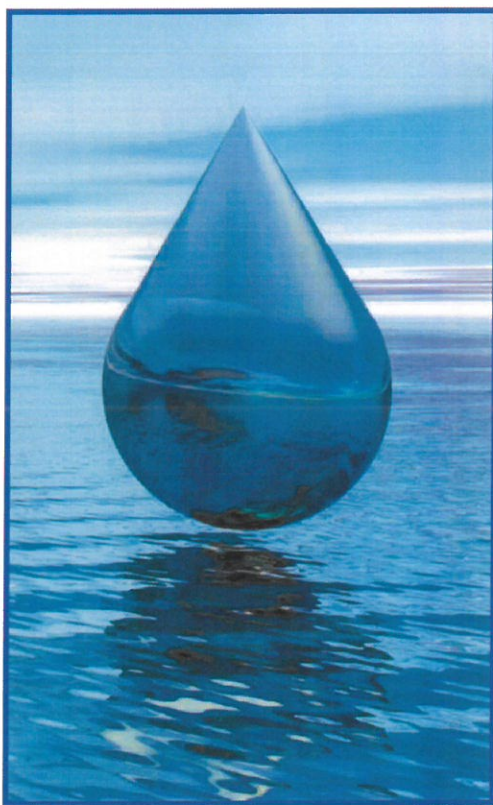


ALGORYTM

OKREŚLANIA WYNAGRODZENIA Z TYTUŁU NABYCIA NA WŁASNOŚĆ URZĄDZEŃ WODOCIĄGOWYCH I URZĄDZEŃ KANALIZACYJNYCH, POŁOŻONYCH NA TERENIE MIASTA IMIELIN, A NIEOBJĘTYCH WIELOLETNIM PLANEM ROZWOJU I MODERNIZACJI; OD OSÓB FIZYCZNYCH LUB PRAWNYCH, KTÓRE WYBUDOWAŁY TE SIECI Z WŁASNYCH ŚRODKÓW I SĄ ICH WŁAŚCICIELAMI.



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

AUTOR OPRACOWANIA:



mgr inż. JOLANTA JÓZEFOWICZ

Łędziny, dnia 25. września 2023 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 metodyczne.	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 są urządzenia wodociągowe i urządzenia kanalizacyjne, położone na terenie Miasta Imielin, a nieobjęte wieloletnim planem rozwoju i modernizacji; będące własnością osób fizycznych lub prawnych, które wybudowały je z własnych środków i wystąpiły z wnioskiem o ich przejęcie.

Zakresem opracowania zostało objęte wynagrodzenie z tytułu nabycia na własność urządzeń, będących przedmiotem opracowania.

Podstawowym uwarunkowaniem opracowania jest fakt, że obliczenia nie dotyczą żadnego konkretnego urządzenia, lecz są oryginalnym, autorskim algorytmem i stanowią próbę zunifikowania tych obliczeń poprzez nadanie im uniwersalnego charakteru. Ostateczne obliczenia wartości konkretnych urządzeń wykonywane są przez upoważnionego przedstawiciela podmiotu przejmującego te urządzenia, 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 urządzeń wodociągowych i urządzeń kanalizacyjnych, stanowiąca jedną z podstaw obliczeń, obejmuje min.:

- sieci wodociągowe z rur PEHD 100 SDR11 o średnicach: 63, 90, 110, 160; z rur PE-RC SDR11 o średnicach: 63, 90, 110, 160;
- sieci kanalizacji grawitacyjnej z rur PVC SN-8 o średnicy 160; sieci kanalizacji podciśnieniowej z rur PEHD 100 SDR17 o średnicach: 90, 110, 160, 225, 280.

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

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 2023 r., poz. 1610, z późniejszymi zmianami);
- 2) Ustawie z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r., poz. 1478, z późniejszymi zmianami),
- 3) Ustawie z dnia 8. marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity, Dz. U. z 2023 r., poz. 40, z późniejszymi zmianami);
- 4) Ustawie z dnia 20. grudnia 1996 r. o gospodarce komunalnej (tekst jednolity, Dz. U. z 2021 r., poz. 679);
- 5) Ustawie z dnia 7. czerwca 2001 roku o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r., poz. 537, z późniejszymi zmianami).

1.3.2. PODSTAWY MERYTORYCZNE I ŹRÓDŁA DANYCH.

1. Aktualne cenniki: SEKOCENBUD Ośrodka Wdrożeń Ekonomiczno - Organizacyjnych Budownictwa PROMOCJA Sp. z o.o., Warszawa; BISTYP-CONSULTING, Bistyp-Consulting sp. z o.o. Warszawa.
2. Orzecznictwo sądów powszechnych i administracyjnych dotyczące ustawy z dnia 7. czerwca 2001 roku o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków oraz ustawy z dnia 24. kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny.
3. Decyzje Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów.
4. Informacje uzyskane od Zamawiającego – Miasta Imielin.
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: 25. września 2023 roku;
- ◆ termin obowiązywania obliczeń: od 1. października 2023 roku do 31 września 2024 roku; po tym terminie, wymagana jest okresowa aktualizacja wskaźników jednostkowej wartości odtworzeniowej urządzeń, 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 2022 roku do 31. grudnia 2022 roku.

2. CZĘŚĆ SZCZEGÓŁOWA.

2.1. ZAŁOŻENIA METODYCZNE.

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 wchodzą 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 urządzeń dzięki zastosowaniu takich samych (dla każdego Odbiorcy) cen jednostkowych dla konkretnych urządzeń.

Wobec braku w obowiązujących przepisach sposobu określania wartości urządzeń wodociągowych i urządzeń 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 urządzeń, będących przedmiotem opracowania, jest związana z wysokością czynszu dzierżawnego możliwego do uzyskania z tytułu dzierżawy tych urządzeń. Umowy dzierżawy urządzeń wodociągowych i urządzeń 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 przeanalizował wszystkie umowy, zawarte pomiędzy Miastem Imielin a Miejską Spółką Komunalną Sp. z o.o., a dotyczące urządzeń wodociągowych i urządzeń kanalizacyjnych. W pierwszym kroku wyeliminowano umowy użyczenia, jako bezużyteczne przy analizie czynszów dzierżawnych. Następnie zapoznano się z umowami dzierżawy, gdzie nie wyszczególniono wartości wydzierżawianych urządzeń, co uniemożliwia określenia relacji pomiędzy stawką czynszu dzierżawnego a wartością. Wymusiło to rozszerzenie obszaru badania na inne miejscowości województwa śląskiego oraz posiłkowanie się aktualnie obowiązującymi umowami dzierżawy urządzeń wodociągowych i urządzeń kanalizacyjnych z terenu całego kraju.

Odrzucono umowy dotyczące najstarszych urządzeń wodociągowych i urządzeń kanalizacyjnych, urządzeń o dużym stopniu degradacji, dla których stawki czynszu dzierżawnego nie są wygórowane. Stawki czynszu dzierżawnego urządzeń wodociągowych i urządzeń kanalizacyjnych zawierały się w przedziale od 2% do 7%; przy czym większość z nich kształtuje się na poziomie 3,0 – 4,5%. Po analizie specyfiki gminy i porównania jej z innymi gminami na terenie województwa śląskiego i w kraju, szacunkową stawkę czynszu dzierżawnego proponuje się przyjąć na poziomie 3,5- 4 %.

Przy zastosowaniu metodyki niniejszego opracowania przy określaniu wartości konkretnych urządzeń należy uwzględnić współczynniki: wykorzystania i wieku urządzeń o raz współczynnik zurbanizowania terenu. Współczynnik wykorzystania urządzeń 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 całej gminy. Natomiast współczynnik wieku urządzeń 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 urządzeń i dla zunifikowania wartość jednostkową sieci przyjęto na podstawie sporządzonych kosztorysów szczegółowych dla wszystkich urządzeń, będących przedmiotem niniejszego opracowania, oraz analizy własnej z wykorzystaniem aktualnych cenników: SEKOCENBUD Ośrodka Wdrożeń Ekonomiczno - Organizacyjnych Budownictwa PROMOCJA Sp. z o.o., Warszawa oraz BISTYP-CONSULTING 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 urządzeń: wprowadzenie współczynników wykorzystania i wieku urządzeń oraz współczynnika zurbanizowania terenu pozwoli na uzyskanie zindywidualizowanych wyników.

2.2. OPIS ALGORYTMU.

Zakresem wstępnych obliczeń, zgodnie ze zleceniem, objęto wartość urządzeń 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 danego urządzenia (średnia wartość wybudowania jednego metra bieżącego lub kompletu urządzenia o parametrach identycznych lub zbliżonych do przejmowanego w określonych warunkach), uwzględniającej koszty dodatkowe ponoszone przez inwestorów;
4. długości/kompletu przejmowanego urządzenia;
5. współczynnika zależnego od wieku przejmowanego urządzenia;
6. współczynnika zależnego od wykorzystania przejmowanego urządzenia;
7. współczynnika zurbanizowania terenu, odzwierciedlającego min. specyficzne warunki wykonanych robót inżynierskich.

Współczynnik kapitalizacji oszacowano m.in. na podstawie: oprocentowania długoterminowych (10 letnich) obligacji Skarbu Państwa oraz stopy inflacji w 2023 roku.

Średnioważona stopa dyskonta R wyniosła: 0,0668; ergo współczynnik kapitalizacji równy jest 14,97.

Procentową stawkę czynszu dzierżawnego przyjęto na podstawie danych rzeczywistych uzyskanych od firm z województwa śląskiego i innych rejonów kraju prowadzących identyczną działalność i dzierżawiących urządzeń wodociągowych i urządzeń kanalizacyjnych, porównując je do danych zawartych w literaturze przedmiotu. W wyniku tej analizy, zaleca się przyjęcie stawki czynszu dzierżawnego na poziomie 4 %.

Jednostkowe wartości odtworzeniowe poszczególnych rodzajów urządzeń wodociągowych i urządzeń kanalizacyjnych określono na podstawie kosztorysów, których punktem wyjścia były dane do kosztorysowania z aktualnych cenników Sekocenbud Ośrodka Wdrożeń Ekonomiczno-Organizacyjnych Budownictwa Promocja sp. z o.o. w Warszawie.

Otrzymane w ten sposób wyniki powiększono o procentowy wskaźnik dodatkowych kosztów inwestycyjnych nie uwzględnianych w kosztorysowych wartościach odtworzeniowych, a dotyczących między innymi opłaty za pozwolenia, uzgodnienia, projekty, opłaty miejscowe itd., w wysokości 7%.

Ponadto w obliczeniach należy uwzględnić współczynniki charakterystyczne dla urządzeń wodociągowych i urządzeń kanalizacyjnych, w postaci współczynników ich wieku i wykorzystania oraz zurbanizowania terenu.

Współczynnik wykorzystania urządzeń 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 całej gminy. Współczynnik wieku urządzeń, z założenia ma oddawać m.in. stopień jego zużycia technicznego oraz funkcjonalnego, przy czym wiek urządzeń określa się licząc od daty ich odbioru do dnia obliczeń. Dla urządzeń nie starszych niż 2 lata, biorąc pod uwagę technologię ich wykonania i obciążenie, przyjęto neutralny współczynnik wieku w wysokości 1,0. Natomiast współczynnik zurbanizowania terenu pozwala uwzględnić trudności w realizacji robót inżynierskich i jest określany przez użytkownika algorytmu.

OSZACOWANIE WARTOŚCI POSZCZEGÓLNYCH URZĄDZEŃ.

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 urządzeń wodociągowych i konkretnych urządzeń kanalizacyjnych. Przy czym jako przewidywany dochód roczny wprowadzono dochód możliwy do uzyskania z dzierżawy danego urządzenia w okresie jednego roku, przy założonych procentowych stawkach czynszu dzierżawnego liczonych od wartości odtworzeniowej urządzenia i dodatkowo przemnożonych przez współczynnik kapitalizacji, współczynniki wieku i wykorzystania urządzenia oraz współczynnik zurbanizowania terenu.

Jednostkowe wartości odtworzeniowe zawarte są w arkuszu „Baza sieci”. Jednostkowa wartość odtworzeniowa danej sieci/urządzenia odnosi się do jej metra bieżącego długości/kompletu. W celu właściwego określenia wartości konkretnych urządzeń należy do obliczeń wprowadzić współczynniki charakterystyczne urządzeń. Współczynnikami tymi są:

- A - współczynnik wykorzystania urządzeń wodociągowych,
- B - współczynnik wieku urządzeń wodociągowych,
- C - współczynnik wykorzystania urządzeń kanalizacyjnych,
- D - współczynnik wieku urządzeń kanalizacyjnych.

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

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

A - współczynnik wykorzystania urządzeń wodociągowych

- A = 1,20 zużycie wody na 1 m sieci ponad 7 m³/m*rok,
- A = 1,10 zużycie wody na 1 m sieci 5 – 7 m³/m*rok
- A = 1,00 zużycie wody na 1 m sieci 3 – 5 m³/m*rok,**
(średnia wartość dla Miasta Imielin w roku 2022 to 4,30 m³/m*rok),
- A = 0,95 zużycie wody na 1 m sieci 2,5 – 3 m³/m*rok,
- A = 0,90 zużycie wody na 1 m sieci 2 – 2,5 m³/m*rok,
- A = 0,85 zużycie wody na 1 m sieci 1,5 – 2 m³/m*rok.
- A = 0,80 zużycie wody na 1 m sieci 1 – 1,5 m³/m*rok,
- A = 0,75 zużycie wody na 1 m sieci poniżej 1 m³/m*rok

B - współczynnik wieku urządzeń wodociągowych

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 urządzeń kanalizacyjnych

C = 1,20	ilość odprowadzonych ścieków na 1 m sieci ponad 5 m ³ /m*rok,
C = 1,10	ilość odprowadzonych ścieków na 1 m sieci 3,5 - 5 m ³ /m*rok
C = 1,00	ilość odprowadzonych ścieków 1 m sieci 2 – 3,5 m ³ /m*rok, (średnia wartość dla Miasta Imielin w roku 2022 to 2,13 m ³ /m*rok),
C = 0,95	ilość odprowadzonych ścieków na 1 m sieci 1,75 – 2 m ³ /m*rok,
C = 0,90	ilość odprowadzonych ścieków na 1 m sieci 1,5 – 1,75 m ³ /m*rok,
C = 0,85	ilość odprowadzonych ścieków na 1 m sieci 1,25 – 1,5 m ³ /m*rok.
C = 0,80	ilość odprowadzonych ścieków na 1 m sieci 1 – 1,25 m ³ /m*rok,
C = 0,75	ilość odprowadzonych ścieków na 1 m sieci poniżej 1 m ³ /m*rok

D – współczynnik wieku urządzeń kanalizacyjnych

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 urządzenia z własnych środków i są ich właścicielami, modyfikując wyłącznie do tych potrzeb procedury i zasady z wycen nieruchomości. Postawą obliczeń są wartości czynszów dzierżawnych urządzeń z umów ich dzierżawy, powiązane bezpośrednio z wartością odtworzeniową tych urządzeń.

Przy czym wartość odtworzeniowa została określona w kosztorysach sporządzonych dla każdego typu urządzeń, 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 urządzeń.

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

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 – co najmniej raz na rok,
- stawki czynszu dzierżawnego – raz na rok,
- współczynniki wykorzystania sieci – raz na rok.

W praktycznym wykorzystaniu niniejszego algorytmu wartość odtworzeniową nowej urządzeń można określać nie tylko na podstawie jednostkowych wartości odtworzeniowych ; można także wykorzystać dane wprost z cenników robót instalacyjnych (Sekocenbud, Orgbud, Wacetob itp.) oraz cenniki wykonania robót i normy przedsiębiorstwa wodociągowo-kanalizacyjnego.

Ponadto możliwe jest wstawianie – w miejsce wartości odtworzeniowych poszczególnych urządzeń – 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 urządzenia z własnych środków i są ich właścicielami; jak i wprowadzanie zmian w zakresie wartości odtworzeniowych, stawki czynszu dzierżawnego, współczynników wykorzystania urządzeń itp. 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.

„JJJ”
Jolanta Józefowicz
43-143 ŁĘDZINY
ul. Partyzantów 48
REGON: 273 03 51 38
NIP: 646-243-92-16



Jolanta Józefowicz

43-100 ŁĘDZINY, ul. Partyzantów 48

Łędziny, dnia 25. września 2023 roku.