



# Hyrje në konceptet e Menaxhimit të Pronës

Workshopi/punëtorja nr 4 – Pjesa v

**Keith Burwell –Ekonomist Rregullator**

Leaders in the design, implementation and operation of  
markets for electricity, gas and water.



 **MVV** Energie AG

*Edinburgh  
Economics*

# Kryesorja Fundamentale

*. . . .Drejtori do të ushtrojë dhe kryej detyrat dhe autorizimet e përmendura në nënseksionin (1) e lartë në mënyrën që ai e konsideron se është më së miri e llogaritur—*

*(a) të sigurojë që funksionet e një ndërmarrësi të ujit dhe të kanalizimit kryhen si duhet në secilën pjesë të Anglisë dhe Uellsit; dhe*

*(b) pa paragjykim të përgjithshëm të kapitullit (a) më lartë, të sigurojë që kompanitë që mbajnë funksionet nën kapitullin I të Pjesës II të këtij Dekreti si **sipërmarrësit e ujit dhe ujërave të zeza të mund (posaqërisht, me sigurimin e kthimit të arsyeshëm në kapitalin e tyre) të financojnë kryerjen e funksioneve si ndërmarrës të tillë.***

Burimi: Dekreti i Ujit 1989 Pjesa 1 - 7 (2)

# Zbërthimi i kostos

- Kostot Operacionale
- Investimi i kapitalit
  - Shërbimet bazë
  - Përmirësimi
    - Kualiteti
    - Nivelet e shërbimeve të përmirësuara
    - Bilansi I kërkesës së furnizimit
- Kthimi në kapital (profiti dhe kamata në kredi)

# Investimet kapitale (CAPEX)

Shpenzimet për secilin tip të pronës janë kategorizuar sipas qëllimit ose

- **Baza e furnizimit me shërbime**, që kërkohet të kryej nivelin e tashëm të shërbimeve për konsumatorë (baza e themeluar kohëve të fundit)
- **Përmirësimet** ku është një ngritje permanente në nivelin e tashëm të shërbimeve në një nivel të ri “bazë”

*Regulatory Accounting Guideline 2.03, OFëAT, 2003*

# Investimet kapitale (CAPEX)

**Përmirësimi** më tej është ndarë si vijon:

- **Kualiteti** ku kërkohen shpenzime për tu pajtuar me obligimet **e reja** (d.m. th. Që nga krijimi i shërbimeve bazë) ligjore në fuqi për obligimet në fuqi për kualitet.
- **Niveli i përmirësuar i shërbimeve** ku ndryshim të identifikuar, të matshëm dhe shkallë permanente në nivelin e përgjithshëm të shërbimeve të konsumatorët ekzistues mbi standardin e ofruar më parë.
- **Balansi furnizim/kërkesa** ku shpenzimet
  - Ofrojnë shërbime të ujit dhe ujërave të zeza për konsumatorët e rinj pa pa ndryshim të nivelit të tashëm të shërbimeve të konsumatorëve ekzistues; dhe/ose
  - Përshtat rritjen e përdorimit të ujit nga konsumatorët e tashëm në nivelin e tashëm të shërbimeve.

*Regulatory Accounting Guideline 2.03, OFëAT, 2003*

# Trajtimi konvencional kontabilues i CAPEX

- Investimi kapital I mbuluar përmes masave të amortizimit
- Në përgjithësi I pranueshëm nëse jeta e pronave reflekton jetën reale
- I pranueshëm nëse investimet janë pjesë e vogël e kostos së përgjithshme
- Mund të përdor amortizimin historik nëse jeta e pronave është e shkurtër (5 deri 10 vjet)

# Problemi i infrastrukturës së furnizimit me ujë

- Shumë kapital intenzive (amortizimi konvencional mund të jetë sa 40% e kostos totale)
- Pronat jetëgjata (më shumë se 50 vjet) dhe për këtë të prira për efektet e inflacionit
- Jetëgjatësia e pacaktuar e pronës (posaqërisht për pronat nën tokë)

# Zgjidhja e infrastrukturës së pronës

- **Zgjidhja**

- Mos llogarit amortizimin për pronat nëntokësore, d.m.th. Vlerat e pronave janë mirëmbajtur në përjetësi
- Alternativisht, të gjitha shpenzimet e kapitalit për riparime dhe zëvendësimin e pronave të tashme nëntokësore trajtohen si shpenzime operacionale
- Ndonjë pronë e re për zgjerimin e shërbimeve trajtohet si investim kapitali

- **Përparësitë**

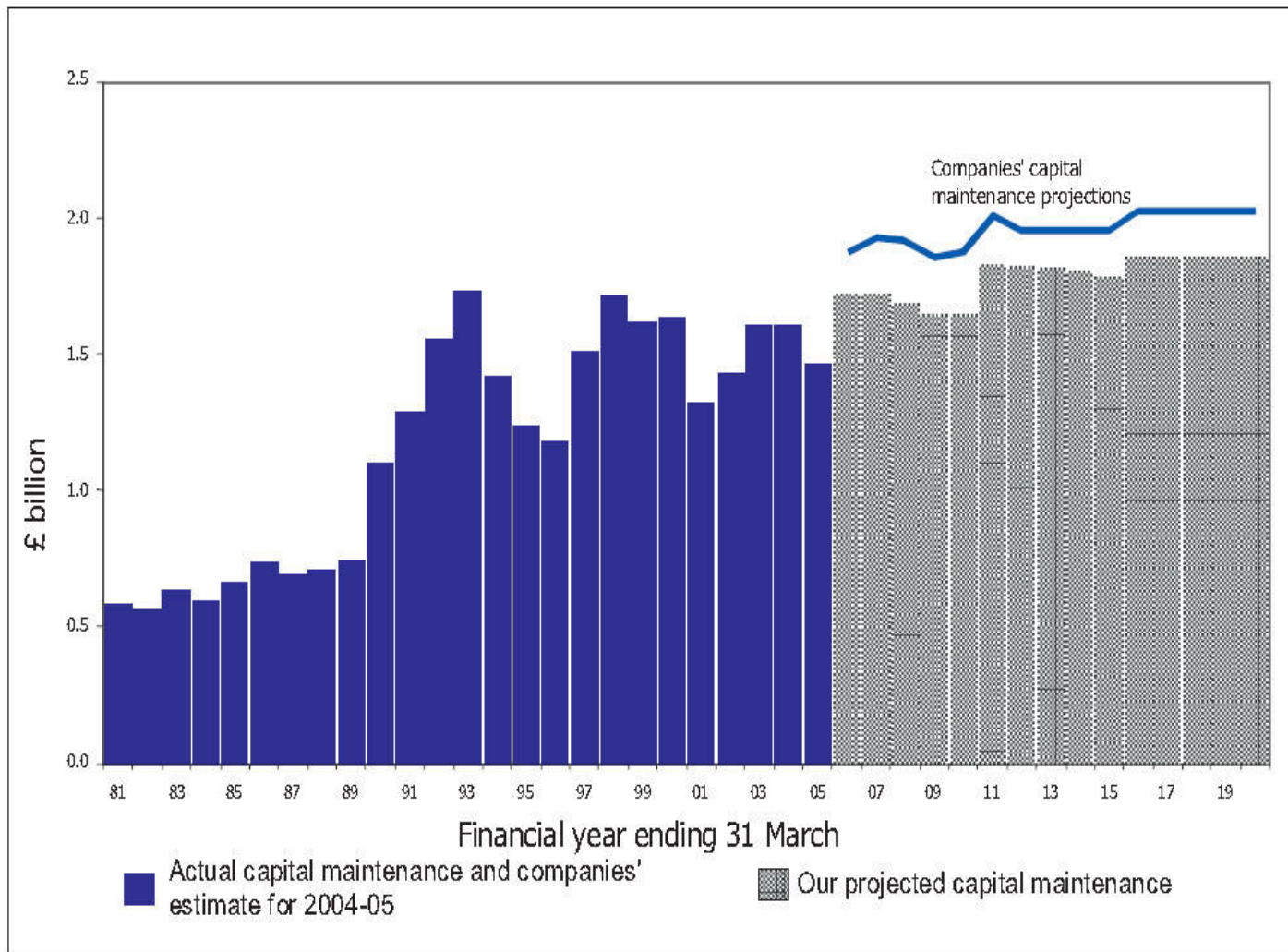
- Thjeshtësia
- Më saktë; lehtë të parashikohen shpenzimet e ardhshme për pronat nëntokësore se sa të përcaktohet jeta reale e përdorshme
- Kontroll i përmirësuar i menaxhimit; më lehtë të ndahen buxheti për riparime dhe rigjenerime



# Pronat nëntokësore - implikimet

- Vlera e pronave mirëmbahet në përjetësi
- Çka ka pritur të fitojë operatori nga masat e amortizimit që ti kthehen prapa nga kostot operative
- Të njohur si 'Pagesat e Përtrirjes së Infrastrukturës'

# Projeksionet e mirëmbajtjes së kapitalit



# Nevoja për burime të ardhurash

- Kërkesat totale për burime të të ardhurave të bëra nga:
  - Shpenzimet Operative (neto nga efikasiteti)
  - Amortizimi i tashëm i kostos ku aplikohen
  - Pagesat për përtërirjen e infrastrukturës ku aplikohen
  - Kthimi në kapital
  - Taksat dhe kostot tjera

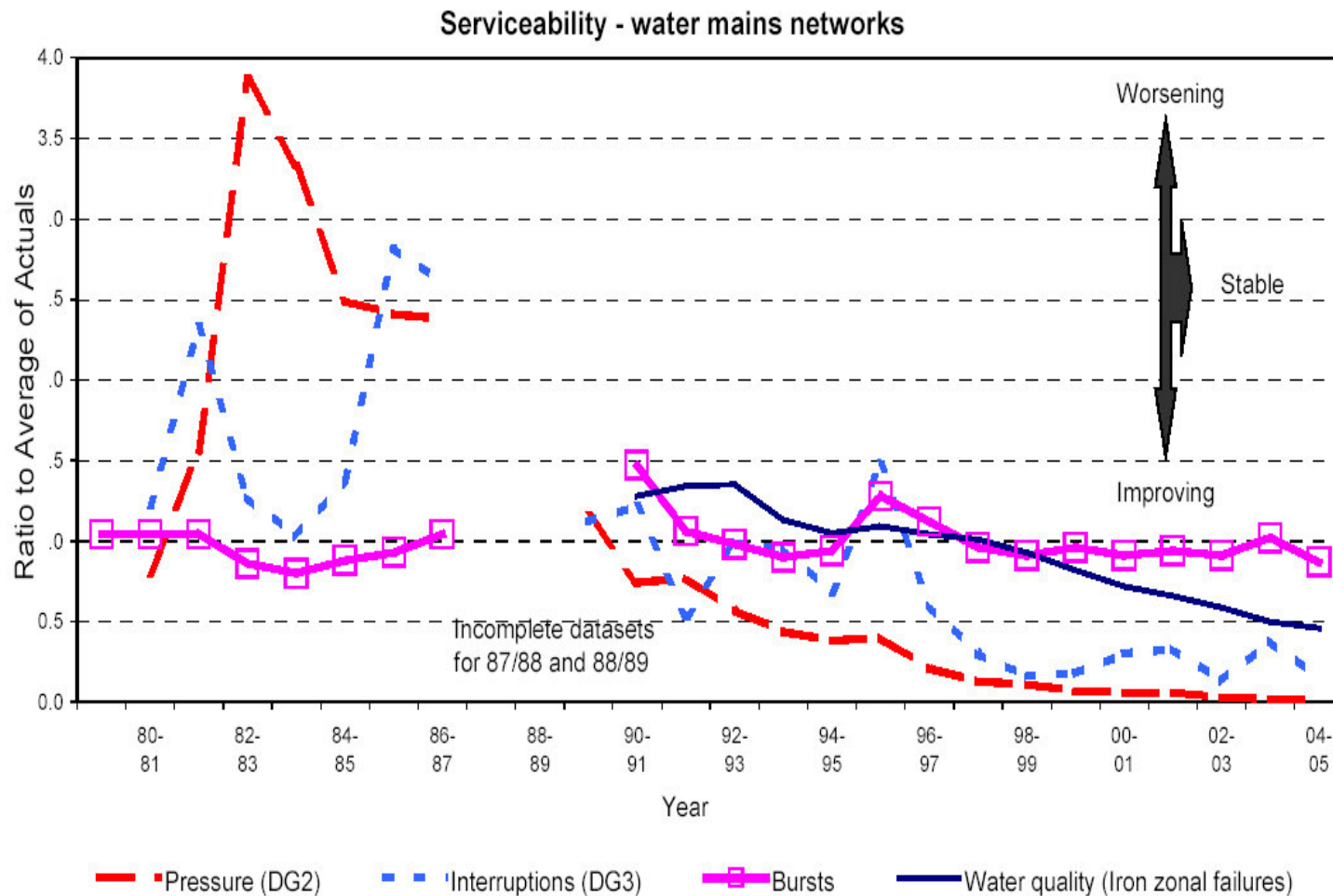
# Zotësia e shërbimeve & menaxhimi i pronës

- Interesi primar i rregullatorit
  - Çmimi
  - Shërbimi për konsumatorë
- Rregullatori nuk fokusohet në prona dhe gjendjen e tyre por çka mund të na japin ato

# Çka mendohet me shërbime stabile

- Shërbimet në vijë me nivelin referues të shërbimeve dhe mundësisht të mbeten ashtu
- Niveli referues është niveli më i mirë historik
- Kjo nuk do të thotë shërbim i kënaqshëm

# Performanca e shërbimeve



Note: The trend in bursts (emboldened line) provides the strongest guide to the state of the assets

# Implikacionet për çmimet

- Investimi aktual më i ultë se masat e amortizimit
- Mban çmimet ultë në afatin e shkurtë  
Por
- Çmimet në afatin e gjatë jo të sigurta
  - Perceptim por në praktikë jo-real