétele:

Anyagjellegű ráfordítások	*46,7%
anyagszükséglet	16,8%
igénybe vett szolgáltatás	29,9%
Személyi jellegű kiadások (bér, személyi jellegű ktg., bérjárulék)	*50,0%
Értékcsökkenési leírás	*3,3%
Összesen:	*100%

2011. évben közhasznú tevékenységeink vonatkozásában 53 millió forintos tevékenységi bevétel csökkenést prognosztizálunk bázis évhez képest. A Közszolgáltatási Szerződés támogatási összege bruttó 44 millió forinttal nő, mely egyrészt a tevékenység bővülésével járó többlet költségekre, másrészt a szervezet átalakítási és bér rendezési kötelező feladatainkra nyújt részben fedezetet. Ezzel szemben zöldfelületi beruházásokra 2011. évben mindösszesen nettó 99,6 millió forint fordítható, szemben a bázis év 196 millió forint összértékű feladataival.

A FŐKERT Nonprofit Zrt. 2011. évre áthúzódó kiemelt rekonstrukciós feladatai, melyet a Fővárosi Közgyűlés 810/2010.(IV.29.) számú határozatával forrás átadással biztosított:

<i>Pénzeszköz átadással megszavazott fejlesztési feladatok</i>	<i>Összege bruttó eFt</i>
<i>Nehru park rekonstrukció tervezési feladatok</i>	<i>13 600</i>
<i>Vérmező Mikó u. játszótér felszerelése és a környezet rendezése</i>	<i>86 000</i>
<i>Fejlesztési, park-játszótér felújítási program</i>	<i>99 600</i>

Annak érdekében, hogy ne kelljen már az év elei tervezéskor veszteséggel kalkulálnunk piaci tevékenységeink árbevételi tervét közel 60 millió forinttal emeltük. Az optimista tervezés alapját a Budapesti Temetkezési Intézettel megindult tárgyalások adják. Bízunk benne, hogy a Budapesti Városüzemeltetési Központ elképzeléseivel összhangban minél több Önkormányzati tulajdonú zöldfelület fenntartásával társaságunkat bízzák meg a jövőben.

2011. évben indítható rekonstrukciós munkákról az üzleti terv készítésének időszakában nincs információja társaságunknak.

Az Egyéb nem közhasznú tevékenységek bevételében közel 40 millió Ft bővüléssel számolunk. Ingatlan gazdálkodásunk évek óta nehézségekkel küzd. Azon ingatlanjainkat, melyeket közhasznú feladatellátásra nem használunk egyre nehezebb hasznosítanunk. Ennek oka azok amortizáltsága és sokszor a korszerűtlen fűtési költség miatt kényszerűen elkért magas bérleti díj. Ingatlan gazdálkodási bevételünk 10 millió forintos csökkenésével kalkulálunk.

Ügyviteli tevékenységünk vonatkozásában csaknem szintén 10 millió forintos árbevétel kiesést prognosztizálunk.

A Főkert Nonprofit Zrt. Eredmény-kimutatását és részletes bevételi és kiadási tervét közhasznú és nem közhasznú tevékenységi bontásban az 1-2. sz. mellékletekben mutatjuk be.

Leányvállalatok:

Tahi Faiskola és Dísznövénytermesztő- Értékesítő Kft.

Budapest közép, és hosszú távú faültetési koncepciójában komoly szerepe lehet a faiskolának. Szándékaink szerint az időben megtervezett fapótláshoz, fásítási tervhez a legolcsóbban itt tudjuk előállítani a koros fákat. Amennyiben előre látható a fásor felújítások menetrendje, a Tahi faiskola fel tudja időre nevelni a kellő mennyiségű és minőségű növényanyagot. Ez a növényállomány nem utolsó sorban a helyi időjárási viszonyokhoz edződött egyedekből áll, mely nagyban növeli az életben maradás esélyét is.

Virágértékesítő Kft.

A Virágért Kft. kibővített szerepét a jövőben a holdingon belüli, valamint az egyéb közüzemi, közszolgáltató vállalatok belső növénydekorációs munkáinak elvégzésében, valamint a kiemelt aluljáró rehabilitációs program zöldfelületeinek kialakításában látjuk.

A komposzttelep fejlesztését (hőenergia hasznosítás, kapacitás bővítés, komposzt csomagolás) követően a Virágért üzletek a kis kiserelésű komposzt, a felújított fűtési rendszerben versenyképes áron előállított cserepes dísznövények forgalmazásában kaphatnak komoly szerepet.

FŐKERT Parkfenntartó- Kertészeti és Szolgáltató Kft.

A FŐKERT Nonprofit Zrt. fenntartási technológiájában olyan munkacsúcsok találhatóak, melyeket a meglévő saját állománnyal nem tudunk időben elvégezni (pl. kaszálás, lomb gyűjtés). A saját munkaerőt ezekre a munkacsúcsokra költséghatékonyan nem lehet tervezni. Ebből adódóan külső segítséget veszünk igénybe a nagy létszámot és gépesítettséget igénylő munkafolyamatok elvégzéséhez. A megversenyeztetett alvállalkozók közül a legalacsonyabb árajánlatot rendszerint a FŐKERT Parkfenntartó Kft. adja. Az általuk elvégzett munka minősége jó. időben, gyorsan, szakszerűen végzik el az elvállalt feladatokat. A Parkfenntartó Kft. éves árbevétele meghaladja a FŐKERT Nonprofit Zrt. költségvetését. Az általa fizetett osztalékra a közszolgáltatói szerződés keretében elvégzendő feladatok elvégzéséhez a szűkös kompenzációs keret ismeretében nagy szükségünk van.

FŐKERT TERVEZÉSI STÚDIÓ Kft

A stúdió a jelenlegi gazdasági helyzetben szinte kizárólag a FŐKERT Nonprofit Zrt. megbízásából a fővárosi közparkok, zöldfelületek tervezési feladatait látja el. A terveink szerint a Stúdió komoly szerepet vállalhat a jövőbeli hosszú távú és tervezhető városfejlesztési koncepciók kidolgozásában. Arra, hogy tevékenységét önállóan, vagy FŐKERT Nonprofit Zrt keretein belül végezze-e, a gazdaságossági átvilágítást követően tudunk javaslatot adni.

1.Közhasznú zöldterületi tevékenység

1.sz. táblázat: Közhasznú zöldterületi tevékenység bevétele eFt-ban

Megnevezés	2010. évi Tényleges forrás	2011. év Tervezett forrás
Fővárosi Önkormányzattól származó fenntartási bevétel összesen	1 581 552	1 625 250
KÖZSZOLGÁLTATÁSI SZERZŐDÉSEN KÍVÜLI közhasznú feladatok összesen	196 059	99 600
KÖZHASZNÚ BEVÉTEL MINDÖSSZESEN	1 777 611	1 724 850

Az Önkormányzattól származó, a 2011. évi közhasznú tevékenységre fordítható bevételek a 53 milli forint csökkenést mutatnak.

1.1.Közszolgáltatási szerződés keretében végzett tevékenység

A tervezett közszolgáltatási feladatokra biztosított kompenzáció fedezetet biztosít arra, hogy olyan technológiát állítsunk össze, mely a zöldfelületek jelenlegi állapotát megóvjja illetve kis mértékben javítja.

Elsődleges prioritás a kiemelt zöldterületeken a higiénia és rendezettség folyamatos biztosítása, a közlekedés beláthatóságát veszélyeztető fák, cserjék folyamatos metszése.

Többlet feladatot jelent a felújított és fenntartásba visszakerült területek színvonalas fenntartása.

A 2011. évi Közszolgáltatási Szerződés részét képező közszolgáltatási feladatainkat részletesen a Közhasznú Tervben ismertetjük.

1.2.Közszolgáltatási szerződés keretén kívül eső közhasznú feladatok

A Fővárosi Közgyűlés 2010.évi költségvetése terhére pénzeszköz átadással bruttó 710 millió Ft-ot szavazott meg zöldfelületi programokra, fejlesztésekre. 2011. évre áthúzódó feladatok voltak a Városliget, Állatkerti krt. és tó közötti terület parkrekonstrukciója, a Vérmező Mikó utcai játszótér felszerelése és környezet rendezése valamint a Nehru park rekonstrukció I. ütemének kivitelezése. A feladatokból utolsó információink szerint a Mikó utcai játszótér kivitelezésével illetve a Nehru park tervezési feladatainak ellátásával kalkulálhatunk 2011. évben.

Áthúzódó Zöldfelület fejlesztési feladatok 2011. év

<i>Pénzeszköz átadással megszavazott fejlesztési feladatok</i>	<i>Összege bruttó eFt</i>	<i>2010. évi felhasználás bruttó</i>	<i>2010. évi felhasználás nettó</i>	<i>2011. évi felhasználás nettó</i>
<i>Nehru park rekonstrukció I. ütem</i>	<i>230 000</i>	<i>5 165</i>	<i>4 132</i>	<i>13 600</i>
<i>Vérmező Mikó u. játszótér felszerelése és a környezet rendezése</i>	<i>170 000</i>	<i>62 500</i>	<i>50 000</i>	<i>86 000</i>
<i>Fejlesztési, park-játszótér felújítási program</i>	<i>400 000</i>	<i>67 665</i>	<i>54 132</i>	<i>99 600</i>

Sajnos a Városligeti tó és környezetének felújításával és a Nehru park rekonstrukció I. ütemének teljes körű kivitelezésével nem számolhatunk 2011. évben, azonban a pénzeszközök reményeink szerint 2012. évben rendelkezésre fognak állni a fejlesztési feladatokra.

Közszolgáltatási Szerződésen kívül eső közhasznú feladatainkat Közhasznú Tervben ismertetjük részletesen.

2. Nem közhasznú zöldfelületi tevékenység

3. sz. táblázat: Nem közhasznú zöldfelületi tevékenység tervezett árbevétele (eFt)

MEGNEVEZÉS	Bázis 2010. év	Terv 2011. év
Zöldfelületi tervezések és egyéb kertészeti kivitelezések	94 493	151 751

Egyéb kertészeti tevékenységünk tervezett árbevétele közel 60 millió forinttal nő. Terveink részben a Budapesti Városüzemeltetési Központ azon irányú jövőképevel mutatnak párhuzamot miszerint a Holdinghoz tartozó, közfeladatokat ellátó társaságok zöldfelületeit a 100%-ban Önkormányzati tulajdonban lévő Főkert Nonprofit Zrt. tartsa fenn és gondozza.

Árbevétel növekedésünket egyik lehetséges csatornája a társaságunk és a Budapesti Temetkezési Intézet közötti, több parcella zöldfelületének kezelésére vonatkozó szerződések létrejötte. Mivel a kiemelt parcellák gondozása protokolláris szempontból is fontos feladat, társaságunk gyakorlott, szakképzett kollegákkal és folyamatos jelenlét biztosításával el tudja látni a feladatot.

Bízunk abban, hogy a jellegét tekintve közfeladat ellátásnak minősülő feladatokat közhasznú feladataink elszámolása között tudjuk már 2011. évben is kimutatni.

További árbevétel növelés érdekében folyamatos tárgyalásokat folytatunk a 4-es Mertó projekt kivitelezőivel annak érdekében, hogy a zöldfelületi rendezéseket a jövőben társaságunk végezze.

Egyéb megrendelőink között kiemelkednek a fővárosi tulajdonban lévő gazdálkodó szervezetek, mint például Budapesti Temetkezési Intézet Zrt., Fővárosi Gázművek Zrt., Budapest Gyógyfürdői és Hévízei Zrt., melyek évről évre társaságunkat bízzák meg kertészeti feladataik ellátására.

Bevételi lehetőséget jelent a rendezvények utáni helyreállítási munkák elvégzése is, mely nagyságrendjében csak becsülhető. Közülük volumenében kiemelkedik a Sziget fesztivál rendezvény utáni zöldfelület helyreállítása.

Folyamatos megkereséssel élünk az általunk fenntartott területeken jelenlévő gazdasági társaságok és intézmények irányába, hogy a zöldfelületi feladataik ellátásában részt vehessünk, és felajánljuk a Főkert Nonprofit Zrt. által végzett munkafolyamatok támogatási lehetőségét is. Reményeink szerint ez a tevékenység is hozzájárul majd a 2011. évi árbevétel növekedéséhez (pl.: Margitszigeti Termál Hotel).

3. Egyéb nem közhasznú tevékenységek

4. sz. táblázat: Egyéb nem közhasznú tevékenység bevétele (eFt)

MEGNEVEZÉS	Bázis 2010. év	Terv 2011. év
Termesztőtelep árbevétele	11 259	10 500
Komposzttelep árbevétele	32 601	37 180
Ingatlanüzemeltetés	70 371	63 044
Ügyviteli szolgáltatás	9 376	480
Mindösszesen	123 607	111 204

3.1. Termesztési tevékenység

A kialakult makrogazdasági helyzet, valamint a dísznövény ágazat speciális viszonyai miatt a termesztőtelep várható árbevétele a bázishoz hasonlóan 11 millió forint.

A termesztőtelep mintegy 6.500 m² fűtött üvegházi felület alatt állítja elő társaságunk közhasznú és piaci zöldterület fenntartási- fejlesztési tevékenységéhez szükséges egy- és kétnyári virágokat. Tevékenységében az erőforrások döntő hányadát a közhasznú zöldterület fenntartáshoz szükséges növényanyag – tavaszi és őszi árvácskák, primulák, hagyományos és extra egynyári virágok, cserjék - biztosítása köti le. A termesztőtelep végzi a városdekorációt szolgáló edényes növények tárolását, teleltetését, felújítását is. A betétekkel együtt kiemelt növények a telepen szakszerű ápolást, metszést, tápanyag-utánpótlást, növényvédelmet kapnak.

A termesztett növényeknek mindössze 10%-a kerül piaci értékesítésre. Azonban fontos a piaci részvétel is, mert az értékesítésből származó árbevétel csökkenti az önköltségünket.

A jövőre nézve fontos feladatunk, hogy stabil piaci pozíciót szerezzünk, hogy egész évben folyamatosan jelen legyünk a piacon, és vevőkörünket bővítsük. Fontos, hogy ne váljunk kiszolgáltatottá egy-egy megszűnő szerződés, vagy vevő elvesztése miatt. Feladatunk a marketing tevékenységen túl, a teljes piaci technológia területe újra gondolása is, a piac igényeinek megfelelően. Nagyobb volumenű lenne a balkon növény-, krizantém-, és ciklámentermesztés. Faiskolai szortimentünket szeretnénk átalakítani úgy, hogy a kertépítőket teljes egészében ki tudjuk szolgálni, vagyis fák, örökzöldek és cserjék egyaránt szerepeljenek a kínálatunkban.

A termesztő telep fűtött növényházi felületét egy korszerű 500 m²-es Filclair típusú teleltető ház, valamint 2 db 3000 m²-es MZG-típusú üvegház biztosítja, melyek még az 1970-es években épültek. Az MZG-házak jelenleg igen leromlott állapotban vannak (szigetelés, lábazat állapota, sérült, hiányos üvegfelület), és elavult technikai kialakítással bírnak: horganyzott vázszerkezet 4 mm-es üvegfelülettel, a termesztő asztalok stabil kialakításúak, emiatt a hasznos felület mindössze 58 %. Az üvegházak fűtéséhez melegvizet szolgáltató kazánház mintegy 130 méter távolságra helyezkedik el, tartalék fűtési rendszer nincs kialakítva.

A fenti okok miatt szükséges lenne a két termesztő ház felújítása, korszerűsítése, mely jelentősen javítaná a termesztés gazdaságosságát.

3.2. Komposzt üzem

Terveink szerint a Komposztüzem 2011. évi árbevétele 37,18 millió forint lesz, amely a bázisnál mintegy 15 %-kal több. A magasabb árbevétel realizálását a komposztértékesítés 25 %-os növekedésével, illetve éves szinten mintegy 1.000 m³-rel több energetikai apríték értékesítéssel kívánjuk véghezvinni. A komposztértékesítés 2011-ben vélhetően ismét eléri a 3.000 m³-t – mint ahogy már 2009-ben is elérte, sőt meghaladta –, valamint terveink között szerepel a komposzt csomagolva történő értékesítése is. A zöldhulladék beszállítás mennyiségét bázisszinten prognosztizáljuk, ennek igazán jelentős növekedése, illetve csökkenése nem valószínűsíthető. Az energetikai apríték értékesítés terén nem kalkulálunk jelentős növekedéssel, mert a gépparkunk sajátosságából adódóan (komposztáláshoz kalapácsos aprítógép megfelelő, energetikai aprítéknak pedig kékes aprítógép) az általunk készített apríték a mai piaci viszonyok között már nem képvisel magas minőséget, így az értékesítési lehetőségek valamelyest beszűkültek.

A Komposztüzem működési költségének számottevő hányadát a közhasznú tevékenység keretében végzett fővárosi zöldfelületekről származó zöldhulladék kezelése teszi ki. A működési költségeket csak részben kompenzálja a lerakóhelyi díj, az üzem eredményes működéséhez elengedhetetlenül lényeges egy kiszámítható piaci árbevétel, amely külső vállalkozások zöldhulladék lerakásából, komposztértékesítésből, energetikai apríték előállításból és munkagépekkel végzett bér munkából áll össze.

A Komposztüzem hatékony működésének további fontos eleme hogy a feldolgozandó hulladék és a kiszállított komposzt aránya olyan legyen, hogy biztosítható legyen a folyamatos feldolgozás. Mivel 2011-ben a közhasznú feladatellátás keretében nem számolhatunk jelentős komposztfelhasználással, feltétlenül szükséges a többlet komposzt piaci értékesítése, amely így a bázishoz viszonyítva mintegy 80-100 %-os komposztértékesítés növekedést kívánna.

3.3. Ingatlanüzemeltetés

3.3.1 Ingatlan és vagyongazdálkodás

A 2010. évben az ingatlangazdálkodás területén jelentős átalakulást hajtottunk végre, amelynek lényege, hogy a működési hatáskör az alközponti épületekre is kiterjed, ezzel tehermentesítve a kertészeti igazgatóságot. Megteremtődött egy központosított ingatlan- és vagyongazdálkodási szemlélet, amely nagymértékben elősegíti a hatékony működést.

Ennek szellemében 2010-ben 2 főt foglalkoztatunk gondnoki feladatkörben, egyrészt a parkfenntartási telephelyek és a központi irodaház (szeptembertől), másrészt a 47 hektár kiterjedésű Rákosvölgyi telep vagyongazdálkodási feladatainak ellátására (júniustól). Személyes jelenlétük biztosítja a felmerülő műszaki problémák, meghibásodások gyors, hatékony elhárítását, a költségcentrikus üzemeltetés megvalósítását, mindezt a kiadott ingatlanokból származó bérleti díj bevétel terhére.

Az ingatlanüzemeltetési tevékenységünk súlyponti része a közhasznú feladatellátáshoz kötődik. 14 ingatlan szolgál a kiemelt zöldterületek fenntartását végző egységek telephelyeként, a Keresztúri úti ingatlanon pedig több közhasznú tevékenységet ellátó egységünk is működik: Fasori alközpont, Termesztő telep, Komposzt üzem. A közhasznú feladatellátáshoz nem szükséges ingatlanok számát folyamatosan csökkentjük, ahol lehetséges a fenntartási költségeket bérbe adással igyekszünk ellentételezni.

2010-ben sikerült lezárni az önkormányzati lakások kérdését (a Főkert Nonprofit ZRt. csak üzemeltető volt), és így megszabadult eme veszteséges területtől.

2011-ben megvalósítandó feladatok

- Legfontosabb, legégetőbb feladat a Vérmezői alközpont rekonstrukciójának folytatása, majd azt követően a városmajori telep gépállomássá alakítása. Mindkét épület az idők folyamán már erősen leamortizálódott, így a felújításuk már nem tűrt halasztást. A „Vérmező-Városmajor” projekt egymást kiegészítői, és ennek 2011-ben várható költsége 150M-Ft.

Foglalkozni kell a tulajdonosi átszervezés (apportálás) miatt, a Főkert Nonprofit Zrt. tőketartalékába helyezett, de tulajdonjogilag nem átengedett ingatlanok helyzetével, azok aktualizálásával, és a már Fővárosi Önkormányzat által kivont tőkeelemek kivezetésével. (pl. Tölgyfa 18-20, Döbrentei tér 19-20, Virág utca 9-11, stb.)

2011-ben - le kell zárni a Virág utcai ingatlan körül kialakult tulajdonlási vitát (UV. Zrt. és FŐV. Önk. között) lehetőség szerint úgy, hogy a Főkert Nonprofit Zrt.-vel szembeni követelés alól (kb.13M-Ft) részben vagy egészen mentesüljön.

A Főkert Nonprofit Zrt. ingatlan portfóliáját átvilágítva vannak olyan ingatlanok, amelyek már a cég működésében hosszú ideje nem vesznek részt (Szamosköz, Terebesi út) és ezek jövőbeli közvetlen hasznosítása sem hozna ebben a formában hasznot a Zrt.-nek, ezért ezeknek új funkciót kell találni a BVK és a BFVK közösen, és így sor kerülhet ezeknek értékesítésére vagy cégcsoporton belüli hasznosítására.

Kezelní kell az utóbbi időben beindult bérlői elvándorlást, (Fer-Kontakt Kft, Agent Kft, Transz Agent Kft stb.)és a folyamatot vissza kell fordítani. Lehetőség szerint az összes alaptevékenységhez nem szükséges ingatlant, vagy ki kell adni, és ez által csökkenteni a működési költségeket, vagy visszaadását kell kezdeményezni a tulajdonos Fővárosnál (Virág és Berda utca).

Fontos kérdés még a keresztúri üvegház üzemeltetés költségének csökkentése oly módon, hogy olyan megújuló energiaforrásokat veszünk igénybe, amely folyamatosan termelődik a cég tevékenysége során (apríték fa, komposzt, energia ültetvény), vagy a rendelkezésre álló napenergia és talaj hő hasznosítás alkalmazásának lehetőségét keresni, valamint a terület polikarbonáttal való lefedésében rejlő további energia megtakarítási lehetőségnek a kiaknázását. Sajnos a jelenlegi uniós pályázatok (Széchenyi terv, KEOP) nem támogatják ezt a törekvésünket.

3.3.2 Ingatlan üzemelés

Az ingatlangazdálkodás feladata a fővárosi (tőketartalékban és üzemeltetési megállapodás alapján), illetve saját tulajdonunkban lévő ingatlanok, karbantartása, nyilvántartása és az ebből eredő jogi, adóügyi és egyéb feladatok ellátása is és az alaptevékenység támogatása.

Az ingatlanállomány jelentős részét a Kertészeti Igazgatóság használja telephelyként. Mivel az évek folyamán ezekre nagyobb összegeket nem fordítottak, felül kell vizsgálni ezen építmények műszaki állapotát, és lehetőség szerint meg kell kezdeni ezek felújítását, hogy megfelelő munkakörülményeket biztosíthassunk dolgozóink számára.

Tárgyi eszközök, műszaki berendezések:

Társaságunk tevékenységéhez szükséges műszaki eszközök között sok elavult, néhány használaton kívüli berendezés van.

A használatban lévő gépeknél évről évre visszatérő karbantartási és selejtezési tevékenység mellett indokolttá vált az állomány teljes körű állapotfelmérése, a kihasználtság ellenőrzése, melynek célja, hogy a meglévő eszközállomány kihasználtsági mutatói javuljanak. Szükséges meghatározni a nem működtethető gépek, berendezések gazdaságos hasznosítási lehetőségeit is. Át kell vizsgálni melyek azok a munkafolyamatok, amelyek jól gépesíthetőek, ezek műszaki feltételeinek meghatározása szükséges.

3.4. Ügyviteli szolgáltatás

Sajnos 2010. évben elvesztettük két leányvállalatunk a Tahai Faiskola Kft. és a Főkert Parkfenntartó Kft. ügyviteli szolgáltatási megbízásait. Társaságunk könyvelési és munkaügyi rendszere alkalmas, szakképzett munkavállalói képesek ügyviteli szolgáltatási tevékenységet vállalni akár a Budapesti Városüzemeltetési Központ megbízásai alapján is.

Az árbevétel kiesés a közfeladat ellátásra biztosított kompenzáció igényt negatívan befolyásolja. Míg 2009. évben 25 millió forint bevétellel számolhattunk addig a 2011. évi tervben mindössze 0,5 millió forint árbevétel származik ügyviteli szolgáltatási tevékenységből.

2011-ben a FŐKERT-csoporthoz tartozó Tervezési Stúdió Kft. részére a számviteli, munkaügyi feladatokat társaságunk funkcionális szervezeti egységei végzik. Emellett a jogi-, munkavédelmi-, tűzvédelmi és orvos-egészségügyi tevékenységeik ellátását is - a Kft-vel kötött szolgáltatási szerződés keretében - a Zrt. biztosítja.

A szolgáltatási szerződés tartalmazza az éves mérlegbeszámoló, eredménykimutatás, kiegészítő melléklet és üzleti jelentés elkészítését is, mely dokumentumokat könyvvizsgáló hitelesít.

4. Minőségbiztosítás

Részvénytársaságunk – a DEKRA cég tanúsítása szerint – 2002. IV. negyedévtől az ISO 9001 és a 14001 szabvány szerinti Integrált Minőség- és Környezetirányítási Rendszer alapján végzi tevékenységét, elősegítve ezzel az eredményes és színvonalas szolgáltatás megvalósulását.

Az Integrált Minőség- és Környezetirányítási Rendszer 2005. évi megújító auditja után társaságunk áttért az EN ISO 14001:1996 szabványról az EN ISO 14001:2004 szabványra.

2008. novemberi sikeres tanúsító audit alapján a minőség- és környezetirányítási rendszerünk az ISO 9001:2008 és ISO 14001:2004 szabványok előírásainak megfelel. Tanúsítványunk 2012. december 17-ig érvényes. A legutóbbi felügyeleti audit 2010. novemberében sikeresen zárult.

Társaságunknál a Közszolgáltatási Keretszerződésnek megfelelően az Európai Parlament és a Tanács 761/2001/EK rendelete szerinti EMAS környezetvédelmi és vezetési rendszer bevezetése vált aktuálissá. Társaságunk elkészítette a szükséges Környezetvédelmi nyilatkozatot, melynek hitelesítésére 2011. évben kerül sor.

5. Bevételek- Költségek alakulása

Bevételek

A részvénytársaság összes bevétele (kompenzáció és piaci bevétel) várhatóan mintegy 46 millió forinttal marad el a bázis évi bevételektől.

Ingatlanüzemeltetési és ügyviteli szolgáltatási tevékenységünk várhatóan 20 millió forint árbevétel kiesést jelent. A felfüggesztett rekonstrukciós feladatok bázis évhez képest további 90 millió forint forráscsökkenést jelentenek. Ezt ellensúlyozandó, piaci zöldfelületi tevékenységünkkel próbáljuk meg árbevétel kiesésünket kompenzálni.

Meg kell említenünk azt az öröndetes tény, hogy várhatóan a Fővárosi Önkormányzattól, közfeladat ellátásra biztosított kompenzáció vonatkozásában bázis évhez képest, nominál értéken nem kell csökkentéssel számolnunk. Az elmúlt 4 évben erre nem volt példa. A kompenzáció 44 millió forintos emelése (2,8%) részben fedezetet nyújt az inflációra részben a főváros szervezet átalakítási törekvéseinek többlet költségeire.

Költségek

Mind az anyag, mind az igénybevett szolgáltatások költségcsoporton vonatkozásában csökkenést prognosztizálunk.

2011. évben várhatóan

- Az Anyagköltségek (7. sz. melléklet) 8%-kal,
- Igénybe vett szolgáltatások (8. sz. melléklet) 9%-kal csökkennek.

A csökkenés oka a bázis évnél mintegy 50%-kal kisebb zöldfelületi rekonstrukciós volumen és az elmaradó többlet feladatok költségigénye.

Az **anyagköltségek** között elsősorban az alap és segédanyagok (padok, ivóutak, vízszelvény anyagok) költsége csökken.

Igénybevett szolgáltatások tervezésekor költség növekedés oldalon a Budapesti Városüzemeltetési Központ Zrt. -nek fizetendő szolgáltatási díjjal is kalkuláltunk, költség csökkenés oldalon az alvállalkozói (tervezési) és bér munka költségek csökkenése szerepel.

Személyi jellegű ráfordítások tervezett értéke (10. sz. melléklet: bér, járulék és egyéb személyi kiadás) 7 %-kal magasabb a bázisnál.

Béreköltségek tervezésénél az alábbi adottságokat és szempontokat vettük figyelembe:

- a. Beszerzési Igazgatóság kialakítása Általános Vezérigazgató- helyettes irányításával

- b. Belső ellenőr alkalmazása
- c. Vállalat Biztonsági Iroda kialakítása
- d. Kötelező minimálbér emelések
- e. Közzolgáltatói szektor bérszínvonalához való felzárkóztatás I. ütem, mely keretében éves szinten az alapbérek differenciált 4%-os emelését tervezzük

6. Egyéb ráfordítás, Egyéb bevétel

Egyéb ráfordítás (3. sz. melléklet) közel 60%-kal alacsonyabb a bázisnál. 2010. évben az egyéb ráfordítások között szerepeltettük az értékesített immateriális javak és tárgyi eszközök könyv szerinti értékét 30,6 millió forint értékben.

Céltartalék képzési kötelezettséggel 2011. évben nem kalkulálunk. Kártérítésekre várhatóan 19 millió forintot fogunk kifizetni. (Ander Transz Kft., Artwood Kft., Kardosné Fodor Ilona, MENKER Kft., Motorexpressz Kft., PA-NAM Travel Kft., Sasó Klíma Kft., Szilágyi Krisztina, Új Ati Autósiskola Kft., VAR-LA Építőipari Kft., Major Attila, Közmű Lap- és Könyvkiadó Egyesület). Költségeink fedezetére 2010. évben Céltartalékot képeztünk. 2011. évben terveink szerint céltartalék képzésre nem lesz szükség.

Az átutalt kompenzáció nélküli Egyéb bevétel (3. sz. melléklet) várhatóan 30 millió forinttal alacsonyabb a bázisnál. Ennek oka a 2010 évben elhatárolt egyéb bevételként lekönyvelt alulkompenzáció (38 millió Ft) 2012. évi megtérítése.

2011. évben nem kalkulálunk tárgyi eszköz értékesítési bevétellel. Az egyéb bevételeink egészét terv szinten a 2010. évben képzett céltartalék felszabadítás jelenti.

Pénzügyi műveletek bevételénél közel 14 millió forint csökkenéssel kalkuláltunk.

Míg leányvállalatainktól nagyságrendileg bázis osztalékbevétellel kalkulálunk addig az egyre romló likviditási helyzetünk miatt a lekötött betétek kamatbevételét mintegy 20 millió forinttal kényszerülünk terv szinten csökkenteni.

Rendkívüli bevétellel/ ráfordítással 2011. évben nem számolunk

7. Humán erőforrások

5. sz. táblázat: Létszám, kereset, bértömeg alakulása

Megnevezés	Bázis 2010. év	Terv 2011. év	Index %
Átlagos statisztikai állományi létszám (fő)	286,3	302,0	105,5%
Számvitel szerinti bér (ezer Ft)	665 659	714 977	107,4%
Teljes munkaidős dolgozók átlagkeresete (Ft/fő/hó)	176 962	204 087	115,3%
Teljes munkaidős fizikai dolgozók átlagkeresete (Ft/fő/hó)	140 059	140 056	100,0%

A tervezett bértömeg bázis + 7,4%-on alakul, az állományi létszám 16 fővel nő. Összetételben átlagosan 8 fő szellemi állományú dolgozó és 8 fő fizikai állományú dolgozó bővítéssel kalkulálunk bázis évhez képest.

Létszámcsökkentéssel nem kalkulálunk a 2011. évben, melynek oka egyrészt a 2010. évben racionalizált és minimális szintre csökkentett állományi létszám, másrészt az a szakmai körökben elfogadott állásfoglalás, mely szerint a kiemelten kezelendő zöldfelületek élőmunka kapacitás igénye 1 fő/ha. Társaságunknál 1 ha-ra mindössze 0,3 fő jut.

A Budapesti Városüzemeltetési Központ Zrt. által megfogalmazott irányelvek szerint az átlagkereseteket a közszolgáltatási feladatokat ellátó társaságoknál egységes szinten kell megállapítani az elkövetkező 2-3 évben. A Főkert Nonprofit Zrt. esetében ez mintegy 30-40%-os átlagos béremelést fog jelenteni. Célunk, hogy a kertész szakma elismertségét emeljük és a nálunk dolgozó munkatársaknak valóban szakértelmet igénylő munkát biztosíthassunk. A kiinduló helyzet mind szakmai, mind kereseti szempontból nagyon nehéz. Társaságunknál a fizikai állomány több mint 30%-a minimálbéren foglalkoztatott. Az évek óta tartó folyamatos szakmai program torzulás, mely az állandósult alulkompenzáció következménye kényszerítette társaságunkat egyre több alacsony fizetésű munkatárs alkalmazására a kvalifikált szakmunkások megtartása és pótlása helyett. Jelenleg a rendelkezésre álló mintegy 320 ezer óra kapacitásból csak kézi takarításra 70 ezer órát fordítunk, látványos szakmunka helyett.

Az új belépő fizikai és szellemi állományú dolgozók társaságunk átlagkereseteihez képest magasabb alapbérrel kerülnek felvételre, melyek jobban közelítenek a közszolgáltatási feladatokat ellátó társaságok bérszínvonalához.

8. Beruházások

2011. évben **235,5 millió forintot** tervezünk az alábbi beruházásra és felújítási kiadásokra (13. sz. melléklet).

Gépbeszerzések	Érték
1 db kisbusz	10.000.000 Ft
2 db öntözőtartályos tgc	13.000.000 Ft
1 db teleszkópos rakodógép	25.000.000 Ft
10- 15 db kiscső	2.500.000 Ft
Épület felújítás	
Vérmezői és Városmajori épület rekonstrukció	150.000.000 Ft
Központi irodaház és telephelyek kisebb felújításai	25.000.000 Ft
Ingyanfejlesztési kötelezettségek és tartalék keret	10.000.000 Ft
Mindösszesen	235.500.000 Ft

A tervezett beruházások ütemezése és bonyolítása messzemenőkéig társaságunk likviditási helyzetétől függ. Az üzleti terv készítésének időszakában már jelezzük, hogy a Fővárosi Önkormányzat jóváhagyása esetén a fenti táblázatban jelzett minimális beruházás igényünk forrásait társaságunk a nem használt ingatlanok

értékesítéséből származó bevételből kívánja részben finanszírozni. Az értékesítésből származó bevételek elmaradása a szükségszerű beruházások további elhúzódását fogják eredményezni.

A kisbusz beszerzésével a meglévő 9 éves több mint 500 000 km futott kisbuszunkat cseréljük le. Az öntöző gépkocsik esetében 2 db Multicar tdk.-t váltjuk le korszerűbb járművekre. A rakodógépet a komposzt telepen üzemeltetnénk, ahol egy 30 éves rakodógépet váltunk fel vele. A 10-15 db kisgép esetében damilos kaszákat, sövénynyírókat és fűrészeket cserélnénk le korszerűbb új gépekre. A beruházás egy részére saját forrást biztosítunk, egy részére valószínűleg pályázati forrásokat használunk fel.

Gépbeszerzéseknél megoldást jelenthet az egyes gépek lízing szerződéssel való megvásárlása. Így a beruházáshoz tőkeszükségletét szét tudjuk teríteni több évre.

A Vérmezői alközpont teljes átépítése 2010. évben megkezdődött. A kivitelezés várható befejezése 2011. I. félévében várható. A Városmajori telep gépállomásának egyidejű kialakítása még tervezési fázisban van.

Ha megvizsgáljuk a Főkert Nonprofit Zrt. értékcsökkenését és az elmúlt években felújításokra és beruházásokra fordított összeget (Vérmezőt leszámítva), akkor jól látható, hogy a jelenlegi támogatási rendszerben saját forrásból nem tudunk jelentősebb beruházásokat eszközölni. Az elkövetkező években arra kell törekednünk, hogy a 2018-ig érvényben lévő közszolgálati szerződésünkben vállalt feladataink és piac szerzési stratégiánk támogatása érdekében a meglévő ingatlan portfólió elemeink felhasználásával, értékesítésével komoly fejlesztési forrásokat tudjunk felszabadítani és ez által az eszköz- és gép állományt fejleszteni tudjuk. Így meg tudnánk felelni a piacon jelen lévő cégek kihívásaira, illetve a főváros elvárásaira.

A Szamosközi ingatlan eladásával kapcsolatos bevételeket-ráfordításokat – annak bizonytalan kimenetele miatt - az Üzleti Tervben nem szerepeltetjük. Amennyiben az ingatlan eladása 2011. évben realizálódna, annak tervezett 1.250 millió Ft összegét az alábbiakra kívánjuk fordítani:

- Kertészeti tevékenységhez szükséges eszközök pótlása 300 millió Ft (permetezőgép, rakodógép, járdaseprő gép, kisbusz, multifunkciós teherautó)
- Ingatlan felújítás 100 millió Ft (munka- és balesetvédelem, érintésvédelem, tűzvédelem)
- Fakataszter (parki fák felmérésének folytatása) 20 millió Ft
- Üvegházi rekonstrukció 100 millió Ft
- Energia racionalizálás 50 millió Ft
- Fitness park a köztereken, 4 helyszínen 40 millió Ft
- Tőkeemelés a Tervezési Stúdió Kft-ben 5 millió Ft
- Kertészeti Igazgatóság által elvégzendő zöldterület felújítási, kiskorrekciós feladatok 605 millió Ft értékben:

- 2.200 db fasori fa ültetése	150 millió Ft
- 16.000 m ² szilárd burkolat felújítása	400 millió Ft
- öntözőhálózatok felújítása	55 millió Ft

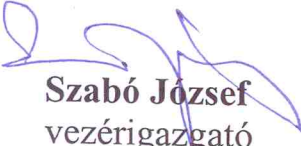
9. Likviditás

Likviditási kilátásaink aggodalomra adnak okot. Üzleti tervünk összeállításakor úgy kalkulálunk, hogy Augusztus hónaptól már hitelt kell felvennünk ahhoz, hogy folyó szállítói tartozásainkat illetve személyi jellegű költségeinket fedezni tudjuk. Vérmezői és Városmajori üzemépületeink saját erős felújítása feléli összes rendelkezésre álló likvid forrásunkat. 2011. évben csak erre a beruházásra mintegy 150 millió forint pénzkiráramlással kalkulálunk.

Az aggasztó helyzet kétségessé teszi termelékenységünk javítását célzó bármi nemű gépberuházás és további szükséges, ingatlanokhoz kapcsolódó beruházás megvalósulását.

Üzleti tervünk számszaki összeállításánál nem tervezünk annak bizonytalansága miatt a nem használt ingatlanok értékesítésével, azonban likviditásunk rentabilitásának megőrzése érdekében tulajdonosi hozzájárulással a beruházás pont alatt is megemlített ingatlan értékesítés elodázhatatlan feladat.

Budapest, 2011. március 11.


Szabó József
 vezérigazgató

FŐKERT Nonprofit Zrt. tervezett eredmény kimutatása (ezer Ft-ban)

Megnevezés	BÁZIS 2010.év	TERV 2011.év	Index %
Tevékenységre előirányzott Fővárosi Kompenzáció (átutalásos, egyéb bevételből)	1 581 552	1 625 250	
Zöldterület rendezés pénzeszköz átadással	196 059	99 600	
Nem közhasznú bevételek	218 099	262 955	
Kompenzációval korrigált összes bevétel	1 995 710	1 987 805	99,6%
Saját term.készletek állományváltozása	-2 077	4 000	
Saját előáll. eszközök aktivált értéke	19 432	9 900	
Aktivált saját teljesítmények értéke	17 355	13 900	80,1%
Egyéb bevételek (kompenzáció nélkül)	84 037	53 927	64,2%
Egyéb bevételben kompenzáció	1 581 552	1 625 250	
Egyéb, egyéb bevétel	84 037	53 927	64,2%
Anyagköltség	367 056	340 650	92,8%
Igénybe vett szolgáltatások értéke	649 593	596 745	91,9%
Egyéb szolgáltatások értéke	11 827	10 200	86,2%
Eladott áruk beszerzési, előállítási ktg-e	7 798	9 900	127,0%
Eladott, közvetített szolgáltatások értéke	8 526	10 000	117,3%
Anyagjellegű ráfordítások	1 044 800	967 495	92,6%
Béreköltség	665 660	714 977	107,4%
Személyi jellegű egyéb kifizetések	93 593	99 900	106,7%
Bérfjárulékok	186 491	200 150	107,3%
Személyi jellegű ráfordítások	945 744	1 015 027	107,3%
Értékcsökkenési leírás	59 990	67 240	112,1%
Egyéb ráfordítás	139 997	87 870	62,8%
Üzemi (Üzleti) tevékenység eredménye	-93 429	-82 000	87,8%
Pénzügyi műveletek bevételei	96 298	82 000	85,2%
Pénzügyi műveletek ráfordításai	5 470	0	-
Szokásos vállalkozási eredmény	-2 601	0	0,0%
Rendkívüli ráfordítások	0	0	-
Rendkívüli bevételek	2 601	0	0,0%
Adózás előtti eredmény	0	0	-

2.sz. melléklet

Bevételek, ráfordítások tevékenység szerinti megoszlása (eFt-ban)

Tételek megnevezése	2010. Társaság összesen	KH	Nem KH	2011. Társaság összesen
Közhasznú, átvett állami feladatellátáshoz és működésre előirányzott kompenzáció				
Fővárostól származó Kompenzáció összesen	1 581 552	1 625 250	0	1 625 250
Zöldterület fejl. Pénzeszközátadással, és egyéb számlázott árbevétel	414 158	99 600	262 955	362 555
Kompenzáció és számlázott bevétel összesen	1 995 710	1 724 850	262 955	1 987 805
Befejezetlen termelés, készletek állományvált.	-2 077	0	4 000	4 000
Aktivált saját telj.értéke	19 432	0	9 900	9 900
Egyéb és pénzügyi bevételek	180 335	117 944	17 983	135 927
Rendkívüli bevétel (támogatással beszerzett tárgyi eszk. értékcsökkenése)	2 601	0	0	0
Bevételek mindösszesen	2 196 001	1 842 794	294 838	2 137 632
Anyagjellegű ráfordítások	1 044 800	790 907	176 588	967 495
Anyagköltség	367 056	223 844	116 806	340 650
Igénybe vett szolgáltatások	649 593	557 269	39 476	596 745
Egyéb szolgáltatások ktg-e	11 827	9 794	406	10 200
Eladott áruk előállítási ktg-e	7 798	0	9 900	9 900
Közvetített szolg. ktg-e	8 526	0	10 000	10 000
Személyi jellegű ráfordítások	945 744	944 571	70 456	1 015 027
Béreköltség	665 660	664 643	50 334	714 977
Személyi jellegű egyéb kif.	93 593	93 962	5 938	99 900
Bérfelrakások	186 491	185 966	14 184	200 150
Értékcsökkenési leírás	59 990	37 682	29 558	67 240
Költségek összesen	2 050 534	1 773 160	276 602	2 049 762
Egyéb, pénzügyi, rendkív. ráfordítások	145 467	76 244	11 626	87 870
Költségek és ráfordítások mindösszesen	2 196 001	1 849 404	288 228	2 137 632
Adózás előtti eredmény	0	-6 610	6 610	0

Egyéb bevételek és ráfordítások előirányzata (eFt-ban)

EGYÉB BEVÉTELEK	Bázis 2010. év	Terv 2011. év
Értékesített immateriális javak, tárgyi eszközök bevétele	31 509	
Káreseménnyel kapcsolatos bevétel		
Kapott kártérítés		
Kapott bírság, kötbér, késedelmi kamat	3 535	
Behajthatatlannak minősített követelésre kapott összeg		
Költségek, ráfordítások ellentételezésére kapott kompenzáció	1 581 552	1 625 250
Árfolyamnyereség (egyéb anyagvásárlás miatt)	157	
Egyéb bevétel (kerekítési különbözet is)	39 986	
Várható kötelezettségekre képzett céltartalék felhasználása	8 850	53 927
Összesen	1 665 589	1 679 177
Kompenzáció nélküli egyéb bevétel	84 037	53 927

EGYÉB RÁFORDÍTÁSOK	Bázis 2010.év	Terv 2011.év
Értékesített immateriális javak, tárgyi eszközök könyv szerinti értéke	30 568	
Káreseménnyel kapcsolatos fizetések	1 316	1 000
Bírságok, kötbérek, kés. kamatok, kártérítés	2 401	15 870
Adott támogatás		
Árfolyamveszteség	10	
Egyéb ráfordítás	2 828	2 000
Utólag adott engedmény		
Céltartalékképzés várható kötelezettségekre	53 927	
Céltartalékképzés várható költségekre		
Készletek elszámolt értékvesztése		
Követelések elszámolt értékvesztése		
Immateriális javak elszámolt terven felüli écs-je		
Tárgyi eszközök elszámolt terven felüli écs-je	1 255	
Eredményt terhelő Áfa	30 797	30 000
Levegő terhelési díj	11	
Cégautó adó	238	500
Innovációs járulék		
Gépjármű súlyadó	1 346	1 500
Iparüzési adó		
Építményadó és telekadó	43	35 000
Behajthatatlan követelés leírt összege		
Készletszelejtezés értéke	15 257	2 000
Összesen	139 997	87 870

4. sz. melléklet

Pénzügyi műveletek bevételei és ráfordításai (eFt-ban)

Pénzügyi műveletek bevételei	Bázis 2010.év	Terv 2011.év
Kapcsolt vállalkozásoktól kapott osztalék	59 172	63 000
Pénzintézettől kapott kamat (Éven belüli betét kamata - folyószámla kamata)	37 126	19 000
Összesen	96 298	82 000

Pénzügyi műveletek ráfordításai	Bázis 2010.év	Terv 2011.év
Befektetett pénzügyi eszközök ráfordítása	0	0
Egyéb pénzügyi ráfordítás	5 470	0
Összesen	5 470	0

5.sz. melléklet

Rendkívüli bevételek és ráfordítások

Rendkívüli bevételek	Bázis 2010.év	Terv 2011.év
Egyéb rendkívüli bevételek		
Véglegesen fejlesztési célra kapott támogatás	2 602	
Pályázati támogatásból beszerzett eszközök écs-je, és egyéb támogatás		
Összesen	2 602	0

Rendkívüli ráfordítások	Bázis 2010.év	Terv 2011.év
Elengedett köv. könyv szerinti értéke	0	0
Összesen	0	0

Költségek előirányzata (eFt-ban)

Szla. szám	Megnevezés	Bázis 2010.év	Terv 2011.év	Index %
51	Vásárolt anyagok	367 057	340 650	92,8%
52	Igénybe vett szolgáltatások	649 593	596 745	91,9%
53	Egyéb szolgáltatások	11 827	10 200	86,2%
54	Béreköltség	665 659	714 977	107,4%
55	Személyi jellegű kifizetések	93 594	99 900	106,7%
56	Bérfelrakások	186 489	200 150	107,3%
57	Értékcsökkenési leírás	59 991	67 240	112,1%
812	Belföldi értékesítésű eladott áruk előállítási önkgtg-e	7 798	9 900	127,0%
813	Közvetített szolgáltatások	8 526	10 000	117,3%
Költségek mindösszesen:		2 050 534	2 049 762	100,0%

Közvetített szolgáltatások részletezése (eFt-ban)

Megnevezés	Bázis 2010. év	Terv 2011. év
Ingtalanüzemeltetés	8 526	10 000
Közvetített szolgáltatás összesen	8 526	10 000

51. Vásárolt anyagok költségei (eFt-ban)

Megnevezés	Bázis 2010. év	Terv 2011. év	Index %
Alapanyag (Komposzt, fűmag, termőföld, tőzeg, gyöngykavics, homok, planténer, műtrágya, stb.)	53 616	47 470	88,5%
Vásárolt növény	24 408	17 500	71,7%
Üzemanyag felhasználás	53 983	55 000	101,9%
Víz (díjbeszedő, csatornahasználat is), a bázis év I.negyedévében közvetített szolgáltatás között volt elszámolva	48 990	53 000	108,2%
Termálvíz	3 662	3 700	101,0%
Melegvíz	3 210	3 300	102,8%
Öntözővíz átalány	15 934	12 000	75,3%
Fűtőanyag felhasználás költsége	12	10	83,3%
Áramdíj	32 391	33 000	101,9%
Gázdíj	40 889	42 000	102,7%
Segédanyag (Növényvédőszer, faanyag, vízszereleési anyagok, villanszereleési, építőipari, vasanyag, stb.)	40 013	30 000	75,0%
Szakköny (nem előfizetéses)	71	70	98,6%
Tartalékalkatrészek (Traktorok, kaszálógépek, pótkocsik, adapterek, fűrészgépek, sövény nyírók, komposzt üzem gépei, szerszámok, egyéb munkagépek, stb.)	24 644	19 500	79,1%
Munkaruha, egyenruha, védőruha	8 051	7 000	86,9%
Egyéb rezsianyagok	5 111	5 000	97,8%
Nyomtatvány,papír, irodaszer, számítástechnikai anyag	9 464	9 500	100,4%
Tisztítószeres költsége	2 608	2 600	99,7%
Anyagok összesen	367 057	340 650	92,8%

52. Igénybe vett szolgáltatások költségei (eFt-ban)

Megnevezés	Bázis 2010. év	Terv 2011. év	Index %
Szállítás, rakodás, költsége	100 834	100 000	99,2%
Bérleti díjak: Ingatlanok, munkás szállás, gépek	14 159	12 000	84,8%
Karbantartási, javítási költségek (irodai, üzemi gépek, szoftver, ingatlan, stb.)	39 423	40 000	101,5%
Hirdetés, reklám, propaganda (honlap)	2 862	3 000	104,8%
Oktatás, továbbképzés költsége	2 166	7 500	346,3%
Utazási, kiküldetési költség	6 578	6 600	100,3%
Igénybevett szolgáltatás (alvállalkozók: kaszálás, gyűjtés, takarítás, kapálás, egyéb kertészeti munka, játszótér karbantartási javítása, egyéb zöldfelület fejlesztés, stb.,)*	348 187	282 195	81,0%
Postaköltség, telefon, internet, fotó előhívás	11 167	11 000	98,5%
Irodatakarítás, mosoda	2 691	2 700	100,3%
Hírlap, folyóirat előfizetés	1 232	1 250	101,5%
Jogi tanácsadás	260	3 000	1153,8%
Helypénz, parkolási díj, behajtási eng., közterület fogl.	2 247	3 000	133,5%
Kéményseprés, köztisztasági díjak	627	650	103,7%
Egyesületek részére adott tagdíjak, kamarai tagdíj	510	550	107,8%
Más szervezeteknek fizetett szakértői és tiszteletdíjak: minőségvizsgálat, könyvvizsgálat, ISO tanácsadás, jogi képviselet, környezetvédelmi-, tűz-, munkavédelmi-, villamossági szakértés, fasorok műszaki felmérése, komposzt bevizsgálás, növényvédelmi tanácsadás, stb.	50 674	50 000	98,7%
Pályázati, közbeszerzési díjak	2 026	500	24,7%
Foglalkoztatás egészségügyi költségei	5 276	5 300	100,5%
Kiállítások, rendezvények szervezésével kapcsolatos ktg-ek: Konferenciák, egynyári bemutató, stb.	2 353	2 500	106,2%
Őrzés	33 847	48 000	141,8%
Sittlerakási díj	2 021	2 000	99,0%
Egyéb igénybe vett szolgáltatás ktg-e	20 453	15 000	73,3%
Igénybevett szolgáltatás mindösszesen	649 593	596 745	91,9%

9. sz. melléklet

53. Egyéb szolgáltatások költségei (eFt-ban)

Megnevezés	Bázis 2010. év	Terv 2011. év	Index %
Illetékek, hatósági díjak	207	200	96,6%
Bankszámla kezelési költségek, banknyomtatványok költségei	2 597	1 000	38,5%
Biztosítási díj, bankgarancia	9 023	9 000	99,7%
Összesen	11 827	10 200	86,2%

10. sz. melléklet

54-55-56. Bér- járulék-, személyi jellegű ktg-ek (eFt-ban)

Szla. szám	Megnevezés	Bázis 2010. év	Terv 2011. év	Index %
54	Béreköltség	665 659	714 977	107,4%
55	Személyi jellegű kiadások (Munkába járás, BKV bérlet, munkáltatót terhelő táppénz, étkezési hozzájárulás, stb.)	93 594	99 900	106,7%
56	Bérbiztosítások	186 489	200 150	107,3%
SZEMÉLYI JELLEGŰ RÁFORDÍTÁSOK		945 742	1 015 027	107,3%

11. sz. melléklet

57. Értékcsökkenési leírás költsége (eFt-ban)

Megnevezés	Bázis 2010.	Terv 2011.	Index %
Terv szerinti értékcsökkenési leírás költsége	55 707	63 000	113,1%
Terv szerinti, használatba vételkor egy összegben elszámolt értékcsökkenési leírás	4 284	4 240	99,0%
Értékcsökkenés összesen	59 991	67 240	112,1%

Tervezett létszám, bér, átlagkereset

Megnevezés	Bázis 2010.	Terv 2011.	Index %
Létszám adatok			
Átlagos statisztikai állományi létszám	286,3	302,0	105,5%
Ebből:			
Teljes munkaidős átlagl létszám	277,5	294,0	106,0%
Teljes munkaidős fizikai átlagl létszám	213,0	222,0	104,2%
Teljes munkaidős szellemi átlagl létszám	64,4	72,0	111,8%
Részmunkaidős átlagl létszám	8,9	8,0	90,4%
Részmunkaidős szellemi átlagl létszám	1,3	1,0	78,7%
Részmunkaidős fizikai átlagl létszám	7,6	7,0	92,3%
Átlagkeresetek Ft/fő/hó			
Teljes munkaidős átlagkereset	176 962	204 087	115,3%
Teljes munkaidős fizikai átlagkereset	140 059	140 056	100,0%
Teljes munkaidős szellemi átlagkereset	299 093	401 515	134,2%
Zrt. szintű bér alakulása ezer Ft-ban			
Teljes munkaidős keresettömeg	589 353	720 019	122,2%
Teljes munkaidős fizikai keresettömeg	358 215	373 110	104,2%
Teljes munkaidős szellemi keresettömeg	231 138	346 909	150,1%
Részmunkaidős szellemi keresettömeg	2 293	1 440	62,8%
Részmunkaidős fizikai keresettömeg	8 860	8 490	95,8%
Tiszteletdíjak (FEB)	12 314	6 000	48,7%
Megbízott vezérigazgató megbízási díja	14 715	-	-
Egyéb állományon kívüli megbízási díj	696	700	-
Éves keresettömeg felmentési bér nélkül	628 231	736 649	117,3%
Vezérigazgató felmentése	-	0	-
Nyugdíjba vonuló/leépített fizikai dolgozók felmentése	597	0	0,0%
Szellemi dolgozó felmentése	15 158	0	0,0%
BÉRTÖMEG összesen	643 987	736 649	114,4%
Előző és következő évben kifizetett prémium	21 672	-21 672	-100,0%
Számvitel szerinti bértömeg	665 659	714 977	107,4%

Beruházási és értéknövelő felújítási előirányzat

Megnevezés	Bázis 2010.év	Terv 2011. év
Vagyoni értékű jogok (szoftver)	1 947	
Ingatlan vásárlás (Lakás Ügyosztály)	11 407	
Ingatlanok, épületek, építmények	22 928	150 000
Emelőkosaras gépkocsi beszerzés	38 210	
Gépek, műszaki berendezések	20 280	50 500
Egyéb berendezések	571	
Kisértékű immateriális javak, tárgyi eszközök	4 284	
Összesen:	99 627	200 500
Értéknövelő felújítási előirányzat		
Ingatlanok, épületek	13 963	35 000
Gép, egyéb berendezés	198	0
Összesen	14 161	35 000
Beruházások és felújítások pénzügyi forrásainak megoszlása		
Saját forrás	75 578	235 500
Önkormányzati támogatás	38 210	
BERUHÁZÁS, FELÚJÍTÁS ÖSSZESEN	113 788	235 500

Likviditási terv 2011. év

Megnevezés	I.n.év	II.n.év	III.n.év	IV.n.év	I.-IV. n.év Összesen
1. Pénzeszközök nyitó állománya	631 817	508 968	521 418	241 573	631 817
2. Belföldi értékesítés nettó árbevétele	92 645	111 100	66 800	89 700	360 245
3. Export értékes. nettó árbevétele	0	0	0	0	0
4. Egyéb bevételek	1 805	600	600	600	3 605
5. Támogatásból származó bev.	0	0	0	0	0
6. Önkormányzati tám.	419 804	401 814	401 814	401 818	1 625 250
7. Pénzügyi műveletek bevételei	3 219	2 200	800	600	6 819
8. Rendkívüli bevételek	0	55 000	0	0	55 000
9. Visszaigényelt ÁFA, adók bevételei	0	0	0	0	0
10. Bevételek összesen	517 473	570 714	470 014	492 718	2 050 919
11. Anyagjellegű ráfordítások	295 296	216 239	262 739	246 239	1 020 513
12. Beruházások	17 000	75 000	67 000	20 000	179 000
13. Árubeszerzés (felv+import) ktg.	0	0	0	0	0
14. Alvállalkozói teljesítmények értéke	7 311	67 000	81 000	54 000	209 311
15. Bérköltség+személyi jellegű kifiz.	135 281	147 300	251 800	233 900	768 281
16. Társadalombiztosítási járulék (bérjárulék)	99 289	36 100	61 700	57 500	254 589
17. Egyéb ráfordítások	26 355	6 000	6 000	6 000	44 355
18. Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai	90	525	520	440	1 575
19. Hitel kamata	0	0	0	0	0
20. Rendkívüli ráfordítások	0	0	0	0	0
21. Fizetendő ÁFA	2 000	2 000	11 000	17 000	32 000
22. Adófizetés (TAO, Helyi adók)	57 700	8 100	8 100	8 100	82 000
23. Kifizetett-fizetendő osztalék	0	0	0	0	0
24. Kiadások összesen	640 322	558 264	749 859	643 179	2 591 624
25. Forráshiány(-) Forrástöbblet(+)	508 968	521 418	241 573	91 112	91 112
26. Hitelfelvétel	0	0	0	0	0
27. Hitel törlesztés	0	0	0	0	0
28. Pénzeszközök záróállománya	508 968	521 418	241 573	91 112	91 112

TARTALOMJEGYZÉK

1. Közhasznú zöldterületi tevékenység	6
1.1. Közszolgáltatási szerződés keretében végzett tevékenység	6
1.2. Közszolgáltatási szerződés keretén kívül eső közhasznú feladatok	6
2. Nem közhasznú zöldfelületi tevékenység	7
3. Egyéb nem közhasznú tevékenységek.....	8
3.1. Termesztési tevékenység.....	8
3.2. Komposzt üzem	9
3.3. Ingatlanüzemeltetés	10
3.4. Ügyviteli szolgáltatás	12
4. Minőségbiztosítás	12
5. Költségek alakulása	13
6. Egyéb ráfordítás, Egyéb bevétel	14
7. Humán erőforrások	14
8. Beruházások.....	15
9. Likviditás	17
MELLÉKLETEK	18
FŐKERT Nonprofit Zrt. tervezett eredmény kimutatása (ezer Ft-ban).....	18
Bevételek, ráfordítások tevékenység szerinti megoszlása (eFt-ban)	19
Egyéb bevételek és ráfordítások előirányzata (eFt-ban)	20
Pénzügyi műveletek bevételei és ráfordításai (eFt-ban)	22
Rendkívüli bevételek és ráfordítások	22
Költségek előirányzata (eFt-ban).....	23
Közvetített szolgáltatások részletezése (eFt-ban)	23
51. Vásárolt anyagok költségei (eFt-ban)	24
52. Igénybe vett szolgáltatások költségei (eFt-ban)	25
53. Egyéb szolgáltatások költségei (eFt-ban).....	26
54-55-56. Bér- járulék-, személyi jellegű ktg-ek (eFt-ban)	26
57. Értékcsökkenési leírás költsége (eFt-ban)	26
Tervezett létszám, bér, átlagkereset	27
Beruházási és értéknövelő felújítási előirányzat	28
Likviditási terv 2011. év	29