

Uchwała Nr4...../XXXVII.../2017

**Zarządu Wałbrzyskiego Związku Wodociągów i Kanalizacji
z dnia 23 maja 2017 roku**

**w sprawie zasad przejmowania przez Wałbrzyski Związek Wodociągów i Kanalizacji
urządzeń wodociągowych i kanalizacyjnych od osób fizycznych i prawnych, które te
urządzenia wybudowały**

Na podstawie art. 31 ust. 1 ustawy z dnia 07 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (tj. Dz.U. z 2017 r., poz. 328 z późn. zm.) oraz art. 49 § 2 ustawy kodeks cywilny z dnia 23 kwietnia 1964 r. (tj. Dz.U. z 2017 r., poz. 459 z późn. zm.), a także na podstawie § 20 ust. 3 pkt. 3 Statutu Wałbrzyskiego Związku Wodociągów i Kanalizacji Zarząd WZWiK uchwała, co następuje:

§ 1

Ustala się Regulamin przejmowania przez Wałbrzyski Związek Wodociągów i Kanalizacji urządzeń wodociągowych i kanalizacyjnych od osób fizycznych i osób prawnych, które te urządzenia wybudowały, stanowiący **Załącznik Nr 1** do niniejszej uchwały.

§ 2

Uchyła się Uchwałę Nr 1/XXIX/2012 Wałbrzyskiego Związku Wodociągów i Kanalizacji z dnia 09 listopada 2012 roku w sprawie zasad przejmowania przez Wałbrzyski Związek Wodociągów i Kanalizacji urządzeń wodociągowych i kanalizacyjnych od osób fizycznych i prawnych, które te urządzenia wybudowały.

§ 3

Wykonanie uchwały powierza się Przewodniczącemu Zarządu Wałbrzyskiego Związku Wodociągów i Kanalizacji.

§ 4

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia i podlega ogłoszeniu w Biuletynie Informacji Publicznej.

Zarząd WZWiK:

1. Marek Mielniczuk
2. Roman Głód
3. Adam Hausman
4. Marek Fedoruk
5. Waldemar Kujawa
6. Roman Szełemej
7. Artur Torbus



UZASADNIENIE

Wprowadzenie jednakowych dla wszystkich inwestorów na terenie działania Wałbrzyskiego Związku Wodociągów i Kanalizacji zasad regulujących wzajemne warunki realizacji i przekazywania przez inwestorów oraz przejmowania przez WZWiK sieci i urządzeń wodociągowo – kanalizacyjnych związane jest z ustawowym obowiązkiem wynikający z art. 31 ust. 1 ustawy z dnia 07 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (tj. Dz.U. z 2017 r., poz. 328 z późn. zm.) oraz art. 49 § 2 ustawy kodeks cywilny z dnia 23 kwietnia 1964 r. (tj. Dz.U. z 2017 r., poz. 459 z późn. zm.). Przyłączenia do sieci nieruchomości – osoby fizycznej lub osoby prawnej ubiegającej się o te czynność – powstaje po stronie przedsiębiorstwa wodociągowo – kanalizacyjnego wtedy, gdy są spełnione jednocześnie dwa warunki przyłączenia określone w regulaminie dostarczania i odprowadzania ścieków na obszarze działania przedsiębiorstwa oraz istnieją techniczne możliwości świadczenia usług, o czym mówi art. 15 ust. 4 w/w ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków.

Przyłączenie nieruchomości inwestorów będzie mogło być zrealizowane po wybudowaniu odcinków sieci wodociągowej i sieci kanalizacji sanitarnej od wskazanych punktów wpięcia (w wytycznych i technicznych warunkach przyłączenia nieruchomości do sieci), do wysokości poszczególnych nieruchomości przewidywanych do przyłączenia, po spełnieniu warunków zgodnie z zasadami wynikającymi z obowiązujących przepisów prawa.

Inwestorzy pragnący zagospodarować swoje nieruchomości powinni złożyć deklaracje wybudowania z własnych środków finansowych odcinków sieci wodociągowej i sieci kanalizacji sanitarnej.

WZWiK deklaruje umożliwić inwestorom realizację ich zamierzeń wraz z rozbudową przez nich na ich koszt sieci wodociągowej i sieci kanalizacji sanitarnej, a następnie przejąć nieodpłatnie, bądź odpłatnie za odpowiednim wynagrodzeniem prawo własności wybudowanych przez inwestorów sieci.

PRZEWODNICZĄCY ZARZĄDU
Wałbrzyskiego Związku
Wodociągów i Kanalizacji
Marek Mielniczuk

**REGULAMIN
PRZEJMOWANIA URZĄDZEŃ WODOCIĄGOWYCH
I KANALIZACYJNYCH PRZEZ WAŁBRZYSKI ZWIĄZEK
WODOCIĄGÓW I KANALIZACJI W WAŁBRZYCHU**

Wałbrzych, 23 maja 2017 r.

Postanowienia ogólne

§ 1

1. Niniejszy regulamin określa zasady przejmowania przez Wałbrzyski Związek Wodociągów i Kanalizacji (w dalszej części zwany: WZWiK) od uprawnionych podmiotów, urządzeń wodociągowych i/lub kanalizacyjnych, włączonych do systemu wodociągowo-kanalizacyjnego Związku, oraz urządzeń wodociągowych i/lub kanalizacyjnych, których budowa jest planowana, a które po wybudowaniu mają zostać włączone do systemu wodociągowo-kanalizacyjnego Związku.
2. Niniejszy Regulamin nie dotyczy przyłączy wodociągowych i przyłączy kanalizacyjnych.

§ 2

Definicje:

1. **Uprawniony podmiot** – osoba fizyczna, osoba prawna albo jednostka organizacyjna nie posiadająca osobowości prawnej, nie będąca przedsiębiorstwem wodociągowo-kanalizacyjnym albo spółką wodną, która:
 - 1) poniosła koszty budowy określone na podstawie faktur i rachunków, pomniejszonych o uzyskane dotacje, inną pomoc finansową i rzeczową z ustaloną wartością, i jest jednocześnie właścicielem urządzenia/urządzeń wodociągowego/wodociągowych i/lub kanalizacyjnego/ kanalizacyjnych, które odpowiada/odpowiadają warunkom technicznym określonym w odrębnych przepisach, w szczególności w prawie budowlanym, a także zostało wybudowane zgodnie z zasadami wiedzy technicznej i Polskimi Normami,
 - 2) zamierza wybudować na własny koszt urządzenie/urządzenia wodociągowe i/lub kanalizacyjne zgodnie z warunkami wynikającymi z zawartej z WZWiK umowy o przyłączenie do sieci.
2. **Wnioskodawca** – uprawniony podmiot, od momentu złożenia wniosku.
3. **Urządzenia wodociągowe** – sieci wodociągowe, ujęcia wód powierzchniowych i podziemnych, studnie publiczne, urządzenia służące do magazynowania i uzdatniania wód, urządzenia regulujące ciśnienie wody.
4. **Urządzenia kanalizacyjne** – sieci kanalizacyjne, wyloty urządzeń kanalizacyjnych służących do wprowadzania ścieków do wód lub ziemi oraz urządzenia podczyszczające i oczyszczające ścieki oraz przepompownie.
5. **Sieć** – przewody wodociągowe lub kanalizacyjne wraz z uzbrojeniem i urządzeniami, którymi dostarczana jest woda lub którymi odprowadzane są ścieki, będące w posiadaniu przedsiębiorstwa wodociągowo-kanalizacyjnego.
6. **Wniosek** – wniosek o przejęcie odpłatnie, bądź nieodpłatnie urządzenia, zgodnie ze wzorem ustalonym i podanym do publicznej wiadomości przez WZWiK.
7. **Przejęcie urządzenia/urządzeń** - zawarcie umowy o odpłatne, bądź nieodpłatne przeniesienia własności, w wyniku której WZWiK nabywa prawo własności.
8. **Ustawa** – ustawa z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzeniu ścieków (tj. Dz. U. z 2017 r., poz. 328 z późn. zm.).

Zasady przejmowania istniejących urządzeń

§ 3

1. Procedurę przejmowania urządzeń wodociągowych i/lub kanalizacyjnych, które już istnieją, inicjuje uprawniony podmiot, składając pisemny wniosek do Wałbrzyskiego

- Związku Wodociągów i Kanalizacji, według wzoru stanowiącego **Załącznik Nr 1** do niniejszego Regulaminu. Wniosek może obejmować więcej niż jedno urządzenie, wówczas winien odpowiadać niżej wskazanym wymogom, co do każdego z tych urządzeń.
2. Jeżeli urządzenie stanowi współwłasność kilku podmiotów, podmioty te składają jeden wniosek, do którego załączają pełnomocnictwo wskazujące osobę, która będzie je reprezentować w postępowaniu i zawrze w ich imieniu umowę przeniesienia własności. Wniosek podpisują w takiej sytuacji wszyscy współwłaściciele albo pełnomocnik.
 3. Wszelkich informacji dotyczących zasad składania wniosków i procedury ich rozpatrywania udzielać będą przedstawiciele WZWiK, w dni robocze w godz. 7.00-15.00.
 4. Do wniosku winny być załączone dokumenty i oświadczenia, jednoznacznie wykazujące, iż uprawniony podmiot ma prawo rozporządzać urządzeniem (jest jego właścicielem), poniósł koszty budowy urządzenia, w szczególności określone na podstawie faktur i rachunków, pomniejszonych o uzyskane dotacje, inną pomoc finansową i rzeczową z ustaloną wartością, zweryfikowanych z kosztorysem powykonawczym oraz świadczące o wybudowaniu urządzenia zgodnie z prawem, wydanymi technicznymi warunkami przyłączenia albo umową o przyłączenie, projektem oraz zasadami sztuki budowlanej, a także o oddaniu go do użytkowania zgodnie z prawem. Wykaz dokumentów, które należy załączyć do wniosku stanowi **Załącznik Nr 2**.
 5. Jeżeli dokumenty i oświadczenia złożone wraz z wnioskiem nie potwierdzą okoliczności wskazanych w ust. 4, Wałbrzyski Związek Wodociągów i Kanalizacji w terminie 30 dni od dnia złożenia wniosku, poinformuje pisemnie o tym Wnioskodawcę, który zobowiązany jest do uzupełnienia dokumentacji.
 6. Wszelkie koszty związane z pozyskaniem dokumentów i oświadczeń wskazanych w ust. 4, jak również dokumentacji uzupełniającej wskazanej w ust 5, ponosi Wnioskodawca.

§ 4

1. Wnioski w sprawie przeniesienia własności urządzeń będą rozpatrywane w kolejności wpływu do WZWiK.
2. Kompletny wniosek winien zostać rozpatrzony w terminie do 60 dni od daty jego wpływu, a jeżeli wymaga uzupełnienia, to od daty jego uzupełnienia zgodnie z § 3 ust 5.
3. Po pozytywnym rozpatrzeniu kompletnego wniosku przedłożony zostanie Wnioskodawcy projekt umowy przeniesienia własności urządzenia, zawierający elementy wskazane w § 5.
4. Po uzgodnieniu treści umowy pomiędzy Wnioskodawcą i Wałbrzyskim Związkiem Wodociągów i Kanalizacji ostateczny projekt umowy zostanie przedłożony Przewodniczącemu Zarządu WZWiK, celem jej weryfikacji i podpisania.

§ 5

1. Umowa przeniesienia własności urządzenia winna określać, co najmniej:
 - 1) datę i miejsce zawarcia umowy,
 - 2) strony umowy,
 - 3) szczegółowe określenie przedmiotu przekazania (techniczny opis urządzenia) oraz jego lokalizację,
 - 4) w przypadku odpłatnego przeniesienia własności - wysokość odpłatności stanowiącej wynagrodzenie przysługujące Wnioskodawcy, który poniósł koszt budowy urządzenia,
 - 5) w przypadku nieodpłatnego przeniesienia własności – odpowiednią klauzulą, o nieodpłatnym przekazaniu urządzenia,
 - 6) oświadczenie Wnioskodawcy, iż przysługuje mu określony tytuł prawny do rozporządzania urządzeniem na warunkach zawieranej umowy,

- 7) oświadczenie WZWiK o spełnianiu przez przekazywane urządzenie właściwych wymagań technicznych,
 - 8) oświadczenie Wnioskodawcy, iż przenosi na WZWiK wszelkie posiadane uprawnienia z tytułu rękojmi i gwarancji przysługujące wobec podmiotów, które wybudowały urządzenie oraz ewentualnie zobowiązanie do ustanowienia na rzecz WZWiK służebności przesyłu na nieruchomościach Wnioskodawcy, na których zlokalizowane jest urządzenie. W takiej sytuacji umowa określa również wynagrodzenie z tytułu ustanowienia służebności albo wskazuje, iż jej ustanowienie następuje nieodpłatnie,
 - 9) termin wydania urządzenia Wałbrzyskiemu Związkowi Wodociągów i Kanalizacji.
2. Jeżeli kwota odpłatności za przejmowane urządzenie wraz z należnością z tytułu ustanowienia służebności przekracza kwotę 50 000 zł (brutto) WZWiK ma prawo rozłożyć tę należność na raty. Terminy płatności rat zostaną określone w umowie odpłatnego przeniesienia własności.
 3. Umowna wartość urządzenia jest wartością brutto (zawiera podatek VAT).
 4. Wałbrzyski Związek Wodociągów i Kanalizacji w danym roku będzie zawierać umowy odpłatnego przeniesienia własności urządzeń wodociągowych i/lub kanalizacyjnych do wysokości limitu kwoty przeznaczonej w danym roku obrotowym, do wydatkowania na ten cel i określonej w planie inwestycji, modernizacji, adaptacji i remontów WZWiK na dany rok.
 5. Koszty zawarcia umowy oraz koszty związane z ustanowieniem i wpisem służebności przesyłu do księgi wieczystej strony ponoszą po połowie, poza podatkiem od czynności cywilnoprawnych, który obciąża WZWiK. W przypadku ustanowienia służebności przesyłu nieodpłatnie wszelkie koszty związane z jej ustanowieniem ponosi WZWiK.

§ 6

1. Wartość przejmowanego urządzenia stanowiąca podstawę do ustalenia wysokości wynagrodzenia, będzie określona zgodnie z „*Algorytmem określania wynagrodzenia z tytułu nabycia na własność urządzeń wodociągowych i urządzeń kanalizacyjnych, położonych na terenie działania WZWiK, a nieobjętych wieloletnim planem rozwoju i modernizacji, od osób fizycznych lub prawnych, które wybudowały te sieci z własnych środków i są ich właścicielami*” sporządzonym przez rzeczoznawcę majątkowego. Model i metodę opracowania w/w algorytmu szczegółowo opisano w opracowaniu, które stanowi **Załącznik Nr 3**.
2. Wartość wynagrodzenia wyliczonego na podstawie algorytmu nie może przewyższyć uzasadnionego kosztu wytworzenia przejmowanego urządzenia, na podstawie faktycznie poniesionych kosztów budowy, określonych na podstawie faktur i rachunków, pomniejszonych o uzyskane dotacje, inną pomoc finansową i rzeczową z ustaloną wartością, zweryfikowane z kosztorysem powykonawczym, z uwzględnieniem stopnia zużycia technicznego, a także stopnia funkcjonalności oraz przydatności danych urządzeń dla WZWiK.
3. W przypadku zakwestionowania przez Wnioskodawcę dokonanej przez WZWiK wyceny i ustalonej wysokości wynagrodzenia, strony wyznaczają rzeczoznawcę majątkowego, który dokona sprawdzenia prawidłowości dokonanej wyceny. W przedmiotowym przypadku koszty sprawdzenia zostaną poniesione przez WZWiK i Wnioskodawcę po połowie.
4. Odpłatne przejęcie prawa własności urządzeń przez WZWiK następuje na podstawie umowy, której treść jest ustalona w wyniku negocjacji.
5. W wypadku ustanowienia służebności przesyłu, w związku z przekazaniem urządzenia, odpłatność z tego tytułu, o ile służebność ustanawiana będzie za odpłatnością, ustalona będzie po uprzednich negocjacjach cenowych, a w przypadku braku porozumień przez rzeczoznawcę majątkowego, na wniosek uprawnionego podmiotu.

6. W przypadku kiedy grunty przez które przebiega przejmowane urządzenie nie będą własnością Wnioskodawcy, zobowiąże się On przed podpisaniem umowy do ustanowienia na rzecz WZWiK służebności przesyłu od podmiotów, które są właścicielami obciążonych nieruchomości.
7. Wydanie urządzenia/urządzeń powinno zostać potwierdzone protokołem zdawczo-odbiorczym podpisanym przez Strony.

Zasady przejmowania urządzeń które mają zostać wybudowane

§ 7

1. W sytuacji, w której przyłączenie nieruchomości do sieci WZWiK nie jest możliwe, gdyż wymaga uprzedniego wybudowania urządzenia/urządzeń wodociągowego /wodociągowych i/lub kanalizacyjnego/kanalizacyjnych, a budowa tych urządzeń nie jest przewidziana w *Wieloletnim planie rozwoju i modernizacji urządzeń wodociągowych i urządzeń kanalizacyjnych Związku*, będzie obowiązywała następująca procedura:
 - 1) uprawniony podmiot występuje o wydanie technicznych warunków przyłączenia nieruchomości do sieci i zawarcie umowy o przyłączenie,
 - 2) WZWiK zawierając umowę o przyłączenie będzie informowała na piśmie uprawniony podmiot o zasadach budowy i wykupu urządzeń określonych w Regulaminie, jak również o obowiązku zawarcia umowy na budowę w/w urządzenia/urządzeń na etapie uzgodnienia przez WZWiK projektu budowlanego,
 - 3) po przedłożeniu przez uprawniony podmiot projektu budowlanego i jego uzgodnieniu przez WZWiK, dopiero wówczas zostanie zawarta pomiędzy stronami (inne jak WZWiK) umowa na budowę urządzenia/urządzeń – do umowy należy dołączyć wstępną wycenę. W przypadku odstępstw od umowy każdorazowo winny one być uzgadniane z WZWiK,
 - 4) po wybudowaniu urządzenia/urządzeń przez uprawniony podmiot, Strony na wniosek uprawnionego podmiotu, zawrą umowę przeniesienia własności wybudowanego urządzenia/urządzeń; wzór wniosku określa Załącznik Nr 1 do niniejszego Regulaminu.
2. Do wniosku stosuje się zasady określone w § 3.

§ 8

Umowa, o której mowa w § 7 ust.1 pkt 3, winna określać w szczególności:

- 1) datę i miejsce jej zawarcia,
- 2) Strony umowy,
- 3) tytuł prawny Wnioskodawcy do nieruchomości, która ma być przyłączona do sieci, jej położenie i przeznaczenie,
- 4) techniczny opis urządzenia/urządzeń, które zamierza wybudować Wnioskodawca,
- 5) techniczne warunki przyłączenia nieruchomości do sieci,
- 6) położenie urządzenia/urządzeń i prawo do nieruchomości,
- 7) termin zakończenia budowy urządzenia/urządzeń,
- 8) zasady obowiązujące Strony przy budowie urządzenia/urządzeń oraz warunki i zasady jego przekazania,
- 9) podstawę ustalenia wynagrodzenia za przekazywane urządzenie/urządzenia,
- 10) zobowiązanie do przeniesienia na WZWiK praw z gwarancji i rękojmi, dotyczących wybudowanego/wybudowanych urządzenia, jeżeli w dniu jego przekazania okres gwarancji i rękojmi nie upłynął,
- 11) zobowiązanie do ustanowienia służebności przesyłu za zgodą Wnioskodawcy.

**Zasady postępowania w przypadkach projektowania przyszłych
inwestycji realizowanych przez WZWiK na nieruchomościach niebędących
własnością Związku oraz jednostek samorządu terytorialnego**

§ 9

1. Wprowadza się wzór oświadczenia dla podmiotów projektujących przyszłe inwestycje mające być realizowane przez WZWiK, na nieruchomościach niebędących własnością Związku oraz jednostek samorządu terytorialnego – oświadczenie stanowi **Załącznik Nr 4**,
2. Oświadczenie winno być każdorazowo podpisane przez uprawnione podmioty na etapie realizacji projektu i załączone do dokumentacji projektowej.

Postanowienia końcowe

§ 10

1. Regulamin wchodzi w życie z dniem podjęcia uchwały w sprawie zasad przejmowania przez Wałbrzyski Związek Wodociągów i Kanalizacji urządzeń wodociągowych i kanalizacyjnych od osób fizycznych i prawnych, które te urządzenia wybudowały.
2. Osoba fizyczna przychód z tytułu przekazania do WZWiK urządzeń rozliczy zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych.
3. Jeżeli uprawniony podmiot zalega z płatnościami wobec WZWiK, ustalona płatność tytułem przejęcia urządzeń zostanie pomniejszona o stosowne kwoty.
4. Wnioski złożone przed dniem wejścia w życie niniejszego Regulaminu zostaną rozpatrzone zgodnie z jego zapisami, z tym, że datą wpływu będzie data wejścia w życie Regulaminu.
5. Zasady określone w niniejszym Regulaminie nie stanowią przeszkody do prowadzenia przez WZWiK i uprawniony podmiot negocjacji dotyczących odmiennego ukształtowania zasad przejmowania urządzeń, jak również nie stanowią przeszkody do dochodzenia przez uprawniony podmiot jego praw przed sądem.

Załączniki:

- Nr 1 – Wniosek do WZWiK o przejęcie odpłatnie, bądź nieodpłatnie urządzenia.
- Nr 2 – Lista wymaganych załączników do wniosku o przejęcie urządzenia.
- Nr 3 – *„Algorytmem określania wynagrodzenia z tytułu nabycia na własność urządzeń wodociągowych i urządzeń kanalizacyjnych, położonych na terenie działania WZWiK, a nieobjętych wieloletnim planem rozwoju i modernizacji, od osób fizycznych lub prawnych, które wybudowały te sieci z własnych środków i są ich właścicielami”*.
- Nr 4 – Oświadczenie dla podmiotów projektujących przyszłe inwestycje mające być realizowane przez WZWiK, na nieruchomościach niebędących własnością Związku oraz JST.
- Nr 5 – Umowa w sprawie przejęcia odpłatnie, bądź nieodpłatnie urządzenia.
- Nr 6 – Protokół zdawczo-odbiorczy potwierdzający wydanie urządzenia/urządzeń.
- Nr 7 – Protokół z negocjacji cenowych

Wniosek o przejęcie odpłatnie, bądź nieodpłatnie urządzenia

Część I (wypełnia pracownik WZWiK)	
wniosek nr	data wpływu wniosku - 20.....r.
..... podpis osoby przyjmującej wniosek	
Część II (wypełnia Wnioskodawca)	
1) imię i nazwisko/ firma (nazwa) Wnioskodawcy,
2) adres zamieszkania/siedziby (adres do korespondencji) oraz numer telefonu kontaktowego Wnioskodawcy
3) Nr PESEL i NIP Wnioskodawcy (w przypadku podmiotów nie będących osobami fizycznymi REGON, NIP i Nr KRS)
4) rodzaj urządzenia, którego dotyczy Wniosek i jego lokalizacja (miejscowość i ulica) oraz rok zakończenia budowy
Kwota wynagrodzenia za przejęcie przez WZWiK urządzenia
5) podstawowe dane techniczne urządzenia (w przypadku sieci – średnica przewodu, jego długość i rodzaj materiału, z którego jest

Lista wymaganych załączników do wniosku o przejęcie odpłatnie, bądź nieodpłatnie urządzenia:

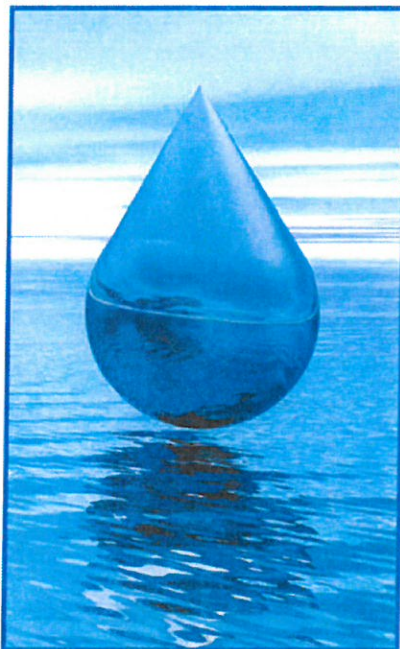
1. Pozwolenie na budowę (lub zgłoszenie + zaświadczenie)
 - 2.1 Zawiadomienie o rozpoczęciu robót budowlanych
 - 2.2 Protokół przekazania placu budowy
2. Dziennik budowy
 - 2.1. Kopia dziennika budowy
 - 2.2. Oświadczenie kierownika budowy przed rozpoczęciem robót i po ich zakończeniu
 - 2.3. Uprawnienia budowlane kierownika budowy
 - 2.4. Zaświadczenie o przynależności do izby – aktualne
 - 2.5. Oświadczenie Inspektora nadzoru
 - 2.6. Uprawnienia Inspektora nadzoru
 - 2.7. Zaświadczenie o przynależności do izby – aktualne
 - 2.8. Dokumentacja powykonawcza (tj. projekt z naniesionymi zmianami lub bez zmian + pieczętki kierownika budowy i inspektora nadzoru)
3. Geodeta
 - 3.1. Inwentaryzacja geodezyjna powykonawcza
 - 3.2. Zakres rzeczowy inwestycji z wyliczeniem średnic i przyporządkowaniem przyłączy do konkretnych nr administracyjnych lub działek (+ pieczętka geodety)
 - 3.3. Informacja geodety do INB
 - 3.4. Szkice geodezyjne (szkic wytyczenia i szkic połowy powykonawczy)
 - 3.5. Projekt powykonawczy lub kopie rysunków projektu budowlanego z naniesionymi ewentualnymi zmianami (w sposób widoczny kolorem czerwonym), potwierdzone przez projektanta,
 - 3.6. Deklaracje zgodności producenta, aprobaty techniczne, certyfikaty i atesty higieniczne dla zastosowanych materiałów i wyrobów oraz świadectwa dopuszczające stosowanie materiałów w budownictwie na terenie Polski – potwierdzone przez Kierownika Budowy
 - 3.7. Protokół ze zgrzewania rur PE
4. Protokoły techniczne odbiorowe
 - 4.1. Próba szczelności
 - 4.2. Protokół z przeglądu technicznego wodociągu/kanalizacji sanitarnej
 - 4.3. Zaświadczenie podłączenia projektowanej sieci z czynną siecią wodociągową/kanalizacyjną
 - 4.4. Raport z inspekcji TV (w przypadku sieci kanalizacji sanitarnej)
 - 4.5. Film z inspekcji TV (w przypadku sieci kanalizacji sanitarnej)
 - 4.6. Wydajność hydrantów (w przypadku sieci wodociągowej)
 - 4.7. Sprawozdanie z badania wody (w przypadku sieci wodociągowej)
 - 4.8. Sprawozdanie ze stopnia zagęszczenia gruntu
 - 4.9. Protokoły odbioru robót zanikowych

5. Protokół odbioru (brak zastrzeżeń) zajętego na czas budowy terenu przez poszczególnych właścicieli/użytkowników/najemców ze szczególnym uwzględnieniem zarządcy drogi (pasa drogowego)
6. Materiały budowlane
 - 6.1. Wykaz wbudowanych materiałów budowlanych
 - 6.2. Atesty, deklaracje zgodności, aprobaty techniczne
7. Gwarancja Wykonawcy
8. Pozwolenie na użytkowanie lub zawiadomienie o zakończeniu robót (zaświadczenie)
9. Protokół odbioru końcowego robót budowlanych
10. Wydane Wnioskodawcy techniczne warunki przyłączenia urządzenia do sieci
11. Dokument potwierdzający tytuł prawny właściciela do nieruchomości, w której zlokalizowane jest urządzenie albo oświadczenie o posiadaniu prawa dysponowania gruntem, uzyskane przez właściciela urządzenia od właściciela nieruchomości, na której zlokalizowane jest to urządzenie (stanowiące załącznik do wniosku o wydanie pozwolenia na budowę/zgłoszenia budowy z projektem)
12. Zgłoszenie zakończenia budowy do Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego (PINB) wraz z oświadczeniem, iż PINB w ustawowym terminie nie zgłosił w drodze decyzji swego sprzeciwu /zgłoszenie do użytkowania wraz z decyzją o pozwoleniu na użytkowanie wydaną przez PIN
13. Oświadczenie wnioskodawcy, iż jest właścicielem urządzenia, którego dotyczy wniosek i że urządzenie to nie jest obciążone na rzecz osób trzecich oraz o braku sprzeciwu w zakresie dopuszczenia urządzenia do użytkowania
14. Aktualny wypis z rejestru gruntów oraz aktualny odpis z ksiąg wieczystych dla nieruchomości na której (na których) posadowione jest urządzenie
15. Umowa z podmiotem, który wykonał urządzenie na rzecz Wnioskodawcy wraz z fakturą albo kosztorys nakładów własnych, jeżeli dopuszczano samodzielne wykonanie urządzenia
16. Dowód istnienia umocowania osoby (osób) podpisującej wniosek, np. odpis z KRS, pełnomocnictwo
17. Oświadczenie o niezyskaniu dotacji lub innej pomocy finansowej i rzeczowej z ustaloną wartością, w tym w trakcie trwania inwestycji oraz po jej zakończeniu (dotacja nie stanowi środków własnych uprawnionego podmiotu, są to środki zewnętrzne, pomocowe)
18. Kosztorys powykonawczy
19. Faktury oraz rachunki dokumentujące poniesione koszty budowy urządzeń.

Wymienione dokumenty winny być załączone w oryginale bądź kserokopii, które po konfrontacji z oryginałem potwierdzi pracownik WZWiK za zgodność z oryginałem.

ALGORYTM

OKREŚLANIA WYNAGRODZENIA Z TYTUŁU NABYCIA NA WŁASNOŚĆ URZĄDZEŃ WODOCIĄGOWYCH I URZĄDZEŃ KANALIZACYJNYCH, POŁOŻONYCH NA TERENIE DZIAŁALNOŚCI FIRMY WAŁBRZYSKIE PRZEDSIĘBIORSTWO WODOCIĄGÓW I KANALIZACJI SPÓŁKA Z O.O., Z SIEDZIBĄ W WAŁBRZYCHU, 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 40
REGON: 273 03 51 38
NIP: 542-243-30-16



mgr inż. JOLANTA JÓZEFOWICZ

Łędziny, dnia 28. lutego 2017 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 firmy Wałbrzyskie Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji Spółka z o.o., z siedzibą w Wałbrzychu.

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 PE o średnicach: 32, 40, 50, 63, 90 mm, 110, 160, 225, 280 i 315 mm;
- sieci kanalizacyjne:
 - z rur PVC o średnicach: 160, 200, 250, 315 i 400 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 urządzeń wodociągowych i urządzeń kanalizacyjnych oparto na wymogach zawartych m.in. w:

- 1) Ustawie z dnia 24. kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (tekst jednolity Dz. U. z 2017 r., poz. 459);
- 2) Ustawie z dnia 8. marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity, Dz. U. z 2016 r., poz. 446, z późniejszymi zmianami);
- 3) Ustawie z dnia 7. czerwca 2001 roku o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (tekst jednolity: Dz. U. z 2015 r., poz. 139, z późniejszymi zmianami);

1.3.2. PODSTAWY MERYTORYCZNE I ŹRÓDŁA DANYCH.

1. Aktualne cenniki: SEKOCENBUD – Biuletyn cen obiektów budowlanych BCO, cz. II – obiekty inżynierskie, 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 – Wałbrzyskiego Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji Spółka z o.o., z siedzibą w Wałbrzychu.
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 Olstenensis, Geodaesia et Ruris Regulatio. No. 24 Ann. 1993, Olsztyn 1993 r.

1.3.3. DATY ISTOTNE DLA OPRACOWANIA.

- ◆ Data sporządzenia algorytmu: 28. lutego 2017 roku;
- ◆ termin obowiązywania obliczeń: od 1. marca 2017 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 2016 roku do 31. grudnia 2016 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 (tekst jednolity: Dz. U. z 2015 r., poz. 139, z późniejszymi zmianami) 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 wodociagowych 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 wodociagowych 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 Wałbrzycha 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 małopolskiego i śląskiego oraz positkowano 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 – 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 – 4,0 %.

Przy zastosowaniu metodologii niniejszego opracowania przy określaniu wartości konkretnej sieci należy uwzględnić współczynniki: wykorzystania i wieku sieci. Współczynnik wykorzystania sieci odzwierciedla ich zyskowość, 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 przedsiębiorstwa. 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,, Ośrodka 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 2017 roku – na podstawie założeń do ustawy budżetowej na tenże rok – przyjęto na poziomie 1,3%.

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 2,9%.

Ryzyko finansowe – wyrażające stopień niepewności inwestowania w przedmiot wyceny, w stosunku do lokat bezpiecznych przyjęto w zakresie 4,4%. 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 odchylenia 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: 0,0868; ergo współczynnik kapitalizacji równy jest 11,52.

Procentową stawkę czynszu dzierżawnego przyjęto na podstawie danych rzeczywistych uzyskanych od firm z województwa dolnośląskiego 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 – 4,00%.

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 = 1,10 przepływ sprzedanej wody na 1 m sieci ponad 10 m³/m*rok,
- A = 1,00 zużycie wody na 1 m sieci 7 – 10 m³/m*rok,**
(średnia wartość dla WPWiK Sp. z o.o. w roku 2016 to 8,12 m³/m*rok),
- A = 0,95 zużycie wody na 1 m sieci 6– 7 m³/m*rok,
- A = 0,90 zużycie wody na 1 m sieci 5 – 6 m³/m*rok,
- A = 0,85 zużycie wody na 1 m sieci 4 – 5 m³ m³/m*rok.
- A = 0,80 zużycie wody na 1 m sieci 3 – 4 m³/m*rok,
- A = 0,75 zużycie wody na 1 m sieci 1 m 2 - 3 m³/m*rok
- A = 0,70 zużycie wody na 1 m sieci poniżej 2 m³/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 = 1,10	ilość odprowadzonych ścieków na 1 m sieci ponad 16 m ³ /m*rok,
C = 1,00	ilość odprowadzonych ścieków 1 m sieci 12 – 14m³/m*rok, (średnia wartość dla WPWiK Sp. z o.o. w roku 2016 to 13,03 m ³ /m*rok),
C = 0,95	ilość odprowadzonych ścieków na 1 m sieci 11 – 12 m ³ /m*rok,
C = 0,90	ilość odprowadzonych ścieków na 1 m sieci 10 – 11 m ³ /m*rok,
C = 0,85	ilość odprowadzonych ścieków na 1 m sieci 9 – 10 m ³ /m*rok,
C = 0,80	ilość odprowadzonych ścieków na 1 m sieci 8 – 9 m ³ /m*rok,
C = 0,75	ilość odprowadzonych ścieków na 1 m sieci 7 - 8 m ³ /m*rok
C = 0,70	ilość odprowadzonych ścieków na 1 m sieci poniżej 7 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 urzędzeń wodociągowych i urzędzeń 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 uzyskuje 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
43-143 ŁĘDZINY
ul. Partyzantów 48
REGON: 273 03 51 95
NIP: 545-245-02-18



43-143 ŁĘDZINY, ul. Partyzantów 48

Łędziny, dnia 28. lutego 2017 roku.

Oświadczenie dla podmiotów projektujących przyszłe inwestycje mające być realizowane przez WZWiK, na nieruchomościach niebędących własnością Związku oraz JST

.....
Imię i nazwisko lub nazwa firmy

.....
Adres

.....
Tel

.....
Nr PESEL lub KRS, REGON

OŚWIADCZENIE

W związku z wykonywaniem przez Wałbrzyski Związek Wodociągów i Kanalizacji projektu dla zadania.....

.....
Ja, niżej podpisany(a) oświadczam że:

1. Wyrażam / nie wyrażam zgodę/y na lokalizację, zaprojektowanie i wykonanie sieci, obiektów i urządzeń związanych z budową sieci wodociągowej / kanalizacyjnej* przez Wałbrzyski Związek Wodociągów i Kanalizacji na terenie działki/działek nr.....nr arkusza.....obręb, objętej/objętych księgą wieczystą, której jestem (należy podać status prawny).....
2. W związku z powyższym wyrażam zgodę na nieodpłatne zajęcie przez Wałbrzyski Związek Wodociągów i Kanalizacji powyższej działki/działek i wykonanie na jej terenie wszelkich prac niezbędnych w celu budowy sieci wodociągowej / kanalizacyjnej* w ramach w/w zadania i udzielam bezterminowego i nieodpłatnego uprawnienia do wykonywania czynności związanych z remontami i eksploatacją sieci wodociągowej / kanalizacyjnej* **pod warunkiem przywrócenia terenu do stanu pierwotnego.**
3. Wyrażam zgodę na umożliwienie przyłączenia do sieci wodociągowej / kanalizacyjnej* właścicielom działek sąsiadujących, ubiegających się o przyłączenie do sieci wodociągowej / kanalizacyjnej* oraz przedłużenia sieci wodociągowej / kanalizacyjnej*.
4. Poinformuję przyszłego właściciela działki o treści niniejszego oświadczenia i uzyskam od niego oświadczenie tej samej treści.
5. Przed rozpoczęciem budowy sieci ustanowię służebność przesyłu w formie aktu notarialnego na rzecz WZWiK w zakresie o którym mowa w niniejszym oświadczeniu.

.....
Czytelny podpis osoby składającej oświadczenie

6. Potwierdzenie autentyczności podpisu właściciela działki przez Inwestora
Dane potwierdzające autentyczność podpisu:

.....
/imię nazwisko,/nr dowodu osobistego, data wydania, przez kogo wydany/adres zamieszkania/

Oświadczam, że podpis właściciela działki złożony w mojej obecności jest autentyczny

.....
Czytelny podpis osoby stwierdzającej autentyczność podpisu składającego oświadczenie

*Niepotrzebne skreślić

Umowa w sprawie przejęcia odpłatnie, bądź nieodpłatnie urządzenia.

**UMOWA NR.....
w sprawie przejęcia odpłatnie, bądź nieodpłatnie urządzenia**

Umowa zawarta w dniu.....r. w Wałbrzychu pomiędzy:

Inwestorem wybudowanej sieci

zamieszkałym.....
przy ul.legitymującym się
dowodem osobistym nr.....PESEL.....
zwanym w treści umowy **Wnioskodawcą,**

a

Wałbrzyskim Związkiem Wodociągów i Kanalizacji, Al. Wyzwolenia 39, 58-300 Wałbrzych
reprezentowanym przez:

Pana Marka Mielniczuka - Przewodniczącego Zarządu Wałbrzyskiego Związku Wodociągów
i Kanalizacji, przy kontrasygnacie Głównego Księgowego WZWiK.

§ 1

Przedmiotem umowy przejęcia jest (opis sieci)

.....
.....
.....
.....

§ 2

Wnioskodawca oświadcza, iż przedmiot umowy jest jego wyłączną własnością i jest wolny od
wszelkich długów, obciążeń i wad.

§ 3

- 1) Wnioskodawca zobowiązuje się przekazać opisany w § 1 przedmiot umowy
za cenę
- 2) WZWiK zobowiązuje się za wyżej wymienioną cenę przedmiot przejąć

§ 4

Zapłata nastąpi na konto Wnioskodawcy wskazane na rachunku Nr konta
bankowego.....przelewem

§ 5

Wnioskodawca oświadcza, że nie jest/jest płatnikiem podatku VAT.

§ 6

- 1) Po przekazaniu urządzeń Wnioskodawca zobowiązany jest do złożenia wniosku w sprawie zmiany decyzji organów Gminy (Wójta, Burmistrza, Prezydenta) właściwej dla położenia nieruchomości Nr.....z dnia.....dotyczącej wydania zezwolenia na umieszczenie w pasie drogi gminnej przedmiotowych sieci.
- 2) W przypadku nie złożenia wniosku wymienionego w pkt.1 Wnioskodawca będzie nadal ponosił koszty wynikające z wydanej w/w decyzji opłat, związanej z umieszczeniem przedmiotowych sieci w pasie drogi gminnej.

§ 7

- 1) W sprawach nie uregulowanych niniejszą Umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego. Wszystkie zmiany umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
- 2) Ewentualne spory, mogące powstać przy wykonywaniu postanowień Umowy Strony poddają rozstrzygnięciu przez Sądy właściwe dla siedziby WZWiK.

§ 8

Załącznikami do umowy są:

- 1) Oświadczenie potwierdzające, iż uprawniony podmiot ma prawo rozporządzać sieciami (jest jego właścicielem), świadczące o wybudowaniu sieci zgodnie z prawem, wydanymi warunkami technicznymi podłączenia, uzgodnionym projektem i zasadami sztuki budowlanej.
- 2) Oświadczenie wnioskodawcy iż zawarcie umowy zaspakaja wszelkie jego roszczenia z tytułu odpłatnego przejęcia sieci na podstawie art. 31 ust.1 Ustawy z dnia 7 czerwca 2001 roku o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (tj. Dz.U. z 2017 r., poz. 328 z późn. zm.).
- 3) Oświadczenie wnioskodawcy, iż przenosi na Wałbrzyski Związek Wodociągów i Kanalizacji wszelkie posiadane uprawnienia rękojmi i gwarancji przysługujące wobec podmiotów które wybudowały sieci.
- 4) Wypis aktu notarialnego o ustanowieniu służebności gruntowej dla wybudowanych sieci jeżeli był taki sporządzony.
- 5) Pisemnego oświadczenia właścicieli nieruchomości, gdzie położona jest sieć wyrażających zgodę wejścia na teren działki celem wykonywania eksploatacji i konserwacji sieci bez żądania odszkodowania.
- 6) Podpisany przez strony protokół zdawczo-odbiorczy środka trwałego zgodny ze wzorem ustalonym przez Biuro WZWiK.

§ 9

Umowę sporządzono w..... jednobrzmiących egzemplarzach, po dla każdej ze Stron.

Wnioskodawca:

Przejmujący:

Protokół zdawczo-odbiorczy potwierdzający wydanie urządzenia/urządzeń

Protokół zdawczo - odbiorczy

Spisany dnia.....w Biurze Wałbrzyskiego Związku
Wodociągów i Kanalizacji, Al. Wyzwolenia 39, 58-300 Wałbrzych

W obecności Przejmującego:

- 1) Przewodniczącego Zarządu WZWiK
- 2) Główny Księgowy WZWiK
- 3)

W obecności Przekazującego:

- 1)
- 2)

w sprawie odpłatnego przejęcia sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej:

Charakterystyka sieci:

- 1) Sieć wodociągowa długościmb
wykonana z polietylenu o średnicy.....mm.
- 2) Hydranty na sieci wodociągowejszt.,
typzasuwa o średnicy.....mm.
- 3) Zasuwy na sieci wodociągowej typ
szt.....,o średnicy.....mm.
- 4) Inne urządzenia
.....
.....
- 5) Sieć kanalizacji sanitarnej długości.....mb
wykonana z rur PVC o średnicymm.
- 6) Studnie kanalizacyjneszt. wykonane z
o średnicy.....mm.
- 7) Inne urządzenia
.....
.....

Protokół stanowi integralną część do spisania umowy w sprawie przejęcia odpłatnie, bądź nieodpłatnie urządzenia.

Przejmujący:

Przekazujący:

Protokół z negocjacji cenowych

w sprawie przejmowania urządzeń wodociągowych i kanalizacyjnych przez Wałbrzyski Związek Wodociągów i Kanalizacji

W dniuw Biurze Wałbrzyskiego Związku Wodociągów i Kanalizacji, Al. Wyzwolenia 39, 58-300 Wałbrzych przeprowadzono negocjacje przy udziale następujących osób:

ze strony - przejmującego:

- 1) Przewodniczącego Zarządu WZWiK
- 2) Głównego Księgowego WZWiK
- 3)

ze strony przekazującego:

- 1)
- 2)
- 3)

Przewodniczący Zarządu WZWiK przeprowadził negocjacje, których przedmiotem jest ocena złożonego wniosku przez wnioskodawcę i ustalenie ostatecznej wartości przejmowanych sieci oraz warunków płatności w celu zawarcia umowy przejęcia.

Ustalenia:

- 1) Przewodniczący Zarządu WZWiK stwierdził, że dokumenty wymagane do odpłatnego przejęcia sieci wodociągowej i sieci kanalizacji sanitarnej zostały złożone i spełniają wymagania Regulaminu .
- 2) Zweryfikowany kosztorys powykonawczy na przekazywane sieci
wynosi.....zł
- 3) Przewodniczący Zarządu WZWiK proponuje zł
słownie:zł
jednorazowo.....zł
w.....ratach w kwocie.....każda rata
- 4) Przekazujący wnioskodawca wyraża zgodę na:
zapłatę jednorazową.....zł
w.....ratach w kwocie.....każda rata

Inne rozwiązania negocjacyjne ustalone przez zainteresowane strony postępowania:

.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

W związku z tym, że strony doszły do porozumienia uzgodnienia zawarte w protokole są ostateczne i stanowią podstawę do zawarcia Umowy odpłatnego przejęcia sieci wodociągowej i sieci kanalizacji sanitarnej.

Na tym protokół zakończono i po odczytaniu podpisano.

Podpisy osób biorących udział w negocjacjach:

- 1).....
- 2).....
- 3).....
- 4).....
- 5).....
- 6).....

Protokół sporządził/a:

.....
(stanowisko służbowe)