

## Határozati javaslat

Tárgy: Határozati javaslat - Víziközmű bérleti-üzemeltetési szerződés módosítása.

**...../2023. (VI. 12.) KT. számú határozat:**

Szigetsép Községi Önkormányzat Képviselő-testülete a DAKÖV Kft-vel 2012. június 28-án ivóvíz és szennyvíz-közmű üzemeltetésére megkötött bérleti-üzemeltetési szerződést a melléklet szerinti tartalommal módosítja.

**Felelős:** Tóthné Kriszt Judit polgármester

**Határidő:** Azonnal.

Szigetsép, 2023. június 7.



**Tóthné Kriszt Judit**  
polgármester

# VIZIKÖZMŰ BÉRLETI-ÜZEMELTETÉSI SZERZŐDÉS MÓDOSÍTÁS

Létrejött egyrészről **Szigetcsép Községi Önkormányzat** (székhelye: 2317 Szigetcsép, Szabadság utca 2., statisztikai számjele: 15734800-8411-321-13, adószáma: 15734800-2-13, bankszámla száma: 11742070-15441740, képviseli Tóthné Kriszt Judit polgármester), mint bérleti-üzemeltetésbe adó, Vizi közmű ellátásért felelős tulajdonos - a továbbiakban: **Bérbeadó**-

másrészről a **DAKÖV Dabas és Környéke Vízügyi Kft.**  
/székhelye : 2370 Dabas, Széchenyi u. 3.,  
cégjegyzékszám: 13-09-066171, nyilvántartó: Budapest Környéki Törvényszék Cégbírósága,  
statisztikai számjele: 10800870-3600-113-13, adószáma: 10800870-2-13,  
bankszámla száma/i: 65500109-11009814; 64400068-10608771; 65500109-00011970-  
55500001; 65500109-00011970-55500018  
képviseli Jasper Lóránt ügyvezető/  
mint bérleti-üzemeltető, Vizi közmű szolgáltató - a továbbiakban: **Bérlő**-

között a **Bérbeadó** törzsvagyonaiban lévő vízi közművek üzemeltetésére a Viziközmű-szolgáltatásról szóló 2011. évi CCIX. törvény (továbbiakban: Vksztv.), valamint a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (továbbiakban: Nvtv.) alapján a 2012. június 28-án ivóvíz és szennyvíz-közmű üzemeltetésére megkötött bérleti-üzemeltetési szerződés (**alapszerződés**) módosítása tárgyában az alulírott napon és helyen az alábbi feltételekkel:

1./ Az alapszerződés III. fejezet (A VAGYONTÁRGYAK ÉS AZ AHHOZ KAPCSOLÓDÓ JOGOK ÉS KÖTELEZETTSÉGEK ÁTADÁSA) 3. pont 2. bekezdése Helyébe a következők lépnek:

A bérbeadó tulajdonában álló víziközművek teljes körű vagyonértékelése 2021. március 6-án elkészült. A vagyonértékelés a jelen szerződés módosítás mellékletét képezi.

A jelen módosítás a Bérbeadó képviselő-testülete jóváhagyását követően nyomban hatályba lép.

Szigetcsép, 2023.

BÉRBEADÓ  
Szigetcsép Községi Önkormányzat  
Tóthné Kriszt Judit polgármester

BÉRLŐ  
DAKÖV Kft.  
Jasper Lóránt ügyvezető

# KÖZMŰVAGYON-ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY

a víziközművek vagyonértékelésének szabályairól és a víziközmű- szolgáltatók által közérdekből közzéteendő adatokról szóló 24/2013. (V.29.) NFM rendeletnek megfelelően



Szigetcsép Község ivóvíz- és szennyvíz-közmű  
vagyonértékének megállapítása

2021. március

## Tartalomjegyzék

1.	Értékelési Tanúsítvány.....	3
2.	Előzmények, a Megrendelő adatai.....	5
3.	A Megbízás tárgya, a vagyonértékelés célja.....	6
4.	A vizsgálat módja, a Megrendelő adatszolgáltatása.....	7
5.	A vagyonértékelés módszertana és az alkalmazott módszer kiválasztása.....	8
5.1	A vagyonértékelés módszertana.....	8
5.2	A kiválasztott vagyonértékelési módszer.....	11
6.	Vagyonelemek bemutatása.....	12
	Víziközmű rendszer részletes műszaki bemutatása.....	12
7.	Víziközmű szolgáltatást ellátó víziközmű törzsvagyon vagyonértékének meghatározása.....	15
8.	Pótlási szükségletek előrejelzése.....	16
9.	Nyilatkozat.....	19
1.	számú melléklet: Vagyonleltár (elektronikus formában).....	22
2.	számú melléklet: Pótlási terv (elektronikus formában).....	22

## 1. Értékelési Tanúsítvány

<b>A vizsgált közmű megnevezése</b>	<b>ivóvíz és szennyvíz-közmű vagyon</b>
Értékelt közmű tulajdonosa	Szigetcsép Község Önkormányzata
Értékelt közmű elhelyezkedése	Szigetcsép község
A vagyon értékelését megrendelő adatai	Szigetcsép Község Önkormányzata 2317 Szigetcsép, Szabadság u. 2.
Értékelés célja	Vagyonérték meghatározása (a víziközművek vagyonértékelésének szabályairól és a víziközmű-szolgáltatók által közérdekből közzéteendő adatokról szóló 24/2013. (V.29.) NFM rendelet szerint)
Értékelés fordulónapja	2021.02.28
A szakvélemény érvényessége	12 hónap
<b>Szigetcsép Község Önkormányzatának meglévő ivóvízközmű vagyona összesen</b>	<b>471 785 302 Ft</b>
<b>Szigetcsép Község Önkormányzatának meglévő szennyvízközmű vagyona összesen</b>	<b>1 020 386 439 Ft</b>
Az értékelő szervezet(ek) megnevezése	G.L.L.A Energetikai, Vízépítő és Gépészeti Korlátolt Felelősségű Társaság 2330 Dunaharaszti, Gárdonyi Géza utca 6.

Az értékelő szervezet(ek) képviseletében eljáró  
személy(ek) sajátkezű aláírása



Acsai József  
ingatlanforgalmi szakértő  
(Névjegyzékszám: 00292/92)



Dr. Ördögh József  
Műszaki szakértő  
Névjegyzékszám: 06-0318, 06-60101



Dely Attila  
Műszaki szakértő

## **2. Előzmények, a Megrendelő adatai**

Szigetcsép település közigazgatási területén meglévő közművagyon műszaki állapotának, vagyonértékének, valamint jövőben esedékes pótlási költségeinek ismerete elengedhetetlen az érintett önkormányzat számára a víziközművel kapcsolatos vagyongazdálkodási döntéshozatalában. Az objektumszintű víziközművagyon-leltár elkészítése, a vagyon jelenlegi értékének, illetve aktuális műszaki állapotának felmérése, valamint az egyes elemek jövőbeli pótlási költségének, illetve várható élettartamának meghatározása megbízható kiindulópontot nyújt a fenntartható és költséghatékony üzemeltetéshez, a rekonstrukciós-, illetve pótlási igények megbízhatóbb előre tervezhetősége által.

Az értékelés célja a vagyonértékelés elkészítése, a vagyonérték meghatározása víziközmű-szolgáltatásról szóló 2011. évi CCIX törvény, valamint a víziközművek vagyonértékelésének szabályairól és a víziközmű-szolgáltatók által közérdekből közzeendő adatokról szóló 24/2013. (V.29.) NFM rendelet vonatkozó részeinek megfelelően, a jogszabályi előírás szerint, illetve Megrendelő számára:

- műszaki érték meghatározása céljából
- pénzügyi/gazdasági tervezési céllal

Az üzemeltetési és vagyongazdálkodási feladatok ellátáshoz tehát az üzemeltetett rendszer vagyonértékét meg kell határozni, ebből eredeztethető a közfeladat ellátását hosszútávon biztosító gazdasági feltétel, a szükséges pótlásokra forrást biztosító bevétel mértéke.

### **A Megrendelő neve és címe**

Szigetcsép Község Önkormányzata

2317 Szigetcsép, Szabadság u. 2.

### **A Megrendelő jogállása**

A vizsgált vagyonelemek tulajdonosa.

### **3. A Megbízás tárgya, a vagyonértékelés célja**

#### **A Megbízás tárgya**

- A víziközmű-szolgáltatásról szóló 2011. évi CCIX törvény, valamint a víziközművek vagyonértékelésének szabályairól és a víziközmű-szolgáltatók által közérdekből közzeendő adatokról szóló 24/2013. (V.29.) NFM rendelet szerinti vagyonértékelés elkészítése az ivóvíz- és szennyvíz-közmű vonatkozásában,
- a víziközmű-vagyon valós értékének megállapítása a kiválasztott vagyonértékelési módszertan alapján,
- vagyonértékelési szakvélemény (továbbiakban: szakvélemény) elkészítése.

#### **A vagyonértékelés célja**

A vagyonértékelés célja a víziközmű-vagyontárgyak értékének és műszaki állapotának megállapítása, illetve egy olyan, több szempontú integrált vagyonértékelési módszertanra épülő objektum szintű strukturált adatbázis/vagyonleltár felállítása, mely az objektumok homogén műszaki ismérvei alapján meghatározott objektumcsoportonkénti bontásban tartalmazza az alábbi információkat, a víziközművek vagyonértékelésének szabályairól és a víziközmű-szolgáltatók által közérdekből közzeendő adatokról szóló 24/2013. (V. 29.) NFM rendelet vonatkozó rendelkezéseinek megfelelően:

- objektumok azonosítása,
- műszaki jellemzők (objektumok műszaki mennyiségi jellemzői és műszaki specifikációi),
- állapot jellemzők (létesítés éve, várható élettartam, állagmutató, az állapotértékelés során meghatározott várható pótlási év és az ez alapján származtatott korrigált állagmutató),
- gazdasági jellemzők (objektumonként meghatározott vagyonérték és újraelőállítási vagy helyettesítési költség, valamint az újraelőállítási/helyettesítési költségből, illetve a vagyonértékből származtatható éves értékcsökkenés).

A vagyonleltár alapján, a vagyon állapotának és pótlási értékének meghatározásával lehetőség van a várható pótlási költségek, valamint a pótlás évének meghatározására, a folyamat ütemezésére. A felállított adatbázis alapját képezheti a rekonstrukciós ütemterv készítésének is.

A vagyonértékelés során összeállított víziközművagyon-leltár emellett mellékletét képezheti:

- üzemeltetési szerződésnek,
- vagyonkezelési szerződésnek,
- koncessziós szerződésnek.

A szakvélemény elegendő információt nyújt az értékelés világos alapjának és az összes egyéb vonatkozó tényezőnek a meghatározásához.



#### **4. A vizsgálat módja, a Megrendelő adatszolgáltatása**

##### **A vizsgálat módja**

A kitakart és/vagy látható vagyonelemek szemrevételezése helyszíni bejárás során, mintavételszerű vizsgálata fényképes állapot rögzítéssel, a takart, nem látható vagyonelemek esetén a rendelkezésre bocsátott adatszolgáltatás alkalmazásával történt.

Az állapotértékelés során a víziközmű objektum avultságától függő állagmutató értéke meghatározásra került.

A helyszíni bejárás mellett rendszeres konzultációra került sor az üzemeltető szervezet szakembereivel.

##### **Az üzemeltető adatszolgáltatása**

- Részleges műszaki információ-szolgáltatás,
- a látható és kitakart vagyonelemek helyszíni szemléjének lehetővé tétele.

A víziközmű vagyon-értékeléséhez átadott dokumentumok jegyzéke:

1. Nyilvántartási táblázat az ivóvíz és szennyvíz hálózat vezetékeiről
2. Vízigazgatási engedélykésztési engedélykésztések és módosítások (Ikt.: KTVF: 31068-1/2009., KTVF: 55715-2/2012., FKI-KHO: 405-1/2015., 35100-16744-1/2016. ált., 35100/3199-2/2020. ált., KTVF: 29055-262009., KTVF: 55720-2/2012., 35100-1779-28/2016. ált., 35100-578-6/2017. ált.)

A rendelkezésre bocsátott és előállított adatállomány elegendő információt szolgáltat a közművagyon vagyonértékelésének végrehajtásához, valamint az objektumszintű tételes vagyonleltár elkészítéséhez. A vagyonértékelést a vagyonértékelés fordulónapján rendelkezésre álló, a tanulmányban szereplő adatok, információk alapján végeztük el.

A vagyonértékelési szakvélemény készítésekor folyamatos adategyeztetések zajlottak, a munkát így az Üzemeltető szakembereinek alkalmuk volt figyelemmel kíséreni, a konzultációkon részt vettek, az elkészült munkarészekkel kapcsolatban a további munkavégzés szempontjából lényeges kérdésekben állást foglaltak.

A Megrendelő által történt adatszolgáltatásból eredő értékelési hibákért Vállalkozó nem vállal felelősséget.

## 5. A vagyonerőtelés módszertana és az alkalmazott módszer kiválasztása

### 5.1 A vagyonerőtelés módszertana

A szakvéleményben alkalmazott eljárás kiválasztása, az értékelés során dokumentált adatok köre, az 1/2002.(BK.8.) BM-EüM-FvM-GM-ISM-KöM-KÖVIM-NKÖM-OM-SZCSM közös minisztériumi irányelve, valamint a víziközművek vagyonerőtelésének szabályairól és a víziközmű-szolgáltatók által közérdekből közléteendő adatokról szóló 24/2013. (V. 29.) NFM rendelet szerint lettek megállapítva.

A kiadott minisztériumi irányelv, a TEGOVA (az angol The European Group of Valuers of Fixed Assets – az Állóeszközértékelők Európai Csoportja) ajánlásában kiadott és használatos EVS 2003 értékelési szabványok általános elveinek felhasználásával alakult ki, és különbözteti meg a forgalomképtelen, a korlátozottan forgalomképes és a forgalomképes ingatlanfajták szerinti értékelés módszertanát.

Az értékelési irányelvek figyelembevételével meghatározott önkormányzati ingatlanok forgalomképesége szerinti értékelési módszertan alapján:

- forgalomképes ingatlan esetén piaci összehasonlító értékelési eljárást kell alkalmazni,
- forgalomképtelen a korlátozottan forgalomképes létesítményeknél költségalapú értékelési eljárást kell alkalmazni.

Az egyes állami tulajdonban lévő vagyontárgyak önkormányzati tulajdonba adásáról szóló 1991. évi XXXIII. törvény 20.§ (2) bekezdése szerint a víziközművek az önkormányzati törzsvagyon körébe tartoznak, és korlátozottan forgalomképesek.

#### A fő szabály

A korlátozottan forgalomképes ingatlanok értékelése költségalapú értékelési módszerrel történhet (nettó pótlási elvű érték meghatározás). Egyedi, nem általánosítható ismérvekkel rendelkező vagyontárgyak esetében, az értékelés módszerének meghatározása egyedi elbírálást, illetve döntést igényelhet.

A költségalapú értékelési eljárás során megkülönböztetünk a magyar terminológia szerint

- (I.) újraelőállítási vagy helyettesítési költségalapú módszert és
- (II.) indexált költségalapú módszert.

#### I. Az újraelőállítási vagy helyettesítési költség módszere

Ennek a módszernek az alkalmazásakor először is szakértői szemmel leltárba kell foglalni az értékelni kívánt eszközöket. Ezt követően meg kell határozni az egyes eszközök aktuális árát, és elemezni kell értékcsökkenésüket, majd ezek alapján meghatározni a várható élettartamot, az szükséges pótlás évét, valamint annak költségét. Az értékelésben az összes eszközt szerepeltetni kell, függetlenül attól, hogy az önkormányzat könyvelésében ezek korábban szerepeltek-e vagy sem.

Az újraelőállítási vagy helyettesítési költség alapján történő érték-megközelítéses során az ingatlan újraelőállítási költségéből le kell vonni az idő múlása miatti avulást, majd ehhez kell hozzáadni a felépítményhez tartozó földterület értékét. A pótlási költséget az avultsággal csökkentve és a telekértékkel növelve adódik eredményül a költségalapon számított valós víziközmű vagyoneérték.

A módszer fő általános lépései:

1. A telekérték meghatározása.
2. A felépítmény újraelőállítási vagy helyettesítési költségének meghatározása.
3. Avultság figyelembevétele, állagmutató meghatározása.
4. A felépítmény újraelőállítási vagy helyettesítési költségének korrigálása az állagmutató szerint és a telekértékkel való összegzése.

A földterület, építési telek értékét annak beépítetlen (üres) állapotban való értékelésével kell megállapítani a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer szerint.

Pótlási költség: azon költségek általános forgalmi adót nem tartalmazó összessége, amellyel az értékelés időpontjában a víziközmű-objektum költséghatékonyan pótolható, és amely meghatározható:

*a) újraelőállítási költséggel*, amely az eredetivel azonos eszköz beszerzésének, előállításának költsége vagy

*b) helyettesítési költséggel*, amely a műszakilag egyenértékű eszköz beszerzésének, előállításának költsége.

A pótlási költség olyan szerkezeteket és építési munkát takar, amellyel az értékelés időpontjában a meglévő funkciók a legkisebb költséggel, de azonos hasznossággal pótolhatóak lennének.

A pótlási költségbe kell érteni a közművesítési, a tervezési, az engedélyezési, a vállalkozási, a kivitelezési, a beruházói, a pénzügyi és minden egyéb ténylegesen fizetendő költséget, amely az üzembe helyezésig felmerült. Ennek részletes szabályai a számviteli törvényben található. Ezen költségeket a tényleges építési piaci árak alapján kell meghatározni.

*Vagyoneérték:* a használatból, öregedésből vagy avulásból eredő értékcsökkenéssel csökkentett pótlási költség.

A fajlagos pótlási költségeket a közműtervezőkkel, közműépítőkkel, üzemeltetőkkel egyeztetve, tényleges és fellelhető piaci információk alapján kalkuláltuk.

## II. Az indexált költség módszere

Az indexált bekerülési költség módszere alkalmazható, ha a víziközművagyon-leltár előállítható, a vagyoneértékelés alapadatait és a megállapított vagyoneértékeket a víziközművek vagyoneértékelésének szabályairól és a víziközmű-szolgáltatók által közérdekből közzeendő adatokról szóló 24/2013. (V. 29.) NFM rendelet vonatkozó rendelkezéseivel összhangban dokumentálták, és

a) a víziközmű e rendelet hatálybalépését megelőző öt éven belül létesült, és bekerülési költségeit a számviteli törvény szerint dokumentálták,

b) a víziközmű e rendelet hatálybalépését követően, de a vagyonértékelés fordulónapját megelőző tíz éven belül létesült, és bekerülési költségeit a számviteli törvény szerint dokumentálták, vagy

c) a vagyonértékelés fordulónapját megelőző öt éven belül az avulással korrigált újraelőállítási költségalapú módszerével teljes körű vagyonértékelés készült.

Az indexált költség módszer lépései:

- + az eszköz múltbéli beszerzési ára, vagy előállítási költsége a pénz időértékével (ez az inflációs hatás) korrigálva
- = a jelenbeli piaci érték
- az értékcsökkenés értékének megállapítása műszaki normák alapján
- = az eszköz vagyonértéke

#### Az avulások mértékének megállapítása

Az avultság az idő múlása miatti értékcsökkenés. E kategóriának három fő eleme van: a fizikai romlás, a funkcionális avulás és a környezeti avulás.

- A fizikai romlás esetében az összértékhez viszonyítva figyelembe kell venni az építmények szerkezeteinek romlását és a szerkezetek arányát. A fizikai avulási számításoknál a felépítmény gazdaságosan hátralévő (maradék) élettartamát kell figyelembe venni.
- A funkcionális avulás a gazdaságtalan, korszerűtlen megoldásokat jelenti. Az értékelőnek mérlegelnie kell a korszerű létesítmény adta, a vizsgált létesítményhez képest többszolgáltatásait, illetve azokat a korszerű követelményeket, amelyeket a vizsgált létesítmény képtelen kielégíteni.
- A környezeti avulásban számba kell venni a környezetben bekövetkezett minden olyan változást, amelynek negatív, esetleg pozitív hatása van az ingatlan értékére. A negatív környezeti avulás az ingatlanon elvégzett beruházással teljes mértékben soha nem állítható helyre.

*Hasznos élettartam:* az építéskor tervezett gazdaságos élettartam, amely alatt az amortizálható eszközt az üzemeltető a várható fizikai elhasználódás (műszakok száma, tevékenységre jellemző körülmények, az eszköz fizikai jellemzői), erkölcsi avulás (technológiai változások, termékek iránti kereslet), az eszköz használatával kapcsolatos jogi és egyéb korlátozó tényezők figyelembevételével várhatóan használni fog.

*Várható élettartam:* az értékelés fordulónapját követő számított vagy becsült hátralévő élettartam, mely alatt az amortizálható eszközt az üzemeltető a várható fizikai elhasználódás, erkölcsi avulás és az eszköz használatával kapcsolatos jogi és egyéb korlátozó tényezők figyelembevételével várhatóan használni fog.

## Fő szabály

A korlátozottan forgalomképes vagyontárgyak műszaki szemléletű vagyoneértékelése során a fizikai és funkcionális avulás mértékét az újraelőállítási költség megállapításánál kell számba venni értékcorrekciós tényezőként. A víziközmű-vagyon esetében a környezeti avulási miatti értékcorrekciós tényező elhanyagolható.

Az avultság mértéke a következő módon határozható meg:

- a várható élettartam összegével el kell osztani a hasznos élettartamot (állagmutató)
- műszaki állapotfelmérés, és értékelés során becslés, egyéni bírálat során (korrigált állagmutató).

Az állagmutató értéke 0,1-1 közé eshet.

## **5.2 A kiválasztott vagyoneértékelési módszer**

A fentiek alapján a víziközmű rendszer értékelése avulással korrigált újraelőállítási költség alapú értékelési eljárással történt.

A vizsgált víziközmű elem az ivóvízellátó rendszer (ivóvízhálózat, vízkitermelést végző kutak, vízmű).

A víziközmű rendszer vagyoneértékének meghatározása esetében a komplex vagyoneértéken belül a telekértéket nem vettük figyelembe, hiszen az nem releváns a víziközmű-vagyon valós értékét tekintve a víziközmű-hálózat sajátos helyzetéből adódóan.

Az avultsági szintet, azaz az állagmutatók értékét műszaki alapvizsgálatok, elemzések, a hasznos és várható (maradék) élettartamok figyelembevételével állapítottuk meg.

Az üzemelő víziközműveknél 10%-os avultsági értéknél (0,1-nél kisebb állagmutató) kisebbet nem vettünk figyelembe, kivéve, ha azonnali felújítási, vagy azonnali selejtezés szükséges.

Az értékelési szakvéleményben korlátozottan forgalomképes víziközmű törzsvagyont értékeltünk.

A meghatározott teljes pótlási költség képezte azt a kiindulási értéket, amelyre a hálózatok, valamint a vízmű és szennyvíztisztító mű esetében – amennyiben releváns - mind a fizikai, mind funkcionális avultságot figyelembe vettük, ezek alapján került sor a víziközmű-vagyon értékének megállapítására.

A munkavégzés, elvégzett vizsgálatok:

- a kitakart, látható vagyonelemek megtekintése helyszíni bejárás során,
- mintavételszerű vizsgálat állapotrögzítéssel,
- a takart, nem látható vagyonelemek vonatkozásában rendelkezésre bocsátott adatszolgáltatás alkalmazásával.

## 6. Vagyonelemek bemutatása

A víziközművek üzemeltetője a DAKÖV Kft. (Dabasi Üzemigazgatóság Cím: 2200 Monor, 2370 Dabas, Széchenyi utca 3.)

### Víziközmű rendszer részletes műszaki bemutatása

#### a) Ivóvíz-közmű

Szigetcsép ivóvízellátását 2 db kút biztosítja (II. és III. kút), az I. számú kút eltömedékelésre került.

#### Víztermelő kút

##### II. számú vízműkút:

Kataszteri szám: K-32  
Létesítés éve: 1982  
EOV koordinátái: X= 213429m, Y = 643 869 m, Z= 97,65 mBf  
talpmélység: 250 m  
csövezés:  
0,0- 13,0 m között Ø 960/940 mm--es acélcső  
0,0 - 80,0 m között Ø 803/787 mm -es acélcső  
65,0 - 160,0 m között Ø 624/608 mm- -es acélcső  
149,0 - 250,0 m között Ø 324/308 mm-es acélcső

##### Szűrőzés:

160,5 - 177,5 m  
197,3 - 209,2 m perforálás 32. sz. szitaszövettel, burkolva,  
körülkavicsolva  
nyugalmi vízszint: -5,0 m  
vízhozam:  
840 l/p - 24,7 m üzemi vízszint mellett  
1120 l/p- 32,6 m üzemi vízszint mellett  
140 l/p 35,4 m üzemi vízszint mellett

üzemszerűen kitermelhető vízhozam: 930 l/p

beépített szivattyú típusa: H 15/II. búvár kútakna  
kútakna: 1,8 x 2,4 x 2,2 m, QHT idom  
Szerelvények: vízmérőóra, vízmintavételi-csap

##### II. számú vízműkút:

Kataszteri szám: B-1  
Létesítés éve: 2015  
EOV koordinátái: X= 213 330m, Y= 643990m, Z= 99,7mBf  
talpmélység: 201,0 m

csövezés:

0,0-34,0 m között Ø 241/228 mm-es acélcső  
25,0 - 98,0 m között Ø 203/192 mm-es acélcső  
86,0 - 131,3 m között Ø 133/124 mm-es acélcső  
95,0 - 201,0 m között Ø 102/93,5 mm-es acélcső

szűrőzés:

183,0 - 189,0 m között perforálás 32. sz. szitaszövettel, burkolva

nyugalmi vízszint:

-5,4 m

vízhozam:

80 l/p - 13,7 m üzemi vízszint mellett  
170 l/p - 26,0 m üzemi vízszint mellett  
200 l/p - 29,0 m üzemi vízszint mellett

üzemszerűen kitermelhető vízhozam: 140 l/p

beépített szivattyú típusa: GRUNDFOSS SP 8A-21

Engedélyezett kitermelhető mennyiség: 130.000 m<sup>3</sup>/év

Vízkészlet jellege: rétegvíz

Vízminőségi kategória: II. osztály

### **Vízkezelő rendszer:**

#### **- Vas-, mangántalanító és arzénmentesítő berendezés:**

- 3 db 1200 mm átmérőjű hengeres acél szűrőtartály automatikus PLC vezérléssel
- felülete: 1,13 m<sup>2</sup>/szűrő
- töltet: 2-3 mm-es hidroantracit töltet
- 0,5-0,8 mm-es kvarchomokkal kevert katalitikus töltet
- 1 -2 mm-es kvarchomok támréteg
- teljesítmény: max 10 m<sup>3</sup>/h szűrő
- szűrési sebesség: 8,8 m/h
- öblítővíz intenzitás: 27 m<sup>3</sup>/h
- szűrőkvízvesztése: 11,1 m<sup>3</sup>/h

#### **- Vegyszeradagolók:**

- 1 db ADVANCE 205 típusú előklórozó berendezés
- 1 db GRUNDFOS DMS 2 típusú oxidáló vegyszert adagoló berendezés
- 2 db GRUNDFOS DMS 2 típusú csapadékképző vegyszert adagoló berendezés

#### **- Kezelt víz tározók:**

- 1 db 2x40 m<sup>3</sup> hasznos térfogatú iker kialakítású, vasbeton térszíni tározó medence
- 1 db 150 m<sup>3</sup> hasznos térfogatú acélszerkezetű víztorony

#### **- Vasiszap ülepítő medence:**

- 2,7x8x1,5 m méretű, vasbeton ülepítő medence
- 1 db AP 50B.50.15.3 típusú dekantált víz szivattyú (Q = 2 m<sup>3</sup>/h, H = 15 m)

### **Ivóvízhálózat**

Az ivóvízhálózat hossza 14.195 fm, átmérője, anyaga döntően DN90/110 KPE és NA100/150/200 KM-PVC, a bekötővezetékek hossza összesen mintegy 5.448,0 fm.

### **a) Szennyvíz-közmű**

#### **Szennyvízcsatorna hálózat**

A településen gravitációs szennyvízelvezető hálózat működik, mely csatlakozik a kiépített 9 db átemelőhöz, illetve végátemelőhöz.

A gravitációs gerincvezeték hossza összesen 12.541 fm, DN90/200 KG-PVC a nyomott gerincvezetékek hossza 4.309 fm DN63/90 KPE vezeték.

Szigetcsép szennyvize 2.963 fm hosszú, DN160 KPE vezetéken a Tököli szennyvíztisztító telepre kerül továbbításra.

## **6.2 Állapotleírás**

Általánosságban elmondható, hogy a városi víz vagy szennyvíz technológiai berendezések – eltekintve néhány kivételtől – egy időben kerültek beüzemelésre, és működnek beüzemelésük óta folyamatosan, tehát a vízmű 2013, és ivóvízhálózat elemei 1986 és 2015, a szennyvíz hálózat 2006, illetve 2015 óta. Egy gépészeti, vagy erősáramú berendezés számviteli szempontú elhasználódási ideje 7 esetleg 10 év., a gyakorlatban azonban folyamatos felügyelet mellett ez az időtartalom megnövelhető akár 15 évig is. 15 éves élettartalom felett azonban számítani kell a folyamatos meghibásodásokra, melyek javítása jellemzően gazdaságtalan, fő szabály szerint a csere javasolt.

Különösen igazak fentiek a következőkre:

- Vezérléstechnológia (szondák, PLC-k, vezérlő számítógépek). Rendkívül kritikus pontja az üzemeltetésnek. Jellemzően az elhasznált 10-15 éves hasonló berendezések nem cserélhetőek, alkatrészt már nem lehet hozzájuk beszerezni, az újak nem kompatibilisek a régiekkel
- Szivattyúk, keverők, kapcsoló szekrények, melyek egyenként könnyebben cserélhetőek. A szennyvízszolgáltatásban használt eszközök erősebben amortizálódnak.

#### **Vízmű, kutak**

A kutak 2013-ban felújításra kerültek.

Az épületek életkoruknak megfelelő állapotban vannak.

#### **Vízhálózat**

A csővezetékek életkoruknak megfelelő állapotban vannak.

#### **Csatornahálózat**

A csővezetékek életkoruknak megfelelő állapotban vannak.



## 7. Víziközmű szolgáltatást ellátó víziközmű törzsvagyon vagyoneértékének meghatározása

Az alábbi táblázatban foglaltuk össze a víziközmű-vagyon vagyoneértékelésének eredményét. A tételes vagyoneleltárt mellékletben közöljük.

Szigetcsép Község Önkormányzatának értékelés fordulónapján, 2021. február 28-án meglévő ivóvízközmű komplex vagyoneértéke:				
Objektum típus	Vagyonérték (Ft)	Újraelőállítási vagy helyettesítési költség (Ft)	Éves pótlási költség, ÉCS-1 (Ft/év)	Éves elszámolható amortizáció, ÉCS-2 (Ft/év)
Ivóvízhálózat	249 503 084	602 740 900	34 063 715	4 990 062
Vízkitermelés	41 604 333	54 750 000	6 150 000	996 818
Vízmű	132 887 885	178 426 450	28 474 053	5 198 969
Földterületek	47 790 000	-	-	-
<b>Összesen</b>	<b>471 785 302</b>	<b>835 917 350</b>	<b>68 687 768</b>	<b>11 185 849</b>

Szigetcsép Község Önkormányzatának az értékelés fordulónapján, 2021. február 28-án meglévő szennyvízközmű komplex vagyoneértéke:				
Objektum típus	Vagyonérték (Ft)	Újraelőállítási vagy helyettesítési költség (Ft)	Éves pótlási költség, ÉCS-1 (Ft/év)	Éves elszámolható amortizáció, ÉCS-2 (Ft/év)
Szennyvízhálózat	923 259 867	1 209 553 015	31 969 778	18 465 197
Átemelők	95 958 571	190 500 000	81 135 642	3 903 491
Földterületek	1 168 000	-	-	-
<b>Összesen</b>	<b>1 020 386 439</b>	<b>1 400 053 015</b>	<b>113 105 420</b>	<b>22 368 689</b>

**Szigetcsép település víziközmű szolgáltatását ellátó, az Önkormányzat tulajdonában lévő víziközmű törzsvagyon vagyoneértéke összesen**

**1 492 171 741,- Ft,**

**azaz**

**Egymiliárd-négyszázkilencvenkettőezer-egyszázhetvenyezer-hétszáznegyvenegy forint**

**Ebből az ivóvízközmű vagyoneértéke 471 785 302,- Ft, a szennyvízközmű 1 020 386 439,- Ft.**

## 8. Pótlási szükségletek előrejelzése

A megfelelő módszertannal elvégzett vagyonértékelés során felállított vagyonleltár alapján, az objektumonként megállapított pótlási költség és a pótlás várható idejének ismeretében a műszaki rendszerek jövőben várható rekonstrukciós szükségletei előre jelezhetők. Mivel az eszközök, objektumok pótlásának konkrét időpontja számos tényező függvénye (pl. üzemvitel, karbantartás, terhelés, kihasználtság, időjárás stb.), racionális műszaki, szakmai szempontok mérlegelése alapján a pótlási csúcsok elnyújthatóak.

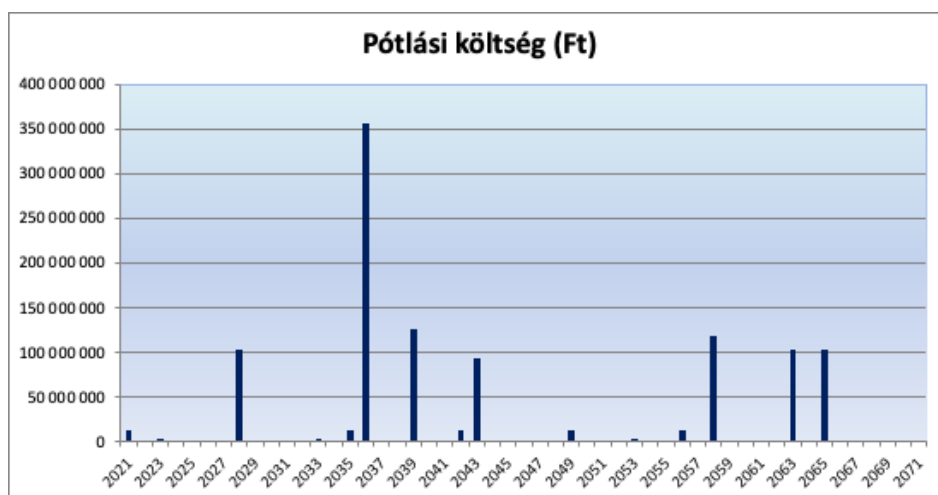
A vagyonleltár alapján lehetőség van a pótlási feladatokhoz szükséges források tervezésére is. A szükséges, ill. a számvitelileg megképezhető pótlási fedezet két féle megközelítésben számítható.

Az „Éves pótlási költség” az objektumok pótlási költsége és várható élettartama alapján számított érték. Az „Éves elszámolható amortizáció” a megállapított vagyonérték és a leírási kulcsok alapján számítható. Ez utóbbi maga a számvitelben elszámolható éves értékcsökkenés, mely a jövőbeni rekonstrukciók legfontosabb, belső fedezetét jelentheti. A pótlási, rekonstrukciós feladatokra rendelkezésre álló, illetve felhalmozható források konkrét mértékét a központi árhatósági döntések természetesen befolyásolhatják.

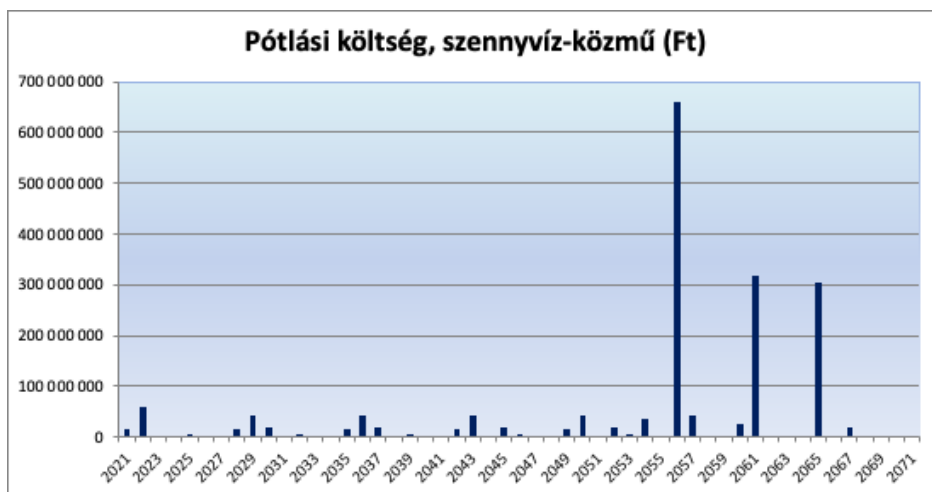
Az alábbi fejezetben ismertetjük a 2021-2071 évek közötti időszakban évenként jelentkező pótlási szükségletek (objektumok újraelőállítási vagy helyettesítési költségei) mértékét. A mellékelt részletes vagyonleltár alapján előállított alábbi információ tájékoztató jellegű.

A pótlási szükséglet alapvetően több objektumtípusból tevődik össze:

- vízműtelep/szennyvíztisztító telep építészeti, gépészeti, villamos- és irányítástechnika
- kutak építészete, gépészeti, villamos- és irányítástechnika
- víztorony építészeti, gépészeti, villamos- és irányítástechnika
- ivóvíz és szennyvíz gerinchálózat és házi bekötései,

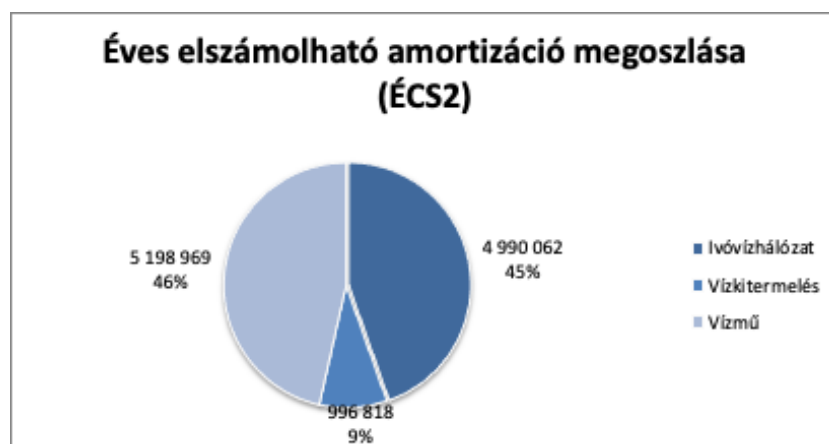
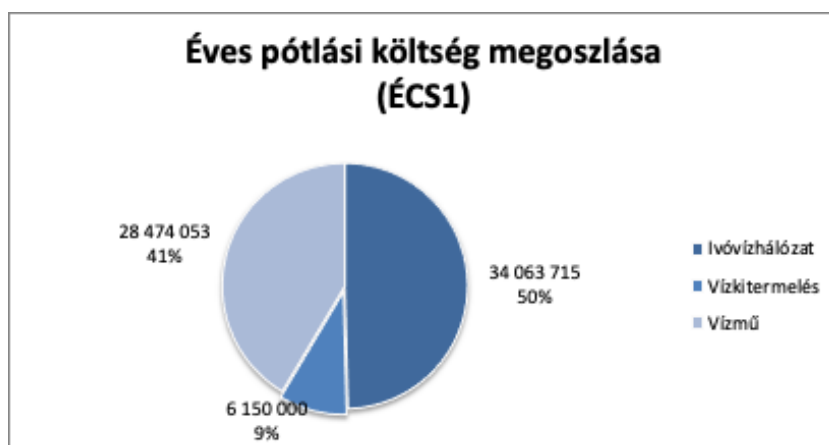


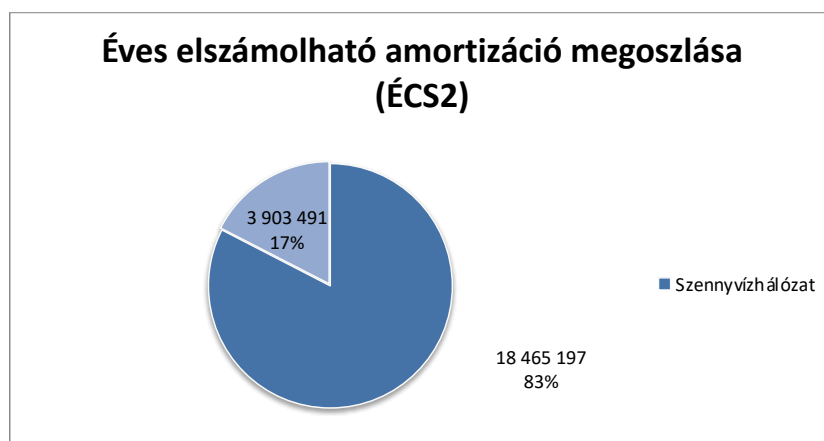
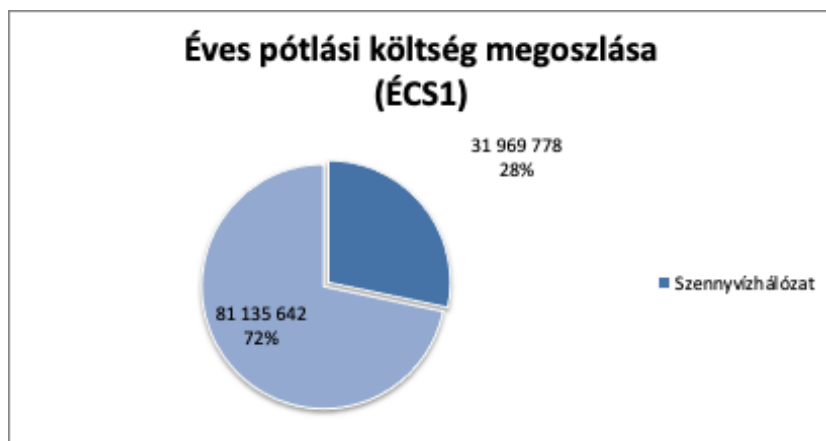
- szennyvíz átemelő építészete, gépészeti, villamos- és irányítástechnika.



A diagrammokról jól kivehető, hogy 2028-ban, 2056-ban az előző évekhez képest nagyságrenddel nagyobb pótlási igény fog jelentkezni, abból kifolyólag, hogy az 1986-ban, és 2006-ban épült hálózati szakaszok várhatóan ezekben az években érik el azt a műszaki állapotot, melynél már feltétlenül indokolt az átfogó rekonstrukció. A többi évben a gépészeti, elektromos berendezések cseréje/pótlása jelentkezik. A jelenlegi állapot szerint becsülhető pótlási tervet a mellékletben szerepeltetjük.

A jelen szakvélemény mellékletét képező vagyonelemtár alapján a pótlási fedezet kétféle megközelítésben számítható.





Az ÉCS1 (pótlási költség és a várható élettartam alapján) közelítőleg 69 millió és 113 millió Ft/év, valamint a számviteli törvény, illetve a számviteli politika alapján elszámolható éves értékcsökkenés mértéke, mely a jövőbeni rekonstrukciók belső fedezetét jelentheti – ÉCS2 (a megállapított vagyonérték és a leírási kulcs alapján) közelítőleg 11 millió és 22 millió Ft/év.

## Nyilatkozat

A vonatkozó hatályos jogszabályokban foglaltak alapján a G.L.L.A Kft. nevében kijelentem, hogy a

### **„Közművagyon-értékelési Szakvélemény**

#### **Szigetcsép Község ivóvíz- és szennyvíz-közmű vagyonértékének megállapítása”**

c. dokumentáció elkészítéséhez a közterületi víziközmű-hálózatra vonatkozó adatokat az Üzemeltető és a Megrendelő biztosította, azokat tovább nem vizsgáltuk, a szakvéleményünkben az adatszolgáltatásnak megfelelően használtuk fel. Figyelembe vettük az Üzemeltető és Megrendelő alapadat szolgáltatásait, és a műszaki vizsgálatok során a vonatkozó előírásokkal összhangban alkalmaztuk.

A szakvélemény elkészítéséhez szükséges egyeztetéseket elvégeztük, az állapotfelmérés műszaki tartalmú részeit az érdekeltekkel egyeztettük.

A vagyonértékelés módszertana megfelel az általános érvényű és eseti előírásoknak, a vonatkozó, nemzeti és ágazati szabványok előírásainak, az egyedi műszaki követelményeket meghatározó jogszabályoknak és szabályzatoknak, azoktól való eltérésre nem volt szükség.

Kijelentjük, hogy a vagyonértékelés során a következőket vettük figyelembe:

- 1/2002.(BK.8.) BM-EüM-FvM-GM-ISM-KöM-KÖVIM-NKÖM-OM-SZCSM közös minisztériumi irányelve
- víziközművek vagyonértékelésének szabályairól és a víziközmű-szolgáltatók által közérdekből közzeendő adatokról szóló 24/2013. (V.29.) NFM rendelet
- Az önkormányzati ingatlan vagyon nyilvántartásával és adatszolgáltatásával kapcsolatos feladatokról szóló 1026/2001. (III. 27.) Kormány határozat 2. pontjában és a helyi önkormányzatok tulajdonában lévő ingatlan vagyon nyilvántartási és adatszolgáltatási rendjéről szóló 147/1992. (XI. 6.) Korm. rendelet módosítására kiadott 48/2001. (III. 27.) Korm. rendelet 3. §-ának (2) és (3) bekezdésében foglaltak alapján – a Központi Statisztikai Hivatal bevonásával – az önkormányzati ingatlan vagyon egységes és egyedi értékeléséhez szükséges módszertan.

A vagyonértékelők teljes felelősséggel tartoznak az alábbiak garantálásáért:

- azért, hogy hozzáértő, képezett személyek, akiket tevékenységük folytatásától nem tiltottak el valamilyen tényleges, lehetséges, vagy észlelt érdekkonfliktus miatt, vagy pedig bejelentették, és helyreigazító lépéseket tettek a tervezett feladatok végrehajtása érdekében.
- azért, hogy megbízatásuk világosan megfogalmazásra került, egyértelmű megszövegezésben, valamennyi olyan feltételt megfogalmazván, amely a feladattal összefügg, a megbízatás

összhangban áll a Megrendelő igényeivel és a törvények, szabályok kényszerítő erejével, azt bizalmi felelősségvállalásnak vagy szakmai etikai ügynek tekintik, és arról mindkét fél kifejezetten megállapodott és új vagy ismételt utasítások elfogadását megelőzően.

A vagyoneértékelők teljes felelősséggel tartoznak az alábbiak garantálásáért:

- Diszkréció/bizalmasság - az értékelőknek minden dokumentumot és információt diszkréten kell kezelniük, és az információt csakis kizárólag a készítendő értékbecsléshez használják fel.
- Objektivitás – az értékelők kötelezve vannak arra, hogy az értékelést elfogulatlan és objektív módon készítsék el, a legjobb tudásuk és elgondolásuk szerint.
- Pártatlanság/függetlenség – az a tény, hogy az értékelőt javadalmazásért alkalmaznak nem zárja ki automatikusan a pártatlanságot és függetlenséget. Semmilyen személyes érdekük nem fűződik az értékelés tárgyát képező létesítményhez, és pártatlanságukat semmi sem befolyásolta.
- Technikai kompetencia – az értékelőknek a kapott utasítás alapján az értékelésre megvan a szükséges technikai jártasságuk, kompetenciájuk és tapasztalatuk.

A vizsgált ingatlan megállapított vagyoneértékének validitása feltételezi, és egyben megköveteli, hogy a környezeti adottságok drasztikusan ne változzanak, hasonlóan az ingatlan állagában változás ne álljon be (árvíz, földrengés, belvíz, súlyos környezetszennyezés, tűzkár, rongálás stb.).

Budapest, 2021. március 06.

aláírás

## Mellékletek

**1. számú melléklet: Vagyoneleltár (elektronikus formában)**

**2. számú melléklet: Pótlási terv (elektronikus formában)**