

Zarządzenie nr 1/2018

Prezesa Zarządu Zakładu Usług Komunalnych Sp. z o.o. w Kielczowie

z dnia 03-01-2018 roku

w sprawie ustalania odpowiedniego wynagrodzenia za przejęci sieci wodociagowych i kanalizacyjnych oraz wartości tych sieci jako środków trwałych.

W związku z art. 49 Kodeksu Cywilnego oraz 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 zarządza:

§1

Wprowadza się do stosowania w ZUK Sp. z o.o. zmodyfikowany Aneks z dnia 29-09-2017 r. (załącznik nr 1) *„Algorytm określania wynagrodzenia z tytułu nabycia na własność urządzeń wodociagowych i kanalizacyjnych, położonych na terenie działalności firmy Zakładu Usług Komunalnych sp. z o.o., z siedzibą w Kielczowie, a nieobjętych wieloletnim planem rozwoju i modernizacji; od osób fizycznych lub prawnych, które wybudowały te urządzenia z własnych środków i są ich właścicielami”* do *„Modelu 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 ustalenia odpowiedniego wynagrodzenia przy dokonywaniu przez zakład czynności związanych z nabywaniem sieci na rzecz ZUK Sp. z o.o. oraz do wprowadzania przekazanych sieci na środki trwałe stanowiące majątek Spółki.

§ 2

Zgodnie z zaleceniem autora zmodyfikowanego Modelu ustala się współczynnik urbanizacji terenu, stanowiący Załącznik nr 2 do niniejszego Zarządzenia.

§ 3

Za prawidłową realizację czynności określonych w §1 odpowiedzialni są kierownicy działów organizacyjnych, stosownie do zakresu ich działania wynikającego ze Schematu Organizacyjnego.

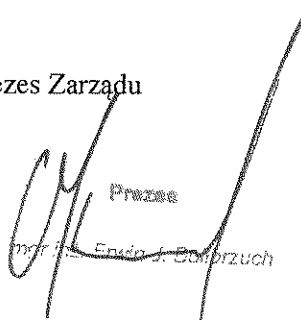
§ 4

Nadzór nad realizacją niniejszego Zarządzenia sprawuje Zarząd Spółki.

§ 5

Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

Prezes Zarządu


Prezes
mgr inż. Andrzej J. Bonbrzuch

„JJJ”
Jolanta Józefowicz
43-143 Lędziny
ul. Partyzantów 48
REGON 273 03 51 36
KONTO BANKOWE 19 1020 2528 0000 0402 0139 1762
tel. 600 287 287, 501 426 327

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

ANEKS

do algorytmu określania wynagrodzenia z tytułu nabycia na własność urządzeń wodociągowych i kanalizacyjnych, położonych na terenie działalności Zakładu Usług Komunalnych Sp. z o.o., z siedziba w Kielczowie, a nieobjętych wieloletnim planem rozwoju i modernizacji; od osób fizycznych lub prawnych, które wybudowały te urządzenia z własnych środków i są ich właścicielami.

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 Państwa, w tym obowiązującego cennika wprowadzonego Zarządzeniem nr 2/2015 Prezesa Zarządu ZUK Kielczów z dnia 6. lutego 2015, podajemy (tablice 1-4) sugerowane przez nas wartości parametrów do stosowania od września 2017 roku do obliczania wynagrodzenia z tytułu nabycia na własność urządzeń wodociągowych i kanalizacyjnych.

Współczynnik kapitalizacji oszacowano m.in. na podstawie: oprocentowania długoterminowych „bezpiecznych” (10-letnich) emerytalnych obligacji Skarbu Państwa EDO 0927 dostępnych na rynku od 1. września 2017 (List emisyjny Ministerstwa Rozwoju i Finansów nr 52/2017 z 23. sierpnia 2017 r.), których oprocentowanie w pierwszym rocznym okresie odsetkowym wynosi 2,7%; wskaźnika inflacji w 2017 roku – przyjętego na podstawie ustawy budżetowej na tenże rok – na poziomie 1,3%.

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 co najmniej 4 %. Na podstawie własnych doświadczeń, gdy sugerowana przez nas stawka wyda się Państwu za wysoka, możecie ją Państwo stosowną decyzją obniżyć.

Nowe zakresy i nowe wartości współczynników wykorzystania sieci (osobno dla wodociągów i osobno dla kanalizacji) wynikają z analiz oraz otrzymanych od Państwa danych, na podstawie których zostały wyznaczone średnie wartości obciążenia jednostkowego poszczególnych sieci.

Średnie wartości obciążenia jednostkowego sieci, określone na podstawie dostarczonych przez Państwa danych na dzień 31 grudnia 2016 roku, wynoszą:

- dla sieci wodociągowych: 72,91 m³/mb*rok;
- dla sieci kanalizacyjnych: 24,47 m³/mb*rok.

Jednostkowe wartości odtworzeniowe poszczególnych rodzajów sieci wodociągowych skorygowaliśmy zgodnie z Państwa 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 metodyka 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 Państwa cenniku koszty uzgodnień, zatwierdzeń projektów, odbiorów czy przyłączy).

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. Prosimy zatem o zweryfikowanie Państwa stawek budowy nowych sieci przyjmowanych jako podstawa do obliczenia wartości sieci przejmowanych od inwestorów. Jeżeli opisane wyżej koszty stałe nie były w nich uwzględnione prosimy o skorygowanie wartości odtworzeniowych z tablicy 2 dla sieci wodociągowych i kanalizacyjnych, bowiem ich zaniżenie może skutkować poważnymi konfliktami z inwestorami.

Informujemy ponadto, że do zmodernizowanej wersji algorytmu wprowadziliśmy możliwość zastosowania dodatkowego współczynnika uwzględniającego stopień trudności wykonania przejmowanych 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, przejmowanej 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 przejmowanej sieci, oceniał kompetentny pracownik (pracownicy) działu technicznego Waszej firmy.

W poniżej zaprezentowanych tablicach podajemy wartości wszystkich parametrów wymaganych do przeprowadzenia obliczeń wartości przejmowanych.

Tablica 1

Lp.	Rodzaj parametru	Symbol	Wartość
1	Współczynnik kapitalizacji	W_k	11,52
2	Stawka czynszu dzierżawnego	S_{cz}	4 - 4,5%

Tablica 2

Lp.	Rodzaj sieci	Średnica [mm]	Wartość [zł/m]
1	Zewnętrzna sieć wodociągowa z rur PCV Ø090 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 Ø090 mm	90	130
6	Zewnętrzna sieć wodociągowa z rur PEHD Ø110 mm	110	140

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. Prosimy zatem o zweryfikowanie Państwa stawek budowy nowych sieci przyjmowanych jako podstawa do obliczenia wartości sieci przejmowanych od inwestorów. Jeżeli opisane wyżej koszty stałe nie były w nich uwzględnione prosimy o skorygowanie wartości odtworzeniowych z tablicy 2 dla sieci wodociągowych i kanalizacyjnych, bowiem ich zanizanie może skutkować poważnymi konfliktami z inwestorami.

Informujemy ponadto, że na Państwa prośbę, do zmodernizowanej wersji algorytmu wprowadziliśmy możliwość zastosowania dodatkowego współczynnika, który nazwaliśmy ogólnie – współczynnikiem zurbanizowania, który pozwoli Państwu uwzględnić, w obliczeniach, wpływ liczby ludności w poszczególnych miejscowościach, obsługiwanych przez Zakład Usług Komunalnych Sp. z o.o., z siedzibą w Kiełczowie, w powiązaniu z zużyciem wody (w skali roku) przez jednego mieszkańca, na wartość wynagrodzenia z tytułu przejścia na własność urządzeń wodociągowych i urządzeń kanalizacyjnych. Proponujemy, by wartość przedmiotowego współczynnika zawierała się w przedziale od 0,80 do 1,20.

Nie istnieją – naszym zdaniem – żadne przeszkody formalne, aby wartość współczynnika zurbanizowania, ergo i związany z tym wzrost lub spadek wartości przejmowanej sieci, oceniał kompetentny pracownik (pracownicy) działu technicznego Waszej firmy.

W poniżej zaprezentowanych tablicach podajemy wartości wszystkich parametrów wymaganych do przeprowadzenia obliczeń wartości przejmowanych.

Tablica 1

Lp.	Rodzaj parametru	Symbol	Wartość
1	Współczynnik kapitalizacji	W_k	11,52
2	Stawka czynszu dzierżawnego	S_{cz}	4 - 4,5%

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	250
12	Zewnętrzna sieć kanalizacyjna z rur PCV Ø200 mm	200	350
13	Zewnętrzna sieć kanalizacyjna z rur PCV Ø250 mm	250	550
14	Zewnętrzna sieć kanalizacyjna z rur PE Ø063 mm	63	110
15	Zewnętrzna sieć kanalizacyjna z rur PE Ø075 mm	75	110
16	Zewnętrzna sieć kanalizacyjna z rur PE Ø090 mm	90	135
17	Zewnętrzna sieć kanalizacyjna z rur PE Ø110 mm	110	150
18	Zewnętrzna sieć kanalizacyjna z rur PE Ø125 mm	125	165
19	Zewnętrzna sieć kanalizacyjna z rur PE Ø140 mm	140	195

Tablica 3

Współczynniki wykorzystania sieci

wodociągowych		Kanalizacyjnych	
przepływ [m ³ /mb*rok]	wartość	przepływ [m ³ /mb*rok]	wartość
powyżej 78	1,20	powyżej 31	1,20
74 do 78	1,10	28 do 31	1,10
70 do 74	1,00	25 do 28	1,00
66 do 70	0,90	22 do 25	0,90
62 do 66	0,85	19 do 22	0,85
58 do 62	0,80	16 do 19	0,80
54 do 58	0,75	13 do 16	0,75
poniżej 54	0,70	poniżej 13	0,70
Średnia dla ZUK Kiełczów w 2016 roku: 72,91		Średnia dla ZUK Kiełczów w 2016 roku: 26,23	

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

UWAGI:

1. W niniejszym aneksie doprecyzowano nazwę algorytmu: „Algorytm określania wynagrodzenia z tytułu nabycia na własność urządzeń wodociągowych i kanalizacyjnych, położonych na terenie działalności firmy Zakładu Usług Komunalnych sp. z o.o., z siedzibą w Kielczowie, a nieobjętych wieloletnim planem rozwoju i modernizacji; od osób fizycznych lub prawnych, które wybudowały te urządzenia z własnych środków i są ich właścicielami”, do brzmienia Art. 49 § 2 Kodeksu cywilnego. Prosimy o stosowanie powyższego nazewnictwa od dnia przyjęcia do stosowania niniejszego aneksu.
2. W algorytmie możliwe jest wstawianie – w miejsce wartości odtworzeniowej – rzeczywistych wartości urządzeń lub też wartości robót i grup robót określonych na podstawie szczegółowych kosztorysów inwestorskich, dodatkowych czy powykonawczych (pkt 2.1.4. Algorytmu w brzmieniu z dnia 14. stycznia 2011 roku). 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.
3. Na podstawie dotychczasowych doświadczeń w zakresie funkcjonowania przedmiotowego algorytmu, wynika, że w celu wykorzystywania na bieżąco jego procedur należy w odpowiednim czasie aktualizować poszczególne dane:
 - jednostkowe wartości odtworzeniowe sieci – co najmniej jeden raz w roku (częściej w przypadku zmian cen powyżej 5%);
 - współczynnik kapitalizacji prostej – raz na rok;
 - współczynniki wieku i wykorzystania sieci – jeśli z praktycznego wykorzystania algorytmu wynikną takie wnioski.

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 szacunkami:

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

WSPÓŁCZYNNIK ZURBANIZOWANIA TERENU

Załącznik nr 2
 ZAKŁAD USŁUG KOMUNALNYCH Spółka z o.o.
 25-890 Kielce, ul. Wilczycka 14
 tel. 071-398-80-36
 fax 071-398-81-81

WSPÓŁCZYNNIK ZURBANIZOWANIA TERENU			ZAKŁAD USŁUG KOMUNALNYCH
ilość wody zużyta przez 1 mieszkańca			współczynnik
0	-	19,36	0,90
19,37	-	38,72	0,95
38,73	-	58,08	1,00
58,09	-	77,44	1,05
77,45	-	96,80	1,10

		ilość wody	liczba ludności zameldowanej stan na 31-12-2016	ilość wody zużyta przez 1 mieszkańca	
Ogółem		1244045,21	27752		
21	Budziwojowice	398,00	70	5,69	0,90
25	Węgrów	4713,58	272	17,33	
23	Kępa	3779,00	200	18,90	
28	Skąpa	1540,00	81	19,01	
10	Tokary	3803,00	195	19,50	0,95
24	Michałowice	3060,00	150	20,40	
32	Kątna	8880,00	413	21,50	
38	Januszkowice	11521,00	528	21,82	
26	Zapreżyn	4163,00	189	22,03	
36	Dąbrowice	933,00	40	23,33	
34	Oleśniczka	7969,00	316	25,22	
22	Krakowiany	3525,00	135	26,11	
29	Jaksonowice	4087,00	151	27,07	
3	Bukowina	7644,00	282	27,11	
11	Brzezia Łąka	35632,20	1265	28,17	
20	Bierzyce	10728,00	363	29,55	
17	Bielawa	12205,00	407	29,99	
5	Godziszowa	11166,40	368	30,34	
37	Dobroszów	8641,00	248	34,84	
6	Pasikowice	26074,00	736	35,43	
27	Łozina	23056,00	649	35,53	
9	Siedlec Trz.	27443,20	768	35,73	
30	Borowa	27057,00	718	37,68	
14	Pietrzykowice	4429,00	117	37,85	
18	Kamień	25872,00	643	40,24	1,00
41	Szczodre	47244,20	1082	43,66	
2	Mirków	95979,62	2194	43,75	
35	Raków	13056,00	291	44,87	
31	Stępiń	19689,80	436	45,16	
13	Kielczówek	13226,00	280	47,24	
4	Baków	7607,00	155	49,08	
16	Śliwice	21060,80	423	49,79	
7	Prusowice	24923,40	491	50,76	
15	Wilczyce	93745,00	1807	51,88	
33	Byków	31824,00	608	52,34	
1	Długoleka	169370,77	3199	52,94	
19	Piecowice	27559,80	506	54,47	
12	Kielczów	308509,84	5588	55,21	
40	Domaszczyn	50766,00	865	58,69	1,05
8	Ramiszów	21904,60	324	67,61	1,10
39	Łosice	19259,00	199	96,74	