



ALGORYTM OKREŚLANIA WYNAGRODZENIA Z TYTUŁU NABYCIA NA WŁASNOŚĆ URZĄDZEŃ WODOCIĄGOWYCH I URZĄDZEŃ KANALIZACYJNYCH, NA TERENIE MIASTA KATOWICE, OD OSÓB FIZYCZNYCH LUB PRAWNYCH, KTÓRE WYBUDOWAŁY TE URZĄDZENIA Z WŁASNYCH ŚRODKÓW I SĄ ICH WŁAŚCICIELAMI

Na podstawie art. 31. ustawy z dnia 7 czerwca 2001r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (Dz. U. z 2018r., poz. 1152 t. j.) osoby, które wybudowały z własnych środków sieć wodociągową lub kanalizacyjną, mogą przekazywać ją odpłatnie gminie lub przedsiębiorstwu wodociągowo – kanalizacyjnemu, na warunkach uzgodnionych w umowie. Przekazywana sieć, o której mowa w ust. 1 w/wym. ustawy, powinna odpowiadać warunkom technicznym określonym w odrębnych przepisach. Jednocześnie należność za przekazaną sieć może być rozłożona na raty lub uwzględniona w rozliczeniach za zbiorowe zaopatrzenie w wodę i zbiorowe odprowadzanie ścieków.

Kierując się racjonalnością ekonomiczną, Katowickie Wodociągi S. A. 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 Katowickich Wodociągów S. A. opracowany został w podejściu dochodowym, metodą inwestycyjną oraz techniką kapitalizacji prostej. Podstawę do obliczeń stanowią wartości czynszów dzierżawnych sieci wynikających z zawartych umów dzierżawy przez Spółkę, które powiązane zostały bezpośrednio z wartością odtworzeniową tychże sieci.

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

$$W_{op} = j_{wo} \times S_{czdz} \times W_{kp} \times A \times B \times L_s$$

gdzie:

W_{op} – ostateczna wartość sieci wodociągowej lub kanalizacyjnej wybudowanej ze środków własnych przez inwestora do odpłatnego przejęcia przez Katowickie Wodociągi S. A.

j_{wo} – jednostkowa wartość odtworzeniowa sieci wodociągowej lub kanalizacyjnej wyliczona przez rzeczoznawcę ds. majątkowych w oparciu o:

- „Katalog cen jednostkowych robót i obiektów inwestycyjnych” opracowany przez firmę BISTYP,
- „Biuletyn cen obiektów budowlanych BCO” opracowany przez firmę SEKOCENBUD,
- Zeszyt nr 14/2013 (1414) Ośrodka Wdrożeń Ekonomiczno – Organizacyjnych Budownictwa Promocja Sp. z o.o. w Warszawie,

przy czym wartość ta zwiększona została o koszty dodatkowe poniesione przez inwestorów o 7 %, wynikające z tytułu m. in. opłat za pozwolenia, uzgodnienia, projekty budowlane – 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 Katowickich Wodociągów S. A.

Tabela 1

| L. p. | Rodzaj sieci | Materiał | Średnica [mm] | Wartość [zł netto/mb] (<i>j_{wo}</i>) |
|-------|--------------------------|--|---------------|---|
| 1 | wodociąg | PE 100 SDR 11 PN 16 | 40 | 199,00 |
| 2 | wodociąg | PE 100 RC SDR 11 PN 16 | 40 | 200,00 |
| 3 | wodociąg | TS PE 100 SDR 11 PN 16 | 40 | 204,00 |
| 4 | wodociąg | PE 100 SDR 11 PN 16 | 63 | 214,00 |
| 5 | wodociąg | PE 100 RC SDR 11 PN 16 | 63 | 217,00 |
| 6 | wodociąg | TS PE 100 SDR 11 PN 16 | 63 | 222,00 |
| 7 | wodociąg | PE 100 SDR 11 PN 16 | 90 | 232,00 |
| 8 | wodociąg | PE 100 RC SDR 11 PN 16 | 90 | 239,00 |
| 9 | wodociąg | TS PE 100 SDR 11 PN 16 | 90 | 248,00 |
| 10 | wodociąg | PE 100 SDR 11 PN 16 | 110 | 257,00 |
| 11 | wodociąg | PE 100 RC SDR 11 PN 16 | 110 | 263,00 |
| 12 | wodociąg | TS PE 100 SDR 11 PN 16 | 110 | 277,00 |
| 13 | wodociąg | PE 100 SDR 11 PN 16 | 160 | 321,00 |
| 14 | wodociąg | PE 100 RC SDR 11 PN 16 | 160 | 341,00 |
| 15 | wodociąg | TS PE 100 SDR 11 PN 16 | 160 | 371,00 |
| 16 | wodociąg | PE 100 SDR 11 PN 16 | 225 | 397,00 |
| 17 | wodociąg | PE 100 RC SDR 11 PN 16 | 225 | 436,00 |
| 18 | wodociąg | TS PE 100 SDR 11 PN 16 | 225 | 494,00 |
| 19 | wodociąg | PE 100 SDR 11 PN 16 | 315 | 735,00 |
| 20 | wodociąg | PE 100 RC SDR 11 PN 16 | 315 | 813,00 |
| 21 | wodociąg | TS PE 100 SDR 11 PN 16 | 315 | 918,00 |
| 22 | kanalizacja | PCV lite SN 8 | 160 | 399,00 |
| 23 | kanalizacja | PCV lite SN 8 | 200 | 430,00 |
| 24 | kanalizacja | PCV lite SN 8 | 250 | 465,00 |
| 25 | kanalizacja | PCV lite SN 8 | 315 | 521,00 |
| 26 | kanalizacja | PCV lite SN 8 | 400 | 711,00 |
| 27 | kanalizacja | PCV lite SN 8 | 500 | 889,00 |
| 28 | kanalizacja | PE 100 SDR 11 PN 16 (przewód tłoczny) | 90 | 286,00 |
| 29 | kanalizacja | PE 100 SDR 11 PN 16 (przewód tłoczny) | 110 | 309,00 |
| 30 | studnia kanalizacyjna | z kręgów betonowych | 1000 | 4057,00 |
| 31 | studnia kanalizacyjna | z kręgów betonowych | 1200 | 4765,00 |
| 32 | studnia kanalizacyjna | z tworzyw sztucznych | 425 | 2144,00 |
| 33 | studnia kanalizacyjna | z tworzyw sztucznych | 600 | 3604,00 |
| 34 | studnia kanalizacyjna | z tworzyw sztucznych | 1000 | 6193,00 |

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 wyliczona przez rzeczoznawcę ds. majątkowych wynosi **5,50 %**

Wkp – współczynnik kapitalizacji prostej, wyznaczany z danych rynku finansowego, aktualizowany przez Spółkę raz w roku; wartość współczynnika wyliczona przez rzeczoznawcę ds. majątkowych wynosi **11,92**

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

| Współczynnik wieku urządzenia wodociągowego (A) | | Współczynnik wieku urządzenia kanalizacyjnego (A) | |
|--|-----------------------|--|-----------------------|
| wiek [lata] | wartość współczynnika | wiek [lata] | wartość współczynnika |
| wiek ≤ 2 | 1,00 | wiek ≤ 2 | 1,00 |
| 2 < wiek ≤ 5 | 0,95 | 2 < wiek ≤ 5 | 0,95 |
| 5 < wiek ≤ 10 | 0,90 | 5 < wiek ≤ 10 | 0,90 |
| 10 < wiek ≤ 20 | 0,80 | 10 < wiek ≤ 25 | 0,80 |
| wiek > 20 | 0,70 | wiek > 25 | 0,70 |

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

Tabela 3

| Współczynnik wykorzystania urządzenia wodociągowego (B) | | Współczynnik wykorzystania urządzenia kanalizacyjnego (B) | |
|--|-----------------------|--|-----------------------|
| przepływ sprzedanej wody na 1 mb sieci [m³/mb x rok] | wartość współczynnika | przepływ odebranych ścieków na 1 mb sieci [m³/mb x rok] | wartość współczynnika |
| przepływ ≥ 27 | 1,20 | przepływ ≥ 31 | 1,20 |
| 22 ≤ przepływ < 27 | 1,10 | 26 ≤ przepływ < 31 | 1,10 |
| 18 ≤ przepływ < 22 | 1,00 | 22 ≤ przepływ < 26 | 1,00 |
| 15 ≤ przepływ < 18 | 0,95 | 20 ≤ przepływ < 22 | 0,95 |
| 12 ≤ przepływ < 15 | 0,90 | 18 ≤ przepływ < 20 | 0,90 |
| 10 ≤ przepływ < 12 | 0,85 | 14 ≤ przepływ < 18 | 0,85 |
| 8 ≤ przepływ < 10 | 0,80 | 10 ≤ przepływ < 14 | 0,80 |
| przepływ < 8 | 0,75 | przepływ < 10 | 0,75 |

L_s – długość przejmowanej sieci wodociągowej lub kanalizacyjnej [m]

Uwaga:

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

$$W_{op} = j_{wo} \times S_{czdz} \times W_{kp} \times A \times B$$

przy czym:

j_{wo} – wartość wyliczana indywidualnie dla tłoczni, przepompowni ścieków lub innych urządzeń niezbędnych do prawidłowej eksploatacji sieci kanalizacyjnej na podstawie przygotowanego przez inwestora kosztorysu powykonawczego, określającego koszt budowy danego urządzenia, zweryfikowanego przez Katowickie Wodociągi S. A.

S_{czdz} – 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 wyliczona przez rzeczoznawcę ds. majątkowych wynosi **5,50 %**

W_{kp} – współczynnik kapitalizacji prostej, wyznaczany z danych rynku finansowego, aktualizowany przez Spółkę raz w roku; wartość współczynnika wyliczona przez rzeczoznawcę ds. majątkowych wynosi **11,92**

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)