



**FÓKERT**  
FŐVÁROSI KERTÉSZETI  
ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ  
NONPROFIT  
RÉSZVÉNYTÁRSASÁG  
Alapítva: 1867

KIEMELTEN KÖZHASZNÚ SZERVEZET

# **Fővárosi Kertészeti Zártkörűen Működő Nonprofit Részvénytársaság**

## **2010. ÉVI**

## **ÜZLETI JELENTÉSE**



# TARTALOMJEGYZÉK

VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ.....	3
I. A FŐKERT Nonprofit Zrt. tevékenysége .....	6
1. Bevételek és költségek alakulása .....	6
2. Közhasznú zöldfelületi tevékenység .....	7
2.1 Közszolgáltatási szerződés keretében végzett tevékenység.....	7
2.2 Közszolgáltatási szerződés keretén kívül eső közhasznú feladatok.....	8
3. Egyéb nem közhasznú tevékenységek .....	8
3.1 Zöldterületi tervezések, egyéb kertészeti kivitelezések .....	8
3.2 Termesztési tevékenység.....	9
3.3 Komposzttelep tevékenysége .....	10
3.4 Ingatlan- és vagyionkezelés .....	12
3.5 Ügyviteli szolgáltatás és közbeszerzés .....	15
4. Minőségbiztosítás .....	15
5. Közbeszerzés .....	16
II. A társaság gazdálkodása .....	17
1. Adózás előtti eredmény .....	17
2. Költségek alakulása .....	19
3. A társaság erőforrásainak alakulása .....	20
3.1. Beruházások .....	20
3.2. Humánerőforrások .....	21
III. Pénzügyi műveletek.....	25
1. Követelések és kötelezettségek alakulása, likviditás .....	25
2. Határidőn túli követelések .....	26
1.sz. melléklet: Határidőn túli kintlévőségek 2010. 12. 31-án .....	27

# VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ

## I. A Társaság gazdálkodása

A Főkert Nonprofit Zrt. alaptevékenysége a fővárosi kezelésű és tulajdonú zöldterületek gondozása, melyet társaságunk a Főv. Kgy. 10/2005. (III.8.). sz. rendelete alapján kizárólagos joggal lát el. A fővárosi jelentőségű úgynevezett kiemelt közparkok és fasorok körét a Fővárosi Közgyűlés 14/1993. (IV. 30.) sz. rendeletének melléklete határozza meg.

A Közszolgáltatási Keretszerződés szerint társaságunk feladata **590 ha zöldterület és 33.000 db sorfa** folyamatos, teljes körű ápolása, valamint további mintegy **600 ha egyéb zöldterület** különböző gyakoriságú kaszálása, takarítása és mintegy további **120.000 db**, 1.000 km hosszan elhelyezkedő útvonal melletti **fa** alkalmankénti gallyazása, ifjítása, esetenkénti kivágása, pótlása.

Tevékenységünk kiterjed a fővárosi természetvédelmi területek és erdők ápolására is.

Feladatunk továbbá a fővárosi kezelésű zöldterületek rendszeres felújítása, rekonstrukciója a tervezéstől a kivitelezésig.

Társaságunk tevékenységét kiemelten közhasznú, nonprofit szervezetként látja el.

A közszolgáltatási tevékenység mellett piaci tevékenységet is folytat társaságunk parkfenntartási, parképítési, növényértékesítés és komposztértékesítés, illetve ingatlan hasznosítás vonatkozásában.

<b>Összes bevétel megoszlása</b>		<b>100,0%</b>
Tevékenységi bevétel*	2 033 717	92,6%
Egyéb, pénzügyi bevétel	162 278	7,4%

\*A tevékenységi bevétel 89,3%-a közhasznú feladatellátáshoz kapcsolódik

Anyagjellegű ráfordítások	1 028 476	46,9%
Személyi jellegű ráfordítások	945 742	43,1%
Értékcsökkenés	59 991	2,7%
Elábé, közvetített szolgáltatás	16 324	0,7%
Egyéb, pénzügyi ráfordítás	145 467	6,6%

## Közhasznú tevékenység

A 2010. évi Közzolgáltatási Szerződést a Fővárosi Közgyűlés 2009. december 17-i ülésén a 2226/2009. (12.17.) sz. határozatával 1.474.124 ezer forint előirányzott kompenzációval hagyta jóvá, melyet 2010. április 29-i ülésén 94,3 millió forinttal egészített ki.

A 94,3 millió forint többletforrás lehetőséget adott 40 millió forint összegben kiskorrekciók elvégzésére, nevezetesen a parkok növényállományának részleges megújítására, és az épített elemek csekély hányadának javítására, karbantartására. A szerződés módosítása további 54,3 millió forintot célfeladatra irányoz elő, melyből szőlőskertet létesítünk az I. kerület, Budai Vár részsűjén 14,3 millió forint támogatásból. A XI. kerületi Feneketlen tó kezelésére, mint új feladatra, valamint a Feneketlen tavi park magasabb színvonalú fenntartására 40 millió forint jut.

Közzolgáltatási Szerződésünk 2. sz. módosításának alapját Budapest Főváros Közgyűlésének 1575/2010. (VIII.26.) sz. határozata adja. A határozat értelmében 13,11 millió forinttal egészült ki szerződésünk főösszege, „természetvédelmi területek fenntartása” feladatokra.

2010. 04. 29.-i ülésén zöldterületek felújítására „Zöldülő Budapest” program elnevezéssel, bruttó 710 millió forintot szavazott meg a Fővárosi Közgyűlés. A pénzeszköz átadással finanszírozott park- és játszótér átépítések kivitelezését júniusban indítottuk el.

A többlet fenntartási és felújítási támogatásból megvalósuló kivitelezési munkák határidőre történő megfelelő színvonalú elvégzése szükségessé tette az év elején bevezetett megszorító intézkedések részleges visszavonását. A feladatok határidőre történő befejezése jelentős koordinációs feladatot rótt társaságunkra.

2010-ben befejezett beruházások:

- XIII. Margitsziget, Domonkos Apáca kolostor nyugati udvarának és környezetének kertészeti rendezése
- XIII. Szent István park, Rózsakert kialakítása
- I. Szarvas téri játszótér visszaparkosítása
- XIV. Városliget, Gördeszkás játszótér kialakítása

2011. évre áthúzódó beruházások:

- I. Vérmező, Mikó utcai játszótér rekonstrukciója és környezetének rendezése
- A Városligeti tó környékének zöldfelületi beruházásához a tervek elkészültek, a kivitelezés előkészítő munkáit elvégeztük.
- A Nehru park zöldfelületi beruházás tervezési fázisban van.

A két utóbbi projekt kivitelezési munkáit 2011 illetve 2012. évre tervezzük, amennyiben a forrás rendelkezésre áll.

2010. évben számos váratlan, szélsőséges időjárás okozta kihívásra kellett gyorsan, hatékonyan reagálni. Viharkár, árvízvár, majd hőségriadó miatt a rendelkezésre álló humán és gépi kapacitások rugalmas és azonnali átcsoportosítására volt szükség.

A közszolgáltatási, szakmai tevékenységhez szorosan kapcsolódik a lakossági kapcsolattartás javítását célzó kommunikációs eszközök 2010. évi bővítése, nevezetesen a megújult honlapunk a Zöldülő Budapest program kommunikálása és az Ügyfélszolgálati Iroda megnyitása.

A szakmai feladatok részletesen a Közhasznú Jelentésben olvashatók.

### **Piaci tevékenység**

A parkfenntartási és a termesztő- ill. komposztelep tevékenység, illetve ingatlanhasznosítás vonatkozásában elmondható, hogy a szabad piacon realizált árbevétel közel bázis évnek megfelelően alakult.

Parkfenntartással összefüggő piaci tevékenységünket az üzleti tervezés időszakában úgy prognosztizáltuk, hogy az év eleji szűkös támogatási forrás mellett társaságunk gazdaságilag stabil maradjon.

Az év közben minőségjavítást célzó támogatásokra illetve a „Zöldülő Budapest” program keretében biztosított forrásokra való tekintettel kapacitásainkat a közhasznú feladatellátás minél nagyobb mértékű saját erős ellátása érdekében szerveztük át.

### **Jövőkép**

Az elmúlt években elmaradtak azok az ütemezett és tervezett gépbeszerzések, melyek a szolgáltatási színvonal hatékonyságának javításában és minőségi színvonalának emelésében elengedhetetlenek. Az előregedett géppark tervszerű cseréje és fejlesztése, valamint speciális célgépek beszerzése kiemelt feladat.

Társaságunk ingatlanvagyonának racionalizálása, az ingatlangazdálkodás hatékony működésének megteremtése a szakmai munka elsődlegessége mellett kiemelt célkitűzés.

# I. A FŐKERT Nonprofit Zrt. tevékenysége

## 1. Bevételek és költségek alakulása

A Főkert Nonprofit Zrt. 2010. éves bevételeit és költségeit közhasznú és nem közhasznú tevékenységi bontásban az 1. sz. táblázat mutatja.

### 1. sz. táblázat: Bevételek és költségek alakulása közhasznú és nem közhasznú tevékenységi bontásban (adatok ezer Ft-ban)

Tételek megnevezése	2009. Bázis Társaság összesen	2010. Terv Társaság összesen	2010. Tény		
			KH.	Nem KH.	Társaság összesen
<b>TEVÉKENYSÉGI BEVÉTELEK (kompenzáció, árbevétel)</b>					
Közhasznú, átvett állami feladatellátáshoz és működésre kapott kompenzáció	1 572 967	1 581 552	1 619 558		1 619 558
Számlázott árbevétel	299 933	597 400	196 059	218 099	414 158
<b>TEVÉKENYSÉGI BEVÉTEL ÖSSZESEN</b>	<b>1 872 900</b>	<b>2 178 952</b>	<b>1 815 617</b>	<b>218 099</b>	<b>2 033 716</b>
Befetlen term., készl. áll. vált. és aktivált saját telj.értéke	27 935	10 200		17 354	17 354
Egyéb, pénzügyi bevételek	135 796	73 000	127 065	15 263	142 328
Rendkívüli bevételek	822	500	2 602		2 602
<b>Bevételek összesen</b>	<b>2 037 453</b>	<b>2 262 652</b>	<b>1 945 284</b>	<b>250 716</b>	<b>2 196 000</b>
<b>RÁFORDÍTÁSOK</b>					
Költségek	1 945 214	2 195 452	1 821 604	212 605	2 034 209
Eladott áruk önkgtg-e	11 497	12 200		7 798	7 798
Közvetített szolg.	23 060	10 000		8 526	8 526
Egyéb, pénzügyi, rendkívüli ráfordítás	57 516	45 000	129 867	15 600	145 467
<b>Ktg., ráf., összesen</b>	<b>2 037 287</b>	<b>2 262 652</b>	<b>1 951 471</b>	<b>244 529</b>	<b>2 196 000</b>
<b>Adózás előtti eredmény</b>	<b>166</b>	<b>0</b>	<b>-6 187</b>	<b>6 187</b>	<b>0</b>

Számlázott árbevételi soron a 2009. évben cégszintű piaci tevékenységeink bevételei mellett jellegét tekintve közhasznú tevékenységeknek minősülő árbevételek is jelentkeztek 35,4 millió forint értékben.

Ezeket a feladatokat a fővárosi önkormányzattal 2008. évben kötött áthúzódó vállalkozási szerződések alapján láttuk el.

A 2010. évi számlázott árbevételeink alakulását közhasznú, nem közhasznú bontásban mutatjuk be.

- A közhasznú árbevételek 98%-át a Zöldülő Budapest program keretében megvalósuló fejlesztési feladatok biztosítják.

A 2010. évben mintegy 325,5 millió forint árbevételt terveztünk realizálni a 710 millió forint összértékű zöldfelület fejlesztési feladatokból.

A tény adatok ismeretében mindösszesen 191,1 millió forintot számláztunk ki a főváros felé. Ennek oka a Városligeti tó és környékének zöldfelületi rekonstrukciós program elhúzódása. Terveink szerint a projektet december 31.-i átadással fejeztük volna be, azonban az engedélyeztetési eljárás folyamatos elakadása lehetetlenné tette a teljesítést. A 120 millió forint nettó bekerülési értékéből mindössze 9 millió forintot realizáltunk.

- A nem közhasznú árbevételt társaságunk cég szintű, tisztán piaci árbevételei adják.

## **2. Közhasznú zöldfelületi tevékenység**

A fővárosi zöldterületeken végzett közhasznú tevékenységünk súlyponti részét a Közszolgáltatási Szerződésben meghatározott feladatok jelentik. További komoly szakmai kihívást jelent 2010. évben a végleges pénzeszköz átadás- átvételi megállapodásokkal megvalósuló zöldfelületi fejlesztési feladatok ellátása és lebonyolítása.

### **2.1 Közszolgáltatási szerződés keretében végzett tevékenység**

A 2010. évi Közszolgáltatási Szerződésben egységes egészként jelenik meg a kiemelt zöldterület fenntartása és a fővárosi ügyosztályok megrendelésére végzett közszolgáltatási feladatellátás.

#### **Park- és fasorfenntartás**

A Közszolgáltatási Szerződésben rögzített feladatok meghatározóan a kiemelt zöldterületek park- és fasorfenntartásához kapcsolódnak. A park- és fasorfenntartásra fordítható forrás az elmúlt 4 évben folyamatosan csökkent. A 2010. évben kiskorrekció, állagmegóvásra biztosított 40 millió Ft-os forrás terhére azonban lehetőségünk nyílt egyes, korábban forrás hiányában elmaradt zöldfelület felújítási munkák (pázsitfelújítás, cserjeültetés, gyöngykavics terítés, öntözőhálózat-, ivókút-, utcabútor- és kerítésjavítás) elvégzésére. A XI. kerület Feneketlen tó és közvetlen környezetének fenntartására további 40 millió forintot szavazott meg Budapest Főváros Közgyűlése. A zöldfelületi minőségjavító intézkedések már érzékelhető fenntartási színvonal emelkedést jelentenek.

A III. negyedévben, természetvédelmi területek fenntartására további 13,1 millió forinttal nőtt Közszolgáltatási Szerződésünk főösszege.

## Egyéb feladatok

Az egyéb ügyosztályoknak végzett közhasznú tevékenységünk gyakorlatilag a Közszolgáltatási Szerződés Szakmai Programjában meghatározott bázis évvel azonos szintű feladatellátást jelentett.

### 2.2 Közszolgáltatási szerződés keretén kívül eső közhasznú feladatok

A kiemelt zöldterületek tervezés-fejlesztési, parkrekonstrukciós szerződéseikhez kötődő feladatok nem részei a Közszolgáltatási Szerződésnek.

A Fővárosi Közgyűlés ez évi költségvetése terhére pénzeszköz átadással bruttó 710 millió Ft-ot szavazott meg zöldfelületi programokra, fejlesztésekre.

A Főváros 7 kiemelt helyszínén megvalósuló fejlesztés a „ZÖLDÜLŐ BUDAPEST” program címet kapta.

Közhasznú tevékenységünk keretében végzett 2010. évi feladatainkról részletesen a Közhasznú Jelentésben számolunk be.

## 3. Egyéb nem közhasznú tevékenységek

### 2. sz. táblázat: Egyéb tevékenységekből származó bevétel (eFt-ban)

MEGNEVEZÉS	Bázis 2009.	Terv 2010.	Tény 2010.
Zöldterületi tervezések, egyéb kertészeti kivitelezések	90 150	120 000	94 493
Termesztőtelep árbevétele	14 199	14 000	11 259
Komposzttelep árbevétele	30 515	43 600	32 601
Ingatlanüzemeltetés árbevétele	83 605	76 300	70 371
Ügyviteli szolgáltatás	25 282	18 000	9 376
<b>Mindösszesen</b>	<b>243 751</b>	<b>271 900</b>	<b>218 100</b>

A nem közhasznú tevékenység árbevétele nehézségekkel 25,7 millió Ft-tal marad el a bázis év hasonló időszakától.

### 3.1 Zöldterületi tervezések, egyéb kertészeti kivitelezések

Piaci tevékenységünk zöldterület-fenntartási és építési megrendeléseiből 2010. évben 94,5 millió forint árbevételt realizáltunk.

Az árbevétel egyrészt az évek óta kiemelt partnerekként kezelt társaságok zöldfelület fenntartási feladataiból (Budapesti Temetkezési Intézet, Budapesti Corvinus Egyetem, Főgáz Zrt.), másrészt ezen időszakban elvégezhető parképítési feladatokból (Laki Zrt – parképítés, Magyar Építő Zrt. – parképítés, MH-2009 Konzorcium – Margithíd építéséhez kapcsolódó terület-előkészítési munkák, Terra 21 Kft- helyreállítási munkák) származott.

Társaságunk 2010. évben több pályázaton is indult. Sikerrel vettünk részt a X. kerületi Önkormányzat által kiírt közbeszerzési eljárásokon.

A megkötött szerződések értelmében parkberendezési tárgyakat helyeztünk ki, fakivágási feladatokat láttunk el, illetve mintegy 686 fa ültetését végeztük el.

Annak ellenére, hogy bázis évhez képest, sem áthúzódó bevételekkel (Sziget Kft. 2008. évi megrendelése 6 millió forint), sem a Temetkezési Intézet parcella fenntartási feladatokhoz kapcsolódó árbevételek jelentős részével nem számolhattunk, (10 millió forint árbevétel kiesés) a szabad piacról sikerült az árbevétel kieséseket kompenzálni, sőt ezen ágazatban az árbevételek némi aktívumot is mutatnak bázis évhez képest.

Az év eleji árbevételi terv nem teljesülésének oka, hogy az év közben végleges pénzeszköz átadás- átvételi megállapodásokkal közhasznú fejlesztésekre biztosított forrásokhoz kellett csoportosítani a rendelkezésre álló kapacitásainkat. Így további közbeszerzési eljárásokban való részvételre már nem vállalkozhattunk.

### **3.2 Termesztési tevékenység**

Termesztő-telepünk elsődleges célja cégünk közszolgáltatási tevékenységének kiszolgálása. A termesztett növényeknek mindössze 10%-a kerül piaci értékesítésre. Azonban fontos a piaci részvétel is, mert az értékesítésből származó árbevétel csökkenti az önköltségünket.

2010. évben 27.000 db cserepes dísznövényt, cikláment és primulát értékesítettünk nagykereskedők számára, melyből 4.493 ezer Ft árbevételt realizáltunk. 17.450 db egy- és kétnyári palántát hoztunk forgalomba 1.428 ezer Ft értékben. Cserje értékesítésünk árbevétele 2.644 ezer Ft volt a tárgy időszakban. Egyéb növények eladásából, különmunkákból, és bértellettetésből 1.959 ezer Ft bevételünk származott.

A bázis időszakhoz viszonyítva árbevételünk csökkent, mely több okra vezethető vissza.

A korábbi években az üvegház egy részét bérbeadással hasznosítottuk. A bérleti szerződés megszűnése, így a bérleti díj elmaradása 2010-ben 2.160 ezer Ft bevétel kiesést eredményezett.

A Gázművekkel kötött - zöldnövények gondozásáról szóló- szerződésünk is megszűnt, amely éves szinten 668 ezer Ft bevétel elmaradást okozott.

További árbevétel csökkenést jelentett a primula állomány palánta pusztulása, melynek következtében az értékesített primula volumene 33%-kal maradt el a bázis évitől. A palántaforgalmazó cég felelősségét elismerte, kártérítésként a 2010-es évre térítésmentesen biztosított számunkra 30.000 primula palántát.

Szintén jelentős árbevétel csökkenést (48%) figyelhetünk meg a faiskolai értékesítésnél, mely egyetlen kiemelt partnerünk megrendeléseinek elmaradására vezethető vissza.

A fent említett nehézségek ellenére az árbevétel bázis szinten tartás céljából új kultúrák termesztését kezdtük meg. Az első félévben mintegy 1.650 db törpe dáliát neveltünk fel, melynek értékesítéséből az éves árbevétel 5%-a származott. A dália és más balkonnövények rövid tenyészidejük és magas piaci árak miatt a jövőben nagyobb figyelmet érdemelnek, értékesítésünk meghatározó növényei lehetnek. Kis mennyiségben krizantémtermesztéssel is foglalkoztunk, 1.500 db cserepes krizantémot neveltünk, melyből 250 ezer Ft árbevételünk származott.

Sokan foglalkoznak dísznövénytermesztéssel, ezért túltelített a piac. A gazdasági válság tovább súlyosbította a termesztők helyzetét, hiszen az emberek, közületek elsőként mondtak le a virágok vásárlásáról. A parképítők munkájában nagyobb teret kapott a fenntartás. Az új építések, beruházások száma csökkent. A termesztők a csökkenő keresletet az árak csökkentésével próbálják ellensúlyozni.

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

### 3.3 Komposzttelep tevékenysége

3. sz. táblázat: A komposzt üzem tevékenységének adatai, az árbevétel és megtérülés alakulása (ezer Ft-ban)

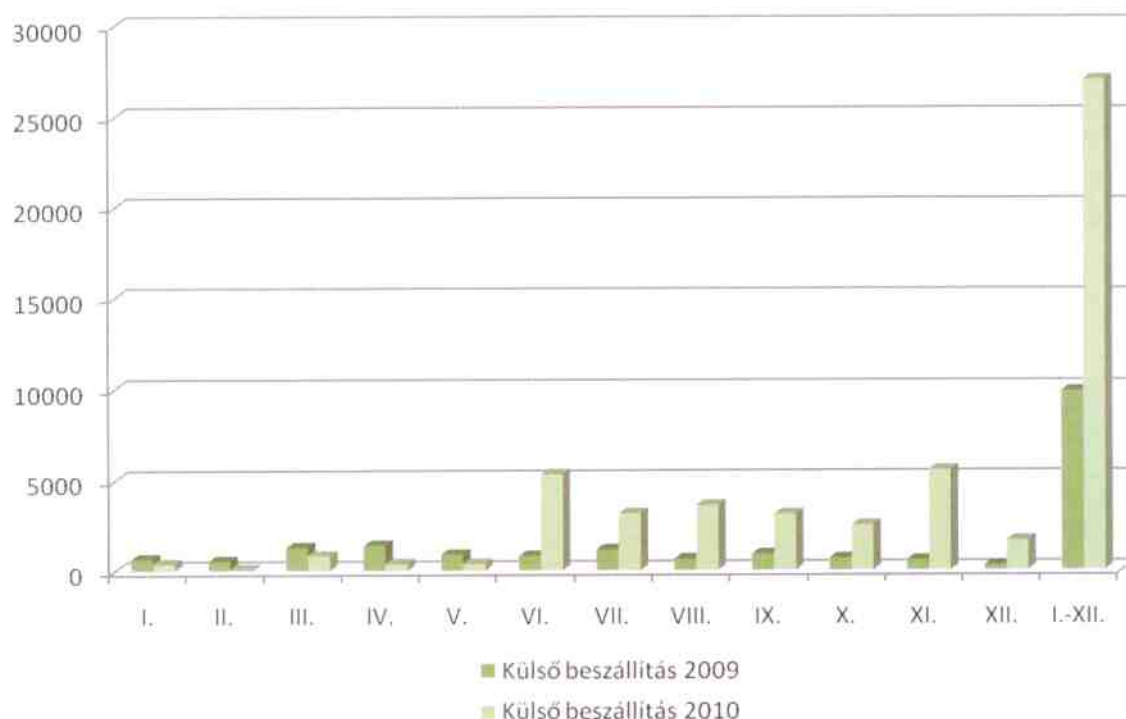
Megnevezés	Bázis 2009. év	Terv 2010. év	TÉNY 2010. év
Zöldhulladék beszállítások árbevétele	11 817	18 000	19 640
Komposzt értékesítés	11 497	13 600	8 506
Egyéb bevétel	7 201	12 000	4 455
<b>Árbevétel összesen</b>	<b>30 515</b>	<b>43 600</b>	<b>32 601</b>

### Zöldhulladék beszállítás

2010. évben az üzembe beszállított zöldhulladék mennyisége mintegy 27.000 m<sup>3</sup> volt, amely jelentősen meghaladja a bázis időszak 9.900 m<sup>3</sup>-es mennyiségét. Ennek oka, hogy a Főkert Parkfenntartó Kft.-vel sikerült olyan szerződést kötnünk, amelyben vállalta, hogy az év folyamán minimum 15.000 m<sup>3</sup> zöldhulladékot beszállít az üzembe. A szerződésben vállalt mennyiséget teljesítette, sőt mindösszesen 21.500 m<sup>3</sup>-t szállított üzemünkbe (bázis időszakban 5.200 m<sup>3</sup>).

Árbevételi oldalon ilyen mértékű növekedés nem tapasztalható, melynek oka, hogy a Főkert Parkfenntartó Kft. a szerződésben vállalt mennyiségre való tekintettel az érvényes külső lerakóhelyi díjból mintegy 50% kedvezményt kapott, továbbá a Rauch Hungaria Kft. által beszállított 700 m<sup>3</sup> gyümölcspréselési hulladék lerakóhelyi díja is kedvezőbb mintegy 35%-kal. A zöldhulladék beszállításból származó 2010. évi árbevétel majdnem 20 millió forint volt, a bázis évben pedig közel 12 millió forint, tehát több mint 60 %-os növekedés volt tapasztalható.

**A következő ábra a külső beszállított mennyiségeket szemléltetik, összehasonlítva a bázisidőszakkal (adatok m<sup>3</sup>-ben).**

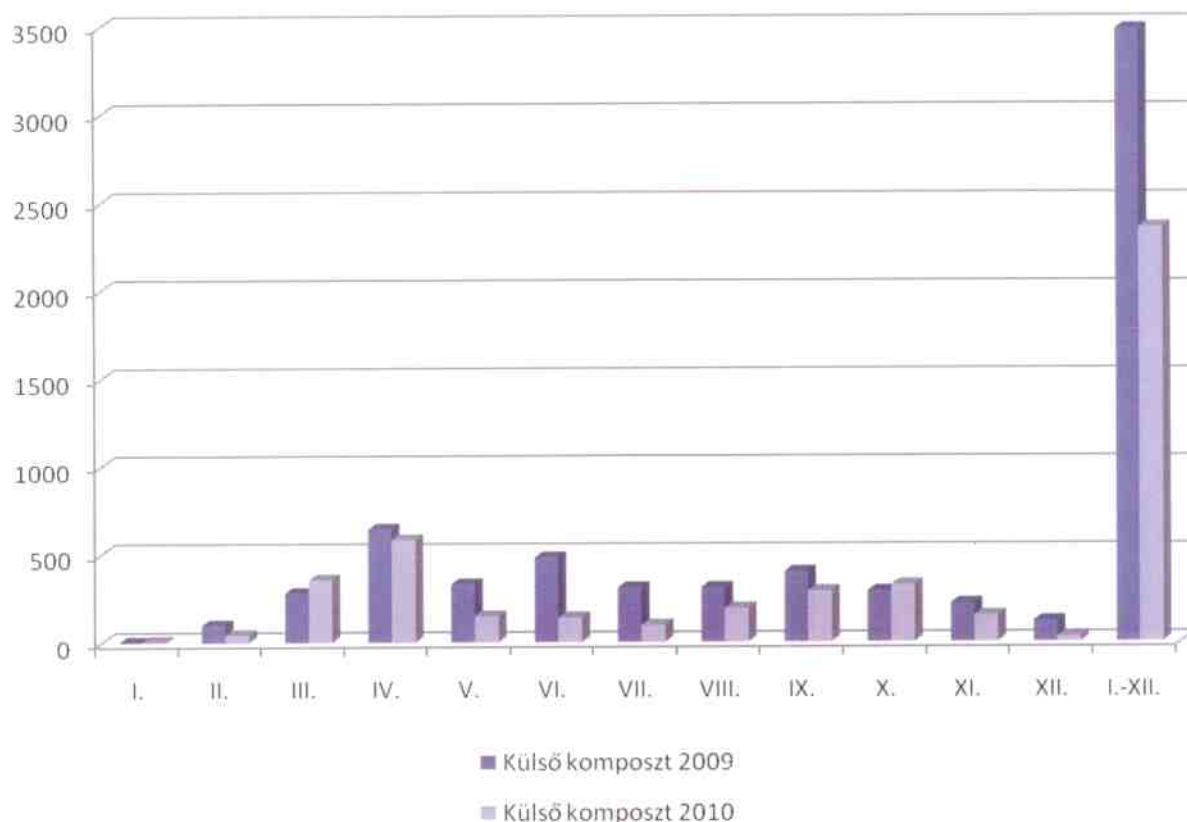


1. ábra Külső beszállítás alakulása (adatok m<sup>3</sup>-ben)

### Komposzt értékesítés

A komposzt külső értékesítésére jelentősen kihatott az idei csapadékos időjárás – például július hónapban országos átlagban mindössze két nap volt csapadégmentes. A bázis évvel összehasonlítva félévkor 30%-os, háromnegyedévkor 35%-os, év végén pedig összesen 30%-os csökkenés tapasztalható a komposztértékesítésben. 2010. évben mintegy 2.400 m<sup>3</sup> értékesítése történt meg, míg a bázisévben 3.500 m<sup>3</sup> volt ez a mennyiség. Az ebből származó árbevétel is hasonlóan alakult, tehát mintegy 30%-os csökkenés történt.

A következő ábra a külső komposztforgalmat szemlélteti, összehasonlítva a bázisidőszakkal (adatok m<sup>3</sup>-ben).



2. ábra Külső komposztértékesítés alakulása (adatok m<sup>3</sup>-ben)

### Egyéb bevétel

2010. év során mintegy 4,3 millió forint egyéb árbevételünk származott, amely mintegy 35%-kal kevesebb a bázisnál. Ennek 90%-a energetikai apríték értékesítésből származott, 10%-a pedig béráprításból és rakodógépi bér munkából. Sajnos 2010-ben kisebb volt az igény az általunk készített aprítékra, amelynek legfőbb oka, hogy a kalapácsos aprítógépünkkel készített apríték sokkal rosszabb minőségű, mint egy késes aprítóval készített, így az erre specializálódott vállalkozások minőségben jobb termékét részesítették előnyben az erőművek.

### 3.4 Ingatlan- és vagyonkezelés

Az ingatlanüzemeltetés évi árbevétele a bázistól 13,2 millió forinttal maradt el, melyet elsősorban a jelentős veszteséggel üzemeltetett, 2009. II. negyedévtől fokozatosan használaton kívül helyezett Terebesi telep bérleti díj kiesése okoz. A ráfordítások is csökkentek 1,2 millió Ft-tal, de megmaradtak olyan állandóknak tekinthető költségek, melyek függetlenek a használattól pl. amortizáció, Terebesi telep őrzése 500 eFt/hó + térvilágítás. 2010. december 21-től a Terebesi telep őrzését vezetői döntés következtében megszüntették.

## **Ingtalanüzemeltetés**

A 2010-es évben az ingatlan- és vagyongazdálkodási terület átalakult, előtérbe került a központosított szemlélet. Főként szintűvé vált a tevékenység működési köre, amely az alközponti épületekre is kiterjed.

Az éves tevékenység legfontosabb feladatai az alábbiak voltak:

- A Vérmezői alközpont átépítésére, felújítására kiírt közbeszerzés eredményhirdetése megtörtént. A nyertes ajánlattevő a Laki Épületszobrász Zrt. nettó 108.600 ezer Ft vállalkozási díjjal. Az alközpont átépítésére az engedélyes terveknek megfelelően elkezdődtek a munkálatok, de az eközben jelentkező problémák miatt szükség van az építési engedély módosítására. A szükséges intézkedéseket megtettük.
- Benyújtottuk a Vérmezői projekt EU-s pályázatát is a KEOP-5 (Környezet és Energia Operatív Program) csoportban, melyet a pályázat által megkövetelt formátumú tulajdonosi hozzájárulás hiánya miatt elutasítottak.
- Befejeztük a Rezeda utcai (Gellérthegy) alközpont épületének megerősítését.
- Kialakítottuk ügyfélszolgálati irodánkat, melyet hivatalosan május 3-án nyitottunk meg.
- A Dob utcai irodaházban a beléptető- és kulcskezelő rendszer kiépítésével, a telefonközpont automata működtetésével párhuzamosan megszüntettük az ór- és portaszolgálatot.
- A Rákosvölgyi telepen a fűtés- és melegvízellátást optimalizáló felújítás befejeződött. Központi öltözőt alakítottunk ki az itt lévő 3 üzem (növénytermesztés, komposzt előállítás és a fasori üzem) ellátására. Bővítettük a melegvíz előállító rendszert, ami a fűtési rendszertől függetlenül üzemel, ennek következtében a régi, gazdaságtalan fogyasztású (240 kW) kazánok jóval alacsonyabb teljesítményű kazánokra cserélhetők.
- Szintén a Rákosvölgyi telepen a jövőbeli pillanatnyi gáz kapacitás túllépés megakadályozása miatt (előző időszakban 2 bírság) telepítésre került a Fővárosi Gázművek ajánlásával egy ezt megakadályozó szabályozó rendszer.
- Dob utcai irodaház kéményfelújítása befejeződött. Erre az intézkedésre azért volt szükség, mert a Fővárosi Kéményseprő Kft. a kéményt az előző fűtésiév végén életveszélyesnek nyilvánította.
- Tahi faiskola területén a szükséges épületek bontásához az engedély iránti kérelmünket beadtuk a leányvállalat által építendő csarnok helybiztosítása miatt
- Befejeződtek a Rákosvölgyi telepen az érintésvédelmi vizsgálatok és a feltárt hibák kijavítása.
- Elkészült a Termesztő telepi iroda felújítása, tisztasági festése, melegvíz bojlerének cseréje és a hozzá tartozó cirkulációs vezeték kiépítése.
- A Rákosvölgyi telep térvilágításának felújítását elkezdtük korszerű energiatakarékos rendszerré.

## **Vagyongazdálkodás**

Az első félév végén 32 ingatlan szerepel nyilvántartásunkban, melyből 6 ingatlan a tevékenységhez nem szükséges, visszaadásra, cserére, értékesítésre vár.

A szükséges, 26 ingatlanból álló állomány jelentős részét a Kertészeti Igazgatóság használja telephelyként. Ezen kívül itt szerepeltetjük azon - a Fővárosi Önkormányzat tulajdonában lévő - ingatlanokat is, amelyeket a X. ker. Terebesi úti ingatlan cseréjébe kívánunk bevonni.

**Ingatlancsere:** A X. ker. Terebesi úti ingatlan, és a cserébe bevont ingatlanok értékbecslése elavulttá vált, ezért a Terebesi úti ingatlan értékbecslését a Főváros kérésére 2010. áprilisban aktualizáltattuk (aktuális érték 260.750 ezer Ft, régi érték 263.120 ezer Ft). A cserébe bevont fővárosi tulajdonú ingatlanok aktualizálása a Vállalkozási és Vagyonkezelési Ügyosztály feladata, mely tudomásunk szerint folyamatban van.

Itt jegyeznénk meg, hogy a X. ker. Önkormányzat minden X. kerületi ingatlanunkra, a 2009-2010. évekre visszamenően építmény- és telekadót vetett ki, összesen 54.293 ezer Ft összegben. A Terebesi telepre, melyen változtatási tilalom van, 12.728 ezer Ft-ot kellene fizetnünk. Az Önkormányzat határozata ellen fellebbeztünk, melyre még nem kaptunk választ.

**Ingatlanértékesítés:** A XIX. ker. Szamosközi ingatlan értékbecslését az Ügyosztály kérésére - igazságügyi szakértővel - újra elvégeztettük. A 2010. május 3-án elkészült szakvélemény alapján az ingatlant nettó 1.250 millió forintra értékelték.

Az ingatlancsere és az ingatlan értékesítés jóváhagyását az IT és az FB 2010. május 27-i ülésén határozataival megerősítette.

## **Lakások rendezése: lezárult**

A Főkert Nonprofit Zrt. veszteségeinek csökkentése érdekében a határozatlan időre kötött 24-218/5/1997. sz. Lakásüzemeltetési szerződést annak VIII. pontja alapján 2009. március 31-i határidővel felmondta, melyet a Főkert Igazgatósága a 28/2008. (09.30) sz. határozatával elfogadott.

A Lakásüzemeltetési szerződés felbontása előtt a Lakás Ügyosztály és a Főkert megállapodásban rendezte 9 lakás sorsát, melyek a Főkert saját ingatlanjainak üzemi területén helyezkednek el.

A Gazdasági Bizottság a 687, a 700, és 702/2009., ill. 75/2010. sz. határozataival hozzájárult, hogy az üzemi területen lévő lakásokról a lakásjelleg törlésre kerüljön, így a Megállapodás aláírásra került. Ezen megállapodás keretében a lakásként még funkcionáló ingatlanokat (2 db) a Főkert megvásárolta (Tahi Nagykert, valamint X. ker. Keresztúri u. 130.) összesen 11 millió forintért. Az emberi tartózkodásra, lakásfunkció betöltésére alkalmatlan 6 db ingatlan pedig bontásra kerül (Tahi 2 lakás, Városmajor 4 lakás). A Városmajorban lakó utolsó bérlővel a megegyezés megszületett. A Margitszigeti kirendeltség mellett üresen álló volt gondnoki

lakásról a lakásjellegét törölték, a Főkertnek való átadás folyamatban van, de a Margitszigeti alközpont területét tisztázni kell ehhez a Fővárosi Önkormányzattal. A XII. ker. Felhő u. 4. sz. alatti 4 lakásos társasház kezelését a Főkert 2010. május 3-án a Lakás Ügyosztálynak visszaadta. Az ingatlan nem lakás célú helyiségeit 2010. szeptember 3-án adta át a Vállalkozási és Vagyonkezelési Ügyosztálynak. Így a Főkert az eddig nyilvántartásában szereplő lakásaitól megszabadult.

### **Egyéb ingatlanok, változások**

Az I. félévben 3 ingatlant adtunk vissza a Fővárosi Önkormányzatnak (III. ker. Harang u. 8., VII. ker. Akácfa u. 5. és a VII. ker. Baross tér 13. sz.). 3 ingatlan tulajdoni helyzete peres úton van (I. ker. Döbrentei u., II. ker. Tölgyfa utca 18-20), melyek esetében a Főváros elvesztette az I. kerülettel szemben a tulajdonjogot, és ezért valószínű, hogy az I. kerületi Önkormányzat által Főkerttel szemben indított bérleti díj megfizetésére irányuló pert el fogjuk veszíteni.

- Virág utca , Berda utca tulajdonjogát a Fővárosnak még tisztázni kell
- Terebesi úti telep és a Szamosközi ingatlanok helyzetében előremenetel nem történt a Fővárosi Önkormányzat ügymenete miatt.

### **3.5 Ügyviteli szolgáltatás és közbeszerzés**

Ügyviteli megbízási szerződés keretén belül társaságunk biztosította a Tervezési Stúdió Kft. részére egész évben, a Parkfenntartó Kft. részére 2010.06.30-ig a számviteli, munkaügyi, könyvvizsgálói, jogi, munka- és tűzvédelmi, orvos-egészségügyi tevékenységek ellátását, szolgáltatását.

A Kft.-k (2010.07.01-től csak Tervezési Stúdió) gazdálkodásáról havonta üzemági elszámolás, különböző kimutatások, elemzések készültek, valamint az éves komplett mérlegbeszámoló is.

E szolgáltatás árbevétele csökkent a bázis időszakhoz képest, mivel a Tahí Faiskola Kft. 2010. január 1-től idegen könyvelő irodával kötött szerződést, illetve a Parkfenntartó Kft. 2010. július 1-től maga biztosítja ügyviteli feladatainak ellátását.

## **4. Minőségbiztosítás**

Társaságunk – a DEKRA cég tanúsítása szerint – 2002. IV. negyedévtől az ISO 9001 és a 14001 szabvány szerinti Integrált Minőség- és Környezetirányítási Rendszer alapján végzi tevékenységét. Ennek 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 Közzszolgáltatási 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. Közbeszerzés

Társaságunk a fenntartási tevékenységhez szükséges éves növényvédő szer beszerzésen felül a tervezett építési és gépbeszerzési beruházásokkal kapcsolatban az alábbi közbeszerzési eljárásokat indította, ill. bonyolította le 2010. évben:

- **Vérmező:** Egyszerű közbeszerzési eljárást indítottunk a Budapest, I. ker. Vérmező 7072 helyrajzi szám alatt található **épület átalakítása, felújítása** céljából. Az eljárás eredményes volt, a nyertes ajánlattevő a Laki Épületszobrász Zrt. A szerződés teljesítése folyamatban van.
- **Kosaras tehergépkocsi, gyűjtőtartályos fűnyírógép:** Budapest Főváros Önkormányzata a Fővárosi Közgyűlés 824/2010. (IV.29.) sz. határozata alapján végleges pénzeszköz átadás-átvételi megállapodást kötött társaságunkkal emelőkosaras teherautó és gyűjtőtartályos fűnyírógép beszerzésére. Mindkét esetben a kiírt egyszerű közbeszerzési eljárás eredményes volt. A tehergépkocsi szállítására az Eurotrade Kft., a fűnyírógép szállítására az Agrolánc Kft. kapott megbízást. A szerződések teljesültek.
- **Városliget:** A **gördeszkás játszótér** kialakítására kiírt egyszerű közbeszerzési eljárást Kenéz János egyéni vállalkozó nyerte. A szerződés teljesült.
- **Vérmező:** a **Mikó utcai játszótér** korszerűsítésére hirdetmény feladásával induló általános egyszerű közbeszerzési eljárás nyertese Kenéz János. A szerződés teljesítése folyamatban van.
- **XIV. ker. Városliget, Állatkerti körút és tó közötti terület** park-rekonstrukciójára kiírt hirdetmény nélküli tárgyalásos eljárás visszavonásra került támogatás hiányában.
- A **fák beszerzésére** kiírt általános egyszerű közbeszerzési eljárást (5 ajánlattevő részére) az Alsótekeresi Faiskola Kft. és a Tahi Faiskola Kft. nyerte el. A szerződés teljesítése folyamatban van.
- Az **egyéb fák beszerzésére** kiírt általános egyszerű közbeszerzési eljárást (3 ajánlattevő részére) a Tahi Faiskola Kft. nyerte el. A szerződés teljesítése folyamatban van.
- **Fűnyírógép adapter** beszerzésére indítottunk decemberben hirdetményes tárgyalásos eljárást, amely jelenleg folyamatban van.

