

REGULAMIN
przejmowania sieci wodociągowych i kanalizacyjnych zlokalizowanych na terenie działania
PGK sp. z o.o. w Przyszowicach

§ 1

[Przedmiot regulacji]

1. Niniejszy regulamin określa zasady przejmowania przez PGK od uprawnionych podmiotów urządzeń wodociągowych lub kanalizacyjnych, zlokalizowanych na terenie gminy, włączonych do systemu wodociągowo – kanalizacyjnego PGK.
2. Nie będą przedmiotem przejęcia przyłącza wodociągowe i kanalizacyjne oraz urządzenia kanalizacji deszczowej, przydomowe oczyszczalnie i przydomowe przepompownie ścieków a także ujęcia wód powierzchniowych i podziemnych, studnie publiczne
3. Regulamin stosuje się odpowiednio do procedury przejmowania urządzeń na wniosek PGK.

§ 2

[Słowniczek]

Użyte w treści niniejszego Regulaminu pojęcia oznaczają:

- 1) **PGK** – Przedsiębiorstwo Gospodarki Komunalnej sp. z o.o. w Przyszowicach /44-178/ przy ul. Karola Miarki 1,
- 2) **gmina** – Gmina Gierałtowice;
- 3) **uprawniony podmiot** – osoba fizyczna, osoba prawna albo jednostka organizacyjna nie posiadająca osobowości prawnej, nie będąca jednostką samorządu terytorialnego, przedsiębiorstwem wodociągowo – kanalizacyjnym albo spółką wodną, która wybudowała urządzenie wodociągowe lub kanalizacyjne i pozostaje jego właścicielem, uprawniona do przekazania sieci wodociągowych i sieci kanalizacyjnych na podstawie art. 31 ustawy z dnia 07/06/2001 o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (tekst jednolity: Dz. U. z 2018 roku, poz. 1152 z późn. zm.) oraz art. 49 § 2 ustawy z dnia 23/04/1964 – Kodeks cywilny (tekst jednolity: Dz. U. z 2018 roku, poz. 1025 z późn. zm.);
- 4) **wnioskodawca** – uprawniony podmiot, występujący z wnioskiem o przejęcie;
- 5) **wniosek** – pisemne wystąpienie o przejęcie urządzenia, zgodny z ustalonym i obowiązującym w PGK wzorem;
- 6) **przejęcie urządzenia** – zawarcie umowy cywilnoprawnej w wyniku, której PGK nabywa prawo własności przejmowanego urządzenia;
- 7) **sieć** – przewody wodociągowe lub kanalizacyjne wraz z uzbrojeniem i urządzeniami, którymi dostarczana jest woda lub którymi odprowadzane są ścieki, będące w posiadaniu PGK;
- 8) **urządzenia wodociągowe** – sieci wodociągowe, urządzenia regulujące ciśnienie wody;
- 9) **urządzenia kanalizacyjne** – sieci kanalizacyjne, oraz sieciowe przepompownie ścieków;
- 10) **przyłącze wodociągowe** – odcinek przewodu łączącego sieć wodociągową z wewnętrzną instalacją wodociągową w nieruchomości odbiorcy usług wraz z zaworem za wodomierzem głównym;
- 11) **przyłącze kanalizacyjne** – odcinek przewodu łączącego wewnętrzną instalację kanalizacyjną w nieruchomości odbiorcy usług z siecią kanalizacyjną, za pierwszą studzienką, licząc od strony budynku, a w przypadku jej braku do granicy nieruchomości gruntowej.

§ 3

[Zasada ogólna]

1. Na pisemny wniosek podmiotów uprawnionych, które wybudowały z własnych środków sieci wodociągowe lub kanalizacyjne zlokalizowane na terenie działania PGK, PGK może nabyć ww. urządzenia na zasadach wynikających z niniejszego Regulaminu.
2. Nabycie urządzeń przez PGK następuje odpłatnie. Nabycie może nastąpić nieodpłatnie, jeśli wnioskodawca o to wnosi lub jeśli po złożeniu wniosku a przed zawarciem umowy wyrazi na to zgodę.

§ 4

[Wszczęcie procedury]

1. Procedurę przejmowania urządzeń inicjuje uprawniony podmiot składając pisemny wniosek w siedzibie PGK lub przesyłając go pocztą listem poleconym na adres siedziby PGK z dopiskiem „Wniosek o przejęcie urządzeń”.
2. Jeżeli urządzenie stanowi współwłasność kilku podmiotów, składają one jeden wniosek. Wniosek podpisują wszyscy współwłaściciele. Do wniosku może być załączone pełnomocnictwo podpisane przez wszystkich współwłaścicieli (potwierdzone notarialnie lub osobiście przez uprawnionego pracownika PGK), wskazujące osobę, która będzie ich reprezentować w postępowaniu i zawrze w ich imieniu umowę.
3. Do wniosku winny być załączone dokumenty i oświadczenia, potwierdzające, iż wnioskodawca ma prawo rozporządzać urządzeniem, świadczące o wybudowaniu urządzenia zgodnie z prawem, wydanymi technicznymi warunkami przyłączenia, projektem oraz zasadami sztuki budowlanej.
4. Wszystkie dokumenty niezbędne dla rozpoznania wniosku wnioskodawca składa w oryginale lub poświadczonej za zgodność z oryginałem kopii.
5. W przypadku złożenia dokumentów w poświadczonych za zgodność z oryginałem kopiach, wnioskodawca zobowiązany jest okazać oryginały dokumentów osobie przyjmującej wniosek w chwili jego złożenia. W przypadku, gdy wniosek zawierający kopie składany będzie za pośrednictwem poczty, wnioskodawca zobowiązany jest do okazania oryginałów niezwłocznie na żądanie PGK.
6. We wniosku wnioskodawca zobowiązany jest do wskazania adresu e-mail, służącego do wymiany korespondencji.
7. Wnioskodawca wskazuje we wniosku podmioty/osoby, które wystąpiły do niego z prośbą o przyłączenie się do urządzenia, jak również przekazuje informacje o otrzymanych od nich ofertach oraz o zawartych przez siebie przed złożeniem wniosku umowach (w tym zawartych bez formy pisemnej) w tym zakresie i o otrzymanym lub zastrzeżonym na przyszłość wynagrodzeniu za przyłączenie się do urządzenia.
8. Wszelkie koszty związane z pozyskaniem wymaganych dokumentów i oświadczeń, jak również dokumentacji uzupełniającej, ponosi wnioskodawca.

§ 5

[Wymiana korespondencji w toku procedowania wniosku]

1. Z zastrzeżeniem zapisu § 4 ust. 5, po złożeniu wniosku, wymiana wszelkiej korespondencji pomiędzy wnioskodawcą a PGK następuje za pośrednictwem adresu e-mail, o którym mowa w § 4 ust 6.
2. Wnioskodawca zobowiązany jest do poinformowania PGK o zmianie adresu e-mail, pod rygorem uznania skuteczności doręczenia korespondencji kierowanej przez PGK do wnioskodawcy na dotychczasowy adres.
3. Korespondencję przeznaczoną dla PGK, wnioskodawca przesyła na adres e-mail: biuro@pgkprzyszowice.pl.

§ 6

[Formalna ocena wniosku]

1. Wniosek uważa się za złożony z chwilą jego wpływu do PGK. Dotyczy to również wniosków składanych za pośrednictwem poczty. Adnotację o dacie wpływu PGK umieszcza na wniosku.
2. PGK dokonuje formalnej oceny prawidłowości złożonego wniosku w terminie **1 [jednego] miesiąca** od jego wpływu.
3. Jeżeli wniosek nie jest zgodny z ustalonym i obowiązującym w PGK wzorem lub zawiera braki uniemożliwiające nadanie mu biegu, jak również nie zawiera wszystkich niezbędnych do jego rozpoznania dokumentów, PGK wzywa wnioskodawcę do jego uzupełnienia, wskazując braki, do jakich uzupełnienia zobowiązany jest wnioskodawca. Wniosek niezawierający wskazania

adresu e-mail, o którym mowa w § 4 ust. 6 pozostawia się bez rozpoznania, bez wzywania o jego uzupełnienie.

4. W przypadku wątpliwości PGK, co do prawdziwości, kompletności lub rzetelności informacji, o której mowa w § 4 ust. 7, PGK wzywa wnioskodawcę do złożenia dodatkowych wyjaśnień lub stosownego oświadczenia. Składając wniosek, wnioskodawca upoważnia i wyraża zgodę na przeprowadzenie w tym zakresie przez PGK czynności sprawdzających, w tym również do wystąpienia na podstawie udzielonej zgody i niniejszego zapisu do wszystkich osób, których może to dotyczyć, z prośbą o udzielenie informacji o okolicznościach, o których mowa w § 4 ust. 7. Weryfikacja prowadzona jest przez PGK również na podstawie własnych dokumentów, w szczególności zaś dokumentacji związanej ze składanymi wnioskami o wydanie warunków technicznych przyłączenia.
5. Wnioskodawca zobowiązany jest do uzupełnienia wniosku w terminie **14 [czternastu] dni** od dnia otrzymania korespondencji e-mail zawierającej wezwanie do uzupełnienia.
6. Zapisy ust. 3 i 5 stosuje się również w przypadku, o którym mowa w § 4 ust. 5 zdanie drugie.
7. Wniosek, który nie został uzupełniony w terminie, pozostawia się bez rozpoznania.
8. PGK informuje wnioskodawcę o przyjęciu wniosku do rozpoznania, który przeszedł proces kontroli formalnej lub o jego pozostawieniu bez rozpoznania w terminie **14 [czternastu] dni** od dnia upływu terminu przewidzianego na formalną ocenę wniosku, o którym mowa w ust. 2 lub od dnia upływu terminu przewidzianego na uzupełnienie wniosku, o którym mowa w ust. 5.
9. PGK zastrzega sobie prawo rozpoznania wniosku zawierającego braki, jeżeli jego braki lub nieuzupełnienie braków w terminie pozostają wynikiem trudnych do przewyżnienia dla wnioskodawcy trudności. W takim przypadku PGK przekazuje wnioskodawcy informacje o przyjęciu wniosku do rozpoznania w terminie **14 [czternastu] dni** od dnia upływu terminu do jego uzupełnienia.

§ 7

[Skutki złożenia wniosku]

1. Wniosek wywołuje skutki z datą jego wpływu do PGK.
2. Wniosek, którego braki wnioskodawca uzupełnił w terminie lub o którego rozpoznaniu pomimo braków PGK poinformował wnioskodawcę (w trybie § 6 ust. 9), poczytuje się za złożony w dacie pierwotnego wpływu.
3. Wniosek zawierający braki, których wnioskodawca nie uzupełnił zgodnie z wezwaniem, nie wywołuje żadnych skutków.
4. W momencie wpływu wniosku wnioskodawca zobowiązany jest powstrzymać się od wszelkich działań faktycznych i prawnych, które związane są z wnioskowanym do przejęcia urządzeniem. W szczególności wnioskodawca zobowiązany jest niezwłocznie do informowania PGK o ofertach otrzymanych przez niego po złożeniu wniosku od podmiotów ubiegających się o przyłączenie do urządzeń będących przedmiotem wniosku.
5. Z chwilą złożenia wniosku wnioskodawca zobowiązuje się nie zawierać żadnych umów, związanych z przyłączeniem innych podmiotów do jego urządzenia, co do którego złożył wniosek, jak również zobowiązuje się nie pobierać żadnego wynagrodzenia z tego tytułu oraz z tytułu zawartych uprzednio przez siebie umów/porozumień.

§ 8

[Rozpoznanie wniosku]

1. Wnioski będą rozpatrywane według kolejności wynikającej z daty ich wpływu, z zastrzeżeniem zapisów ust. 2 i 3.
2. W pierwszej kolejności rozpoznawane będą wnioski o nieodpłatne przejęcie urządzeń.
3. PGK uprawnione jest do rozpoznania z pominięciem zasady, o której mowa w ust. 1, również wniosków dotyczących urządzeń, które:
 - a) z racji swojego umiejscowienia geograficznego, mają strategiczne znaczenie dla rozwoju i przychodów spółki;

- b) mają szczególne znaczenie z uwagi na wykonywane przez PGK zadania własne Gminy w zakresie zaopatrzenia ludności w wodę i odprowadzania ścieków;
 - c) objęte były planami inwestycyjnymi PGK.
4. Wniosek winien zostać rozpatrzony w terminie **3 [trzech] miesięcy** od daty przekazania przez PGK wnioskodawcy, zgodnie z § 6 ust. 8, informacji o jego przyjęciu do rozpoznania.
 5. W przypadku braku możliwości rozpoznania wniosku w terminie, o którym mowa w ust. 4, PGK informuje wnioskodawcę o tym fakcie, wskazując dodatkowy termin na jego rozpoznanie. Termin rozpoznania wniosku może być wydłużony nie więcej niż o **2 [dwa] miesiące**. PGK zobowiązany jest do przesłania wnioskodawcy informacji w tym zakresie przed upływem terminu, o którym mowa w ust. 4.
 6. W terminie przewidzianym dla rozpoznania wniosku, PGK zaprasza do negocjacji dotyczących ceny oraz pozostałych warunków nabycia.
 7. Informacja o sposobie rozpoznania wniosku określa:
 - a) wartość urządzenia obliczoną na podstawie przyjętego przez PGK algorytmu (wartość algorytmiczna);
 - b) wartość otrzymanych/uzyskanych przez wnioskodawcę lub zastrzeżonych na przyszłość na jego rzecz wynagrodzeniu od osób trzecich za przyłączenie się do urządzenia;
 - c) proponowaną cenę nabycia, obliczoną stosownie do zapisu § 9;
 - d) termin, w jakim ma nastąpić zapłata wynagrodzenia za przejmowane urządzenia.
 8. W przypadku niespełnienia przez uprawniony podmiot któregokolwiek z warunków technicznych i formalnych w świetle właściwych przepisów prawa może nastąpić odmowa przejęcia urządzeń.

§ 9

[Cena]

1. Cena przejęcia w żadnym wypadku nie może przekroczyć łącznej sumy wydatków poniesionych na budowę sieci.
2. Wartość przejmowanych urządzeń będzie określona „Algorytmem określania wartości zewnętrznych sieci wodociągowych i zewnętrznych sieci kanalizacyjnych położonych na terenie obsługiwanym przez Przedsiębiorstwo Gospodarki Komunalnej sp. z o.o. w Przyszowicach, na potrzeby procedury ich nabycia od osób fizycznych lub prawnych, które wybudowały te sieci z własnych środków i są ich właścicielami”, a stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszego Regulaminu. Dla sieci kanalizacji sanitarnej tłocznej wartość przejmowanych urządzeń będzie określona przez rzeczoznawcę majątkowego z uwzględnieniem zapisów załącznika nr 1.
3. Jeżeli wnioskodawca przed dniem złożenia wniosku otrzymał/uzyskał od osób trzecich wynagrodzenie z tytułu przyłączenia się tych osób do jego urządzenia, względnie zastrzegł umownie lub faktycznie takie wynagrodzenie na przyszłość, wartość algorytmiczna jest pomniejszana o wartość otrzymanych/uzyskanych lub zastrzeżonych na przyszłość wartości.
4. Proponowana cena przejęcia stanowi różnicę wartości algorytmicznej oraz wartości, o których mowa w ust. 3.
5. Jeżeli różnica pomiędzy wartością algorytmiczną a wartością, o której mowa w ust. 3 jest ujemna, własność urządzeń przejmowana jest przez PGK nieodpłatnie.
6. Umowna wartość/cena przejmowanych urządzeń jest wartością brutto (zawiera podatek VAT).

§ 10

[Negocjacje ceny i warunków przejęcia]

1. PGK uprawnione jest do prowadzenia z wnioskodawcą negocjacji w sprawie ustalenia warunków przejęcia oraz ceny.
2. Negocjacje powinny zostać przeprowadzone w terminie **1 [jednego] miesiąca**, od dnia rozpoznania wniosku.
3. W wyniku negocjacji możliwe jest ustalenie w szczególności:
 - a) rozłożenia zapłaty ceny na raty;

- b) rozliczenia ceny z przyszłymi zobowiązaniami wnioskodawcy względem PGK, wynikającymi z umowy łączącej wnioskodawcę z PGK o zaopatrzenie w wodę i odbiór ścieków;
- c) przejęcia własności urządzeń nieodpłatnie;
- d) obniżenia ceny nabycia;
- e) momentu przejęcia, jeśli ma być inny, niż wynikający z zapisów niniejszego Regulaminu oraz zawartej umowy, zwłaszcza zaś, jeśli ma się to wiązać z innym momentem przejścia ryzyka za urządzenia na PGK.

§ 11

[Limity wydatków na realizację przejęć]

1. W danym roku kalendarzowym (obrachunkowym), PGK będzie zawierać z wnioskodawcami umowy wyłącznie do wysokości limitu kwoty przeznaczonej w danym roku do wydatkowania na ten cel, określoną w planie zadań inwestycyjnych, zatwierdzonym przez Zarząd PGK.
2. Zarząd PGK informuje za pośrednictwem swojej strony internetowej oraz poprzez wywieszenie odpowiedniej informacji w siedzibie spółki i Urzędzie Gminy o wysokości limitu, o którym mowa w ust. 1. Informacja publikowana jest najpóźniej do dnia 30 listopada roku poprzedzającego rok, którego dotyczy limit.

§ 12

[Zawarcie umowy]

1. Po przeprowadzeniu procedury przewidzianej zapisami niniejszego Regulaminu, PGK przedkłada wnioskodawcy projekt umowy przejęcia urządzeń. Umowa zawierana jest na przyjętym do stosowania przez Zarząd PGK wzorze, stanowiącym załącznik nr 2 do niniejszego Regulaminu.
2. Jeżeli w wyniku negocjacji z wnioskodawcą wprowadzone zostały zmiany w treści umowy, ostateczny projekt przedkładany jest wnioskodawcy po weryfikacji umowy przez służby prawne PGK oraz po uzyskaniu zgody Zarządu na wprowadzenie zmian.
3. Umowa określa w szczególności: datę i miejsce zawarcia umowy, strony umowy, szczegółowe określenie przedmiotu przejęcia (techniczny opis sieci), wysokość ceny sprzedaży sieci oraz oświadczenie wnioskodawcy, iż zawarcie umowy zaspokaja wszelkie jego roszczenia z tytułu przejęcia sieci.
4. Umowa zawierana jest w formie pisemnej.
5. Zawarcie umowy przenosi na PGK wszelkie posiadane uprawnienia z tytułu rękojmi i gwarancji przysługujące wobec podmiotów, które wybudowały urządzenie.
6. Wszelkie koszty zawarcia umowy, w tym podatek od czynności cywilno-prawnych, ponosi wnioskodawca.

§ 13

[Przejęcie własności urządzeń]

1. Wydanie i przejście na PGK własności urządzeń następuje z chwilą podpisania umowy. Z tą też chwilą, stosownie do treści art. 548 Kodeksu cywilnego, na PGK przenoszone są korzyści i ciężary związane z urządzeniem oraz niebezpieczeństwo przypadkowej utraty lub jego uszkodzenie.
2. Wydanie urządzeń potwierdzone jest stanowiącym załącznik do umowy, podpisanym przez strony, protokołem zdawczo – odbiorczym.

§ 14

[Służebność]

1. W terminie **90 [dziewięćdziesięciu] dni** od dnia zawarcia umowy, wnioskodawca zobowiązuje się do nieodpłatnego ustanowienia na rzecz PGK służebności przesyłu na nieruchomościach, na których posadowione są przejmowane urządzenia. Przekroczenie tego terminu skutkuje przesunięciem terminu zapłaty o czas przekroczenia.

2. Obowiązek poczytuje się za wykonany również w razie przedłożenia przez wnioskodawcę odpisu złożonego w powyższym terminie wniosku z prezentatą odpowiedniego sądu wieczystoksięgowego.

§ 15

[Realizacja umów]

1. Umowy realizowane są przez PGK z uwzględnieniem limitów, o których mowa w § 11 ust. 1.
2. Umowy, których wartość nie przekracza lub jest równa **10.000,00 zł** [słownie: *dziesięć tysięcy złotych i 00/100*] realizowane są jednorazowo, z zastrzeżeniem zapisów § 10 ust. 3 lit. a).
3. Zawierając umowę PGK wskazuje wnioskodawcy prognozowany termin realizacji umowy, który nie może być dłuższy niż **10 [dziesięć] lat**.
4. Umowy, o których mowa w ust. 2 realizowane są nie później niż w ciągu **3 [trzech] lat** od ich zawarcia.
5. PGK ma prawo do wydłużenia terminu realizacji umowy, jednak nie dłużej niż o **3 [trzy] lata** wyłącznie w wyjątkowych sytuacjach, podyktowanych jej sytuacją ekonomiczną, w szczególności wówczas, gdy realizacja umów miałaby lub mogłaby mieć wpływ na płynność spółki.
6. PGK ma prawo realizowania w pierwszej kolejności umów dotyczących urządzeń, o których mowa § 8 ust. 3.
7. PGK aktualizuje corocznie listę umów oczekujących na realizację. Osoba, która zawarła umowę przejęcia ma prawo do uzyskania informacji o stanie realizacji dotyczącej jej umowy.
8. Jeżeli z uwagi na okoliczności, o których mowa w ust. 6 lub w przypadku braku możliwości przeznaczenia na realizację umów odpowiedniej kwoty, względnie, gdy ilość zawieranych umów przekracza możliwości finansowe PGK, następują zmiany terminu realizacji umowy, PGK informuje o tym fakcie zainteresowanego, wskazując nowy, prognozowany termin jej realizacji.
9. Jeżeli wnioskujący zalega wobec PGK z płatnościami za usługi świadczone na jego rzecz przez PGK, wówczas PGK rozliczy zapłatę poprzez odpowiednią kompensatę z zaległością wobec Spółki.

§ 16

[Postanowienia końcowe]

1. Regulamin wchodzi w życie z dniem 1 listopada 2019 roku.
2. Wnioski złożone przed dniem wejścia w życie Regulaminu rozpoznaje się z chwilą wejścia w życie Regulaminu stosownie do jego zapisów.

PRZES ZARZĄDU

Piotr Rak

Załącznik nr 2
do Regulaminu przejmowania sieci wodociągowych
i kanalizacyjnych zlokalizowanych na terenie działania
PGK sp. z o.o. w Przyszowicach



**PRZEDSIĘBIORSTWO GOSPODARKI
KOMUNALNEJ SP. Z O.O.
44-178 Przyszowice, ul. K. Miarki 1**

UMOWA NR

PRZENIESIENIA WŁASNOŚCI URZĄDZEŃ WODOCIĄGOWYCH/KANALIZACYJNYCH

zawarta w dniu __/__/2019 w Przyszowicach pomiędzy:

- 1) **Przedsiębiorstwem Gospodarki Komunalnej spółka z ograniczoną odpowiedzialnością** z siedzibą w Przyszowicach /44-178/ przy ul. K. Miarki 1, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego, prowadzonego przez Sąd Rejonowy – Wydział X Gospodarczy KRS w Gliwicach pod numerem KRS: 0000231100, NIP: 9691393388, REGON: 278351793, reprezentowaną przez:

– **Piotra Raka** – Prezesa Zarządu

zwaną dalej **PGK**

a

- 2), zamieszkałym w przy ul., seria i nr dowodu osobistego....., PESEL:

zwanym dalej **Przekazującym**

zwanymi dalej łącznie **Stronami**

o treści następującej:

§ 1

[Przedmiot umowy]

1. Niniejsza umowa określa zasady przejęcia od **Przekazującego** przez **PGK** własności urządzeń wodociągowych/kanalizacyjnych, zlokalizowanych na terenie gminy, włączonych do systemu wodociągowo – kanalizacyjnego **PGK**, położonych w _____ przy ul. _____.
2. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową, zastosowanie w pierwszej kolejności mają zapisy Regulaminu przejmowania sieci wodociągowych i kanalizacyjnych zlokalizowanych na terenie działania PGK sp. z o.o. w Przyszowicach. **Przekazujący** oświadcza, że zapoznał się z zapisami Regulaminu i zobowiązuje się do jego stosowania.
3. Niniejsza umowa zawierana jest po przeprowadzeniu procedury uregulowanej zapisami Regulaminu, o którym mowa w ust. 2.

§ 2

[Cena]

1. **PGK** przejmuje od **Przekazującego** własność urządzeń, o których mowa w § 1 ust. 1 za kwotę _____ zł [słownie: _____ i 00/100].



PRZEDSIĘBIORSTWO GOSPODARKI
KOMUNALNEJ SP. Z O.O.
44-178 Przyszowice, ul. K. Miarki 1

2. **Przekazujący** oświadcza, że cena nie przekracza łącznej sumy wydatków poniesionych przez niego na budowę sieci.
3. **Przekazujący** oświadcza, że przed dniem złożenia wniosku o przejęcie własności urządzeń nie otrzymał/nie uzyskał od osób trzecich wynagrodzenia z tytułu przyłączenia się tych osób do jego urządzenia, jak również nie zastrzegł umownie ani faktycznie takiego wynagrodzenia na przyszłość, którego wartość nie zostałaby uwzględniona przy określeniu ceny.
4. Cena przejmowanych urządzeń jest wartością brutto (zawiera podatek VAT).
5. Przewidziane dla zapłaty ceny terminy umowne zaczynają swój bieg po wypełnieniu przez **Przekazującego** obowiązków, o których mowa w § 4 umowy. Terminy zapłaty przewidziane w dniach ulegają odpowiedniemu przedłużeniu o okres odpowiadający okresowi pomiędzy zawarciem niniejszej umowy a wypełnieniem przez **Przekazującego** obowiązków, o których mowa w § 4.
6. Zapłata ceny nastąpi w terminie ____ dni / do dnia _____.
7. Zapłata ceny nastąpi w ____ równych ratach, po _____ zł każda.
8. Jeżeli **Przekazujący** zalega wobec **PGK** z płatnościami za usługi świadczone na jego rzecz przez **PGK**, wówczas **PGK** w pierwszej kolejności rozlicza zapłatę poprzez odpowiednią kompensatę z zaległością wobec **PGK**.

§ 3

[Przejęcie własności urządzeń]

1. Wydanie i przejęcie na **PGK** własności urządzeń następuje z chwilą podpisania umowy. Z tą też chwilą, stosownie do treści art. 548 Kodeksu cywilnego, na **PGK** przenoszone są korzyści i ciężary związane z urządzeniem oraz niebezpieczeństwo przypadkowej utraty lub jego uszkodzenie.
2. Wydanie urządzeń potwierdzone jest stanowiącym załącznik do umowy, podpisanym przez strony, protokołem zdawczo – odbiorczym.
3. Zawarcie umowy przenosi na **PGK** wszelkie posiadane przez **Przekazującego** uprawnienia z tytułu rękojmi i gwarancji przysługujące wobec podmiotów, które wybudowały urządzenie.

§ 4

[Służebność]

1. W terminie **90 [dziewięćdziesięciu] dni** od dnia zawarcia umowy, **Przekazujący** zobowiązuje się do nieodpłatnego ustanowienia na rzecz **PGK** służebności przesyłu na nieruchomościach, na których posadowione są przejmowane urządzenia. Przekroczenie tego terminu skutkuje przesunięciem terminu zapłaty o czas przekroczenia.
2. Obowiązek poczytuje się za wykonany również w razie przedłożenia przez wnioskodawcę odpisu złożonego w powyższym terminie wniosku z prezentatą odpowiedniego sądu wieczystoksięgowego.



**PRZEDSIĘBIORSTWO GOSPODARKI
KOMUNALNEJ SP. Z O.O.
44-178 Przyszowice, ul. K. Miarki 1**

§ 5

[Roszczenia względem Przekazującego]

W przypadku naruszenia przez **Przekazującego** zapisów § 2 ust. 2 w okresie **5 [pięciu] lat** od dnia podpisania niniejszej umowy, **PGK** przysługiwać będzie przeciwko **Przekazującemu** roszczenie o obniżenie ceny o wartość odpowiadającą otrzymanemu/uzyskanemu przez **Przekazującego** od osób trzecich wynagrodzenia z tytułu przyłączenia się tych osób do jego urządzenia, które nastąpiło na podstawie zgody wyrażonej przez **Przekazującego** przed zawarciem niniejszej umowy.

§ 6

[Przetwarzanie danych osobowych]

1. W celu prawidłowego wykonywania niniejszej umowy, **Przekazujący** wyraża zgodę na przetwarzanie przez **PGK** jego danych osobowych, uzyskanych w toku wykonywania niniejszej umowy, polegające na ich zbieraniu, utrwalaniu, organizowaniu, porządkowaniu, przechowywaniu, modyfikowaniu, pobieraniu, przeglądaniu, wykorzystywaniu, ujawnianiu, usuwaniu lub niszczeniu.
2. **Przekazujący** oświadcza, że:
 - a) ma świadomość co do podmiotu będącego administratorem jego danych osobowych, którym jest **PGK**;
 - b) został poinformowany o uprawnieniu do cofnięcia zgody na przetwarzanie jego danych osobowych w dowolnym momencie;
 - c) ma świadomość braku możliwości kwestionowania prawa do przetwarzania danych osobowych, dokonanej na podstawie zgody przed jej wycofaniem;
 - d) ma świadomość, że niezależnie od udzielonej niniejszym pismem zgody, prawo do przetwarzania danych osobowych przez **PGK** wynika z treści przepisu art. 6 ust. 1 lit. b) RODO.
3. **Przekazujący** wyraża równocześnie zgodę, aby ewentualne czynności przetwarzania danych osobowych dla potrzeb realizacji celów objętych niniejszą zgodą, były wykonywane w imieniu i na polecenie każdej **PGK** jako administratora przez podmioty trzecie (podmioty przetwarzające).

§ 7

[Postanowienia końcowe]

1. Wszelkie zmiany umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności. W szczególności formy pisemnej wymagają zmiany terminów realizacji zapłaty ceny, wynikające z okoliczności, o których mowa w Regulaminie.

Załącznik nr 2
do Regulaminu przejmowania sieci wodociągowych
i kanalizacyjnych zlokalizowanych na terenie działania
PGK sp. z o.o. w Przyszowicach



PRZEDSIĘBIORSTWO GOSPODARKI
KOMUNALNEJ SP. Z O.O.
44-178 Przyszowice, ul. K. Miarki 1

2. Jeżeli którekolwiek z postanowień niniejszej umowy uznane zostanie za nieważne na mocy prawomocnego wyroku sądu lub decyzji innego uprawnionego do tego organu władzy publicznej, **Strony** niezwłocznie podejmą negocjacje w celu zastąpienia postanowień nieważnych innymi postanowieniami, które będą realizować możliwie zbliżony cel gospodarczy. Postanowienia zdania poprzedzającego stosuje się również, jeżeli po zawarciu niniejszej umowy wejdą w życie przepisy, na skutek których którekolwiek z postanowień niniejszej umowy stanie się nieważne.
3. Wszelkie spory powstałe na tle wykonywania niniejszej umowy **Strony** zobowiązują się rozstrzygnąć polubownie, nie później niż w terminie **30 [trzydziestu] dni** od dnia pisemnego zgłoszenia zastrzeżeń, co do wykonywania przez drugą **Stronę** jej obowiązków umownych. W razie braku porozumienia w określonym terminie, względnie wobec braku odpowiedzi na zgłoszone zarzuty, spory lub roszczenia będą podlegały rozstrzygnięciu przez Sąd właściwości ogólnej.
4. Przekazujący oświadcza, że zawarcie umowy zaspokaja wszelkie jego roszczenia z tytułu przejęcia sieci.
5. Załączniki stanowią integralną część umowy.
6. Umowa została sporządzona w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze **Stron**.

ZAŁĄCZNIK NR 1 – Protokół zdawczo-odbiorczy

Data: _____

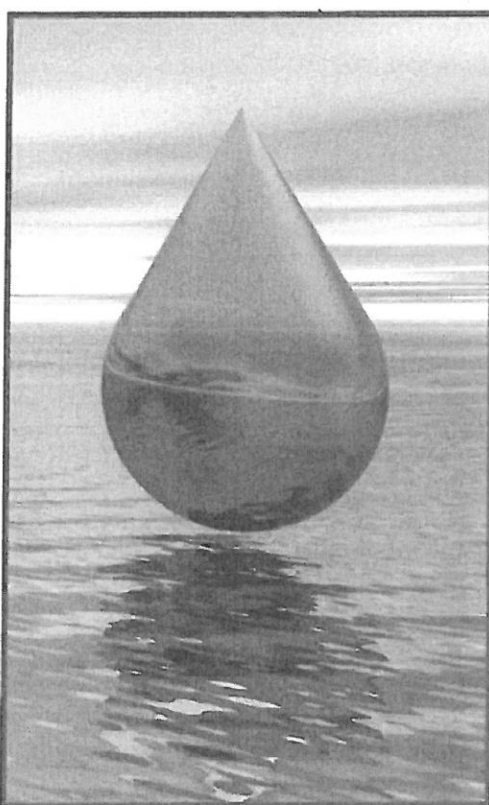
Data: _____

PGK: _____

Przekazujący: _____

ALGORYTM

OKREŚLANIA WYNAGRODZENIA Z TYTUŁU NABYCIA NA WŁASNOŚĆ URZĄDZEŃ WODOCIĄGOWYCH I URZĄDZEŃ KANALIZACYJNYCH, POŁOŻONYCH NA TERENIE DZIAŁALNOŚCI PRZEDSIĘBIORSTWA GOSPODARKI KOMUNALNEJ SPÓŁKA Z O.O., Z SIEDZIBĄ W PRZYSZOWICACH, A NIEOBJĘTYCH WIELOLETNIM PLANEM ROZWOJU I MODERNIZACJI; OD OSÓB FIZYCZNYCH LUB PRAWNYCH, KTÓRE WYBUDOWAŁY TE SIECI Z WŁASNYCH ŚRODKÓW I SĄ ICH WŁAŚCICIELAMI.



AUTOR OPRACOWANIA:

„JJJ”
Jolanta Józefowicz
43-143 ŁĘDZINY
ul. Partyzantów 4B
REGON: 273 03 51 38
NIP: 646-243-32-16



mgr inż. JOLANTA JÓZEFOWICZ

Łędziny, dnia 26. września 2019 roku.

ZAWARTOŚĆ OPRACOWANIA

	STRONA
1. CZĘŚĆ OGÓLNA.	3
1.1. PRZEDMIOT, ZAKRES I UWARUNKOWANIA OPRACOWANIA.	3
1.2. CEL OPRACOWANIA.	3
1.3. PODSTAWY OPRACOWANIA.	4
1.3.1. Podstawy prawne.	4
1.3.2. Podstawy merytoryczne i źródła danych.	4
1.3.3. Daty istotne dla określenia wartości przedmiotu opracowania.	5
2. CZĘŚĆ SZCZEGÓŁOWA.	5
2.1. Założenia metodologiczne.	5
2.2. Opis algorytmu.	8
2.3. Uwagi końcowe.	12
3. UWAGI I ZASTRZEŻENIA.	14

1. CZĘŚĆ OGÓLNA.

1.1. PRZEDMIOT, ZAKRES I UWARUNKOWANIA OPRACOWANIA.

Przedmiotem niniejszego opracowania jest algorytm określania wynagrodzenia z tytułu nabycia na własność urządzeń wodociągowych i urządzeń kanalizacyjnych, nieobjętych wieloletnim planem rozwoju i modernizacji; od osób fizycznych lub prawnych, które wybudowały te sieci z własnych środków i są ich właścicielami.

Zakresem opracowania zostały objęte urządzenia wodociągowe i urządzenia kanalizacyjne położone na terenie działalności Przedsiębiorstwa Gospodarki Komunalnej Spółka z o.o., z siedzibą w Przyszowicach.

Podstawowym uwarunkowaniem opracowania jest fakt, że obliczenia nie dotyczą żadnej konkretnej sieci, lecz są oryginalnym, autorskim algorytmem i stanowią próbę zunifikowania tych obliczeń poprzez nadanie im uniwersalnego charakteru. Ostateczne obliczenia wartości konkretnych sieci wykonywane są przez upoważnionego przedstawiciela podmiotu przejmującego te sieci, na stanowiskach z zainstalowanym algorytmem obliczeń w formie aplikacji komputerowej, do stworzenia której wykorzystano środowisko programu operacyjnego Windows oraz arkusze kalkulacyjne programu MS EXCEL.

Baza danych sieci wodociągowych i kanalizacyjnych stanowiąca jedną z podstaw obliczeń, obejmuje niżej wymienione sieci:

- sieci wodociągowe z rur PEHD o średnicach: 110, 125 i 160mm;
- sieci kanalizacyjne:
 - z rur PVC o średnicach: 160 i 200 mm.

Ponadto ostateczny kształt algorytmu determinuje założenie, że wartość sieci, będących przedmiotem niniejszego opracowania, jest bezpośrednio związana z wysokością czynszu dzierżawnego możliwego do uzyskania z tytułu dzierżawy tych sieci.

1.2. CEL OPRACOWANIA

Celem opracowania jest sporządzenie metody określania wynagrodzenia z tytułu nabycia na własność urządzeń wodociągowych i urządzeń kanalizacyjnych, nieobjętych wieloletnim planem rozwoju i modernizacji; od osób fizycznych lub prawnych, które wybudowały te sieci z własnych środków i są ich właścicielami.

1.3. PODSTAWY OPRACOWANIA.

1.3.1. PODSTAWY PRAWNE.

Algorytm określenia wynagrodzenia z tytułu nabycia na własność urzędzeń wodociągowych i urzędzeń kanalizacyjnych oparto na wymogach zawartych m.in. w:

- 1) Ustawie z dnia 24. kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (tekst jednolity Dz. U. z 2019 r., poz. 1145, późniejszymi zmianami);
- 2) Ustawie z dnia 8. marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity, Dz. U. z 2019 r., poz. 506, późniejszymi zmianami);
- 3) Ustawie z dnia 7. czerwca 2001 roku o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (tekst jednolity: Dz. U. z 2019 r., poz. 1437, z późniejszymi zmianami);

1.3.2. PODSTAWY MERYTORYCZNE I ŹRÓDŁA DANYCH.

1. Aktualne cenniki: SEKOCENBUD – Biuletyn cen obiektów budowlanych BCO, cz. II – obiekty inżynieryjne, Ośrodka Wdrożeń Ekonomiczno - Organizacyjnych Budownictwa PROMOCJA Sp. z o.o., Warszawa; BISTYP-CONSULTING – Katalog cen jednostkowych robót i obiektów inwestycyjnych, Bistyp-Consulting sp. z o.o. Warszawa.
2. Orzecznictwo sądów powszechnych i administracyjnych dotyczące ustawy z 7. czerwca 2001 roku o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków oraz ustawy z 24. kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny.
3. Decyzje Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów.
4. Informacje uzyskane od Zamawiającego – Przedsiębiorstwa Gospodarki Komunalnej Spółka z o.o., z siedzibą w Przyszowicach.
5. Literatura fachowa, w tym:
 - a. „Komentarz do ustawy z dnia 7. czerwca 2001 roku o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków” pod redakcją prof. Błażeja Wierzbowskiego, Bydgoszcz 2006.
 - b. „Umowa o zaopatrzeniu w wodę i odprowadzaniu ścieków” – Lewis Nexis, Warszawa 2007.
 - c. Zeszyty Izby Gospodarczej „Wodociągi Polskie”.
 - d. „Kalkulacja ceny sieci wodno-kanalizacyjnych dla potrzeb ich wykupu przez Przedsiębiorstwa przesyłowe metodą wartości bieżącej netto” Dariusz Trojanowski, Paweł Kisiel; Świat Nieruchomości nr 79/2012.

e. Kalkulacja ceny sieci wodno-kanalizacyjnych dla potrzeb ich wykupu przez przedsiębiorstwa przesyłowe metodą kapitalizacji czynszu” – Dariusz Trojanowski, Paweł Kisiel; Świat Nieruchomości nr 80/2012.

f. Andrzej Trybusz „Wartościowy wymiar dzierżawy wieloletniej terenów zurbanizowanych”, Acta Academicae Agriculturae ac Technicae Olsstenensis, Geodaesia et Ruris Regulatio. No. 24 Ann. 1993, Olsztyn 1993 r.

1.3.3. DATY ISTOTNE DLA OPRACOWANIA.

- ◆ Data sporządzenia algorytmu: 26. września 2019 roku;
- ◆ termin obowiązywania obliczeń: od 1. października 2020 roku, wymagana okresowa aktualizacja wskaźników jednostkowej wartości odtworzeniowej, współczynnika kapitalizacji i procentowej stawki czynszu oraz współczynników wykorzystania sieci i współczynników wieku sieci;
- ◆ okres, z którego pochodzą dane użyte w opracowaniu dotyczące sprzedaży usług i długości sieci: rok obrachunkowy od 1. stycznia 2018 roku do 31. grudnia 2018 roku.

2. CZĘŚĆ SZCZEGÓŁOWA.

2.1. ZAŁOŻENIA METODOLOGICZNE.

Zgodnie z postanowieniami art. 49 ustawy z 23. kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny na gminy lub przedsiębiorstwa wodociągowo-kanalizacyjne nałożono obowiązek przejmowania urządzeń wodociągowych i urządzeń kanalizacyjnych, wybudowanych przez inne podmioty, czy to osoby fizyczne, czy też osoby prawne, z ich własnych środków.

Art. 49 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny brzmi:

§1. Urządzenia służące do doprowadzania lub odprowadzania płynów, pary, gazu, energii elektrycznej oraz inne urządzenia podobne nie należą do części składowych nieruchomości, jeżeli wchodzą w skład przedsiębiorstwa.

§2. Osoba, która poniosła koszty budowy urządzeń, o których mowa w §1, i jest ich właścicielem, może żądać, aby przedsiębiorca, który przyłączył urządzenia do swojej sieci, nabył ich własność za odpowiednim wynagrodzeniem, chyba że w umowie strony postanowiły inaczej. Z żądaniem przeniesienia własności tych urządzeń może wystąpić także przedsiębiorca.

Natomiast art. 31 Ustawy z 7. czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków stanowi, że:

1. Osoby, które wybudowały z własnych środków urządzenia wodociągowe i urządzenia kanalizacyjne, mogą je przekazywać odpłatnie gminie lub przedsiębiorstwu wodociągowo-kanalizacyjnemu, na warunkach uzgodnionych w umowie.
2. Przekazywane urządzenia, o których mowa w ust. 1, powinny odpowiadać warunkom technicznym określonym w odrębnych przepisach.
3. Należność za przekazane urządzenia wodociągowe i urządzenia kanalizacyjne może być rozłożona na raty lub uwzględniona w rozliczeniach za zbiorowe zaopatrzenie w wodę i zbiorowe odprowadzanie ścieków.

Nie wyklucza to odmowy przejęcia urządzeń nie spełniających wymogów technicznych, czy też innej formy prawnej przejęcia sieci, takich jak umowa najmu, dzierżawy, czy użyczenia. Aktualnie ustawa nie narzuca stosowania konkretnej metody wyceny przejmowanych urządzeń wodociągowych i kanalizacyjnych ani też formy ich przejęcia do eksploatacji. Zobowiązuje jednak do uzgodnienia warunków przejęcia urządzeń w umowie. Przy odpłatnym przejmowaniu urządzeń, wysokość odpłatności powinna być uzależniona od tego, czy dotyczy przeniesienia ich własności, czy też np. najmu lub dzierżawy.

W praktyce stosowane są różne metody: dochodowe, majątkowe, porównawcze i mieszane. Dokonując wyboru metody określania wartości przedmiotowych urządzeń, należy jednak pamiętać, aby wybraną metodę stosować do wszystkich dostawców urządzeń w celu uniknięcia zarzutu nadużywania pozycji monopolistycznej. Algorytm określania wynagrodzenia z tytułu nabycia na własność urządzeń wodociągowych i urządzeń kanalizacyjnych, umożliwia realizację tego ostatniego, a ponadto unifikuje wartości odtworzeniowe sieci dzięki zastosowaniu takich samych (dla każdego Odbiorcy) cen jednostkowych dla sieci o konkretnych średnicach przewodu.

Wobec braku w obowiązujących przepisach sposobu określania wartości zewnętrznych sieci wodociągowych i kanalizacyjnych, wybudowanych przez osoby fizyczne czy prawne z własnych środków i będących ich własnością, wnikliwie przeanalizowano orzecznictwo oraz zapoznano się z decyzjami Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów. W tym ostatnim, tj. w orzecznictwie UOKiK, w decyzji nr RGD.6/2010 z 26. marca 2010 r. Prezesa Urzędu Zamówień Publicznych Delegatury UOKiK Gdańsk, zaleca się stosowanie „...opartych na kapitalizacji czynszu, zasadach kalkulacji ceny wykupu urządzeń wodociągowych i kanalizacyjnych...”.

Ostateczny kształt tego algorytmu determinuje założenie, że wartość sieci, będących przedmiotem opracowania, jest związana z wysokością czynszu dzierżawnego możliwego do uzyskania z tytułu dzierżawy tych sieci. Umowy dzierżawy zewnętrznych sieci wodociągowych i zewnętrznych sieci kanalizacyjnych są w większości zawierane pomiędzy podmiotami z sektora publicznego: gminami, przedsiębiorstwami wodociągowo-kanalizacyjnymi. Umowy pomiędzy podmiotami innego typu są bardzo rzadkie, a umowy zawarte pomiędzy podmiotami z sektora publicznego i spoza niego występują sporadycznie. Ze względu na specyfikę gospodarki wodociągowo-kanalizacyjnej trudno jest zatem mówić o rynku w tym zakresie.

Andrzej Trybusz w opracowaniu „Wartościowy wymiar dzierżawy wieloletniej terenów zurbanizowanych”, Acta Academiae Agriculturae ac Technice Olstensis, Geodaesia et Ruris Regulatio. No. 24 Ann. 1993, Olsztyn 1993 r., określił procentowe stawki czynszu dzierżawnego od wartości gruntu oddanego w dzierżawę. Przy czym dzierżawę wieloletnią przyrównuje on do użytkowania wieczystego gruntów. Autor algorytmu na podstawie analizy dostępnych umów dzierżawy sieci wodociągowych i sieci kanalizacyjnych określił procentową relację pomiędzy stawką czynszu dzierżawnego a wartością (określoną w umowie lub w dokumentach księgowych) tych sieci. Na potrzeby niniejszego opracowania poszukiwano umów dzierżawy sieci wodociągowych i umów dzierżawy sieci kanalizacyjnych na terenie Przyszowic i stwierdzono, że umowy takie nie występują. Zapoznano się jedynie z umową użyczenia sieci, która ze względu na swoją specyfikę, nie może posłużyć do analizy w powyższym zakresie. Wymusiło to rozszerzenie obszaru badania na inne miejscowości województwa śląskiego oraz posiłkowano się aktualnie obowiązującymi umowami dzierżawy zewnętrznych sieci wodociągowych i kanalizacyjnych z terenu całego kraju.

Odrzucono umowy dotyczące najstarszych sieci wodociągowych i kanalizacyjnych, sieci o dużym stopniu degradacji, dla których stawki czynszu dzierżawnego nie są wygórowane.

Stawki czynszu dzierżawnego sieci wodociągowych i sieci kanalizacyjnych zawierały się w przedziale od 2% do 7%; przy czym większość z nich kształtuje się na poziomie 3,0 – 4,5%. Po analizie specyfiki gminy i porównania jej z innymi gminami w kraju, szacunkową stawkę czynszu dzierżawnego proponuje się przyjąć na poziomie 3,5 %.

Przy zastosowaniu metodyki niniejszego opracowania przy określaniu wartości konkretnej sieci należy uwzględnić współczynniki: wykorzystania i wieku sieci. Współczynnik wykorzystania sieci odzwierciedla ich zyskowność, rozumianą jako ilość pobieranej wody czy też odprowadzonych ścieków w odniesieniu do jednostki długości sieci, tj. jej 1 metra bieżącego, w porównaniu do średniej liczonej w skali całego związku. Natomiast współczynnik wieku sieci pozwala w sposób zunifikowany uwzględnić w algorytmie wpływ stanu technicznego sieci na wartość tej sieci.

Jako źródła warsztatowe i tylko w tym zakresie w niniejszym opracowaniu wykorzystano metody i techniki stosowane, między innymi, przy wycenie nieruchomości. Jako podstawę danych do obliczeń wykorzystano stawki czynszu dzierżawnego sieci i dla zunifikowania wartość jednostkową sieci przyjęto na analizy własnej z wykorzystaniem aktualnych cenników: SEKOCENBUD – Biuletynu cen obiektów budowlanych BCO, cz. II – obiekty inżynieryjne,, Ośrodek Wdrożeń Ekonomiczno - Organizacyjnych Budownictwa PROMOCJA Sp. z o.o., Warszawa oraz BISTYP-CONSULTING – Katalog cen jednostkowych robót i obiektów inwestycyjnych, Bistyp-Consulting sp. z o.o. Warszawa. Wartości jednostkowe poszczególnych sieci powiększono o 7% dla uwzględnienia kosztów dodatkowych takich jak koszty projektowania, przygotowania, uzgadniania, nadzoru i odbioru inwestycji.

Optymalizacji algorytmu dokonano poprzez zróżnicowanie wyników ze względu na różne cechy sieci: wprowadzenie współczynników wykorzystania i wieku sieci pozwoli na uzyskanie zindywidualizowanych wyników.

2.2. OPIS ALGORYTMU.

Zakresem wstępnych obliczeń, zgodnie ze zleceniem, objęto wartość sieci wodociągowych i kanalizacyjnych, będących przedmiotem opracowania.

W algorytmie wykorzystano elementy podejścia dochodowego i metodę kapitalizacji czynszów dzierżawnych. Ostateczny algorytm obliczeń, powstał po modyfikacji technik stosowanych do wyceny nieruchomości.

Według opisanej wyżej metody wartość sieci za jaką przedsiębiorstwo wodociągowo-kanalizacyjne lub gmina może ją przejąć na własność jest funkcją (iloczynem) następujących parametrów:

1. współczynnika kapitalizacji prostej, w praktyce wyznaczanego z danych rynku finansowego;
2. procentowej stawki czynszów dzierżawnych, wyznaczonej z rzeczywistych danych rynkowych, bądź w przypadku braku takich danych – na podstawie danych zawartych w branżowej literaturze przedmiotu;
3. jednostkowej wartości odtworzeniowej danej sieci (średnia cena wybudowania jednego metra bieżącego sieci o parametrach identycznych lub zbliżonych do przejmowanej w określonych warunkach), uwzględniającej koszty dodatkowe ponoszone przez inwestorów;
4. długości przejmowanej sieci;
5. współczynnika zależnego od wieku przejmowanej sieci;
6. współczynnika zależnego od wykorzystania przejmowanej sieci.

Współczynnik kapitalizacji oszacowano m.in. na podstawie: oprocentowania długoterminowych (10 letnich) obligacji Skarbu Państwa (2,7%); średni wskaźnik inflacji w 2019 roku – na podstawie ustawy budżetowej na tenże rok – przyjęto na poziomie 2,3%.

Premię za ryzyko operacyjne wyznaczono uwzględniając dane o czynnikach je kwantyfikujących, przy czym ostatecznie do obliczeń stopy kapitalizacji (równej w tym przypadku stopie dyskontowej) zastosowano wartość 3%.

Ryzyko finansowe – wyrażające stopień niepewności inwestowania w przedmiot wyceny, w stosunku do lokat bezpiecznych przyjęto w zakresie 5%. Z powodu charakteru rynku zasadne było uwzględnienie na badanym rynku hossy i bessy, wpływających w sposób istotny na ryzyko finansowe. Ryzyko to mierzone odchyleniem standardowym określa rozrzut wokół średniej stopy dyskontowej. Odchylenie standardowe ważone jest prawdopodobieństwem, średnią odchyleniem od wartości oczekiwanej i daje pogląd, jak dalece rzeczywista wartość może różnić się od oczekiwanej.

Przyjmując prawdopodobieństwa wystąpienia popytu dużego, zrównoważonego oraz niskiego na poziomach odpowiednio 20, 40 i 40% średnioważona stopa dyskonta R wyniosła: 0,08391; ergo współczynnik kapitalizacji równy jest 11,92.

Procentową stawkę czynszu dzierżawnego przyjęto na podstawie danych rzeczywistych uzyskanych od firm z województwa śląskiego i innych rejonów kraju prowadzących identyczną działalność i dzierżawiących sieci wodociągowe i kanalizacyjne, porównując je do danych zawartych w literaturze przedmiotu. W wyniku tej analizy, zaleca się przyjęcie stawki czynszu dzierżawnego na poziomie 3,50%.

Jednostkowe wartości odtworzeniowe poszczególnych rodzajów sieci określono na podstawie analizy własnej, której punktem wyjścia były dane zawarte w najbardziej aktualnych cennikach: Sekocenbud, Biuletyn cen obiektów budowlanych BCO, cz. II – obiekty inżynieryjne – Ośrodka Wdrożeń Ekonomiczno-Organizacyjnych Budownictwa Promocja sp. z o.o. w Warszawie, i Katalogu cen jednostkowych robót i obiektów Inwestycyjnych Bistyp-Consulting Warszawa.

Do porównań przyjęto jednakowe grupy robót i jednakowe stawki cenowe dla poszczególnych sieci, pomijając np. indywidualne nakłady poniesione na dodatkowe roboty (np. zrywanie asfaltu oraz jego ponowne rozłożenie) oraz przyjmując jednakowe ilości armatury, tj. studnie, zasuw, pozostały osprzęt itd. Ponadto otrzymane w ten sposób wyniki powiększono o procentowy wskaźnik dodatkowych kosztów inwestycyjnych nie uwzględnianych w wartościach odtworzeniowych katalogów, w tym także wcześniej wymienionych, obejmujących m.in. opłaty za pozwolenia, uzgodnienia, projekty, opłaty miejscowe itd., w wysokości 7%.

Ponadto w obliczeniach należy uwzględnić współczynniki charakterystyczne dla sieci zewnętrznych, w postaci współczynników wieku i wykorzystania sieci.

Współczynnik wykorzystania sieci określany jako stosunek ilości zużytej (sprzedanej) wody przepływającej przez daną sieć o konkretnej długości w roku obrachunkowym, do tej samej wielkości wyliczonej jako średnia dla całego przedsiębiorstwa. Współczynnik wieku sieci, z założenia ma oddawać m.in. stopień jej zużycia technicznego oraz funkcjonalnego, przy czym wiek sieci określa się od daty ich odbioru do dnia obliczeń. Dla sieci nie starszych niż 2 lata, biorąc pod uwagę technologię ich wykonania i obciążenie, przyjęto neutralny współczynnik wieku w wysokości 1,0.

OSZACOWANIE WARTOŚCI SIECI .

Zgodnie z metodyką narzuconą przez technikę kapitalizacji prostej, wartość sieci oblicza się ze wzoru:

$$W = D \times W_K$$

gdzie:

W - wartość sieci;

D - przewidywany dochód roczny;

W_k - współczynnik kapitalizacji prostej.

W aplikacji komputerowej algorytmu wykorzystano powyższy wzór tworząc procedurę określania wartości konkretnych zewnętrznych sieci wodociągowych i zewnętrznych sieci kanalizacyjnych. Przy czym jako przewidywany dochód roczny wprowadzono dochód możliwy do uzyskania z dzierżawy danej sieci w okresie jednego roku, przy założonych procentowych stawkach czynszu dzierżawnego liczonych od wartości odtworzeniowej sieci i dodatkowo przemnożonych przez współczynniki wieku i wykorzystania sieci.

Jednostkowe wartości odtworzeniowe zawarte są w arkuszu „Baza sieci”. Jednostkowa wartość odtworzeniowa danej sieci odnosi się do jej metra bieżącego długości. W celu właściwego określenia wartości konkretnej sieci należy do obliczeń wprowadzić współczynniki charakterystyczne dla sieci zewnętrznych.

Współczynnikami tymi są:

- A - współczynnik wykorzystania sieci wodociągowej,
- B - współczynnik wieku sieci wodociągowej,
- C - współczynnik wykorzystania sieci kanalizacyjnej,
- D - współczynnik wieku sieci kanalizacyjnej.

Współczynniki A i C określane są według ilości zużytej wody lub ilości odprowadzonych ścieków, licząc na dzień wyceny wartości konkretnych sieci. Współczynniki B i D tworzy się na podstawie wieku sieci, licząc od daty ich odbioru technicznego do dnia wyceny wartości tych konkretnych sieci.

Wartość poszczególnych współczynników ustala się dla konkretnych sieci uwzględniając indywidualne dane.

A - współczynnik wykorzystania sieci wodociągowej

A = 1,15	przepływ sprzedanej wody na 1 m sieci ponad 7 m ³ /m*rok,
A = 1,10	zużycie wody na 1 m sieci 6 - 7 m ³ /m*rok
A = 1,00	zużycie wody na 1 m sieci 5 – 6 m³/m*rok, (średnia wartość dla PGK Sp. z o.o. w roku 2018 to 5,37 m ³ /m*rok),
A = 0,95	zużycie wody na 1 m sieci 4,5 – 5 m ³ /m*rok,
A = 0,90	zużycie wody na 1 m sieci 4 – 4,5 m ³ /m*rok,
A = 0,85	zużycie wody na 1 m sieci 3,5 – 4 m ³ /m*rok.
A = 0,80	zużycie wody na 1 m sieci 3 – 3,5 m ³ /m*rok,
A = 0,75	zużycie wody na 1 m sieci poniżej 3 m ³ /m*rok

B - współczynnik wieku sieci wodociągowej

B = 1,00	do 2 lat,
B = 0,95	2 – 5 lat,
B = 0,90	5 – 10 lat,
B = 0,80	10 – 20 lat,
B = 0,70	powyżej 20 lat.

C - współczynnik wykorzystania sieci kanalizacyjnej

C = 1,15	ilość odprowadzonych ścieków na 1 m sieci ponad 4 m ³ /m*rok,
C = 1,10	ilość odprowadzonych ścieków na 1 m sieci 3 -4 m ³ /m*rok
C = 1,00	ilość odprowadzonych ścieków 1 m sieci 2 – 3 m ³ /m*rok, (średnia wartość dla PGK Sp. z o.o. w roku 2018 to 10,68 m ³ /m*rok),
C = 0,95	ilość odprowadzonych ścieków na 1 m sieci 1,75 – 2 m ³ /m*rok,
C = 0,90	ilość odprowadzonych ścieków na 1 m sieci 1,5 – 1,75 m ³ /m*rok,
C = 0,85	ilość odprowadzonych ścieków na 1 m sieci 1,25 – 1,5 m ³ /m*rok.
C = 0,80	ilość odprowadzonych ścieków na 1 m sieci 1 – 1,25 m ³ /m*rok,
C = 0,75	ilość odprowadzonych ścieków na 1 m sieci poniżej 1 m ³ /m*rok

D – współczynnik wieku sieci kanalizacyjnej

D = 1,00	do 2 lat,
D = 0,90	2 – 5 lat,
D = 0,80	5 – 10 lat,
D = 0,70	10 – 25 lat,
D = 0,60	powyżej 25 lat.

2.3. UWAGI KOŃCOWE.

W opracowaniu przedstawiono metodę określania wynagrodzenia z tytułu nabycia na własność urządzeń wodociągowych i urządzeń kanalizacyjnych, nieobjętych wieloletnim planem rozwoju i modernizacji; od osób fizycznych lub prawnych, które wybudowały te sieci z własnych środków i są ich właścicielami, modyfikując wyłącznie do tych potrzeb procedury i zasady z wycen nieruchomości. Postawą obliczeń są wartości czynszów dzierżawnych sieci z umów ich dzierżawy, powiązane bezpośrednio z wartością odtworzeniową tych sieci.

Przy czym wartość odtworzeniowa została określona z wykorzystaniem odpowiedniego cennika, jako średnia wartość przy średnich warunkach wykonawstwa, klasy gruntu, zagłębienia, stopnia utrudnień robót itp. oraz

z uwzględnieniem kosztów dodatkowych, przyjętych na poziomie 7%, z tytułu kosztów przygotowania, nadzoru i odbioru inwestycji – budowy sieci.

Praktyka dowodzi, że na ogół sieci zbudowane zostały znacznie mniejszymi nakładami, często przy wykorzystaniu sił własnych inwestora-właściciela. Algorytm jest podstawą do określania wartości konkretnych sieci, o konkretnej długości, przy zastosowaniu współczynników wykorzystania i wieku sieci.

W celu wykorzystywania na bieżąco procedur niniejszego algorytmu należy w odpowiednim czasie aktualizować poszczególne dane:

- wartość odtworzeniową – co najmniej raz w roku (częściej w przypadku zmian cen robót powyżej 5%);
- współczynnik kapitalizacji prostej – raz na rok,
- stawki czynszu dzierżawnego – raz na rok,
- współczynniki wykorzystania sieci - – raz na rok.

W praktycznym wykorzystaniu niniejszego algorytmu wartość odtworzeniową nowej sieci można określać nie tylko na podstawie cenników Sekocenbud czy Bistyp; można także wykorzystać inne dopuszczone cenniki robót instalacyjnych (Orgbud, Wacetob itp.) oraz cenniki wykonania robót i normy przedsiębiorstwa wodociągowo-kanalizacyjnego.

Ponadto możliwe jest wstawianie – w miejsce wartości odtworzeniowych poszczególnych sieci – rzeczywistych wartości sieci lub też wartości określonych na podstawie szczegółowych kosztorysów inwestorskich, w tym dotyczących inwestycji specyficznych i złożonych. Pozwala to, w przypadkach szczególnych warunków wykonawstwa i innych indywidualnych uwarunkowań, występujących przy budowie urządzeń wodociągowych i urządzeń kanalizacyjnych, na indywidualizowanie wysokości wynagrodzenia z tytułu nabycia na własność urządzeń wodociągowych i kanalizacyjnych.

Należy zaznaczyć, że wykorzystanie niniejszego algorytmu określania wartości sieci na potrzeby ich przejęcia na własność od osób fizycznych i prawnych, które wybudowały te sieci z własnych środków i są ich właścicielami; jak i wprowadzanie zmian w zakresie wartości odtworzeniowych, stawki czynszu dzierżawnego, współczynników wykorzystania sieci wymaga, zatwierdzenia przez organy przedsiębiorstwa. Organy te są uprawnione do zmian, szczególnie w zakresie wartości odtworzeniowych oraz stawki czynszu dzierżawnego; niemniej należy to każdorazowo potwierdzać stosowną decyzją.

3. UWAGI I ZASTRZEŻENIA

- Opracowanie nie może być wykorzystywane przez osoby trzecie bez zgody autora.
- Opracowanie nie może być wykorzystywane do żadnego innego celu niż określony w punkcie 1.2. opracowania. Wyklucza się odpowiedzialność autora – rzeczoznawcy majątkowego wobec osób trzecich z tytułu wykorzystania opracowania w innym celu aniżeli zostało ono sporządzone.
- Zmiana okoliczności podniesionych w opracowaniu wymaga jego zmiany.
- Przedstawione przez Zamawiającego dokumenty i informacje oraz zawarty w nich stan uznano za wiarygodne i nie były one przedmiotem odrębnego dochodzenia.
- Autor opracowania nie pozostaje w stosunku osobistym lub służbowym z Zamawiającym, bądź też z osobą przez niego uprawnioną i nie uzyska żadnych korzyści uzależnionych w jakikolwiek sposób od wielkości określonych w opracowaniu.
- Określone w opracowaniu wartości nie zawierają podatków, ani innych opłat związanych z obrotem, w tym nie zawierają podatku VAT.
- **Określenie wartości sieci kanalizacji sanitarnej tłocznej, ze względu na ich znaczne zróżnicowanie (przede wszystkim przepompowni czy też tłoczni) wymaga każdorazowo osobnego oszacowania.**

„JJJ”
Jolanta JÓZEFOWICZ
43-100 ŁĘDZINY
ul. Partyzantów 48
REGON: 273 03 51 38
NIP: 645-243-32-16



JOLANTA
JÓZEFOWICZ
43-100 ŁĘDZINY
UL. PARTYZANTÓW 48
REGON: 273 03 51 38
NIP: 645-243-32-16
UPRAWNIENIA NR 5134

43-100 ŁĘDZINY, ul. Partyzantów 48

Łędziny, dnia 26. września 2019 roku.