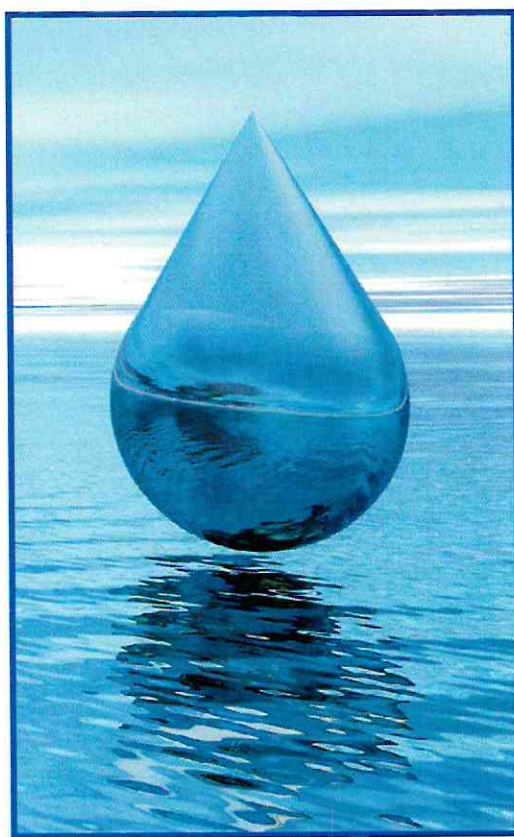


ALGORYTM

OKREŚLANIA WYNAGRODZENIA Z TYTUŁU NABYCIA NA WŁASNOŚĆ URZĄDZEŃ WODOCIĄGOWYCH I URZĄDZEŃ KANALIZACYJNYCH, POŁOŻONYCH NA TERENIE DZIAŁALNOŚCI WAŁBRZYSKIEGO ZWIĄZKU WODOCIĄGÓW I KANALIZACJI, Z SIĘDZIBĄ W WAŁBRZYCHU, A NIEOBJĘTYCH WIELOLETNIM PLANEM ROZWOJU I MODERNIZACJI; OD OSÓB FIZYCZNYCH LUB PRAWNYCH, KTÓRE WYBUDOWAŁY TE SIECI Z WŁASNYCH ŚRODKÓW I SĄ ICH WŁAŚCICIELAMI.



AUTOR OPRACOWANIA:

„JJJ”
Jolanta Józefowicz
43-143 ŁĘDZINY
ul. Partyzantów 4B
REGON: 273 03 51 36
NIP: 646-243-32-16

A handwritten signature in blue ink, which appears to read 'J. Józefowicz', is written over a faint yellow wavy line.

mgr inż. JOLANTA JÓZEFOWICZ

Łędziny, dnia 28. czerwca 2019 roku.

ZAWARTOŚĆ OPRACOWANIA		STRONA
1.	CZĘŚĆ OGÓLNA.	3
1.1.	PRZEDMIOT, ZAKRES I UWARUNKOWANIA OPRACOWANIA.	3
1.2.	CEL OPRACOWANIA.	3
1.3.	PODSTAWY OPRACOWANIA.	4
1.3.1.	Podstawy prawne.	4
1.3.2.	Podstawy merytoryczne i źródła danych.	4
1.3.3.	Daty istotne dla określenia wartości przedmiotu opracowania.	5
2.	CZĘŚĆ SZCZEGÓŁOWA.	5
2.1.	Założenia metodologiczne.	5
2.2.	Opis algorytmu.	8
2.3.	Uwagi końcowe.	12
3.	UWAGI I ZASTRZEŻENIA.	14

1. CZĘŚĆ OGÓLNA.

1.1. PRZEDMIOT, ZAKRES I UWARUNKOWANIA OPRACOWANIA.

Przedmiotem niniejszego opracowania jest algorytm określania wynagrodzenia z tytułu nabycia na własność urządzeń wodociągowych i urządzeń kanalizacyjnych, nieobjętych wieloletnim planem rozwoju i modernizacji; od osób fizycznych lub prawnych, które wybudowały te sieci z własnych środków i są ich właścicielami.

Zakresem opracowania zostały objęte urządzenia wodociągowe i urządzenia kanalizacyjne położone na terenie działalności Wałbrzyskiego Związku Wodociągów i Kanalizacji, z siedzibą w Wałbrzychu.

Podstawowym uwarunkowaniem opracowania jest fakt, że obliczenia nie dotyczą żadnej konkretnej sieci, lecz są oryginalnym, autorskim algorytmem i stanowią próbę zunifikowania tych obliczeń poprzez nadanie im uniwersalnego charakteru. Ostateczne obliczenia wartości konkretnych sieci wykonywane są przez upoważnionego przedstawiciela podmiotu przejmującego te sieci, na stanowiskach z zainstalowanym algorytmem obliczeń w formie aplikacji komputerowej, do stworzenia której wykorzystano środowisko programu operacyjnego Windows oraz arkusze kalkulacyjne programu MS EXCEL.

Baza danych sieci wodociągowych i kanalizacyjnych stanowiąca jedną z podstaw obliczeń, obejmuje niżej wymienione sieci:

- sieci wodociągowe:
 - z rur PE o średnicach: 32, 40, 50, 63, 90, 110, 125, 160, 225, 250 i 315 mm;
- sieci kanalizacyjne:
 - z rur PVC o średnicach: 160, 200, 250, 315 i 400 mm.

Ponadto ostateczny kształt algorytmu determinuje założenie, że wartość sieci, będących przedmiotem niniejszego opracowania, jest bezpośrednio związana z wysokością czynszu dzierżawnego możliwego do uzyskania z tytułu dzierżawy tych sieci.

1.2. CEL OPRACOWANIA

Celem opracowania jest sporządzenie metody określania wynagrodzenia z tytułu nabycia na własność urządzeń wodociągowych i urządzeń kanalizacyjnych, nieobjętych wieloletnim planem rozwoju i modernizacji; od osób fizycznych lub prawnych, które wybudowały te sieci z własnych środków i są ich właścicielami.

1.3. PODSTAWY OPRACOWANIA.

1.3.1. PODSTAWY PRAWNE.

Algorytm określenia wynagrodzenia z tytułu nabycia na własność urządzeń wodociągowych i urządzeń kanalizacyjnych oparto na wymogach zawartych m.in. w:

- 1) Ustawie z dnia 24. kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (tekst jednolity Dz. U. z 2018 r., poz. 1025, późniejszymi zmianami);
- 2) Ustawie z dnia 8. marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity, Dz. U. z 2019 r., poz. 506);
- 3) Ustawie z dnia 7. czerwca 2001 roku o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (tekst jednolity: Dz. U. z 2018 r., poz. 1152, z późniejszymi zmianami);

1.3.2. PODSTAWY MERYTORYCZNE I ŹRÓDŁA DANYCH.

1. Aktualne cenniki: SEKOCENBUD – Biuletyn cen obiektów budowlanych BCO, cz. II – obiekty inżynieryjne, Ośrodka Wdrożeń Ekonomiczno - Organizacyjnych Budownictwa PROMOCJA Sp. z o.o., Warszawa; BISTYP-CONSULTING – Katalog cen jednostkowych robót i obiektów inwestycyjnych, Bistyp-Consulting sp. z o.o. Warszawa.
2. Orzecznictwo sądów powszechnych i administracyjnych dotyczące ustawy z 7. czerwca 2001 roku o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków oraz ustawy z 24. kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny.
3. Decyzje Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów.
4. Informacje uzyskane od Zamawiającego – Wałbrzyskiego Związku Wodociągów i Kanalizacji, z siedzibą w Wałbrzychu.
5. Literatura fachowa, w tym:
 - a. „Komentarz do ustawy z dnia 7. czerwca 2001 roku o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków” pod redakcją prof. Błażeja Wierzbowskiego, Bydgoszcz 2006.
 - b. „Umowa o zaopatrzeniu w wodę i odprowadzaniu ścieków” – Lewis Nexis, Warszawa 2007.
 - c. Zeszyty Izby Gospodarczej „Wodociągi Polskie”.
 - d. „Kalkulacja ceny sieci wodno-kanalizacyjnych dla potrzeb ich wykupu przez Przedsiębiorstwa przesyłowe metodą wartości bieżącej netto” Dariusz Trojanowski, Paweł Kisiel; Świat Nieruchomości nr 79/2012.

e. Kalkulacja ceny sieci wodno-kanalizacyjnych dla potrzeb ich wykupu przez przedsiębiorstwa przesyłowe metodą kapitalizacji czynszu” – Dariusz Trojanowski, Paweł Kisiel; Świat Nieruchomości nr 80/2012.

f. Andrzej Trybusz „Wartościowy wymiar dzierżawy wieloletniej terenów zurbanizowanych”, Acta Academicae Agriculturae ac Technicae Olstenensis, Geodaesia et Ruris Regulatio. No. 24 Ann. 1993, Olsztyn 1993 r.

1.3.3. DATY ISTOTNE DLA OPRACOWANIA.

- ♦ Data sporządzenia algorytmu: 28. czerwca 2019 roku;
- ♦ termin obowiązywania obliczeń: od 1. lipca 2020 roku, wymagana okresowa aktualizacja wskaźników jednostkowej wartości odtworzeniowej, współczynnika kapitalizacji i procentowej stawki czynszu oraz współczynników wykorzystania sieci i współczynników wieku sieci;
- ♦ okres, z którego pochodzą dane użyte w opracowaniu dotyczące sprzedaży usług i długości sieci: rok obrachunkowy od 1. stycznia 2018 roku do 31. grudnia 2018 roku.

2. CZĘŚĆ SZCZEGÓŁOWA.

2.1. ZAŁOŻENIA METODOLOGICZNE.

Zgodnie z postanowieniami art. 49 ustawy z 23. kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny na gminy lub przedsiębiorstwa wodociągowo-kanalizacyjne nałożono obowiązek przejmowania urządzeń wodociągowych i urządzeń kanalizacyjnych, wybudowanych przez inne podmioty, czy to osoby fizyczne, czy też osoby prawne, z ich własnych środków.

Art. 49 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny brzmi:

§1. Urządzenia służące do doprowadzania lub odprowadzania płynów, pary, gazu, energii elektrycznej oraz inne urządzenia podobne nie należą do części składowych nieruchomości, jeżeli wchodzi w skład przedsiębiorstwa.

§2. Osoba, która poniosła koszty budowy urządzeń, o których mowa w §1, i jest ich właścicielem, może żądać, aby przedsiębiorca, który przyłączył urządzenia do swojej sieci, nabył ich własność za odpowiednim wynagrodzeniem, chyba że w umowie strony postanowiły inaczej. Z żądaniem przeniesienia własności tych urządzeń może wystąpić także przedsiębiorca.

Natomiast art. 31 Ustawy z 7. czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków stanowi, że:

1. 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.
2. Przekazywane urządzenia, o których mowa w ust. 1, powinny odpowiadać warunkom technicznym określonym w odrębnych przepisach.
3. 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.

Nie wyklucza to odmowy przejęcia urządzeń nie spełniających wymogów technicznych, czy też innej formy prawnej przejęcia sieci, takich jak umowa najmu, dzierżawy, czy użyczenia. Aktualnie ustawa nie narzuca stosowania konkretnej metody wyceny przejmowanych urządzeń wodociągowych i kanalizacyjnych ani też formy ich przejęcia do eksploatacji. Zobowiązuje jednak do uzgodnienia warunków przejęcia urządzeń w umowie. Przy odpłatnym przejmowaniu urządzeń, wysokość odpłatności powinna być uzależniona od tego, czy dotyczy przeniesienia ich własności, czy też np. najmu lub dzierżawy.

W praktyce stosowane są różne metody: dochodowe, majątkowe, porównawcze i mieszane. Dokonując wyboru metody określania wartości przedmiotowych urządzeń, należy jednak pamiętać, aby wybraną metodę stosować do wszystkich dostawców urządzeń w celu uniknięcia zarzutu nadużywania pozycji monopolistycznej. Algorytm określania wynagrodzenia z tytułu nabycia na własność urządzeń wodociągowych i urządzeń kanalizacyjnych, umożliwia realizację tego ostatniego, a ponadto unifikuje wartości odtworzeniowe sieci dzięki zastosowaniu takich samych (dla każdego Odbiorcy) cen jednostkowych dla sieci o konkretnych średnicach przewodu.

Wobec braku w obowiązujących przepisach sposobu określania wartości zewnętrznych sieci wodociągowych i kanalizacyjnych, wybudowanych przez osoby fizyczne czy prawne z własnych środków i będących ich własnością, wnikliwie przeanalizowano orzecznictwo oraz zapoznano się z decyzjami Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów. W tym ostatnim, tj. w orzecznictwie UOKiK, w decyzji nr RGD.6/2010 z 26. marca 2010 r. Prezesa Urzędu Zamówień Publicznych Delegatury UOKiK Gdańsk, zaleca się stosowanie „...opartych na kapitalizacji czynszu, zasadach kalkulacji ceny wykupu urządzeń wodociągowych i kanalizacyjnych...”.

Ostateczny kształt tego algorytmu determinuje założenie, że wartość sieci, będących przedmiotem opracowania, jest związana z wysokością czynszu dzierżawnego możliwego do uzyskania z tytułu dzierżawy tych sieci. Umowy dzierżawy zewnętrznych sieci wodociągowych i zewnętrznych sieci kanalizacyjnych są w większości zawierane pomiędzy podmiotami z sektora publicznego: gminami, przedsiębiorstwami wodociągowo-kanalizacyjnymi. Umowy pomiędzy podmiotami innego typu są bardzo rzadkie, a umowy zawarte pomiędzy podmiotami z sektora publicznego i spoza niego występują sporadycznie. Ze względu na specyfikę gospodarki wodociągowo-kanalizacyjnej trudno jest zatem mówić o rynku w tym zakresie.

Andrzej Trybusz w opracowaniu „Wartościowy wymiar dzierżawy wieloletniej terenów zurbanizowanych”, Acta Academiae Agriculturae ac Technice Olstensis, Geodaesia et Ruris Regulatio. No. 24 Ann. 1993, Olsztyn 1993 r., określił procentowe stawki czynszu dzierżawnego od wartości gruntu oddanego w dzierżawę. Przy czym dzierżawę wieloletnią przyrównuje on do użytkowania wieczystego gruntów. Autor algorytmu na podstawie analizy dostępnych umów dzierżawy sieci wodociągowych i sieci kanalizacyjnych określił procentową relację pomiędzy stawką czynszu dzierżawnego a wartością (określoną w umowie lub w dokumentach księgowych) tych sieci. Na potrzeby niniejszego opracowania poszukiwano umów dzierżawy sieci wodociągowych i umów dzierżawy sieci kanalizacyjnych na terenie Wałbrzycha i stwierdzono, że umowy takie nie występują. Zapoznano się jedynie z umową użyczenia sieci, która ze względu na swoją specyfikę, nie może posłużyć do analizy w powyższym zakresie. Wymusiło to rozszerzenie obszaru badania na inne miejscowości województwa małopolskiego i śląskiego oraz posłukowano się aktualnie obowiązującymi umowami dzierżawy zewnętrznych sieci wodociągowych i kanalizacyjnych z terenu całego kraju.

Odrzucono umowy dotyczące najstarszych sieci wodociągowych i kanalizacyjnych, sieci o dużym stopniu degradacji, dla których stawki czynszu dzierżawnego nie są wygórowane.

Stawki czynszu dzierżawnego sieci wodociągowych i sieci kanalizacyjnych zawierały się w przedziale od 2% do 7%; przy czym większość z nich kształtuje się na poziomie 3 – 4,5%. Po analizie specyfiki gminy i porównania jej z innymi gminami w kraju, szacunkową stawkę czynszu dzierżawnego proponuje się przyjąć na poziomie 3,5 – 4,0 %.

Przy zastosowaniu metodyki niniejszego opracowania przy określaniu wartości konkretnej sieci należy uwzględnić współczynniki: wykorzystania i wieku sieci. Współczynnik wykorzystania sieci odzwierciedla ich zyskowość, rozumianą jako ilość pobieranej wody czy też odprowadzonych ścieków w odniesieniu do jednostki długości sieci, tj. jej 1 metra bieżącego, w porównaniu do średniej liczonej w skali całego związku. Natomiast współczynnik wieku sieci pozwala w sposób zunifikowany uwzględnić w algorytmie wpływ stanu technicznego sieci na wartość tej sieci.

Jako źródła warsztatowe i tylko w tym zakresie w niniejszym opracowaniu wykorzystano metody i techniki stosowane, między innymi, przy wycenie nieruchomości. Jako podstawę danych do obliczeń wykorzystano stawki czynszu dzierżawnego sieci i dla zunifikowania wartość jednostkową sieci przyjęto na analizy własnej z wykorzystaniem aktualnych cenników: SEKOCENBUD – Biuletynu cen obiektów budowlanych BCO, cz. II – obiekty inżynieryjne,, Ośrodka Wdrożeń Ekonomiczno - Organizacyjnych Budownictwa PROMOCJA Sp. z o.o., Warszawa oraz BISTYP-CONSULTING – Katalog cen jednostkowych robót i obiektów inwestycyjnych, Bistyp-Consulting sp. z o.o. Warszawa. Wartości jednostkowe poszczególnych sieci powiększono o 7% dla uwzględnienia kosztów dodatkowych takich jak koszty projektowania, przygotowania, uzgadniania, nadzoru i odbioru inwestycji.

Optymalizacji algorytmu dokonano poprzez zróżnicowanie wyników ze względu na różne cechy sieci: wprowadzenie współczynników wykorzystania i wieku sieci pozwoli na uzyskanie zindywidualizowanych wyników.

2.2. OPIS ALGORYTMU.

Zakresem wstępnych obliczeń, zgodnie ze zleceniem, objęto wartość sieci wodociągowych i kanalizacyjnych, będących przedmiotem opracowania.

W algorytmie wykorzystano elementy podejścia dochodowego i metodę kapitalizacji czynszów dzierżawnych. Ostateczny algorytm obliczeń, powstał po modyfikacji technik stosowanych do wyceny nieruchomości.

Według opisanej wyżej metody wartość sieci za jaką przedsiębiorstwo wodociągowo-kanalizacyjne lub gmina może ją przejąć na własność jest funkcją (iloczynem) następujących parametrów:

1. współczynnika kapitalizacji prostej, w praktyce wyznaczanego z danych rynku finansowego;
2. procentowej stawki czynszów dzierżawnych, wyznaczonej z rzeczywistych danych rynkowych, bądź w przypadku braku takich danych – na podstawie danych zawartych w branżowej literaturze przedmiotu;
3. jednostkowej wartości odtworzeniowej danej sieci (średnia cena wybudowania jednego metra bieżącego sieci o parametrach identycznych lub zbliżonych do przejmowanej w określonych warunkach), uwzględniającej koszty dodatkowe ponoszone przez inwestorów;
4. długości przejmowanej sieci;
5. współczynnika zależnego od wieku przejmowanej sieci;
6. współczynnika zależnego od wykorzystania przejmowanej sieci.

Współczynnik kapitalizacji oszacowano m.in. na podstawie: oprocentowania długoterminowych (10 letnich) obligacji Skarbu Państwa (2,7%); średni wskaźnik inflacji w 2019 roku – na podstawie założeń do ustawy budżetowej na tenże rok – przyjęto na poziomie 2,3%.

Premię za ryzyko operacyjne wyznaczono uwzględniając dane o czynnikach je kwantyfikujących, przy czym ostatecznie do obliczeń stopy kapitalizacji (równej w tym przypadku stopie dyskontowej) zastosowano wartość 3%.

Ryzyko finansowe – wyrażające stopień niepewności inwestowania w przedmiot wyceny, w stosunku do lokat bezpiecznych przyjęto w zakresie 5%. Z powodu charakteru rynku zasadne było uwzględnienie na badanym rynku hossy i bessy, wpływających w sposób istotny na ryzyko finansowe. Ryzyko to mierzone odchyleniem standardowym określa rozrzut wokół średniej stopy dyskontowej. Odchylenie standardowe ważone jest prawdopodobieństwem, średnią odchylen od wartości oczekiwanej i daje pogląd, jak dalece rzeczywista wartość może różnić się od oczekiwanej.

Przyjmując prawdopodobieństwa wystąpienia popytu dużego, zrównoważonego oraz niskiego na poziomach odpowiednio 20, 40 i 40% średnioważona stopa dyskonta R wyniosła: 0,08391; ergo współczynnik kapitalizacji równy jest 11,92.

Procentową stawkę czynszu dzierżawnego przyjęto na podstawie danych rzeczywistych uzyskanych od firm z województwa dolnośląskiego i innych rejonów kraju prowadzących identyczną działalność i dzierżawiących sieci wodociągowe i kanalizacyjne, porównując je do danych zawartych w literaturze przedmiotu. W wyniku tej analizy, zaleca się przyjęcie stawki czynszu dzierżawnego na poziomie 3,50 – 4,00%.

Jednostkowe wartości odtworzeniowe poszczególnych rodzajów sieci określono na podstawie analizy własnej, której punktem wyjścia były dane zawarte w najbardziej aktualnych cennikach: Sekocenbud, Biuletyn cen obiektów budowlanych BCO, cz. II – obiekty inżynieryjne – Ośrodek Wdrożeń Ekonomiczno-Organizacyjnych Budownictwa Promocja sp. z o.o. w Warszawie, i Katalogu cen jednostkowych robót i obiektów Inwestycyjnych Bistyp-Consulting Warszawa.

Do porównań przyjęto jednakowe grupy robót i jednakowe stawki cenowe dla poszczególnych sieci, pomijając np. indywidualne nakłady poniesione na dodatkowe roboty (np. zrywanie asfaltu oraz jego ponowne rozłożenie) oraz przyjmując jednakowe ilości armatury, tj. studnie, zasuw, pozostały osprzęt itd. Ponadto otrzymane w ten sposób wyniki powiększono o procentowy wskaźnik dodatkowych kosztów inwestycyjnych nie uwzględnianych w wartościach odtworzeniowych katalogów, w tym także wcześniej wymienionych, obejmujących m.in. opłaty za pozwolenia, uzgodnienia, projekty, opłaty miejscowe itd., w wysokości 7%.

Ponadto w obliczeniach należy uwzględnić współczynniki charakterystyczne dla sieci zewnętrznych, w postaci współczynników wieku i wykorzystania sieci.

Współczynnik wykorzystania sieci określany jako stosunek ilości zużytej (sprzedanej) wody przepływającej przez daną sieć o konkretnej długości w roku obrachunkowym, do tej samej wielkości wyliczonej jako średnia dla całego przedsiębiorstwa. Współczynnik wieku sieci, z założenia ma oddawać m.in. stopień jej zużycia technicznego oraz funkcjonalnego, przy czym wiek sieci określa się od daty ich odbioru do dnia obliczeń. Dla sieci nie starszych niż 2 lata, biorąc pod uwagę technologię ich wykonania i obciążenie, przyjęto neutralny współczynnik wieku w wysokości 1,0.

OSZACOWANIE WARTOŚCI SIECI.

Zgodnie z metodyką narzuconą przez technikę kapitalizacji prostej, wartość sieci oblicza się ze wzoru:

$$W = D \times W_K$$

gdzie:

W - wartość sieci;

D - przewidywany dochód roczny;

W_k - współczynnik kapitalizacji prostej.

W aplikacji komputerowej algorytmu wykorzystano powyższy wzór tworząc procedurę określania wartości konkretnych zewnętrznych sieci wodociągowych i zewnętrznych sieci kanalizacyjnych. Przy czym jako przewidywany dochód roczny wprowadzono dochód możliwy do uzyskania z dzierżawy danej sieci w okresie jednego roku, przy założonych procentowych stawkach czynszu dzierżawnego liczonych od wartości odtworzeniowej sieci i dodatkowo przemnożonych przez współczynniki wieku i wykorzystania sieci.

Jednostkowe wartości odtworzeniowe zawarte są w arkuszu „Baza sieci”. Jednostkowa wartość odtworzeniowa danej sieci odnosi się do jej metra bieżącego długości. W celu właściwego określenia wartości konkretnej sieci należy do obliczeń wprowadzić współczynniki charakterystyczne dla sieci zewnętrznych.

Współczynnikami tymi są:

- A - współczynnik wykorzystania sieci wodociągowej,
- B - współczynnik wieku sieci wodociągowej,
- C - współczynnik wykorzystania sieci kanalizacyjnej,
- D - współczynnik wieku sieci kanalizacyjnej.

Współczynniki A i C określone są według ilości zużytej wody lub ilości odprowadzonych ścieków, licząc na dzień wyceny wartości konkretnych sieci. Współczynniki B i D tworzy się na podstawie wieku sieci, licząc od daty ich odbioru technicznego do dnia wyceny wartości tych konkretnych sieci.

Wartość poszczególnych współczynników ustala się dla konkretnych sieci uwzględniając indywidualne dane.

A - współczynnik wykorzystania sieci wodociągowej

- A = 1,10 przepływ sprzedanej wody na 1 m sieci ponad 10 m³/m*rok,
- A = 1,00 zużycie wody na 1 m sieci 7 – 10 m³/m*rok,**
(średnia wartość w roku 2018 to 7,88 m³/m*rok),
- A = 0,95 zużycie wody na 1 m sieci 6 – 7 m³/m*rok,
- A = 0,90 zużycie wody na 1 m sieci 5 – 6 m³/m*rok,
- A = 0,85 zużycie wody na 1 m sieci 4 – 5 m³/m*rok,
- A = 0,80 zużycie wody na 1 m sieci 3 – 4 m³/m*rok,
- A = 0,75 zużycie wody na 1 m sieci 2 – 3 m³/m*rok,
- A = 0,70 zużycie wody na 1 m sieci poniżej 2 m³/m*rok

B - współczynnik wieku sieci wodociągowej

B = 1,00	do 2 lat,
B = 0,95	2 – 5 lat,
B = 0,90	5 – 10 lat,
B = 0,80	10 – 20 lat,
B = 0,70	powyżej 20 lat.

C - współczynnik wykorzystania sieci kanalizacyjnej

C = 1,10	ilość odprowadzonych ścieków na 1 m sieci ponad 13 m ³ /m*rok,
C = 1,00	ilość odprowadzonych ścieków 1 m sieci 10 – 13m³/m*rok, (średnia wartość w roku 2018 to 11,31 m ³ /m*rok),
C = 0,95	ilość odprowadzonych ścieków na 1 m sieci 9 – 10 m ³ /m*rok,
C = 0,90	ilość odprowadzonych ścieków na 1 m sieci 8 – 9 m ³ /m*rok,
C = 0,85	ilość odprowadzonych ścieków na 1 m sieci 7 – 8 m ³ m ³ /m*rok.
C = 0,80	ilość odprowadzonych ścieków na 1 m sieci 6 – 7 m ³ /m*rok,
C = 0,75	ilość odprowadzonych ścieków na 1 m sieci 5 -6 m ³ /m*rok
C = 0,70	ilość odprowadzonych ścieków na 1 m sieci poniżej 5 m ³ /m*rok

D – współczynnik wieku sieci kanalizacyjnej

D = 1,00	do 2 lat,
D = 0,90	2 – 5 lat,
D = 0,80	5 – 10 lat,
D = 0,70	10 – 25 lat,
D = 0,60	powyżej 25 lat.

2.3. UWAGI KOŃCOWE.

W opracowaniu przedstawiono metodę określania wynagrodzenia z tytułu nabycia na własność urządzeń wodociągowych i urządzeń kanalizacyjnych, nieobjętych wieloletnim planem rozwoju i modernizacji; od osób fizycznych lub prawnych, które wybudowały te sieci z własnych środków i są ich właścicielami, modyfikując wyłącznie do tych potrzeb procedury i zasady z wycen nieruchomości. Postawą obliczeń są wartości czynszów dzierżawnych sieci z umów ich dzierżawy, powiązane bezpośrednio z wartością odtworzeniową tych sieci.

Przy czym wartość odtworzeniowa została określona z wykorzystaniem odpowiedniego cennika, jako średnia wartość przy średnich warunkach wykonawstwa, klasy gruntu, zagłębienia, stopnia utrudnień robót itp. oraz

z uwzględnieniem kosztów dodatkowych, przyjętych na poziomie 7%, z tytułu kosztów przygotowania, nadzoru i odbioru inwestycji – budowy sieci.

Praktyka dowodzi, że na ogół sieci zbudowane zostały znacznie mniejszymi nakładami, często przy wykorzystaniu sił własnych inwestora–właściciela. Algorytm jest podstawą do określania wartości konkretnych sieci, o konkretnej długości, przy zastosowaniu współczynników wykorzystania i wieku sieci.

W celu wykorzystywania na bieżąco procedur niniejszego algorytmu należy w odpowiednim czasie aktualizować poszczególne dane:

- wartość odtworzeniową – co najmniej raz w roku (częściej w przypadku zmian cen robót powyżej 5%);
- współczynnik kapitalizacji prostej – raz na rok,
- stawki czynszu dzierżawnego – raz na rok,
- współczynniki wykorzystania sieci – raz na rok.

W praktycznym wykorzystaniu niniejszego algorytmu wartość odtworzeniową nowej sieci można określać nie tylko na podstawie cenników Sekocenbud czy Bistyp; można także wykorzystać inne dopuszczone cenniki robót instalacyjnych (Orgbud, Wacetob itp.) oraz cenniki wykonania robót i normy przedsiębiorstwa wodociągowo-kanalizacyjnego.

Ponadto możliwe jest wstawianie – w miejsce wartości odtworzeniowych poszczególnych sieci – rzeczywistych wartości sieci lub też wartości określonych na podstawie szczegółowych kosztorysów inwestorskich, w tym dotyczących inwestycji specyficznych i złożonych. Pozwala to, w przypadkach szczególnych warunków wykonawstwa i innych indywidualnych uwarunkowań, występujących przy budowie urządzeń wodociągowych i urządzeń kanalizacyjnych, na indywidualizowanie wysokości wynagrodzenia z tytułu nabycia na własność urządzeń wodociągowych i kanalizacyjnych.

Należy zaznaczyć, że wykorzystanie niniejszego algorytmu określania wartości sieci na potrzeby ich przejęcia na własność od osób fizycznych i prawnych, które wybudowały te sieci z własnych środków i są ich właścicielami; jak i wprowadzanie zmian w zakresie wartości odtworzeniowych, stawki czynszu dzierżawnego, współczynników wykorzystania sieci wymaga, zatwierdzenia przez organy przedsiębiorstwa. Organy te są uprawnione do zmian, szczególnie w zakresie wartości odtworzeniowych oraz stawki czynszu dzierżawnego; niemniej należy to każdorazowo potwierdzać stosowną decyzją.

3. UWAGI I ZASTRZEŻENIA

- Opracowanie nie może być wykorzystywane przez osoby trzecie bez zgody autora.
- Opracowanie nie może być wykorzystywane do żadnego innego celu niż określony w punkcie 1.2. opracowania. Wyklucza się odpowiedzialność autora – rzeczoznawcy majątkowego wobec osób trzecich z tytułu wykorzystania opracowania w innym celu aniżeli zostało ono sporządzone.
- Zmiana okoliczności podniesionych w opracowaniu wymaga jego zmiany.
- Przedstawione przez Zamawiającego dokumenty i informacje oraz zawarty w nich stan uznano za wiarygodne i nie były one przedmiotem odrębnego dochodzenia.
- Autor opracowania nie pozostaje w stosunku osobistym lub służbowym z Zamawiającym, bądź też z osobą przez niego uprawnioną i nie uzyska żadnych korzyści uzależnionych w jakikolwiek sposób od wielkości określonych w opracowaniu.
- Określone w opracowaniu wartości nie zawierają podatków, ani innych opłat związanych z obrotem, w tym nie zawierają podatku VAT.
- **Określenie wartości sieci kanalizacji sanitarnej tłocznej, ze względu na ich znaczne zróżnicowanie (przede wszystkim przepompowni czy też tłoczni) wymaga każdorazowo osobnego oszacowania.**

„JJJ”
Jolanta Józefowicz
43-143 ŁĘDZINY
ul. Partyzantów 48
REGON: 273 03 51 36
NIP: 646-243-32-16



43-100 ŁĘDZINY, ul. Partyzantów 48

Łędziny, dnia 28. czerwca 2019 roku.