

**REGULAMIN ODPLATNEGO NABYWANIA PRAWA WŁASNOŚCI
DO URZĄDZEŃ WODOCIĄGOWYCH LUB KANALIZACYJNYCH
PRZYŁĄCZONYCH DO SIECI WODOCIĄGOWEJ LUB KANALIZACYJNEJ
SPÓŁKI „WODOCIĄGI PŁOCKIE” SP. Z O.O. NA OBSZARZE GMINY PŁOCK**

I. Postanowienia ogólne

§ 1.

Niniejszy Regulamin określa tryb i warunki odpłatnego przekazywania urządzeń wodociągowych lub kanalizacyjnych na rzecz Spółki „Wodociągi Płockie” Sp. z o.o. przez uprawnione podmioty, będące właścicielami urządzeń wodociągowych lub kanalizacyjnych, wybudowanych z własnych środków i przyłączonych do systemu wodociągowo – kanalizacyjnego na terenie Gminy - Miasto Płock.

§ 2.

Użytym w niniejszym Regulaminie pojęciom, przypisuje się następujące znaczenie:

- 1) **Wnioskodawca (uprawniony podmiot)** - osoba fizyczna, osoba prawna albo jednostka organizacyjna nie posiadająca osobowości prawnej, uprawniona zgodnie z przepisami prawa powszechnie obowiązującego do wystąpienia w stosunku do Spółki z wnioskiem o nabycie za wynagrodzeniem prawa własności do urządzeń wodociągowych lub kanalizacyjnych;
- 2) **Spółka** – „Wodociągi Płockie” Sp. z o.o.
- 3) **Wniosek** - wniosek o odpłatne nabycie przez Spółkę za wynagrodzeniem prawa własności do urządzeń wodociągowych lub kanalizacyjnych wybudowanych przez wnioskodawcę wraz z dokumentami stanowiącymi załączniki do wniosku;
- 4) **Urządzenia** - urządzenia wodociągowe lub kanalizacyjne zgodnie z określeniami użytymi w ustawie z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (tekst jednolity Dz.U. z 2015 r. poz.139) tj. ujęcia wód powierzchniowych i podziemnych, studnie publiczne, urządzenia służące do magazynowania i uzdatniania wód, sieci wodociągowe, urządzenia regulujące ciśnienie wody, sieci kanalizacyjne, wyloty urządzeń kanalizacyjnych służących do wprowadzania ścieków do wód lub do ziemi, urządzenia podczyszczające i oczyszczające ścieki, przepompownie ścieków;
- 5) **Refundacja lub Odpłatne przeniesienie/przejęcie prawa własności** - nabycie przez Spółkę prawa własności do urządzenia wodociągowego lub kanalizacyjnego wybudowanego przez Wnioskodawcę na podstawie umowy zawartej z uprawnionym Wnioskodawcą.

§ 3.

Refundacja obejmuje budowę urządzeń wodociągowych i kanalizacyjnych oraz odcinków kanalizacji sanitarnej od kolektora w pasie drogowym do studni rewizyjnej na terenie nieruchomości wraz ze studnią a w przypadku braku studni do granicy nieruchomości. W zakres refundacji wchodzi również koszt opracowania dokumentacji technicznej (budowlano - wykonawczej) oraz koszty dzierżawy pod umieszczenie infrastruktury na terenie działki należącej do Gminy- Miasta Płock. W razie wątpliwości, co do kwalifikacji infrastruktury, która ma zostać objęta refundacją wymagane jest przedłożenie przez Inwestora na jego koszt opinii biegłego.

II. Zasady przejmowania urządzeń

§ 4.

1. Inwestor zgłasza do Spółki potrzebę wybudowania urządzeń wodociągowych i/lub kanalizacyjnych dla obiektu budowlanego poprzez złożenie wniosku o ustalenie warunków technicznych o przyłączenie do sieci. Spółka, w wydanych warunkach technicznych przyłączenia do sieci, deklaruje wykonanie urządzeń w określonym terminie lub informuje o możliwości wykonania urządzeń przez inwestora za zwrotem poniesionych kosztów według zasad określonych niniejszym Regulaminem.
2. Procedurę odpłatnego przeniesienia/przejęcia prawa własności do urządzeń wybudowanych z własnych środków inicjuje Wnioskodawca, składając do Spółki pisemny wniosek. Wzór wniosku określa **Załącznik Nr 1** do niniejszego Regulaminu. W przypadku urządzeń nowobudowanych wniosek o refundację należy złożyć po uzyskaniu pozwolenia na budowę/zgłoszeniu budowy lecz przed wybudowaniem urządzeń, załączając do wniosku następujące dokumenty i oświadczenia:
 - a) oświadczenie Wnioskodawcy, potwierdzające, że jest on zainteresowany przeniesieniem prawa własności za wynagrodzeniem, ustalonym zgodnie z modelem wyceny wartości urządzeń metodą dochodową;
 - b) projekt budowlany wraz z pozwoleniem na budowę lub zgłoszeniem budowy;
 - c) oświadczenie Wnioskodawcy o posiadaniu prawa do dysponowania gruntem, uzyskane przez inwestora/właściciela urządzenia od właściciela nieruchomości, na której zlokalizowane jest/będzie to urządzenie (np. stanowiące załącznik do wniosku o wydanie pozwolenia na budowę lub zgłoszenia budowy sieci), w przypadku lokalizacji urządzeń w pasie drogowym, który nie jest własnością Gminy Płock należy przedstawić dokumenty potwierdzające ustanowienie nieodpłatnej, nieograniczonej w czasie służebności przesyłu;
 - d) wyszczególnienie i wyodrębnienie zakresu rzeczowego, o którego refundację zamierza się ubiegać.
3. Jeżeli urządzenie ma zostać wybudowane przez kilku inwestorów lub jest przedmiotem współwłasności kilku podmiotów, inwestorzy/współwłaściciele mogą złożyć jeden wniosek. W tym przypadku, do wniosku należy załączyć pełnomocnictwo wskazujące osobę, która będzie składać w imieniu i na rzecz współwłaścicieli/inwestorów oświadczenia woli.
4. Celem potwierdzenia, że Wnioskodawca jest uprawniony do żądania odpłatnego przeniesienia/przejęcia prawa własności do urządzeń oraz, że urządzenia spełniają warunki techniczne określone w odrębnych przepisach, po wybudowaniu urządzenia Wnioskodawca uzupełnia wniosek o następujące dokumenty i oświadczenia:
 - a) oświadczenie Wnioskodawcy, że jest właścicielem urządzenia, którego dotyczy wniosek oraz że urządzenie to nie jest obciążone na rzecz osób trzecich żadnymi prawami obligacyjnymi i/lub rzeczowymi oraz o braku sprzeciwu w zakresie dopuszczenia urządzenia do użytkowania;
 - b) protokół odbioru końcowego urządzenia;
 - c) oświadczenie Wnioskodawcy, że urządzenie zostało wybudowane zgodnie z przepisami prawa budowlanego tj. na podstawie pozwolenia na budowę lub zgłoszenia budowy sieci;
 - d) zgłoszenie (jeśli było wymagane) właściwemu organowi urządzenia (jako obiektu budowlanego) do użytkowania wraz z oświadczeniem, iż organ w ustawowym terminie nie zgłosił w drodze decyzji swego sprzeciwu;
 - e) inwentaryzacja geodezyjna oraz dokumentacja powykonawcza (w przypadku zmian w projekcie);
 - f) dziennik budowy.

5. Jeżeli dokumenty i oświadczenia złożone przez Wnioskodawcę wraz z wnioskiem nie spełniają wymogów określonych w ust. 2 lub ust. 5., Spółka poinformuje pisemnie o tym fakcie Wnioskodawcę, wskazując na zakres wymagalnego uzupełnienia.
6. W przypadku, gdy dokumenty, o których mowa w ust. 2 lub ust. 5 nie potwierdzają uprawnień Wnioskodawcy do odpłatnego przeniesienia/przejęcia prawa własności, Spółka wystąpi do Wnioskodawcy o przedłożenie dodatkowych dokumentów i oświadczeń.
7. W trakcie realizacji przedmiotu refundacji pracownicy Spółki sprawują nadzór nad realizacją zakresu robót objętych refundacją, poprzez uczestniczenie w odbiorach robót zanikowych i odbiorze końcowym.
8. Wszelkich informacji dotyczących zasad składania wniosków i procedury ich rozpatrywania udzielać będą pracownicy Działu Techniczno-Inwestycyjnego Spółki, w dni robocze w godz. 7³⁰ – 14³⁰ osobiście w pokoju nr 2 w siedzibie Zarządu Spółki przy ul. Harc. A. Gradowskiego 11 bądź pod numerem telefonu 24 364 42 19.

III. Terminy, zasady płatności, zawarcie umowy

§ 5.

1. Kompletny wniosek winien zostać rozpatrzony przez Spółkę niezwłocznie, w terminie nie dłuższym niż 30 dni od daty jego wpływu albo od daty jego uzupełnienia, o którym mowa w § 4 ust 4 i ust. 5 Regulaminu. Do biegu tego terminu, nie wlicza się okresu wyceny wartości urządzenia wykonywanej przez rzeczoznawcę.
2. W wypadku negatywnej oceny wniosku, Spółka powiadomi pisemnie Wnioskodawcę o przyczynach stanowiących przeszkodę do zawarcia umowy odpłatnego przekazania/przeniesienia prawa własności do urządzenia Wnioskodawcy. Zawiadomienie Wnioskodawcy następuje w terminie, o którym mowa w ust.1.
3. Wartość przejmowanego urządzenia stanowiąca podstawę do ustalenia wysokości wynagrodzenia Wnioskodawcy zostanie ustalona przez Spółkę na podstawie algorytmu określenia wartości godziwej urządzeń, z zastosowaniem metody dochodowej. Wynagrodzenie nie może przewyższać kosztu wytworzenia przejmowanego urządzenia, pomniejszonego o wartość jego zużycia.
4. W przypadku zakwestionowania przez Wnioskodawcę dokonanej przez Spółkę wyceny i ustalonej wysokości wynagrodzenia, strony wyznaczą rzeczoznawcę majątkowego, który dokona sprawdzenia prawidłowości dokonanej wyceny. W tym wypadku, koszty sprawdzenia zostaną poniesione przez Spółkę i Wnioskodawcę po połowie.

§ 6.

1. W terminie 7 dni od sporządzenia przez Spółkę wyceny wartości urządzenia lub otrzymania wyceny od rzeczoznawcy, zostanie zorganizowane spotkanie dotyczące ustalenia warunków odpłatnego przejęcia prawa własności urządzeń zakończone podpisaniem porozumienia o refundacji.
2. Porozumienie o refundacji stanowi podstawę do sporządzenia umowy i zawiera w szczególności:
 - a) zakres rzeczowy, który ma być objęty refundacją;
 - b) przewidywany termin zakończenia robót, a także przewidywany termin przekazania wykonanych urządzeń na własność Spółki;

- c) informacje o sposobie zapłaty tj. poprzez:
- rozliczenie wzajemnych należności i zobowiązań stron;
 - jednorazową wypłatę pieniężną, przelewem na rachunek bankowy wskazany w fakturze/ rachunku/umowie; termin zapłaty zostanie określony w umowie;
 - ratalne wypłaty pieniężne w kwotach i terminach określonych w harmonogramie płatności, który zostanie określony w umowie.
3. Wzór porozumienia o refundacji, stanowi **Załącznik nr 2** do niniejszego Regulaminu.
4. Odpłatne nabycie przez Spółkę prawa własności do urządzeń Wnioskodawcy następuje na podstawie umowy cywilnoprawnej, sporządzonej z uwzględnieniem ustaleń stron zawartych w porozumieniu o refundacji. Przykład umowy odpłatnego nabycia prawa własności, stanowi **Załącznik nr 3** do niniejszego Regulaminu.

IV. Postanowienia końcowe

§ 7.

W sprawach nie uregulowanych w niniejszym regulaminie odpłatnego przejmowania urządzeń wodociągowych i kanalizacyjnych mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego

§ 8.

Regulamin wchodzi w życie z dniem 01.07.2016 roku.



Sp. z o.o. rok założenia 1892

„Wodociągi Płockie” Sp. z o.o.
ul. harc. A. Gradowskiego 11
09-402 Płock

telefon: 24 364-42-30/32
tel./fax. 24 364-42-02
www.wodociagi.pl
bok@wodociagi.pl

Płock, dnia

WNIOSEK O REFUNDACJĘ KOSZTÓW PONIESIONYCH NA WYKONANIE

- ODCINKA SIECI WODOCIĄGOWEJ
- ODCINKA SIECI KANALIZACJI SANITARNEJ
- URZĄDZENIA

Na podstawie **REGULAMINU ODPŁATNEGO NABYWANIA PRAWA WŁASNOŚCI DO URZĄDZEŃ WODOCIĄGOWYCH LUB KANALIZACYJNYCH PRZYŁĄCZONYCH DO SIECI WODOCIĄGOWEJ LUB KANALIZACYJNEJ SPÓŁKI „WODOCIĄGI PŁOCKIE” SP. Z O.O. NA OBSZARZE GMINY PŁOCK** opracowanego na podstawie **Ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzeniu ścieków** Dz. U. 2001 Nr 72 poz. 747 z późniejszymi zmianami.

DANE IDENTYFIKACYJNE WNIOSKODAWCY

<input type="text"/>			
<i>Imię i Nazwisko lub nazwa instytucji</i>			
<input type="text"/>		<input type="text"/>	
<i>PESEL/REGON</i>		<i>NIP</i>	
<input type="text"/>		<input type="text"/>	<input type="text"/>
<i>Ulica</i>		<i>Nr domu</i>	<i>Nr lokalu</i>
<input type="text"/>		<input type="text"/>	
<i>Miejscowość</i>		<i>Kod pocztowy</i>	
<input type="text"/>			
<i>Adres do korespondencji</i>			
<input type="text"/>			
<i>Telefon kontaktowy/e-mail</i>			

ADRES INWESTYCJI

<input type="text"/>	<input type="text"/>
<i>Miejscowość</i>	<i>Ulica</i>
<input type="text"/>	
<i>Nr ewidencyjny działki/działek</i>	

ZAŁĄCZNIKI

- projekt budowlany wraz z pozwoleniem na budowę lub zgłoszeniem budowy,
- wyszczególnienie i wyodrębnienie zakresu rzeczowego,
- dokument potwierdzający ustanowienie służebności przesyłu w przypadku posadowienia sieci na terenie działki prywatnej,

NR KONTA NA KTÓRE MA ZOSTAĆ PRZEKAZANA REFUNDACJA

--	--	--	--	--	--	--

OŚWIADCZENIA WNIOSKODAWCY

Oświadczam, że dane przedstawione w niniejszym wniosku odpowiadają stanowi faktycznemu oraz wyrażam zgodę na przetwarzanie moich danych osobowych przez Spółkę w zakresie niezbędnym do rozpatrzenia niniejszego wniosku oraz zawarcia właściwej umowy.

.....
(data, podpis)

Oświadczam, że zapoznałem/am się z treścią regulaminu i jestem zainteresowany/a przeniesieniem prawa własności za wynagrodzeniem ustalonym zgodnie z modelem wyceny wartości urządzeń metodą dochodową.

.....
(data, podpis)

podpis wnioskodawcy

„Wodociągi Płockie” Sp. z o.o.
09-402 Płock, ul. H.A. Gradowskiego 11
Sekretariat:(+48) 024 364 42 00 fax.364 42 02

ADRES: www.wodociagi.pl
email: plock@wodociagi.pl

Dział Techniczno – Inwestycyjny: (+48) 024 364 42 16 do 21

Termin rozpatrzenia: 30 dni kalendarzowych od daty złożenia kompletnego wniosku	PRZYJĘTO DNIA:	
	SPRAWDZONO PRAWIDŁOWOŚĆ WYPEŁNIENIA ORAZ ZWERYFIKOWANO PRZEDŁOŻONE DOKUMENTY:	(CZYTELNY PODPIS OSOBY PRZYJMUJĄCEJ WNIOSEK)

ZAŁĄCZNIK NR 2

DO REGULAMINU ODPŁATNEGO NABYWANIA PRAWA WŁASNOŚCI DO URZĄDZEŃ WODOCIĄGOWYCH LUB KANALIZACYJNYCH PRZYŁĄCZONYCH DO SIECI WODOCIĄGOWEJ LUB KANALIZACYJNEJ SPÓŁKI „WODOCIĄGI PŁOCKIE” SP. Z O.O. NA OBSZARZE GMINY PŁOCK

Porozumienie o refundacji

zawarte w dniu

pomiędzy:

„Wodociągami Płockimi” Sp. z o.o. z siedzibą w Płocku przy ul. Harc. A. Gradowskiego 11, wpisanymi do Krajowego Rejestru Sądowego – Rejestru Przedsiębiorców przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie XIV Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000040316, o NIP 774-23-69-968, REGON 610409926, kapitał zakładowy w wysokości zł reprezentowanymi przez:

a

zwanym dalej **„Inwestorem”**

1. Inwestor wybuduje z własnych środków odcinek sieci w pasie drogowym ul. dz. nr ew. zgodnie z posiadaną dokumentacją techniczną uzgodnioną w dniu r. przez „Wodociągi Płockie” Sp. z o.o.
2. „Wodociągi Płockie” Sp. z o.o. na podstawie złożonego przez Inwestora wniosku, kosztorysu inwestorskiego i dokumentacji ustaliła zakres robót objętych refundacją (wykonanie odcinka sieci w pasie drogowym ul. dz. nr ew.) według następujących parametrów:
 - sieć z rur \emptyset o dł. mb.
3. Kwota refundacji za wykonanie ww. odcinka sieci przy ul. wynosi PLN - słownie
4. Kwota refundacji zostanie wpłacona na konto wskazane przez Inwestora – w terminier. pod warunkiem podpisania przez Inwestora umowy o przekazaniu na rzecz Wodociągów Płockie Sp. z o.o. odcinka sieci określonej w ust.1 Porozumienia.
5. W sprawach nieuregulowanych niniejszym porozumieniem mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego.
6. Porozumienie sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach po jednym egzemplarzu dla każdej ze stron.

Wodociągi Płockie Sp z o.o.:

Inwestor:

ZAŁĄCZNIK NR 3

DO REGULAMINU ODPLATNEGO NABYWANIA PRAWA WŁASNOŚCI DO URZĄDZEŃ WODOCIĄGOWYCH LUB KANALIZACYJNYCH PRZYŁĄCZONYCH DO SIECI WODOCIĄGOWEJ LUB KANALIZACYJNEJ SPÓŁKI „WODOCIĄGI PŁOCKIE” SP. Z O.O. NA OBSZARZE GMINY PŁOCK

UMOWA O PRZEKAZANIE ODCINKA SIECI WODOCIĄGOWEJ/KANALIZACJI SANITARNEJ

nr

zawarta w dniu w Płocku pomiędzy:

„Wodociągami Płockimi” Sp. z o.o. z siedzibą w Płocku przy ul. Harcerza Antolka Gradowskiego 11, wpisanymi do Krajowego Rejestru Sądowego – Rejestru Przedsiębiorców przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie XIV Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 00000 40316, o NIP 774-23-69-968, REGON 610409926, o kapitale zakładowym, zwanymi dalej: **Wodociągami Płockimi** reprezentowanymi przez:

.....
a
.....
.....
zwany dalej „Inwestorem”,
o treści następującej:

§1

Umowa określa warunki przekazania Wodociągom Płockim przedmiotu umowy określonego w § 2 ust.1 wybudowanego staraniem Inwestora i na jego koszt.

§2

1. Inwestor w roku wybudował odcinek sieci \emptyset z rur o długości mb położonej w pasie drogowym ul. na terenie działek nr ew.
2. Roboty budowlane, o których mowa w ust. 1, zostały wykonane przez Inwestora zgodnie z warunkami technicznymi i projektem technicznym uzgodnionym r. przez Wodociągi Płockie Sp. z o.o.

§3

Z uwagi na fakt, że inwestycja opisana w § 2 ust.1 nie była ujęta w planie realizacyjnym Wodociągów Płockich i Gminy Płock, Inwestor wykonał prace z własnych środków.

§4

Wodociągi Płockie w zamian za przeniesienie na nie prawa własności odcinka sieci wodociągowej określonego w § 2 ust.1, zobowiązują się do zwrotu poniesionych przez Inwestora nakładów na realizację przedmiotu umowy określonego w § 2 ust.1, w wysokości PLN słownie

§5

Inwestor oświadcza, iż posiada tytuł prawny do dysponowania nieruchomością opisaną w § 2 ust.1 na cele budowlane.

§6

Strony potwierdzą dokonanie czynności odbiorowych podpisami pod protokołem odbioru, który stanowić będzie załącznik nr 1 do umowy.

§7

Inwestor oświadcza, iż przenosi na Wodociągi Płockie własność odcinka sieci opisanej w § 2 ust.1 za wynagrodzeniem określonym w §4.

§8

Kwota refundacji zostanie wypłacona na konto wskazane przez Inwestora:

Nr konta bankowego

w terminie do r.

§9

Wnioskodawca oświadcza, że nie jest/jest płatnikiem VAT.

W przypadku wystawienia faktury VAT zgodnie z Art. 106i ust.1 Ustawy z dnia 7 grudnia 2012 r. fakturę wystawia się nie później niż 15. dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym dokonano dostawy towaru lub wykonano usługę.

W przypadku osoby fizycznej po dokonaniu wypłaty kwoty refundacji na rzecz Inwestora, „ Wodociągi Płockie” Sp. z o.o. wystawią Inwestorowi, w związku z uzyskaniem przez Niego przychodu z tytułu otrzymanej refundacji, wymaganą przepisami ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych informację o uzyskanych przychodach.

§10

1. Wszelkie zmiany i uzupełnienia niniejszej umowy winny być dokonywane pod rygorem nieważności w formie pisemnych aneksów.
2. W sprawach nieuregulowanych w niniejszej umowie zastosowanie mieć będą odpowiednie przepisy prawa powszechnie obowiązującego.
3. Sprawy sporne wynikłe w trakcie obowiązywania i realizacji przedmiotowej umowy rozpatrywane będą przez sąd powszechny rzeczowo i miejscowo właściwy dla Wodociągów Płockich.

§11

Inwestor składa następujące deklaracje:

1. Oświadcza, iż ma prawo rozporządzać ww. siecią (jest jej właścicielem), wybudował przedmiotową sieć zgodnie z prawem, wydanymi warunkami technicznymi podłączenia, uzgodnionym projektem i zasadami sztuki budowlanej.
2. Oświadcza, iż zawarcie umowy zaspokaja wszelkie jego roszczenia z tytułu odpłatnego przejęcia sieci na podstawie 49 §2 zd. 1 Kodeksu cywilnego.
3. Oświadcza, iż przenosi na Wodociągi Płockie wszelkie posiadane uprawnienia rękojmi i gwarancji wobec podmiotów, które wybudowały sieć.
4. Oświadcza, że Inwestor rozliczył się z osobami, które w okresie od wybudowania do wykupu sieci, dokonały odpłatnych podłączeń swoich nieruchomości do przedmiotowej sieci.

§12

Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach po jednym dla każdej ze stron.

Wodociągi Płockie

Inwestor

W celu uproszczenia i ujednoczenia wyceny urządzeń wodociągowych i kanalizacyjnych przekazywanych na majątek „Wodociągów Płockich” Sp. z o.o., Spółka zleciła przygotowanie algorytmu określenia wartości zewnętrznych sieci wodociągowych i kanalizacyjnych przez uprawnionego rzeczoznawcę majątkowego.

Algorytm został opracowany w oparciu o metodę kosztową z uwzględnieniem ekonomicznej opłacalności i eksploatacji inwestycji.

Wartość infrastruktury podlegająca odpłatnemu przekazaniu uzależniona jest od następujących czynników:

- jednostkowy koszt odtworzenia sieci wodociągowej i kanalizacyjnej w oparciu o cennik uwzględniający materiał, średnicę oraz metodę budowy,
- lokalizację infrastruktury odzwierciedlającą różnice w koszcie odtworzenia infrastruktury zależnie od rodzaju nawierzchni odtwarzanej podczas budowy,
- zużycie techniczne infrastruktury wynikające bezpośrednio z czasu eksploatacji,
- ekonomiczny aspekt funkcjonowania infrastruktury uwzględniający przepływ w oparciu o ilość podłączonych nowych odbiorców usług Spółki,
- opłaty za posadowienie infrastruktury w pasie drogowym dla zarządcy drogi, tj. Miejskiego Zarządu Dróg w Płocku oraz Urzędu Miasta Płocka,
- koszty dokumentacji (projekt, nadzór, odbiór techniczny, inwentaryzacja powykonawcza) uwzględnione w jednostkowym koszcie odtworzenia sieci oraz dodatkowo zryczałtowany koszt dokumentacji projektowej w przypadku opracowania dokumentacji na budowę sieci wodociągowej lub kanalizacji sanitarnej.

Dokument przygotowany przez rzeczoznawcę zawiera metodologię wyceny, aspekty prawne, wzór algorytmu z dokładnym opisem współczynników, a także cennik sieci i elementów dodatkowych. Na jego podstawie podmiot zainteresowany wybudowaniem infrastruktury podlegającej odpłatnemu przekazaniu będzie mógł w przybliżeniu określić kwotę refundacji. Ostateczne obliczenia wartości konkretnych sieci następują w Spółce „Wodociągi Płockie” Sp. z o.o. W uzasadnionych przypadkach możliwe jest określenie wartości sieci i urządzeń na podstawie szczegółowych kosztorysów inwestorskich.



Biuro Wycen i Analiz

ul. 1-go Maja 6 lokal 12, 09-400 Płock
tel. 24 367 30 30, kom. 601 069 576
e-mail: bwa@bwawycena.pl
www.bwawycena.pl

ALGORYTM

OKREŚLANIA WARTOŚCI

ZEWNĘTRZNYCH SIECI

WODOCIĄGOWYCH

I KANALIZACYJNYCH

stanowiącego podstawę nabycia sieci, wybudowanych
ze środków własnych i stanowiących własność
osób fizycznych i prawnych
przez Spółkę Wodociągi Płockie Sp. z o.o.
na terenie / obszarze działania Spółki

Wojciech Jasiński

RECOGNISED EUROPEAN VALUER -
Cert. Reg. Nr REV-PL/PFVA/2013/128

RZECZOZNAWCA MAJĄTKOWY
Uprawnienie Nr 2424

ZARZĄDCA NIERUCHOMOŚCI
Licencja Nr 14846

POŚREDNIK W OBROTCIE NIERUCHOMOŚCIAMI
Licencja Nr 4464



Płock, dnia 29 lipca 2016 roku

1. PRZEDMIOT, ZAKRES I UWARUNKOWANIA

Przedmiotem jest opracowanie uniwersalnego algorytmu stanowiącego podstawę do obliczenia wartości zewnętrznych sieci wodociągowych i kanalizacyjnych, położonych na obszarze działania Spółki Wodociągi Płockie Sp. z o.o., będących własnością osób prawnych lub fizycznych, które wybudowały je ze środków własnych, przy przejęciu tych sieci na majątek Spółki Wodociągi Płockie Sp. z o.o.

Zakres opracowania obejmuje określenie prawa własności sieci.

Uwarunkowania:

- ✓ Potwierdzam brak konfliktu interesów podmiotu wyceniającego w odniesieniu do właścicieli sieci oraz Spółki Wodociągi Płockie Sp. z o.o.
- ✓ Podstawowym uwarunkowaniem opracowania jest fakt, iż obliczenia nie dotyczą żadnej konkretnej sieci, lecz są autorskim algorytmem o uniwersalnym charakterze. Ostateczne obliczenia wartości konkretnych sieci następują w Spółce Wodociągi Płockie Sp. z o.o.
- ✓ Ustawa o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków, nie narzuca stosowania konkretnej metody wyceny przejmowanych urządzeń wodociągowych i kanalizacyjnych ani też formy prawnej przejęcia do eksploatacji. Zobowiązują jednak do uzgodnienia warunków przejęcia urządzeń w umowie. Opracowany algorytm ujednocila koszty odtworzeniowe sieci o podobnych parametrach dzięki zastosowaniu takich samych (dla każdego Odbiorcy) cen jednostkowych.
- ✓ Algorytm obliczeń opracowano w oparciu o zmodyfikowane techniki stosowane do wyceny nieruchomości.
- ✓ Określony algorytm opracowano w oparciu o metodę kosztową z uwzględnieniem ekonomicznej opłacalności i eksploatacji inwestycji.
- ✓ Określone w opracowaniu wartości nie zawierają podatku VAT.
- ✓ Aktualizacja danych wykorzystywanych w algorytmie;
 - K_{odt} - koszt odtworzenia – co najmniej raz na rok (częściej w przypadku zmian cen powyżej 5%),
 - zryczałtowany koszt dokumentacji projektowej – co najmniej raz na rok (częściej w przypadku zmian cen powyżej 5%),
 - współczynniki wieku i wykorzystania sieci – jeśli z praktycznego wykorzystania algorytmu wynikną takie wnioski.

2. CEL

Opracowanie uniwersalnego algorytmu stanowiącego podstawę określania wartości zewnętrznych sieci wodociągowych i kanalizacyjnych stanowiących własność osób fizycznych i prawnych, w związku z ich przejściem przez Spółkę Wodociągi Płockie Sp. z o.o., położonych na obszarze działania Spółki.

3. PODSTAWY OPRACOWANIA

3.1 Podstawy prawne:

- 1) Ustawa z dnia 29.09.1994 roku o rachunkowości (jednolity tekst Dz.U. z 2016 roku, poz. 1047),
- 2) O Ustawa z dnia 15.09.2000 roku Kodeks spółek handlowych (jednolity tekst Dz.U. z 2013 roku, poz. 1030 z późn. zm.),
- 3) O Ustawa z dnia 7.06.2001 roku o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (jednolity tekst Dz.U. z 2015 roku, poz. 139 z późn. zm.),
- 4) O Ustawa z dnia 21.08.1997 roku o gospodarce nieruchomościami (jednolity tekst Dz.U. z 2015 roku, poz. 1774 z późn. zm.),
- 5) O Ustawa z dnia 23.04.1964 roku Kodeks cywilny (jednolity tekst Dz.U. z 2016 roku, poz. 380 z późn. zm.).

3.2 Podstawy merytoryczne:

- 1) Decyzje Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów
- 2) Informacje uzyskane od Spółki Wodociągi Płockie Sp. z o.o.
- 3) SEKOCENBUD - Biuletyn cen obiektów budowlanych BCO
- 4) Bistyp CONSULTING – katalog cen jednostkowych robót i obiektów inwestycyjnych

4. DATY ISTOTNE DLA OPRACOWANIA

- Data sporządzenia - 29 lipca 2016 roku
- Termin obowiązywania w zakresie cen jednostkowych - do 31 lipca 2017 roku
następnie należy dokonać aktualizacji cen, jednostkowych w oparciu o aktualne cenniki (zgodnie z uwarunkowaniami – aktualizacja danych)
- Okres, z którego pochodzą dane użyte do opracowania I i II kwartał 2016 roku

5. STAN PRAWNY

Zgodnie z postanowieniami art. 49 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U. z 1964 r., Nr 16, poz. 93, z późniejszymi zmianami) 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 (Dz. U. z 1964 r., Nr 16, poz. 93, z późniejszymi zmianami) brzmi:

§1. Urządzenia służące do doprowadzania lub odprowadzania płynów, pary, gazu, energii elektrycznej oraz inne urządzenia podobne nie należą do części składowych nieruchomości, jeżeli wchodzi 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 (Dz. U. z 2006 r. Nr 123, poz. 858, ze zmianami) stanowi, że:

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.

Przekazywane urządzenia, o których mowa w ust. 1, powinny odpowiadać warunkom technicznym określonym w odrębnych przepisach.

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 obu jednak przypadkach nie należy zapominać o zasadach przyjmowania środków trwałych, wynikających z postanowień ustawy o rachunkowości.

6. METODOLOGIA WYCENY

W praktyce dla wyceny przedsiębiorstw i jego części stosowane są różne metody: dochodowe, majątkowe, porównawcze i mieszane. Dokonując wyboru metody wyceny urządzeń, należy jednak pamiętać, aby wybraną metodę stosować do wszystkich dostawców urządzeń w celu uniknięcia zarzutu nadużywania pozycji monopolistycznej. W art. 19 projektu ustawy o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (opracowywanym i zamieszczonym na stronie internetowej Ministerstwa Infrastruktury - www.mi.gov.pl), planuje się wprowadzenie zmian w art. 31 ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków. Zaproponowano stosowanie metody dochodowej dla ustalania wartości urządzeń wodociągowych i kanalizacyjnych przekazywanych przedsiębiorstwom wodociągowo-kanalizacyjnym przez osoby fizyczne i prawne, które wybudowały je z własnych środków. Projekt wprowadza także nowe regulacje dotyczące umowy o przyłączenie do sieci, obejmujące budowę odcinków sieci przez przyszłego odbiorcę oraz zawierania umów przedwstępnych w przypadku terenów nieobjętych wieloletnim planem rozwoju i modernizacji urządzeń wodociągowych i kanalizacyjnych przedsiębiorstwa.

Zakresem opracowania objęto wartość godziwą zewnętrznych sieci wodociągowych oraz zewnętrznych sieci kanalizacyjnych (wg danych przez Spółkę)

Obliczenia nie dotyczą konkretnych sieci, lecz mają charakter uniwersalny i są próbą ustalenia jednostkowej wartości każdego rodzaju sieci, tzn. wartości godziwej 1 metra bieżącego danej sieci. Model wyceny jest zdeterminowany zastosowaniem przy określeniu wartości godziwej sieci podejścia dochodowego (wykorzystywanego powszechnie przy szacowaniu wartości rynkowej). Powyższe indywidualne rozwiązania potwierdzono w praktyce oraz orzecznictwie Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów.

7. ALGORYTM OKREŚLANIA WARTOŚCI INFRASTRUKTURY PODLEGAJĄCEJ ODPLATNEMU PRZEKAZANIU

Algorytm określania wartości infrastruktury zewnętrznych sieci wodociągowych lub kanalizacyjnych położonych na terenie działania Spółki Wodociągi Płockie Sp. z o.o. podlegającej odpłatnemu przekazaniu opracowany został przy uwzględnieniu następujących czynników / składowych:

- W – wartość infrastruktury podlegająca odpłatnemu przekazaniu.
- K_{odtworzenia} (K_{odt})- koszt odtworzenia sieci wodociągowej / kanalizacyjnej.
- A – składowa odzwierciedlająca zużycie techniczne (amortyzację) sieci wodociągowej / kanalizacyjnej, zależny od wieku sieci.
- P – przepływ, składnik uwzględniający aspekty ekonomiczne wykorzystania sieci wodociągowej / kanalizacyjnej.
- L – lokalizacja, składnik odzwierciedlający różnicę w koszcie odtworzenia, wynikający z miejsca posadowienia sieci w gruncie / drogach w zależności od rodzaju nawierzchni.
- K_{administracyjne} (K_{adm}): suma kosztów:
 - 3000 zł (słownie: trzy tysiące złotych) zryczałtowany koszt dokumentacji projektowej sieci wodociągowej lub kanalizacji sanitarnej.
 - opłaty związane z wybudowaniem sieci tj: opłat administracyjnych Miejskiego Zarządu Dróg w Płocku, umów dzierżawy zawieranych z Urzędem Miasta Płocka.

Przy uwzględnieniu czynników / aspektów; kosztowych - odtworzeniowych, zużycia technicznego, ekonomicznych, lokalizacyjnych i kosztowych – opłat administracyjnych, wartość infrastruktury podlegająca odpłatnemu przekazaniu wyraża się następującym wzorem:

$$W = K_{odt} \times A \times P \times L + K_{adm}$$

gdzie:

W – ostateczna wartość sieci wodociągowej lub kanalizacyjnej wybudowanej ze środków własnych przez inwestora do odpłatnego przejęcia przez Wodociągi Płockie Sp. z o.o.

K_odt - koszt odtworzeniowa sieci wodociągowej / kanalizacyjnej, który stanowi iloczyn ceny jednostkowej (Tabela nr 1) i długości (m) sieci oraz (plus) koszty elementów dodatkowych (Tabela nr 2).

Tabela nr 1

Lp.	Rodzaj sieci	Materiał	Średnica [mm]	Metoda wykonania	Jednostka	Cena jednostkowa w zł/netto
1	wodociąg	PE 100 SDR 11 PN 16	50	wykopowa	m	222,00
2	wodociąg	PE 100 SDR 11 PN 16	63	wykopowa	m	231,00
3	wodociąg	PE 100 SDR 11 PN 16	90	wykopowa	m	255,00
4	wodociąg	PE 100 SDR 11 PN 16	110	wykopowa	m	276,00
5	wodociąg	PE 100 SDR 11 PN 16	160	wykopowa	m	310,00
6	wodociąg	PE 100 SDR 11 PN 16	200	wykopowa	m	360,00
9	wodociąg	PE 100 SDR 11 PN 16 opancerzone	90	bezwykopowa	m	260,00
10	wodociąg	PE 100 SDR 11 PN 16 opancerzone	110	bezwykopowa	m	280,00
11	wodociąg	PE 100 SDR 11 PN 16 opancerzone	160	bezwykopowa	m	350,00
12	wodociąg	PE 100 SDR 11 PN 16 opancerzone	200	bezwykopowa	m	390,00
13	kanalizacja	PP SN8	160	wykopowa	m	355,00
14	kanalizacja	PP SN8	200	wykopowa	m	398,00
15	kanalizacja	PP SN8	250	wykopowa	m	489,00
16	kanalizacja	PP SN8	300	wykopowa	m	650,00
17	kanalizacja	PP SN8 w rurze osłonowej	160	bezwykopowa	m	650,00
18	kanalizacja	PP SN8 w rurze osłonowej	200	bezwykopowa	m	789,00
19	kanalizacja	PP SN8 w rurze osłonowej	250	bezwykopowa	m	980,00
20	kanalizacja	PP SN8 w rurze osłonowej	300	bezwykopowa	m	1 232,00

UWAGA:

Powyższy cennik dotyczy przypadków posadowienia sieci do 4 m głębokości.

Tabela nr 2

Lp.	Elementy dodatkowe	Jednostka	[zł]
1.	Odcinek kanalizacji sanitarnej od kolektora w pasie drogowym do pierwszej studni rewizyjnej na terenie działki inwestora z wymianą gruntu i ułożeniem nawierzchni (asfaltowanie) do 20 mb	mb	550,00
2.	Włączenie do istniejącej studni zakończone studnią z tworzyw sztucznych Ø315	szt	1 980,00
3.	Dodatek za włączenie poprzez kaskadę zewnętrzną	szt	1 200,00
4.	Włączenie poprzez wybudowanie studni Ø1200 z kręgów betonowych do 3m głębokości na istniejącym kanale zakończone studnią z tworzyw sztucznych Ø315	szt	5 403,00

5.	Dodatek za każde rozpoczęte 0,5 m głębokości studni Ø1200 z kręgów betonowych powyżej 3m	szt	900,00
6.	Włączenie poprzez trójnik siodłowy zakończone studnią Ø1000 z kręgów betonowych	szt	3 500,00

UWAGA:

- Odcinek kanalizacji sanitarnej ujęty w Tabeli nr 2 dotyczy podłączenia pojedynczej nieruchomości.
- W przypadku podłączenia wielu nieruchomości z istniejącego kanału sanitarnego w pasie drogowym pierwszy odcinek wyliczony jest zgodnie z Tabelą nr 2, koszt kolejnych odcinków wyliczany jest zgodnie z cennikiem sieci z Tabeli nr 1.
- Sieć kanalizacji sanitarnej z odcinkami do poszczególnych nieruchomości wyliczana jest zgodnie z cennikiem sieci z Tabeli nr 1.
- W każdym przypadku podłączenia nieruchomości do kanalizacji sanitarnej koszt włączenia określany jest zgodnie z Tabelą nr 2.
- Sieć wodociągowa / kanalizacyjna i elementy dodatkowe nie ujęte w Tabeli nr 1 i Tabeli nr 2 wymagają indywidualnego określenia.

Jednostkowa wartość kosztów odtworzeniowa sieci wodociągowej lub kanalizacyjnej zawiera:

- ✓ Koszty dokumentacji projektowej (projekt, nadzór, odbiór techniczny itp.)
(różnica kosztów związanych z dokumentacją projektową a wynikającą z długości sieci (zwłaszcza dla krótkich odcinków) rekompensowana jest składową K_administracyjne (K_adm) jako zryczałtowany koszt dokumentacji projektowej.
- ✓ Określona cena jednostkowa jest ceną netto.

A – składowa odzwierciadlająca zużycie techniczne (amortyzację) sieci wodociągowej / kanalizacyjnej, zależny od wieku sieci (wiek sieci określa się od daty jej odbioru technicznego do dnia obliczeń).

Współczynnik wieku urządzenia wodociągowego (A)		Współczynnik wieku urządzenia kanalizacyjnego (A)	
wiek [lata]	wartość współczynnika	wiek [lata]	wartość współczynnika
wiek ≤ 1	1,00	wiek ≤ 1	1,00
>1 wiek ≤ 2	0,95	>1 wiek ≤ 2	0,95
>2 wiek ≤ 3	0,90	>2 wiek ≤ 3	0,90
3> wiek ≤ 4	0,85	3> wiek ≤ 4	0,85

UWAGA:

Współczynnik dla sieci starszych niż cztery lata wymaga indywidualnego określenia.

P – przepływ, składnik uwzględniający aspekty ekonomiczne wykorzystania sieci wodociągowej / kanalizacyjnej, uzależniony od ilości odbiorców – gospodarstw domowych, prognozowanego wykorzystania sieci.

Współczynnik przepływu (P)	
Rodzaj odbiorcy	Wartość współczynnika P
1 odbiorca / jedno gospodarstwo: - dom jednorodzinny / siedlisko -	0,90
2-5 odbiorców / gospodarstw domowych - domy / bloki kilkurodzinne (bliźniak, kamienica, mały blok mieszkalny) -	1,00
6 i więcej odbiorców / gospodarstw domowych - domy / bloki wielorodzinne -	1,10

UWAGA:

W przypadku pojedynczych włączeń do kanalizacji sanitarnej każdy odcinek rozpatrywany jest indywidualnie.

L – lokalizacja, składnik odzwierciedlający różnicę w koszcie odtworzenia infrastruktury - wynikający z miejsca posadowienia sieci w gruncie / drogach w zależności od rodzaju nawierzchni (stanu zagospodarowania terenu)..

Współczynnik lokalizacji (L)	
Rodzaj drogi / nawierzchni	wartość współczynnika
droga gruntowa	0,70
nawierzchnia rozbiegająca (np. kostka, płyty)	0,90
nawierzchnia nierozbiegająca (np. asfalt, beton)	1,00

UWAGA:

Przy metodzie bezwykopowej, wartość współczynnika **L** – lokalizacja nie jest uwzględniana (przyjmuje wartość 1).

K_adm –

- 3000 zł (słownie: trzy tysiące złotych) zryczałtowany koszt dokumentacji projektowej.
- opłaty związane z wybudowaniem sieci tj: opłat administracyjnych Miejskiego Zarządu Dróg w Płocku, umów dzierżawy zawieranych z Urzędem Miasta Płocka.

UWAGA:

- W przypadku ubiegania się o zwrot kosztów za sieć wodociągową i sieć kanalizacji sanitarnej ujętych w jednej dokumentacji projektowej lub umieszczonych w obszarze tego samego pasa drogowego, kwota naliczana jest jednorazowo.
- Koszt nie jest uwzględniany w przypadku budowy pojedynczych połączeń do kanalizacji sanitarnej.

8. PODSUMOWANIE I UWAGI KOŃCOWE

Na potrzeby wykorzystywania procedur niniejszego modelu wyceny sieci należy w odpowiednim czasie weryfikować i aktualizować poszczególne dane:

- K_odt - koszt odtworzenia – co najmniej raz na rok (częściej w przypadku zmian cen powyżej 5%),
- zryczałtowany koszt dokumentacji projektowej – co najmniej raz na rok (częściej w przypadku zmian cen powyżej 5%),
- współczynniki wieku i wykorzystania sieci – jeśli z praktycznego wykorzystania algorytmu wynikną takie wnioski.

W praktycznym wykorzystaniu niniejszego modelu koszt odtworzenia nowej sieci można określać także na podstawie:

- ✓ innych dopuszczonych cenników robót instalacyjnych (np. Orgbud, Wacetob itp.).
- ✓ kosztów odtworzenia określonych na podstawie szczegółowych kosztorysów inwestorskich.

9. KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA

- Opracowanie niniejsze zostało sporządzone zgodnie z przepisami prawa, standardami zawodowymi.
- Opracowanie nie może być wykorzystywane przez osoby trzecie bez zgody autora.
- Opracowanie nie może być wykorzystywane do żadnego innego celu niż określony w opracowaniu. 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.
- Rzeczoznawca nie ponosi odpowiedzialności za wady ukryte przedmiotu wyceny, których nie można było stwierdzić na podstawie dokumentów technicznych i prawnych. Przedstawione dokumenty i zawarty w nich stan prawny i techniczny uznano za wiarygodne i nie były one przedmiotem odrębnego dochodzenia.
- Rzeczoznawca majątkowy - 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 kwot określonych w opracowaniu.
- Określone w opracowaniu wartości nie zawierają podatku VAT.

Opracowanie zawiera 11 ponumerowanych stron.

