



Załącznik nr 1 do Regulaminu odpłatnego nabywania urządzeń wodociągowych lub kanalizacyjnych przez

**Chorzowsko-Świętochłowickie Przedsiębiorstwo
Wodociągów i Kanalizacji Spółka z o.o.**

Algorytm

ALGORYTM OKREŚLANIA WYNAGRODZENIA Z TYTUŁU NABYCIA NA WŁASNOŚĆ URZĄDZEŃ WODOCIĄGOWYCH LUB URZĄDZEŃ KANALIZACYJNYCH NA TERENIE PROWADZENIA DZIAŁALNOŚCI W ZAKRESIE ZBIOROWEGO ZAOPATRZENIA W WODĘ I ZBIOROWEGO ODPROWADZANIA ŚCIEKÓW PRZEZ CHORZOWSKO-ŚWIĘTOCHŁOWICKIEGO PRZEDSIĘBIORSTWA WODOCIĄGÓW I KANALIZACJI SP. Z O.O., OD OSÓB FIZYCZNYCH, OSÓB PRAWNYCH ALBO JEDNOSTEK ORGANIZACYJNYCH NIEPOSIADAJĄCYCH OSOBOWOŚCI PRAWNEJ, KTÓRE WYBUDOWAŁY TE URZĄDZENIA Z WŁASNYCH ŚRODKÓW I SĄ ICH WŁAŚCICIELAMI

Na podstawie art. 49 § 2 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964r. Kodeks cywilny (t. j. Dz. U. z 2023, poz. 1610), cyt. „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”.

Przekazywana sieć wodociągowa lub kanalizacyjna powinna odpowiadać warunkom technicznym określonym w odrębnych przepisach.

Kierując się racjonalnością ekonomiczną, ChŚPWik Sp. z o.o. stosują zobiektywizowaną procedurę wyceny wartości sieci wodociągowych lub kanalizacyjnych **metodą dochodową**. Metoda ta ma na celu oszacowanie wartości odpłatnego przejęcia urządzeń zapewniającej ekonomiczną opłacalność eksploatacji.

Prezentowany poniżej algorytm określania wartości zewnętrznych sieci wodociągowych lub kanalizacyjnych położonych na terenie działania ChŚPWik Sp. z o.o. opracowany został w podejściu dochodowym, metodą inwestycyjną oraz techniką kapitalizacji prostej. Podstawę do obliczeń stanowią wartości czynszów dzierżawnych sieci zaczerpnięte z umów dzierżawy sieci lub w przypadku braku takich danych, na podstawie informacji zawartych w branżowej literaturze przedmiotu, które powiązane zostały bezpośrednio z wartością odtworzeniową tychże sieci.

Przy zastosowaniu metody dochodowej wartość sieci wodociągowej lub kanalizacyjnej można zapisać następującym wzorem:

$$W_{op} = jwo \times sczdz \times wkp \times A \times B \times Ls$$

gdzie:

W_{op} - ostateczna wartość sieci wodociągowej lub kanalizacyjnej wybudowanej ze środków własnych przez inwestora do odpłatnego przejęcia przez Chorzowsko-Świętochłowickie Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o.o.

jwo - jednostkowa wartość odtworzeniowa sieci wodociągowej lub kanalizacyjnej wyliczona w oparciu o:

- „Biuletyn cen obiektów budowlanych BCO” opracowany przez firmę SEKOCENBUD Sp. z o.o.,
- Wartość kosztorysowa inwestycji (WKI) – wskaźniki cenowe opracowane przez firmę SEKOCENBUD Sp. z o.o.,
- Dane rynkowe.

przy czym wartość ta zwiększona została o koszty dodatkowe poniesione przez inwestorów o 7 %, wynikające z tytułu m. in. opłat za pozwolenia, uzgodnienia, projekty budowlano - wykonawcze oraz nadzór i odbiór techniczny/końcowy danej inwestycji [zł]

Jednostkowa wartość odtworzeniowa sieci wodociągowej lub kanalizacyjnej w cenie 1 mb zawiera:

- w przypadku wodociągu: montaż niezbędnej armatury, w tym zasuw i hydrantów
- w przypadku kanalizacji: montaż 3 studni kanalizacyjnych na długości 100 m o średnicach dostosowanych do wymogów Chorzowsko-Świętochłowickiego Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o.o.

Tabela 1

L. p.	Rodzaj sieci	Materiał	Średnica [mm]	Wartość
				[zł netto/mb] (jwo)
1	wodociąg	PE 100 SDR 11 PN 16	40	273,00
2	wodociąg	PE 100 RC SDR 11 PN 16	40	279,00
3	wodociąg	PE 100 SDR 11 PN 16	63	431,00
4	wodociąg	PE 100 RC SDR 11 PN 16	63	438,00
5	wodociąg	PE 100 SDR 11 PN 16	90	616,00
6	wodociąg	PE 100 RC SDR 11 PN 16	90	627,00
7	wodociąg	PE 100 SDR 11 PN 16	110	753,00
8	wodociąg	PE 100 RC SDR 11 PN 16	110	767,00
9	wodociąg	PE 100 SDR 11 PN 16	125	856,00
10	wodociąg	PE 100 RC SDR 11 PN 16	125	871,00
11	wodociąg	PE 100 SDR 11 PN 16	160	1 095,00
12	wodociąg	PE 100 SDR 11 PN 16	160	1 114,00
13	wodociąg	PE 100 SDR 11 PN 16	225	1 540,00
14	wodociąg	PE 100 SDR 11 PN 16	225	1 567,00
15	wodociąg	PE 100 SDR 11 PN 16	315	2 157,00
16	wodociąg	PE 100 RC SDR 11 PN 16	315	2 196,00
17	kanalizacja	PCV lite SN 8	160	798,00
18	kanalizacja	PCV lite SN 8	200	997,00
19	kanalizacja	PCV lite SN 8	250	1 147,00
20	kanalizacja	PCV lite SN 8	315	1 376,00
21	kanalizacja	PCV lite SN 8	400	1 835,00
22	kanalizacja	PCV lite SN 8	500	4 208,00
23	kanalizacja	PE 100 SDR 11 PN 16 (przewód tłoczny)	90	340,00

24	kanalizacja	PE 100 SDR 11 PN 16 (przewód tłoczny)	110	416,00
25	kanalizacja	PE 100 SDR 11 PN 16 (przewód tłoczny)	160	562,00
26	studnia kanalizacyjna	z kręgów betonowych	1000	7 038,00
27	studnia kanalizacyjna	z kręgów betonowych	1200	8 445,00
28	studnia kanalizacyjna	z tworzyw sztucznych	425	2 687,00
29	studnia kanalizacyjna	z tworzyw sztucznych	600	4 031,00
30	studnia kanalizacyjna	z tworzyw sztucznych	1000	6 719,00

Poszczególne wartości przewodów będą uzupełniane przez Spółkę w miarę potrzeb o kolejne średnice i aktualizowane raz w roku (częściej w przypadku zmiany cen powyżej 5,00 %).

sczdz - procentowa stawka czynszu dzierżawnego, wyznaczana z rzeczywistych danych zaczerpniętych z umów dzierżawy sieci lub w przypadku braku takich danych, na podstawie informacji zawartych w branżowej literaturze przedmiotu, aktualizowana przez Spółkę raz w roku [%]; stawka czynszu dzierżawnego wynosi **5,50 %**

wkp - współczynnik kapitalizacji prostej, wyznaczany na podstawie kosztu kapitału zewnętrznego ponoszonego przez Spółkę, aktualizowany przez Spółkę raz w roku; wartość współczynnika wynosi **13,62**

A - współczynnik wieku przejmowanej sieci wodociągowej lub kanalizacyjnej, który z założenia oddaje m. in. stopień zużycia technicznego oraz funkcjonalnego przewodu, z zaznaczeniem, że wiek danej sieci określa się od daty jej odbioru technicznego do dnia obliczeń

Tabela 2

B - współczynnik wykorzystania przejmowanej sieci wodociągowej lub kanalizacyjnej określany jako stosunek ilości wody zużytej (sprzedanej) przepływającej przez daną sieć o konkretnej długości w roku obrachunkowym, do tej samej wielkości wyliczonej jako średnia dla całej Spółki

Współczynnik wieku urządzenia wodociągowego(A)		Współczynnik wieku urządzenia kanalizacyjnego(A)	
wiek [lata]	wartość współczynnika	wiek [lata]	wartość współczynnika
wiek ≤ 2	1	wiek ≤ 2	1
2 < wiek ≤ 5	0,9	2 < wiek ≤ 5	0,9

5 < wiek ≤ 10	0,8	5 < wiek ≤ 10	0,75
10 < wiek ≤ 20	0,7	10 < wiek ≤ 25	0,6
wiek > 20	0,6	wiek > 25	0,5

Tabela 3

Współczynnik wykorzystania urządzenia wodociągowego(B)		Współczynnik wykorzystania urządzenia kanalizacyjnego(B)	
przepływ sprzedanej wody na 1 mb sieci [m ³ /mb x rok]	wartość współczynnika	przepływ odebranych ścieków na 1 mb sieci [m ³ /mb x rok]	wartość współczynnika
przepływ ≥ 25	1,20	przepływ ≥ 25	1,20
16 ≤ przepływ < 25	1,10	15 ≤ przepływ < 25	1,10
13 ≤ przepływ < 16	1,00	12 ≤ przepływ < 15	1,00
11 ≤ przepływ < 13	0,95	11 ≤ przepływ < 12	0,95
9 ≤ przepływ < 11	0,90	9 ≤ przepływ < 11	0,90
7 ≤ przepływ < 9	0,85	7 ≤ przepływ < 9	0,85
5 ≤ przepływ < 7	0,80	5 ≤ przepływ < 7	0,80
przepływ < 5	0,75	przepływ < 5	0,75

L_s - długość przejmowanej sieci wodociągowej lub kanalizacyjnej [m]

Uwaga:

W przypadku konieczności budowy tłoczni, przepompowni ścieków, hydroforowni wody lub innych urządzeń niezbędnych do prawidłowej eksploatacji sieci kanalizacyjnej i wodociągowej, wartość wykupu tego typu obiektów wyliczana będzie według analogicznych zasad, jak w przypadku sieci wodociągowej lub kanalizacyjnej, przy wykorzystaniu następującego wzoru:

$$W_{op} = jwo \times sczdz \times wkp \times A \times B$$

przy czym:

jwo - wartość wyliczana indywidualnie dla tłoczni, przepompowni ścieków, hydroforowni wody lub innych urządzeń niezbędnych do prawidłowej eksploatacji sieci kanalizacyjnej i wodociągowej na podstawie przygotowanego przez inwestora kosztorysu powykonawczego, określającego koszt budowy danego urządzenia, zweryfikowanego przez Chorzowsko-Świętochłowickie

Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o.o.

scdz - procentowa stawka czynszu dzierżawnego, wyznaczana z rzeczywistych danych zaczerpniętych z umów dzierżawy sieci lub w przypadku braku takich danych, na podstawie informacji zawartych w branżowej literaturze przedmiotu, aktualizowana przez Spółkę raz w roku [%]; stawka czynszu dzierżawnego wynosi **5,50 %**

wkp - współczynnik kapitalizacji prostej, wyznaczany na podstawie kosztu kapitału zewnętrznego ponoszonego przez Spółkę, aktualizowany przez Spółkę raz w roku; wartość współczynnika wynosi **13,62**

A - współczynnik wieku przejmowanej tłoczni, przepompowni ścieków lub innych urządzeń niezbędnych do prawidłowej eksploatacji sieci kanalizacyjnej (wg tabeli 2)

B - współczynnik wykorzystania przejmowanej tłoczni, przepompowni ścieków lub innych urządzeń niezbędnych do prawidłowej eksploatacji sieci kanalizacyjnej (wg tabeli 3)