

REGULAMIN

odpłatnego nabywania przez Zakład Wodociągów i Kanalizacji Spółka z o.o. w Skawinie urządzeń wodociągowych i kanalizacyjnych od osób uprawnionych, które wybudowały je z własnych środków

Postanowienia ogólne

§ 1.

Regulamin odpłatnego nabywania przez Zakład Wodociągów i Kanalizacji Spółka z o.o. w Skawinie urządzeń wodociągowych i kanalizacyjnych od osób uprawnionych, które wybudowały je z własnych środków, zwany dalej „regulaminem” określa zasady:

- 1) nabycia za wynagrodzeniem przez Zakład Wodociągów i Kanalizacji Spółka z o.o. w Skawinie własności urządzeń wodociągowych lub kanalizacyjnych od osób, które poniosły koszty budowy tych urządzeń i są ich właścicielami (art. 49 § 2 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964r. Kodeks cywilny - Dz.U. 2019r., poz. 1145 z późn. zm.);
- 2) odpłatnego przekazania na rzecz Zakład Wodociągów i Kanalizacji Spółka z o.o. w Skawinie urządzeń wodociągowych lub kanalizacyjnych przez osoby, które wybudowały te urządzenia z własnych środków (art. 31 ust. 1 ustawy z dnia 7 czerwca 2001r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzeniu ścieków – Dz.U. 2019r., poz. 1437 z późn. zm.).

§ 2.

Użyte w niniejszym regulaminie pojęcia oznaczają:

- 1) Spółka - Zakład Wodociągów i Kanalizacji Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Skawinie, adres: 32-050 Skawina, ul. Radziszowska 11;
- 2) osoba uprawniona – osoba fizyczna, osoba prawna albo jednostka organizacyjna nie posiadająca osobowości prawnej, która:
 - a) poniosła koszty budowy urządzeń wodociągowych lub kanalizacyjnych zgodnie z wydanymi przez Spółkę warunkami technicznymi, uzgodnioną ze Spółką dokumentacją projektową oraz pozwoleniem na budowę lub zgłoszeniem budowy takiego urządzenia i jest ich właścicielem,albo
 - b) wybudowała urządzenia wodociągowe lub kanalizacyjne z własnych środków i odpowiadają one warunkom technicznym określonym w odrębnych przepisach, w tym w szczególności w Prawie budowlanym, a ponadto zostały wybudowane zgodnie z zasadami wiedzy technicznej i Polskimi Normami,
- 2) wniosek - wniosek o odpłatne nabycie wybudowanej sieci wodociągowej lub kanalizacyjnej wraz z kompletem dokumentów, o których mowa w § 3 ust. 1;
- 3) urządzenie wodociągowe lub kanalizacyjne - sieć wodociągowa lub kanalizacyjna, pompownia;

- 4) sieć wodociągowa lub kanalizacyjna - przewód wodociągowy lub kanalizacyjny wraz z uzbrojeniem i urządzeniami, którym dostarczana jest woda lub, którym odprowadzane są ścieki;
- 5) przyłącze wodociągowe – odcinek przewodu łączącego sieć wodociągową z wewnętrzną instalacją wodociągową w nieruchomości odbiorcy usług wraz z zaworem za wodomierzem głównym;
- 6) 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;
- 7) przejęcie lub nabycie sieci wodociągowej lub kanalizacyjnej – nabycie przez Spółkę prawa własności sieci wodociągowej lub kanalizacyjnej albo innego tytułu prawnego do używania takiego urządzenia na podstawie umowy cywilnoprawnej zawartej z osobą uprawnioną;
- 8) służebność przesyłu – nieodpłatne obciążenie nieruchomości przez które przebiega sieć wodociągowa lub kanalizacyjna prawem polegającym na tym, że Spółka może korzystać w oznaczonym zakresie z tych nieruchomości, zgodnie z przeznaczeniem tych urządzeń;
- 9) algorytm określania wartości zewnętrznych sieci wodociągowych i zewnętrznych sieci kanalizacyjnych położonych na terenie działania Spółki – model służący do wyceny wartości nabywanych sieci wodociągowych lub kanalizacyjnych, zwany dalej metodą dochodowo-odtworzeniowa który udostępniony jest na stronie internetowej Spółki www.zwik.skawina.pl;
- 10) metoda dochodowo-odtworzeniowa (mieszana) określania wartości zewnętrznych sieci wodociągowych i zewnętrznych sieci kanalizacyjnych położonych na terenie działania Spółki - sposób wyliczania wg algorytmu załączonego do niniejszego regulaminu, a opracowanego dla potrzeb Zakładu Wodociągów i Kanalizacji Spółka z o.o. w Skawinie. Algorytm został opracowany na podstawie bieżących wskaźników cenowych, dotyczących cen rynkowych, które służą do sporządzania i weryfikacji wycen i rozliczeń inwestycji w postaci kwartalników, tj. Katalogu cen jednostkowych robót i obiektów inwestycyjnych opracowanego przez firmę BISTYP (z okresu odbioru technicznego sieci wodociągowej lub kanalizacyjnej) z uwzględnieniem wskaźnika amortyzacji w wysokości określonej w przepisach obowiązujących w Spółce;
- 11) umowa przyłączeniowa - umowa o przyłączenie do sieci wodociągowej lub kanalizacyjnej określająca zasady budowy sieci wodociągowej wraz z przyłączem lub sieci kanalizacyjnej wraz z przyłączem przez osobę uprawnioną.

Zasady odpłatnego nabycia lub przejęcia sieci wodociągowych lub kanalizacyjnych

§ 3.

1. Procedurę odpłatnego przejęcia lub nabycia sieci wodociągowej lub kanalizacyjnej rozpoczyna osoba uprawniona, składając osobiście w Biurze Obsługi Klienta Spółki lub drogą pocztową wniosek o odpłatne przejęcie lub nabycie sieci wodociągowej lub kanalizacyjnej wraz z kompletem następujących dokumentów:
 - 1) aktualny wyciąg z KRS, w przypadku osoby prawnej;
 - 2) oświadczenie, że sieć wodociągowa lub kanalizacyjna wybudowana została ze środków własnych przez osobę uprawnioną i stanowi jej własność, aż do czasu przeniesienia własności na rzecz Spółki;

- 3) wyciąg z ewidencji środków trwałych (w przypadku osoby prawnej albo jednostki organizacyjnej nie posiadającej osobowości prawnej);
 - 4) kopia decyzji na umieszczenie urządzenia w pasie drogowym zarządcy drogi lub oświadczenie o braku takiego dokumentu;
 - 5) pełna dokumentacja zgodnie z wykazem dokumentów wymaganych do przeprowadzenia odbioru technicznego i końcowego sieci wodociągowej lub kanalizacyjnej;
 - 6) pisemne zobowiązanie o ustanowieniu służebności przesyłu, w terminie określonym w umowie przenoszącej własność.
2. Spółka może odstąpić od konieczności dostarczenia przez osobę uprawnioną części dokumentów, o których mowa w ust. 1 lub wezwać osobę uprawnioną do uzupełnienia brakujących danych oraz dostarczenia innych dokumentów niezbędnych do ustalenia stanu technicznego lub prawnego niewskazanych we wniosku w terminie do 30 dni roboczych od dnia wpływu wniosku.
3. Jeżeli jest kilku współwłaścicieli sieci wodociągowej lub kanalizacyjnej, wniosek może złożyć jeden współwłaściciel, który będzie reprezentował również osoby uprawnione, pod warunkiem złożenia pełnomocnictwa udzielonego przez wszystkich pozostałych współwłaścicieli oraz zgodę wszystkich współwłaścicieli na przeniesienie własności sieci.
4. Szczegółowe informacje dotyczące zasad i sposobu składania wniosków będą udzielane przez pracowników Działu Inwestycji i Remontów Spółki osobiście, telefonicznie lub drogą elektroniczną.
5. Odpłatnemu przejściu nie mogą podlegać przyłącza wodociągowe lub kanalizacyjne, a wyłącznie sieci wodociągowe lub kanalizacyjne i pompownie sieciowe.

§ 4.

Kompletne wnioski rozpatruje Zarząd Spółki w terminie nie dłuższym niż 30 dni roboczych od daty wpływu wniosku.

Wyliczenie wartości przekazywanej lub nabywanej sieci wodociągowej lub kanalizacyjnej

§ 5.

1. Wartość sieci wodociągowej lub kanalizacyjnej wyliczana będzie w oparciu o algorytm określania wartości zewnętrznych sieci wodociągowych i zewnętrznych sieci kanalizacyjnych położonych na terenie działania Spółki stanowiący załącznik do regulaminu. Wartość jednostkowa wskaźnika JWO aktualizowany będzie przynajmniej raz w roku kalendarzowym.
2. W przypadku sieci wodociągowej lub kanalizacyjnej wybudowanej przez osobę uprawnioną na podstawie obowiązującej umowy przyłączeniowej, zawartej ze Spółką przed datą wejścia w życie regulaminu, odpłatność nie może przewyższyć kosztów wytworzenia, przedstawionych przez osobę uprawnioną na podstawie faktury VAT..
3. **Spółka** zastrzega możliwość obniżenia wyliczonej wartości sieci wodociągowej lub kanalizacyjnej o koszty ewentualnych napraw na tej sieci, niezbędnych do jej prawidłowej eksploatacji.
4. Ostateczna wartość sieci wodociągowej lub kanalizacyjnej dla osoby fizycznej nie prowadzącej działalności gospodarczej przyjęta lub nabyta na podstawie metody dochodowo-odtworzeniowej (mieszanej) lub odtworzeniowej jest wartością brutto, dla pozostałych osób uprawnionych posiadających status czynnego podatnika podatku od towarów i usług jest wartością netto.

Sposób płatności

§ 6.

1. Odpłatność za przejęte sieci wodociągowe lub kanalizacyjne wypłacana będzie w następujący sposób, w zależności od wysokości:
 - 1) jeżeli wartość netto urządzenia wodociągowego lub kanalizacyjnego będzie równa lub niższa niż 100 000 zł, jednorazowo na wskazany rachunek bankowy osoby uprawnionej;
 - 2) jeżeli kwota odpłatności za przejmowane urządzenie wodociągowe lub kanalizacyjne przekraczała będzie kwotę netto 100 000 zł, Spółka ma prawo rozłożyć tę należność na nie więcej niż 36 miesięcznych rat.
2. W przypadku sieci wodociągowych lub kanalizacyjnych, opisanych w § 5 ust. 2 i 3, których wartość wyliczona została przez Spółkę metodą odtworzeniową, płatność za nabycie tych urządzeń dokonywana będzie na wskazany rachunek bankowy osoby uprawnionej w rocznych ratach na koniec każdego roku kalendarzowego w wysokości uzgodnionej w umowie.
3. Podstawą wypłaty wynagrodzenia lub odpłatności będą następujące dokumenty:
 - 1) umowa nabycia lub przekazania – w przypadku osób uprawnionych nie będących podatnikami VAT;
 - 2) faktura – w przypadku osób uprawnionych będących podatnikami VAT.
4. Odpłatne nabycie własności lub przejęcie na własność sieci wodociągowych lub kanalizacyjnych dokonywane będzie ze środków zabezpieczonych w wieloletnim planie rozwoju i modernizacji urządzeń wodociągowych i kanalizacyjnych będących w posiadaniu Spółki na terenie gm. Skawina na dany rok kalendarzowy.
Po wyczerpaniu środków zarezerwowanych w danym roku kalendarzowym wypłaty dokonywane będą w kolejnych latach do wysokości środków przeznaczonych na ten cel.
5. O kolejności odpłatnego nabywania lub przejmowania urządzeń wodociągowych lub kanalizacyjnych decydować będzie termin złożenia wniosku wraz z kompletną dokumentacją określona w § 3 ust. 1.

Postanowienia końcowe

§ 7.

1. Po zakończeniu procedury odpłatnego nabycia lub przekazania sieci wodociągowej lub kanalizacyjnej Spółka przesyła umowę przeniesienia własności sieci wodociągowej lub kanalizacyjnej, osobie uprawnionej do podpisu.
2. Podpisanie umowy ze strony Spółki nastąpi nie później niż 7 dni roboczych od dnia podpisania przez osobę uprawnioną, uzgodnionej przez strony umowy.
3. Podpisana przez obie strony umowa zarejestrowana zostanie w rejestrze umów prowadzonym przez Spółkę i nadany zostanie jej numer.
4. Wzór umowy przeniesienia własności stanowi załącznik nr 3 do Regulaminu budowy urządzeń wodociągowych lub kanalizacyjnych.

§ 8.

Wydanie sieci wodociągowej lub kanalizacyjnej nastąpi na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego podpisanego przez obie strony, nie później niż w terminie 7 dni od daty podpisania umowy przeniesienia własności.

§ 9.

Ewentualne koszty wyceny przez rzeczoznawcę majątkowego oraz koszty notarialne lub sądowe dotyczące ustanowienia służebności przesyłu ponosi Spółka.

§ 10.

Osoba fizyczna z tytułu źródła przychodu, zobowiązana jest do zapłaty podatku na zasadach określonych w ustawie z dnia 26 lipca 1991r. o podatku dochodowym od osób fizycznych (DzU. U 2019r., poz. 1387 z późn. zm.)

§ 11.

Zasady określone w niniejszym regulaminie nie stanowią przeszkody do dochodzenia przez osobę uprawnioną i Spółkę jej praw przed sądem.

§ 12.

1. Regulamin wchodzi w życie z dniem określonym w uchwale nr 4/2019 Zarządu Zakładu Wodociągów i Kanalizacji Spółka z o.o. w Skawinie z dnia 26.09.2019 r.
2. Regulamin wraz z załącznikiem opublikowany zostanie na stronie internetowej Spółki www.zwik.skawina.pl.


PREZES ZARZĄDU
mgr inż. Jerzy Sioma

Załączniki:

Załącznik 1. – Algorytm dla określenia wartości zewnętrznych sieci wodociągowych i kanalizacyjnych wybudowanych ze środków własnych osób fizycznych lub prawnych, przekazywanych odpłatnie Zakładowi Wodociągów i Kanalizacji Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w Skawinie.

ALGORYTM

dla określenia wartości zewnętrznych sieci wodociągowych i kanalizacyjnych, wybudowanych ze środków własnych osób fizycznych lub prawnych, przekazywanych odpłatnie Zakładowi Wodociągów i Kanalizacji Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w Skawinie

1. Informacje ogólne

Przedmiotem niniejszego opracowania jest algorytm dla obliczania wartości zewnętrznych sieci wodociągowych i zewnętrznych sieci kanalizacyjnych, położonych na obszarze działania firmy Zakład Wodociągów i Kanalizacji Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w Skawinie, zrealizowanych ze środków własnych osób fizycznych lub prawnych, celem odpłatnego ich przekazania na rzecz Zakładu Wodociągów i Kanalizacji w Skawinie.

2. Podstawy formalno-prawne

- a) Zlecenie Prezesa Zakładu Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o.o. w Skawinie – Pana Jerzego Siomy.
- b) Ustawa z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (tekst jednolity: Dz. U. z 2015 r., poz. 1515, z późn. zmianami).
- c) Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity: Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 14 grudnia 2016 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o gospodarce nieruchomościami, Dz. U. z dnia 23 grudnia 2016 r. poz. 2147).
- d) Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. Nr 207, poz. 2109 z 21.09.2004r. z późn. zmianami).

3. Źródła danych merytorycznych

- a) Ceny taryfowe za zbiorowe zaopatrzenie w wodę i zbiorowe odprowadzenie ścieków, wprowadzone Uchwałą Rady Miejskiej w Skawinie, nr XXIV/341/16 i XXIV/342/16, z dnia 30.11.2016r.
- b) Informacyjny zestaw wskaźników nakładów na obiekty budowlane ORGBUD Serwis.
- c) Sekocenbud, biuletyn cen obiektów budowlanych BCO, Ośrodek Wdrożeń Ekonomiczno-Organizacyjnych Budownictwa Promocja sp. z o.o.
- d) Ceny jednostkowe obiektów - inwestycyjne BCOI – wydawnictwa BISTYP-CONSULTING Sp. z o.o.
- e) Kalkulacja ceny sieci wodno-kanalizacyjnych dla potrzeb ich wykupu przez przedsiębiorstwa przesyłowe metodą kapitalizacji czynszu – Dariusz Trojanowski, Paweł Kisiel, Świat Nieruchomości nr 80/2012.
- f) Stawki czynszu dzierżawnego sieci wodno-kanalizacyjnych.

4. Założenia metodyczne

Stosownie do art. 31 ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (tekst jednolity Dz.U. z 2015 r., poz. 139, z późn. zmianami):

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 odprowadzenie ścieków.

W polskim prawie cywilnym obowiązuje generalna zasada wyrażona w art. 48 ustawy z 23.4.1964r. – kodeks cywilny (Dz.U. Nr 16, poz. 93 ze zm.; dalej KC), zgodnie z którą do części składowych gruntu należą w

szczegółności budynki i inne urządzenia trwale z gruntem związane, jak również drzewa i inne rośliny od chwili zasadzenia lub zasiania. Należy jednak zauważyć, że ustawodawca przewidział wyjątki od tej zasady, i tak z art. 49 § 1 KC wynika, że urządzenia służące do doprowadzania lub odprowadzania płynów, pary, gazu, energii elektrycznej oraz inne urządzenia podobne nie należą do części składowych nieruchomości, jeżeli wchodzą w skład przedsiębiorstwa. Z kolei w art. 49 § 2 stwierdzono, że 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. Należy również podkreślić, że własność nieruchomości rozciąga się na rzecz ruchomą, która została połączona z nieruchomością w taki sposób, że stała się jej częścią składową, co wynika z kolei z art. 191 KC.

Ustawa z 7.6.2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków definiuje kilka podstawowych pojęć, do których należy zaliczyć:

- przyłącze kanalizacyjne – jako 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 (art. 2 pkt 5),
- przyłącze wodociągowe – jest to z kolei odcinek przewodu łączącego sieć wodociągową z wewnętrzną instalacją wodociągową w nieruchomości odbiorcy usług wraz z zaworem za wodomierzem głównym (art. 2 pkt 6),
- sieć – są to przewody wodociągowe lub kanalizacyjne wraz z uzbrojeniem i urządzeniami, którymi dostarczana jest woda lub którymi odprowadzane są ścieki, będące w posiadaniu przedsiębiorstwa wodociągowo-kanalizacyjnego (art. 2 pkt 7),
- urządzenia kanalizacyjne – sieci kanalizacyjne, wyloty urządzeń kanalizacyjnych służących do wprowadzania ścieków do wód lub do ziemi oraz urządzenia podczyszczające i oczyszczające ścieki oraz przepompownie ścieków (art. 2 pkt 14),
- urządzenia wodociągowe – ujęcia wód powierzchniowych i podziemnych, studnie publiczne, urządzenia służące do magazynowania i uzdatniania wód, sieci wodociągowe, urządzenia regulujące ciśnienie wody (art. 2 pkt 16).

W kontekście przedmiotu niniejszego opracowania należy podkreślić, iż uwzględniana sytuacja prawna sieci wodno-kanalizacyjnych odpowiada treści art. 49 § 1 KC.

Zwrócić należy uwagę, iż przepisy prawa nie obejmują sposobów określania wartości sieci wodno-kanalizacyjnych, w szczególności dla odpłatnego ich przejmowania przez odpowiedni zakład. Jednocześnie podkreślenia wymaga, iż z zasady, zbiorowe zaopatrzenie w wodę czy też odbiór ścieków, ma charakter publiczny i realizowane jest bezpośrednio przez jednostki samorządu terytorialnego lub pośrednio poprzez utworzone w tym celu spółki (stanowiące jednostki budżetowe).

Tym samym odpłatność za przejmowaną sieć winna odpowiadać realnym wartościom oraz uwzględniać faktyczny poziom rentowności sieci.

Uwzględniając usługowy charakter zewnętrznych sieci wodociągowych oraz zewnętrznych sieci kanalizacyjnych, najwłaściwszym sposobem określenia wartości sieci jest kapitalizacja uzyskiwane dochodu z sieci.

Tego rodzaju założenie właściwe jest dla określania wartości nieruchomości w podejściu dochodowym, które w przepisach prawa definiowane jest następująco:

Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami:

Art. 153. 2. Podejście dochodowe polega na określaniu wartości nieruchomości przy założeniu, że jej nabywca zapłaci za nią cenę, której wysokość uzależni od przewidywanego dochodu, jaki uzyska z nieruchomości. Stosuje się je przy wycenie nieruchomości przynoszących lub mogących przynosić dochód.

Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego:

§ 6. Przy stosowaniu podejścia dochodowego konieczna jest znajomość dochodu uzyskiwanego lub możliwego do uzyskania z czynszów i z innych dochodów z nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny oraz z nieruchomości podobnych.

§ 7. 1. W podejściu dochodowym stosuje się metodę inwestycyjną albo metodę zysków.

2. Metodę inwestycyjną stosuje się przy określaniu wartości nieruchomości przynoszących lub mogących przynosić dochód z czynszów najmu lub dzierżawy, którego wysokość można ustalić na podstawie analizy kształtowania się stawek rynkowych tych czynszów.

3. Metodę zysków stosuje się przy określaniu wartości nieruchomości przynoszących lub mogących przynosić dochód, którego wysokości nie można ustalić w sposób, o którym mowa w ust. 2. Dochód ten odpowiada udziałowi właściciela nieruchomości w dochodach osiąganych z działalności prowadzonej na nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny i na nieruchomościach podobnych.

§ 8. Metodę inwestycyjną i metodę zysków stosuje się przy użyciu techniki kapitalizacji prostej albo techniki dyskontowania strumieni dochodów.

§ 9. 1. Przy użyciu techniki kapitalizacji prostej wartość nieruchomości określa się jako iloczyn stałego strumienia dochodu rocznego możliwego do uzyskania z wycenianej nieruchomości i współczynnika kapitalizacji lub iloraz strumienia stałego dochodu rocznego i stopy kapitalizacji.

2. Współczynnik kapitalizacji odzwierciedla okres, w którym powinien nastąpić zwrot środków, poniesionych na nabycie nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej, z dochodów możliwych do uzyskania z tych nieruchomości podobnych.

3. Wysokość współczynnika kapitalizacji i stopę kapitalizacji ustala się na podstawie badania rynku nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej jako wzajemną relację między cenami transakcyjnymi uzyskanymi za nieruchomości podobne a dochodami możliwymi do uzyskania z tych nieruchomości.

§ 10. 1. Przy użyciu techniki dyskontowania strumieni dochodów wartość nieruchomości określa się jako sumę zdyskontowanych strumieni zmiennych dochodów przewidywanych do uzyskania z nieruchomości wycenianej w poszczególnych latach przyjętego okresu prognozy, powiększoną o zdyskontowaną wartość rezydualną nieruchomości. Wartość rezydualna przedstawia wartość nieruchomości po upływie ostatniego roku okresu prognozy przyjętego do dyskontowania strumieni dochodów.

2. Liczba lat okresu prognozy, o którym mowa w ust. 1, jest zależna od przewidywanego okresu, w którym dochody z wycenianej nieruchomości będą ulegały zmianie.

3. Dyskontowania dokonuje się na dzień określenia wartości nieruchomości przy użyciu stopy dyskontowej. Stopa dyskontowa powinna uwzględniać stopę zwrotu wymaganą przez nabywców nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej, przy uwzględnieniu stopnia ryzyka inwestowania w wycenianą nieruchomość.

§ 11. Przy obliczaniu dochodów, o których mowa w § 9 i 10, nie uwzględnia się amortyzacji, kredytu i jego kosztów, podatku dochodowego oraz innych opłat i podatków związanych ze sprzedażą nieruchomości.

Podejście dochodowe polega na określeniu wartości (nieruchomości) przy założeniach, że:

- 1) jej nabywca zapłaci za nią cenę, której wysokość uzależni od przewidywanego dochodu, jaki uzyska z nieruchomości;
- 2) nie zapłaci za nią więcej od sumy, za którą mógłby nabyć inną nieruchomość o tej samej rentowności i stopniu zużycia.

W procesie wyceny nieruchomości przy zastosowaniu podejścia dochodowego dochód z nieruchomości przekształcany jest w wartość za pomocą współczynnika kapitalizacji lub stopy kapitalizacji. Dochód z nieruchomości, stanowiący podstawę wyceny nie może być utożsamiany z zyskiem (wynikiem finansowym) osiągniętym przez właściciela, co oznacza że nie uwzględnia on obsługi długu, ani podatku dochodowego.

W podejściu dochodowym w zależności od sposobu ustalenia dochodu z nieruchomości stosuje się:

- a) metodę inwestycyjną,
- b) metodę zysków.

Metodę inwestycyjną stosuje się przy określaniu wartości nieruchomości przynoszących dochód z czynszów, których wysokość można ustalić na podstawie analizy kształtowania się stawek rynkowych czynszów najmu lub dzierżawy. Istotą metody inwestycyjnej jest określenie wartości w relacji do dochodu z nieruchomości, jaki ona przynosi lub może przynosić aktualnemu właścicielowi lub potencjalnemu inwestorowi.

Metodę inwestycyjną lub metodę zysków stosuje się przy użyciu:

- a) techniki kapitalizacji prostej,
- b) techniki dyskontowania strumieni pieniężnych

Technika kapitalizacji prostej

Przy użyciu techniki kapitalizacji prostej wartość nieruchomości określa się jako iloczyn dochodu rocznego z wycenianej nieruchomości i współczynnika kapitalizacji lub jako iloraz dochodu rocznego z wycenianej nieruchomości i stopy kapitalizacji.

Zatem, uwzględniając metodykę właściwą dla podejścia dochodowego, techniki kapitalizacji prostej, algorytm dla obliczania wartości sieci wodociągowych i sieci kanalizacyjnych wybudowanych przez odbiorcę wody oraz ścieków, z jego własnych środków jest następujący:

$$W = D \times W_K$$

(wzór 1) ✓

gdzie:

W - wartość wykupu sieci wodociągowej/kanalizacyjnej,

D - przewidywany dochód roczny,

W_K - współczynnik kapitalizacji prostej – 11,99% (liczba podstawiana do wzoru 11,99)

Formuła wyliczenia przewidywanego dochodu rocznego (D):

$$D = j_{WO} \times S_{czdz} \times A \times B \times L_S$$

(wzór 2) ✓

gdzie:

j_{WO} - wydatki inwestycyjne na wybudowanie sieci, w przeliczeniu na 1mb, wg kalkulacji własnej ZWiK Sp. z o.o., uwzględniająca również koszty dodatkowe, jak np.: projekt, inwentaryzację powykonawczą. [zł/1mb]

S_{czdz} – procentowa stawka czynszu dzierżawnego – 5,5%. Dzierżawa zewnętrznych sieci wodno-kanalizacyjnych należy do rzadkości, nie tylko na terenie miasta i gminy Skawina, ale również w skali województwa. Stąd dla ustalenia wysokości stawki dzierżawy rozszerzono obszar analizy na inne województwa. Wg danych z terenu województwa śląskiego, poziom czynszu dzierżawnego sieci wodno-kanalizacyjnych wynosił od 3% do 5,5%, z czego 5,5% dotyczyło Katowic. Z kolei na terenie województw lubelskiego zanotowany czynsz dzierżawny zawierał się w przedziale od 2% do 7%. Z uzyskanych danych można wyciągnąć wniosek, iż najniższy poziom czynszu obejmuje tereny gmin wiejskich, które charakteryzują się niskim stopniem uzbrojenia (w tym przypadku stawki czynszu nie przekroczyły 4%), natomiast na terenach gmin miejsko-wiejskich stawki czynszu są wyższe, sięgają nawet 5% - 5,5%. Najwyższe obejmują tereny miast. Uwzględniając dość dynamiczny rozwój miasta i gminy Skawina proponuje się stawkę czynszu dzierżawnego na poziomie 5,5%.

A - współczynnik wykorzystania sieci wodociągowej/kanalizacyjnej – TABELA.1. Współczynnik wykorzystania sieci rozumiany jest jako relacja zużytej (sprzedanej) wody lub odebranych ścieków przepływających przez daną sieć o konkretnej długości (przejmowanej sieci) w roku obrachunkowym, do tej samej wielkości wyliczonej jako średnia dla całego przedsiębiorstwa.

B - współczynnik wieku sieci wodociągowej/kanalizacyjnej – TABELA.2.

L_S – długość przejmowanej sieci wodociągowej lub kanalizacyjnej [mb]

Współczynnik kapitalizacji określono wg następującej formuły:

$$W_K = \frac{1}{\frac{r-r_{inf}}{1+r_{inf}} + \beta \frac{r_m-r_{inf}(r_m+1)}{1+r_{inf}} - q}$$

gdzie:

r – stopa zwrotu (dyskontowa) z bezpiecznych instrumentów finansowych (np. obligacje Skarbu Państwa. Stopa zwrotu jako średnia arytmetyczna stóp zwrotu ze sprzedaży obligacji Skarbu Państwa o stałym oprocentowaniu. Obligacje te sprzedawane są na przetargach z dyskontem, którego wielkość determinuje wysokość stopy zwrotu (rentowność inwestycji). Analizie poddano obligacje długoterminowe (co najmniej 10-letnie) z lat 2016/2017.

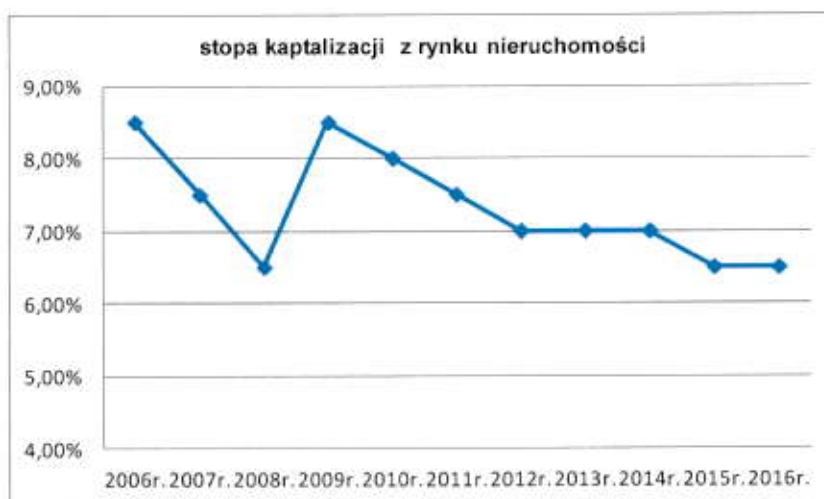
r_{inf} – wskaźnik zmiany cen, towarów i usług konsumpcyjnych. Uwzględniono dane GUS za 2017 rok, średni, miesięczny wskaźnik – (+)0,1%

r_m – stopa zwrotu z rynku

β – współczynnik ryzyka związanego z przedmiotową nieruchomością (ryzyko względne, tzn. w odniesieniu do ryzyka rynku, dla którego określono stopę r),

q – coroczna przewidywana zmiana dochodów

L.p.	Parametr		Wartość
1.	Stopa zwrotu z bezpiecznych instrumentów finansowych	$r =$	3,282%
2.	wskaźnik zmiany cen, towarów i usług konsumpcyjnych	$r_{inf} =$	0,1%
3.	współczynnik ryzyka	$\beta =$	1,05
4.	stopa zwrotu z rynku	$r_m =$	4,5%
5.	coroczna przewidywana zmiana dochodów	$q =$	0,0%
6.	Współczynnik kapitalizacji	$W_K =$	11,99%



wykres.1.



wykres.2.



wykres.3.

TABELA.1.

Współczynnik wykorzystania sieci wodociągowej [A]		Współczynnik wykorzystania urządzenia kanalizacyjnego [A]	
przepływ sprzedanej wody na 1mb sieci [m3/mb x rok]	wartość współczynnika	przepływ odebranych ścieków na 1mb sieci [m3/mb x rok]	wartość współczynnika
przepływ powyżej 1,30 średniej wartości dla przedsiębiorstwa	1,10	przepływ powyżej 1,30 średniej wartości dla przedsiębiorstwa	1,10
przepływ ponad 1,05 do 1,15 średniej wartości dla przedsiębiorstwa	1,05	przepływ ponad 1,05 do 1,15 średniej wartości dla przedsiębiorstwa	1,05
przepływ ponad 0,95 do 1,05 średniej wartości dla przedsiębiorstwa	1,00	przepływ ponad 0,95 do 1,05 średniej wartości dla przedsiębiorstwa	1,00
przepływ ponad 0,85 do 0,95 średniej wartości dla przedsiębiorstwa	0,95	przepływ ponad 0,85 do 0,95 średniej wartości dla przedsiębiorstwa	0,95
przepływ ponad 0,75 do 0,85 średniej wartości dla przedsiębiorstwa	0,90	przepływ ponad 0,75 do 0,85 średniej wartości dla przedsiębiorstwa	0,90
przepływ poniżej 0,75 średniej wartości dla przedsiębiorstwa	0,85	przepływ poniżej 0,75 średniej wartości dla przedsiębiorstwa	0,85

Jako punkt odniesienia należy przyjąć średnią wartość przepływu na 1mb sieci w roku obrachunkowym dla przedsiębiorstwa. W zakresie od 0,95 do 1,05 wartości średniej, współczynnik wynosi 1,00, natomiast do wartości mniejszych lub większych, należy stosować współczynniki zmniejszające (poniżej 1,00) lub zwiększające (powyżej 1,00).

TABELA.2.

Współczynnik wieku urządzenia wodociągowego [B]		Współczynnik wieku urządzenia kanalizacyjnego [B]	
wiek sieci na datę jej przekazania [lata]	wartość współczynnika	wiek sieci na datę jej przekazania [lata]	wartość współczynnika
wiek do 2 lat	1,00	wiek do 2 lat	1,00
wiek 2 ≥ 5	0,95	wiek 2 ≥ 5	0,95
wiek 5 ≥ 10	0,90	wiek 5 ≥ 10	0,90
wiek 10 ≥ 20	0,80	wiek 10 ≥ 25	0,80
wiek powyżej 20lat	0,70	wiek powyżej 25lat	0,70

5. Uwagi końcowe

Przedstawiony algorytm ma charakter zunifikowany, bez wskazania na konkretną sieć infrastruktury technicznej, z założeniem typowego zakresu robót przy realizacji sieci (wyłączając sieci przesyłowe). Tym samym nie wyklucza się konieczności zastosowania odmiennych metod, w indywidualnych przypadkach, które odbiegają od przeciętnych.

Jednocześnie, w celu wykorzystania procedury algorytmu należy aktualizować poszczególne zmienne, wpływające na wynik końcowy:

- wartość nakładów inwestycyjnych (adekwatnie do faktycznych zmian cen towarów i usług w budownictwie);
- współczynnik kapitalizacji prostej – nie rzadziej niż raz na rok;
- poziom stawki czynszu dzierżawnego - nie rzadziej niż raz na rok;
- współczynnik wykorzystania sieci - nie rzadziej niż raz na rok.

Skawina, dnia 3 października 2017 r.



Jarosław Zygmunt

Tabela nr. 3 Wartość Jednostkowa JWO na dzień opracowania Regulaminu odpłatnego nabycia urządzeń wodociągowych lub kanalizacyjnych

L.p.	Rodzaj Sieci	Materiał	Ilość	Średnica (mm)	Wartość zł netto za 1 mb (jwo)	Uwagi
A. WODOCIĄG						
1.	Przyłącz wodociągowy	PE100 SDR17 PN 10	mb	40	204,00	
2.	Przyłącz wodociągowy		mb	50	217,00	
3.	Sieć wodociągowa		mb	63	252,45	
4.	Sieć wodociągowa		mb	90	277,10	
5.	Sieć wodociągowa		mb	110	298,04	
6.	Urządzenie: hydrant 80		szt	szt	2497,64	
7.	Urządzenie: zasuwa Ø 80		szt		2143,01	
8.	Urządzenie: zasuwa Ø 40		szt		1170,32	
9.	Urządzenie: zasuwa Hp 80		szt		1252,74	
B. KANALIZACJA						
1.	Grawitacyjna	PCV lite SN 8	mb	160	387,18	
2.	Grawitacyjna	PCV lite SN 8	mb	200	443,47	
3.	Studzienka Ø315	PCV lite SN 8	szt		725,11	
4.	Studzienka Ø1000	beton	szt			
5.	Studzienka Ø 1200	beton	szt		3203,59	
6.	Rurociąg tłoczny	PE 100 SDR 11 PN 16	mb	50	222,00	
7.	Rurociąg tłoczny	PE 100 SDR 11 PN 16	mb	63	252,45	
8.	Rurociąg tłoczny	PE 100 SDR 11 PN 16	mb	90	277,10	
	Rurociąg tłoczny	PE 100 SDR 11 PN 16	mb	110	298,04	

PREZES ZARZĄDU
mgr inż. Jerzy Sioma