

Árváltozások elszámolása

Szerződéses (v)iszonyaink

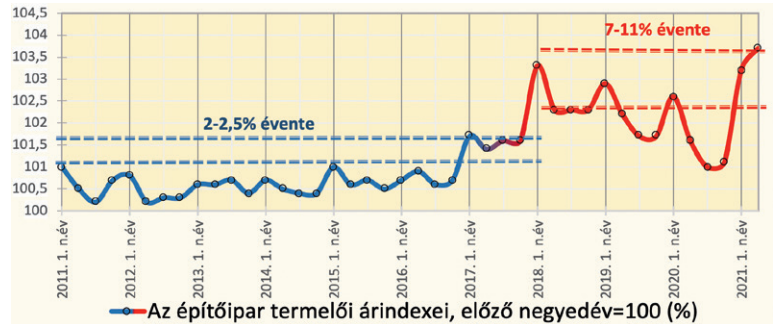
Minden szerződésnek legalább három alapvető tartalma van: a szerződéses ár, a műszaki tartalom és a határidő. Ez a három alapvető tartalom azonban szoros egységet alkot, az idő ugyanolyan fontos tényezője a szerződésnek, mint a műszaki tartalom. Napjainkban szokásos szerződéses elvárás az ajánlattevőktől, hogy a befejezési határidőre prognosztizált árakat adjanak. De a jelenlegi árváltozások „felborítják” az eddigi rendet.

Zsigmondi András

Költség- és árszínvonal-változások az utóbbi években

Hosszú éveken keresztül stagnáló, 2%-os éves infláció volt tapasztalható az építőiparban a KSH adatai szerint, majd 2017 eleje óta az építőipari termelői árak jelentős gyorsulással emelkedtek. Napjainkban az árváltozások jelentősen felgyorsultak, 10±1% éves szintre, egyes termékeknél árrobbanásról beszélhetünk (1. ábra).

Véleményem szerint a KSH adatai nem mutatják ki a vállalkozások valódi többletterheit, de más használható, konkrét árváltozási adat nem áll rendelkezésre. A hullámvölgyek nagysága sem a tényleges inflációtól függ, hanem az éppen esedékes uniós elszámolási és számlázási „hajlandóságtól”. A 2016–2017-ben megkezdett nagy projektek közül azok szenvedték el, és szenvedik el a legnagyobb veszteséget, amelyek külső körülmény,



vagy éppen a vírus helyzet következtében további késeltetéseknek részesei. Ezekben a szerződésben nem volt előre látható, hogy az infláció ilyen tartós és az elmúlt fél éves árrobbanás ilyen jelentős lesz.

Az árváltozások egyik alapvető oka a bérköltségek jelentős megváltozása. Az alábbi ábrán a 2016. december 31-i bázisról mutatjuk be az irányadó kormányrendeletekben megjelenő bérköltségeket, amelyek kétszer gyorsabban növekedtek, mint az átlagos építőipari termelői árak (2. ábra).

Fontos megjegyezni: az elmúlt fél, egy évben a tényleges bérköltségek ennél jelentősebb mértékben növekedtek.

Az anyagárak növekedésében kisebb súllyal jelentkezett a forint árfolyamának romlása (3. ábra).

Ebből nyomon követhető három olyan meghatározó időpont, amely az elszámolási szabályokban jelentőséggel bírhat:

- egyenletes inflációs piaci körülmények 2016. decemberig,

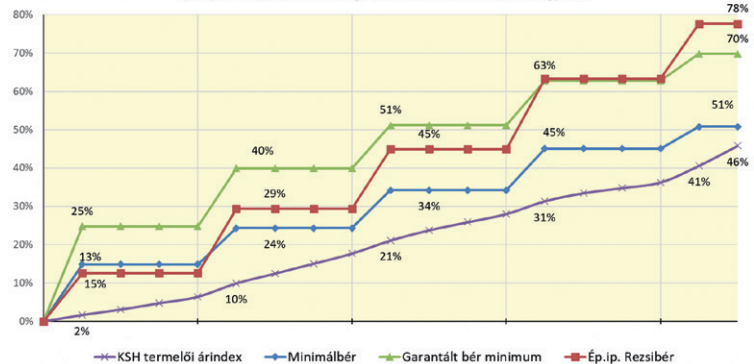
- gyorsuló építőipari inflációs időszak, közel egyenletes forintromlással, 2017. január és 2018. december között,
- gyorsuló infláció 2020. januártól napjainkig.

A három időszakban kötött szerződések eltérő kockázati terhelést kaptak árváltozások okán.

Szerződéses körülmények

A szerződés általában úgy rendelkezik, hogy az árakat szerződés időtartamára kell meghatározni, amely magába foglalja az árváltozások prognosztizációját a szerződés teljesítése során. Ebből a mai gyakorlat szerint „kibővített értelmezéssel” - szétválasztva az összefüggő elemeket - általában azt vezetik le, hogyha a határidő megváltozik, akkor új „szerződés időtartama” lép életbe, így az árak ugyanazok maradnak. (Több olyan példa található napjainkban, ahol 4 éves hosszabbítás esetén sem járulnak hozzá a szerződéses ár kiigazításához, e hibás értelmezés miatt, így 2024-

Építőipari infláció és bérköltség változása, 2017.01 - 2021.II. negyedév



ben is a 2016–2017-ben benyújtott ajánlati árakat kívánják alkalmazni.) Ezek az eljárások nem felelnek meg a „fair”, tisztességes szerződéses viszonyoknak, amely elveket a magyar törvények és EU-előírások is tartalmaznak. Külön szerződéses és jogszabályi intézkedés lenne szükséges az elmúlt egy évben létrejött árrobbanás kezelésére, mert ennek mértéke túlnő a reális vállalkozói kockázat mértékén. A részletszabályok, eljárási elvek, módozatok kidolgozása segíthetne a gazdaságvédelmi akciótervben megjelenő célok realizálásában.

A KSH által nyomon követett árindexek

Az építőipari termelői árindex - output árindex, annak az árnak a változását fejezi ki, amelyet az építető fizet a kivitelezőnek. Ez az árindex figyelembe veszi az építési folyamatban felhasznált költség tényezőket (anyag, munkaerő) árváltozását, a termelékenység változását. A KSH (Központi Statisztikai Hivatal) az alábbi használható indexet adja közre: „Az építőipar termelői árindexei, negyedéves.” Az ÉVOSZ által készített, piaci szereplők között végzett felmérés 2020. és 2021. februárban ennél magasabb inflációs kulcsokat vélelmez, viszont e felmérés mögött nincs konkrét összehasonlítható adat. A vállalkozók által érzékelt magasabb inflációs nyomás ellenére, számításra alkalmas adat csak a KSH-nál létezik.

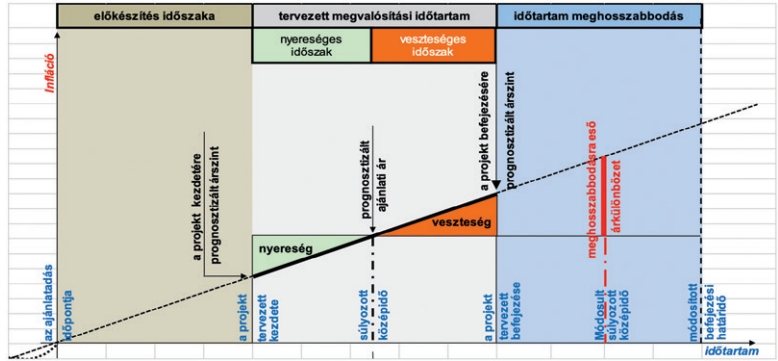
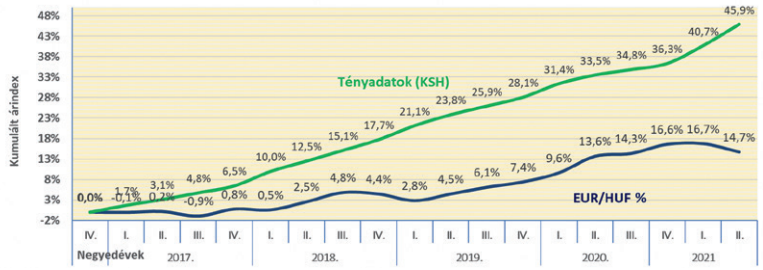
A szerződéses pénzügyi tervek és ütemtervek szinte mindig havi felbontással készülnek, de csak negyedéves inflációs adatok állnak rendelkezésre, ezekből azonban visszaszámítható a havi termelői árindex.

Az árváltozási költség meghatározása az ajánlati időszakban

Az árváltozások várható mértékét a kivitelezés időtartamára a vállalkozónak az ajánlat megtételekor kellett megbecsülnie, és azt be kellett építeni a szerződéses árba, a tervezett munkaütemezés és a vállalt befejezési határidő alapján. A megvalósítása során bekövetkező árváltozásokat a vállalkozó általában nem érvényesítheti.

Az építési időtartam alatt az költségek folyamatosan változnak, másképp hatnak a korai szakaszban épített szerkezetekre, mint azokra, amelyeket a projekt későbbi fázisában kell megvalósítani. A vállalkozó múltbeli tapasztalatok alapján becsüli (prognosztizálja) az árváltozások hatásait

Építőipari infláció és EUR/HUF százalékos változása, 2017.01 - 2020. II. negyedév



a különböző időpontokban megvalósított szerkezetek áaira, s végezetül csak egyetlen „középrat” ajánl meg. Egy olyan árat, amely fedezi valós kiadásait, és versenyképes a konkurens vállalkozók áraival.

A tervezett megvalósítási időtartamhoz, elméletileg, három ár kapcsolható:

- a projekt kezdési időpontjára,
- a projekt befejezési időpontjára,
- a súlyozott középidőhöz prognosztizált ár.

A 4. ábrán a prognosztizálás elvei összefoglalva láthatók.

Amikor a körülmények változása következtében a megvalósítás időtartama megnő, és a vállalkozó a későbbi teljesítésben nem vétkes, akkor jogosult lehet a későbbi kivitelezés miatt árkülönbözetre, azaz az inflációs növekedésre. Az inflációs árak a súlyponti időszakhoz tartozó ajánlati árhoz viszonyítandók és nem a munka befejezési időpontjához. Ha a vállalkozó a szerződéses határidőre nem tudja teljesíteni a szerződéses vállalását (például Covid miatt), akkor az időtartam megnövekedése következtében többletköltsége jelentkezik és ezt a többletköltséget valakinek viselnie kell.

Késedelmi idők számítása

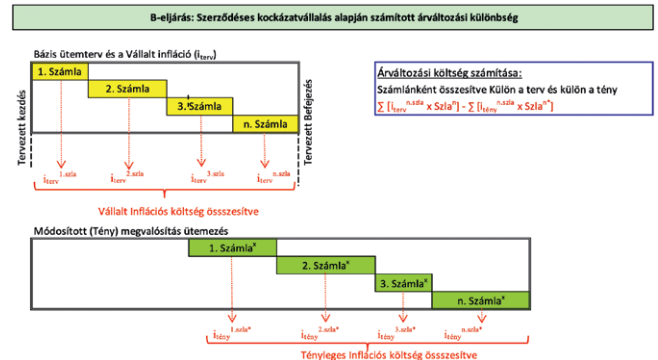
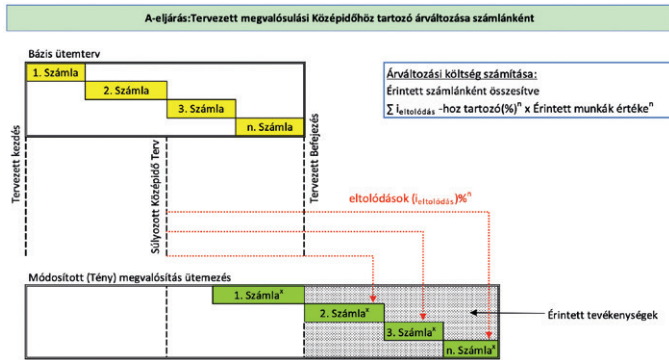
A kompenzálható időtartam számítása alapos műszaki vizsgálatot igényel, ugyanis egy esemény vagy körülmény későbbi bekövetkezése - a késleltetés - nem feltétlenül egyezik meg az okozott késedelemmel. Erre alkalmas módszer a kritikus út vizsgálata,

amelyet részletes ütemtervi vizsgálattal lehet elvégezni, de lehetőség van arra is, hogy kulcsponyi események vagy mérföldkövek késedelmét önállóan vizsgálják. Külön vizsgálatot igényel az ún. párhuzamos késedelmek értékelése. Ilyen esetekre alkalmas lehet a kritikus út vizsgálata, de értékelendő a párhuzamos késedelmek időbeni megelőzésének vizsgálata is.

Nincs kizárva osztott felelősség a felek között, amikor a megosztás százalékos meghatározása jelent alapos számítást és értékelést. Néhány megrendelő alkalmazza, az ún. „de minimis késedelem” szabályát, amikor csekély mértékű késleltetési idő esetén elfogadja a határidő módosítását, de erre nem kérhető pénzügyi kompenzáció.

Árváltozási hatások

A későbbi megvalósítás során a szerződésben eredetileg vállaltot képest magasabb költségszintű környezetbe helyeződnek át a projekthez tartozó, esetleg jelentős mennyiségű munkák. E munkákért eredetileg felszámolt ár már elavult, és a szerződésben eredetileg meghatározott árszint - a költségszint általános emelkedésére tekintettel - a többletköltségeket nem képes fedezni. A tisztességes szerződéses feltételek és Ptk. értelmében tulajdonképpen a vállalkozó jogosult a felelősségi körén kívül eső késedelem miatt felmerülő többletköltségének elszámolására, így a módosított ütemterve szerint



teljesülő munkák árváltozása miatt megnövekedett ellenérték különbözetére.

Az árváltozási többletköltség meghatározásának módjai

A többletköltség kiszámítására több eljárás létezik, itt 4-féle elszámolási módot ismertettünk.

„A” eljárás: tervezett megvalósulási középidőhöz tartozó árváltozás

A számítási eljárásban a középidőhöz tartozó időtartam eltolódáshoz tartozó infláció változás alapján számíthatók ki a többletköltségek. A képletet és számítási eljárást grafikus magyarázatát az ábra tartalmazza. A súlyozott középidő nem a projekt középtideje, hanem a pénzügyi tervben szereplő teljesítési időpontok és teljesítési értékek szorzatából előállítható dátum. Így az infláció hatásának kezdete is ettől az időponttól számítódik, és nem a munka kezdetétől vagy befejezésétől (5. ábra).

E számítási mód a legegyszerűbb az összes közül, természetesen az átlagolás miatt nem a legpontosabb, ugyanakkor sokkal korábban vezet eredményre mivel, a tényleges középidő után már meghatározható.

„B” eljárás: szerződéses kockázatvállalás alapján számított árváltozási különbség

A számítási eljárás abból a szerződéses „alapelvől” indul ki, hogy a vállalkozó vállalta a szerződés időtartama alatt bekövetkező árváltozás költségeit, az ütemterv alapján az eredeti szerződés időtartamán belül. Nem ismerjük, hogy a vállalkozó az ajánlat adás időpontjában mennyi inflációt feltételezett, tehát mennyi forintot „ért” ezen kockázat vállalása.

Utólag viszont már kiszámítható a kockázatvállalás forintosított értéke. Minden egyes időszak teljesítést meg kell szorozni az adott időpont tényleges inflációjával, és ezek összege volt a vállalkozó szerződéses árváltozási kockázatvállalása.

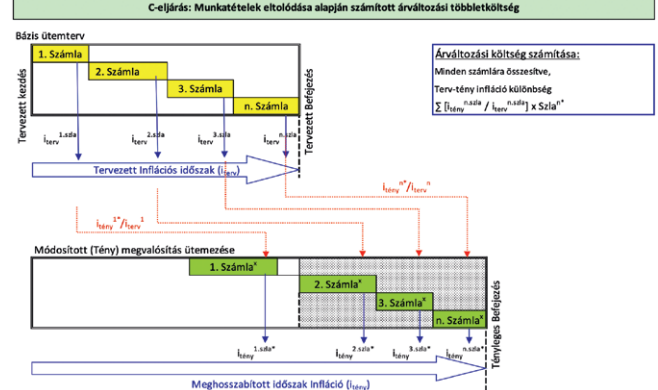
Ha ugyanezt a matematikai műveletsort elvégezzük a módosított ütemterv szerinti teljesítésekre, akkor megkapjuk a valóban felmerült inflációs költségeket. A két fenti összeg különbsége az árváltozási többletköltség. A számítási képletet és grafikus bemutatást (6. ábra).

Miután a szerződés módosítást a munka befejezése előtt „illik” megkötni, ezért ebben a számításban jövőbeni inflációs kulcsok szerepelnek, amelyek jól előre jelezhetők az Excel 2016 óta bevezetett „Előrejelzés” függvényével.

„C” eljárás: Munkatételek árváltozási többletköltsége

A harmadik számítási eljárás hasonlóan figyelembe veszi az ütemtervkülönbségeket, azzal tovább pontosítva, hogy minden egyes munkafolyamatra megállapítja a tervezett és tényleges árindexeket, és ezek különbségével (hányadosával) szorozza meg az adott teljesítés értékét (7. ábra).

Az eljárás pontosabb az előbbieknél, viszont szükséges hozzá, hogy a bázisütemterv már igen alapos felbontásban készüljön el, részletterv hiányában általában nem készül kellő időben. További hátránya az eljárásnak, hogy igen jelentős számítási műveletet tartalmaz egy nagyon részletes költségvetés esetén (pl. NIF, métróköltégvetések), és a részletesebb számítási eljárás időigénye nem jelent a pontosításban jelentős különbséget. E módszer hasonló alternatívája a mérföldkövek eltolódásának kalkulációja, ha a szerződés mérföldköves számlázási metódust határozott meg.



„D” eljárás: Tényleges árváltozási többletköltség

Sokszor felmerül az ún. „tényleges” árváltozási különbség kimutatása, ami gyakorlatilag nem komplex szerződésre teljesíthető:

- A módosított határidőben és a hozzá tartozó költségekben a feleknek előre kell(ene) megállapodni a Kbt. szerint, viszont a tényleges költségek csak utólag mutathatók ki, így ez a módszer csak tételelszámolású szerződésekben alkalmazható – utólagos, számlázáskori elszámolással, rögzített áras szerződésben nem.
- Részletes, összehasonlítható árajánlat nem áll minden esetben rendelkezésre, mivel a szakvállalkozók bevonása a projektekbe csak akkor történik, amikor a tényleges munkavégzésre sor kerül, következésképpen nem áll rendelkezésre teljes körű összehasonlítható előzetes árajánlat.

Esetenként készülnek „tényleges” jellegű kimutatások, de ezek megbízhatósága – a fenti okok miatt – nem pontosabb az előbb felsorolt módszereknél. Ugyanakkor ez a módszer jól alkalmazható az egyes anyag- vagy terméktípusokban megjelenő árváltozás értékének kiszámítására. Hangsúlyozzuk, jelen összeállítás a számítási módozatokat kívánja bemutatni, és nem jelenti a költség-többletek elszámolásának jogalapját.