

Zarządzenie nr 4/2013

Prezesa Zarządu Zakładu Usług Komunalnych Sp. z o.o. w Kielczowie
z dnia 21-03-2013 roku

w sprawie obliczania wartości sieci wodociagowych i kanalizacyjnych.

W związku z art. 31 ust. 1 Ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (Dz. U. Nr 72 poz. 747 z późniejszymi zmianami) Zarząd Spółki Zakład Usług Komunalnych Sp. z o.o. w Kielczowie postanawia:

§1

Wprowadza się do stosowania w ZUK Sp. z o.o. zmodyfikowany Aneks z dnia 15-03-2013 „*Model wyceny wartości godziwej zewnętrznych sieci wodociagowych i zewnętrznych sieci kanalizacji sanitarnych położonych na terenie Gminy Długoleka, nie objętych wieloletnim planem rozwoju i modernizacji sieci, opracowanym przez ZUK Sp. z o.o.*” służący do obliczania wartości sieci wodociagowych i kanalizacji sanitarnych przy dokonywaniu czynności związanych z przekazywaniem sieci na rzecz ZUK Sp. z o.o. przez Inwestorów oraz do wprowadzania przekazanych sieci na środki trwałe, stanowiące majątek Spółki.

§ 2

Za prawidłową realizację czynności związanych z obliczaniem wartości godziwej sieci wodociagowych i kanalizacji sanitarnych, zgodnie z Modelem, określonym w §1 odpowiedzialni są kierownicy działów organizacyjnych, stosownie do zakresu ich działania wynikającego ze Schematu Organizacyjnego.

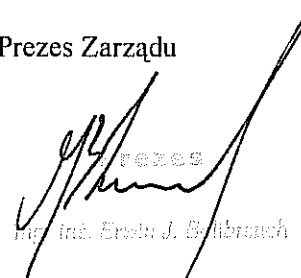
§3

Nadzór nad realizacją niniejszego Zarządzenia sprawuje Zarząd Spółki.

§ 4

Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

Prezes Zarządu



mgr inż. Erwin J. S. Librach

ZAKŁAD USŁUG KOMUNALNYCH
Spółka z o.o.
55-093 Kielczów, ul. Wilezyńska 14
tel 071-390-00-56
fax 071-390-01-61

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

Zakład Usług Komunalnych sp. z o.o.
55-093 KIEŁCZÓW
ul. Wilczycka 14

ANEXS

do algorytmu wyceny zewnętrznych sieci wodociagowych i kanalizacyjnych, nie objętych wieloletnim planem rozwoju i modernizacji.

Na podstawie przeprowadzonej analizy własnej, w której uwzględniono szereg praktycznych wniosków wynikających ze stosowania algorytmu w różnych warunkach i różnych regionach kraju oraz informacji uzyskanych od Was, w tym cennika na rok 2013, wprowadzonego Zarządzeniem nr 8/2012 z dnia 31. grudnia 2012 Prezesa Zarządu ZUK Kielczów, podajemy (tablice 1-4) sugerowane przez nas wartości parametrów do stosowania w roku 2013 podczas obliczeń wartości przejmowanych sieci wodociagowych i kanalizacyjnych.

Współczynnik kapitalizacji wyliczono przyjmując: oprocentowanie długoterminowych (10-letnich) obligacji Skarbu Państwa EDO 0323 dostępnych na rynku od 1. marca 2013 roku (List emisyjny 12/2013 Ministra Finansów z 22. lutego 2013 roku), które wynosi w pierwszym okresie obliczeniowym 5,00%; średni wskaźnik inflacji w za ostatnie trzy miesiące – na podstawie oficjalnych danych statystycznych – na poziomie 3,90%. Pozostałe parametry do wyliczania współczynnika kapitalizacji pozostały bez zmian.

Ponadto na podstawie analizy uzyskanych w ostatnim półroczu danych rzeczywistych dotyczących wysokości procentowych stawek czynszów dzierżawnych oraz wniosków z praktycznych zastosowań algorytmu sugerujemy podwyższenie stawki czynszu dzierżawnego do poziomu 3 – 4,5%.

W celu wprowadzenia nowych wartości do systemu wystarczy wykonać jakiegokolwiek obliczenia, wprowadzając w odpowiednich polach dialogowych owe wartości. Zostaną one przez system zapamiętane i w każdym kolejnych obliczeniach nowe wartości 11,22 i 3,00% będą wyświetlane w polu edycji jako wartości domyślne.

W celu aktualizacji współczynników wykorzystania sieci należy uruchomić procedurę „Zmiana parametrów wykorzystania sieci” i wprowadzić nowe przedziały oraz nowe wartości współczynników osobno dla wodociągów i osobno dla kanalizacji.

W celu aktualizacji współczynników wieku sieci należy uruchomić procedurę „Zmiana parametrów wieku sieci” i wprowadzić nowe przedziały oraz nowe wartości osobno dla sieci wodociagowych i osobno dla kanalizacji. Nowe zakresy i nowe wartości współczynników wynikają ze wspomnianych wyżej analiz oraz otrzymanych od Was danych, na podstawie których zostały wyznaczone średnie wartości obciążenia jednostkowego poszczególnych sieci.

Średnie wartości obciążenia jednostkowego sieci wynoszą:

dla sieci wodociagowych: 4,27	$m^3/mb*rok$;
dla sieci kanalizacyjnych: 3,53	$m^3/mb*rok$.

Jednostkowe wartości odtworzeniowe poszczególnych rodzajów sieci wodociagowych skorygowaliśmy zgodnie z Waszymi życzeniami, przyjmując je bezpośrednio z cytowanego wyżej Waszego cennika zakładowego. Jest to jak najbardziej dopuszczalna „norma zakładowa”. Mamy jednak obowiązek wskazać, że ze względu na dość niskie ich wartości, obejmują one najprawdopodobniej jedynie koszty wykonawstwa sieci wraz z materiałami, według stawek obowiązujących w Waszej firmie. Tymczasem metodologia obliczeń przyjęta w algorytmie do obliczeń wartości przejmowanych sieci narzuca uwzględnienie całości kosztów ponoszonych przez inwestorów (poza narzutami kosztów materiałowych i wykonawstwa, podatków, kosztów projektów, opłat wynikających z miejscowego prawa, m.in. opisane w Waszym cenniku koszty uzgodnień, zatwierdzeń projektów, odbiorów czy przyłączeń).



A do stwierdzenia, że w znaczący sposób podwyższają one jednostkową wartość odtworzeniową sieci, wystarczy pobieżne zsumowanie obowiązkowych kosztów jakie musi ponieść każdy inwestor prywatny, bądź developer na Waszą rzecz. Jednostkową wartość odtworzeniową sieci szczególnie podwyższają owe koszty stałe w przypadku sieci krótkich np. kilkudziesięciometrowych. W skrajnych przypadkach nawet o kilkadziesiąt złotych na metrze bieżącym sieci. Uprzejmie zatem prosimy o zweryfikowanie Waszych stawek budowy nowych sieci przyjmowanych jako podstawa do obliczenia wartości sieci przyjmowanych od inwestorów. Jeżeli opisane wyżej koszty stałe nie były w nich uwzględnione prosimy o skorygowanie wartości odtworzeniowych z tablicy 2 dla sieci wodociągowych, bowiem ich zaniżenie może skutkować poważnymi konfliktami z inwestorami.

Powyższe nie dotyczy sieci kanalizacyjnych, dla których wartości odtworzeniowe są efektem analizy własnej, której punktem wyjścia były cenniki Bistyp-Consulting 2012, Sekocenbud BCO IV kwartał 2012 rok zeszyt nr 70/2012 (1396) oraz średnie stawki narzutów, kosztów robocizny i zaopatrzenia materiałowego (w rozbiciu na poszczególne województwa). Wyjaśniamy, że ceny uśredniono, przyjmując dla poszczególnych typoszeregów sieci (PVC, PE) jednakowe grupy robót i jednakowe stawki cenowe dla nich, pomijając np. indywidualne nakłady poniesione na dodatkowe roboty oraz przyjmując jednakowe ilości armatury, tj. studnie rewizyjne, zasuwki itd. Do tych cen zostały doliczone dodatkowe koszty inwestycyjne (nie uwzględniane w wartościach odtworzeniowych katalogów typu Sekocenbud i innych) obejmujące m.in. opłaty za pozwolenia, uzgodnienia, projekty, opłaty miejscowe itd. w wysokości minimum 7%.

Informujemy ponadto, że do zmodernizowanej wersji algorytmu wprowadziliśmy możliwość zastosowania dodatkowego współczynnika uwzględniającego stopień trudności wykonania przyjmowanych sieci. Współczynnik ten nazwaliśmy ogólnie – współczynnikiem urbanizacji terenu, w którym prowadzone były roboty związane z budową sieci.

Ponieważ jednostkowe wartości odtworzeniowe sieci obliczane były dla przeciętnych warunków robót, w przypadku wystąpienia takowych dla konkretnej, przyjmowanej przez Was sieci należy przyjąć neutralną wartość tego współczynnika tj. 1,00.

W przypadku ewidentnie trudniejszych warunków wykonawstwa (grunt trudny geologicznie, dodatkowe zabezpieczenia, przeszkody w postaci istniejącej infrastruktury itp.) współczynnik ten należy przyjmować jako większy od 1.00. Natomiast w przypadku budów prowadzonych w „dziewiczym” terenie, w dobrych warunkach gruntowych, zwłaszcza na terenach wiejskich czy podmiejskich, ze względu na łatwość prowadzenia robót i ich niższe koszty współczynnik ten powinien być przyjmowany poniżej wartości 1.00.

Nie istnieją – naszym zdaniem – żadne przeszkody formalne, aby stopień trudności robót, ergo i związany z tym wzrost lub spadek wartości przyjmowanej sieci, oceniał kompetentny pracownik (pracownicy) działu technicznego Waszej firmy.

W poniżej zaprezentowanych tablicach podajemy wartości wszystkich parametrów wymaganych do przeprowadzenia obliczeń wartości przyjmowanych sieci, przy czym informujemy, że wszystkie te parametry zostały już wprowadzone do systemu, który został załączony na płycie CD.

Ta nowsza wersja algorytmu jest po przekopiowaniu jej do dowolnego katalogu (warunek jak poprzednio: środowisko Windows 97, 2000NT, XP i wyższe wersje; Microsoft Office minimum 2003, tj. minimum MS Excel 5.0 i MS WORD 2.0) natychmiast gotowa do pracy, bez konieczności wykonywania jakichkolwiek dodatkowych czynności. Przy czym wszystkie wykonywane obliczenia gromadzone są w folderze „archiwum obliczeń” i można z tymi plikami robić dosłownie wszystko (edytować, kasować, przenosić do dowolnych folderów, zmieniać nazwy i Allach wie co jeszcze). Natomiast edycja szablonu wydruku, jest możliwa na zasadach standardowej edycji szablonu MS Excel tj. pliku .xlt.



Tablica 1

Lp.	Rodzaj parametru	Symbol	Wartość
1	Współczynnik kapitalizacji	W_k	11,22
2	Stawka czynszu dzierżawnego	S_{cz}	3,00%

Tablica 2

Lp.	Rodzaj sieci	Średnica [mm]	Wartość [zł/m]
1	Zewnętrzna sieć wodociągowa z rur PCV Ø90 mm	90	120
2	Zewnętrzna sieć wodociągowa z rur PCV Ø110 mm	110	130
3	Zewnętrzna sieć wodociągowa z rur PCV Ø160 mm	160	160
4	Zewnętrzna sieć wodociągowa z rur PCV Ø225 mm	225	230
5	Zewnętrzna sieć wodociągowa z rur PEHD Ø90 mm	90	130
6	Zewnętrzna sieć wodociągowa z rur PEHD Ø110 mm	110	140
7	Zewnętrzna sieć wodociągowa z rur PEHD Ø125 mm	125	150
8	Zewnętrzna sieć wodociągowa z rur PEHD Ø160 mm	160	180
9	Zewnętrzna sieć wodociągowa z rur PEHD Ø200 mm	200	220
10	Zewnętrzna sieć wodociągowa z rur PEHD Ø225 mm	225	250
11	Zewnętrzna sieć kanalizacyjna z rur PCV Ø160 mm	160	417
12	Zewnętrzna sieć kanalizacyjna z rur PCV Ø200 mm	200	576
13	Zewnętrzna sieć kanalizacyjna z rur PCV Ø250 mm	250	804
14	Zewnętrzna sieć kanalizacyjna z rur PCV Ø315 mm	315	1 076
15	Zewnętrzna sieć kanalizacyjna z rur PCV Ø400 mm	400	1 416
16	Zewnętrzna sieć kanalizacyjna z rur PE Ø063 mm	63	188
17	Zewnętrzna sieć kanalizacyjna z rur PE Ø075 mm	75	196
18	Zewnętrzna sieć kanalizacyjna z rur PE Ø090 mm	90	207
19	Zewnętrzna sieć kanalizacyjna z rur PE Ø110 mm	110	221
20	Zewnętrzna sieć kanalizacyjna z rur PE Ø125 mm	125	238
21	Zewnętrzna sieć kanalizacyjna z rur PE Ø140 mm	140	264



Tablica 2, cd.

Lp.	Rodzaj sieci	Średnica [mm]	Wartość [zł/m]
22	Zewnętrzna sieć kanalizacyjna z rur PE Ø160 mm	160	292
23	Zewnętrzna sieć kanalizacyjna z rur PE Ø200 mm	200	404
24	Zewnętrzna sieć kanalizacyjna z rur PE Ø225 mm	225	477
25	Zewnętrzna sieć kanalizacyjna z rur PE Ø250 mm	250	563

Tablica 3

Współczynniki wykorzystania sieci			
wodociągowych		kanalizacyjnych	
przepływ [m ³ /mb*rok]	wartość	przepływ [m ³ /mb*rok]	wartość
powyżej 7	1,20	powyżej 6	1,20
5 do 7	1,10	4 do 6	1,10
4 do 5	1,00	3 do 4	1,00
3,5 do 4	0,90	2,5 do 3	0,90
3 do 3,5	0,85	2 do 2,5	0,85
2,5 do 3	0,80	1,5 do 2	0,80
2 do 2,5	0,75	1 do 1,5	0,75
poniżej 2	0,70	poniżej 1	0,70
Średnia dla ZUK Kielczów w 2012 roku: 4,27		Średnia dla ZUK Kielczów w 2012 roku: 3,53	

Tablica 4

Współczynniki wieku sieci			
wodociągowych		kanalizacyjnych	
wiek	wartość	wiek	wartość
poniżej 2 lat	1,00	poniżej 2 lat	1,00
2 do 5 lat	0,90	2 do 5 lat	0,90
5 do 10 lat	0,80	5 do 10 lat	0,80
10 do 20 lat	0,65	10 do 25 lat	0,65
ponad 20 lat	0,50	ponad 25 lat	0,50

Jest rzeczą oczywistą, że wszystkie podane wyżej wartości parametrów są naszymi propozycjami i nie muszą być przez Was bezwzględnie zastosowane. Ewentualna ich korekta, leży w kompetencjach Zarządu i Rady Nadzorczej Waszej firmy.

Pozostajemy z szacunkiem:



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

