



# A víziközművagyon-értékelés időközi tapasztalatai

SZERZŐK: **Kovács Károly** BDL Kft. ügyvezető igazgató  
**Füstös András** vagyonértékesítési üzletág-vezető

## ÖSSZEGZÉS

A cikk a víziközmű-törvénynek, illetve végrehajtási rendeletének megjelenését követő vagyonértékelések tapasztalatait foglalja össze. A szerzők a magyarországi összes víziközmű-vagyon mintegy harmadát érintő felmérésben vettek részt, vagy közvetlenül működtek abban közre. A tapasztalatok összegzése alapján kijelenthető, hogy helyes volt mindazon törekvés, amely átfogó hazai közművagyon-felmérésre és -értékelésre vonatkozott. A cikk igyekszik ráirányítani az érintettek, a tulajdonosok, az üzemeltetők, a szakigazgatás és a közreműködők figyelmét a műszakilag és módszertanilag megalapozott víziközművagyon-értékelés jelentőségére.

## ÁTFOGÓ KÖZMŰVAGYON-FELMÉRÉS

A szakigazgatásnak a közművagyon átfogó felmérésére vonatkozó törekvése az eddigi tapasztalatok alapján egyértelműen helyesnek bizonyult. A többszöri tulajdonosváltás, a szétaprózódott tulajdonosi szerkezet, a tulajdonos és a bérüzemeltető vagyongazdálkodási felelősségei

nek (pótlás versus karbantartás) tisztázatlansága, szinte feloldhatatlan ellenérdekeltsége miatt a vagyongazdálkodás (a vagyonyilvántartástól az értékfenntartásig tartó) teljes vertikumában komoly hiányosságokat halmozott fel a víziközmű-vagyonnal kapcsolatban.

## MŰSZAKI ALAPOKON TÖRTÉNŐ VAGYONÉRTÉKELÉS

A víziközművagyon-értékelés az ellátási rendszerek (értékelési egységek) műszaki lehatárolásával, az értékelés műszaki alapokra való helyezésével, a meglévő nyilvánvalóságok feldolgozásával kell, hogy történjen. Hiszen csak így pontosíthatók a műszaki és számviteli nyilvánvalóságok között meglévő jelentős, esetenként akár a 40%-ot meghaladó hosszabani eltérések.

A pótlási érték is csak a pótolandó műszaki tartalom ismeretében értékelhető, márpedig a hosszú, sok esetben 50 évet is meghaladó élettartamú eszközök esetén sem az eredeti építési anyagok (azbesztcement, ólom stb.) és technológiák (falazott egyedi csatornaszelvények stb.),

sem az alkalmazott tisztítási technológiák és kiépített kapacitások nem felelnek meg a jelenkor követelményeinek.

A döntően mélyépítési létesítmények bekerülési költségei is csak korlátozottan tipizálhatók. Az avultság (kopás, alkalmasság, kapacitásmegfelelőség) mértékének meghatározása többszörösen összetett műszaki mérlegelést és értékelést igényel.

A vezetékhálózatok és műszaki berendezések állapotát számtalan műszaki és környezeti jellemző befolyásolja, a funkcionális avulási kategóriaként értékelendő víztisztítás-technológiai megfelelés vizsgálata is alapvetően műszaki értékelést kíván.

Funkcionális avulási kategóriaként értékelendő továbbá a kihasználatlan, sőt sok esetben káros mellékhatásokkal járó többletkapacitási megfelelés (pl. a fogyasztás csökkenése miatt túlméretezetté vált hálózati elemek), emellett az átméretartomány értékelése többször a hálózat hidraulikai méretezési modellezését igényli.

## A TÖRVÉNYI KÖTELEZETTSÉG TELJESÍTÉSE

A víziközmű-szolgáltatásról szóló 2011. évi CCIX. törvényben (a továbbiakban Vksztv.) előírt (és időközben rendeletileg is szabályozott) gördülő fejlesztési tervezés (GFT) a vagyonértékelés során feltárandó és értékelendő adategyüttesre épül.

Sajnálatos módon a Vksztv. megjelenése (2011. XII. 31.), a vagyonértékelésre vonatkozó végrehajtási jogszabály\* megjelenése (2013. V. 29.) és a GFT-re vonatkozó rendelkezések\*\* megjelenése (2014. XI. 26.) között jelentős időeltolódás volt, így a vagyonértékelések adatfeltárási és -feldolgozási mélységében, minőségében jelentős eltérések vannak. A Magyar Energetikai és Közmű-szabályozási Hivatal (MEKH) szakmai fórumokon ismertetett tapasztalatai alapján számos közműrendszer értékelését kell(ett) újraértékelésre visszaküldeni.

Így alakulhatott ki, hogy a GFT végrehajtására vonatkozóan megjelent műszaki tartalmi és költséghatékonysági követelmények a vagyonértékelés során már egyértelműen szükségessé teszik az ún. műszaki/fizikai avultság mellett a funkcionális avultság vizsgálatát is.

## A VÍZIKÖZMŰVAGYON-ÉRTÉKELÉS EDDIGI TAPASZTALATAI

A több szempontú integrált közművagyon-értékelési (TIKA) szoftver támogatásával értékelt és abban felhal-

mozott, illetve kezelt mintegy 30 ezer km közművezeték, ezernél több település víziközmű-adatainak feldolgozása és integrációja során szerzett megfigyelések alapján az általános értékelési tapasztalatokat összegezzük a következőkben.

### **A szolgáltatott térképek adatminőség és teljességének tekintetében**

Az adatszolgáltatás minősége ágazatonként eltér, az üzemeltetői jogállás tekintetében országosan általánosságban jelentős adathiányokkal lehet találkozni. Az adatszolgáltatási kötelezettség az önkormányzaté, de az adatokat jellemzően az üzemeltető adja. A vagyonértékelés alapját képező térképi állományok esetében az átadott térképek egyharmada nem felel meg a vagyonértékelés minimális követelményeinek, e térképek teljes digitális felállítását, illetve feldolgozását kell elvégezni. Az átadott térképek 33%-a valamilyen papíralapon meglévő térképi dokumentáció, amelynek adattartalma hiányos.

### **Együttműködés a tulajdonos önkormányzatokkal**

A települések az általuk egyedileg, önállóan történő beszerzés esetén sokszor nem követik a meglévő víziközmű-rendszeri lehatárolásokat. A pályázatás során a szakmai szempontok háttérbe szorulnak. A települések önállóan végzett vagyonértékeléseinek üteme is lényegesen elmaradt a más konstrukcióban (csoportos megrendelés, üzemeltetői közreműködés stb.) végzett vagyonértékelésektől. Az önkormányzatok egyedi, egy településre vonatkozó megrendelése alapján végzett vagyonértékelések mindössze 5%-át teszik ki a teljesített feladatnak..

### **Együttműködés az üzemeltetőkkel**

A vagyonértékelés esetén előnyt jelent az üzemeltető részvétele a folyamat előkészítésében és elvégzésében. Az üzemeltető tapasztalatának birtokában megalapozottabb vagyonértékelések készülhetnek. A vagyonértékelt települések 24%-ában történt üzemeltetőváltás, ebben az esetben az elkészített vagyonelemtár szolgáltatotta az új üzemeltetési szerződés mellékletét és a bérleti díj valós pótlási igények alapján történő megállapítását.

### **Az üzemeltetői visszajelzések szerint a vagyonértékelés megkönnyíti a GFT előkészítését**

A GFT előkészítését a vagyonértékelések során elkészített részletes pótlási tervek támogathatják. Ezek objektumonként 50 éves időtávban jellemzik az értékelt víziköz-

\*24/2013. (V. 29.) NFM rendelet a vízi közművek vagyonértékelésének szabályairól és a víziközmű-szolgáltatók által közérdekből közzeendő adatokról

\*\*Lásd a VIII/A fejezet beiktatását a víziközmű-szolgáltatásról szóló 2011. évi CCIX. törvény egyes rendelkezéseinek végrehajtásáról szóló 58/2013. (II. 27.) Korm. rendeletbe



mű-vagyon pótlási szükségleteit pótlási érték, műszaki tartalom leírásával és a pótlás várható időtartamának jelölésével. A vagyonértékelés során a települések 12%-ában készült részletes pótlási terv. Ezen vagyonértékelések körét kizárólagosan a KEOP-beruházás által létrehozott és azzal érintett, teljes meglévő víziközmű-rendszereken végzett vagyonértékelések jelentik.

### **A vagyonértékelést megelőző egyeztetés fontossága**

A vagyonértékelés előkészítése során egyik lényeges szempont a vagyonleltár átvezethetősége, megfeleltethetőségének biztosítása a tulajdonosi és üzemeltetői nyilvántartásokba. Ezekkel az átvezetésekkel megszűnhetnek a számviteli és műszaki nyilvántartások között jelenleg áthidalhatatlannak tűnő eltérések, megteremthető a különböző nyilvántartási rendszerek közötti kapcsolat. A települések nem egészen 10%-ában volt tényleges elvárás ezen átvezetések támogatása a vagyonértékelők részéről. A vagyonyilvántartások ilyen értelmű harmonizációja révén kezelhető a rendszerfüggetlen víziközmű-eszközök elkülönítése, a számviteli integráció, a rekonstrukciók megbízható és folyamatos számviteli átvezetése.

**A fölös, illetve üzembiztonságot és vízbiztonságot befolyásoló többletkapacitások visszavétele esetén jelentkező pótlásiérték-változások vizsgálata az átfogó vagyonértékelések eredményeit alapul véve, avagy: „Mit is jelent (beruhá-**

### **zási költség %-ban) egy-két átmérőtartomány csökkentése?”**

Az elmúlt években tapasztalt vízfogyasztások alapján megállapíthatjuk, hogy a 60-as, 70-es években épült, elosztó-hálózati szerepet betöltő, az akkori fogyasztási igények alapján méretezett DN 80 és DN 100 átmérőjű vezetékek napjainkra túlméretezetté váltak, ezen mérettartományok nagy részben a tűzvíz-ellátás miatt indokoltak.

A DN 100 és ez alatti átmérőtartomány csökkentésével, valamint a tűzvíz-igény alternatív módon történő biztosításával (egyedi tűzvíz-tározók létesítésével) a tartózkodási idő csökkentése mellett 20–25%-os beruházási megtakarítást lehet elérni, ami nagyságrendileg az elkövetkező 10–15 év pótlási szükségleteivel azonos volumenű.

### **A vagyonérték-változással kapcsolatos tapasztalatok**

Tapasztalataink alapján a korábbi nyilvántartási érték átlagosan 55%-a a valós vagyonértéknek az egyszerűsítő és általánosító körülményeket tekintve. A nem valós értéken nyilvántartott vízi közművek következtében a jelenlegi (vagyonértékelés előtti) nyilvántartási érték alapján elszámolható és rekonstrukcióra fordítható értékcsökkenés átlagosan 38%-a a vagyonértékelés alapján elszámolható amortizációnak.

### **A vagyongazdálkodással kapcsolatos tapasztalatok**

A vagyongazdálkodás fenntarthatóságában a vagyonértékelések hozadéka a megalapozott vagyonleltárakból szerzett információ. Az a folyamat, ami a műszaki nyilvántartások feldolgozása, az átfogó vagyonértékelés lefolytatása és a számviteli integráció támogatása révén előáll, hosszú távon megalapozza az üzemeltetők gazdálkodási körülményeit. Megyei jogú város szinten is már rendelkezésre áll az a tapasztalat és munkareferencia, amely bemutatja, hogy végigvihető a komplex víziközmű-rendszer vagyongazdálkodásának megalapozása az átfogó vagyonértékelés által, a megyei jogú város meglévő komplex vagyonyilvántartási rendszerének tükrében is! A jelen gazdálkodási környezetben is fokozatosan előtérbe kerül az üzemeltetés formai követelményein túl az is, hogy a tulajdonosok és az üzemeltetők a vagyongazdálkodásukat megalapozottan folytathassák.

Tapasztalatunk alapján nyugodtan kijelenthetjük, hogy a megfelelően elvégzett vagyonértékelés és az arra épülő gördülő fejlesztési tervezés egysége teremti meg a fenntartható és integrálható vagyongazdálkodás alapjait, ami egybevág a környezettudatos és biztonságos üzemeltetés igényével, a szakigazgatás törekvésével.