

**Regulamin odpłatnego przejmowania urządzeń wodociągowych lub kanalizacyjnych przez
Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji w Gnieźnie Sp. z o.o.
z siedzibą w Gnieźnie przy ul. Żwirki i Wigury 28**

Niniejszy regulamin określa zasady odpłatnego przejmowania, w myśl art. 49 §2 Kodeksu cywilnego, przez Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji w Gnieźnie Sp. z o.o. z siedzibą w Gnieźnie przy ul. Żwirki i Wigury 28, od Uprawnionych podmiotów, urządzeń wodociągowych lub kanalizacyjnych już włączonych do systemu wodociągowo-kanalizacyjnego oraz tych, których budowa jest planowana, a które po wybudowaniu mają zostać włączone do systemu wodociągowo-kanalizacyjnego eksploatowanego przez Spółkę.

POSTANOWIENIA OGÓLNE

§1

[słowniczek]

Użyte w niniejszym regulaminie pojęcia oznaczają:

- Spółka – Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji w Gnieźnie Sp. z o.o. z siedzibą w Gnieźnie przy ul. Żwirki i Wigury 28;
- Uprawniony podmiot (Wnioskodawca) - osoba fizyczna, osoba prawna albo jednostka organizacyjna nie posiadająca osobowości prawnej, nie będąca przedsiębiorstwem wodociągowo-kanalizacyjnym albo spółką wodną, która:
 - zamierza wybudować na własny koszt urządzenie wodociągowe lub kanalizacyjne zgodnie z wydanymi przez Spółkę warunkami technicznymi przyłączenia oraz zgodnie z warunkami zawartej ze Spółką Umowy przedwstępnej,
 - poniosła koszt budowy i jest jednocześnie właścicielem/współwłaścicielem urządzenia wodociągowego lub kanalizacyjnego, które odpowiada warunkom technicznym określonym w odrębnych przepisach, w tym w szczególności w prawie budowlanym, a także zostało wybudowane zgodnie z zasadami wiedzy technicznej i Polskimi Normami obowiązującym w tym przedmiocie i zostało przyłączone do sieci eksploatowanej przez Spółkę.
- urządzenie wodociągowe - ujęcia wód powierzchniowych i podziemnych, studnie publiczne, urządzenia służące do magazynowania i uzdatniania wód, sieci wodociągowe, urządzenia regulujące ciśnienie wody;
- urządzenie kanalizacyjne - sieci kanalizacyjne, wyloty urządzeń kanalizacyjnych służących do wprowadzania ścieków do wód lub do ziemi oraz urządzenia podczyszczające i oczyszczające ścieki oraz przepompownie ścieków;
- przyłączy wodociągowe - odcinek przewodu łączącego sieć wodociągową z wewnętrzną instalacją wodociągową w nieruchomości odbiorcy usług wraz z zaworem za wodomierzem głównym;

- przyłącze kanalizacyjne - odcinek przewodu łączącego wewnętrzną instalację kanalizacyjną w nieruchomości odbiorcy usług z siecią kanalizacyjną, za pierwszą studzienką, licząc od strony budynku, a w przypadku jej braku do granicy nieruchomości gruntowej;
- odpłatne przejęcie urządzenia - nabycie przez Spółkę prawa własności urządzenia wodociągowego lub kanalizacyjnego, na podstawie umowy zawartej z Uprawnionym podmiotem;
- Umowa przedwstępna – zawarta pomiędzy Uprawnionym podmiotem (Wnioskodawcą) a Spółką wstępna umowa, dotycząca przekazania na rzecz Spółki przez Uprawniony podmiot, urządzenia wodociągowego lub kanalizacyjnego, które będzie wybudowane przez Uprawniony podmiot;
- Umowa przyrzeczona – umowa będąca wykonaniem Umowy przedwstępnej, dotycząca przekazania na rzecz Spółki przez Uprawniony podmiot, urządzenia wodociągowego lub kanalizacyjnego, które wybudowane zostało przez Uprawniony podmiot w oparciu o Umowę przedwstępną;
- Umowa przeniesienia własności – umowa szczegółowo regulująca zasady odpłatnego przekazania na rzecz Spółki przez Uprawniony podmiot, urządzenia wodociągowego lub kanalizacyjnego, które wybudowane zostało przez Uprawniony podmiot bez uprzedniego zawarcia ze Spółką Umowy przedwstępnej;
- Wycena pierwotna – przeprowadzona przez Spółkę metodą dochodową wycena wartości Urządzenia, pozwalająca ustalić wartość tego Urządzenia w celu zawarcia Umowy przedwstępnej;
- Wycena właściwa – przeprowadzona przez Spółkę metodą dochodową wycena wartości Urządzenia, pozwalająca ustalić wartość tego Urządzenia w celu zawarcia Umowy przyrzeczonej lub Umowy przeniesienia własności. W stosunku do Wyceny pierwotnej, różni się ona tym, że przynajmniej część danych popytowych (ilości wody lub ścieków) pochodzi z systemu bilingowego Spółki, po podłączeniu Wnioskodawcy do Urządzenia. Wycena właściwa może ponadto uwzględniać dodatkowe koszty, które nie były do przewidzenia w Wycenie pierwotnej.

§ 2

[wyłączenie przyłączy]

Odpłatnemu przejęciu podlegać może jedynie urządzenie wodociągowo lub kanalizacyjne. Nie podlega przejęciu przyłącze wodociągowe i kanalizacyjne.

§ 3

[przedawnienie roszczeń]

W przypadku, gdy roszczenie o odpłatne przejęcie urządzenia wodociągowego lub kanalizacyjnego uległo przedawnieniu, Spółka ma prawo odmówić przejęcia urządzenia. Do ustalenia, czy nastąpiło przedawnienie roszczenia stosuje się przepisy Kodeksu cywilnego.

PROCEDURA PRZEJMOWANIA URZĄDZEŃ

§ 4

[wniosek]

- 1) Odpłatne przejęcie urządzenia wodociągowego lub kanalizacyjnego odbywa się na pisemny wniosek złożony przez Uprawniony podmiot w siedzibie Spółki.
- 2) Wniosek obejmować może więcej niż jedno urządzenie wodociągowe lub kanalizacyjne, jednakże w takiej sytuacji wniosek winien odpowiadać niżej wskazanym wymogom, co do każdego z urządzeń z osobna.
- 3) Jeżeli urządzenie wodociągowe lub kanalizacyjne stanowi przedmiot współwłasności, wówczas wniosek powinien być podpisany przez wszystkich współwłaścicieli lub przez upoważnionego do działania w imieniu wszystkich współwłaścicieli pełnomocnika. Pełnomocnictwo należy wówczas obligatoryjnie załączyć do wniosku.
- 4) Do wniosku należy załączyć wszelkie dokumenty i oświadczenia, z których treści jednoznacznie wynika, iż Uprawniony podmiot jest właścicielem lub współwłaścicielem urządzenia wodociągowego lub kanalizacyjnego, a ponadto do chwili przejęcia przez Spółkę, urządzenie będzie stanowić wyłącznie jego własność lub współwłasność.
- 5) Do wniosku winny być załączone także dokumenty świadczące o wybudowaniu urządzenia zgodnie z prawem, wydanymi technicznymi warunkami przyłączenia, dokumentacją projektową oraz zasadami sztuki budowlanej, a także o oddaniu go do użytkowania zgodnie z prawem.
- 6) Jeżeli dokumenty i oświadczenia złożone wraz z wnioskiem nie potwierdzą okoliczności wskazanych w ust. 3, 4 i 5 Spółka w terminie 60 dni od złożenia wniosku, poinformuje pisemnie o tym fakcie Wnioskodawcę, który zobowiązany jest do uzupełnienia dokumentacji. W wyjątkowych sytuacjach Spółka może żądać dokumentów i oświadczeń innych, niż wskazane, żądanie to winno być jednak uzasadnione.
- 7) Wszelkie koszty związane z pozyskaniem dokumentów i oświadczeń wskazanych w ust. 3, 4 i ust. 5, jak również dokumentacji uzupełniającej wskazanej w ust. 6, ponosi Wnioskodawca.
- 8) Wszelkich informacji dotyczących zasad składania wniosków i procedury ich rozpatrywania udzielać będą przedstawiciele Spółki, w dni robocze w godz. 7:00 - 15:00 pod nr tel. 61-424-59-50 oraz pod adresem mailowym tw@pwikgniezno.com.pl.

§ 5

[termin rozpatrzenia wniosku]

- a. W ciągu 60 dni od daty wpływu kompletnego wniosku Spółka oceni, czy wniosek dotyczy urządzenia włączonego do sieci będącej w eksploatacji Spółki oraz czy urządzenie zostało wykonane zgodnie z warunkami technicznymi, dokumentacją projektową, decyzją o pozwoleniu na budowę, zasadami sztuki budowlanej oraz oddane do użytkowania zgodnie z prawem, a także czy spełnione są przesłanki pozytywne z art. 49 §2 Kodeksu cywilnego oraz brak jest przesłanek negatywnych wynikających z tego przepisu.

- b. O wynikach dokonanej oceny wniosku Spółka powiadomi Wnioskodawcę pisemnie, z zastrzeżeniem, iż w przypadku oceny negatywnej Spółka przedstawi uzasadnienie dokonanej oceny.

§ 6

[ustalenie odpowiedniego wynagrodzenia]

- a. Wartość przejmowanego urządzenia, stanowiąca podstawę ustalenia odpowiedniego wynagrodzenia dla Wnioskodawcy, ustalona zostanie metodą dochodową, na podstawie sporządzonej przez Spółkę Wyceny pierwotnej i Wyceny właściwej.
- b. Zasady przeprowadzania przez Spółkę wyceny metodą dochodową opisane zostały w dokumencie o nazwie „Ogólne zasady sporządzania wyceny metodą dochodową”, stanowiącym **Załącznik nr 1** do niniejszego Regulaminu.
- c. Jeśli wartość ustalona metodą dochodową przewyższa koszty wytworzenia przejmowanego urządzenia, wówczas odpowiednie wynagrodzenie ustala się na poziomie nie wyższym niż koszty wytworzenia.
- d. Ustalenie kosztu wytworzenia przejmowanego urządzenia dokonuje Spółka na podstawie wyceny kosztorysowej lub poprzez analogię do zrealizowanych wcześniej przez Spółkę inwestycji o porównywalnym charakterze, lub stosując inną metodę pozwalającą na ustalenie realnego kosztu wytworzenia urządzenia. Na wniosek Wnioskodawcy, Spółka udostępnia dokumentację z przeprowadzonej wyceny.
- e. W przypadku zakwestionowania przez Wnioskodawcę dokonanej przez Spółkę wyceny, strony wyznaczą rzeczoznawcę majątkowego, który dokona sprawdzenia prawidłowości dokonanej wyceny. Koszty rzeczoznawcy majątkowego w tym wypadku Spółka i Wnioskodawca poniosą po połowie.
- f. Zapłata wynagrodzenia za przejmowane przez Spółkę urządzenie wodociągowe lub kanalizacyjne nastąpi w terminie 60 dni od daty przeprowadzenia przez Spółkę Wyceny właściwej, o której mowa w ust. 7 i 8.
- g. Zapłata wynagrodzenia poprzedzona zostanie dokonaniem przez Spółkę Wyceny właściwej wartości urządzenia, metodą dochodową. Wycena ta uwzględniać będzie faktyczne ilości pobieranej przez Wnioskodawcę wody (dotyczy przejmowania urządzenia wodociągowego) lub odprowadzanych przez Wnioskodawcę ścieków (dotyczy przejmowania urządzenia kanalizacyjnego), w okresie, o którym mowa w ust. 8. Przy wycenie tej ilości wody i ścieków (dane popytowe) mogą ulec zmianie w stosunku do Wyceny pierwotnej. Zmianie ulec mogą również pozostałe parametry służącemu ustaleniu wartości dochodowej Urządzenia. Wycena właściwa może ponadto uwzględniać dodatkowe koszty, które nie były do przewidzenia w Wycenie pierwotnej.
- h. Wycena właściwa, o której mowa w ust. 7 dokonana zostanie z uwzględnieniem faktycznych ilości pobieranej wody lub odprowadzanych ścieków przez Wnioskodawcę, w okresie od dnia zawarcia

- Umowy przedwstępnej, do dnia ostatniego odczytu wodomierza poprzedzającego wykonanie Wyceny właściwej. Wycena właściwa dokonana zostanie w oparciu dane bilingowe Spółki.
- i. W trakcie przeprowadzanej Wyceny właściwej, o której mowa w ust. 7, Spółka uwzględnić będzie ilości dostarczonej wody lub odprowadzonych ścieków do/od wszystkich podmiotów, które podłączone zostaną do sieci wybudowanej przez Wnioskodawcę w okresie, o którym mowa w ust. 8.
 - j. Wynik przeprowadzonej przez Spółkę Wyceny właściwej, o której mowa w ust. 7, stanowił będzie podstawę do skorygowania wysokości wynagrodzenia, które wyliczone zostało w trakcie Wyceny pierwotnej na potrzeby zawarcia Umowy przedwstępnej.
 - k. Spółka w terminie 30 dni od daty dokonania Wyceny właściwej, o której mowa w ust. 7, poinformuje pisemnie Wnioskodawcę o wyniku przeprowadzonej wyceny, podając wartość ostatecznego wynagrodzenia jakie Spółka zapłaci Wnioskodawcy.
 - l. Na wniosek Wnioskodawcy, Spółka udostępni dokumentację z przeprowadzonej Wyceny właściwej, o której mowa w ust. 7.
 - m. Na wniosek Spółki, Wnioskodawca przedstawia dane popytowe (planowane ilości pobieranej wody i odprowadzanych ścieków), niezbędne do przeprowadzenia Wyceny pierwotnej i Wyceny właściwej, a także dane i dokumenty pozwalające Spółce zweryfikowanie poprawności oszacowanych przez Wnioskodawcę danych popytowych.
 - n. W przypadku, gdy urządzenie wodociągowe lub kanalizacyjne znajduje się na nieruchomości stanowiącej własność Wnioskodawcy, wówczas strony dążyć będą do ustanowienia służebności przesyłu na nieruchomości Wnioskodawcy na rzecz Spółki. Do odpowiedniego wynagrodzenia za przejęcie urządzenia wodociągowego lub kanalizacyjnego doliczone zostanie także wynagrodzenie za ustanowienie służebności przesyłu, chyba, że służebność przesyłu zostanie ustanowiona nieodpłatnie.
 - o. Jeżeli odpowiednie wynagrodzenie ustalone w Umowie przedwstępnej przekracza możliwości jednorazowej zapłaty przez Spółkę, Spółka ma prawo rozłożyć tę należność na raty.
 - p. Koszty zawarcia Umowy przedwstępnej strony ponoszą po połowie, poza podatkiem od czynności cywilnoprawnych, który obciąża Spółkę.

§ 7

[przejmowanie istniejących urządzeń]

1. W terminie 30 dni od sporządzenia przez Spółkę wyceny wartości urządzenia lub otrzymania wyceny od rzeczoznawcy, Wnioskodawcy zostanie przedłożony projekt Umowy przeniesienia własności, który to projekt winien określać co najmniej: datę i miejsce zawarcia, strony umowy, szczegółowe określenie przedmiotu przekazania (techniczny opis urządzenia) oraz jego lokalizację, wysokość odpłatności stanowiącej wynagrodzenie przysługujące Wnioskodawcy, który poniósł koszt budowy za urządzenie oraz oświadczenie Wnioskodawcy, iż przysługuje mu określony tytuł prawny do rozporządzania urządzeniem na warunkach zawieranej Umowy przeniesienia własności

i oświadczenie Spółki o spełnianiu przez przekazywane urządzenie właściwych wymagań technicznych, oświadczenie Wnioskodawcy, iż przenosi na Spółkę wszelkie posiadane uprawnienia z tytułu rękopisów i gwarancji przysługujące wobec podmiotów, które wybudowały urządzenie oraz ewentualnie zobowiązanie do ustanowienia na rzecz Spółki służebności przesyłu na nieruchomościach Wnioskodawcy, na których zlokalizowane jest urządzenie.

2. Jeżeli przejęcie urządzenia wiązało się będzie z ustanawianiem służebności przesyłu, projekt Umowy przeniesienia własności przedłożony zostanie Wnioskodawcy w terminie 30 dni od otrzymania przez Spółkę od rzeczoznawcy wyceny wartości służebności.
3. W sytuacji zobowiązania się Wnioskodawcy do ustanowienia na rzecz Spółki służebności przesyłu, projekt Umowy przeniesienia własności określać będzie również zakres oraz treść służebności przesyłu, a także termin ustanowienia, wysokość wynagrodzenia z tytułu ustanowienia służebności albo wskazywać, iż jej ustanowienie następuje nieodpłatnie. Oświadczenie Wnioskodawcy w zakresie ustanowienia służebności przesyłu wymaga formy aktu notarialnego.
4. Najpóźniej w dacie zawarcia Umowy przeniesienia własności, nastąpić winno wydanie urządzenia potwierdzone podpisaniem protokołu zdawczo - odbiorczego oraz wydanie związanej z nim dokumentacji.

§ 8

[przejmowanie urządzeń, które mają zostać wybudowane]

1. W sytuacji, w której urządzenie wodociągowe lub kanalizacyjne ma dopiero zostać wybudowane przez Uprawniony podmiot, a budowa tego urządzenia nie jest przewidziana w „Wieloletnim Planie Rozwoju i Modernizacji Urządzeń Wodociągowych i Urządzeń Kanalizacyjnych” Spółki, Spółka i Uprawniony podmiot, mogą zawrzeć, na wniosek Uprawnionego podmiotu, Umowę przedwstępną w sprawie określenia warunków budowy i odpłatnego przejęcia przez Spółkę urządzenia wodociągowego lub kanalizacyjnego.
2. Umowa przedwstępna, o której mowa w ust. 1 może być również zawarta, jeżeli urządzenie wodociągowe lub kanalizacyjne ma dopiero zostać wybudowane, a budowa tego urządzenia jest przewidziana w „Wieloletnim Planie Rozwoju i Modernizacji Urządzeń Wodociągowych i Urządzeń Kanalizacyjnych” Spółki, lecz planowana data inwestycji nie jest zadowalająca dla Uprawnionego podmiotu.
3. Następnym zawarcia Umowy przedwstępnej, będzie zawarcie pomiędzy Spółką a Uprawnionym podmiotem Umowy przyrzeczonej. Termin zawarcia Umowy przyrzeczonej określony zostaje w Umowie przedwstępnej.
4. Do wniosku, o którym mowa w ust. 1, stosuje się odpowiednio postanowienia określone w §4 - §7 niniejszego Regulaminu.

§ 9

[postanowienia końcowe]

- i. Regulamin wchodzi w życie z dniem 02.05.2022 r.
- ii. Zasady określone w niniejszym Regulaminie nie stanowią przeszkody do prowadzenia przez Spółkę i Uprawniony podmiot negocjacji dotyczących odmiennego ukształtowania zasad odpłatnego przejmowania urządzeń, jak również nie stanowią przeszkody do dochodzenia przez Uprawniony podmiot jego praw przed sądem.

Załącznik nr 1 do
„Regulaminu odpłatnego przejmowania urządzeń wodociągowych lub kanalizacyjnych przez
Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji w Gnieźnie Sp. z o.o.
z siedzibą w Gnieźnie przy ul. Żwirki i Wigury 28”,
obowiązującego od dnia 02.05.2022 r.

„Ogólne zasady sporządzania wyceny metodą dochodową”

Na podstawie Ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków 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.

Kierując się racjonalnością ekonomiczną PWiK Sp. z o.o. w Gnieźnie stosuje procedurę wyceny wartości urządzeń wodociągowych i kanalizacyjnych, mającą na celu oszacowanie ceny wykupu tychże urządzeń zapewniającej ekonomiczną opłacalność eksploatacji w okresie, co najmniej 15 lat.

Wycena ta oparta jest o metodę dochodową, tzn. analizę opłacalności, która ma w założeniu dać odpowiedź, jaka jest maksymalna, graniczna wartość wykupu sieci wodociągowej / kanalizacyjnej, zapewniająca zwrot dodatkowych kosztów, generowanych przez sieć, będącą przedmiotem wykupu oraz osiągnięcie zysku na poziomie przeciętnego zysku PWiK Sp. z o.o. z prowadzonej działalności. Innymi słowy, cena wykupu powinna być ustalona na takim poziomie, aby pozwalała osiągnąć wartość bieżącą netto (NPV – miernik oceny opłacalności finansowej inwestycji) przyszłych przepływów, generowanych przez przejmowaną sieć na poziomie „0” w zdefiniowanym okresie.

Założenia wejściowe, niezbędne dla oceny efektywności:

- 1) Okres szczegółowej prognozy wynosi 15 lat, lecz w ostatnim roku uwzględniona jest wartość rezydualna, zawierająca w sobie przepływy pieniężne z kolejnych lat do końca okresu umorzenia przejmowanej sieci.
- 2) Wykup ze środków własnych PWiK Sp. z o.o. w Gnieźnie.
- 3) Identyfikacja i prognoza popytu generowanego przez odbiorców zasilanych z wycenianego urządzenia – w celu uwzględnienia ryzyka operacyjnego związanego z niepewnością szacunków dotyczących popytu stosując się metodę równoważnika pewności,

tj. bezpośrednio koryguje się dla danych grup obiektów prognozą ilości wody / ścieków. Korekta jest proporcjonalna do stopnia ryzyka, tj. stopnia niepewności co do kształtowania się zakładanego na etapie wyceny popytu.

4) Procedura analizy dochodowości urządzeń uwzględnia:

- po stronie przychodowej: iloczyn sprzedaży w ujęciu wartościowym oraz aktualnej ceny za wodę / ścieki indeksowanej o prognozowany wskaźnik inflacji,
- po stronie kosztowej: zmienne koszty bezpośrednie zaopatrzenia wodę / odprowadzania ścieków (na podstawie wniosku o zatwierdzenie taryf za dany rok) powiększone o jednostkowy koszt stały dla wycenianego urządzenia wodociągowego / kanalizacyjnego, tj. amortyzację oraz podatek od nieruchomości, w przypadku, jeżeli będzie płacony ostatecznie przez PWiK Sp. z o.o. w Gnieźnie.

Jednostkowy zmienny koszt bezpośredni indeksuje się w każdym roku analizy o prognozowany wskaźnik inflacji.

5) Szacowanie przepływów pieniężnych netto na potrzeby wyceny wartości urządzenia wodociągowego / kanalizacyjnego:

- w przypadku, gdy wartość wynikająca z wyceny metodą dochodową jest niższa od wartości wytworzenia urządzenia wodociągowego / kanalizacyjnego (według udokumentowanych całkowitych kosztów wytworzenia) za cenę wykupu przyjmuje się wartość wynikającą z wyceny metodą dochodową.
- w przypadku, gdy wartość wynikająca z wyceny metodą dochodową jest wyższa od wartości wytworzenia urządzenia wodociągowego / kanalizacyjnego (według udokumentowanych całkowitych kosztów wytworzenia) za cenę wykupu przyjmuje się wartość wytworzenia.
- w przypadku, gdy obliczona wartość NPV jest ujemna przyjmuje się, że wartość dochodowa urządzenia wynosi 1 zł.