



**Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji  
Okręgu Częstochowskiego Spółka Akcyjna w Częstochowie**

---

**Regulamin Odpłatnego Nabywania  
Urządzeń Wodociągowych i Kanalizacyjnych  
przez Przedsiębiorstwo Wodociągów  
i Kanalizacji Okręgu Częstochowskiego Spółka  
Akcyjna w Częstochowie - wydanie 2**

Opracował: (Imię i nazwisko)	Sprawdził: (Imię i nazwisko)	Zatwierdził:
Kierownik Działu Inwestycji Marek Jończyk	Kierownik Działu Inwestycji Marek Jończyk  Główny Księgowy Urszula Kulicka	Zarząd Spółki Uchwałą 5/18
Data 08.02.2018 r.	Data 08.02.2018 r.	Data 20.02.2018 r.
<b>Regulamin Nr REG/2/114/18</b>	wydanie 2; stron regulaminu 5, ilość załączników: 1	Egzemplarz nr 3
Obowiązuje od 20.02.2018 r.	Nr kopii wewn. w kom. organ. ....111.....	
	Załącznik do Uchwały Zarządu Spółki nr 5/18	



## PREAMBUŁA

1. Niniejszy Regulamin obowiązuje na obszarze prowadzenia przez Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji Okręgu Częstochowskiego Spółka Akcyjna w Częstochowie, zwane dalej Przedsiębiorstwem, zbiorowego zaopatrzenia w wodę i zbiorowego odprowadzania ścieków, tj. na obszarze działalności Związku Komunalnego Gmin ds. Wodociągów i Kanalizacji w Częstochowie.
2. Postanowienia regulaminu stosuje się dla urządzeń wodociągowych i kanalizacyjnych w przypadku, gdy ich budowa nie została przewidziana w Wieloletnim planie rozwoju i modernizacji urządzeń wodociągowych i kanalizacyjnych Przedsiębiorstwa lub planach inwestycyjnych Urzędów Miast/Gmin.

### Postanowienia ogólne

#### §1

##### Definicje:

1. Uprawniony podmiot - osoba fizyczna, osoba prawna albo jednostka organizacyjna nie posiadająca osobowości prawnej, nie będąca przedsiębiorstwem wodociągowo - kanalizacyjnym albo spółką wodną, która poniosła koszt budowy 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. 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.
6. Wniosek - wniosek o odpłatne nabycie urządzenia, zgodnie ze wzorem ustalonym i podanym do publicznej wiadomości przez Przedsiębiorstwo.
6. Odpłatne nabycie urządzenia/urządzeń - zawarcie umowy odpłatnego przeniesienia własności, w wyniku, której Przedsiębiorstwo nabywa prawo własności.
7. Ustawa - Ustawa z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzeniu ścieków – teks jednolity z dnia 10 lutego 2017r. (Dz.U. z 2017r. poz. 328 z późn. zm.).
8. Kodeks cywilny - Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U. z 2017r poz. 459, z późn. zm.).

#### §2

1. Niniejszy regulamin określa zasady odpłatnego nabywania przez Przedsiębiorstwo od Uprawnionych podmiotów, urządzeń wodociągowych i/lub kanalizacyjnych, włączonych do systemu wodociągowo - kanalizacyjnego Przedsiębiorstwa.
2. Niniejszy Regulamin nie dotyczy przyłączy wodociągowych i przyłączy kanalizacyjnych.

## Zasady nabywania istniejących urządzeń

### §3

1. Procedurę odpłatnego nabywania urządzeń wodociągowych i/lub kanalizacyjnych, inicjuje uprawniony podmiot, składając pisemny wniosek (*Druk B/0009*) w siedzibie Przedsiębiorstwa.
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 odpłatnego nabywania własności. Wniosek podpisują w takiej sytuacji wszyscy współwłaściciele albo pełnomocnik.
3. Wszelkich informacji dotyczących zasad składania wniosków i procedury ich rozpatrywania udzielać będą przedstawiciele Przedsiębiorstwa, 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 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 lista załączników do wniosku.
5. Wszelkie koszty związane z pozyskaniem dokumentów i oświadczeń wskazanych w ust. 4 ponosi Wnioskodawca.

### §4

1. Wnioski w sprawie odpłatnego przeniesienia własności urządzeń będą rozpatrywane w kolejności wpływu do Przedsiębiorstwa.
2. Po pozytywnym rozpatrzeniu kompletnego wniosku przedłożony zostanie Wnioskodawcy projekt umowy odpłatnego nabycia urządzenia wodociągowego lub kanalizacyjnego, zawierający elementy wskazane w § 5.
3. Po uzgodnieniu treści umowy pomiędzy Wnioskodawcą i Spółką ostateczny projekt umowy zostanie przedłożony Zarządowi Przedsiębiorstwa, celem jej weryfikacji i podpisania.

### §5

1. Warunki odpłatnego nabywania urządzeń wodociągowych i kanalizacyjnych przez Przedsiębiorstwo zostaną określone w umowie.
2. Wzór umowy, o której mowa w ust. 1, stanowi *DRUK B/0011*.
3. W danym roku obrotowym Przedsiębiorstwo będzie zawierać umowy z Uprawnionymi podmiotami do wysokości limitu kwoty przeznaczonej do wydatkowania na ten cel w pozytywnie zaopiniowanym przez Związek Komunalny Gmin ds. Wodociągów i Kanalizacji w Częstochowie planie rzeczowo-finansowym.
4. Umowy z Uprawnionymi podmiotami będą zawierane w kolejności złożonych wniosków wraz z kompletem dokumentów.
5. Umowa odpłatnego przeniesienia własności urządzenia winna określać, co najmniej:
  - a. datę i miejsce zawarcia umowy,
  - b. strony umowy,

- c. szczegółowe określenie przedmiotu przekazania (techniczny opis urządzenia) oraz jego lokalizację,
  - d. wysokość odpłatności stanowiącej wynagrodzenie przysługujące Wnioskodawcy, który poniósł koszt budowy urządzenia,
  - e. oświadczenie Wnioskodawcy, iż przysługuje mu określony tytuł prawny do rozporządzania urządzeniem na warunkach zawieranej umowy,
  - f. oświadczenie Spółki o spełnianiu przez przekazywane urządzenie właściwych wymagań technicznych,
  - g. oświadczenie Wnioskodawcy, iż przenosi na Spółkę wszelkie posiadane uprawnienia z tytułu rękojmi i gwarancji przysługujące wobec podmiotów, które wybudowały urządzenie.
6. Ustanowienie na rzecz Spółki służebności przesyłu na nieruchomościach Wnioskodawcy, na których zlokalizowane jest urządzenie, w treści ustalonej przez strony, winno nastąpić nie później niż w dniu odpłatnego nabycia urządzeń wodociągowych i kanalizacyjnych określonych w umowie.
  7. Koszty zawarcia umowy oraz koszty związane z ustanowieniem i z wpisem służebności przesyłu do księgi wieczystej strony ponoszą po połowie, poza podatkiem od czynności cywilnoprawnych, który obciąża Spółkę. W przypadku ustanowienia służebności przesyłu nieodpłatnie wszelkie koszty związane z jej ustanowieniem ponosi Spółka.

#### §6

1. Wartość nabywanego urządzenia będzie określona zgodnie z „Algorytmem określania wartości zewnętrznych sieci wodociągowych i zewnętrznych sieci kanalizacyjnych położonych na terenie działania Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji Okręgu Częstochowskiego Spółka Akcyjna w Częstochowie, na potrzeby procedury ich nabycia od osób fizycznych lub prawnych”, sporządzonym przez rzeczoznawcę majątkowego, stanowiącym ZAŁĄCZNIK nr 1 do Regulaminu.
2. Wartość nabywanego urządzenia, o którym mowa w ust. 1, nie może przekroczyć wydatków związanych z zaprojektowaniem, budową i zgłoszeniem do użytkowania inwestycji.

#### §7

Zapłata Wnioskodawcy za wybudowane urządzenie następować będzie jednorazowo bądź w systemie ratalnym według poniższych zasad:

1. W przypadku podmiotów prowadzących działalność gospodarczą podstawę przekazania każdorazowo stanowi faktura VAT dokumentująca koszty poniesione przez Wnioskodawcę;
2. W przypadku osób fizycznych:
  - a. posiadających faktury VAT potwierdzające poniesione koszty wykonanej usługi - przekazanie następuje na ich podstawie;
  - b. nieposiadających dokumentów uzasadniających dokonane wydatki, przejęcie następuje w oparciu o złożone przez Wnioskodawcę oświadczenie, w którym deklaruje wysokość poniesionych kosztów.

#### §8

Zapłata wynagrodzenia określonego w umowie odpłatnego nabywania urządzeń wodociągowych i kanalizacyjnych zaspakaja wszelkie roszczenia Wnioskodawcy z tytułu wytworzenia i przekazania przedmiotu umowy na własność Przedsiębiorstwa.

## §9

1. Jeżeli Wnioskodawca zalega wobec Przedsiębiorstwa za usługi świadczone na jego rzecz, m.in. w zakresie dostarczania wody i/lub odprowadzania ścieków, zaległe zobowiązanie podlega kompensacie z wierzytelnością należną Uprawnionemu podmiotowi wynikającą z §6 pkt. 2 i §7 niniejszego Regulaminu.
2. Kompensata, o której mowa w pkt 1, zostanie dokonana z pierwszej raty płatności
3. W wypadku ustanowienia służebności przesyłu w związku z przekazaniem urządzenia, odpłatność z tego tytułu, o ile służebność ustanawiana będzie za odpłatnością, ustalona będzie przez strony lub rzeczoznawcę majątkowego. Koszty sporządzenia operatu szacunkowego lub opinii strony ponoszą po połowie.

## Postanowienia końcowe

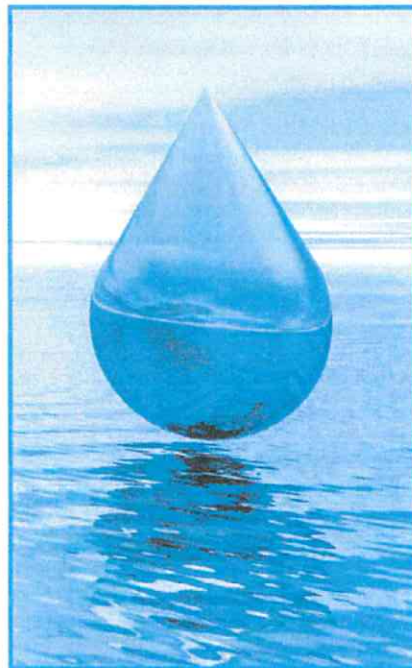
## §10

1. Regulamin wchodzi w życie z dniem 20.02.2018 r.
2. Wnioski, które wpłynęły przed datą wprowadzenia Regulaminu a nie zostały jeszcze rozpatrzone będą weryfikowane na zasadach określonych w niniejszym dokumencie.
3. Z dniem wejścia w życie niniejszego dokumentu traci moc Regulamin odpłatnego nabywania urządzeń wodociągowych i kanalizacyjnych przez Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji Okręgu Częstochowskiego Spółka Akcyjna w Częstochowie – wydanie 1.



# ALGORYTM

OKREŚLANIA WARTOŚCI ZEWNĘTRZNYCH SIECI WODOCIĄGOWYCH I ZEWNĘTRZNYCH SIECI KANALIZACYJNYCH POŁOŻONYCH NA TERENIE DZIAŁANIA PRZEDSIĘBIORSTWA WODOCIĄGÓW I KANALIZACJI OKRĘGU CZĘSTOCHOWSKIEGO SPÓŁKA AKCYJNA, NA POTRZEBY PROCEDURY ICH NABYCIA OD OSÓB FIZYCZNYCH LUB PRAWNYCH.



AUTOR OPRACOWANIA:


„J.J.J.”  
Jolanta Józefowicz  
43-143 ŁĘDZINY  
ul. Partyzantów 48  
REGON: 273 03 51 36  
NIP: 646-243-32-16



*Jolanta Józefowicz*

mgr inż. JOLANTA JÓZEFOWICZ

Łędziny, dnia 6. maja 2013 roku.


	Dział Organizacji, Zatrudnienia i Administracji, Dział Inwestycji	Załącznik nr 1 (wersja 1) do regulaminu nr REG/2/114/18 w sprawie Odpłatnego Nabywania Urządzeń Wodociągowych i Kanalizacyjnych. ALGORYTM	ważny od daty zatwierdzenia	data zatwierdzenia: 20.02.2018r.	Strona 2 z 16
---	---	--	--------------------------------	-------------------------------------	---------------

- 2 -

## ZAWARTOŚĆ OPRACOWANIA

		STRONA
1.	<b>CZĘŚĆ OGÓLNA.</b>	<b>3</b>
1.1.	PRZEDMIOT, ZAKRES I UWARUNKOWANIA OPRACOWANIA.	3
1.2.	CEL OPRACOWANIA.	3
1.3.	PODSTAWY OPRACOWANIA.	3
1.3.1.	Podstawy prawne.	3
1.3.2.	Podstawy merytoryczne i źródła danych.	4
1.3.3.	Daty istotne dla opracowania.	4
2.	<b>CZĘŚĆ SZCZEGÓŁOWA.</b>	<b>4</b>
2.1.	ZAŁOŻENIA METODOLOGICZNE.	4
2.2.	OPIS ALGORYTMU.	9
2.3.	UWAGI KOŃCOWE.	14
3.	<b>UWAGI I ZASTRZEŻENIA.</b>	<b>16</b>



	Dział Organizacji, Zatrudnienia i Administracji, Dział Inwestycji	Załącznik nr 1 (wersja 1) do regulaminu nr REG/2/114/18 w sprawie Odpłatnego Nabywania Urządzeń Wodociągowych i Kanalizacyjnych.	ważny od daty zatwierdzenia	data zatwierdzenia: 20.02.2018r.	Strona 3 z 16
ALGORYTM					

- 3 -

## 1. CZĘŚĆ OGÓLNA.

### 1.1. PRZEDMIOT, ZAKRES I UWARUNKOWANIA OPRACOWANIA.

Przedmiotem opracowania jest sporządzenie algorytmu do obliczania wartości zewnętrznych sieci wodociągowych i zewnętrznych sieci kanalizacyjnych (grawitacyjnych) będących własnością inwestorów – osób prawnych bądź fizycznych, które wybudowały je z własnych środków i są ich właścicielami – w celu przejęcia tychże sieci na majątek Zlecającego opracowanie.

Zakresem opracowania została objęta wartość zewnętrznych sieci będących jego przedmiotem, a zlokalizowanych na terenie działania firmy: Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji Okręgu Częstochowskiego Spółka Akcyjna.

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 następują w firmie Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji Okręgu Częstochowskiego Spółka Akcyjna, na stanowiskach z zainstalowanym algorytmem obliczeń w formie aplikacji komputerowej, do stworzenia której wykorzystano środowisko systemu operacyjnego Windows oraz arkusze kalkulacyjne programu MS EXCEL.

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

- zewnętrzne wodociągowe z rur: PE (PEHD) o średnicach 63, 90, 110 i 160 mm;
- zewnętrzne kanalizacje sanitarnej grawitacyjnej z rur: PVC o średnicach: 200 i 315 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 wiarygodnej metody ustalania wartości zewnętrznych sieci wodociągowych i kanalizacyjnych, będących przedmiotem zamówienia, na potrzeby uruchomienia i przeprowadzenia procedury zawarcia umowy ich odpłatnego nabycia od osób fizycznych lub prawnych, które wybudowały przedmiotowe sieci z własnych środków i są ich właścicielami.


### 1.3. PODSTAWY OPRACOWANIA.

#### 1.3.1. PODSTAWY PRAWNE.

Algorytm określenia wartości zewnętrznych sieci wodociągowych oraz zewnętrznych sieci kanalizacyjnych oparto na wymogach zawartych m.in. w:

1. Ustawie z 7. czerwca 2001 roku o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (tekst jednolity: Dziennik Ustaw z 2006 r., nr 123, poz. 858, z późniejszymi zmianami);
2. Ustawie z dnia 8. marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tekst jednolity, Dz. U. z 2001 r., nr 142, poz. 1591, z późniejszymi zmianami);

*JJJ - Jolanta JÓZEFOWICZ - Rzeczoznawstwo Majątkowe, Agencja Nieruchomości*  
GSM: 600 257 287; 501 426 327; e-mail: [biuro@jjj.tychy.pl](mailto:biuro@jjj.tychy.pl); net: [www.jjj.tychy.pl](http://www.jjj.tychy.pl)

	Dział Organizacji, Zatrudnienia i Administracji, Dział Inwestycji	Załącznik nr 1 (wersja 1) do regulaminu nr REG/2/114/18 w sprawie Odpłatnego Nabywania Urządzeń Wodociągowych i Kanalizacyjnych. ALGORYTM	ważny od daty zatwierdzenia	data zatwierdzenia: 20.02.2018r.	Strona 4 z 16
---	---	--	--------------------------------	-------------------------------------	---------------

- 4 -

3. Ustawie z dnia 24. kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny Dz. U. nr 16, poz. 93, z późniejszymi zmianami);

### 1.3.2. PODSTAWY MERYTORYCZNE I ŹRÓDŁA DANYCH.

1. SEKOCENBUD – Biuletyn cen obiektów budowlanych BCO, cz. II – obiekty inżynieryjne, I kwartał 2013 r., zeszyt nr 14/2013 (1414), Ośrodka Wdrożeń Ekonomiczno-Organizacyjnych Budownictwa PROMOCJA sp. z o.o., Warszawa.
2. BISTYP-CONSULTING – Katalog cen jednostkowych robót i obiektów inwestycyjnych I kwartał 2013 r., Bistyp-Consulting sp. z o.o. Warszawa.
3. Orzecznictwo sądów powszechnych i administracyjnych dotyczące ustawy z dnia 7. czerwca 2001 roku o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków oraz ustawy z 24. kwietnia 1964 r. Kodeks Cywilny.
4. Decyzje Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów.
5. Informacje uzyskane od Zamawiającego – Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji Okręgu Częstochowskiego Spółka Akcyjna.
6. 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. „Gospodarka nieruchomościami. Komentarz.”. Dr Dariusz Pęchorzewski i Michał Horoszko, Wydawnictwo C.H.Beck, Warszawa 2008.
  - d. Zeszyty Izby Gospodarczej „Wodociągi Polskie”, 2011 r.
  - e. 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.
  - f. „Kodeks Cywilny. Komentarz.” Pod redakcją dr Konrada Osajdy, Wydawnictwo C. H. Beck, Warszawa 2012 r.

### 1.3.3. DATY ISTOTNE DLA OPRACOWANIA.


- Data sporządzenia algorytmu: 6. maja 2013 roku;
- termin obowiązywania obliczeń: od 6. maja 2013 roku; wymagana okresowa aktualizacja wskaźników jednostkowej wartości odtworzeniowej, współczynnika kapitalizacji, jednostkowej stawki czynszu; cen studzienek.
- okres, z którego pochodzą dane (dostarczone przez Zlecającego) użyte w opracowaniu dotyczące wielkości sprzedaży usług i długości sieci: rok obrachunkowy od 1. stycznia 2012 roku do 31. grudnia 2012 roku.

## 2. CZĘŚĆ SZCZEGÓŁOWA.

### 2.1. ZAŁOŻENIA METODOLOGICZNE.

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.

*JJJ - Jolanta JÓZEFOWICZ - Rzeczoznawstwo Majątkowe, Agencja Nieruchomości*  
GSM: 800 287 287; 501 426-327; e-mail: [biuro@jjj.tychy.pl](mailto:biuro@jjj.tychy.pl); net: [www.jjj.tychy.pl](http://www.jjj.tychy.pl)

	<p>Dział Organizacji, Zatrudnienia i Administracji, Dział Inwestycji</p>	<p>Załącznik nr 1 (wersja 1) do regulaminu nr REG/2/114/18 w sprawie Odpłatnego Nabywania Urządzeń Wodociągowych i Kanalizacyjnych.</p>	<p>ważny od daty zatwierdzenia</p>	<p>data zatwierdzenia: 20.02.2018r.</p>	<p>Strona 5 z 16</p>
<p>ALGORYTM</p>					

- 5 -

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.


Ustawą dnia z 30. maja 2008 r. o zmianie ustawy – Kodeks Cywilny oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. Nr 116, poz. 731) dokonano m.in. zmiany art. 49 ustawy z dnia 23. kwietnia 1964 r. – Kodeks Cywilny (Dz. U. Nr 16, poz. 93, z późn. zm.), który reguluje status prawny tzw. urządzeń przesyłowych. Zasadniczym celem tej zmiany było stworzenie podstawy prawnej umożliwiającej uzyskanie przez przedsiębiorcę przesyłowego tytułu prawnego do korzystania z urządzeń, których koszty budowy poniosła inna osoba. Cel ten zrealizowano przez dodanie § 2 do art. 49 k.c.

W przepisie tym przyjęto, że podstawowym instrumentem, który pozwala określić tytuł prawny do korzystania przez przedsiębiorcę z urządzeń sfinansowanych przez inną osobę – jest umowa zawarta między przedsiębiorcą a podmiotem, który poniósł koszty budowy urządzeń i ubiega się o przyłączenie do sieci. Strony umowy decydują o tytule prawnym, na podstawie którego przedsiębiorca będzie korzystał z takich urządzeń. Chodzi przede wszystkim o przeniesienie prawa własności na warunkach uzgodnionych w umowie (odpłatnie lub nieodpłatnie); możliwe jest też ustanowienie innego tytułu prawnorzecowego (użytkowanie) bądź obligacyjnego (najem, leasing). Przeniesienie własności urządzeń, które w świetle art. 49 k.c. należy uznać za rzeczy ruchome, lub określenie innego tytułu prawnego do korzystania z nich następuje na rzecz przedsiębiorcy zdefiniowanego w art. 43<sup>1</sup> k.c. z tym – że z chwilą zawarcia umowy – prawa do tych urządzeń stają się składnikiem przedsiębiorstwa w rozumieniu art. 55<sup>1</sup> k.c. W razie odmowy zawarcia takiej umowy przez przedsiębiorcę osobie, która poniosła koszty budowy urządzeń i jest ich właścicielem, przysługuje roszczenie o nabycie własności tych urządzeń przez przedsiębiorcę za odpowiednim wynagrodzeniem. Odpowiednio takie roszczenie przysługuje przedsiębiorcy, jeżeli zawarcia umowy odmawia osoba, która poniosła koszty budowy urządzeń.

Natomiast art. 31 Ustawy z dnia 7. czerwca 2001 roku o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (Dz.U z 2006 r. nr 123, poz. 858, 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.

**JJJ - Jolanta JÓZEFOWICZ - Rzeczoznawstwo Majątkowe, Agencja Nieruchomości**  
**GSM: 600 237 287; 501 426-327; e-mail: biuro@jjj.tychy.pl; net: www.jjj.tychy.pl**

	Dział Organizacji, Zatrudnienia i Administracji, Dział Inwestycji	Załącznik nr 1 (wersja 1) do regulaminu nr REG/2/114/18 w sprawie Odpłatnego Nabywania Urządzeń Wodociągowych i Kanalizacyjnych.	ważny od daty zatwierdzenia	data zatwierdzenia: 20.02.2018r.	Strona 6 z 16
ALGORYTM					

- 6 -

Nie wyklucza to odmowy przejęcia urządzeń nie spełniających wymogów technicznych, czy też innej formy prawnej przejęcia sieci, takich jak umowa najmu, dzierżawy, czy użyczenia. W chwili obecnej ustawa nie narzuca stosowania konkretnej metody wyceny przejmowanych urządzeń wodociągowych i kanalizacyjnych, ani też formy ich przejęcia do eksploatacji.

Zobowiązuje jednak do uzgodnienia warunków przejęcia urządzeń w umowie. Przy odpłatnym przejmowaniu urządzeń, wysokość odpłatności powinna być uzależniona od tego, czy dotyczy przeniesienia ich własności, czy też np. najmu lub dzierżawy.

W praktyce stosowane są różne metody: dochodowe, majątkowe, porównawcze i mieszane. Dokonując wyboru metody określania wartości przedmiotowych urządzeń, należy jednak pamiętać, aby wybraną metodę stosować do wszystkich dostawców urządzeń w celu uniknięcia zarzutu nadużywania pozycji monopolistycznej. Algorytm określania wartości sieci 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, to jest w orzecznictwie UOKiK, w decyzji nr RGD.6/2010 z dnia 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...”.


Planowane były zmiany przepisów w tym zakresie, idące w tym samym kierunku. I tak w artykule 19 projektu ustawy o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw, przewidywane są zmiany w art. 31 ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków, polegające na wprowadzeniu stosowania 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. Powyższy projekt ustawy, pomimo zebrania już w 2011 roku opinii, w tym Izby Gospodarczej Wodociągi Polskie do dnia sporządzenia niniejszego algorytmu nie trafił pod obrady Sejmu.

Określana za pomocą niniejszego algorytmu wartość sieci (nie będących przyłączami) nie jest wartością rynkową, ani wartością godziwą. Jest to wartość zewnętrznych sieci wodociągowych i zewnętrznych sieci kanalizacyjnych (grawitacyjnych), będących własnością inwestorów – osób prawnych, bądź fizycznych, które wybudowały je z własnych środków, określana jedynie na potrzeby procedury przejęcia tychże sieci.

Zgodnie z art. 151 ust. 1 ustawy z 21. sierpnia 1997 r. (tekst jednolity Dz.U. Nr 102 z 2010 r., poz. 651): Wartość rynkową nieruchomości stanowi najbardziej prawdopodobna jej cena, możliwa do uzyskania na rynku, określona z uwzględnieniem cen transakcyjnych przy przyjęciu następujących założeń:

- 1) strony umowy były od siebie niezależne, nie działały w sytuacji przymusowej oraz miały stanowczy zamiar zawarcia umowy;
- 2) upłynął czas niezbędny do wyekspozowania nieruchomości na rynku i do wynegocjowania warunków umowy.

*JJJ - Jolanta JÓZEFOWICZ - Rzeczoznawstwo Majątkowe, Agencja Nieruchomości*  
GSM: 500 287 287; 501 426-327; e-mail: [biuro@jjj.tychy.pl](mailto:biuro@jjj.tychy.pl); net: [www.jjj.tychy.pl](http://www.jjj.tychy.pl)

	Dział Organizacji, Zatrudnienia i Administracji, Dział Inwestycji	Załącznik nr 1 (wersja 1) do regulaminu nr REG/2/114/18 w sprawie Odpłatnego Nabywania Urządzeń Wodociągowych i Kanalizacyjnych. ALGORYTM	ważny od daty zatwierdzenia	data zatwierdzenia: 20.02.2018r.	Strona 7 z 16
---	---	--	--------------------------------	-------------------------------------	---------------

- 7 -

W Międzynarodowych Standardach Wyceny „ (...) Wartość rynkowa to szacowana kwota jaką w dniu wyceny można uzyskać za składnik mienia, zakładając, że strony mają stanowczy zamiar zawarcia umowy, są od siebie niezależne, działają z rozważaniem i postępują rozważnie, nie znajdują się w sytuacji przymusowej oraz upłynął odpowiedni okres eksponowania nieruchomości na rynku”.

Natomiast wartość godziwa to specyficzna kategoria wykorzystywana przy ustalaniu wartości aktywów i pasywów. Obecnie jest ona nieodzownym elementem wyceny w ramach międzynarodowego prawa bilansowego przez Międzynarodowe Standardy Rachunkowości oraz polskiego prawa – ustawa z dnia 29. września 1994 roku o rachunkowości (tekst jednolity Dz. U z 2013 r. Nr 47, poz. 330).

Zgodnie z art. 28 ust. 6 ustawy o rachunkowości: „ (...) Za wartość godziwą przyjmuje się kwotę za jaką dany składnik aktywów mógłby zostać wymieniony na zobowiązanie uregulowane na warunkach transakcji rynkowej, pomiędzy zainteresowanymi i dobrze poinformowanymi, niepowiązanymi ze sobą stronami...”.

Międzynarodowe Standardy Rachunkowości (Nr 16 pkt. 6) ujmują to następująco: „Wartość godziwa jest kwotą, za jaką na warunkach rynkowych składnik aktywów mógłby zostać wymieniony pomiędzy zainteresowanymi i dobrze poinformowanymi, niepowiązanymi ze sobą stronami”.

W przypadku wyceny zewnętrznych sieci wodociągowych i zewnętrznych sieci kanalizacyjnych (na potrzeby ich nabycia) nie jest możliwe, by „...strony umowy nie działały w sytuacji przymusowej...” nawet, gdy mają „...stanowczy zamiar zawarcia umowy...”. Specyfika sieci, z natury rzeczy, powoduje ograniczenie kręgu potencjalnych nabywców, a rynek tychże sieci nie istnieje. Do prowadzenia działalności w zakresie zbiorowego zaopatrzenia w wodę i zbiorowego odprowadzania ścieków wymagane jest uzyskanie zezwolenia w powyższym zakresie, a działalność taka, bez stosownego zezwolenia, jest karalna. Ogranicza to w sposób jednoznaczny ilość potencjalnych nabywców. W praktyce do przedsiębiorstw wodociągowo-kanalizacyjnych, posiadających ważne przedmiotowe zezwolenie.


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, powiatami, przedsiębiorstwami wodociągowo-kanalizacyjnymi. W większości są to podmioty zależne, często powiązane kapitałowo, a co najmniej działające w tej samej branży. 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” [6e], określił procentowe stawki czynszu dzierżawnego od wartości gruntu oddanego w dzierżawę. Przy czym dzierżawę wieloletnią przyrównuje on do użytkowania wieczystego gruntów. Grunty oddawane w użytkowanie wieczyste są to nie tylko grunty, do których mają zastosowanie mechanizmy rynkowe.

Autor algorytmu na podstawie analizy dostępnych umów dzierżawy zewnętrznych sieci wodociągowych i kanalizacyjnych określił procentową relację między stawką czynszu dzierżawnego a wartością (określoną w umowie lub w dokumentach księgowych) tych sieci.

**JJJ - Jolanta JÓZEFOWICZ - Rzeczoznawstwo Majątkowe, Agencja Nieruchomości**  
GSM: 501 257 257; 501 426-327; e-mail: [biuro@jjj.tychy.pl](mailto:biuro@jjj.tychy.pl); net: [www.jjj.tychy.pl](http://www.jjj.tychy.pl)

	Dział Organizacji, Zatrudnienia i Administracji, Dział Inwestycji	Załącznik nr 1 (wersja 1) do regulaminu nr REG/2/114/18 w sprawie Odpłatnego Nabywania Urządzeń Wodociągowych i Kanalizacyjnych.	ważny od daty zatwierdzenia	data zatwierdzenia: 20.02.2018r.	Strona 8 z 16
ALGORYTM					

- 8 -

W tym miejscu należy jednoznacznie zaznaczyć, że tzw. „procentowa stawka czynszu dzierżawnego” nie jest rynkową stawką czynszu, a jest jedynie – jak to opisano powyżej – współczynnikiem, określającym zależność między stawką czynszu dzierżawnego a wartością sieci (określoną w umowie lub w dokumentach księgowych). Określa się ją jedynie na potrzeby zunifikowania niniejszego algorytmu. Nie stanowi ona, ze względu na brak rynku w tym zakresie, rynkowej stawki czynszu dzierżawnego.

Niemniej nie sposób pominąć relacji zachodzących pomiędzy podmiotami wydzierżawiającymi i dzierżawcami sieci wodociągowe i sieci kanalizacyjne. Wobec braku w tym zakresie rynku z prawdziwego zdarzenia, stanowią one jedynie źródło informacji o czynszach dzierżawy przedmiotowych sieci.

Na potrzeby tego opracowania zapoznano się z 39 umowami dzierżawy urządzeń wodociągowych i urządzeń kanalizacyjnych, zlokalizowanych na terenie działania firmy Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji Okręgu Częstochowskiego Spółka Akcyjna. Wszystkie te umowy zostały zawarte pomiędzy firmą Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji Okręgu Częstochowskiego Spółka Akcyjna, a Związkiem Komunalnym Gmin ds. Wodociągów i Kanalizacji w Częstochowie. Ze względu na specyfikę miasta Częstochowa postanowiono oprzeć się na przedmiotowych umowach i na ich podstawie określono procentową stawkę czynszu dzierżawnego.

Stawki te były zróżnicowane; przy czym średnia ich wartość to **4,62 %**. Należy w tym miejscu zaznaczyć, że średnia procentowa stawka czynszu dzierżawnego, przyjęta dla terenu działania firmy Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji Okręgu Częstochowskiego Spółka Akcyjna, praktycznie nie odbiega od takiej stawki dla innych wielkich miast województwa śląskiego położonych w obrębie GOP-u (4,5 %).

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, w określonym przedziale czasowym.


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, a dla ich zunifikowania, wartości jednostkowe poszczególnych sieci przyjęto na podstawie analizy własnej, punktem wyjścia której były powszechnie stosowane cenniki: m.in. SEKOCENBUD – Biuletyn cen obiektów budowlanych BCO, cz. II – obiekty inżynierskie, I kwartał 2013 r., Zeszyt 14/2013 (1414). Wartości jednostkowe poszczególnych sieci tegoż cennika zostały zunifikowane, tzn. sprowadzone do jednako-ego typu i poziomu robót dla poszczególnych rodzajów sieci (pod względem przeznaczenia i materiału wykonania), a następnie powiększone o 7% dla uwzględnienia kosztów dodatkowych ponoszonych przez inwestorów, 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.

Z kolei w celu uwzględnienia skali trudności wykonawstwa kosztorysowanych robót związanych z budową nowych sieci, wprowadzono do obliczeń współczynnik nazwany „współczynnikiem zurbanizowania terenu”.

*III - Jolanta JÓZEFOWICZ - Rzeczoznawstwo Majątkowe, Agencja Nieruchomości*  
GSM: 600 287 287; 501 426 327; e-mail: [biuro@jjj.tychy.pl](mailto:biuro@jjj.tychy.pl); net: [www.jjj.tychy.pl](http://www.jjj.tychy.pl)

	Dział Organizacji, Zatrudnienia i Administracji, Dział Inwestycji	Załącznik nr 1 (wersja 1) do regulaminu nr REG/2/114/18 w sprawie Odpłatnego Nabywania Urządzeń Wodociągowych i Kanalizacyjnych. ALGORYTM	ważny od daty zatwierdzenia	data zatwierdzenia: 20.02.2018r.	Strona 9 z 16
---	---	--	--------------------------------	-------------------------------------	---------------

- 9 -

## 2.2. OPIS ALGORYTMU.

Zakresem wstępnych obliczeń, zgodnie ze zleceniem, objęto wartość sieci wodociągowych i kanalizacyjnych, będących przedmiotem opracowania. Każdą następną sieć – w miarę potrzeby – Zleceniodawca może wprowadzić do systemu bazy danych samodzielnie, przy wykorzystaniu stosownej procedury („Nowa sieć”).

W algorytmie zastosowano metodę kapitalizacji czynszów dzierżawnych. Ostateczny algorytm obliczeń, powstał po modyfikacji technik stosowanych do wyceny nieruchomości. Być może, iż identyczna lub podobna metoda będzie wkrótce obowiązującym standardem szacowania wartości sieci przejmowanych od inwestorów przez przedsiębiorstwa wodociągowo-kanalizacyjne.

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


1. współczynnika kapitalizacji prostej, wyznaczanego z danych rynku finansowego;
2. procentowej stawki czynszów dzierżawnych, wyznaczanej z rzeczywistych danych zaczerpniętych z umów dzierżawy sieci, 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 możliwie 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;
7. współczynnika zależnego od stopnia zurbanizowania terenu, na którym wybudowano przejmowaną sieć;
8. ilości i podstawowego typu studzienek zabudowanych na przejmowanym odcinku sieci (dotyczy tylko sieci kanalizacyjnych).

Współczynnik kapitalizacji wyliczono przyjmując: oprocentowanie długoterminowych (10-letnich) obligacji Skarbu Państwa EDO0523 (List emisyjny 20/2013 Ministra Finansów z 24. kwietnia 2013 roku), dostępnych na rynku od 1. maja 2013 roku, które wynosi w pierwszym okresie obliczeniowym 4,00%; średni wskaźnik inflacji w I kwartale 2013 roku – na podstawie oficjalnych danych statystycznych – przyjęto na poziomie 2,40%.

Procentową stawkę czynszu dzierżawnego przyjęto na podstawie danych rzeczywistych uzyskanych z firmy Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji Okręgu Częstochowskiego Spółka Akcyjna, porównując je z danymi zawartymi w branżowej literaturze przedmiotu. Ostatecznie, w wyniku tej analizy, stawkę czynszu przyjęto, na poziomie 4,62%.

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, I kwartał 2013 r., Zeszyt 14/2013 (1414) – Ośrodka Wdrożeń Ekonomiczno-Organizacyjnych Budownictwa Promocja sp. z o.o. w Warszawie i Katalogu cen jednostkowych robót i obiektów Inwestycyjnych Bistyp-Consulting Warszawa.

**JJJ - Jolanta JÓZEFOWICZ - Rzeczoznawstwo Majątkowe, Agencja Nieruchomości**  
GSM: 600 297 287 ; 501 426 327 ; e-mail: [biuro@jjj.tychy.pl](mailto:biuro@jjj.tychy.pl); net: [www.jjj.tychy.pl](http://www.jjj.tychy.pl)

	Dział Organizacji, Zatrudnienia i Administracji, Dział Inwestycji	Załącznik nr 1 (wersja 1) do regulaminu nr REG/2/114/18 w sprawie Odpłatnego Nabywania Urządzeń Wodociągowych i Kanalizacyjnych.	ważny od daty zatwierdzenia	data zatwierdzenia: 20.02.2018r.	Strona 10 z 16
ALGORYTM					

- 10 -

Jak już wspomniano wcześniej, przy opisie założeń metodologicznych, do porównań przyjęto jednakowe grupy robót i jednakowe stawki cenowe dla poszczególnych sieci, pomijając np. indywidualne nakłady poniesione na dodatkowe roboty 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 cennikach, obejmujących m.in. opłaty za pozwolenia, uzgodnienia, projekty, opłaty miejscowe itd., w wysokości circa 7%. Ponadto w obliczeniach uwzględniono współczynniki charakterystyczne dla sieci zewnętrznych, w postaci współczynników wieku i wykorzystania sieci oraz współczynnika zurbanizowania terenu, na którym posadowiono sieć.

Współczynnik wykorzystania sieci określanej jest 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 oddaje 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.

Istotą wprowadzenia do obliczeń współczynnika zurbanizowania terenu, na którym zlokalizowano przejmowaną sieć, jest próba uwzględnienia różnic w warunkach prowadzenia robót i stopnia ich trudności w terenie „dziewiczym” oraz silnie zurbanizowanym. Nie ma bowiem wątpliwości, że stopień trudności wykonania (ergo i koszty) sieci wodociągowo-kanalizacyjnych w śródmieściu jest wyższy od wykonania tej samej sieci w nieuzbrojonym terenie podmiejskim, gdzie nie zachodzi np. konieczność omijania, zabezpieczania czy przekładania innych istniejących sieci infrastruktury technicznej, zrywania nawierzchni dróg czy trotuarów i doprowadzania ich po wykonaniu sieci do stanu pierwotnego itd. Ustalenie wysokości tego współczynnika dla terenu PWiK OC S.A. leży z pewnością w kompetencjach pracowników odpowiednich służb technicznych firmy. Jeżeli różnice te dla terenu działania firmy okazałyby się mało znaczące, wówczas współczynnik ten należy pominąć, przyjmując jego wartość dla terenów zurbanizowanych i terenów niezurbanizowanych w neutralnych wysokościach tj. 1,00.

#### OKREŚLENIE WSPÓŁCZYNNIKA KAPITALIZACJI PROSTEJ.

Metodologię obliczania współczynnika kapitalizacji przyjęto z procedur stosowanych przy wycenie nieruchomości.


W związku z brakiem wiarygodnych transakcji rynkowych sieci podobnych do wycenianych, a co za tym idzie brakiem możliwości określenia wzajemnej relacji pomiędzy ceną transakcyjną zapłaconą za sieć ( $C$ ), a dochodem możliwym do uzyskania z tej sieci ( $D$ ) czyli zastosowania wzoru:

$$R = \frac{D}{C}$$

do empirycznego określenia stopy dyskonta ( $R$ ) i współczynnika kapitalizacji ( $W_k$ ), wartości te określono zatem na podstawie danych z rynku kapitałowego w I kwartale 2013 r. Stopa dyskonta odzwierciedla wymaganą przez inwestorów stopę zwrotu na rynku kapitałowym rozumianą jako relację pomiędzy dochodem z danego kierunku inwestowania, a nakładami ponoszonymi na zakup na tym obszarze.

*JJJ - Jolanta JÓZEFOWICZ - Rzeczoznawstwo Majątkowe, Agencja Nieruchomości*  
GSM: 600 287 287; 501 426 327; e-mail: [biuro@jjj.tychy.pl](mailto:biuro@jjj.tychy.pl); net: [www.jjj.tychy.pl](http://www.jjj.tychy.pl)



	Dział Organizacji, Zatrudnienia i Administracji, Dział Inwestycji	Załącznik nr 1 (wersja 1) do regulaminu nr REG/2/114/18 w sprawie Odpłatnego Nabywania Urządzeń Wodociągowych i Kanalizacyjnych. ALGORYTM	ważny od daty zatwierdzenia	data zatwierdzenia: 20.02.2018r.	Strona 11 z 16
---	---	--	--------------------------------	-------------------------------------	----------------

- 11 -

Stopa dyskontowa odzwierciedla wymaganą przez inwestorów relację pomiędzy rocznym dochodem netto uzyskiwanym z sieci, a nakładami jakie należy ponieść na ich zakup oraz odzwierciedla stopień ryzyka postrzegany przez inwestorów przy inwestowaniu w sieci. Stopę dyskontową oraz współczynnik kapitalizacji wyznaczono z zależności:

$$R = r_r + r_o + r_f$$

$$r_r = \frac{1 + p_n}{1 + p_i} - 1$$

$$W_K = \frac{1}{R}$$

gdzie:

$r_r$  – stopa rzeczywista, tzw. wolna od ryzyka stopa procentowa, określana na podstawie średniego oprocentowania bonów skarbowych lub obligacji Skarbu Państwa, z uwzględnieniem inflacji;

$r_o$  – ryzyko operacyjne, uwzględniające (dla poszczególnych rodzajów nieruchomości) warunki ich funkcjonowania, zaufanie rynkowe do nieruchomości, udział w rynku i stosunki konkurencyjne, zwykle przyjmowane w zakresie 2–3%;

$r_f$  – ryzyko finansowe wyrażające stopień niepewności inwestowania w przedmiot wyceny, w stosunku do lokat bezpiecznych; zwykle przyjmowane w zakresie 4,0–6,0%;

$p_n$  – przyjęto do określenia tego współczynnika stopy oprocentowania 10-letnich emerytalnych oszczędnościowych obligacji Skarbu Państwa EDO0523 dostępnych na rynku od 1. maja 2013 r. (List emisyjny MF nr 20/2013 z 24. kwietnia 2013 r.), wynoszące w pierwszym rocznym okresie odsetkowym 4,00%;

$p_i$  – stopa inflacji, wg oficjalnych danych statystycznych GUS, wyniosła w I kwartale tego roku 2,4%.

Stopa rzeczywista  $r_r$  wynosi zatem:

$$r_r = \frac{1 + 0,0400}{1 + 0,0240} - 1$$

$$r_r = 0,0156 = 1,56\%$$

Natomiast indeks ryzyka operacyjnego wyznaczono posługując się danymi dotyczącymi czynników kwantyfikujących stopień ryzyka, a zestawionymi w poniżej przedstawionej tablicy.

JJJ - Jolanta JÓZEFOWICZ - Rzeczoznawstwo Majątkowe, Agencja Nieruchomości  
GSM: 600 287 287; 501 426-327; e-mail: [biuro@jjj.tychy.pl](mailto:biuro@jjj.tychy.pl); net: [www.jjj.tychy.pl](http://www.jjj.tychy.pl)

Ryzyko	Perspektywy rozwoju Przedmiotu wyceny	Prawdopodobieństwo napotkania bariery popytu	Zdolność przedmiotu wyceny do generowania dochodu oraz tendencje	Udział w rynku i stosunki konkurencyjne	Ryzyko operacyjne średnie
	[%]	[%]	[%]	[%]	[-]
Niskie			2,0	2,0	
Średnie	2,5	2,5			
Wysokie					
<b>RAZEM</b>	<b>2,5</b>	<b>2,5</b>	<b>2,0</b>	<b>2,0</b>	<b>0,0225</b>

Z powodu charakteru rynku zasadne jest uwzględnienie na badanym rynku nieruchomości hossy lub 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. A zatem dla granicznych wartości (niskiej, średniej i wysokiej) współczynnika ryzyka finansowego stopy dyskonta wynoszą:

1. prawdopodobna dla dużego popytu:

$$r_D = 0,0156 + 0,0225 + 0,04 = 0,0781$$

2. prawdopodobna dla średniego popytu:


$$r_S = 0,0156 + 0,0225 + 0,05 = 0,0881$$

3. prawdopodobna dla małego popytu:

$$r_M = 0,0156 + 0,0225 + 0,06 = 0,0981$$

Stopa dyskontowa dla przedmiotu wyceny mieści się zatem (w przybliżeniu) w zakresie 7,8-9,8 %.

Popyt	Prawdopodobieństwo wystąpienia	Stopa dyskontowa (kapitalizacji)	Średnia ważona
	[-]	[-]	[-]
Duży	0,20	0,0781	0,0156
Zrównoważony	0,50	0,0881	0,0441
Mały	0,30	0,0981	0,0294
<b>Średnioważona stopa dyskonta (R)</b>			<b>0,0891</b>

	Dział Organizacji, Zatrudnienia i Administracji, Dział Inwestycji	Załącznik nr 1 (wersja 1) do regulaminu nr REG/2/114/18 w sprawie Odpłatnego Nabywania Urządzeń Wodociągowych i Kanalizacyjnych.	ważny od daty zatwierdzenia	data zatwierdzenia: 20.02.2018r.	Strona 13 z 16
ALGORYTM					

- 13 -

Ostatecznie zatem współczynnik kapitalizacji wynosi:

$$W_K = \frac{1}{0,0891} = 11,22$$

#### OBLICZENIE WARTOŚCI SIECI.

Zgodnie z metodologią 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<sub>k</sub>* - współczynnik kapitalizacji prostej.

W aplikacji komputerowej algorytmu wykorzystano powyższy wzór tworząc procedurę określania wartości konkretnych zewnętrznych sieci wodociągowych i 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 oraz ewentualnie współczynnik zurbanizowania terenu i koszty dodatkowych studzienek (dla sieci kanalizacyjnych).

Jednostkowe wartości odtworzeniowe zawarte są w arkuszu „Baza sieci”. Jednostkowa wartość odtworzeniowa danej sieci odnosi się do jej metra bieżącego, przy czym kosztorysując każdy typoszereg sieci zakładano standardową ilość osprzętu na 100 mb sieci, w tym 3 studzienki z PVC ze stożkami betonowymi o odpowiednich średnicach dla sieci kanalizacyjnych. Ponadto założono roboty ziemne w gruncie kat. III i IV, koparkami podsiębiernymi o pojemności łyżki 0,15 m<sup>3</sup>, z umocnieniem pionowych ścian wykopów. Stawki robocizny (1 rbh) oraz kosztów pośrednich i zysku przyjęto na średnim poziomie dla województwa śląskiego w I kwartale roku 2013.


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.

	Dział Organizacji, Zatrudnienia i Administracji, Dział Inwestycji	Załącznik nr 1 (wersja 1) do regulaminu nr REG/2/114/18 w sprawie Odpłatnego Nabywania Urządzeń Wodociągowych i Kanalizacyjnych. ALGORYTM	ważny od daty zatwierdzenia	data zatwierdzenia: 20.02.2018r.	Strona 14 z 16
---	---	--	--------------------------------	-------------------------------------	----------------

- 14 -

A - współczynnik wykorzystania sieci wodociągowej.

A = 1,20 – przepływ sprzedanej wody na 1 mb sieci: ponad 15 m<sup>3</sup>/m\*rok,  
A = 1,10 – przepływ sprzedanej wody na 1 mb sieci: 12 - 15 m<sup>3</sup>/m\*rok,  
**A = 1,00 – przepływ wody na 1 mb sieci: 9 - 12 m<sup>3</sup>/m\*rok,**  
(średnia wartość dla Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji Okręgu  
Częstochowskiego S.A. w roku 2012 to 10,08 m<sup>3</sup>/m\*rok),  
A = 0,95 – przepływ sprzedanej wody na 1 mb sieci: 8 - 9 m<sup>3</sup>/m\*rok,  
A = 0,90 – przepływ sprzedanej wody na 1 mb sieci: 7 - 8 m<sup>3</sup>/m\*rok,  
A = 0,85 – przepływ sprzedanej wody na 1 mb sieci: 6 - 7 m<sup>3</sup>/m\*rok,  
A = 0,80 – przepływ sprzedanej wody na 1 mb sieci: 5 - 6 m<sup>3</sup>/m\*rok,  
A = 0,75 – przepływ sprzedanej wody na 1 mb sieci: poniżej 5 m<sup>3</sup>/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 = 1,20 – przepływ odebranych ścieków na 1 mb sieci: ponad 20 m<sup>3</sup>/m\*rok,  
C = 1,10 – przepływ odebranych ścieków na 1 mb sieci: 16 - 20 m<sup>3</sup>/m\*rok,  
**C = 1,00 – przepływ odebranych ścieków na 1 mb sieci: 12 - 16**  
**m<sup>3</sup>/m\*rok** (średnia wartość dla Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji  
Okręgu Częstochowskiego S.A. w roku 2012 to 13,76 m<sup>3</sup>/m\*rok),  
C = 0,95 – przepływ odebranych ścieków na 1 mb sieci: 9 - 12 m<sup>3</sup>/m\*rok,  
C = 0,90 – przepływ odebranych ścieków na 1 mb sieci: 7 - 9 m<sup>3</sup>/m\*rok,  
C = 0,85 – przepływ odebranych ścieków na 1 mb sieci: 6 - 7 m<sup>3</sup>/m\*rok,  
C = 0,80 – przepływ odebranych ścieków na 1 mb sieci: 5 - 6 m<sup>3</sup>/m\*rok,  
C = 0,75 – przepływ odebranych ścieków na 1 mb sieci: poniżej 5 m<sup>3</sup>/m\*rok.

D - współczynnik wieku sieci kanalizacyjnej.

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

### 2.3. UWAGI KOŃCOWE.

W opracowaniu przedstawiono metodę określania wartości zewnętrznych sieci wodociągowych i zewnętrznych sieci kanalizacyjnych w podejściu dochodowym, metodą inwestycyjną, techniką kapitalizacji prostej, 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 na podstawie dogłębnej analizy własnej i własnego kosztorysowania typoszeregów poszczególnych sieci.

*JJJ - Jolanta JÓZEFOWICZ - Rzeczoznawstwo Majątkowe, Agencja Nieruchomości*  
GSM: 500 287 287; 501 426-327; e-mail: [biuro@jjj.tychy.pl](mailto:biuro@jjj.tychy.pl); net: [www.jjj.tychy.pl](http://www.jjj.tychy.pl)