



**REGULAMIN ODPŁATNEGO NABYWANIA
ISTNIEJĄCYCH URZĄDZEŃ
WODOCIĄGOWYCH
i/lub KANALIZACYJNYCH
przez
BOGATYŃSKIE
WODOCIĄGI i OCZYSZCZALNIA S.A.**

Zarząd BWiO S.A w Bogatyni:

Prezes Zarządu
Dyrektor Naczelny

Krzysztof Rudziewicz

BOGATYNIA dnia 27.02.2023 r.
wydanie I



**REGULAMIN ODPLATNEGO NABYWANIA PRAWA WLASNOŚCI ISTNIEJĄCYCH
URZĄDZEŃ WODOCIĄGOWYCH I/LUB KANALIZACYJNYCH PRZYŁĄCZONYCH DO SIECI WODOCIĄGOWEJ LUB
KANALIZACYJNEJ BOGATYŃSKICH WODOCIĄGÓW I OCZYSZCZALNIA S.A**

I. Postanowienia ogólne

§ 1.

Regulamin określa zasady odpłatnego nabycia przez Bogatyńskie Wodociągi i Oczyszczalnia S.A. (dalej BWiO S.A) własności urządzeń wodociągowych i/lub kanalizacyjnych wybudowanych ze środków własnych przez Inwestorów na obszarze działalności BWiO S.A na podstawie: art. 49 Kodeksu cywilnego, art. 31 ust. 1 ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (tekst jednolity: Dz. U. z 2020 r., poz. 2028 z póź. zm.).

§ 2.

Użytym w niniejszym Regulaminie pojęciom, przypisuje się następujące znaczenie:

- 1) **BWiO S.A** – Bogatyńskie Wodociągi i Oczyszczalnia S.A;
- 2) **Wnioskodawca (uprawniony podmiot)** - osoba fizyczna, osoba prawna albo jednostka organizacyjna nie posiadająca osobowości prawnej, uprawniona zgodnie z przepisami prawa powszechnie obowiązującego do wystąpienia z wnioskiem o nabycie za wynagrodzeniem prawa własności albo ustanowienie innego prawa rzeczowego lub obligacyjnego do urządzeń wodociągowych lub kanalizacyjnych;
- 3) **Wniosek** – wniosek o odpłatne nabycie przez BWiO S.A za wynagrodzeniem prawa własności albo ustanowienie innego prawa rzeczowego lub obligacyjnego 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 (t.j. Dz. U. z 2020 r., poz. 2028 z póź. zm.) 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 oraz urządzenia podczyszczające i oczyszczające ścieki, oraz przepompownie ścieków;
- 5) **Odpłatne przeniesienie/przejęcie prawa własności** - nabycie przez BWiO S.A prawa własności do urządzenia wodociągowego lub kanalizacyjnego wybudowanego przez Wnioskodawcę lub ustanowienie innego prawa rzeczowego albo obligacyjnego do używania takiego urządzenia na podstawie umowy zawartej z uprawnionym Wnioskodawcą.

II. Zasady przejmowania urządzeń

§ 3.

1. Procedurę odpłatnego przeniesienia/przejęcia prawa własności do urządzeń wybudowanych z własnych środków inicjuje **Wnioskodawca**, składając do BWiO S.A pisemny wniosek. Wzór wniosku określa **Załącznik Nr 1** do niniejszego Regulaminu.
2. Jeżeli urządzenie jest przedmiotem współwłasności kilku podmiotów, współwłaściciele mogą złożyć jeden wniosek. W tym przypadku, do wniosku należy załączyć pełnomocnictwo wskazujące osobę, która będzie składać w imieniu i na rzecz współwłaścicieli oświadczenia woli.



3. Szczegółowych informacji dotyczących zasad składania wniosków, niezbędnej dokumentacji, warunków i zasad wykupu Urządzeń Wodociągowych i/lub Kanalizacyjnych będą udzielali upoważnieni pracownicy w siedzibie BWiO S.A, w godzinach urzędowania.
4. Celem ustalenia, że Wnioskodawca jest uprawniony do żądania odpłatnego przeniesienia/przejęcia prawa własności do urządzeń oraz, że urządzenia spełniają warunki techniczne określone w odrębnych przepisach, do wniosku należy załączyć w szczególności, 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) oświadczenie Wnioskodawcy o posiadaniu prawa do dysponowania gruntem, uzyskane przez właściciela urządzenia od właściciela nieruchomości, na której zlokalizowane jest to urządzenie (np. stanowiące załącznik do wniosku o wydanie pozwolenia na budowę lub zgłoszenia budowy);
 - c) dokumenty wystawione na wnioskodawcę potwierdzające wysokość poniesionych kosztów wraz z potwierdzeniem zapłaty;
 - d) protokół odbioru końcowego urządzenia sporządzony przez BWiO S.A,
 - e) w przypadku sieci wodociągowej - analiza badania jakości wody, protokół dezynfekcji i próby szczelności sieci;
 - f) oświadczenie Wnioskodawcy, że urządzenie zostało wybudowane zgodnie z przepisami prawa budowlanego tj. na podstawie pozwolenia na budowę lub zgłoszenia budowy sieci. Wnioskodawca zobowiązany jest do załączenia kopii dokumentów na które powołuje się w oświadczeniu.
 - g) projekt budowlany;
 - h) zgłoszenie właściwemu organowi urządzenia (jako obiektu budowlanego) do użytkowania wraz z oświadczeniem, iż organ w ustawowym terminie nie zgłosił w drodze decyzji sprzeciwu. Wnioskodawca zobowiązany jest do załączenia kopii dokumentów na które powołuje się w oświadczeniu.
 - i) uwierzytelnioną przez Starostwo Powiatowe, powykonawczą inwentaryzację geodezyjną urządzeń wraz ze szkicem powykonawczym, oświadczeniem geodety o zmianach lub ich braku sporządzonymi przez uprawnionego geodetę oraz dokumentację powykonawczą (w przypadku zmian w projekcie);
 - j) atesty, deklaracje zgodności dla zastosowanych materiałów
 - k) oświadczenie o ustanowieniu nieodpłatnej służebności przesylu na rzecz BWiO S.A, na podstawie art. 305¹ k.c., koniecznej dla korzystania z nabywanych urządzeń, następującej treści:
„Oświadczenie o ustanowieniu nieodpłatnie, na czas nieograniczony służebności przesylu dla pasa gruntu o szerokości 1,5 m od osi po każdej ze stron wzdłuż urządzeń wodociągowych i kanalizacyjnych na rzecz Bogatyńskich Wodociągów i Oczyszczalni S.A, posługującego się numerem NIP: 615-149-78-81, przy czym prawo to zostaje ograniczone do przeprowadzenia i zainstalowania w działce / działkach* gruntu oznaczonej* / oznaczonych* nr ew. w miejscowości urządzeń wodociągowych i kanalizacyjnych, na czas eksploatacji tych urządzeń, z prawem nieskrępowanego, całodobowego przez wszystkie dni w roku dostępu do nich, w celu wykonywania czynności związanych z remontami, eksploatacją, konserwacją i modernizacją urządzeń wodociągowych i kanalizacyjnych oraz przyłączaniem kolejnych odbiorców do urządzeń wodociągowych i kanalizacyjnych.”*



- l) zezwolenie, decyzję odpowiedniego organu na zajęcie pasa drogowego, jeżeli sieć położona jest w drodze (gminnej, powiatowej, wojewódzkiej).
 - ł) kopię decyzji na umieszczenie Urządzeń Wodociągowych i/lub Kanalizacyjnych w pasie drogowym, jeżeli zaistniała konieczność takiego umieszczenia;
 - m) szczegółowe tabelaryczne zestawienie materiałów, armatury, urządzeń i wykonanych robót;
 - n) rachunek bankowy Inwestora/ów;
 - o) jeżeli urządzenie/a stanowią współwłasność kilku podmiotów, wszyscy współwłaściciele urządzenia/ń winni złożyć oświadczenie o procentowym udziale w realizacji i finansowaniu inwestycji,
 - p) kopie dokumentów (faktury, rachunki) poświadczających wydatki związane z budową urządzeń.
5. BWiO S.A może odstąpić od konieczności dostarczenia przez Inwestora części dokumentów, o których mowa pkt 4 lub wezwać Inwestora do uzupełnienia brakujących danych oraz dostarczenia innych dokumentów niezbędnych do ustalenia stanu technicznego lub prawnego niewskazanych we wniosku o zawarcie umowy odpłatnego przejęcia Urządzeń Wodociągowych i/lub Kanalizacyjnych, w terminie do 60 dni roboczych od dnia otrzymania kompletnego wniosku.
6. Wnioski o odpłatne przejęcie sieci będą rozpatrywane według kolejności wynikającej z daty ich wpływu wraz z pełną jego dokumentacją. Wnioski o odpłatne przejmowanie sieci zostaną rozpatrzone i zrealizowane w danym roku do wysokości posiadanych środków finansowych uchwalonych w budżecie BWiO S.A. Wnioski rozpatrzone w danym roku, a niezrealizowane finansowo przechodzą na kolejne lata budżetowe. Realizacja wniosków będzie się odbywać kolejno do wysokości zabezpieczonych na ten cel środków finansowych w budżecie na dany rok.
7. Najpóźniej w dacie zawarcia umowy przekazania sieci, nastąpić winno wydanie sieci potwierdzone podpisaniem protokołu zdawczo-odbiorczego, który stanowi **Załącznik nr 4** do niniejszego Regulaminu.

III. Terminy, zasady płatności, zawarcie umowy

§4.

1. Kompletny wniosek winien zostać rozpatrzony przez BWiO S.A w terminie nie dłuższym niż 60 dni roboczych od daty jego wpływu albo od daty jego uzupełnienia, o którym mowa w § 3 ust 5 Regulaminu. (co nie jest jednoznaczne z przejęciem sieci oraz wypłatą wynagrodzenia).
2. W wypadku negatywnej oceny wniosku, BWiO S.A 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. Wycena urządzeń wodociągowych i/lub kanalizacyjnych dokonywana jest przez BWiO S.A wg zasad określonych w **załączniku nr 5** na podstawie wniosku, w terminie 60 dni od dnia złożenia kompletnego wniosku.

§5.

1. Ostateczne ustalenie wartości przejmowanego urządzenia odbywa się na spotkaniu negocjacyjnym dotyczącym warunków odpłatnego przejęcia prawa własności urządzeń.
2. Protokół z negocjacji stanowi podstawę do sporządzenia umowy i zawiera w szczególności informacje o sposobie zapłaty tj. poprzez:



rozliczenie wzajemnych należności i zobowiązań stron;

- a) jednorazową lub ratalną wypłatę pieniężną, przelewem na rachunek bankowy wskazany w fakturze/ rachunku/umowie; termin zapłaty zostanie określony w umowie;
3. Wypłata wynagrodzenia następuje:
 - a) dla Inwestorów nie będących podatnikami VAT na podstawie umowy sprzedaży,
 - b) dla Inwestorów będących podatnikami podatku VAT - na podstawie faktury VAT, wystawionej przez Inwestora zgodnie z postanowieniami umowy sprzedaży,
3. Wzór protokołu negocjacyjnego, stanowi **Załącznik nr 2** do niniejszego Regulaminu.
4. Odpłatne nabycie przez BWiO S.A prawa własności do urządzeń Wnioskodawcy następuje na podstawie umowy cywilnoprawnej z uwzględnieniem ustaleń stron zawartych w protokole z negocjacji. Wzór umowy odpłatnego nabycia prawa własności, stanowi **Załącznik nr 3** do niniejszego Regulaminu.
5. W wypadku ustanowienia służebności przesyłu w związku z przekazaniem/przejęciem urządzeń odpłatność z tego tytułu, o ile służebność ustanawiana będzie za odpłatnością, ustalona będzie przez rzeczoznawcę majątkowego.
6. Koszty zawarcia umowy oraz koszty związane z ustanowieniem i z wpisem służebności do księgi wieczystej strony ponosi BWiO S.A

IV. Postanowienia końcowe

§ 6.

1. Wnioski złożone przed datą wejścia w życie niniejszego regulaminu, zostaną rozpatrzone zgodnie z jego zapisami.
2. W sprawach nieuregulowanych w niniejszym regulaminie odpłatnego przejmowania urządzeń wodociągowych i kanalizacji sanitarnych, mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego.
3. Zasady określone w niniejszym Regulaminie nie stanowią przeszkody do prowadzenia przez BWiO S.A i Inwestora negocjacji oraz działań dotyczących odmiennego ukształtowania zasad odpłatnego nabycia Urządzeń Wodociągowych i/lub Kanalizacyjnych, jak również nie wyłączają prawa Inwestora do dochodzenia roszczeń na drodze sądowej.
4. Ewentualne koszty wyceny rzeczoznawcy majątkowego strony ponoszą w połowie wartości.
5. Jeżeli odpłatne przekazanie przedmiotowych urządzeń nastąpiło przed upływem pół roku, licząc od końca miesiąca, w którym nastąpiło jego wybudowanie (rozumiane jako ROZLICZENIE BUDOWY PRZED PINB w ZGORZELCU lub WINB we Wrocławiu) – powstanie przychód podlegający opodatkowaniu oraz wykazaniu w zeznaniu rocznym PIT-36, jako przychód z innych źródeł. Osoba fizyczna z tytułu źródła przychodu, o którym mowa w art. 10 ust. 1 pkt. 6 i 8 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych zobowiązana jest do zapłaty podatku na zasadach określonych w ustawie o podatku dochodowym od osób fizycznych, z tym, że zgodnie z zapisami art. 42 c tejże ustawy informację według ustalonego wzoru o wysokości przychodów osoby fizycznej sporządza Spółka i dostarcza osobie fizycznej oraz Urzędowi Skarbowemu (właściwemu według miejsca zamieszkania osoby fizycznej).
6. Zobowiązania BWiO S.A wynikające z umowy sprzedaży, nie mogą być bez uprzedniej, pisemnej zgody Spółki przeniesione w całości ani w części w trybie art. 509 Kodeksu cywilnego na osoby trzecie.
7. Załączniki do Regulaminu stanowią jego integralną część.
8. Regulamin wchodzi w życie z dniem 27.02.2023 r.

Załączniki:

1. Wzór wniosku;
2. Wzór protokołu negocjacyjnego;



3. Wzór umowy odpłatnego nabycia prawa własności;
4. Wzór protokołu zdawczo odbiorczego;
5. Zasady ustalenia wysokości wynagrodzenia przysługującego Inwestorowi za wybudowane i przejęcie na własność przez BWiO S.A. Urządzenia Wodociągowego i/lub Kanalizacyjnego;

Zarząd BWiO S.A w Bogatyni:

Prezes Zarządu
Dyrektor Naczelny

Krzysztof Rudziewicz



Załącznik nr 1

Bogatynia, dnia

W N I O S E K
o odpłatne przekazanie istniejących urządzeń wodociągowych i/lub kanalizacyjnych

I. WNIOSKODAWCA

(Nazwa podmiotu, imię i nazwisko)

(NIP)

(REGON)

(PESEL)

(ADRES WNIOSKODWCY)

II. PRZEDMIOT WNIOSKU

(zakres rzeczowy, lokalizacja przedmiotu wniosku o wykup)

III. KWOTA WYNAGRODZENIA (wnioskowana)

(łączna wartość przedmiotu wykupu)

(Wartość poszczególnych składników)

IV. ZAŁĄCZNIKI DO WNIOSKU :

(Spis załączników, zgodnie z § 3 ust. 4 Regulaminu)

V. OŚWIADCZENIE WNIOSKODAWCY:

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

(Data, Podpis)



Załącznik nr 2

Bogatynia, dnia

PROTOKÓŁ NEGOCJACYJNY

Spisany w dniu w sprawie ustaleń dotyczących wykupu sieci
.....
wybudowanej na działkachw miejscowości :
..... przez..... ze środków własnych.

W negocjacjach dotyczących warunków wykupu ww. sieci uczestniczyli:

1.- przedstawiciel BWiO S.A w Bogatyni
2.- Wnioskodawca
3.-

Strony ustaliły, co następuje:

1. Wnioskodawca jest właścicielem sieci o długościmb
wybudowanej na działkachw
2. Wnioskodawca zamierza przekazać odpłatnie ww. siećna rzecz
BWiO S.A. w Bogatyni
3. Ustala się wysokość wynagrodzenia z tytułu odpłatnego przekazania/ przeniesienia prawa
własności na kwotę zł
4. Strony deklarują, że w terminie 14-tu dni przedstawią sobie ostateczne stanowisko w sprawie
zaproponowanych wyżej propozycji.
5. Dodatkowe ustalenia stron:
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

Na tym protokół zakończono i podpisano

Wnioskodawca

BWiO S.A.



**WZÓR UMOWY NR
odpłatnego nabycia prawa własności do urządzenia wod.-kan.**

zawarta w dniur. w pomiędzy:

..... będącym właścicielem sieci, zam.
legitymującym się dowodem osobistym nr PESEL, zwanym w treści niniejszej umowy **Przekazujący**,

a

Bogatyńskimi Wodociągami i Oczyszczalnią Spółka Akcyjna, siedziba w Bogatyni ul. Żołnierzy II AWP 20, 59-920 Bogatynia, NIP: 615-14-97-881 wpisaną do Rejestru Przedsiębiorców w Sądzie Rejonowym dla Wrocławia - Fabrycznej, IX Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, nr KRS 0000046613, kapitał zakładowy : 93.331.182,00 zł w całości wpłacony, w imieniu której działają:

Prezes Zarządu –

zwaną w treści niniejszej umowy **Przejmującym**

W wykonaniu ustaleń dokonanych przez Strony niniejszej umowy w protokole negocjacyjnym z dnia oraz w związku z przepisem art. 49 § 2 Kodeksu cywilnego oraz art. 31 ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków Strony postanawiają zawrzeć umowę, o treści następującej:

§ 1

Przedmiotem umowy niniejszej umowy jest przeniesienia na rzecz Przejmującego za wynagrodzeniem prawa własności do sieci.....
.....

Przekazujący oświadcza, że w stosunku do przedmiotu umowy, opisanego w § 1 umowy, przysługuje mu prawo własności, a przedmiot ten nie jest obciążony na rzecz osób trzecich żadnymi prawami obligacyjnymi lub rzeczowymi, jest wolny od wad fizycznych i prawnych.

§ 2

1. Przekazujący oświadcza, że przenosi na rzecz Przejmującego prawo własności do przedmiotu umowy opisanego w § 1 umowy, za odpowiednim wynagrodzeniem ustalonym przez Strony w wysokości (słownie: zł).
2. Przekazujący oświadcza, że sieć wykonano zgodnie z wymogami technicznymi i na tę okoliczność przedłożył:
.....
.....
.....

3. Przejmujący oświadcza, że nabywa prawo własności do przedmiotu umowy opisanego w § 1 umowy za wynagrodzeniem określonym w ust. 1.
4. Z chwilą zawarcia niniejszej umowy sieć....., opisana w § 1 umowy staje się własnością Przejmującego.



§ 3

Zapłata wynagrodzenia nastąpi przelewem na konto Przekazującego wskazane na rachunku :
Nr konta bankowego
w terminie dni od dnia zawarcia umowy.

§ 4

Przekazujący oświadcza, że nie jest/jest płatnikiem podatku VAT.*

§ 5

1. Po przekazaniu urządzeń Przekazujący zobowiązuje się do uregulowania kwestii związanej z wydanym zezwoleniem na zajęcie pasa drogowego, tj. złożenie wniosku o uchylenie/zmianę decyzji wydanej na wnioskodawcę.
2. W przypadku nie złożenia wniosku wymienionego ust.1. Przekazujący będzie nadal ponosił koszty wynikające z wydanej w/w decyzji opłat, związanej z umieszczeniem przedmiotowych sieci w pasie drogi

§ 6

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 powszechne właściwe dla Przejmującego.

§ 7

1. Przekazujący oświadcza, że:
 - 1) Ma prawo rozporządzać przedmiotową siecią (jest jej właścicielem), wybudował przedmiotową sieć zgodnie z prawem, wydanymi warunkami technicznymi, uzgodnionym projektem i zgodnie z zasadami sztuki budowlanej.
 - 2) Zawarcie umowy zaspakaja wszelkie jego roszczenia z tytułu odpłatnego przejęcia sieci na podstawie 49 § 2 zd.1 Kodeksu cywilnego.
 - 3) Przenosi na Przejmującego wszelkie posiadane uprawnienia rękojmi i gwarancji przysługujące wobec podmiotów które wybudowały sieci lub udziela rękojmi/gwarancji na przedmiot umowy wynoszącej 24/36 miesięcy.
 - 4) Rozliczył się z osobami, które w okresie od wybudowania do wykupu sieci, dokonały odpłatnych podłączeń swoich nieruchomości do przedmiotowej sieci.
 - 5) uregulował zobowiązania wobec Miasta i Gminy Bogatynia.
2. Nieuregulowane zobowiązania wobec Miasta i Gminy Bogatynia stanowić będą podstawę do wstrzymania wypłaty wynagrodzenia o którym mowa w § 3 ust. 1.

§ 8

Ustala się, że załącznikami do niniejszej umowy są:

.....



§ 9

Umowę sporządzono w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, dwa dla Przejmującego i jeden dla Przekazującego.

Przekazujący:

Przejmujący:



PROTOKÓŁ

zdawczo-odbiorczy z dnia.....
sieci..... na terenie działek nr w miejscowości :

Przekazujący:

.....zam.

Przejmujący:

Bogatynskie Wodociągi i Oczyszczalnia S.A - reprezentowana przez

§ 1

Niniejszy protokół dotyczy umowy z dnia w sprawie przejęcia przez BWiO S.A sieci
..... w, gmina Bogatynia.

§ 2

Przedmiotem przejęcia- przekazania jest:

1) sieć poł. na działkach w miejscowości

..... o średnicy mm i długości mb, wraz z dokumentacją załączoną do wniosku
o przejęcie sieci.

§ 3

Z dniem podpisania niniejszego protokołu, BWiO S.A przejmuje obowiązki właścicielskie na ww.
odcinku sieci.

§ 4

Protokół spisano w 2 egzemplarzach po jednym egzemplarzu dla każdej ze stron.

Przejmujący

Przekazujący



1 Wstęp

Model obliczeniowy zaimplementowany w systemie e-Aquamatic został oparty na obowiązujących przepisach prawa, w tym Ustawy o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2020r. poz. 2028 z późn. zm.) oraz Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz.U. 2004 nr 207 poz. 2109 z późn. zm.), w których ustawodawca wskazał czym jest wartość rynkowa, jak i wskazał podejścia, metody i techniki w oparciu o które wartość rynkową można szacować.

W wycenie wartości wykupu urządzeń wod. i/lub kan. stosuje się podejście kosztowe, które polega na określaniu wartości nieruchomości/budowli (urządzenia wod. i/lub kan.) przy założeniu, że wartość ta odpowiada kosztom jej odtworzenia pomniejszonym o wartość zużycia lub metodę dochodową, w której dochód jest podstawowym czynnikiem wpływającym na wartość.

2 Metoda kosztowa

W metodzie kosztowej określa się koszty odtworzenia poszczególnych części składowych urządzenia wod. i/lub kan. przy zastosowaniu tej samej technologii i materiałów, które wykorzystano do wzniesienia lub powstania elementów składowych.

Zestaw pozycji rozliczeniowych z cenami jednostkowymi i stawkami amortyzacji jest aktualizowany co kwartał w oparciu o dane rynkowe i powszechnie dostępne katalogi cen (Sekocenbud).

Wartość kosztowa urządzeń jest korygowana o ich wiek (nie dotyczy urządzeń nowych). Korekta polega na uwzględnieniu stopnia zużycia wynikającego z przyjętej stawki amortyzacji.

3 Metoda dochodowa

3.1 Opis metodyki

Drugą metodą wyceny urządzeń wod. i/lub kan. jest podejście dochodowe. Stosownie do zapisów ustawy o gospodarce nieruchomościami, podejście dochodowe polega na określaniu wartości nieruchomości/budowli (urządzenia wod. i/lub kan.) przy założeniu, że jej nabywca zapłaci za nią cenę, której wysokość jest uzależniona od przewidywanego dochodu, jaki uzyska z nabywanego urządzenia wod. i/lub kan. Taka metoda stosowana jest przy wycenie urządzeń przynoszących lub mogących przynosić dochód. W przypadku szacowania wartości infrastruktury wod. i/lub kan. zastosowanie znajduje technika dyskontowania strumieni pieniężnych oparta na metodach analizy finansowej, która zakłada, iż wartość urządzeń określa się jako różnicę dyskontowanych (na dzień wykonywania wyceny) przychodów operacyjnych netto przewidzianych do uzyskania oraz kosztów niezbędnych do poniesienia, w okresie planowanym do przyjęcia jako okres racjonalnej analizy, w którym to okresie przedsiębiorstwo będzie uzyskiwało przychody z przejmowanego urządzenia. Uwzględnia się wydatki operacyjne, które w przypadku urządzeń wod. i/lub kan. stanowią m.in. podatek od nieruchomości, koszt umieszczenia urządzeń wod. i/lub kan. w pasie drogowym, koszty związane z uzyskaniem tytułu prawnego do gruntu – służebność przesyłu oraz koszty eksploatacyjne właściwe dla dostarczenia/odprowadzenia 1 m³ wody/ścieków poprzez infrastrukturę wod.-kan..

Zastosowany do wyceny model oparty jest na metodach analizy finansowej w których podstawą oceny opłacalności inwestycji są wpływy oraz wydatki związane z eksploatacją planowanego do przejęcia urządzenia. Sposób szacowania wartości urządzenia wod. i/lub kan. planowanego do odpłatnego przejęcia - WMD (Dochodowa Wartość Majątku) określa się w wyniku różnicy aktualnej (zdyskontowanej) wartości przyszłych wpływów generowanych przez to urządzenie (PVB - Present Value of Benefits), tj. przede wszystkim przychody z tytułu świadczonych usług w zakresie



zaopatrzenia w wodę/odbioru ścieków oraz aktualnej wartości strumienia kosztów generowanych w przyszłości przez planowane do odkupu urządzenie, (PVC – Present Value of Costs), tj. w szczególności koszty eksploatacyjne, podatek od nieruchomości oraz opłaty związane z uzyskaniem tytułu prawnego do gruntu, w którym urządzenie się znajduje (z reguły opłata za umieszczenie urządzenia w pasie drogowym oraz służebność przesyłu).

$$WMD = PVB - PVC$$

Program e-Aquamatic zakłada dwie możliwości szacowania przyszłych przychodów związanych z ilością dostarczonej wody/odprowadzonych ścieków przez odbiorcę usług wg ilości odbiorców usług oraz przypisanego im jednostkowego/dziennego zużycia wody/odprowadzanych ścieków lub przyjętą dla danego podmiotu (gospodarstwa domowego/institucji) ilość zużycia w okresie 1 roku.

W przypadku WMD mniejszego od 0, przyjmuje się, że wartość przejmowanego urządzenia wynosi 1 zł.

W modelu stosowane są obiektywne i spójne zasady określania parametrów i założeń:

- stawki amortyzacji zbieżne ze stawkami stosowanymi przez przedsiębiorstwo w aktualnym wniosku taryfowym,
- jednakowa stopa dyskontowa wyznaczana zgodnie z przyjętymi przez przedsiębiorstwo zasadami i odpowiada kosztowi pozyskania kapitału,
- wskaźnik inflacji zgodny z prognozą Ministerstwa Finansów,
- przyjęcie jednolitego okresu prognozy – 15 lat,
- uwzględnienie wartości rezydualnej,
- koszty odzwierciedlają jedynie koszty związane z eksploatacją sieci wod/kan (bez kosztów ogólnozakładowych, podatków i opłat lokalnych).

3.2 Parametry wyjściowe do wyceny

W celu zagwarantowania równego traktowania klientów wszystkie wyceny są wykonywane w oparciu o te same założenia które są cyklicznie aktualizowane zgodnie ze stanem faktycznym.

Ceny jednostkowe robót są aktualizowane co kwartał, pozostałe parametry opisane poniżej są aktualizowane raz w roku.

3.2.1 Przychody (PVB) – parametry ogólne dla wycen

Podstawą określenia przychodów jest przewidywana ilość medium dostarczana/odprowadzana przez przejmowane urządzenie oraz aktualna taryfa opłat (zgodnie z aktualną decyzją organu regulacyjnego).

Szacunek przychodów może opierać się na 2 wariantach:

- Dla urządzeń istniejących – sprzedaż wody (wodociąg) lub odbiór ścieków (kanalizacja)
- Dla urządzeń nowych – deklarowana liczba mieszkańców oraz średnie jednostkowe zużycie dla Miasta i Gminy Bogatynia.



3.3 Koszty (PVC) – parametry wspólne dla wycen

3.3.1 Inflacja

Proces wzrostu przeciętnego poziomu cen w gospodarce wyrażony w stawce % w okresie jednego roku kalendarzowego jest czynnikiem znacząco wpływającym na wartość przyszłego dochodu. Program wymaga jedynie aby wprowadzić wysokość inflacji, której wartość stanowić będzie średnią wysokość inflacji z okresu 5 lat poprzedzających rok dokonywania analizy. Zaleca się stosowanie wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych (CPI). Wprowadzony w modelu algorytm uwzględnia fakt, iż wysokość inflacji jest zmienna dla poszczególnych lat prognozy. Stopa dyskontowa - ustalana zgodnie z § 12 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego, który wskazuje, iż w przypadku niewystarczających danych z rynku nieruchomości stopę dyskontową określa się na podstawie rentowności bezpiecznych, długoterminowych lokat na rynku kapitałowym, z uwzględnieniem stopnia ryzyka przy inwestowaniu w nieruchomości podobne do nieruchomości wycenianej, a taka sytuacja ma miejsce w przypadku budowli wod. i/lub kan. Sugerowaną wartością bazową jest przyjęcie stopy dyskontowej, stosownie do zapisów ww. rozporządzenia, szacunkowo ok. 5% (zależnie od przyjętych danych do obliczeń).

Informacje o rentowności bezpiecznych, długoterminowych lokat na rynku kapitałowym można uzyskać, np. poprzez informacje dot. rentowności rządowych papierów wartościowych ogłaszane przez Narodowy Bank Polski.

3.3.3 Podatek od nieruchomości

Stosownie do obowiązującej (lokalnie) stawki podatku od nieruchomości.

3.3.4 Skala ryzyka

Wartość przyszłych przychodów musi zostać zweryfikowana o odpowiedni współczynnik korygujący wynikający z ryzyka inwestowania w wyceniane urządzenia. Współczynnik korygujący jest odwrotnie proporcjonalny do stopnia ryzyka.

Współczynnik ryzyka koryguje wartość szacowanych przychodów.

W przypadku neutralnym, tzn. gdy ryzyko nie występuje współczynnik powinien być równy 1.

Stopień ryzyka zależy od stopnia zaawansowania realizacji podłączanych obiektów.

Skala ryzyka wygląda następująco:

Opis	Wsp. Ryzyka
Budynki zamieszkałe	1
Budynki istniejące niezamieszkałe	0,9
Budynki w trakcie budowy	0,8
Budowa nierozpoczęta - jest pozwolenie na budowę	0,7
Budowa nierozpoczęta - brak pozwolenia na budowę	0,6
Brak warunków przyłączenia	0,2



3.4 Koszty (PVC) – parametry szczegółowe dla wycen

3.4.1 Opłatę za umieszczenie w drodze

Stosownie do zapisów ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz.U.2013.0.260 z późn. zm.) umieszczanie w pasie drogowym obiektów budowlanych niezwiązanych z potrzebami zarządzania drogami lub potrzebami ruchu drogowego oraz reklam, czyli m.in. urządzeń wod. i/lub kan. wymaga uzyskania zezwolenia oraz dokonania stosownej w tym względzie opłaty, określonej przez organ stanowiący jednostki samorządu terytorialnego, w drodze uchwały. Z reguły jest to Rada Gminy. W rubryce należy podać wartość wyrażoną w PLN wynikającą z ww. zezwolenia. Jest to wartość mająca bezpośrednie przełożenie na wynik szacowania wartości urządzenia wod i/lub kan. z uwagi na fakt, iż jest to koszt związany z eksploatacją przejmowanej inwestycji.

3.4.2 Służebność przesyłu

Z uwagi na unormowania zawarte w art. 305¹ do 305⁴ k.c., w przypadku urządzeń wod. i/lub kan., których przebieg zaprojektowany został na terenach niestanowiących pasa drogowego (z wyjątkiem pasa drogowego stanowiącego własność osoby fizycznej lub prawnej), co do zasady, przedsiębiorstwo winno uregulować tytuł prawny do gruntu, w którym urządzenie jest posadowione. W tego typu przypadkach koniecznym jest ustanowienie służebności przesyłu. W sytuacji ustanowienia służebności za wynagrodzeniem, w rubryce Służebność przesyłu należy wpisać kwotę odpowiadającą rocznej stawce wynagrodzenia za ustanowienie służebności przesyłu dla urządzeń objętych wyceną.

3.4.3 Wiek urządzenia w latach

Wiek urządzenia liczony od daty zakończenia realizacji inwestycji wg wybranej metodyki: potwierdzony odpowiednim wpisem w Dzienniku Budowy lub też potwierdzony mocą innego dokumentu, np. dokumentacja powykonawcza geodezyjna. Dla urządzeń nowych wpisujemy wartość 0.

Wprowadzenie danych w tym zakresie jest niezbędne zarówno dla szacowania wartości dochodowej urządzeń, gdyż stanowi podstawę wyliczenia wartości rezydualnej, jak i wartości w podejściu kosztowym gdyż pozwala na określenie zużycia określonych składników majątku.

3.4.4 Taryfa

Zgodnie z obowiązującą taryfą, zatwierdzoną decyzją organu regulacyjnego.

3.4.5 Wartość rezydualna

Przyszła wartość przedmiotu wyceny na moment zakończenia okresu racjonalnej analizy, w trakcie trwania której możliwe jest dokonanie opartych na analizie finansowej szacunków względem przedmiotu wyceny. W przypadku urządzeń wod. i/lub. kan, dla których przyjmowana żywotność jest bardzo długa zastosowanie wartości rezydualnej jest znaczące w celu uzyskania rzetelnej wyceny. Program e-Aquamatic przewiduje fakultatywność jej zastosowania z uwagi na fakt, iż w przypadku przejmowania sieci, których żywotność nie przekroczy okresu prognozy nie ma potrzeby uwzględniania wartości rezydualnej w procesie szacowania wartości urządzenia.



3.4.6 Ryzyko

Należy określić stopień ryzyka dla konkretnego przypadku.

W przypadku gdy mamy do czynienia z budynkami w innym stadium niż zamieszkane należy oprócz przyjęcia odpowiedniego współczynnika ryzyka założyć opóźnienie w dopływie wody/ścieków zgodnie z poniższą tabelą:

Opis sytuacji	Opóźnienie w dopływie medium, m-c
Budynki zamieszkane	0
Budynki istniejące niezamieszkane	12
Budynki w trakcie budowy	24
Budowa nierozpoczęta - jest pozwolenie na budowę	36
Budowa nierozpoczęta - brak pozwolenia na budowę	48
Brak warunków technicznych przyłączenia	60

3.5 Przychody (PVB) – parametry szczegółowe dla wycen

W celu określenia poziomu przychodów należy określić ilość wody/ ścieków dostarczanej / odprowadzanych za pomocą przejmowanego urządzenia.

3.6 Korekta wartości ze względu na wiek dla metody dochodowej (KWD)

Podobnie jak w przypadku metody kosztowej, jeżeli przejmowane urządzenie nie jest nowe w wycenie należy uwzględnić zmniejszenie wartości wynikające ze zużycia. Korektę ze względu na wiek liczymy analogicznie jak dla metody kosztowej, przy czym wartość początkową WMD0 obliczamy zgodnie z metodyką opisaną w punktach 3.1 – 3.5 powyżej.

Wiek urządzenia jest liczony od daty zakończenia realizacji inwestycji wg wybranej metodyki: potwierdzony odpowiednim wpisem w Dzienniku Budowy lub też potwierdzony mocą innego dokumentu, np. dokumentacja powykonawcza geodezyjna.

Korektę wartości ze względu na wiek (KWD) oblicza się poprzez pomnożenie wartości początkowej przez stawkę amortyzacji i wiek urządzenia (wg obowiązujących w Spółce).

UWAGA: pomniejszenie wartości należy zawsze liczyć w odniesieniu do wartości początkowej urządzenia, a nie na zasadzie mnożenia stawki amortyzacji przez wartość urządzenia w roku n-1.

3.7 Wartość urządzenia metodą dochodową (WMD)

Wartość urządzenia metodą dochodową z uwzględnieniem korekty liczonej w stosunku do wartości początkowej urządzenia określonej metodą dochodową:

$$WMD=WMD0-KWD,PLN$$