

## BESZÁMOLÓ

### Fővárosi Állat és Növénykert

saját üzemeltetésben működtetett kereskedelmi egységeinek eredményességéről

Iktatószám:

#### BESZÁMOLÓ A FÁNK SAJÁT ÜZEMELTETÉSŰ KERESKEDELMI EGYSÉGEINEK 2023. ÉVI MŰKÖDÉSÉRŐL

A Fővárosi Állat-és Növénykert területén (a Margitszigeti Kisállatkert területét is ideértve) 14 olyan, építmény, helység lelhető fel, amely kereskedelmi és/vagy vendéglátói tevékenység folytatására alkalmas, vagy alkalmassá tehető.

A 14 egységből jelenleg 2 egység – állapota miatt - nem üzemel, zárva tart, 4 egységet a FÁNK üzemeltet, további 7 egység külső vállalkozó részére lett bérbe adva, a Kisgömböc étterem pedig dolgozói étkezdeként funkcionál.

1. számú táblázat

	Megnevezés	Megjegyzés
1	Zooshop	FÁNK saját üzemeltetésében
2	Mérgecs Büfé (ZOO Büfé II.)	FÁNK saját üzemeltetésében
3	Bivaly Bár (ZOO Büfé I.)	FÁNK saját üzemeltetésében
4	Varázs büfé ZOO Büfé III.)	FÁNK saját üzemeltetésében
5	Pálma terasz	2018. óta zárva tart, jelenlegi állapota nem alkalmas az aktuális jogszabályoknak megfelelő tevékenység üzemeltetésére
6	Fácán terasz	külső vállalkozó üzemelteti
7	Kisgömböc étterem	dolgozó étkezde
8	Norvégház	külső vállalkozó üzemelteti
9	Ausztrál büfé	külső vállalkozó üzemelteti
10	Oroszlán ház	külső vállalkozó üzemelteti
11	Elefánt büfé	külső vállalkozó üzemelteti
12	Barlang étterem	külső vállalkozó üzemelteti
13	Főkapu Cukrászda (Lasy Bisztró)	külső vállalkozó üzemelteti
14	Margitszigeti Vadaspark büfé	zárva tart

A vendéglátó egységek üzemeltetése lehetőséget adott arra, hogy egyes szállítókkal kiemelt marketing együttműködési megállapodások kössünk (Coca-Cola, Chio, Algida).

A FÁNK által üzemeltetett kereskedelmi egységek helyben készült ételek kiszolgálására nem alkalmasak, így termékválasztékukban helyben készült termékek nem találhatóak. A szortiment kialakítása során szem előtt tartottuk, hogy széles választékot kínáljunk a kedvező árkategóriájú olcsóbb termékekből az alacsonyabb jövedelemszinttel rendelkező látogatók számára.

A termékinálat része lett az egészséges életmóddal kapcsolatos termékkör is

Szezonális termékeinkkel (télen forró csoki, tea, forralt bor, nyáron jégkrém, Ice'n Go) a látogatók komfort érzetét szeretnénk erősíteni.

Az árubeszerzést nehezíti a közbeszerzési kötelezettség. Az ellátási biztonságot biztosítja ugyan, de új termék beemelése a megkötött szerződésbe rendkívül nehézkes, továbbá a garantált árak miatt árfelhajtó hatása van.

# BESZÁMOLÓ

## Fővárosi Állat és Növénykert

saját üzemeltetésben működtetett kereskedelmi egységeinek eredményességéről



A Közbeszerzés jogszabályi egybeszámítási követelményeinek, a FÁNK úgy próbált megfelelni, hogy a humán élelmiszerek esetében nem egy-egy termék gyártójával/szállítójával szerződött, hanem megversenyeztette az élelmiszer nagykereskedőket.

Az ország különböző részein szezonálisan működő vendéglátóhelyek egyes esetekben kiemelkedően magas bérezése miatt, a legnagyobb nehézséget a FÁNK számára a szakképzett munkaerő felvétele és megtartása okozza. A téli időszakban jellemzően nincs munkaerő elvándorlás, míg a szezon kezdete után a megnövekedett munkaterhelés és a szezonálisan nagyobb munkaerő kereslet miatt nő a fluktuáció is. A munkaerő megtartása érdekében a közművelődési dolgozók béremelésével együtt, a vállalkezési eredmény terhére emeltük a büfében dolgozók bérét 16 %-kal.

A kereskedelmi egységek nyitvatartása megegyezik a FÁNK nyitvatartásával, amely a nyári szezonban hosszabb, akár reggel 9:00-tól este 20:00 óráig is terjed.

A kereskedelmi és vendéglátó egységek az év minden napján nyitva vannak, termékösszetételük nyári és téli szezonban változik.

A szállítói termékbeszállítások közvetlenül, az egyes egységekre történnek, még az Állatkert reggel 9 órai nyitását megelőzően.

Az online pénztárgépeket a LAUREL Számítástechnikai Kft. rendszere biztosítja. A rendszer komplett készletgazdálkodási és értékesítési modullal felszerelt.

A FÁNK üzemeltetésében 3db büfé és 1 db ajándékbolt áll. A kereskedelmi egységek elnevezési a következők:

- Mérges büfé – a Mérges ház és a nagyjátsszótér közötti részen.
- Bivaly bár – a Vörös Bivalyokkal szemben az Elefántházi kapu mellett található
- Varázs büfé – a varáshegy főbejárata mellett a belső térben kialakított terület, kinti terasz kapcsolattal.
- ZooShop – ajándékbolt közvetlenül a főbejárattól jobbra a főtéren található.

## CÉLOK & ÉRTÉKEK

A FÁNK 2020-ban megfogalmazta azokat a célokat és értékeket, amelyek mentén kívánta a jövőben biztosítani a látogatói kiszolgálását, a kereskedelmi, a szolgáltatói és a vendéglátó egységeiben. A kialakított célokat és elvárásokat azonban nem lehetett teljes mértékben összehangolni a bérlők saját üzleti és brand építési elképzeléseivel.

### 1. Magasabb jövedelmezőség

Az online pénztárgépek használatának szélesítésével, a vendéglátással foglalkozó üzleti területeken is jelentős mértékben csökkentek a szürke zónában gazdálkodók lehetőségei, ezáltal csökkent az így megszerezhető versenyelőnyük is a teljes jogszabályi környezetnek megfelelő vállalkozásokkal szemben.

## BESZÁMOLÓ

### Fővárosi Állat és Növénykert

saját üzemeltetésben működtetett kereskedelmi egységeinek eredményességéről



A FÁNK egykori bérlői, a bérleti díj, közüzemi és egyéb költségek megfizetését követően is adózás után eredményt termeltek, amely lehetőséget mutatott arra, hogy ezt az eredményt a FÁNK saját maga számára termelje meg és forgassa vissza ingatlanjai állagának megőrzésére.

**Az intézmény célja volt, hogy a kereskedelmi és vendéglátói ingatlanhasznosításkor – az intézményi alapító okiratban megfogalmazott feladatok fenntartása mellett – maximalizálásra kerüljön az egy négyzetméterre eső jövedelmezőség.**

**A beszerzési kötöttségek és nehézségek miatt a büfék esetében megállapítható, hogy a saját üzemeltetés jövedelmezősége nem feltétlenül magasabb, mintha az intézmény bérbe adná ezen egységet.**

#### 2. Minőségi kiszolgálás és termékválaszték

A bérbeadott ingatlanrészek esetében a FÁNK csak korlátozott módon tudta érvényesíteni törekvéseit. Az egységes arculati megjelenés, vagy a megfelelő minőségű és sok esetben speciális termékek mellett a környezetbarát csomagoló anyagok használata nem mindig egyezett meg a bérleményt üzemeltető vállalkozó érdekeivel.

A minőségi termékválasztékot azonban a beszerzési kötöttségek miatt sok esetben nem tudtuk biztosítani.

### ÖSSZESÍTETT PÉNZÜGYI BESZÁMOLÓ

2.sz.táblázat

Sszám	Megnevezés	Nettó érték összesen (Ft)	ZOOShop (Ft)	Bivaly bár (Ft)	Mérges büfé (Ft)	Varázs büfé (Ft)
I	Tevékenység nettó eredményszemléletű bevétele	369 411 282	193 634 637	78 017 580	64 532 593	33 226 472
II.	Aktivált saját teljesítmények értéke	0	0	0	0	0
III	Egyéb eredményszemléletű bevételek	13 068	10 202	1 176	731	959
	<b>Bevételek összesen:</b>	<b>369 424 350</b>	<b>193 644 839</b>	<b>78 018 756</b>	<b>64 533 324</b>	<b>33 227 431</b>
1	Anyagköltség	4 351 876	2 423 887	847 605	737 262	343 122
2	Igénybe vett szolgáltatások értéke	11 791 589	2 495 420	3 459 277	3 177 071	2 659 821
3	Eladott áruk beszerzési értéke	184 911 358	96 926 827	39 051 443	32 301 457	16 631 631
IV	Anyagjellegű ráfordítások (IV=1+2+3)	<b>201 054 823</b>	<b>101 846 134</b>	<b>43 358 325</b>	<b>36 215 790</b>	<b>19 634 574</b>
1	Béreköltség	80 083 242	41 978 030	16 912 786	13 989 435	7 202 991
2	Személyi jellegű egyéb kifizetések	7 155 816	3 750 935	1 511 237	1 250 022	643 621
3	Bérfjárulékok	11 712 025	6 139 209	2 473 463	2 045 929	1 053 424
V	Személyi jellegű ráfordítások (V=1+2+3)	<b>98 951 083</b>	<b>51 868 175</b>	<b>20 897 486</b>	<b>17 285 386</b>	<b>8 900 036</b>

# BESZÁMOLÓ

## Fővárosi Állat és Növénykert

saját üzemeltetésben működtetett kereskedelmi egységeinek eredményességéről



VI.	Értékcsökkenési leírás	0	0	0	0	0
	<b>Kiadások összesen:</b>	<b>300 005 906</b>	<b>153 714 309</b>	<b>64 255 811</b>	<b>53 501 176</b>	<b>28 534 610</b>
	TEVÉKENYSÉGEK EREDMÉNYE (2022. évi Előirányzat maradvány elvonása nélkül)	69 418 444	39 930 530	13 762 945	11 032 148	4 692 821
VII	Egyéb ráfordítások 2022. évi maradvány elvonása	141 462 425	74 150 484	29 876 067	24 712 123	12 723 751
	<b>Kiadások összesen egyéb ráfordítással együtt:</b>	<b>441 468 331</b>	<b>227 864 793</b>	<b>94 131 878</b>	<b>78 213 299</b>	<b>41 258 361</b>
A)	TEVÉKENYSÉGEK EREDMÉNYE	-72 043 981	-34 219 954	-16 113 122	-13 679 975	-8 030 930
B)	PÉNZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE	7 878	4 129	1 664	1 376	709
C)	MÉRLEG SZERINTI EREDMÉNY (=±A±B)	-72 036 103	-34 215 825	-16 111 458	-13 678 599	-8 030 221

A Fővárosi Állat-és Növénykert 2023. évben a 3 büfé és a Zooshop nettó 369.424.350 Ft nettó árbevételt realizált. A 3 büfé és a Zooshop esetében a felmerült kiadások összege összesen 300.005.906 Ft, amiből a személyi jellegű ráfordítások összege: 98.951.083 Ft, az anyagjellegű ráfordítások összege: 201.054.823 Ft. A tevékenység eredménye az egyéb ráfordítások összege (mely az intézmény 2022. évi - saját büfé üzemeltetéséből származó - szabad maradványának 141.462.425 Ft összegű előirányzat elvonását tartalmazza) nélkül 69.418.444 Ft. A mérleg szerinti eredmény, mely tartalmazza az egyéb ráfordítások összegét és a pénzügyi műveletek eredményét is -72.036.103 Ft.

Ha megvizsgáljuk, hogy a 2023. évben saját üzemeltetésben lévő 3 db büfé (Mérgecs Büfé, Bivaly Bár, Varázs Büfé) külső vállalkozó számára történő bérbeadása esetén, milyen összegű nettó bevétellel számolhatna az intézmény látható, hogy a különbség nem jelentős. Ha figyelembe vesszük a 3 db büfé üzemeltetésével kapcsolatban felmerült problémákat megállapítható, hogy az intézmény számára összességében kedvezőbb a külső vállalkozó számára történő bérbeadás.

A bérletdíjak számításánál a 2019. évi díjak 150%-val számoltunk (3. sz. táblázat)

3. sz. táblázat

Bérleti díj bevételek	2019. év tény			2024. számított		
	nettó	ÁFA	Bruttó	nettó	ÁFA	Bruttó
Zooshop	7 954 000	2 147 580	10 101 580	11 931 000	3 221 370	15 152 370
Mérgecs Büfé (ZOO Büfé II.)	6 500 000	1 755 000	8 255 000	9 750 000	2 632 500	12 382 500
Bivaly Bár (ZOO Büfé I.)	6 200 000	1 674 000	7 874 000	9 300 000	2 511 000	11 811 000
Varázs büfé ZOO Büfé III.)	4 200 000	1 134 000	5 334 000	6 300 000	1 701 000	8 001 000
<b>Összesen</b>	<b>24 854 000</b>	<b>6 710 580</b>	<b>31 564 580</b>	<b>37 281 000</b>	<b>10 065 870</b>	<b>47 346 870</b>

Bérleti díj bevételek	2019. év tény			2024. számított		
	nettó	ÁFA	Bruttó	nettó	ÁFA	Bruttó
Zooshop	7 954 000	2 147 580	10 101 580	11 931 000	3 221 370	15 152 370

## BESZÁMOLÓ

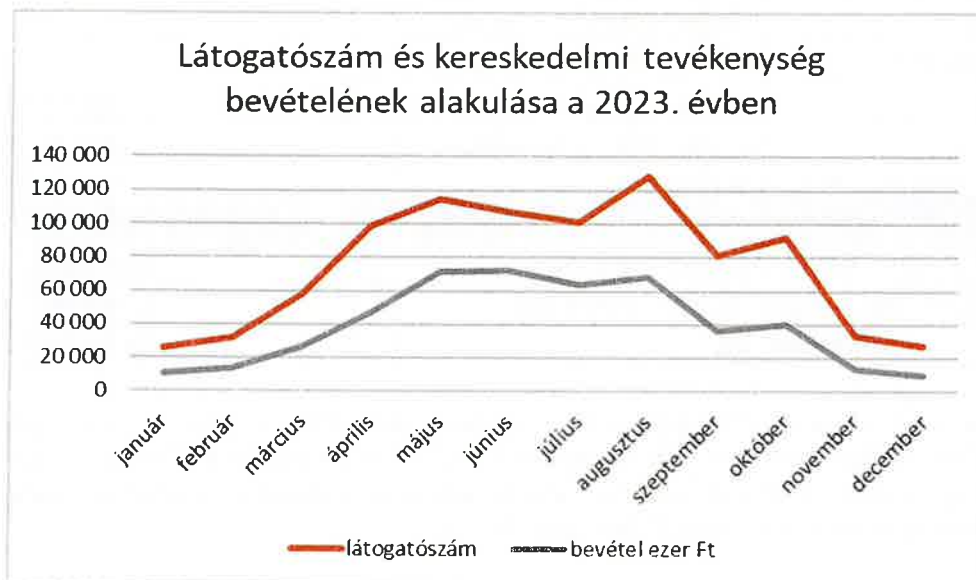
### Fővárosi Állat és Növénykert



saját üzemeltetésben működtetett kereskedelmi egységeinek eredményességéről

Mérges Büfé (ZOO Büfé II.)	6 500 000	1 755 000	8 255 000	9 750 000	2 632 500	12 382 500
Bivaly Bár (ZOO Büfé I.)	6 200 000	1 674 000	7 874 000	9 300 000	2 511 000	11 811 000
Varázs büfé ZOO Büfé III.)	4 200 000	1 134 000	5 334 000	6 300 000	1 701 000	8 001 000
<b>Összesen</b>	<b>24 854 000</b>	<b>6 710 580</b>	<b>31 564 580</b>	<b>37 281 000</b>	<b>10 065 870</b>	<b>47 346 870</b>

Az éves látogatószám és az időjárás jelentős mértékben határozza meg a kereskedelmi és vendéglátó egységeink napi forgalmát. Bár az Állatkert 2023. évi látogatószáma lényegesen meghaladta a 2022. évi számot, de az egy látogatóra eső vásárlások összege a 2022. évi 565 Ft-ról 526 Ft-ra csökkent.



Havi eloszlásban az egy látogatóra eső vásárlási érték azokban a hónapokban a legmagasabb, amikor elsősorban eseti látogató családok, külföldiek érkeznek Állatkertünkbe. Az őszi, téli időszakban arányaiban magasabb a Kertbe rendszeresen ellátogató, az Állatkert látogatást nem különleges eseményként számontartó bérletes látogató, akik fogyasztási kedve általában kisebb, mint az eseti látogatóké.

**A FÁNK üzemeltetésében lévő egységek 2023. évi eredményének vizsgálat során szét kell bontani az egységeket a ZOOShopra és büfékre.**

**A ZOOShop működése lényegesen eredményesebb, mintha az egységet a 2019. évi bérleti díj 150 %-ért bérbe adtuk volna.**

Más a helyzet a Büféknél, ahol a számított bérleti díj nettó 25.350.000 Ft, míg a saját üzemeltetési tevékenység eredménye 29.487.914 Ft. A két eredmény közötti különbség mindössze 4.137.914 Ft. Ha figyelembe vesszük a büfék üzemeltetésével kapcsolatban az elmúlt időszakban felmerült munkaerő elvándorlás és közbeszerzési problémákat mindenképpen kedvezőbb az intézmény számára a 3 db büfé külső vállalkozó számára történő bérbeadással való üzemeltetése.

## BESZÁMOLÓ

### Fővárosi Állat és Növénykert

saját üzemeltetésben működtetett kereskedelmi egységeinek eredményességéről



A FÁNK-ra, mint költségvetési intézményre nézve hatályos a Közbeszerzési törvény. A szortiment a közbeszerzett termékek esetében nem változtatható rugalmasan. A humán ételkészítésre a 2023. évben két eljárást indítottunk, mindkettő sikertelenül zárult. A legnagyobb tömegben vásárolt termékek ajánlati árai mindkét esetben gyakorlatilag magasabbak voltak, mintha bármelyik áruházlánc kiskereskedelmi árai.

Tájékoztatásul az alábbi táblázatban bemutatjuk a külső vállalkozók által üzemeltetett büfék 2023. évi nettó bérleti díj bevételeit:


	Megnevezés	Üzemeltetés módja	2023. évben befolyt nettó bérletidíj
1.	Ausztrál büfé	külső vállalkozó üzemelteti	12 226 711
2.	Oroszlán ház	külső vállalkozó üzemelteti	5 926 893
3.	Elefánt büfé	külső vállalkozó üzemelteti	14 632 578
4.	Barlang étterem *	külső vállalkozó üzemelteti	0
5.	Főkapu Cukrászda *	külső vállalkozó üzemelteti	0
6.	Fácános terasz	külső vállalkozó üzemelteti	7 200 000
7.	Norvég ház	külső vállalkozó üzemelteti	4 800 000
6.	Margitszigeti Vadaspark büfé	nem üzemelt	0
<b>Összesen:</b>			<b>44 786 182</b>
*Barlang étterem 2024. évben fizetett 2023. évi bérleti díja:			<b>13 200 000</b>
*Főkapu cukrászda 2024. évben fizetett 2023. évi bérleti díja:			<b>14 400 000</b>
<b>Mindösszesen:</b>			<b>72 386 182</b>

\*A Barlang étterem és a Főkapu cukrászda (Lasy Bisztró) bérlőjével több - a Fenntartó felé is jelzett vitánk volt - ezért a bérleti díjat ezen egységek üzemeltetői 2023. évben nem fizették meg. A vitás kérdéseket idő közben részben rendeztük, a bérlő 2024. év folyamán bérletidíj tartozását rendezte, ami két egység tekintetében összesen nettó 27 600 ezer Ft volt.

A bérbeadott helyiségek a 2024. évben rendezett bérleti díj bevétellel együtt 72.386.182 Ft-tal emelték a FÁNK bevételeit. A bérbeadott üzletek kivétel nélkül alkalmasak valamilyen helyben készített termék (melegkonyhai termékek) előállítására. A saját üzemeltetésű egységekben erre nincs lehetőség, és a működési engedélyünk sem teszi lehetővé, hogy ezeket forgalmazzuk.

A 2023. évben saját üzemeltetésben lévő büféket a fent jelzett problémák miatt, korábbi írásbeli Fenntartói hozzájárulás alapján 2024. évben külső vállalkozó számára történő bérbeadással kívánjuk üzemeltetni.

Kelt: Budapest, 2024. március 14.

  
Királyné Tamas Anikó  
gazdasági igazgató



  
dr. Sós Endre  
Természetvédelmi és Állategészségügyi  
igazgató