

Víziközművek vagyonértékelésről reálisan, közvetlen tapasztalatok más-más szemszögből bemutatva

Aqua Kft.: Csapó Imre, Haász Edit, BDL Kft.: Mihácsi Mónika, Füstös András

Bevezetés

A víziközművek vagyonértékeléséről az érintettek, a víziközmű tulajdonosok, üzemeltetők, egyáltalán a víziközműves szakemberek 2007 óta beszélhettek, ismerkedhettek meg. Az elmúlt évtizedben lezajlott törvényi változások¹ a vagyonértékelés lehetőségén, később kötelezettségén túl egyszersmind a vagyonértékelések jelentőségét hivatottak emelni. Azonban a vagyonértékelések eddigi történetét tekintve sajátosan alakultak a vagyonértékelések melletti szakmai megfontolások.

Kulcsszavak

Felkészülés a közös munkára: informatikai háttér, fajlagos értékek aktualizálása, projektszervezet kialakítása

Általános tapasztalatok: egységes vagyonleltár, műszaki és gazdasági nyilvántartások szorosabb kapcsolatának kialakítása

Egyedi tapasztalatok: vagyonkezelés „sajátosságai”, korábbi önkormányzati nyilvántartások átvételéből adódó különbségek eltüntetése, közös tulajdonok egységes kezelése, KEOP-KEHOP

Jelen cikk írói arra tesznek kísérletet, hogy a saját szemszögükből röviden bemutassák azon tapasztalataikat, amelyek segítenek feltárni a vagyonértékelés tényleges jelentőségét, a szakmai közösségen belül reális, vagy legalábbis általuk tapasztalt képet mutassanak be a vagyonértékelések folyamatáról.

Történeti áttekintés

A lezajlott ágazatpolitikai folyamatok alapvető és jelentős változásokat eredményeztek a vagyonértékelési területen; a kezdeti időszakban a vagyonértékelésre kifejezetten gazdasági megfontolások, és az ezekhez kapcsolódó törvényi kötelezettségek, míg a Vksztv. megjelenésétől konkrét, mindenkre kötelező jogszabályi kötelezettségek vonatkoztak.²

A vagyonértékelések felügyeletét 2011-től a Magyar Energetikai és Közmű-szabályozási Hivatal – MEKH hivatott betölteni.

Az elmúlt 12 évben négy jól elkülöníthető szakaszra bonthatók a vagyonértékelés melletti szakmai motivációk. A vagyonértékelés módszertana az elmúlt időszakban érdemben nem változott: egy adott víziközmű objektum újraelőállítási költségét, majd az észlelt fizikai és funkcionális állapotát, avultságát százalékban kifejezve kell meghatározni, annak megfelelően korrigálni az értéket. A vagyonértékelés módszertanáról szóló cikkek, előadások [itt](#) és [itt](#) elérhetőek.

2007-2010 szakasz

Az önkormányzati törvény módosulásával a vagyonértékelés jelentősége a vagyonkezeléssel együtt jelentkezett. A fő motiváció a vagyonértékelések elvégzésére vagyongazdálkodási jellegű volt.

¹ Egységes víziközmű-szolgáltatásról szóló 2011. évi CCIX. számú törvény (továbbiakban Vksztv)

² 24/2013. (V. 29.) NFM rendelet a víziközművek vagyonértékelésének szabályairól és a víziközmű-szolgáltatók által közérdekből közléteendő adatokról

Módszertana nem volt kifejezetten ágazat specifikus, a nem forgalomképes, vagy ún. korlátozottan forgalomképes önkormányzati törzsvagyon körében szabályozott.³

A korlátozottabb számú vagyonértékelések esetében, ahol szakmai alapon készült el, és a szolgáltatási díjakba beépült az elszámolható amortizáció, tapasztalatok azt mutatták, hogy a vagyonértékelések az üzemeltető, vagyonértékelő, és pénzügyi szakemberek, könyvvizsgálók szorosabb együttműködésével tudott megvalósulni. A további eredménye az időszaknak, hogy a várható újraelőállítási értékeket jellemző fajlagos árak kalkulációjának alátámasztására a korábbi évtizedes útmutató nem volt alkalmas, emiatt egy új, struktúrájában is újra gondolt útmutató készült el.⁴

2010-2013 szakasz

Az időszakra jellemző vagyonértékelések célja már jelentősen eltért a korábbiaktól. A KEOP beruházások előkészítése során NFP (akkori NFÜ) ajánlásokat⁵ tett közzé, ahol a vagyonértékelésből származtatott pótlási tervek alapján megnövelhető volt a beruházások Európai Unió támogatási aránya. A vagyonértékelések a meglévő eszközállomány pótlási értékének és a pótlás esedékességének alátámasztására szolgáltak. Ezen jövőbeni várható pótlási szükségletek miatt keletkező kiadások csökkentették a CBA-ban felhalmozódó szabad pénzáramot és ezzel növelték a támogatási arányt. Innentől a vagyonértékelés tulajdonképpen komplex közművagyon adatbázis felépítéséről szólt. Az időszak eredménye számos többszempontú integrált vagyonértékelési módszertannal elvégzett vagyonértékelés mellett az azt támogató TIKÁ szoftver kifejlesztése is volt.

2013-2016 szakasz

Az első nagyobb szabású, regionális szinten is átfogó vagyonértékelés az állami tulajdonra, majd a regionális vízművek által üzemeltetett önkormányzati tulajdonra vonatkozó felmérés volt. A kihívást a nagyobb regionális rendszerek vagyonértékelése jelentette, hiszen több száz település létező, és sokszor nem létező nyilvántartásait kellett strukturálni, kiegészíteni, felépíteni. Azon túl, hogy a vagyonleltárak bekerültek a tulajdonosok könyveibe, a díjakra, a vízművek belső finanszírozási helyzetére nem voltak hatással. A vagyonértékelések gazdasági hatása nem tudott és a mai napig nem tud érvényesülni a díjbefagyasztás miatt.

2016-2019 szakasz

Az elmúlt időszak eseményei elsősorban a megnövekedett EU-s pályázatokról szóltak, így a vagyonértékelések is a KEHOP beruházások előkészítésében jelentkeztek. A vagyonértékelések határidejére vonatkozóan megjelent a szakmai közéletben az a szándék, hogy az tolódjon ki távolabbi határidőre.

2019-ben mit is jelent a vagyonértékelés, miben ragadhatjuk meg a lényegét, azon kívül, hogy törvényi kötelezettség a mai napig fennáll, a határidő 2019.12.31. azok elkészítésére?

Egy üzemeltető által rendelt és finanszírozott 2019. januártól júniusáig terjedő időszakban végrehajtott vagyonértékelés tapasztalatait mutatjuk be a vagyonértékelésben résztvevő szereplők szemüvegén keresztül. Első megközelítés természetesen az üzemeltetőé. Másodikként a vagyonértékelés munkafolyamatát, annak tanulságait összegezzük vagyongazdálkodási szakértő segítségével. A két szereplő

³ 1/2002.(BK.8.) BM-EüM-FvM,-GM-ISM-KöM-KÖVIM-NKÖM-OM-SZCSM közös irányelve, mely az önkormányzati ingatlanvagyon meghatározott módszer alapján értékeli, és azt ingatlanvagyon-kataszterben szerepelteti.

⁴ KEOP fajlagos útmutató, <https://docplayer.hu/8998077-Segedlet-a-keop-bol-tamogatott-projektek-fajlagos-koltseghmutatoinak.html>

⁵ NFÜ honlóján 2012.09.14-én megjelent közlemény a támogatási arány növeléséről

mellett természetesen nem hiányozhatna a tulajdonos személye sem. Kivételt teszünk ezúttal, hiszen jelen esetben a vagyonkezelő képviseli az ellátásért felelősöket is.

Üzemeltetői tanulságokat az alábbiakban összegezzük, Aqua Kft.:

Az AQUA Szolgáltató Kft. 2018. év végén kötött szerződést a kiválasztott vagyonértékelő szervezettel vagyonértékelés tárgyában. A kiválasztás fő szempontja többek között a határidő, illetve rövid határidőre történő teljes körű teljesítés garanciája volt.

Az AQUA Szolgáltató Kft. már 2008. óta vagyonkezelésben üzemelteti a közművagyon. Ezért mindenképpen fontos volt - hiszen ebben az esetben a könyvekben szerepel a vagyoni érték, a keletkező értékcsökkenés pedig az eredményt módosítja - hogy pontos és valós adatokkal rendelkezünk.

A munka február elején kezdődött a cégnél meglévő adatállomány elemzésével, valamint a digitális térképállomány egyeztetésével, annak esetleges hiánypótlásával. A vagyonértékeléshez feltétlenül szükséges volt a középvezetők bevonásával a helyszínek bejárása is.

A korábbi tárgyi eszközállomány, a digitális térképek, valamint a helyszíni bejárás során megszerzett információ egységes adatbázisba került feltöltésre. Május hónapban a pótlási költségek, a várható élettartamok megállapítása, valamint a maradványértékek meghatározása zajlott. Már az első nyers számokon látszott, hogy a korábbi félelmünk, mely szerint a kétszeres vagyonértékhez egyenes arányosan kétszeres értékcsökkenés tartozik, nem igazolódtott be. A korábbi nagyságrendileg 9 milliárdos vagyon ugyan a kétszeresére nőtt, a keletkezett értékcsökkenés azonban csak 70 millió forinttal, kb. 20%-kal emelkedett.

A vagyonértékelés során a fő kritikus pont az adatszolgáltatás volt.

Az AQUA Szolgáltató Kft. szolgáltatási területére vonatkozó ivóvíz és szennyvíz szakági térképek 2019-ben nagyságrendileg 90-95 %-ban digitálisan rendelkezésre álltak.

A szakági térképek, a vagyonértékelés elengedhetetlen kiinduló adatai. Az üzemeltetői adatszolgáltatásban a települések szakági térképei leadásra kerültek. A dwg formátumú térképek egységes fólia kiosztással készültek, valamint azonos blokkokat, jelkulcsokat használtak.

A szennyvíz szakág tekintetében az átemelő körzetek, azaz az egyes átemelő műtárgyakhoz tartozó vízgyűjtő területek, poligonon lehatárolásra kerültek.

Az átadott digitális térképeket kellett specifikusan átdolgoznia a vagyonértékelő szervezetnek. Az így keletkezett digitális térképeken az ivóvíz- és szennyvízhálózatok fóliánként anyag-átmérő szerinti elkülönítése történt meg.

Az így visszakapott állományokat az üzemeltető kiegészítő adatokkal látta el (burkolat alatt, talajvíz, helyreállítások, vezetékek kora stb.).

Az adatszolgáltatást és az elsődleges térképi feldolgozást követően a szakemberek a telepvezető és művezető kollégák kíséretében közösen bejárták a szolgáltatási terület vízműtelepeit, szennyvíztisztító telepeit, valamint a hálózatokhoz tartozó objektumokat (víztornyok, nyomásfokozó, átemelők stb.). Az egyes telepekhez tartozó üzemeltetési szabályzatot és kezelési utasítást, telepi helyszínrajzokat a vagyonértékelő műszaki szakemberek részére átadták. A kisebb pontszerű objektumok, úgymint a termelő kutak, nyomásfokozók, átemelők adatai egyedi táblázatokban kerültek adatszolgáltatásra előkészítésre, illetve feldolgozásra.

A vagyonértékelés során a fő érték üzemeltetőként a folyamatos kommunikáció, rugalmasság volt. A nagyszabású munka ellenére kollégáinkat nem terhelte le ez a feladat olyan mértékben, mint ahogy az elején vártuk. A munka hatékonyságát javították az előkészített táblázatok, a tervezett, és gördülékeny elektronikus kapcsolattartás. A változó hírekkel ellentétben – amik a vagyonértékelések határidejének eltolódásáról szóltak – 2019. év elején belevágtunk a munkába, és ez helyes döntésnek bizonyult.

Tanulságok leszűrése vagyongazdálkodási szakértő szemszögéből, BDL Kft.:

A vizsgált projekt mindenképp különleges abból a szempontból, hogy az AQUA Kft vagyongazdálkodási szerződés keretében üzemelteti a víziközműveket. Sajnos már kevés példa van erre, bár tudjuk, hogy vagyongazdálkodási szempontból ez az üzemeltetési forma a legelőnyösebb. A vagyonerőtelési szerződést az üzemeltetővel kötöttük, ez megfelel az általunk tapasztaltaknak, miszerint bár a Vksztv. az ellátásért felelős feladataként írja elő a vagyonerőtelést, a tulajdonos önkormányzatok jellemzően, főleg, ha jó kapcsolatban vannak a szolgáltatóval, a feladat szakmaisága miatt a szolgáltatót bízzák meg a vagyonerőtelés elvégeztetésével. Hiszen mind az adatszolgáltatás, mind az üzemeltetési tapasztalatok átadása az üzemeltető bevonásával tud hatékonyan megvalósulni.

A projekt indulásakor is látszott, és a végén be is igazolódtott, hogy elegendő idő állt a vagyonerőtelés rendelkezésére ahhoz, hogy alapos és megfelelő minőségű vagyonerőtelés történjen, az esetleges adathiányok pótlásra, kiegészítésre kerüljenek, megtörténjenek a helyszíni bejárások. A gördülékeny közös munka feltétele volt a projekt elején kialakított közös munkacsoport, amiben mind a vagyonerőtelő, mind az üzemeltető szakemberei részt vettek, mind műszaki, mind gazdasági oldalról.

A projekt indulásakor kialakításra került az informatikai háttér, a közösen elérhető tárhely egyszerűsítette az adatszolgáltatást és az ellenőrzést. A vagyonerőtelési munkáink során alkalmazott vagyonerőtelési TIKÁ szoftver fajlagos árait frissítettük az elmúlt évek árváltozásait figyelembe véve, ezáltal is növelve a vagyonerőtelés pontosságát.

A projekt során újból szembesültünk az önkormányzati nyilvántartások sokféleségével, amivel jellemzően a vagyonerőtelés kezdeti időszakában találkoztunk, amikor főleg önkormányzati megbízásokból történtek a vagyonerőtelések. Az AQUA Kft esetében, mivel a vagyongazdálkodási szerződések mellékletét az önkormányzati nyilvántartások képezték, ebben a formában kerültek be a könyvekbe. Természetesen a műszaki nyilvántartások, digitális térképek ennél jóval egységesebben adtak információt a víziközművekről.

A vagyonerőtelés során a gazdasági nyilvántartást is sikerült egységesíteni, a műszaki nyilvántartásokkal szinkronba hozni. Természetesen azoknak az elvárásoknak is megfelelően történtek a módosítások, amiket a különböző, pl. MEKH adatszolgáltatások is elvárnak.

A vagyonerőtelés során nem igazolódtott be az a félelem, hogy a megnövekedett vagyonerőtel, és az abból származó megnövekedett értékcsökkenés az üzemeltető eredményes gazdálkodását ellehetetleníti.

Sőt a felállított víziközmű rendszerenkénti, településenkénti vagyonerőtelárakból származtatott adatok a gördülő fejlesztési tervezés során további információt tudnak adni a meglévő eszközállomány 15 év időtávra vetített pótlási szükségleteiről. A vagyonerőtelárakból származtatott pótlási szükségletek tételesen forintban kifejezett értéke egyedi objektumokra, objektumcsoportokra, és összesítetten víziközmű-rendszerekre is legújítható.

A fentiek alapján a vizsgált projekt befejezését követően azonban fő tanulásként levonható, hogy amennyiben a vagyonerőtelés közösen együttműködve történik az üzemeltető és a független vagyonerőtelő szakértők között, a díjbefagyasztás ellenére is sikeres tud lenni.