

**REGULAMIN ODPLATNEGO PRZEKAZANIA URZĄDZEŃ WODOCIĄGOWYCH LUB
KANALIZACYJNYCH OBOWIĄZUJĄCY W „WODOCIĄGI SŁUPSK” SPÓŁKA
Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ**

Postanowienia ogólne

§ 1

Niniejszy regulamin określa zasady odpłatnego przejmowania przez „Wodociągi Słupsk” spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, od Uprawnionych podmiotów, urządzeń wodociągowych lub kanalizacyjnych 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

Użytym w niniejszym Regulaminie pojęciom przypisuje się następujące znaczenie:

- 1) Spółka – „Wodociągi Słupsk” spółka z ograniczoną odpowiedzialnością.
- 2) Uprawniony podmiot – osoba fizyczna, osoba prawna albo jednostka organizacyjna nie posiadająca osobowości prawnej, nie będąca przedsiębiorstwem wodociągowo – kanalizacyjnym albo spółką wodną, która:
 - a) zamierza wybudować na własny koszt urządzenie wodociągowe lub kanalizacyjne zgodnie z wydanymi przez Spółkę warunkami technicznymi przyłączenia lub zgodnie z warunkami zawartej ze Spółką umowy o przyłączenie do sieci,
 - 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 obowiązującym w tym przedmiocie.
- 3) Wnioskodawca – uprawniony podmiot, od momentu złożenia wniosku.
- 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) Odpłatne przekazanie urządzenia - nabycie przez Spółkę prawa własności urządzenia wodociągowego lub kanalizacyjnego, innego prawa rzeczowego albo innego tytułu prawnego do używania takiego urządzenia na podstawie umowy zawartej z uprawnionym podmiotem.

Zasady przejmowania istniejących urządzeń

§ 3

1. Procedurę odpłatnego przejmowania urządzeń, które już istnieją, inicjuje uprawniony podmiot, składając pisemny wniosek w siedzibie Spółki. Wniosek obejmować może więcej niż jedno urządzenie, jednakże w takiej sytuacji winien odpowiadać niżej wskazanym wymogom, co do każdego z urządzeń z osobna.
2. Jeżeli urządzenie 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.
3. Wszelkich informacji dotyczących zasad składania wniosków i procedury ich rozpatrywania udzielać będą przedstawiciele Spółki, w dni robocze w godz. 7⁰⁰-15⁰⁰ pod numerami telefonu (59) 84-18-330 lub 338 oraz pod adresem mailowym sekcjadokumentacji@wodociagi.slupsk.pl
4. Do wniosku winny być załączone dokumenty i oświadczenia, jednoznacznie wykazujące, iż uprawniony podmiot ma prawo rozporządzać urządzeniem (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 załącznik do wzoru wniosku.
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 nie wskazanych w załączniku do wzoru wniosku, 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 60 dni od daty jego wpływu albo od daty jego uzupełnienia zgodnie z § 3 ust 5. Wskazany termin nie obejmuje okresu wyceny urządzenia.
2. W ramach rozpatrzenia wniosku Spółka oceni czy wniosek dotyczy urządzenia włączonego do systemu Spółki oraz czy urządzenie zostało wykonane zgodnie z warunkami technicznymi/umową o przyłączenie, dokumentacją projektową, decyzją o pozwoleniu na budowę, zasadami sztuki budowlanej oraz oddane do użytkowania zgodnie z prawem.
3. O wynikach dokonanej oceny urządzenia objętego wnioskiem pod względem spełnienia wymaganych warunków technicznych oraz oceny przedstawionych przez Wnioskodawcę dokumentów stwierdzających m.in. prawo do rozporządzania urządzeniem Spółka powiadomi Wnioskodawcę. W wypadku negatywnego wyniku dokonanej oceny w powyższym zakresie stanowiącego przeszkodę w przekazaniu urządzenia zgodnie z wnioskiem, Spółka powiadomi Wnioskodawcę o powyższym przedstawiając uzasadnienie dokonanej oceny i przyczynę odmowy. W obu przypadkach Spółka dokona powyższego zawiadomienia na piśmie.
4. Wartość przejmowanego urządzenia stanowiąca podstawę ustalenia odpłatności, o której mowa w § 5 ust. 1 Regulaminu, ustalona zostanie na podstawie sporządzonej przez Spółkę wyceny z zastosowaniem stosowanej przez Spółkę metody dochodowej, określonej w załączniku do umów o których mowa w § 5 ust. 1 lub w § 7 ust. 1 Regulaminu. Ogólne zasady sporządzania wyceny metodą dochodową, o której wyżej mowa, określone zostały w załączniku Nr 1 do niniejszego Regulaminu. Odpłatność nie może przewyższać kosztu wytworzenia przejmowanego urządzenia.
5. W przypadku zakwestionowania przez Wnioskodawcę dokonanej przez Spółkę wyceny strony wyznaczają rzeczoznawcę majątkowego, który dokona sprawdzenia prawidłowości dokonanej wyceny zgodnie z metodą określoną w ust. 4. Koszty biegłego w tym wypadku strony poniosą po połowie.
6. W wypadku ustanowienia służebności przesyłu w związku z przekazaniem/przejęciem urządzenia/eń odpłatność z tego tytułu, o ile służebność ustanawiana będzie za odpłatnością, ustalona będzie przez rzeczoznawcę majątkowego.
7. W terminie 14 dni od sporządzenia przez Spółkę wyceny wartości urządzenia lub

otrzymania wyceny od rzeczoznawcy, zostanie Wnioskodawcy przedłożony projekt umowy odpłatnego przejęcia urządzenia, zawierający elementy wskazane w § 5.

8. Umowa winna zostać podpisana przez Zarząd Spółki albo jej pełnomocnika w terminie 30 dni od daty uzgodnienia między stronami projektu umowy.

§ 5

1. Umowa odpłatnego przekazania urządzenia winna określać, co najmniej: datę i miejsce zawarcia umowy, strony umowy, szczegółowe określenie przedmiotu przekazania (techniczny opis urządzenia) oraz jego lokalizację, rodzaj zawieranej umowy, wysokość odpłatności stanowiącej wynagrodzenie przysługujące Wnioskodawcy, który poniósł koszt budowy urządzenia oraz oświadczenie Wnioskodawcy, iż przysługuje mu określony tytuł prawny do rozporządzania urządzeniem na warunkach zawieranej umowy i oświadczenie Spółki o spełnianiu przez przekazywane urządzenie właściwych wymagań technicznych.
2. Jeżeli Spółka i Wnioskodawca zawierają jako umowę odpłatnego przekazania, umowę przenoszącą własność urządzenia, poza elementami wskazanymi w ust 1, winna ona zawierać, oświadczenie Wnioskodawcy, iż przenosi na Spółkę wszelkie posiadane uprawnienia z tytułu rękojmi i gwarancji przysługujące wobec podmiotów, które wybudowały urządzenie oraz ewentualnie zobowiązanie do ustanowienia na rzecz Spółki służebności przesytu na nieruchomościach Wnioskodawcy, na których zlokalizowane jest urządzenie. W takiej sytuacji umowa określa również wynagrodzenie z tytułu ustanowienia służebności albo wskazuje, iż jej ustanowienie następuje nieodpłatnie.
3. Jeżeli kwota odpłatności za przejmowane urządzenie wraz z należnością z tytułu ustanowienia służebności przekracza kwotę 250 000 zł. Spółka ma prawo rozłożyć tę należność na nie więcej niż 36 miesięcznych rat. Raty wypłacane w kolejnych latach po roku, w którym zawarto umowę są oprocentowane, wedle stopy równej wskaźnikowi wzrostu cen dóbr i usług konsumpcyjnych ogółem w IV kwartale roku poprzedzającego wypłatę raty, publikowanym przez Prezesa GUS.
4. Koszty zawarcia umowy oraz koszty związane z ustanowieniem i z wpisem służebności przesytu do księgi wieczystej strony ponoszą po połowie, poza podatkiem od czynności cywilnoprawnych, który obciąża Spółkę.

§ 6

Najpóźniej w dacie zawarcia umowy odpłatnego przekazania urządzenia, nastąpić winno wydanie urządzenia potwierdzone podpisaniem protokołu zdawczo – odbiorczego oraz wydanie związanej z nim dokumentacji.

Zasady przejmowania urządzeń które mają zostać wybudowane

§ 7

1. W sytuacji, w której przyłączenie nieruchomości do sieci Spółki nie jest możliwe, gdyż wymaga uprzedniego wybudowania urządzenia wodociągowego i/lub kanalizacyjnego, a budowa tych urządzeń nie jest przewidziana w Wieloletnim planie rozwoju i modernizacji urządzeń wodociągowych i urządzeń kanalizacyjnych Spółki, Spółka i osoba posiadająca tytuł prawny do nieruchomości, która ma być przyłączona do sieci Spółki, mogą zawrzeć, na wniosek tej osoby, umowę w sprawie określenia warunków budowy i odpłatnego przekazania urządzeń oraz przyłączenia nieruchomości do sieci.
2. Do wniosku stosuje się zasady określone w § 3 ust 1- 3.

§ 8

Umowa, o której mowa w § 7, winna określać, co najmniej:

- 1) datę i miejsce jej zawarcia,
- 2) strony umowy,
- 3) tytuł prawny Wnioskodawcy do nieruchomości, która ma być przyłączona do sieci oraz jej położenie i przeznaczenie,
- 4) techniczny opis urządzenia wodociągowego i/lub kanalizacyjnego, którego budowa jest przedmiotem umowy (zwanych dalej Urządzeniem),
- 5) położenie Urządzenia i prawo do nieruchomości,
- 6) termin zakończenia budowy Urządzenia,
- 7) zasady obowiązujące strony przy budowie Urządzenia,
- 8) warunki i zasady przekazania Spółce prawa do Urządzenia,
- 9) zasady ustalenia wynagrodzenia za przekazane prawo do Urządzenia,
- 10) zobowiązanie do przeniesienia na Spółkę praw z gwarancji i rękojmi dotyczących wybudowanego Urządzenia, w wypadku przeniesienia na Spółkę własności Urządzenia,
- 11) zobowiązanie do ustanowienia służebności przesyłu za zgodą Wnioskodawcy.

§ 9

W wypadku, gdy Urządzenie zostanie wybudowane zgodnie z warunkami określonymi w umowie, o której mowa w § 7 i 8, strony będą zobowiązane do zawarcia umowy o odpłatne przekazanie Urządzenia, o której mowa w § 5 Regulaminu, na warunkach określonych w zawartej umowie w sprawie określenia warunków budowy i odpłatnego przekazania Urządzenia oraz przyłączenia nieruchomości do sieci.

Postanowienia końcowe

§ 10

1. Regulamin wchodzi w życie z dniem 09.09.2011 r.
2. Zasady określone w niniejszym Regulaminie nie stanowią przeszkody do prowadzenia przez Spółkę i Uprawniony podmiot negocjacji dotyczących odmiennego ukształtowania zasad odpłatnego przejmowania urządzeń, jak również nie stanowią przeszkody do dochodzenia przez Uprawniony podmiot jego praw przed sądem.



„Ogólne zasady sporządzania wyceny metodą dochodową”

Na podstawie Art. 31. ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (Dz. U. z 2006 Nr 123 poz. 858 ze zmianami) 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, o których mowa w ust. 1, 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.

Jednocześnie Ustawa nie precyzuje warunków finansowych (ceny), po której sieć powinna być przekazana przedsiębiorstwu wodociągowemu. W związku z czym kierując się racjonalnością ekonomiczną przedsiębiorstwo stosuje zobiektywizowaną 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.

Analiza opłacalności wykonywana jest zgodnie ze standardową metodyką stosowaną w ocenie projektów inwestycyjnych, rekomendowaną m.in. przez UNIDO.

Do oceny opłacalności finansowej wykupu urządzenia wodociągowego / kanalizacyjnego wykorzystana jest dynamiczna miara efektywności, tj. NPV (wartość teraźniejsza netto), bazująca na zdyskontowanych przyrostowych przepływach pieniężnych netto (DCF).

Wycena odbywa się przy zastosowaniu aplikacji działającej w środowisku MS EXCEL© – MODEL WYCENY WARTOŚCI DOCHODOWEJ. **Wycena ta oparta jest o metodę dochodową, tzn. analizę opłacalności, która ma w założeniu dać odpowiedź, jaka jest maksymalna, graniczna wartość wykupu sieci wodociągowej / kanalizacyjnej, pozwalająca przy osiągniętych przychodach i ponoszonych kosztach osiągnąć NPV na poziomie „0” w zdefiniowanym okresie.** Wartość wykupu traktowana jest więc jako zmienna decyzyjna, określona na podstawie wyników analizy efektywności finansowej. Wyliczona wartość dochodowa oznacza, że przy tej wartości wykupu i przyjętych parametrach wyceny transakcja skutkować będzie dla operatora osiągnięciem wartości teraźniejszej netto przepływów pieniężnych na poziomie zerowym. Oznacza to, iż każda wartość poniżej wyliczonej wartości dochodowej skutkowałaby osiągnięciem korzyści w postaci $NPV > 0$, natomiast każda wartość powyżej wyliczonej wartości dochodowej skutkowałaby ponoszeniem strat, czyli $NPV < 0$.

W celu standaryzacji szacunków przyjmuje się spójne założenia wejściowe, niezbędne dla oceny efektywności:

1) Analiza wykonywana jest w cenach nominalnych netto (bez VAT) - uwzględnia się prognozowany wskaźnik inflacji, zgodny z prognozą publikowaną przez Ministerstwo Rozwoju Regionalnego.

2) Okres szczegółowej prognozy wynosi 15 lat. Taki horyzont czasowy uwzględnia trwałość popytu generowanego przez urządzenia wodociągowe i kanalizacyjne. Okres 15 lat prognozy wykorzystywany przy wycenie jest okresem maksymalnym, w którym można na akceptowalnym poziomie ryzyka zaprognozować przychody i koszty generowane przez urządzenie. Jeżeli po okresie szczegółowej prognozy zakłada się dalsze funkcjonowanie w sensie ekonomicznym urządzenia, to uwzględnia się wartość rezydualną w ostatnim roku prognozy. Wartość rezydualna reprezentuje strumień gotówki generowany po okresie szczegółowej prognozy. Wartość rezydualna, z uwagi na kontynuację eksploatacji urządzenia, liczona jest jako wartość teraźniejsza (PV) przyszłych przepływów generowanych poza okresem analizy.

3) Przepływy pieniężne generowane w trakcie eksploatacji ekonomicznej urządzenia sprowadzane są do wartości teraźniejszej przy wykorzystaniu stopy dyskontowej. Stopa ta odpowiada kosztowi kapitału zaangażowanego przez Operatora (koszt kapitału własnego).

Każde przedsięwzięcie, w którym korzyści są odroczone w czasie, obciążone jest ryzykiem. Oznacza to, iż wartość oczekiwana może odchyłać się od wartości rzeczywiście uzyskiwanych w cyklu życia projektu. W związku z powyższym w celu dyskontowania nominalnych przepływów pieniężnych w procedurze wyceny stosuje się stopę dyskonta uwzględniającą ryzyko, czyli tzw. **skorygowaną stopę dyskonta – RADR**. Stopa ta powstaje poprzez skorygowanie tzw. stopy wolnej od ryzyka (średnia rentowność długoterminowych obligacji skarbowych) o współczynnik ryzyka, który jest dodatnio skorelowany ze wzrastającym stopniem ryzyka, tj. wzrastającej niepewności co do kształtowania się wolumenu popytu generowanego przez obiekt w przyszłości odzwierciedlający ryzyko rynkowe projektu. Wyceniane urządzenie przypisywane jest do odpowiedniego przedziału ryzyka. Każdy przedział charakteryzuje się odmienną (rosnącą) ekspozycją ryzyka, która oznacza punkty procentowe zwiększające stopę dyskontową wolną od ryzyka. Jest to premia za ryzyko. Przedziały ryzyka opisane są słownie zgodnie z przypisaną ekspozycją ryzyka, czyli siłą oddziaływania na stopę dyskontową.

4) Wykup ze środków własnych – nie uwzględnia się kosztów finansowania zewnętrznego.

5) Zysk netto kalkulowany jako iloczyn sprzedaży ilościowej i jednostkowej marży netto kalkulowanej w następujący sposób:

Metodyka kalkulacji zysku netto bazuje na podejściu przyrostowym, tzn. uwzględniania zarówno po stronie przychodowej, jak i kosztowej wyłącznie przyrosty tychże kategorii w związku z transakcją wykupu urządzeń wodociągowych / kanalizacyjnych. Procedura analizy dochodowości urządzeń polega więc na założeniu uwzględniania po stronie przychodowej iloczynu sprzedaży w ujęciu wartościowym oraz aktualnej ceny za wodę / ścieki indeksowanej o prognozowany wskaźnik inflacji oraz po stronie kosztowej zmiennych kosztów bezpośrednich zaopatrzenia wodę / odprowadzania ścieków (na podstawie wniosku o zatwierdzenie taryf za dany rok) powiększonych o koszty stałe dla wycenianego urządzenia wodociągowego / kanalizacyjnego, tj. amortyzacja oraz podatek od nieruchomości oraz jeśli występuje koszt związany ze służebnością - w przypadku jeżeli będzie płacony ostatecznie przez Operatora. Jednostkowy zmienny koszt bezpośredni indeksuje się w każdym roku analizy o prognozowany wskaźnik inflacji.

6) Stawki amortyzacji urządzenia uwzględnione w procedurze wyceny są zgodne z przyjętymi w Spółce okresami amortyzacji środków trwałych (stawki używane do kalkulacji taryf).

7) Uwzględnia się zmiany stanu kapitału obrotowego, tj. zapasów, należności i zobowiązań. Wartość poszczególnych pozycji oblicza się stosując wskaźniki rotacji obliczone na podstawie sprawozdania finansowego z roku poprzedzającego rok wykonywania wyceny.

8) Szacowanie przepływów pieniężnych netto na potrzeby wyceny wartości urządzenia wodociągowego / kanalizacyjnego:

Przepływy pieniężne na podstawie, których wyliczana jest wartość dochodowa konstruowane są według poniższego schematu:

Wyszczególnienie
1. Zysk netto (+/-)
2. Amortyzacja (+)
3. Zmiana stanu KON (+ spadek, - wzrost)
A. Przepływy operacyjne
B. Wydatki inwestycyjne
1. Wykup urządzenia (-)
2. Wartość rezydualna (+)
C. Przepływy finansowe (0)
D. Całkowite przepływy pieniężne
E. Stopa dyskontowa
1. Koszt kapitału własnego + premia za ryzyko
- stopa realna
- stopa nominalna (r)
F. Ocena opłacalności inwestycji
1. Nominalne przepływy pieniężne
2. Współczynniki dyskontujące = $1/(1+r)^n$
3. Zdyskontowane przepływy pieniężne
4. Skumulowane przepływy pieniężne = NPV
NPV [NPV = 0]

Wartość dochodowa urządzenia to taka wartość wykupu, przy której NPV = 0.

- w przypadku, gdy w okresie analizy (15 lat) 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 w okresie 15 lat jest ujemna przyjmuje się, że wartość przejmowanego urządzenia wynosi 1 zł.