

ZARZĄDZENIE nr 4/2025

Prezesa Zarządu Pniewskiego Przedsiębiorstwa Komunalnego

Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w Pniewach

z dnia 24 marca 2025 r.

*w sprawie wprowadzenia nowej treści Regulaminu przejmowania
urządzeń wodociągowych i kanalizacyjnych*

§ 1.

Wprowadza się do stosowania w Pniewskim Przedsiębiorstwie Komunalnym spółka z ograniczoną odpowiedzialnością nową treść Regulaminu przejmowania urządzeń wodociągowych i kanalizacyjnych. Regulamin stanowi załącznik nr 1 do niniejszego zarządzenia.

§ 2.

Zarządzenie wchodzi w życie z dniem wydania.


PREZES ZARZĄDU
Wiesław Zbiorczyk

Wiesław Zbiorczyk
Prezes Zarządu

Załącznik: Regulamin.

REGULAMIN

PRZEJMOWANIA URZĄDZEŃ WODOCIĄGOWYCH I KANALIZACYJNYCH

Rozdział 1

Postanowienia ogólne

§ 1.

Niniejszy regulamin określa zasady odpłatnego przejmowania przez Pniewskie Przedsiębiorstwo Komunalne spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością (dalej „Spółka”) od uprawnionych podmiotów urządzeń wodociągowych lub kanalizacyjnych, zlokalizowanych na terenie Gminy Pniewy, włączonych do systemu wodociągowo-kanalizacyjnego Spółki, oraz urządzeń wodociągowych lub kanalizacyjnych, których budowa jest planowana, a które po wybudowaniu mają zostać włączone do systemu wodociągowo-kanalizacyjnego Spółki.

§ 2.

Użytych w regulaminie pojęciom przypisuje się następujące znaczenie:

- 1) uprawniony podmiot – osoba fizyczna, osoba prawna albo jednostka organizacyjna nieposiadająca osobowości prawnej, niebędąca przedsiębiorstwem wodociągowo-kanalizacyjnym albo spółką wodną, która:
 - a) zamierza wybudować na własny koszt urządzenie wodociągowe lub kanalizacyjne zgodnie z wydanymi przez Spółkę warunkami technicznymi lub zgodnie z warunkami zawartej ze Spółką umowy albo,
 - b) poniosła koszt budowy i jest jednocześnie właścicielem 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 obowiązującymi w tym zakresie,
- 2) wnioskodawca – uprawniony podmiot, od momentu złożenia do Spółki wniosku,
- 3) wniosek - wniosek o przejęcie urządzenia przez Spółkę,
- 4) urządzenia wodociągowe - ujęcia wód powierzchniowych i podziemnych, studnie publiczne, urządzenia służące do magazynowania i uzdatniania wód, sieci wodociągowe, urządzenia regulujące ciśnienie wody,
- 5) 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,
- 6) przyłącze wodociągowe - odcinek przewodu łączącego sieć wodociągową z wewnętrzną instalacją wodociągową w nieruchomości odbiorcy usług wraz z zaworem za wodomierzem głównym,
- 7) 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,
- 8) przejęcie urządzenia – nabycie przez Spółkę prawa własności lub innego tytułu prawnego do urządzenia wodociągowego lub kanalizacyjnego, na podstawie umowy zawartej z uprawnionym podmiotem,
- 9) regulamin – niniejszy regulamin, obowiązujący w Spółce.

Rozdział 2

Zasady przejmowania istniejących urządzeń wodociągowych lub kanalizacyjnych

§ 3.

1. Procedurę przejęcia urządzeń inicjuje uprawniony podmiot (wnioskodawca), składając pisemny wniosek w siedzibie Spółki. Wniosek obejmować może więcej niż jedno urządzenie, jednakże w takiej sytuacji winien odpowiadać wymogom określonym w niniejszym paragrafie, co do każdego z urządzeń z osobna.
2. Jeżeli urządzenie stanowi współwłasność kilku podmiotów, składają one jeden wniosek, do którego dołączają pełnomocnictwo wskazujące osobę, która będzie je reprezentować w postępowaniu i zawrze w ich imieniu umowę. Wniosek podpisują wszyscy współwłaściciele lub pełnomocnik.
3. Wszelkich informacji dotyczących zasad składania wniosków i procedury ich rozpatrywania udzielać będą przedstawiciele Spółki, w dni robocze w godz. Od 8 do 14 pod numerem telefonu 612910320 lub drogą elektroniczną pod adresem e-mail: biuro@ppk-pniewy.pl
4. Do wniosku winny być załączone dokumenty i oświadczenia potwierdzające, że uprawniony podmiot ma prawo rozporządzać urządzeniem (jest jego właścicielem) i poniósł koszty budowy urządzenia, a także dokumenty i oświadczenia świadczące o wybudowaniu urządzenia zgodnie z prawem, warunkami technicznymi, projektem oraz zasadami sztuki budowlanej, a także o oddaniu go do użytku zgodnie z prawem, w tym: pozwolenie na budowę (wraz z samym projektem budowlanym) lub dokument potwierdzający zgłoszenie, zgłoszenie (jeśli było wymagane) właściwemu organowi urządzenia (jako obiektu budowlanego) do użytkowania wraz z oświadczeniem, iż organ w ustawowym terminie nie zgłosił sprzeciwu, inwentaryzacja geodezyjna powykonawcza oraz dokumentacja powykonawcza (w przypadku zmian w projekcie).
5. Jeżeli dokumenty i oświadczenia złożone wraz z wnioskiem nie potwierdzą okoliczności wskazanych w ust. 4, Spółka w terminie 30 dni od złożenia wniosku, poinformuje pisemnie o tym fakcie wnioskodawcę, który zobowiązany jest do uzupełnienia dokumentacji. Żądanie przez Spółkę dokumentów i oświadczeń niewskazanych w ust. 4, może nastąpić jedynie w wyjątkowych sytuacjach i winno być uzasadnione.
6. Wszelkie koszty związane z pozyskaniem dokumentów i oświadczeń wskazanych w ust.4, jak również dokumentacji uzupełniającej wskazanej w ust 5, ponosi wnioskodawca.

§ 4.

1. Wniosek winien zostać rozpatrzony w terminie nie dłuższym niż 30 dni od daty jego wpływu albo od daty jego uzupełnienia zgodnie z § 3 ust 5.
2. W szczególnie uzasadnionych przypadkach Spółka ma prawo przedłużyć termin określony w ust. 1, po uprzednim zawiadomieniu wnioskodawcy z podaniem uzasadnienia przyczyn tego przedłużenia.
3. W wypadku negatywnego wyniku dokonanej oceny wniosku, stanowiącego przeszkodę w przejęciu urządzenia przez Spółkę zgodnie z wnioskiem, Spółka powiadomi wnioskodawcę o tym na piśmie, przedstawiając uzasadnienie dokonanej oceny i przyczynę odmowy przejęcia.
4. W wypadku pozytywnego wyniku dokonanej oceny wniosku, Spółka powiadomi wnioskodawcę o tym na piśmie, przedstawiając propozycję warunków przejęcia urządzenia.
5. W terminie nie dłuższym niż 21 dni od przedstawienia wnioskodawcy przez Spółkę propozycji warunków przejęcia urządzenia, zostanie zorganizowane spotkanie negocjacyjne dotyczące ostatecznego ustalenia warunków przejęcia urządzenia.
6. Protokół z negocjacji, o których mowa w ust. 6, stanowi podstawę do sporządzenia umowy.
7. W wyjątkowych, indywidualnych przypadkach, dopuszczalne jest objęcie zakresem negocjacji rodzaju tytułu prawnego Spółki do przejmowanych urządzeń tj. zamiast nabycia prawa własności, ustanowienie przez strony innego tytułu prawnego o charakterze obligacyjnym.
8. Procedura określona w niniejszym rozdziale nie ogranicza, ani nie wyłącza praw uprawnionego podmiotu do dochodzenia swoich roszczeń na drodze postępowania sądowego.

§ 5.

1. Wartość przejmowanych urządzeń zostanie ustalona przez Spółkę na podstawie algorytmu określenia wartości urządzeń, z zastosowaniem metody dochodowej, w oparciu o przedłożone przez wnioskodawcę dokumenty oraz parametry i założenia określone w zasadach wyceny, stanowiące załącznik do regulaminu.
2. Cena nabycia urządzeń ustalona w sposób, o którym mowa w ust. 1, nie może przewyższać faktycznie poniesionych przez inwestora udokumentowanych wydatków związanych z budową urządzeń.

Rozdział 3

Zasady budowy i przejmowania nowych urządzeń wodociągowych lub kanalizacyjnych

§ 6.

Jeśli na skutek złożenia wniosku o wydanie warunków przyłączenia do sieci, o którym mowa w art. 19a ust. 1 ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków, Spółka odmawia wydania takich warunków ze względu na nieistnienie technicznych możliwości świadczenia usług, w szczególności w sytuacji, gdy przyłączenie konkretnej nieruchomości do sieci Spółki wymaga wybudowania urządzenia nieobjętego wieloletnim planem modernizacji i rozwoju sieci wodociągowej i kanalizacyjnej Spółki, Spółka informuje zainteresowanego (osobę ubiegającą się o przyłączenia do sieci) o możliwości budowy takiego urządzenia na zasadach określonych w regulaminie.

§ 7.

1. W przypadku wyrażenia przez zainteresowanego (uprawniony podmiot) zamiaru budowy urządzenia w sytuacji, o której mowa w § 5, oraz złożeniu w tym zakresie stosownego oświadczenia, Spółka kieruje zaproszenie do negocjacji. Przeprowadzenie negocjacji potwierdza spisanie protokołu z negocjacji.
2. W przypadku osiągnięcia przez strony porozumienia w zakresie warunków budowy i przejęcia urządzeń, Spółka przedstawia uprawnionemu podmiotowi projekt umowy przyłączeniowej (przedwstępnej), wraz z projektem warunków technicznych oraz mapą z wyrysowanym schematycznie zakresem planowanego do budowy urządzenia.
3. Po uzgodnieniu treści umowy między wnioskodawcą i Spółką ostateczny projekt umowy zostanie przedłożony Prezesowi Spółki celem jej podpisania.
4. Prezes Spółki podpisuje umowę przyłączeniową (przedwstępną) w terminie 30 dni od daty przedłożenia uzgodnionego projektu.
5. W terminie 30 dni od dnia złożenia Spółce przez uprawniony podmiot zgłoszenia faktu zakończenia budowy wraz z załączonym protokołem odbioru robót i potwierdzeniem zgłoszenia zakończenia robót do właściwego organu nadzoru budowlanego oraz innymi wymaganymi dokumentami zgodnie z umową, Spółka zawiera z uprawnionym podmiotem umowę przyrzeczoną (przejęcia urządzeń).

Rozdział 4

Postanowienia końcowe

§ 8.

1. Regulamin wchodzi w życie z dniem 24 marca 2025r.
2. Wnioski złożone przed datą wejścia w życie regulaminu, zostaną rozpatrzone zgodnie z jego postanowieniami.
3. Wszelkie terminy wskazane w regulaminie dla wniosków złożonych przed datą jego wejścia w życie, będą liczone począwszy od dnia 24 marca 2025r

Załącznik: zasady wyceny urządzeń.


PREZES ZARZĄDU
Włodzisław Zbioreczny

Zasady wyceny metodą dochodową

W świetle art. 49 k.c. (Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny, t.j. Dz.U. 2024 poz. 1061 z późn. zmianami) oraz art. 31 u.z.z.w. (Ustawa z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków. Dz.U. 2024 poz. 757) osoba, która poniosła koszt budowy urządzeń służących do doprowadzania lub odprowadzania płynów, i jest ich właścicielem, może żądać aby przedsiębiorca przyłączył przedmiotowe urządzenia do swojej sieci i nabył ich własność za odpowiednim wynagrodzeniem.

Zapisy ustawowe, obligujące do odpłatnego przejęcia urządzeń wodociągowych i kanalizacyjnych, nie precyzują warunków finansowych (ceny) takiego przekazania. Kierując się racjonalnością ekonomiczną Spółka stosuje procedurę wyceny wartości urządzeń wodociągowych i kanalizacyjnych, mającą na celu oszacowanie ceny wykupu tychże urządzeń, która zapewnia ekonomiczną opłacalność eksploatacji w okresie co najmniej 15 lat. Wycena ta oparta jest o metodę dochodową. Zastosowanie metody dochodowej zostało uznane przez Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów za racjonalne podejście do ustalenia ceny przejęcia urządzeń wodociągowych i kanalizacyjnych.

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

Zastosowany do wyceny model oparty jest na metodach analizy finansowej, w których podstawą oceny opłacalności inwestycji są wpływy oraz wydatki związane z eksploatacją planowanego do przejęcia urządzenia. Sposób szacowania wartości urządzenia wod. i/lub kan. planowanego do odpłatnego przejęcia - NPV (Net Present Value) określa się w wyniku różnicy aktualnej (zdyskontowanej) wartości przyszłych wpływów generowanych przez to urządzenie (PVB - Present Value of Benefits), tj. przede wszystkim przychody z tytułu świadczonych usług w zakresie zaopatrzenia w wodę/odbioru ścieków oraz aktualnej wartości strumienia kosztów generowanych w przyszłości przez planowane do odkupu urządzenie (PVC – Present Value of Costs), tj. w szczególności koszty eksploatacyjne, podatek od nieruchomości oraz opłaty związane z uzyskaniem tytułu prawnego do gruntu, w którym urządzenie się znajduje (z reguły opłata za umieszczenie urządzenia w pasie drogowym oraz służebność przesylu).

$$NPV = PVB - PVC$$

Przyjęty przez spółkę sposób wyceny zakłada dwie możliwości szacowania przyszłych przychodów związanych z ilością dostarczonej wody/odprowadzonych ścieków przez odbiorcę usług. Pierwszą z nich jest ilość odbiorców usług oraz przypisane im jednostkowe/dzienne zużycie wody/odprowadzane ścieki. Drugą możliwością jest przyjęcie dla danego podmiotu (gospodarstwa domowego/institucji) wielkość zużycia w okresie 1 roku.

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

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

W przypadku gdy NPV jest mniejsze od 0, przyjmuje się, że wartość przejmowanego urządzenia wynosi 1 zł.

PREZES ZARZADU

Wiesław Zbioreczyk