

Zarządzenie

Zarządu POMAK Sp. z o.o. w Czerwieńsku z

dnia 17 września 2025 roku

w sprawie przyjęcia Regulaminu odpłatnego przejmowania urządzeń wodociągowych i/lub kanalizacyjnych **przez POMAK sp. z o.o. z siedzibą w Czerwieńsku** - na terenie Gminy Czerwieńsk

działając na podstawie § 12 ust. 12.6, 12.7 Aktu Założycielskiego POMAK spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Czerwieńsku, w związku z art. 49 § 2 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U. z 2025 r. poz. 1071, z późn. zm.), art. 31 ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (Dz. U. z 2024 r. poz. 757) uchwała się, co następuje:

§ 1

Przyjmuje się Regulamin odpłatnego przejmowania urządzeń wodociągowych i/lub kanalizacyjnych przez POMAK sp. z o.o. z siedzibą w Czerwieńsku w brzmieniu stanowiącym załącznik do niniejszego Zarządzenia.

§ 2

Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

mgr inż. Sławomir Buczek

Członek Zarządu

**REGULAMIN
ODPŁATNEGO PRZEJMOWANIA
URZĄDZEŃ WODOCIĄGOWYCH I/LUB KANALIZACYJNYCH
PRZEZ POMAK SP. Z O.O. Z SIEDZIBĄ W CZERWIEŃSKU**

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1

1. Niniejszy Regulamin określa zasady odpłatnego przejmowania przez POMAK sp. z o.o. z siedzibą w Czerwieńsku (zwanej dalej „Spółką”) od Uprawnionych Podmiotów:
 - 1) istniejących urządzeń wodociągowych i/lub kanalizacyjnych włączonych do systemu wodociągowo-kanalizacyjnego Spółki, o których mowa w rozdziale II Regulaminu,
 - 2) urządzeń wodociągowych i/lub kanalizacyjnych służących zasileniu nieruchomości położonych na terenach przewidzianych na cele budowlane (przez które należy rozumieć: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej, tereny zabudowy usługowej, tereny sportu i rekreacji, tereny produkcyjne, tereny produkcyjno — usługowe, tereny magazynowe):
 - a) w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego,
 - b) bądź — w przypadku braku obowiązującego planu miejscowego — w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, których budowa jest planowana, a które po wybudowaniu mają zostać włączone do systemu wodociągowo-kanalizacyjnego Spółki.
2. Odpłatne przejmowanie nie obejmuje przyłączy wodociągowych i/lub kanalizacyjnych, studni wodomierzowych, pomieszczenia do lokalizacji wodomierza głównego i urządzenia pomiarowego, które — w myśl art. 15 ust. 2 ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków — stanowią własność osoby, która je wybudowała.
3. Użyte w Regulaminie określenia oznaczają:
 - 1) Uprawniony Podmiot — osoba fizyczna, osoba prawna lub jednostka organizacyjna nieposiadająca osobowości prawnej, która:
 - a) poniosła z własnych środków koszty budowy i pozostaje właścicielem istniejącego urządzenia wodociągowego i/lub kanalizacyjnego, które odpowiada warunkom technicznym określonym w odrębnych przepisach, a w szczególności w prawie budowlanym, a także zostało wybudowane zgodnie z zasadami wiedzy technicznej i Polskimi Normami,
 - b) zamierza wybudować na własny koszt urządzenie wodociągowe i/lub kanalizacyjne celem przyłączenia do sieci nieruchomości położonych na terenach przewidzianych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego na cele budowlane, przez które należy rozumieć: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz wielorodzinnej, tereny zabudowy usługowej, tereny sportu i rekreacji, tereny produkcyjne, tereny produkcyjno — usługowe, tereny magazynowe, bądź — w przypadku braku obowiązującego planu miejscowego — położone na terenach przewidzianych na tożsame cele w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego;
 - 2) Wnioskodawca — Uprawniony Podmiot, od momentu złożenia Wniosku;
 - 3) Urządzenia wodociągowe — ujęcia wód powierzchniowych i podziemnych, studnie publiczne, urządzenia służące do magazynowania i uzdatniania wód, sieci wodociągowe, urządzenia regulujące ciśnienie wody;
 - 4) Urządzenia kanalizacyjne — sieci kanalizacyjne, wyloty urządzeń kanalizacyjnych służących do wprowadzania ścieków do wód lub do ziemi, urządzenia podczyszczające i oczyszczające ścieki, przepompownie ścieków;
 - 5) Gmina — Gmina Czerwieńsk;
 - 6) Model wyceny wartości dochodowej urządzeń wodociągowych i kanalizacyjnych - aplikacja komputerowa służąca określeniu wartości godziwej przejmowanego urządzenia w oparciu o analizę opłacalności, w podejściu dochodowym, metodą inwestycyjną, techniką kapitalizacji prostej;
 - 7) przyłączy wodociągowe — odcinek przewodu łączącego sieć wodociągową z




- wewnętrzną instalacją wodociągową w nieruchomości odbiorcy usług;
- 8) 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;
 - 9) służebność przesyłu — prawne uregulowanie dostępu do cudzych nieruchomości, na których posadowione są urządzenia wskazane w art. 49 § 1 kodeksu cywilnego (urządzenia służące do doprowadzania lub odprowadzania płynów, pary, gazu, energii elektrycznej oraz inne urządzenia podobne), umożliwiające przedsiębiorcy przesyłowemu korzystanie z nieruchomości w zakresie niezbędnym dla zapewnienia prawidłowego funkcjonowania tych urządzeń.

II. ZASADY PRZEJMOWANIA ISTNIEJĄCYCH URZĄDZEŃ

§ 2

1. Procedurę odpłatnego przejęcia urządzeń, które już istnieją, rozpoczyna Uprawniony Podmiot, składając w siedzibie Spółki pisemny wniosek. Wzór wniosku o odpłatne przejęcie Urządzeń wodociągowych i/lub kanalizacyjnych stanowi załącznik nr 1 do niniejszego Regulaminu.
2. Jeden wniosek obejmować może więcej niż jedno urządzenie, jednakże w takiej sytuacji winien odpowiadać niżej wskazanym wymogom, co do każdego z urządzeń z osobna.
3. Jeżeli Urządzenie wodociągowe i/lub kanalizacyjne stanowi współwłasność kilku podmiotów, składają one jeden wniosek, do którego załączają pełnomocnictwo wskazujące osobę, która będzie je reprezentować w postępowaniu i zawrze w ich imieniu umowę odpłatnego przejęcia. Wniosek podpisują w takiej sytuacji wszyscy współwłaściciele albo pełnomocnik.
4. Do wniosku winny być załączone dokumenty i oświadczenia jednoznacznie wykazujące, iż Uprawniony Podmiot ma prawo rozporządzać urządzeniem wodociągowym i/lub kanalizacyjnym (jest jego właścicielem), poniósł koszty budowy urządzenia oraz świadczące o wybudowaniu urządzenia zgodnie z prawem, wydanymi technicznymi warunkami przyłączenia albo umową o przyłączenie, projektem oraz zasadami sztuki budowlanej, a także o oddaniu go do użytkowania zgodnie z prawem. Wykaz dokumentów mogących potwierdzić powyższe okoliczności stanowi integralną część wniosku.
5. Jeżeli dokumenty i oświadczenia złożone wraz z wnioskiem nie potwierdzą okoliczności wskazanych w ust. 4, Spółka w terminie do 30 dni od złożenia wniosku, poinformuje pisemnie o tym fakcie Wnioskodawcę, który zobowiązany jest do uzupełnienia dokumentacji.
6. Wszelkie koszty związane z pozyskaniem dokumentów i oświadczeń wskazanych w ust. 4, jak również dokumentacji uzupełniającej, o której mowa w ust. 5, ponosi Wnioskodawca.
7. Spółka może odstąpić od konieczności dostarczenia przez osobę uprawnioną części dokumentów, o których mowa w §2 ust. 4 lub wezwać Wnioskodawcę do uzupełnienia brakujących danych oraz dostarczenia innych dokumentów niezbędnych do ustalenia stanu technicznego lub prawnego nie wskazanych we wniosku o zawarcie umowy odpłatnego przejęcia urządzeń wodociągowych lub kanalizacyjnych.

§ 3

1. Wnioski będą rozpatrywane według kolejności wynikającej z daty ich wpływu.
 2. Wniosek winien zostać rozpatrzony w terminie 60 dni od daty jego wpływu albo od daty jego uzupełnienia zgodnie z § 2 ust 5.
 3. W ramach rozpatrzenia wniosku Spółka oceni, czy wniosek dotyczy urządzenia włączonego do systemu wodociągowego lub kanalizacyjnego Spółki oraz czy urządzenie zostało wykonane zgodnie z warunkami technicznymi przyłączenia, dokumentacją projektową, decyzją o pozwoleniu na budowę, zasadami sztuki budowlanej, obowiązującymi przepisami prawa oraz oddane do użytkowania zgodnie z prawem.
 4. O wynikach dokonanej oceny urządzenia objętego wnioskiem pod względem spełnienia
- 

wymaganych warunków technicznych oraz oceny przedstawionych przez Wnioskodawcę dokumentów, Spółka zawiadomi Wnioskodawcę. W wypadku negatywnego wyniku dokonanej oceny w powyższym zakresie, stanowiącego przeszkodę w przejęciu urządzenia zgodnie z wnioskiem, Spółka zawiadomi Wnioskodawcę, przedstawiając uzasadnienie dokonanej oceny i przyczynę odmowy. W obu przypadkach Spółka dokona zawiadomienia Wnioskodawcy na piśmie.

5. Na podstawie złożonych dokumentów Spółka sporządzi wstępną wycenę wartości przejmowanych urządzeń z zastosowaniem metody dochodowej, w oparciu o „Model wyceny wartości dochodowej urządzeń wodociągowych i kanalizacyjnych”. Ogólne zasady sporządzania wyceny z zastosowaniem metody dochodowej określone zostały w załączniku nr 2 do Regulaminu. W przypadku zabudowy mieszkaniowej, jeśli na dzień wyceny urządzenie nie będzie generowało popytu na wodę (nieruchomości niezamieszkałe), wynagrodzenie z tytułu przejęcia urządzenia obliczane będzie na podstawie metody dochodowej, przy założeniu zużycia wody generowanego przez trzyosobową rodzinę.
6. Odpłatność wyliczona zgodnie z zasadami opisanymi w ust. 5 powyżej nie może przewyższyć kosztu wytworzenia przejmowanego urządzenia, ustalonego na podstawie przedłożonych przez Wnioskodawcę dokumentów potwierdzających wykonanie robót, zweryfikowanych przez Spółkę w oparciu o średnie ceny ogólnokrajowe wykonania sieci wodociągowej/kanalizacyjnej, publikowane przez SEKOCENBUD w kwartale poprzedzającym wykonanie robót.
7. Ostateczna wartość przejęcia za wynagrodzeniem urządzeń wodociągowych i/lub kanalizacyjnych dla osoby fizycznej nie prowadzącej działalności gospodarczej oraz dla osoby fizycznej prowadzącej działalność gospodarczą, która buduje sieć dla celów nie związanych z prowadzoną działalnością gospodarczą, przyjęta na podstawie metody dochodowej jest wartością brutto, dla pozostałych podmiotów jest wartością netto.

§ 4

W terminie 14 dni od sporządzenia przez Spółkę wyceny wartości urządzenia, zostanie Wnioskodawcy przedłożony projekt umowy odpłatnego przejęcia urządzenia wodociągowego i/lub kanalizacyjnego (umowa ostateczna).

§ 5

Najpóźniej w dacie zawarcia umowy odpłatnego przejęcia urządzenia (umowy ostatecznej), winno nastąpić wydanie urządzenia oraz związanej z nim dokumentacji.

§ 6

1. Wynagrodzenie należne z tytułu przekazania urządzeń na rzecz Spółki będzie wypłacane Wnioskodawcom w kolejności wynikającej z zawartych umów, do wyczerpania środków ustalonych na ten cel w wieloletnim planie modernizacji i urządzeń wodociągowych na dany rok. Po wyczerpaniu zaplanowanych środków w danym roku, wypłaty dokonywane będą w kolejnych latach, stosownie do kwot wynikających z planu i według kolejności wynikającej ze spełnienia wszystkich wymaganych umową warunków, w szczególności notarialnego ustanowienia służebności przesyłu na rzecz POMAK sp. z o.o. z siedzibą w Czerwieńsku dla przekazywanych urządzeń wod.- kan. jeżeli występuje taka konieczność.
2. W przypadku wystąpienia konieczności ustanowienia służebności przesyłu, termin wypłaty należności z tytułu przejęcia urządzenia będzie liczony od daty zawarcia aktu notarialnego ustanawiającego służebność przesyłu.
3. Jeżeli kwota odpłatności za przejmowane urządzenie wynosi:
 - a) od 5.000,00 zł do 50.000,00 — Spółka ma prawo rozłożyć tę należność na maksymalnie pięć rat, płatnych minimum raz w roku,
 - b) powyżej 50.000,00 zł — Spółka ma prawo rozłożyć tę należność na maksymalnie dziesięć rat, płatnych raz w roku.
4. Jeżeli Wnioskodawca posiada jakąkolwiek zaległość względem Spółki, z zapłaty, o której mowa w § 6 ust. 1-2 zostanie potrącona zaległa należność za ww. usługi.

III. ZASADY PRZEJMOWANIA URZĄDZEŃ, KTÓRYCH BUDOWA JEST PLANOWANA

§ 7

1. Jeśli przyłączenie nieruchomości do sieci Spółki nie jest możliwe, gdyż wymaga uprzedniego wybudowania Urządzeń, a budowa tych urządzeń nie jest przewidziana w Wieloletnim planie rozwoju i modernizacji urządzeń wodociągowych i urządzeń kanalizacyjnych Spółki (WPI), Uprawniony podmiot, może wybudować urządzenie na własny koszt i ubiegać się o odpłatne jego przejęcie przez Spółkę pod warunkiem spełnienia następujących przesłanek:
 - 1) zgodności planowanej budowy sieci wodociągowej i/lub kanalizacyjnej z kierunkami rozwoju określonymi w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy oraz ustaleniami miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, na warunkach o których mowa w §1 ust. 1 pkt 2 lit. b Regulaminu.
 - 2) istnieniu możliwości technicznych wykonania inwestycji oraz dalszej rozbudowy sieci.
2. Wydanie przez Spółkę warunków technicznych podłączenia do sieci wodociągowej i/lub kanalizacyjnej następuje po zawarciu przez Wnioskodawcę i Spółkę przedwstępnej umowy o przejęcie urządzenia wodociągowego i/lub kanalizacyjnego.
3. Do wyliczenia szacunkowej wartości przejmowanego urządzenia wodociągowego i/lub kanalizacyjnego stosuje się zasady ustalone w § 3 ust. 5-7 Regulaminu.

§ 8

Po wykonaniu urządzenia wodociągowego i/lub kanalizacyjnego i jego odbiorze przez Spółkę oraz spełnieniu warunków wynikających z prawa budowlanego, wydanych warunków podłączenia, uzgodnionego projektu budowlanego i umowy przedwstępnej, o której mowa w § 7 ust. 2 Regulaminu, Uprawniony Podmiot składa w siedzibie Spółki pisemny wniosek odpłatnego przejęcia urządzeń, zgodnie z procedurą opisaną w rozdziale II niniejszego Regulaminu.

IV. SŁUŻEBNOŚĆ PRZESYŁU

§ 9

1. W przypadku przekazywania sieci przebiegających przez nieruchomości stanowiące własność Wnioskodawcy lub innych osób trzecich, wymagane jest ustanowienie na rzecz Spółki służebności przesyłu, której zakres szczegółowo opisany jest w umowie odpłatnego przekazania sieci.
2. Czynności zmierzające do ustanowienia przez właścicieli nieruchomości, przez które będzie przebiegać sieć służebności przesyłu podejmuje Wnioskodawca.

V. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 10

1. W uzasadnionych przypadkach — przez które rozumie się budowę sieci na cele inne niż indywidualne budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne — dopuszcza się odstępianie od stosowania niniejszego Regulaminu. Warunki przejmowania przez Spółkę urządzeń ustalone zostaną każdorazowo w umowie zawartej pomiędzy wnioskodawcą a Spółką.
2. Wszelkie dokumenty zgromadzone lub powstałe w wyniku realizacji Regulaminu, jak i ich treść, nie podlegają ujawnieniu osobom trzecim bez zgody wnioskodawcy i Spółki, za wyjątkiem sytuacji, gdy konieczność ujawnienia wynikać będzie z przepisów prawa.
3. Nierozpatrzone wnioski złożone przed dniem wejścia w życie niniejszego Regulaminu zostaną rozpatrzone zgodnie z jego zapisami, z tym, że datą wpływu będzie data wejścia w życie Regulaminu.
4. Do rozpatrywania wniosków w sprawie:
 - 1) przejęcia urządzeń, których odbiór techniczny nastąpił przed dniem 30 czerwca 2013

- roku (tj. odebranych przez POMAK Sp. z o.o.), nie będą wymagane załączniki: D. 4, 5, 6, 10 — od słów „i cyfrowej w formacie shp (tzw. shapefile) lub innym formacie umożliwiającym konwersję, tj. dxf, gml, dgn, tab, mif, kmz, kml”, 11, 12 (za wyjątkiem protokołu z próby szczelności) i 16 wskazane we wzorze wniosku (zał. nr 1 do Regulaminu),
- 2) renowacji umów zawartych przez Uprawniony Podmiot z Gminą w oparciu o zasady obowiązujące przed 15.03.2012 roku stosuje się § 3 ust. 1-3, 6-7, § 4 ust. 1, § 6 oraz § 9 niniejszego Regulaminu.
5. Załączniki stanowiące integralną część niniejszego Regulaminu:
- 1) Wzór wniosku o odpłatne przejęcie urządzeń wodociągowych i/lub kanalizacyjnych
 - 2) Ogólne zasady sporządzania wyceny metodą dochodową.



mgr inż. Sławomir Buczek

Członek Zarządu

WNIOSEK O ODPLATNE PRZEJĘCIE URZĄDZEŃ WODOCIĄGOWYCH I/LUB KANALIZACYJNYCH**A. WYPEŁNIA SPÓŁKA**

Wniosek nr:	Data wpływu wniosku: _____
	Podpis osoby przyjmującej wniosek:

B. DANE WNIOSKODAWCY

<i>Imię i nazwisko / Nazwa firmy</i>

<i>Adres zamieszkania / Adres siedziby</i>
--

<i>Telefon kontaktowy / PESEL / Seria i numer dowodu osobistego</i>

<i>W przypadku Wnioskodawców nie będących osobami fizycznymi:</i>
<i>REGON / KRS</i>

<i>Rachunek bankowy, na który należy przekazać środki z tytułu opłaty za przejęcie urządzenia.</i>
<i>nazwisko i imię/nazwa posiadacza rachunku</i>
<i>nazwa banku / nr rachunku</i>

C. PRZEDMIOT WNIOSKU

<i>Rodzaj urządzenia, podstawowe parametry techniczne</i>

<i>Lokalizacja urządzenia (miejscowość, nr działki / działek)</i>

<i>Rok zakończenia budowy</i>

<i>Wnioskowany sposób odpłatnego przejęcia przez Spółkę, np. umowa dzierżawy, umowa sprzedaży, itp.</i>

D. WYKAZ ZAŁĄCZNIKÓW SKŁADANYCH WRAZ Z WNIOSEM(*)

- 1) dowód istnienia umocowania osoby podpisującej wniosek (pełnomocnictwo, w przypadku osoby prawnej albo jednostki organizacyjnej nieposiadającej osobowości prawnej — aktualny odpis z KRS),
- 2) projekt budowlany powykonawczy przedmiotowego urządzenia wraz ze wszelkimi uzgodnieniami formalnymi,
- 3) kserokopia decyzji — pozwolenie na budowę urządzenia,
- 4) kopia wypełnionego dziennika budowy,
- 5) kopia uprawnień Kierownika budowy wraz z zaświadczeniem o wpisie na listę członków samorządu zawodowego (aktualne na dzień pełnienia funkcji),
- 6) oświadczenie Kierownika budowy o wykonaniu sieci zgodnie ze sztuką budowlaną i obowiązującymi przepisami,
- 7) kopia decyzji na umieszczenie urządzenia w pasie drogowym lub oświadczenie o braku takiego dokumentu,
- 8) zgłoszenie zakończenia budowy do Powiatowego Inspektoratu Nadzoru Budowlanego w Zielonej Górze lub pozwolenie na użytkowanie (jeśli obowiązek jego uzyskania został nałożony w pozwoleniu na budowę),
- 9) protokół odbioru technicznego urządzenia przez przedsiębiorstwo zarządzające siecią (POMAK Sp.z o.o.),
- 10) powykonawcza inwentaryzacja geodezyjna, wykonana przez uprawnionego geodetę w formie papierowej i cyfrowej w formacie shp (tzw. shapefile) lub innym formacie umożliwiającym konwersję, tj. dxf, gml, dgn, tab, mif, kmz, kml.
- 11) atesty i świadectwa jakości na wbudowane materiały,
- 12) protokoły odbiorów częściowych (podsypki, ułożenia rurociągów, obsypki, próba szczelności),
- 13) karty inwentaryzacyjne zasuw, hydrantów lub studni kanalizacyjnych - szkice połowe z pomiarami do punktów stałych, z oznaczonymi średnicami, długościami i zagłębieniem,
- 14) mapę własnościową z wypisem z rejestru gruntów z wrysowanym przebiegiem sieci wodociągowej lub kanalizacyjnej wraz z wykazem właścicieli i władających nieruchomościami, przez które przebiega trasa sieci,
- 15) analizy fizykochemiczne i bakteriologiczne wody z odbieranych sieci wodociągowych (z okresu odbioru końcowego),
- 16) ocena higieniczna zastosowanych materiałów/wyrobów budowlanych, o której mowa w § 18 ust. 1 Rozporządzenia Ministra Zdrowia z dnia 29 marca 2007 r. w sprawie jakości wody przeznaczonej do spożycia przez ludzi, wystawiona przez Powiatową Stację Sanitarno-Epidemiologiczną w Zielonej Górze,
- 17) raport z inspekcji TV kanalizacji (wraz z wykresem spadków) w wersji papierowej i na płycie CD wykonany na etapie odbioru technicznego/końcowego sieci (w przypadku zamiaru przekazania sieci, której upłynął okres gwarancji, należy obligatoryjnie dokonać ponownego przeglądu TV kanału w terminie nie przekraczającym 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia w Spółce wniosku o odpłatne przejście sieci lub kanalizacyjnej),
- 18) oświadczenie Wnioskodawcy o kosztach wytworzenia urządzenia wraz z fakturami i rachunkami poświadczającymi poniesione koszty,
- 19) dokument cesji wierzytelności z tytułu rękojmi i gwarancji Wykonawcy urządzeń na rzecz Spółki,

Wszystkie kopie załączników winny być potwierdzone za zgodność z oryginałem przez Wnioskodawcę.

podpis Wnioskodawcy/pełnomocnika

(*) niepotrzebne skreślić

E. OŚWIADCZENIA WNIOSKODAWCY (*)

Oświadczam, że:

- urządzenia, będące przedmiotem niniejszego wniosku wybudowałem/-łam w całości ze środków własnych
- do dnia wykupu urządzenia przez Spółkę będzie ono stanowić wyłącznie moją własność
- urządzenia są wolne od wszelkich obciążeń i praw osób trzecich oraz brak jest jakichkolwiek ograniczeń w możliwości rozporządzania tymi urządzeniami. W przypadku skierowania jakichkolwiek roszczeń osób trzecich podważających powyższe oświadczenie, przejmuję na siebie odpowiedzialność z tytułu tych roszczeń

Oświadczam, że zapoznałem się z klauzulą informacyjną dotyczącą ochrony danych osobowych (RODO). Na podstawie art. 13 Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (ogólne rozporządzenie o ochronie danych), publ. Dz. Urz. UE L Nr 119, s. 1.6.

podpis Wnioskodawcy/pełnomocnika

(*) zaznaczyć „X” w odpowiednim polu



OGÓLNE ZASADY SPORZĄDZANIA WYCENY METODĄ DOCHODOWĄ

W świetle art. 49 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. (Dz. U. z 2025 r. poz. 1071, z późn. zm.) p oraz art. 31. ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (Dz. U. z 2024 r. poz. 757)) 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 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.

Zapisy ustawowe, obligujące do odpłatnych przejęć 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 zapewniającej ekonomiczną opłacalność eksploatacji w okresie co najmniej 15 lat. Wycena ta oparta jest o metodę dochodową, tzn. analizę opłacalności. Zastosowanie metody dochodowej zostało uznane przez Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów za racjonalne podejście do ustalenia ceny przejęcia urządzeń wodociągowych i kanalizacyjnych (decyzja nr RGD.6/2010)

Wycena oparta o metodę dochodową 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 z prowadzonej działalności. Innymi słowy, cena wykupu powinna być ustalona na takim poziomie, aby pozwalała osiągnąć wartość bieżącą netto (NPV) przyszłych przepływów, generowanych przez przejmowaną sieć na poziomie „0” w zdefiniowanym okresie.

Założenia wejściowe, niezbędne dla oceny efektywności:

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

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

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.



mgr inż. Sławomir Buczek

Członek Zarządu