

Rejonowe Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji w Tychach S.A.

Załącznik do Uchwały nr 269/VII/24, z dnia 19.12.2024 r.
Zarządu Spółki pod nazwą Rejonowe Przedsiębiorstwo
Wodociągów i Kanalizacji w Tychach Spółka Akcyjna



**ZASADY
ODPŁATNEGO PRZEJĘCIA
URZĄDZEŃ WODOCIĄGOWYCH
NA MAJĄTEK RPWIK TYCHY S.A.
od 01.01.2025 r.**

1. Postanowienia ogólne

1. Niniejszy dokument opracowano na podstawie przepisów ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków, z późniejszymi zmianami, w związku z art. 31 ust. 1, ww. ustawy, tj.:

„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. Niniejszy dokument opisuje zasady odpłatnego przejęcia urządzeń wodociągowych na majątek RPWiK Tychy S.A. w okresie jego obowiązywania i znajduje zastosowanie do Inwestorów (osoby fizyczne lub prawne), którzy wybudowali urządzenia wodociągowe z własnych środków oraz posiadają wyłączone prawo własności urządzeń wodociągowych stanowiących przedmiot umowy sprzedaży w dniu jej zawarcia.

3. Opisane zasady odpłatnego przejęcia urządzeń wodociągowych na majątek RPWiK Tychy S.A., są standardem stosowanym przez Przedsiębiorstwo w tego typu sprawach, zapewniającym równe traktowanie wszystkich jego klientów.

2. Przedmiot procedury odpłatnego przejęcia urządzeń wodociągowych

1. Odpłatnemu przejęciu urządzeń wodociągowych na majątek RPWiK Tychy S.A. podlegają sieci wodociągowe wybudowane na terenie działalności prowadzonej przez Przedsiębiorstwo, zgodnie z przepisami prawa, na podstawie warunków technicznych przyłączenia do sieci wodociągowej wydanych przez RPWiK Tychy S.A. oraz uzgodnionej przez niego dokumentacji projektowej.

2. Odpłatnemu przejęciu na majątek RPWiK Tychy S.A. nie podlegają przyłącza wodociągowe, zgodnie z art. 15 ust. 2, ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków, z późniejszymi zmianami, tj.:

„Realizację budowy przyłączy do sieci oraz studni wodomierzowej, pomieszczenia przewidzianego do lokalizacji wodomierza głównego i urządzenia pomiarowego zapewnia na własny koszt osoba ubiegająca się o przyłączenie nieruchomości do sieci.”

3. Procedura odpłatnego przejęcia urządzeń wodociągowych

1. Zgodnie z obowiązującą procedurą przyłączenia do sieci wodociągowej RPWiK Tychy S.A., w przypadku zaistnienia konieczności rozbudowy sieci wodociągowej, Przedsiębiorstwo określa właściwe warunki techniczne przyłączenia po złożeniu przez Inwestora pisemnej woli budowy urządzeń wodociągowych we własnym zakresie (ze środków finansowych Inwestora).

W załączeniu do wydanych warunków technicznych przyłączenia do sieci wodociągowej, Inwestor otrzymuje „porozumienie w sprawie budowy przewodu wodociągowego”. Omawiane porozumienie opisuje zasady budowy oraz przeniesienia tytułu własności urządzeń wodociągowych na rzecz RPWiK Tychy S.A. i jest standardem stosowanym przez Przedsiębiorstwo w sprawach wykupu urządzeń wodociągowych.

2. Uruchomienie procedury odpłatnego przejęcia na majątek RPWiK Tychy S.A., urządzeń wodociągowych wybudowanych przez Inwestora bez zawarcia z Przedsiębiorstwem porozumienia, o którym mowa w pkt. 3.1, następuje na pisemny wniosek:

a) RPWiK Tychy S.A. - skierowany do Inwestora, w przypadku zaistnienia konieczności przejęcia wybudowanych przez niego urządzeń wodociągowych,

b) Inwestora - o odpłatne przekazanie urządzenia wodociągowego na rzecz RPWiK Tychy S.A.

3. W przypadku posiadania tytułu współwłasności urządzeń wodociągowych, wniosek, o którym mowa w pkt. 3.2.b, może zostać złożony przez osobę reprezentującą uprawnione podmioty (Inwestorów). Do wniosku należy dodatkowo przedłożyć w załączeniu oryginał pełnomocnictwa udzielonego przez wszystkich współwłaścicieli urządzeń wodociągowych.

4. RPWiK Tychy S.A. udzieli pisemnej odpowiedzi na wniosek Inwestora, o którym mowa w pkt. 3.2.b, najpóźniej w terminie 14 dni kalendarzowych od daty wpływu korespondencji do Przedsiębiorstwa.

Dalsze procedowanie przejęcia urządzeń wodociągowych nastąpi po zweryfikowaniu przez RPWiK Tychy S.A. takiej zasadności. W przypadku jej potwierdzenia, sprzedaż urządzeń wodociągowych zostanie sfinalizowana na warunkach uzgodnionych przez strony w umowie.

W przypadku odmowy przez Przedsiębiorstwo przejęcia danych urządzeń wodociągowych na jego majątek, RPWiK Tychy S.A. przedstawi Inwestorowi swoje stanowisko w sprawie, wraz ze stosownym jego uzasadnieniem.

5. RPWiK Tychy S.A. zastrzega sobie prawo do wstrzymania procedury przejęcia urządzeń wodociągowych, do czasu przedłożenia przez Inwestora niezbędnych dokumentów lub wykonania przez niego czynności koniecznych do sfinalizowania umowy sprzedaży.

6. W przypadku zlokalizowania trasy przebiegu urządzeń wodociągowych na terenie prywatnej własności, po zawarciu umowy sprzedaży konieczne będzie ustanowienie staraniem Inwestora, notarialnego prawa służebności przesyłu na rzecz RPWiK Tychy S.A., w zakresie niezbędnym dla zapewnienia prawidłowego funkcjonowania tych urządzeń, a w szczególności ich ewentualnej rozbudowy, konserwacji i usuwania awarii. Koszty sporządzenia aktu notarialnego służebności przesyłu poniesie RPWiK Tychy S.A.

Sprawa odpłatnego przeniesienia przez Inwestora, prawa własności urządzeń wodociągowych na rzecz RPWiK Tychy S.A., finalizowana będzie niezależnie od tematu notarialnego ustanowienia służebności przesyłu.

4. Określanie wartości urządzeń wodociągowych

1. Wartość urządzeń wodociągowych, których prawo własności podlega przeniesieniu na rzecz RPWiK Tychy S.A., zostanie obliczona metodą dochodową w oparciu o „Algorytm określania wynagrodzenia z tytułu nabycia na własność urządzeń wodociągowych, położonych na terenie działalności Rejonowego Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji w Tychach Spółka Akcyjna, z siedzibą w Tychach, a nieobjętych wieloletnim planem rozwoju i modernizacji; od osób fizycznych lub prawnych, które wybudowały te urządzenia z własnych środków i są ich właścicielami”, stanowiący integralną część niniejszego dokumentu.

2. Wartość wykupu urządzeń wodociągowych, obliczona obowiązującą w RPWiK Tychy S.A. metodą dochodową, jest wartością:

- brutto - dla osób fizycznych nieprowadzących działalności gospodarczej,
- netto - dla podmiotów posiadających status czynnego podatnika podatku VAT.

5. Sposób rozliczenia należności wynikającej z umowy sprzedaży

1. Wykup danych urządzeń wodociągowych oraz realizacja zakresu finansowego umowy sprzedaży będą możliwe po zagwarantowaniu odpowiednich środków finansowych, przewidzianych na ten cel w danym roku, w Wieloletnim Planie Rozwoju i Modernizacji Urządzeń Wodociągowych (WPRiM), uchwalonym w gminach i miastach będących terenem działalności prowadzonej przez RPWiK Tychy S.A.

2. Kolejność odpłatnego przejęcia na majątek RPWiK Tychy S.A., urządzeń wodociągowych wybudowanych na terenie danych gmin i miast, ustalana będzie zgodnie z terminem wykupu wskazanym w porozumieniu, o którym mowa w pkt. 3.1, według daty dokonania odbioru końcowego urządzeń wodociągowych.

3. Zapłata należności wynikającej z tytułu odpłatnego przeniesienia własności urządzeń wodociągowych na rzecz RPWiK Tychy S.A., dokonywana będzie jednorazowo w terminie:

a) do 30 dni od daty zawarcia umowy sprzedaży, przelewem na konto wskazane przez Inwestora - w przypadku osób fizycznych nieprowadzących działalności gospodarczej,

b) na podstawie faktury VAT wystawionej przez Inwestora, w terminie płatności do 30 dni od daty jej wystawienia - w przypadku podmiotów posiadających status czynnego podatnika podatku VAT.

6. Uwagi końcowe

Szczegółowe informacje w sprawie procedury odpłatnego przejęcia urządzeń wodociągowych udzielane będą przez RPWiK Tychy S.A.:

- osobiście - w Biurze Obsługi Klienta (ul. Sadowa 4, 43-100 Tychy),
- telefonicznie - pod numerem (32) 325-70-13,
- pocztą elektroniczną - na e-mail: bok@rpwik.tychy.pl

7. Załączniki

Załącznik nr 1 – „Algorytm określania wynagrodzenia z tytułu nabycia na własność urządzeń wodociągowych, położonych na terenie działalności Rejonowego Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji w Tychach Spółka Akcyjna, z siedzibą w Tychach, a nieobjętych wieloletnim planem rozwoju i modernizacji; od osób fizycznych lub prawnych, które wybudowały te urządzenia z własnych środków i są ich właścicielami”.

ALGORYTM

określania wynagrodzenia z tytułu nabycia na własność urządzeń wodociągowych, położonych na terenie działalności Rejonowego Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji w Tychach Spółka Akcyjna, z siedzibą w Tychach, a nieobjętych wieloletnim planem rozwoju i modernizacji; od osób fizycznych lub prawnych, które wybudowały te urządzenia z własnych środków i są ich właścicielami

Niniejsza metodyka wyliczeń, opracowana przez uprawnionego rzeczoznawcę majątkowego, stanowi wiarygodną metodę ustalania wartości zewnętrznych urządzeń wodociągowych wybudowanych na terenie działalności prowadzonej przez RPWiK Tychy S.A. i jest stosowana na potrzeby uruchomienia i przeprowadzenia procedury zawarcia umowy ich odpłatnego nabycia od osób fizycznych lub prawnych, które wybudowały przedmiotowe urządzenia z własnych środków i są ich właścicielami, zgodnie z art. 49 § 2 Kodeksu cywilnego, tj.:

„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”.

Sporządzony algorytm przewiduje stosowanie metody określania wartości zewnętrznych urządzeń wodociągowych w podejściu dochodowym, metodą inwestycyjną, techniką kapitalizacji prostej. W celu wykorzystywania na bieżąco procedur niniejszego algorytmu, poszczególne jego parametry podlegają okresowej aktualizacji.

Algorytm unifikuje wartości odtworzeniowe sieci wodociągowych poprzez zastosowanie takich samych cen jednostkowych sieci o danej średnicy dla każdego Inwestora, co nadaje przyjętej metodzie obliczeń uniwersalnego charakteru.

Zgodnie z metodologią narzuconą przez technikę kapitalizacji prostej, wartość urządzeń wodociągowych obliczana jest ze wzoru:

$$W = J_{wo} \cdot L \cdot k \cdot A \cdot B \cdot S_C \cdot W_k$$

gdzie:

W - wartość urządzenia wodociągowego przejmowanego na majątek RPWiK Tychy S.A.

J_{wo} - jednostkowa wartość odtworzeniowa urządzeń wodociągowych, średnia cena wybudowania 1mb sieci wodociągowej, obliczona przez rzeczoznawcę majątkowego w oparciu o podstawy merytoryczne i źródła danych jn.:

1. Aktualne cenniki: SEKOCENBUD Ośrodka Wdrożeń Ekonomiczno - Organizacyjnych Budownictwa PROMOCJA Sp. z o.o., Warszawa; BISTYP-CONSULTING, Bistyp-Consulting sp. z o.o. Warszawa.

2. 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 dnia 24 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny.

3. Decyzje Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów.

4. 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) Zeszyty Izby Gospodarczej „Wodociągi Polskie”.

d) „Kalkulacja ceny sieci wodno-kanalizacyjnych dla potrzeb ich wykupu przez Przedsiębiorstwa przesyłowe metodą wartości bieżącej netto” Dariusz Trojanowski, Paweł Kisiel; Świat Nieruchomości nr 79/2012.

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) Andrzej Trybusz „Wartościowy wymiar dzierżawy wieloletniej terenów zurbanizowanych”, Acta Academiae Agriculturae ac Technicae Olstenensis, Geodaesia et Ruris Regulatio. No. 24 Ann. 1993, Olsztyn 1993 r.

Jednostkowa wartość odtworzeniowa urządzeń wodociągowych (J_{wo}) w cenie 1mb sieci została podana bez uwzględnienia oraz z uwzględnieniem montażu niezbędnej armatury wodociągowej. Poszczególne wartości J_{wo} będą aktualizowane raz na rok, częściej w przypadku wzrostu cen powyżej 5%.

Lp.	Materiał	Średnica [mm]	Bez armatury wodociągowej	Z armaturą wodociągową
			Wartość J_{wo} [zł /mb]	Wartość J_{wo} [zł /mb]
1.	PE 100 SDR 17	63	451,97	465,02
2.	PE 100 SDR 11	63	455,71	468,76
3.	PE 100 RC SDR 17	63	452,11	465,16
4.	PE 100 RC SDR 11	63	460,83	473,88
5.	PE 100 SDR 17	90	482,35	498,47
6.	PE 100 SDR 11	90	488,99	505,11
7.	PE 100 RC SDR 17	90	482,10	498,22
8.	PE 100 RC SDR 11	90	499,23	515,35
9.	PE 100 SDR 17	110	508,65	527,01
10.	PE 100 SDR 11	110	510,90	529,26
11.	PE 100 RC SDR 17	110	508,33	526,68
12.	PE 100 RC SDR 11	110	533,12	551,48
13.	PE 100 SDR 17	160	574,05	601,86
14.	PE 100 SDR 11	160	593,39	621,20
15.	PE 100 RC SDR 17	160	570,87	598,68
16.	PE 100 RC SDR 11	160	623,47	651,27
17.	PE 100 SDR 17	200	692,21	734,76
18.	PE 100 SDR 11	200	714,59	757,14
19.	PE 100 RC SDR 17	200	677,77	720,32
20.	PE 100 RC SDR 11	200	763,57	806,13
21.	PE 100 SDR 17	225	728,70	772,83
22.	PE 100 SDR 11	225	759,29	803,42
23.	PE 100 RC SDR 17	225	718,17	762,30
24.	PE 100 RC SDR 11	225	822,46	910,72
25.	PE 100 SDR 17	250	845,56	913,21
26.	PE 100 SDR 11	250	838,52	906,16
27.	PE 100 RC SDR 17	250	821,20	888,84
28.	PE 100 RC SDR 11	250	957,56	1 025,20
29.	PE 100 SDR 17	315	1 017,34	1 118,72
30.	PE 100 SDR 11	315	1 077,97	1 179,35
31.	PE 100 RC SDR 17	315	1 005,66	1 107,04
32.	PE 100 RC SDR 11	315	1 203,02	1 304,40

(Tab. 1) Jednostkowa wartość odtworzeniowa urządzeń wodociągowych (J_{wo}) bez uwzględnienia / z uwzględnieniem zabudowy armatury wodociągowej.

L – długość urządzenia wodociągowego przejmowanego na majątek RPWiK Tychy S.A. (mb)

k - wskaźnik dodatkowych kosztów inwestycyjnych, uwzględnia koszty: przygotowania, uzgadniania, zgód urzędów, robót geodezyjnych i pomiarowych, dokumentacji projektowej, wykonawstwa (koszty nadzoru, opłaty z tytułu z zajęcia pasa drogowego), odbioru (inventaryzacji geodezyjnej powykonawczej); wartość współczynnika **k=1,07**.

A - współczynnik wykorzystania urządzenia wodociągowego, określanymi jako stosunek ilości wody zużytej (sprzedanej) przepływającej przez daną sieć wodociągową o konkretnej długości (1mb) w roku obrachunkowym, do tej samej wielkości wyliczonej jako średnia dla całego Przedsiębiorstwa. Współczynnik podlega corocznej aktualizacji, z uwagi na zmianę wielkości przepływu.

Gmina / miasto	Brzeszcze	Wyry	Tychy	Lędziny	Kobiór	Bojszowy	Bieruń	Łaziska Górne	Orzesze
Współczynnik wykorzystania urządzenia wodociągowego A	1,00	0,90	1,10	1,00	0,90	0,90	1,10	1,00	0,90

(Tab. 2) Wartość współczynnika wykorzystania urządzenia wodociągowego (A) dla danych gmin i miast będących terenem działalności RPWiK Tychy S.A.

B - współczynnik wieku urządzenia wodociągowego, uwzględnia wpływ stanu technicznego urządzeń wodociągowych na ich wartość, z założenia oddaje stopień zużycia technicznego i funkcjonalnego urządzenia wodociągowego; wiek urządzenia określa się od daty jego odbioru końcowego do dnia obliczeń (przy określaniu współczynnika wieku urządzenia wodociągowego nie uwzględnia się okresu nieodpłatnego użytkowania urządzenia przez RPWiK Tychy S.A.)

Współczynnik wieku przewodu wodociągowego B	Wiek urządzenia wodociągowego
1,00	do 2 lat
0,95	powyżej 2 lat do 5 lat
0,90	powyżej 5 lat do 10 lat
0,80	powyżej 10 lat do 20 lat
0,70	powyżej 20 lat

(Tab. 3) Wartość współczynnika wieku urządzenia wodociągowego (B) dla danych gmin i miast będących terenem działalności RPWiK Tychy S.A.

S_c - procentowa stawka czynszu dzierżawnego, wyznaczana z rzeczywistych danych rynkowych, bądź w przypadku braku takich danych - na podstawie danych zawartych w branżowej literaturze przedmiotu. Wartość stawki czynszu (S_c) jest zróżnicowana z uwagi na prowadzenie działalności przez RPWiK Tychy S.A. na różnorodnym terenie pod względem liczby ludności, gęstości zaludnienia, stopnia zurbanizowania terenu, różnice przy budowie i eksploatacji urządzeń wodociągowych. Wartość stawki czynszu (S_c) jest aktualizowana przez RPWiK Tychy S.A. raz na rok.

Gmina / miasto	Brzeszcze	Wyry	Tychy	Lędziny	Kobiór	Bojszowy	Bieruń	Łaziska Górne	Orzesze
Stawka czynszu S_c [%]	4,0	3,5	4,5	4,0	3,5	3,5	4,0	4,0	4,0

(Tab. 4) Wartość stawki czynszu (S_c) dla danych gmin i miast będących terenem działalności RPWiK Tychy S.A.

W_k - współczynnik kapitalizacji prostej, w praktyce wyznaczany z danych rynku finansowego, aktualizowany przez RPWiK Tychy S.A. co najmniej raz w roku; wartość współczynnika w 2025 r. wynosi **W_k = 9,85**.