

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. 305¹ 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. 305¹ 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 przekazaniu, czy ustanowione jest pełnomocnictwo na podejmowania 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. 305¹ kc na rzecz PWiK Sp. z o.o..

Odpowiedzialny:

Dział GR

Termin:

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:

Dział eksploatujący przejmowane
urządzenie

Termin:

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:

Dział eksploatujący przejmowane
urządzenie

Termin:

niezwłocznie po ustaleniu przez
GR formy notarialnej

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

Odpowiedzialny:

Dział GR

Termin:

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:

Dział IN

Termin:

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 przejmowanych urządzeń wodociągowych i kanalizacyjnych

1. Kalkulacja na podstawie korzyści ekonomicznych

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

Kalkulację przeprowadza się w cenach bieżących na rok odkupienia sieci.

Podstawą do kalkulacji dla **domów jednorodzinnych** jest:

- ilościowa prognoza sprzedaży* bazująca na ilości wykonanych/planowanych podłączeń oraz średnim zużyciu przez budynek jednorodzinny na terenie gminy, liczona na podstawie danych za poprzedni rok

Podstawą do kalkulacji dla **domów wielolokalowych (do 4 lokali)** jest:

- ilościowa prognoza sprzedaży* bazująca na średnim zużyciu przez lokal w budynku 2-4 lokalowym na terenie gminy liczona na podstawie danych za poprzedni rok.

Podstawą do kalkulacji dla **domów wielolokalowych (powyżej 4 lokali)** jest:

- ilościowa prognoza sprzedaży* bazująca na średnim zużyciu przez lokal w budynku powyżej 4 lokali na terenie gminy liczona na podstawie danych za poprzedni rok.

Podstawą do kalkulacji dla **obiektów innych niż budynki mieszkalne** jest:

- ilościowa prognoza sprzedaży* bazująca na szacowanym zużyciu przez architekta opracowującego projekt budowlany lub
- ilościowa prognoza sprzedaży* bazująca na normatywnym 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 odejście 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.

* tylko zużycie (bez opłat stałych)

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 przyłączonej nieruchomości a kosztorysem, opracowanym według wymagań zawartych w warunkach technicznych opracowanych dla właściciela przez Spółkę.

