Zarządzenie nr 11/2022

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

z dnia 12-09-2022 roku

w sprawie zmiany zasad odpłatnego przekazywania na rzecz ZUK Sp. z o.o. sieci wodociągowych i/lub kanalizacyjnych wybudowanych przez Inwestorów na terenie Gminy Długołęka.

§1

1. Wprowadza się do stosowania uaktualnione „Zasady odpłatnego przekazywania przez Inwestorów na rzecz Zakładu Usług Komunalnych Sp. z o.o. urządzeń wodociągowych i/lub kanalizacyjnych wybudowanych przez Inwestorów z własnych środków na terenie Gminy Długołęka", zwane dalej „Zasadami"
2. „Zasady" stanowią załącznik nr 1 do niniejszego Zarządzenia.
3. Załączniki do dotychczas obowiązujących Zasad wprowadzonych Zarządzeniem nr 16/2020 z dnia 18-09-2020 r. pozostają bez zmian.

§2

Nadzór nad realizacją niniejszego Zarządzenia sprawuje Zarząd spółki.

§ 3

1. Traci moc Zarządzenie nr 16/2020 Prezesa Zarządu Zakładu Usług Komunalnych Sp. z o.o. w Kiełczowie z dnia 18-09-2020 roku w sprawie zasad odpłatnego przekazywania na rzecz ZUK Sp. z o.o. sieci wodociągowych i/lub kanalizacyjnych wybudowanych przez Inwestorów na terenie Gminy Długołęka.
2. Wnioski Inwestorów o nabycie sieci wodociągowych i/lub kanalizacji sanitarnych złożone i niezrealizowane do dnia wejścia w życie niniejszego Zarządzenia będą rozpatrywane na zasadach określonych w Zarządzeniu nr 11/2022 Prezesa Zarządu Zakładu Usług Komunalnych Sp. z o.o. w Kiełczowie z dnia 12-09-2022 roku.

§ 4

Zarządzenie wchodzi w życie z dniem 12-09-2022 r.

Prezes Zarządu

PREZES ZARZĄDU
Robert Lewandowski

Załącznik nr 1 do Zarządzenia nr 11/2022 z dnia 12-09-2022 roku

Zasady
przekazywania przez Inwestorów na rzecz Zakładu Usług Komunalnych Sp. z o.o. w Kiełczowie sieci wodociągowych i kanalizacyjnych wybudowanych przez Inwestorów na terenie Gminy Długołęka na podstawie z art. 49 §2 Kodeksu cywilnego i w związku z art. 31 ustawy z dnia 7 czerwca 2001r. o zbiorowym odprowadzaniu ścieków (z późn .zmianami).

§1
Wyjaśnienie użytych pojęć

Użyte w „Zasadach" określenia oznaczają:

a/ **sieci** - sieć wodociągowa lub kanalizacyjna bez przyłączy,
b/ **INWESTOR** - osoba prawna, fizyczna lub jednostka organizacyjna nie posiadająca osobowości prawnej realizująca budowę sieci,
c/ **ZUK sp. z o.o.** – Zakład Usług Komunalnych sp. z o.o. w Kiełczowie,
d/ **Model wyceny** – wartość zewnętrznych sieci wodociągowych i zewnętrznych sieci kanalizacji sanitarnych położonych na terenie Gminy Długołęka sporządzony według metody – „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 Kiełczowie, a nieobjętych wieloletnim planem rozwoju i modernizacji; od osób fizycznych lub prawnych, które wybudowały te urządzenia z własnych środków i są ich właścicielami".

§2
Przedmiot regulacji

1. Niniejsze Zasady regulują:

   a) odpłatne przeniesienie na rzecz ZUK Sp. z o.o. prawa własności do sieci wodociągowych i kanalizacyjnych wybudowanych przez Inwestorów z własnych środków na terenie Gminy Długołęka, dla których wartość odpowiedniego wynagrodzenia wyliczonego na podstawie Modelu wyceny nie przekracza kwoty 20 000 PLN netto, obliczanej indywidualnie w odniesieniu dla każdego inwestora,
   b) odpłatne przeniesienie na rzecz ZUK Sp. z o.o prawa własności do sieci wodociągowych i kanalizacyjnych wybudowanych przez Inwestorów z własnych środków na terenie Gminy Długołęka, których wartość odpowiedniego wynagrodzenia wyliczonego na podstawie Modelu wyceny przekracza 20 000 PLN netto,
   c) nieodpłatne przekazanie sieci wodociągowych i kanalizacyjnych wybudowanych przez Inwestorów z własnych środków na terenie Gminy Długołęka na podstawie cywilno-prawnej Umowy użyczenia bez względu na wartość rynkową sieci.

2. Przejęcie sieci w każdym z przypadków, określonych w §1 pkt. a do c nie obejmuje przyłączy do sieci, studni wodomierzowej, studni przyłączeniowych kanalizacji sanitarnych, pomieszczenia do lokalizacji wodomierza głównego i urządzenia pomiarowego.

§ 3
Odpłatne przeniesienie prawa własności

1. Podstawą odpłatnego przeniesienia przez Inwestora na ZUK sp. z o.o. prawa własności urządzeń wodociągowych i kanalizacyjnych (dla których wartość wyliczonego wynagrodzenia nie przekracza 20 000 zł. netto) jest pisemne oświadczenie woli Inwestora (stanowiące załączniki nr 11 i 12 do niniejszych Zasad), pisemna umowa zawarta na pisemny wniosek Inwestora przed rozpoczęciem

realizacji inwestycji pod nazwą „Przedwstępna umowa" (stanowiąca załącznik nr 1 oraz 2 do niniejszych Zasad), podpisany przez strony umowy Protokół zdawczo – odbiorczy (stanowiący załącznik nr 16, 17 do niniejszych Zasad) oraz Umowa przeniesienia prawa własności pod nazwą „Umowa Przyrzeczona" (stanowiąca załącznik nr 3 i 4 do niniejszych Zasad).

2. W przypadku, gdy ustalona wartość wynagrodzenia dla sieci przekracza kwotę 20 000 zł. netto, podstawą odpłatnego przeniesienia przez Inwestora na ZUK sp. z o.o. prawa własności urządzeń wodociągowych i kanalizacyjnych są oświadczenia Stron zawarte w Protokole z negocjacji przeprowadzonych pomiędzy stronami przed rozpoczęciem realizacji inwestycji lub/i „Przedwstępna umowa" (stanowiąca załącznik nr 1 oraz 2 do niniejszych Zasad) oraz podpisany przez strony umowy Protokół zdawczo – odbiorczy (stanowiący załącznik nr 16, 17 do niniejszych Zasad) i/lub Umowa przeniesienia prawa własności pod nazwą „Umowa Przyrzeczona" (stanowiąca załącznik nr 3 i 4 do niniejszych Zasad).
3. Załącznikami do Przedwstępnej umowy, o której mowa w § 3 ust. 1 i 2 niniejszych Zasad, są : sporządzone przez ZUK Sp. o.o. na wniosek Inwestora Warunki techniczne rozbudowy sieci wodociągowej lub/i Warunki techniczne rozbudowy sieci kanalizacji sanitarnej, plan z naniesioną trasą sieci wodociągowej lub/i kanalizacyjnej oraz sporządzony przez ZUK Sp. z o.o. Model Wyceny oraz informacja RODO (zgodnie z Ustawą z dnia 10 maja 2018 r.o ochronie danych osobowych)
4. Wzory Przedwstępnych umów, o których mowa w ust.1 i 2 stanowią załączniki nr 1 i 2 do niniejszych Zasad.
5. Wzory Umów Przyrzeczonych, o których mowa w ust.1 i 2 stanowią załączniki nr 3 i 4 do niniejszych Zasad.
6. Wzory umów wymienionych w ust. 4 i 5 mogą być odpowiednio dostosowywane do rodzaju inwestycji oraz szczegółowych warunków jej realizacji.
7. Zmiana warunków technicznych w zakresie ilości nieruchomości, do których ma być doprowadzona woda lub/ i odprowadzane ścieki oraz parametrów technicznych sieci i miejsca wpięcia nie wymaga aneksu do Przedwstępnej umowy, a jedynie pisemnego wniosku złożonego przez Inwestora i odpowiedniej zmiany warunków w tym zakresie.
8. Każde inne odstępstwo od warunków technicznych niż wskazane w ust. 7 wymaga przeprowadzenia stosowanej w ZUK sp. z o.o. procedury uzgodnień dokumentów.
9. Podstawą odpłatnego przeniesienia prawa własności sieci wodociągowej lub/i kanalizacji sanitarnej jest również Umowa Sprzedaży sieci wodociągowej lub kanalizacji sanitarnej (stanowiąca załącznik nr 5 i 6 do niniejszych zasad), stosowana w przypadku nie zawarcia z Inwestorem Umowy przedwstępnej lub utraty ważności Umowy Przedwstępnej oraz w przypadku wybudowania sieci przez Inwestora przed dniem 07.06.2001 r.
10. Podstawą odpłatnego przeniesienia prawa własności sieci wodociągowej lub/i kanalizacji sanitarnej są również odpowiednie postanowienia Umowy użyczenia (stanowiące załącznik nr 7, 8, 9 i 10 do niniejszych Zasad) sieci wodociągowej lub kanalizacji sanitarnej, stosowane w przypadku nie zawarcia Przedwstępnej Umowy przeniesienia praw własności do sieci, Umowy Przyrzeczonej, Umowy sprzedaży sieci.

§4
Umowa użyczenia

1. Podstawą przekazania urządzeń wodociągowych i kanalizacyjnych na rzecz ZUK Sp. z o.o. do używania jest pisemne oświadczenie Inwestora, pisemna Umowa użyczenia, podpisany przez strony umowy Protokół zdawczo – odbiorczy z załącznikami.
2. Załącznikami do Umowy użyczenia (zawieranej przed rozpoczęciem budowy), są : sporządzone na wniosek Inwestora Warunki techniczne rozbudowy sieci wodociągowej lub/i Warunki techniczne rozbudowy sieci kanalizacji sanitarnej, plan z naniesioną trasą sieci wodociągowej lub/i kanalizacyjnej oraz sporządzony przez ZUK Sp. z o.o. Model wyceny i informacja RODO (zgodnie z Ustawą z dnia 10 maja 2018 r.o ochronie danych osobowych).

3. Zawarcie Umowy użyczenia, po wybudowaniu sieci, może być poprzedzone negocjacjami stron, zwartymi w Protokole z negocjacji i dotyczącymi czasu trwania umowy oraz ustalenia wynagrodzenia za przeniesienie prawa własności do sieci po wygaśnięciu umowy.
4. Załącznikami do Protokołu zdawczo – odbiorczego są: Zgłoszenie budowy lub Pozwolenie na budowę, plan trasy sieci.
5. Wzór Umowy użyczenia (zawieranej przed rozpoczęciem budowy), stanowi zał. nr 7 i 8 do niniejszych Zasad.
6. Wzór Umowy użyczenia (zawieranej po wybudowaniu sieci), stanowi zał. nr 9 i 10 do niniejszych Zasad.
7. Wzór Protokołu zdawczo-odbiorczego stanowi zał. nr 18 do niniejszych Zasad.
8. Wzory Umów użyczenia mogą być odpowiednio dostosowywane do rodzaju inwestycji oraz szczegółowych warunków jej realizacji.
9. W przypadku, gdy oszacowana długość sieci wskazana w Umowie Użyczenia (zawieranej przed rozpoczęciem Umowy), będzie dłuższa bądź krótsza od rzeczywistej długości sieci wskazanej w Protokole zdawczo-odbiorczym długość sieci oraz ustalone w umowie wynagrodzenie za przeniesienie prawa własności do sieci zostaną odpowiednio skorygowana w Aneksie do Umowy.
10. Zmiana warunków technicznych w zakresie ilości nieruchomości, do których ma być doprowadzona woda lub/ i odprowadzane ścieki oraz parametrów technicznych sieci i miejsca wpięcia nie wymaga aneksu do umowy, a jedynie pisemnego wniosku złożonego przez Inwestora i odpowiedniej zmiany warunków w tym zakresie.
11. Każde inne odstępstwo od warunków technicznych niż wskazane w ust. 8 wymaga przeprowadzenia stosowanej w ZUK sp. z o.o. procedury uzgodnień dokumentów.

§5
Wartość sieci i Wynagrodzenie

1. Wartość sieci przesyłowych i wynagrodzenia za przeniesienie ich własności przez Inwestorów, którzy wybudowali sieci z własnych środków i są ich właścicielami, będzie określana zgodnie z aktualizowanym w Modelu wyceny algorytmem określania wynagrodzenia z tytułu nabycia na własność urządzeń wodociągowych i kanalizacyjnych, położonych na terenie gminy Długołęka (nieobjętych wieloletnim planem rozwoju i modernizacji uchwalanym przez gminę), sporządzonym przez rzeczoznawcę majątkowego. Modelem wyceny określa wartość opracowaną w podejściu dochodowym, metodą inwestycyjną, techniką kapitalizacji prostej.
2. Do ustalenia wartości sieci przesyłowych, określonych zgodnie z Modelem Wyceny, przyjmuje się Model wyceny tj. algorytm określania wynagrodzenia z tytułu nabycia na własność urządzeń wodociągowych i kanalizacyjnych, położonych na terenie gminy Długołęka (nieobjętych wieloletnim planem rozwoju i modernizacji uchwalanym przez gminę), sporządzony przez rzeczoznawcę majątkowego, obowiązujący w ZUK Sp. z o.o. na dzień Zgłoszenia, z adnotacją tego organu, o braku sprzeciwu w sprawie przystąpienia do użytkowania sieci lub wydania Decyzji tego organu o pozwoleniu na użytkowanie sieci, bądź na dzień podpisania przez ZUK Sp. z o.o. i Inwestora Protokołu odbioru sieci.
3. W przypadku budowy sieci przez kilku Inwestorów można w umowach wskazać jednego z nich, jako Inwestora wiodącego, na podstawie pełnomocnictwa udzielonego przez pozostałych Inwestorów, którego wzór stanowi załącznik nr 14 do niniejszych Zasad.
4. Zapłata wynagrodzenia na rzecz Inwestora za przeniesienie prawa własności może być przez ZUK Sp. z o.o. dokonana jednorazowo lub w ratach.
5. W przypadku gdy ustalona wartość wynagrodzenia dla sieci przekracza kwotę 20 000 zł. netto wartość sieci przesyłowych i wynagrodzenia za przeniesienie ich własności następuje zgodnie z ustaleniami Stron, zawartymi w Protokole z negocjacji.

§7
Inne postanowienia

1. Oświadczenia woli Inwestora o których mowa w § 3 ust.1 i § 4ust.1 stanowiące załącznik nr 11 i 12 mogą być odpowiednio dostosowywane do rodzaju umowy która ma być zawarta pomiędzy stronami oraz do rodzaju inwestycji i szczegółowych warunków jej realizacji.
2. Umowy o których mowa w niniejszych zasadach sporządzone bez odstępstw od wzoru nie wymagają parafowania przez radcę prawnego ZUK Sp. z o.o.
3. Faktyczne przekazanie sieci na rzecz ZUK Sp. z o.o., na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego przekazania sieci musi być poprzedzone Zgłoszeniem sieci do użytkowania w Powiatowym Inspektoracie Nadzoru Budowlanego przez Inwestora, którego odpis Inwestor przekaże ZUK Sp. z o.o.
4. W dniu podpisania protokołu zdawczo-odbiorczego Inwestor przekaże ZUK Sp. z o.o. dokument cesji wierzytelności z tytułu rękojmi i gwarancji przysługujących mu od wykonawcy sieci, stanowiący załącznik nr 13 do niniejszych Zasad.

§ 8

Załączniki stanowiące integralną część Zasad :

1. Przedwstępna umowa dla sieci wodociągowej.
2. Przedwstępna umowa dla sieci kanalizacji sanitarnej.
3. Umowa Przyrzeczona dla sieci wodociągowej.
4. Umowa Przyrzeczona dla sieci kanalizacji sanitarnej.
5. Umowa sprzedaży sieci wodociągowej.
6. Umowa sprzedaży sieci kanalizacji sanitarnej.
7. Umowa użyczenia sieci wodociągowej (zawierana przed wybudowaniem sieci).
8. Umowa użyczenia sieci kanalizacji sanitarnej (zawierana przed wybudowaniem sieci).
9. Umowa użyczenia sieci wodociągowej (zawierana po wybudowaniu sieci).
10. Umowa użyczenia sieci kanalizacji sanitarnej (zawierana po wybudowaniu sieci).
11. Oświadczenie woli Inwestora.
12. Oświadczenie woli Inwestora, przy prowadzeniu wspólnej inwestycji.
13. Cesja wierzytelności z tytułu rękojmi i gwarancji.
14. Pełnomocnictwo dla jednego z Inwestorów.
15. Gwarancja udzielona dla ZUK Sp. z o.o.
16. Wzór Protokołu zdawczo-odbiorczego sieci wodociągowej.
17. Wzór Protokołu zdawczo-odbiorczego sieci kanalizacji sanitarnej.
18. Wzór Protokołu zdawczo-odbiorczego sieci wodociągowej (dla Umowy Użyczenia)

§ 9

Niniejsze Zasady stanowią Załącznik Nr 1 do Zarządzenia Prezesa |Zarządu ZUK Sp. z o.o. nr 11/2022 z dnia 12-09-2022 roku.