

**Regulamin odpłatnego przejmowania urządzeń wodociągowych
i/lub kanalizacyjnych przez „Zielonogórskie Wodociągi i Kanalizację” Sp. z o.o.
w Zielonej Górze**

Mając na uwadze art. 49 § 2 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks Cywilny (Dz. U. Nr 16, poz. 93 z późniejszymi zmianami), wprowadza się:

**Regulamin odpłatnego przejmowania urządzeń wodociągowych
i/lub kanalizacyjnych przez „Zielonogórskie Wodociągi i Kanalizację” Sp. z o.o.
w Zielonej Górze zwane w dalszej części Spółką**

§ 1. 1. Niniejszy Regulamin określa zasady odpłatnego przejmowania przez Spółkę urządzeń wodociągowych i/lub kanalizacyjnych od uprawnionych podmiotów na terenie Miasta Zielona Góra i miejscowości Wilkanowo w Gminie Świdnica, które zostaną połączone z siecią wodociągową i/lub kanalizacyjną Spółki oraz, za pośrednictwem których realizowana jest dostawa wody i/lub odprowadzanie ścieków.

2. Odpłatne przejmowanie urządzeń wodociągowych i/lub kanalizacyjnych może oznaczać przeniesienie własności na podstawie umowy przejęcia za wynagrodzeniem lub przekazanie tychże urządzeń Spółce na podstawie umowy o charakterze zobowiązaniowym (dzierżawy) lub umowy o charakterze ograniczonego prawa rzeczowego (użytkowania).

3. Odpłatne przejmowanie urządzeń wodociągowych i/lub kanalizacyjnych nie obejmuje przyłączy wodociągowych i/lub kanalizacyjnych, które stanowią własność osoby, która je wybudowała w myśl art. 15. ust. 2 ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków bądź, która jest ich właścicielem na podstawie umowy nabycia.

§ 2. Użyte w regulaminie określenia oznaczają:

- 1)** uprawniony podmiot – osoba fizyczna, osoba prawna lub jednostka organizacyjna nie posiadająca osobowości prawnej, nie będąca Jednostką Samorządu Terytorialnego (JST), ani przedsiębiorstwem wodociągowo-kanalizacyjnym, ani spółką wodną, która jest właścicielem urządzenia wodociągowego i/lub kanalizacyjnego;
- 2)** wniosek – wniosek o odpłatne przejęcie urządzeń wodociągowych i/lub kanalizacyjnych;
- 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 oraz urządzenia podczyszczające i oczyszczające ścieki oraz przepompownie ścieków;

- 5) przyłącze wodociągowe - odcinek przewodu łączącego sieć wodociągową z wewnętrzną instalacją wodociągową w nieruchomości odbiorcy usług wraz z zaworem za wodomierzem głównym;
- 6) 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;
- 7) refundacja (odpłatne przejęcie urządzeń wodociągowych i/lub kanalizacyjnych) – zawarcie umowy cywilnoprawnej, w wyniku, której Spółka nabywa tytuł własności lub tytuł do korzystania i czerpania pożytków z urządzeń wodociągowych i/lub kanalizacyjnych;
- 8) instalacja wodociągowa – wewnętrzna instalacja wodociągowa znajdująca się w nieruchomości odbiorcy do przyłącza wodociągowego, będąca jego własnością;
- 9) instalacja kanalizacyjna – wewnętrzna instalacja kanalizacyjna znajdująca się w nieruchomości odbiorcy do przyłącza kanalizacyjnego, będąca jego własnością;
- 10) metoda dochodowa – wylicza zaktualizowaną na moment wyceny sumę przewidywanych dochodów, tzn.: oznacza analizę opłacalności, która ma w założeniu dać odpowiedź, jaka jest maksymalna, graniczna wartość wykupu urządzenia wodociągowego i/lub kanalizacyjnego, pozwalająca przy osiągniętych przychodach i ponoszonych kosztach osiągnąć Net Present Value (NPV) na poziomie „0” w zdefiniowanym okresie; wartość wykupu traktowana jest jako zmienna decyzyjna, określona na podstawie wyników analizy efektywności finansowej;
- 11) służebność przesyłu - jest służebnością pozwalającą na umożliwienie prawnego uregulowania dostępu do cudzych nieruchomości, na której posadowione są urządzenia, o których mowa w art. 49 § 1 kodeksu cywilnego (są to urządzenia służące do doprowadzania lub odprowadzania płynów, pary, gazu, energii elektrycznej oraz inne urządzenia podobne), przedsiębiorca przesyłowy może korzystać z nieruchomości, na której posadowione są urządzenia przesyłowe w zakresie niezbędnym dla zapewnienia prawidłowego funkcjonowania tychże urządzeń;
- 12) przewidywany okres użytkowania urządzeń wodociągowych i/lub kanalizacyjnych – jest to przedział czasu odpowiadający liczbie lat, w których urządzenie będzie eksploatowane i nie będzie wymagało ponoszenia znaczących nakładów odtworzeniowych; okres ten określa się stosując przyjęte przez Spółkę stawki amortyzacyjne przy uwzględnieniu wieku urządzeń w dniu dokonywania wyceny. Przewidywany okres użytkowania urządzeń wodociągowych i/lub kanalizacyjnych można obliczyć niniejszą formułą: $1/\text{stawka rocznej amortyzacji w \%} - \text{wiek urządzenia w dniu wyceny [w latach]}$.

§ 3. 1. Procedurę odpłatnego przejęcia urządzeń wodociągowych i/lub kanalizacyjnych rozpoczyna uprawniony podmiot, składając w siedzibie Spółki wypełniony wniosek o zawarcie umowy odpłatnego przejęcia urządzeń wodociągowych i/lub kanalizacyjnych.

2. Jeżeli wniosek składa kilku współwłaścicieli urządzenia wodociągowego i/lub kanalizacyjnego, do wniosku może zostać załączone pełnomocnictwo, wskazujące osobę, która będzie reprezentować uprawnione podmioty w procedurze odpłatnego przejęcia urządzeń wodociągowych i/lub kanalizacyjnych.

3. Szczegółowych informacji dotyczących zasad i sposobu składania wniosków o odpłatne przejęcie urządzeń wodociągowych i/lub kanalizacyjnych udzielane będą w Wydziale Rozwoju.

4. Wniosek należy złożyć osobiście w siedzibie „Zielonogórskich Wodociągów i Kanalizacji” Sp. z o.o. w Zielonej Górze lub drogą pocztową lub drogą elektroniczną podpisem kwalifikowanym.

5. Do wniosku należy załączyć wszystkie wymagane dokumenty określone we wzorze wniosku o zawarcie umowy odpłatnego przejęcia urządzeń wodociągowych i/lub kanalizacyjnych znajdującym się na stronie www.zwik.zgora.pl w zakładce dla klientów, druki do pobrania.

6. Spółka może wezwać uprawniony podmiot do uzupełnienia brakujących danych lub o dostarczenie innych nie wskazanych we wniosku o zawarcie umowy odpłatnego przejęcia urządzeń wodociągowych i/lub kanalizacyjnych w terminie do 30 dni roboczych od dnia wpływu wniosku.

§ 4. 1. Wnioski będą rozpatrywane według kolejności ich wpływu zgodnie z § 3. 4. lub wpływem dokumentów, o których mowa w § 3. 6.

2. Wnioski rozpatruje Zarząd w terminie nie dłuższym niż 40 dni roboczych od daty wpływu kompletnego wniosku.

3. Skreślony.

4. Ostateczna wartość przejęcia za wynagrodzeniem urządzenia wodociągowego i/lub kanalizacyjnego wskazana w zatwierdzonym przez Zarząd arkuszu oceny wniosku przyjmowana jest na podstawie metody dochodowej. W przypadku, gdy wartość dochodowa przewyższa wartość z kosztorysu powykonawczego jako ostateczną wartość przejęcia za wynagrodzeniem urządzenia przyjmowana jest wartość z kosztorysu powykonawczego.

5. Wartość czynszu dzierżawnego/opłaty za użytkowanie jest obliczana na takim poziomie, aby suma wartości bieżących czynszu dzierżawnego/opłaty za użytkowanie liczona dla przewidywanego okresu użytkowania urządzenia równała się wartości wyceny dochodowej urządzenia. W procesie dyskontowania wykorzystana jest stopa dyskontowa na poziomie stopy dla inwestycji wolnych od ryzyka.

6. Przed podpisaniem umowy cywilno-prawnej uprawniony podmiot i Spółka mogą negocjować ostateczną wartość przejęcia za wynagrodzeniem urządzeń wodociągowych i/lub kanalizacyjnych lub czynszu dzierżawnego lub opłaty za użytkowanie.

7. Ostateczna wartość przejęcia za wynagrodzeniem urządzeń wodociągowych i/lub kanalizacyjnych lub czynszu dzierżawnego lub opłaty za użytkowanie dla osoby fizycznej nie prowadzącej działalności gospodarczej przyjęta na podstawie np.: kosztorysu powykonawczego jest wartością brutto, uwzględniającą poniesiony przez osobę fizyczną podatek od towarów i usług. W pozostałych przypadkach obejmujących osoby fizyczne, prawne lub jednostki organizacyjne nie posiadające osobowości prawnej posiadające status czynnego podatnika podatku VAT ostateczna wartość przejęcia za wynagrodzeniem urządzeń wodociągowych i/lub kanalizacyjnych lub czynszu dzierżawnego lub opłaty za użytkowanie jest wartością netto. Ostateczna wartość przejęcia za wynagrodzeniem urządzeń wodociągowych i/lub kanalizacyjnych lub czynszu dzierżawnego lub opłaty za użytkowanie dla osoby fizycznej nie prowadzącej działalności gospodarczej przyjęta na podstawie metody

dochodowej jest wartością brutto, dla pozostałych podmiotów posiadających status czynnego podatnika podatku VAT jest wartością netto.

8. Po zakończeniu negocjacji, o których mowa w § 4. 6 Spółka przygotowuje ostateczny kształt umowy odpłatnego przejęcia urządzeń wodociągowych i/lub kanalizacyjnych, który zostanie przekazany uprawnionemu podmiotowi do podpisu. Podpisanie umowy ze strony Spółki nastąpi nie później niż 20 dni od dnia podpisania umowy przez uprawniony podmiot.

§ 5. 1. Umowa odpłatnego przejęcia urządzeń wodociągowych i/lub kanalizacyjnych powinna określać co najmniej:

- datę i miejsce zawarcia umowy,
- strony umowy,
- w przypadku osoby fizycznej: adres zamieszkania, PESEL, NIP, rok urodzenia, przynależność do Urzędu Skarbowego,
- okres, na jaki zawierana jest umowa w przypadku umowy dzierżawy i użytkowania,
- techniczny opis urządzenia wodociągowego i/lub kanalizacyjnego,
- ostateczną wartość przejęcia za wynagrodzeniem lub miesięczną/kwartalną/roczną wartość czynszu dzierżawnego/opłaty za użytkowanie,
- metodykę obliczenia wynagrodzenia dla uprawnionego podmiotu,
- oświadczenie uprawnionego podmiotu, że niniejsza umowa wyczerpuje roszczenia uprawnionego podmiotu w stosunku do Spółki wynikające z zapisów art. 49 ust. § 2 kodeksu cywilnego,
- oświadczenie uprawnionego podmiotu przenoszące posiadane uprawnienia z tytułu rękojmi i gwarancji udzielone przez Wykonawcę tychże urządzeń wodociągowych i/lub kanalizacyjnych¹.

2. Dodatkowo w umowie przejęcia za wynagrodzeniem uprawniony podmiot zobowiąże się do ustanowienia służebności przesyłu² na rzecz Spółki w terminie nie dłuższym niż 5 dni od daty podpisania umowy odpłatnego przejęcia urządzeń wodociągowych i/lub kanalizacyjnych na zasadach określonych w kodeksie cywilnym. Umowa przyłączeniowa może określać inny termin ustanowienia służebności przesyłu. Treść służebności przesyłu oraz zakres jej stosowania ustalają zapisy umowy przyłączeniowej.

3. Wynagrodzenie za ustanowienie służebności przesyłu na czas nieoznaczony (w przypadku ustanowienia przez uprawniony podmiot odpłatnej służebności przesyłu), ustali każdorazowo indywidualnie rzeczoznawca majątkowy na wniosek uprawnionego podmiotu, z uwzględnieniem następujących elementów:

- szkód poniesionych przez właściciela nieruchomości (brak możliwości zabudowy i czerpania z przedmiotowej nieruchomości pożytków) na skutek wybudowania na nieruchomości urządzeń przesyłowych,
- zakresu ograniczeń własności nieruchomości i powodowanych uciążliwości (tj. rozmiar, rodzaj, położenie, właściwości i sposób eksploatacji urządzeń przesyłowych,
- rodzaju, przeznaczenia i powierzchni nieruchomości należącej do właściciela nieruchomości,

¹ Dotyczy nowo wybudowanych urządzeń wodociągowych i/lub kanalizacyjnych

² Dotyczy sytuacji, kiedy przejmowane urządzenie wodociągowe i/lub kanalizacyjne przebiega przez grunty nie będące własnością JST

- niemożności korzystania z nieruchomości, na której posadowiono urządzenia przesyłowe w sposób zgodny z jej społeczno – gospodarczym przeznaczeniem,
- przeznaczenia nieruchomości, zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego
- konieczności zachowania stref ochronnych wyłączonych spod zabudowy wskutek wybudowania urządzeń przesyłowych,
- ograniczenia zdolności inwestycyjnych na nieruchomości,
- obniżenia jakości, funkcjonalności i wartości nieruchomości gruntowych, na których posadowiono urządzenia przesyłowe.

4. W przypadku zawarcia umowy przejęcia za wynagrodzeniem, przeniesienie własności urządzeń wodociągowych i/lub kanalizacyjnych następuje w terminie określonym w umowie.

§ 6. Wydanie urządzeń wodociągowych i/lub kanalizacyjnych nastąpi na podstawie protokołu/-ów zdawczo-odbiorczego/-ych podpisanego/-ych przez uprawniony podmiot i Spółkę (zgodnie ze wzorem znajdującym się na stronie www.zwik.zgora.pl w zakładce dla klientów, druki do pobrania), w terminie określonym w umowie przejęcia za wynagrodzeniem, dzierżawy lub użytkowania.

§ 7. 1. Jeśli ostateczna wartość przejęcia za wynagrodzeniem brutto urządzenia wodociągowego i/lub kanalizacyjnego będzie wyższa niż 30 000,00 PLN, zapłata zobowiązania przez Spółkę z tytułu zawartej umowy przejęcia za wynagrodzeniem urządzenia wodociągowego i/lub kanalizacyjnego może być rozłożona na raty. W takich przypadkach, płatności będą realizowane zgodnie z harmonogramem ustalonym w umowie.

§ 7. 2. Jeśli ostateczna wartość przejęcia za wynagrodzeniem brutto urządzenia wodociągowego i/lub kanalizacyjnego będzie równa lub niższa niż 30 000,00 PLN zapłata zobowiązania przez Spółkę z tytułu zawartej umowy przejęcia za wynagrodzeniem urządzenia wodociągowego i/lub kanalizacyjnego nastąpi jednorazowo na wskazany rachunek uprawnionego podmiotu.

§ 7. 3. Zapłata czynszu dzierżawnego przez Spółkę z tytułu zawartej umowy dzierżawy urządzenia wodociągowego i/lub kanalizacyjnego będzie realizowana w ujęciu miesięcznym lub kwartalnym lub rocznym z dołu na wskazany rachunek uprawnionego podmiotu. Płatność będzie realizowana w przypadku płatności miesięcznej do 10 dnia następnego miesiąca, w przypadku płatności kwartalnej do 10 dnia pierwszego miesiąca następnego kwartału, w przypadku płatności rocznej do 10 dnia pierwszego miesiąca następnego roku.

§ 7. 4. Osoba fizyczna z tytułu źródła przychodu, o którym mowa w art. 10 ust. 1 pkt. 6 i 8 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych zobowiązana jest do zapłaty podatku na zasadach określonych w ustawie o podatku dochodowym od osób fizycznych, z tym, że zgodnie z zapisami art. 42 c tejże ustawy informację według ustalonego wzoru o wysokości przychodów osoby fizycznej sporządza Spółka i dostarcza osobie fizycznej i Urzędowi Skarbowemu, właściwemu według miejsca zamieszkania osoby fizycznej.

§ 7. 5. Jeżeli uprawniony podmiot zalega względem Spółki za usługi w zakresie zbiorowego dostarczania wody i/lub zbiorowego odprowadzania ścieków, z zapłaty, o której mowa w § 7. 1-3 zostanie potrącona zaległa należność za usługi w zakresie zbiorowego dostarczania wody i/lub zbiorowego odprowadzania ścieków.

§ 8. Wnioski złożone przed dniem wejścia w życie Regulaminu odpłatnego przejmowania urządzeń wodociągowych i/lub kanalizacyjnych zostaną rozpatrzone zgodnie z zapisami niniejszego regulaminu, z tym, że datą wpływu tychże wniosków będzie data wejścia w życie Regulaminu.

§ 9. Regulamin odpłatnego przejmowania urządzeń wodociągowych i/lub kanalizacyjnych wchodzi w życie z dniem 16 stycznia 2012 roku.