Zarządzenie nr 3/2025

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

z dnia 20.03.2025 roku

w sprawie ustalania wynagrodzenia za przeniesienie prawa własności do sieci wodociągowych i kanalizacyjnych oraz wartości tych sieci jako środków trwałych.

Na podstawie z art. 49 Kodeksu Cywilnego oraz art. 31 ust. 1 Ustawy z dnia 7 czerwca 2001r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (Dz. U. 2024.757 t.j. z dnia 2024.05.20) Zarząd Spółki Zakładu Usług Komunalnych Sp. z o.o. w Kiełczowie zarządza:

§1

1. Wprowadza się do stosowania w ZUK Sp. z o.o. Aneks z dnia 05.02.2025 r. (załącznik nr 2) do ***„Algorytmu 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 Kiełczowie, a nieobjętych wieloletnim planem rozwoju i modernizacji; od osób fizycznych lub prawnych, które wybudowały te urządzenia z własnych środków i są ich właścicielami”*** będący podstawą do ustalenia odpowiedniego wynagrodzenia przy dokonywaniu przez Zakład czynności związanych z nabywaniem prawa własności do sieci na rzecz ZUK Sp. z o.o. oraz do wprowadzania nabytych sieci na środki trwałe stanowiące majątek Spółki.
2. Wprowadza się aktualizację Współczynnika Zurbanizowania terenu (załącznik nr 1).

§ 2

Za prawidłową realizację czynności określonych 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 01.04.2025 roku.

Prezes Zarządu

PREZES ZARZĄDU
Robert Lewandowski

Załącznik nr 4

ZAKŁAD USŁUG KOMUNALNYCH
Spółka z o.o.
55-093 Kiełczów, ul. Wrocławska 14
tel. 71-398-80-93
NIP 896-11-98-303 REGON 931976499
KRS 0000099993

WSPÓŁCZYNNIK ZURBANIZOWANIA TERENU 02.01.2025

Budziwojowice	0,90	NIEZURBANIZOWANY
Tokary	0,95	MAŁO ZURBANIZOWANY
Skała		
Kępa		
Januszkowice		
Michałowice		
Kątna		
Godzieszowa		
Dąbrowice		
Bukowina		
Krakowiany		
Zaprężyn		
Oleśniczka		
Dobroszów		
Węgrów		
Brzezia Łąka		
Bierzyce		
Jaksonowice		
Łozina		
Bielawa		
Pietrzykowice	1,00	ŚREDNIO ZURBANIZOWANY
Siedlec Trz.		
Pasikurowice		
Raków		
Borowa		
Stępiń		
Kamień		
Piecowice		
Mirków		
Byków		
Bąków		
Szczodre		
Śliwice		
Kiełczów		
Kiełczówek	1,05	ZURBANIZOWANY
Pruszowice		
Długołęka		
Domaszczyn		
Wilczyce		
Ramiszów		
Łosice	1,10	WYSOKO ZURBANIZOWANY

WSPÓŁCZYNNIK ZURBANIZOWANIA TERENU

WSPÓŁCZYNNIK ZURBANIZOWANIA TERENU			
ilość wody zużyta przez 1 mieszkańca			współczynnik
0,00	-	20,00	0,90
20,01	-	40,00	0,95
40,01	-	60,00	1,00
60,01	-	80,00	1,05
80,01	-	210,00	1,10

Załącznik nr 2

ZAKŁAD USŁUG KOMUNALNYCH
Spółka z o.o.
55-093 Kiełczów, ul. Wilczycka 14
tel. 71-398-[illegible]-36
NIP 896-11-98-303 REGON 931973[illegible]
KRS 0000098993

Lędziny, 5 lutego 2025 r.

„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

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 siedzibą w Kiełczowie, 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, podajemy (tablice 1-4) sugerowane przez nas wartości parametrów do stosowania od marca 2024 roku do określania wynagrodzenia z tytułu nabycia na własność urządzeń wodociągowych i kanalizacyjnych.

Współczynnik kapitalizacji oszacowano m.in. na podstawie: oprocentowania długoterminowych (10 letnich) obligacji Skarbu Państwa, a oferowanych w sieci sprzedaży detalicznej od dnia 1 lutego 2025 roku. Wskaźnik inflacji w 2025 roku – na podstawie projektu ustawy budżetowej na tenże rok – przyjęto na poziomie 5,00%.

Premię za ryzyko operacyjne wyznaczono uwzględniając dane o czynnikach je kwantyfikujących, przy czym ostatecznie do obliczeń stopy kapitalizacji (równej w tym przypadku stopie dyskontowej) zastosowano wartość 3,00%. Ryzyko finansowe – wyrażające stopień niepewności inwestowania w przedmiot wyceny, w stosunku do lokat bezpiecznych przyjęto w zakresie 5,00%. Pozostałe parametry do wyliczenia współczynnika kapitalizacji przyjęto na poziomach odnoszących się do warunków województwa dolnośląskiego. Średnioważona stopa dyskonta R wyniosła: 0,0948; ergo współczynnik kapitalizacji równy jest 10,55. 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 4,0 %. 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 2024 roku, wynoszą:

- dla sieci wodociągowych: 4,86 m^3/mb*rok;
- dla sieci kanalizacyjnych: 4,94 m^3/mb*rok.

Natomiast współczynniki wieku sieci oraz współczynniki zurbanizowania terenu proponujemy pozostawić na dotychczasowym poziomie. Jednostkowe wartości odtworzeniowe poszczególnych rodzajów sieci wodociągowych i sieci kanalizacyjnych określiliśmy na podstawie własnych kosztorysów. Do wyliczonych w ten sposób kosztów wykonawstwa (przyjęto średnie stawki roboczogodziny oraz narzutów dla województwa dolnośląskiego bez stolicy) dodano także koszty pośrednie ponoszone przez inwestorów, przyjmując je na poziomie circa 7% kosztów wykonawstwa.

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	10,55
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 PEHD Ø90 mm	90	531
2	Zewnętrzna sieć wodociągowa z rur PEHD Ø110 mm	110	554
3	Zewnętrzna sieć wodociągowa z rur PEHD Ø125 mm	125	579
4	Zewnętrzna sieć wodociągowa z rur PEHD Ø160 mm	160	641
5	Zewnętrzna sieć wodociągowa z rur PEHD Ø200 mm	200	771
6	Zewnętrzna sieć wodociągowa z rur PEHD Ø225 mm	225	812
7	Zewnętrzna sieć kanalizacyjna z rur PEHD Ø280 mm	280	1 013
8	Zewnętrzna sieć kanalizacyjna z rur PEHD Ø315 mm	315	1 158
9	Zewnętrzna sieć wodociągowa z rur PCV Ø90 mm	90	514
10	Zewnętrzna sieć wodociągowa z rur PCV Ø110 mm	110	521
11	Zewnętrzna sieć wodociągowa z rur PCV Ø160 mm	160	569
12	Zewnętrzna sieć wodociągowa z rur PCV Ø225 mm	225	709
13	Zewnętrzna sieć wodociągowa z rur PCV Ø280 mm	280	880
14	Zewnętrzna sieć wodociągowa z rur PCV Ø315 mm	315	943
15	Zewnętrzna sieć kanalizacyjna z rur PCV Ø160 mm	160	588
16	Zewnętrzna sieć kanalizacyjna z rur PCV Ø200 mm	200	704