

## **Procedura postępowania przy przejmowaniu urządzeń wodociągowych i kanalizacyjnych**

Na podstawie art. 31 obowiązującej Ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzeniu ścieków (tekst jednolity: Dz.U. z 2006 Nr 123 poz. 858 ze zm.), dotyczącym możliwości odpłatnego przekazywania urządzeń wodociągowych i kanalizacyjnych przedsiębiorstwu wodociągowo-kanalizacyjnemu, oraz art. 49 kodeksu cywilnego wprowadza się procedurę dotyczącą postępowania przy przejmowaniu ww. urządzeń. Niniejsza procedura obejmuje również przypadki, dla których warunki techniczne dostawy wody/odbioru ścieków określają konieczność budowy urządzenia wodociągowego lub kanalizacyjnego, którego realizację Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji sp. z o.o. z siedzibą w Dąbrowie Górniczej może zapisać w planie inwestycyjnym dopiero na kolejne lata. Ze względu na termin realizacji zaproponowany przez Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o.o. z siedzibą w Dąbrowie Górniczej, Inwestor zdecydował o wykonaniu urządzenia z własnych środków i o odpłatnym przekazaniu własności urządzenia Przedsiębiorstwu Wodociągów i Kanalizacji sp. z o.o. z siedzibą w Dąbrowie Górniczej według poniższej procedury.

### **1. Definicje**

**Urządzenia wodociągowe** – ujęcia wód powierzchniowych i podziemnych, studnie publiczne, urządzenia służące do magazynowania i uzdatniania wód, sieci wodociągowe, urządzenia regulujące ciśnienie wody.

**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.

**Urządzenia** – to urządzenia wodociągowe i urządzenia kanalizacyjne, trwale i fizycznie połączone z siecią Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji sp. z o.o. z siedzibą w Dąbrowie Górniczej.

**Właściciel indywidualny** – osoba fizyczna z wyłączeniem osób prowadzących działalność gospodarczą związaną z przejmowanym urządzeniem, która poniosła koszty budowy urządzenia i jest jego właścicielem (umowa załącznik 2).

**Właściciel zbiorowy** – osoba prawna, inny podmiot organizacyjny lub osoba fizyczna prowadząca działalność gospodarczą związaną z przejmowanym urządzeniem, która poniosła koszty budowy urządzenia i jest jego właścicielem (umowa załącznik 3).

**Spółka** – Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o.o. z siedzibą w Dąbrowie Górniczej.

**Symbole działów Spółki** -           GR – Dział Rozwoju Technicznego  
  HK – Dział Obsługi Klienta  
  IN – Dział Inwestycji i Wykonawstwa  
  FE – Dział Ekonomiczny

## 2. Warunki ogólne

### 2.1. Przejmowane urządzenia

Spółka przejmuje urządzenia w przypadku, gdy:

- spełnione są wymogi art. 31 Ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków.
- konieczność przejęcia wynika z innych niż w.w. uregulowań prawnych bądź warunków technicznych, społecznych lub jest ekonomicznie uzasadniona, co zostało wykazane w stosownym protokole wewnętrznym zatwierdzonym przez Zarząd Spółki

### 2.2. Własność gruntu, na którym umieszczono urządzenia

Spółka przejmuje urządzenia, które zostały umieszczone na:

- gruntach stanowiących własność Gminy lub Skarbu Państwa,
- gruntach, na których ustanowiono użytkowanie wieczyste,
- pozostałych gruntach,

pod warunkiem wyrażenia zgody przez właściciela gruntu (użytkownika wieczystego) na ustanowienie służebności przesyłu zgodnie z Art. 305<sup>1</sup> kc i nast. na rzecz Spółki, z tym zastrzeżeniem, że w przypadku wieczystego użytkownika przedmiotem służebności przesyłu będzie prawo użytkowania wieczystego, a nie nieruchomości.

### 2.3. Cena umowna urządzenia

Cena umowna urządzenia jest kalkulowana przez Spółkę na podstawie wyliczeń korzyści ekonomicznych oraz wymagań dodatkowych Spółki, zgodnie z założeniami przedstawionymi w załączniku 1 do procedury. Do ustalenia ceny umownej przyjmuje się wyższą z wyliczonych wartości.

Cena umowna nie może być wyższa od kosztów wybudowania urządzenia, określonych:

- fakturą – w przypadku, gdy od daty protokołu odbioru minęło nie więcej niż 12 miesięcy a Spółka zweryfikowała i zaakceptowała kosztorys powykonawczy będący podstawą do wystawienia faktury
- operatem szacunkowym, wykonanym na zlecenie Spółki – w pozostałych przypadkach.

W przypadkach szczególnych, gdy konieczność wybudowania urządzenia wynikała z nieprawidłowych informacji podanych przez Spółkę, specyficznych uwarunkowań technicznych lub społecznych wartość określa się na podstawie analizy szczególnej zadania. W takim przypadku ustalenie ceny odbywa się na drodze negocjacji pomiędzy przedstawicielami stron, których przebieg i wynik opisany zostaje w protokole.

### 2.4. Terminy płatności umownych:

W zależności od wartości urządzenia i dostępnego budżetu Spółki, płatność może zostać rozłożona na raty

### 2.5. Nabycie prawa własności przez Spółkę.

Spółka nabywa prawo własności do urządzenia z chwilą zawarcia umowy przejęcia urządzenia.

## 3. Warunki szczególne

3.1. Właściciele urządzeń kilkuletnich/istniejących lub nowobudowanych przedkładają następujące dokumenty:

- dokument jednoznacznie wskazujący, że urządzenie zostało wybudowane z środków własnych przekazującego (faktura VAT, rachunek lub inny dokument dowodzący budowy urządzenia z własnych środków)

- projekt techniczny
- operat geodezyjny
- dokumentację powykonawczą wraz z oświadczeniem, podpisanym przez kierownika budowy, dotyczącym wykonania urządzenia zgodnie z zatwierdzonym projektem
- protokoły odbioru urządzenia
- wykaz rodzajowy i ilościowy elementów wchodzących w skład urządzenia
- wypis z rejestru gruntów wraz z planem sytuacyjnym, na którym zaznaczono lokalizację urządzenia,
- odpis z ksiąg wieczystych,
- ocenę stanu technicznego urządzenia, potwierdzoną dokumentami odpowiednimi dla danego urządzenia:
  - ⇒ wodociągu – protokołem z przeprowadzonego badania szczelności,
  - ⇒ kanalizacji – protokołem z monitoringu kanalizacji
  - ⇒ pozostałych urządzeń – protokołem z przeglądu/odbioru obiektu przy udziale przedstawicieli Spółki

3.2. Dział GR, po potwierdzeniu zgodności stanu faktycznego ze złożonymi dokumentami, wprowadza urządzenie na listę urządzeń do przejęcia i równocześnie przekazuje do działu IN pisemną informację wraz z:

- wykazem rodzajowym i ilościowym elementów wchodzących w skład urządzenia
- planem sytuacyjnym z naniesioną lokalizacją przejmowanego urządzenia oraz zaznaczonymi granicami przejęcia i granicami eksploatacji
- dokumentem wskazującym, że urządzenie zostało wybudowane z środków własnych przekazującego (faktura VAT, rachunek)
- informacją o roku budowy oraz danymi o stanie technicznym
- wypisem z rejestru gruntów wraz z mapą ewidencji gruntów, na której zaznaczono lokalizację urządzenia
- operatem geodezyjnym powykonawczym
- protokołem odbioru urządzenia
- odpisem z ksiąg wieczystych jeżeli zaistnieje taka konieczność,
- oświadczeniem właściciela działki o ustanowieniu służebność przesyłu zgodnie z Art. 305<sup>1</sup> kc na rzecz PWiK Sp. z o.o./akt notarialny potwierdzający ustanowienie służebności przesyłu na rzecz PWiK Sp. z o.o w przypadku przebiegu urządzenia w działce będącej własnością prywatną
- określeniem pasa technologicznego dla urządzeń przebiegających przez teren prywatny;
- kosztorys powykonawczy/wycena powykonawcza;
- dokumentację powykonawczą jeżeli zaistnieje taka konieczność;

- wydane warunki techniczne na wybudowanie urządzenia jeżeli zaistnieje taka konieczność;
- danymi właścicieli urządzeń do przejęcia w przypadku:
  - osób prywatnych - imię i nazwisko, nr telefonu
  - osób fizycznych prowadzących działalność gospodarczą lub prawnych - pełna nazwa firmy, nr kontaktowy/e-mail
  - kilku właścicieli – informacji wszyscy współwłaściciele uczestniczą w przekazaniu, czy ustanowione jest pełnomocnictwo na podejmowanie wszelkich działań i uzgodnień związanych z odpłatnym przekazaniem własności urządzenia Przedsiębiorstwu Wodociągów i Kanalizacji sp. z o.o. z siedzibą w Dąbrowie Górniczej przez pełnomocnika.
- informacją na temat konieczności wykonania:
  - kosztorysu bazowego na podstawie wydanych warunków technicznych
  - operatu szacunkowego określającego wartość odtworzeniową przekazywanego urządzenia
  - inne dokumenty / informacje uznane za istotne.

#### 4. Podstawa uruchomienia procedury

Podstawą uruchomienia procedury jest wpłynięcie do kancelarii Spółki pisemnego wniosku właściciela urządzenia o przejęcie go przez Spółkę.

#### 5. Działania przygotowawcze

- 5.1. w momencie wpłynięcia do PWiK wniosku od klienta o wydanie zapewnienia dostawy wody/odbioru ścieków lub warunków podłączenia do sieci wod –kan, których konsekwencją będzie budowa sieci, należy:
- dokonać rozeznania w zakresie możliwości zabudowy terenu po trasie planowanej sieci (przeznaczenie terenów w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, itp.)
  - oszacować długość i wstępny koszt budowy urządzenia
  - przed wydaniem zapewnienia / warunków budowy sieci wystąpić do klienta z pismem, w którym poinformowany zostanie o konieczności budowy sieci, wraz z podaniem jej średnicy i długości oraz poproszony o złożenie pisemnej deklaracji budowy oraz określenie planowanego zużycia wody / ilości

odprowadzanych ścieków. Do pisma załączona zostaje wyciąg z niniejszej procedury

- wprowadzić dane do rejestru urządzeń planowanych do przejęcia przez Spółkę

Odpowiedzialny:

Dział GR

Termin:

wystąpienie do właściciela

14 dni po otrzymaniu wniosku

5.2. wydanie warunków budowy sieci wod – kan, po otrzymaniu od klienta pisemnej deklaracji budowy sieci. W warunkach należy zamieścić następujące dane:

- techniczne budowy sieci wraz z określeniem średnicy i wymaganej przez PWiK armatury
- określić wariant zakupu urządzenia tj. na podstawie metody dochodowej lub różnicy kosztów między średnicą narzuconą przez PWiK a wystarczającą dla potrzeb klienta. W przypadku metody dochodowej oszacować koszty zakupu urządzenia, na podstawie informacji podanej przez klienta dotyczącej planowanego zużycia wody / odbioru ścieków. Przedmiotową informację zamieścić w piśmie, jako wstępną. Równocześnie zamieścić wpis, że wartość zakupu sieci nie może przekroczyć rzeczywistych kosztów poniesionych na jej budowę, które określa faktura
- termin odkupienia sieci – zostanie określony na max. 1 miesiąc przed przystąpieniem do budowy sieci, na pisemny wniosek klienta (termin ustala dział IN na wniosek działu GR)

Odpowiedzialny:

Dział GR

Termin:

wystąpienie do właściciela

14 dni po otrzymaniu wniosku

5.3. wprowadzenie do rejestru urządzeń planowanych do przejęcia danych w zakresie:

- kosztów odkupienia sieci podanych w piśmie do klienta
- deklaracji klienta dotyczącego terminu realizacji prac
- deklaracji PWiK dotyczącej terminu odkupienia sieci (deklarację odkupienia sieci należy wysłać po wpłynięciu wniosku od klienta z określeniem terminu przystąpienia do budowy, na podstawie ustaleń z działem IN)

Odpowiedzialny:

Dział GR

Termin:

wystąpienie do właściciela

14 dni po otrzymaniu wniosku

5.4. nadzór nad budową urządzenia, na podstawie zgłoszenia wykonawcy sieci

Odpowiedzialny:

Termin:

Dział IN

uzgodniony z wykonawcą

5.5. Pozyskanie od właściciela urządzenia wszystkich niezbędnych dokumentów wymienionych w pkt. 3.2, ze szczególnym uwzględnieniem:

- potwierdzenia wybudowania urządzenia z własnych środków (rachunek, faktura VAT)
- operatu geodezyjnego powykonawczego
- potwierdzenia spełnienia przez urządzenie w chwili przejęcia warunków technicznych (protokoły odbioru, protokoły technicznej oceny stanu urządzenia)
- dokumentów określających własności gruntu, w którym posadowiono urządzenie

Odpowiedzialny:

Termin:

Dział GR

wystąpienie do właściciela

14 dni po otrzymaniu wniosku

5.6. Wprowadzenie do rejestru urządzeń planowanych do przejęcia (zamieszczonego w Intranecie Spółki) urządzenia wraz z jego szacunkowym kosztem z faktury (100% wartości urządzenia)

Odpowiedzialny:

Termin:

Dział GR

niezwłocznie po otrzymaniu  
wniosku

5.7. Określenie wartości przychodów dla Spółki, wynikającej z eksploatacji urządzenia. Wyliczeń należy dokonać w oparciu o wniosek GR określający dane wejściowe (np. przyłącza już funkcjonujące lub ilość przyłączy wybudowanych) oraz na podstawie sprzedaży z ostatniego roku lub na podstawie analizy ilości przyłączonych odbiorców i średniego zużycia w Gminie.

Odpowiedzialny:

Termin:

Dział HK na wniosek GR

- Raz w roku – (pierwszy tydzień stycznia każdego roku) przekazanie informacji dotyczącej średniego zużycia wody na mieszkańca w DG
- 14 dni po otrzymaniu wniosku w przypadku sieci, na których była prowadzona sprzedaż przez okres min. 1 roku

5.8. Uzyskanie oświadczenia właściciela działki o ustanowieniu służebność przesyłu zgodnie z Art. 305<sup>1</sup> kc na rzecz PWiK Sp. z o.o..

Odpowiedzialny:

Termin:

Dział GR

wystąpienie do właściciela

14 dni po ustaleniu stanu własności

5.9. W przypadku urządzeń przejmowanych na podstawie innych warunków niż art. 31 Ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzeniu ścieków, opracowanie protokołu wewnętrznego z uzasadnieniem konieczności przejęcia urządzenia i uzyskanie zatwierdzenia Zarządu Spółki.

Odpowiedzialny:

Termin:

Dział eksploatujący przejmowane  
urządzenie

niezwłocznie po ustaleniu  
konieczności przejęcia

5.10. W przypadku, gdy elementem transakcji jest nabycie, nieruchomości związanej z urządzeniem, wymagające formy aktu notarialnego, przygotowanie stosownego projektu uchwały Zarządu Spółki wraz z uzasadnieniem.

Odpowiedzialny:

Termin:

Dział eksploatujący przejmowane  
urządzenie

niezwłocznie po ustaleniu przez  
GR formy notarialnej

5.11. Przekazanie kompletnej dokumentacji uzyskanej w wyniku realizacji punktów 3.2 do działu IN

Odpowiedzialny:

Termin:

Dział GR

niezwłocznie po skompletowaniu  
dokumentacji

## 6. Realizacja transakcji

6.1. Analiza przekazanych dokumentów pod kątem ich kompletności a w przypadku braków, wniosek do działu GR o stosowne uzupełnienie

Odpowiedzialny:

Termin:

Dział IN

niezwłocznie po otrzymaniu  
dokumentacji



6.2. Uzupelnienie braków, na wniosek IN, w zebranej dokumentacji oraz przekazanie uzupełnionej dokumentacji do IN

Odpowiedzialny:

Dział GR

Termin:

niezwłocznie po otrzymaniu  
wniosku

6.3. Opracowanie kosztorysów, o których mowa w załączniku 1 punkt 2.

Odpowiedzialny:

Dział IN

Termin:

14 dni po otrzymaniu uzupełnionej  
dokumentacji

6.4. Wyliczenie ceny umownej na bazie informacji przekazanych przez dział HK i kosztorysów, według zasad określonych w załączniku 1 do procedury

Odpowiedzialny:

Dział FE na wniosek IN

Termin:

7 dni po otrzymaniu  
uzupełnionego wniosku

6.5. Aktualizacja pozycji w rejestrze urządzeń planowanych do przejęcia (dostępnym w Intranecie Spółki) podanie wyliczonej wartości i przewidywanego terminu płatności

Odpowiedzialny:

Dział IN

Termin:

niezwłocznie po otrzymaniu  
kalkulacji FE

6.6. Przedstawienie właścicielowi pisemnej propozycji przejęcia urządzenia wraz projektem umowy.

Odpowiedzialny:

Dział IN

Termin:

7 dni po otrzymaniu  
kalkulacji FE

6.7. Przeprowadzenie negocjacji z właścicielem i przygotowanie ostatecznej wersji umowy i/lub podstaw do aktu notarialnego, uzgodnienie terminu podpisania i koordynacja realizacji do momentu przejęcia urządzenia

Odpowiedzialny:

Dział IN

Termin:

21 dni po otrzymaniu  
akceptacji propozycji Spółki

6.8. W przypadku braku uzgodnionego stanowiska z właścicielem urządzenia, przekazanie kompletnych informacji do DI w celu uzgodnienia dalszego trybu postępowania.

Odpowiedzialny:

Dział IN

Termin:

niezwłocznie po otrzymaniu  
braku akceptacji propozycji Spółki

## 7. **Zapisy końcowe**

Standardowe projekty umów stanowią załączniki 2 i 3 do procedury. Procedura obowiązuje od dnia wprowadzenia Zarządzeniem Prezesa Zarządu – Dyrektora Generalnego.

Odstępstwa od procedury możliwe są dla przypadków, gdy przed jej wprowadzeniem PWiK zaproponowało w formie pisemnej inną formę i/lub cenę przejęcia urządzenia.

## Zasady kalkulacji ceny umownej dla przyjmowanych urządzeń wodociągowych i kanalizacyjnych

### 1. Kalkulacja na podstawie korzyści ekonomicznych

Kalkulacji ceny umownej dokonuje się na podstawie korzyści uzyskiwanych przez Spółkę w wyniku przejścia urządzenia w uzasadnionym ekonomicznie okresie zwrotu.

Kalkulację przeprowadza się w cenach bieżących bez uwzględnienia inflacji.

Podstawą do kalkulacji jest:

- wielkość sprzedaży wynikająca z eksploataowania urządzenia za okres 1-go roku poprzedzającego opracowanie kalkulacji,  
lub
- prognoza sprzedaży bazująca na ilości wykonanych / planowanych podłączeń oraz średnim zużyciu przez mieszkańca na terenie gminy liczona na podstawie danych za poprzedni rok,  
lub
- prognoza sprzedaży bazująca na szacowanym zużyciu przez architekta opracowującego projekt budowlany na obiekty inne niż budynki mieszkalne,  
lub
- prognoza sprzedaży bazująca na normowanym zużyciu dla urządzeń obsługujących obiekty inne niż budynki mieszkalne (m.in. ogrody działkowe itp.), za okres 1-go roku

Uwaga:

Przez planowane podłączenia rozumie się podłączenia. Które zostały wykonane – min. wybudowane jako odejścia z zasuwą.

W kalkulacji pomija się koszty eksploatacji urządzenia ponoszone przez Spółkę.

Jako uzasadniony, ekonomicznie okres zwrotu, przyjmuje się połowę okresu amortyzacji podatkowej dla danego typu urządzenia.

Wskaźnik rentowności przyjmuje się na poziomie rentowności w robotach budowlanych tj. 20%.

Kalkulacji dokonuje się według formuły:

$$C = 20\% * S * A/2$$

gdzie:

C – cena umowna PLN

S – wartość sprzedaży za okres 1-go roku netto w PLN

A – okres amortyzacji podatkowej środka trwałego wynikający z przyjętej stawki amortyzacji podany w latach

## 2. Kalkulacja na podstawie wymagań dodatkowych Spółki

Cenę umowną wylicza się jako różnicę pomiędzy kosztorysem bazowym, tj. wyceną takiego podłączenia, które przy zachowaniu wszelkich wymagań technicznych i prawnych zapewnia dostawę wody do przyłączanej nieruchomości a kosztorysem, opracowanym według wymagań zawartych w warunkach technicznych opracowanych dla właściciela przez Spółkę.