

**UCHWAŁA Nr II/2/2021**  
**Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników**  
**Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji w Bolesławcu spółka z ograniczoną**  
**odpowiedzialnością**  
**z dnia 19 lutego 2021 roku**

*w sprawie: przyjęcia Regulaminu odpłatnego przejmowania przez PWiK w Bolesławcu  
Sp. z o.o. urządzeń wodociągowych lub kanalizacyjnych wybudowanych przez  
prywatnych inwestorów*

Działając na podstawie § 17 pkt 19 Umowy Spółki, Zgromadzenie Wspólników Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji w Bolesławcu spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, **uchwała co następuje:**

**§ 1**

Przyjmuje się „Regulaminu odpłatnego przejmowania przez PWiK w Bolesławcu Sp. z o.o. urządzeń wodociągowych lub kanalizacyjnych wybudowanych przez prywatnych inwestorów” w brzmieniu stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

**§ 2**

Uchwała wchodzi w życie z dniem jej podjęcia.

*Protokolant*

*Bogusława Piotrowska*

**PRZEWODNICZĄCY**  
Zgromadzenia Wspólników

*Iwona Mandżuk - Dudek*

## **REGULAMIN**

**ODPŁATNEGO PRZEJMOWANIA PRZEZ PWIK W BOLESŁAWCU SP. Z O.O.  
URZĄDZEŃ WODOCIĄGOWYCH LUB KANALIZACYJNYCH  
WYBUDOWANYCH PRZEZ PRYWATNYCH INWESTORÓW**



## **Uwagi wstępne**

Podstawą działalności inwestycyjnej przedsiębiorstw wodociągowo-kanalizacyjnych w zakresie rozwoju infrastruktury służącej do zbiorowego zaopatrzenia w wodę i zbiorowego odprowadzania ścieków jest wieloletni plan rozwoju i modernizacji urządzeń wodociągowych i urządzeń kanalizacyjnych (zwany dalej „planem wieloletnim” albo „WPRiMU”), o którym mowa w art. 21 ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (zwana dalej „u.z.z.w.”).

Zgodnie z art. 15 ust. 1 u.z.z.w. przedsiębiorstwa wodociągowo-kanalizacyjne obowiązane są zapewnić budowę urządzeń wodociągowych i kanalizacyjnych wskazanych w WPRiMU. Regulacja ta nie odnosi się natomiast do sytuacji, w których zachodzi potrzeba wykonania inwestycji nie przewidzianych w planie wieloletnim.

W praktyce często dochodzi do takich sytuacji, że dane inwestycje nie są przewidziane w planie wieloletnim, a właściciele określonych nieruchomości występują do przedsiębiorstw z prośbą o umożliwienie im samodzielnego (na własny koszt) wykonania urządzeń brakujących do przyłączenia ich do sieci (i następczego oddania tych urządzeń przedsiębiorstwom do eksploatacji lub na własność na ustalonych warunkach).

Wobec tego, że art. 15 ust.1 u.z.z.w. takich sytuacji nie reguluje, pojawia się pytanie, czy przedsiębiorstwa wodociągowo-kanalizacyjne mogą się godzić na realizację i finansowanie przez potencjalnych, przyszłych odbiorców usług rozbudowy infrastruktury oraz następcze przejmowanie od nich urządzeń.

Ustawa o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków nie przewiduje możliwości ujęcia w taryfach kosztów związanych z wykonaniem inwestycji, które nie są ujęte w planie wieloletnim (stosownie do § 7 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Gospodarki Morskiej i Żeglugi Śródlądowej z dnia 27 lutego 2018 r. w sprawie określania taryf, wzoru wniosku o zatwierdzenie taryfy oraz warunków rozliczeń za zbiorowe zaopatrzenie w wodę i zbiorowe odprowadzanie ścieków).

Prawodawca umożliwił osobom, które sfinansowały budowę urządzeń przesyłowych na występowanie do przedsiębiorstw wodociągowo - kanalizacyjnych odpłatne przekazanie tych sieci, przyznając im stosowne roszczenie (art. 49 § 2 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny). Regulacje te nie są powiązane z WPRiMU, zatem warunkiem skutecznego dochodzenia przez inwestora, który zrealizował inwestycje w infrastrukturę wodociągowo-kanalizacyjną w danej gminie nie jest uprzednie ujęcie tej inwestycji w planie wieloletnim. Gdyby tak miało być, ustawodawca musiałby to wprost przewidzieć w przepisach dotyczących odpłatnego przejmowania urządzeń wodociągowych i kanalizacyjnych. Skoro tego nie uczynił, nie można w drodze wykładni takiej intencji mu przypisywać, ponieważ oznaczałoby to ograniczanie inwestorów w przysługującym im z mocy ustawy prawie do odpłatnego przekazywania urządzeń przesyłowych na rzecz przedsiębiorców sieciowych.

Mając powyższe na uwadze, dopuszczalnym jest wykonywanie urządzeń wodociągowo-kanalizacyjnych przez przyszłych odbiorców usług i ich następcze odpłatne przekazywanie na rzecz przedsiębiorstw wodociągowo - kanalizacyjnych., nawet jeżeli odcinki te nie zostały przewidziane w planie wieloletnim.

**Użyte w niniejszym regulaminie pojęcia oznaczają:**

1. Spółka – Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji w Bolesławcu spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Bolesławcu;
2. Inwestor prywatny - osoba fizyczna, osoba prawna albo jednostka organizacyjna nie posiadająca osobowości prawnej, która:
  - a) wybudowała na własny koszt urządzenie wodociągowe lub kanalizacyjne zgodnie z wydanymi przez Spółkę warunkami technicznymi, uzgodnionym projektem budowlano - wykonawczym oraz na podstawie prawomocnego pozwolenia na budowę takiego urządzenia lub zgłoszenia zamiaru prowadzenia robót budowlanych;
  - b) jest właścicielem sieci wodociągowej lub kanalizacyjnej, która odpowiada warunkom technicznym określonym w odrębnych przepisach;
3. Urządzenia kanalizacyjne – sieci kanalizacyjne, wyloty urządzeń kanalizacyjnych służących do wprowadzania ścieków do wód lub do ziemi oraz urządzenia podczyszczające i oczyszczające ścieki oraz przepompownie ścieków;
4. Urządzenia wodociągowe – ujęcia wód powierzchniowych i podziemnych, studnie publiczne, urządzenia służące do magazynowania i uzdatniania wód, sieci wodociągowe, urządzenia regulujące ciśnienie wody;
5. Przyłącze wodociągowe – odcinek przewodu łączącego sieć wodociągową z wewnętrzną instalacją wodociągową w nieruchomości odbiorcy usług wraz z zaworem za wodomierzem głównym;
6. Przyłącze kanalizacyjne - to odcinek przewodu łączącego wewnętrzną instalację kanalizacyjną w nieruchomości odbiorcy usług z siecią kanalizacyjną, za pierwszą studzienką, licząc od strony budynku, a w przypadku jej braku do granicy nieruchomości gruntowej;
7. Przejęcie sieci wodociągowej lub kanalizacyjnej - nabycie przez Spółkę prawa własności do sieci wodociągowej lub kanalizacyjnej albo innego tytułu prawnego do używania takiego urządzenia na podstawie umowy cywilnoprawnej zawartej z osobą uprawnioną;
8. Służebność przesyłu - służebność pozwalająca na umożliwienie prawnego uregulowania dostępu do cudzych nieruchomości, na których posadowiona została sieć wodociągowa lub kanalizacyjna;
9. „Plan wieloletni” albo „WPRiMU” - wieloletni plan rozwoju i modernizacji urządzeń wodociągowych i urządzeń kanalizacyjnych będących w posiadaniu Spółki.

**Procedura dla przejmowania nowych urządzeń budowanych przez inwestorów prywatnych**

1. Inwestor prywatny składa wniosek o wydanie warunków przyłączenia do sieci Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji w Bolesławcu spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Bolesławcu (dalej „Spółka”).
2. Jeżeli nie istnieją techniczne możliwości świadczenia usług, Spółka odmawia wydania warunków przyłączenia do sieci, zgodnie z procedurą obowiązującą w Spółce. W takiej w sytuacji Spółka w uzasadnieniu do Odmowy wydania warunków przyłączenia do sieci, wskazuje jakie urządzenia wodociągowe i kanalizacyjne należałoby wybudować aby podłączyć nieruchomość objętą

- wnioskiem do sieci wraz z informacją, że urządzenia te nie są ujęte w obecnie obowiązującym WPRiMU, tym samym Spółka nie posiada środków na ich wybudowanie i nie planuje ich budowy.
3. W razie wyrażenia przez inwestora prywatnego zainteresowania w przedmiocie wykonania urządzeń wodociągowych lub kanalizacyjnych samodzielnie na jego własny koszt, Spółka informuje go pisemnie o istnieniu takiej możliwości oraz wskazuje na proponowane warunki realizacji takiej inwestycji (załącznik nr 1). Do informacji Spółka dołącza projekt umowy przedwstępnej wraz z wyceną (załącznik nr 3) oraz wzór umowy przyrzeczonej (załącznik nr 5). W informacji należy wskazać, że wykonawcą sieci może być dowolny podmiot. Niedopuszczalne jest warunkowanie możliwości wybudowania niezbędnych urządzeń przez inwestora od zlecenia robót w tym zakresie tylko Spółce lub innemu podmiotowi wskazanemu przez Spółkę.
  4. Jeżeli inwestor deklaruje wolę wybudowania niezbędnych urządzeń z własnych środków, składa w tym zakresie stosowne oświadczenie – Spółka może zaproponować jego brzmienie, zgodne ze stosowanym wzorem (załącznik nr 2).
  5. Jeżeli inwestor zgłasza uwagi w stosunku do umowy przedwstępnej, strony prowadzi negocjacje w zakresie warunków budowy sieci i warunków jego odpłatnego przejęcia. Dopuszczalnym jest, aby Spółka przejęła urządzenia po cenie niższej od ceny jej budowy (jeżeli urządzenie ma dla przedsiębiorstwa taką właśnie, niższą wartość dochodową). Możliwe jest uwzględnienie wyceny wartości urządzeń metodą dochodową, opracowanej przez rzeczoznawcę na zlecenie inwestora. Prognozowana liczba odbiorców przyłączonych do przedmiotowej sieci udokumentowana przez inwestora jest parametrem brany pod uwagę w negocjacjach. Możliwe jest złagodzenie warunków kontroli wykonawstwa. Ustalić należy zasady przebiegu sieci przez grunty. Inwestor winien zapewnić ustanowienie niezbędnej służebności przesyłu. Jeżeli sieć ma przebiegać przez grunt innej osoby niż inwestora, inwestor powinien zobowiązać się do ustanowienia przez te osoby służebności przesyłu także na ich gruntach. Kwestia odpłatności za ustanowienie służebności i treści tego prawa podlega negocjacji. Na okoliczność odbycia negocjacji sporządzany jest protokół (załącznik nr 4).
  6. Inwestor i Spółka zawierają umowę przedwstępną (załącznik nr 3).
  7. Po wykonaniu inwestycji i jej rozliczeniu, inwestor i Spółka zawierają umowę przyrzoną (załącznik nr 5) - umowę odpłatnego przejęcia sieci na warunkach uzgodnionych w umowie przedwstępnej.

#### **Uwagi końcowe**

1. Odpłatnemu przejęciu mogą podlegać jedynie urządzenia wodociągowe lub kanalizacyjne, a nie przyłącza wodociągowe lub kanalizacyjne.
2. Zaciąganie przez Spółkę zobowiązań z tytułu odpłatnego przejmowania przez PWiK w Bolesławcu sp. z o.o. urządzeń wodociągowych lub kanalizacyjnych wybudowanych przez prywatnych inwestorów ma być realizowane zgodnie z § 13 ust. 2 pkt 9 oraz § 17 pkt 20 Umowy Spółki.



3. Ostateczna wartość urządzeń wodociągowych lub kanalizacyjnych dla osoby fizycznej nie prowadzącej działalności gospodarczej przyjęta na podstawie metody dochodowej lub odtworzeniowej jest wartością brutto, dla pozostałych podmiotów posiadających status czynnego podatnika podatku VAT jest wartością netto.
4. Zobowiązania Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji w Bolesławcu spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Bolesławcu wynikające z umowy, o której mowa w § 8, nie mogą być bez pisemnej zgody Spółki przeniesione w całości ani w części w trybie art. 509 Kodeksu cywilnego na osoby trzecie.
5. Poziom zobowiązań zaciąganych przez Spółkę z tytułu odpłatnego przejmowania przez PWiK w Bolesławcu sp. z o.o. urządzeń wodociągowych lub kanalizacyjnych wybudowanych przez prywatnych inwestorów podlega kontroli w zakresie bezpiecznego stopnia zadłużenia.
6. Zasady ujęte w Regulaminie mogą mieć zastosowanie również do inwestycji przewidzianych w WPIMU w odległym terminie jeżeli inwestor wyraża wolę wcześniejszej realizacji tej inwestycji.

#### **Wzory dokumentów zawierające optymalne rozwiązania dla Spółki**

1. Załącznik nr 1 – informacja o możliwości budowy urządzeń przez inwestora
2. Załącznik nr 2 – oświadczenie inwestora - deklaracja woli wybudowania niezbędnego odcinka sieci z własnych środków
3. Załącznik nr 3 – umowa przedwstępna
4. Załącznik nr 4 – protokół z negocjacji warunków budowy i warunków odpłatnego przejęcia sieci
5. Załącznik nr 5 – umowa przyrzeczona – umowa odpłatnego przejęcia sieci
6. Załącznik nr 6 – założenia do wyceny wartości urządzeń wodociągowych i kanalizacyjnych metodą dochodową

*Protokolant*  
*Bogusława Piotrowska*

**PRZEWODNICZĄCY**  
Zgromadzenia Wspólników

*Iwona Mandżuk - Dudek*



# Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji w Bolesławcu Sp. z o.o.

59-700 Bolesławiec, ul. Łasicka 17

Sekretariat Tel.: (75) 734 10 10, Fax.: (75) 640 19 11

[www.pwik.boleslawiec.pl](http://www.pwik.boleslawiec.pl), [sekretariat@pwik.boleslawiec.pl](mailto:sekretariat@pwik.boleslawiec.pl)

Załącznik nr 1



Członek rzeczywisty  
Klubu POLLAB nr 819



Bolesławiec, dnia .....

L.dz. ....../.../2021

imię i nazwisko

adres

59 – 700 Bolesławiec

**Szanowna/y Pani / Panie / Państwo,**

w nawiązaniu do odmowy wydania warunków przyłączenia do sieci nr ... z dnia ... (doręczonej w dniu ...), dla nieruchomości położonej w ....., oznaczonej geodezyjnie jako działka nr ....., a nadto biorąc pod uwagę zasygnalizowaną przez Pana / Panią / Państwo chęć wybudowania urządzeń [ albo ] Pana / Pani / Państwa zapytanie dotyczące możliwości samodzielnego wybudowania urządzeń, Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji w Bolesławcu spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Bolesławcu (dalej „Spółka”), niniejszym uprzejmie informuje, że celem umożliwienia dostawy wody / odprowadzania ścieków do / z wyżej wskazanej nieruchomości, w najbliższym czasie, konieczne jest zaprojektowanie i wybudowanie:

1) dla dostawy wody:

a) odcinka sieci wodociągowej  $\varnothing$  ..... mm w działce nr ..... położonej w miejscowości ..... wpiętej do istniejącej sieci wodociągowej  $\varnothing$  ..... zlokalizowanej w działce nr ..... w miejscowości .....

b) przyłącza wodociągowego poprzez wpięcie do planowanego odcinka sieci wodociągowej na działce nr ..... w miejscowości .....

2) dla odbioru ścieków:

a) odcinka sieci kanalizacyjnej  $\varnothing$  ..... mm w działce nr ..... położonej w miejscowości ..... wpiętej do istniejącej sieci kanalizacyjnej  $\varnothing$  ..... zlokalizowanej w działce nr ..... w miejscowości .....

b) przyłącza kanalizacyjnego poprzez wpięcie do planowanego odcinka sieci kanalizacyjnej na działce nr ..... w miejscowości .....



---

Mając na względzie wymagania kształtowane ustawą z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków, a zarazem uwzględniając warunki ekonomiczne prowadzenie działalności gospodarczej, Spółka nie może w chwili obecnej sfinansować budowy wymaganych urządzeń z własnych środków, o czym poinformowaliśmy w treści odmowy wydania warunków przyłączenia do sieci. Tym samym, nie jesteśmy też w stanie zagwarantować Państwu ich powstania w ściśle oznaczonym terminie w przyszłości.

**Niemniej jednak, jeżeli byliby Państwo zainteresowani budową wskazanej infrastruktury z własnych środków, to Spółka wyraża na to zgodę, z następującymi jednak zastrzeżeniami.**

Po pierwsze, w ocenie Spółki uzasadnionym jest zawarcie odpowiedniej umowy przyłączeniowej (przedwstępnej), w której określone zostaną standardy, jakie powinny spełniać poszczególne urządzenia oraz zasady późniejszego odpłatnego przekazania tych urządzeń na rzecz Spółki.

Z uwagi na wymóg ochrony odbiorców usług przed nieuzasadnionym wzrostem taryfowych cen i stawek opłat, uprzejmie informujemy, że dla Spółki wartość wybudowanych urządzeń będzie ekwiwalentna, gdy zostanie ustalona tzw. metodą dochodową. Zasadniczo, oznacza to, że wynagrodzenie otrzymane od Spółki za przeniesienie na jej rzecz wybudowanych samodzielnie przez Państwa urządzeń, może być niższa niż koszt ich budowy.

Po drugie, zwracamy uwagę, iż bardzo ważne jest, aby Spółka posiadała możliwość faktycznego nadzorowania poszczególnych etapów prowadzonych prac, celem zapewnienia jak najwyższych standardów technologicznych, gdyż jest to istotne w kontekście późniejszej eksploatacji urządzeń przez Spółkę. Aspekt ten regulowany jest także przedmiotową umową. Po odpłatnym przejęciu urządzeń oraz rozpoczęciu ich eksploatacji, Spółka zgodnie z przywołaną wcześniej ustawą jest bowiem odpowiedzialna za jakość świadczonych usług z wykorzystaniem infrastruktury wybudowanej przez prywatnych inwestorów, stąd też konieczne jest zapewnienie ich odpowiedniego standardu wykonania.

W związku z powyższym, przedkładamy projekt odpowiedniej umowy przyłączeniowej i umowy przyrzeczonej. W tym miejscu, Spółka deklaruje również gotowość do negocjowania przedstawionych warunków umów.

Wykonawstwo niezbędnej infrastruktury może być zlecone podmiotom trzecim posiadającym odpowiednią wiedzę i kompetencje.

**Sprawa prowadzi:**

Imię i nazwisko  
Stanowisko  
tel.:



Bolesławiec, .....

Nazwa Odbiorcy: .....

Adres siedziby: .....

Nr telefonu: .....

PESEL/NIP: .....

### OŚWIADCZENIE INWESTORA

Ja, niżej podpisany ....., niniejszym oświadczam, że przyjąłem do wiadomości informację o braku możliwości świadczenia usług zbiorowego zaopatrzenia w wodę i zbiorowego odprowadzania ścieków do nieruchomości położonej w ..... przy ul. ...., nr działki .....

Oświadczam nadto, iż zostałem poinformowany, że świadczenie usług z zakresu zbiorowego zaopatrzenia w wodę i zbiorowego odprowadzania ścieków będzie możliwe dopiero po uzbrojeniu terenu wokół mojej nieruchomości w odpowiednią infrastrukturę wodociągową lub kanalizacyjną.

Oświadczam, że jestem zainteresowany budową wymaganych urządzeń z własnych środków i na własne ryzyko oraz późniejszym jej odpłatnym przekazaniem na rzecz Przedsiębiorstwa Wodociągów w Kanalizacji w Bolesławcu spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Bolesławcu na warunkach określonych w stosownej umowie przyłączeniowej (przedwstępnej).

.....  
(czytelny podpis inwestora)

## UMOWA PRZYŁĄCZENIOWA (PRZEDWSTĘPNA)

zawarta w dniu [...] r. w Bolesławcu, pomiędzy:

- (i) **Przedsiębiorstwem Wodociągów i Kanalizacji w Bolesławcu spółka z ograniczoną odpowiedzialnością** z siedzibą w Bolesławcu, przy ul. Łasickiej 17 (59-700 Bolesławiec), wpisaną do rejestru przedsiębiorców KRS prowadzonym przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Fabrycznej we Wrocławiu, IX Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 0000295640, posiadającą kapitał zakładowy w wysokości 30 214 750,00 zł, legitymującą się numerem NIP: 6120004423 oraz REGON: 230051249, BDO .....

reprezentowaną przez: [...]

zwaną dalej „**Spółką**”,

**a**

- (ii) [...], z siedzibą przy ul. [...] w miejscowości [...], zarejestrowaną w rejestrze przedsiębiorców KRS prowadzonym przez Sąd Rejonowy [...], [...] Wydział Krajowego Rejestru Sądowego, pod nr [...], posiadającą kapitał zakładowy w wysokości [...] zł, legitymującą się numerem NIP: [...] oraz REGON: [...],

reprezentowanym przez: [...]

**albo**

**Stowarzyszeniem [...]**, będącym stowarzyszeniem rejestrowym, wpisanym do KRS pod numerem [...], z siedzibą przy ul. [...] w miejscowości [...],

reprezentowanym przez: [...]

**albo**

**Panem/Panią [...]**, zamieszkałą przy ul. [...] w miejscowości [...], legitymującym/legitymującą się numerem NIP: [...] i REGON: [...] oraz PESEL: [...], prowadzącym/prowadzącą działalność gospodarczą pod firmą [...],

**albo**

**Panem/Panią [...]**, zamieszkałą przy ul. [...] w miejscowości [...], legitymującym/legitymującą dowodem osobistym seria i nr [...] wydany przez [...], oraz nr PESEL: [...],

zwanym dalej „**Inwestorem**”,

łącznie zwanych „Stronami”, a każdy z osobna także „Stroną”.

Zważywszy, że:

- 1) Spółka jest przedsiębiorstwem wodociągowo–kanalizacyjnym w rozumieniu ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków,
- 2) Inwestor ma zamiar wybudować na własne potrzeby urządzenia *wodociągowe / kanalizacyjne* (zwane dalej „urządzeniami”), zgodnie z warunkami technicznymi stanowiącymi załącznik do niniejszej umowy,
- 3) urządzenia te mogą być w przyszłości wykorzystywane przez Spółkę w ramach prowadzonej działalności z zakresu zbiorowego zaopatrzenia w wodę i zbiorowego odprowadzania ścieków do świadczenia usług także na rzecz innych niż Inwestor podmiotów – odbiorców usług,
- 4) Inwestor, celem jak najszybszego przyłączenia jego nieruchomości do sieci eksploatowanych przez Spółkę, wyraził chęć samodzielnego sfinansowania budowy urządzeń, oraz przekazaniem Spółce trwałego tytułu do nich,

Strony postanowiły zawrzeć przedwstępną umowę przeniesienia własności urządzeń o następującej treści:

### **[oświadczenia Stron]**

#### **§ 1**

1. Inwestor oświadcza, że jest właścicielem nieruchomości położonej w miejscowości [...] przy ul. [...], oznaczonej geodezyjnie jako działka nr [...], dla której Sąd Rejonowy [...] prowadzi księgę wieczystą nr [...] (dalej „nieruchomość”).
2. Strony zgodnie potwierdzają, że dla nieruchomości określonych w ust. 1 nie istnieją obecnie techniczne warunki przyłączenia jej do sieci stanowiących własność Spółki, o czym Inwestor został poinformowany w wyczerpujący sposób.
3. *Spółka oświadcza, że budowa urządzeń - koniecznych dla przyłączenie nieruchomości Inwestora do sieci Spółki - nie jest przewidziana w Wieloletnim planie rozwoju i modernizacji urządzeń wodociągowych i urządzeń kanalizacyjnych, a Inwestor oświadcza, że rozumie i w pełni akceptuje konsekwencje wynikające z tego faktu.*

#### **albo**

- Spółka oświadcza, że budowa urządzeń - koniecznych dla przyłączenia nieruchomości Inwestora do sieci Spółki - jest przewidziana w Wieloletnim planie rozwoju i modernizacji urządzeń wodociągowych i kanalizacyjnych, niemniej jednak budowa tych urządzeń nie nastąpi wcześniej niż w [...] r., a Inwestor oświadcza, że rozumie i w pełni akceptuje konsekwencje wynikające z tego faktu.*
4. Inwestor oświadcza, że zamierza wybudować urządzenia w zakresie, w jakim jest to niezbędne do przyłączenia jego nieruchomości do sieci Spółki. Inwestor oświadcza, że nie sprzeciwia się warunkom ustalonym w niniejszej umowie, a jej zawarcie nastąpiło w sposób dobrowolny oraz poprzedzone było negocjacjami warunków.
  5. Inwestor oświadcza, iż rozumie, że przedmiotem niniejszej umowy nie jest zapewnienie Spółce tytułu prawnego do przyłączy wodociągowych i kanalizacyjnych, których wykonanie i utrzymanie



obciąża w całości wyłącznie odbiorców usług w rozumieniu ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków.

### **[przedmiot umowy]**

#### **§ 2**

1. Inwestor zobowiązuje się wybudować urządzenia zgodnie z obowiązującym prawem, zasadami sztuki budowlanej oraz uzyskaną dokumentacją, w tym w szczególności wydanymi przez Spółkę warunkami technicznymi.
2. Inwestor wybuduje urządzenia w całości na swój koszt i ryzyko.
3. Przed przystąpieniem do budowy urządzeń i zaciągnięciem jakichkolwiek zobowiązań wobec podmiotów trzecich, którym Inwestor zamierza zlecić wykonanie urządzeń, Inwestor zobowiązany jest uzyskać akceptację Spółki co do projektu wykonania urządzeń oraz projektu umowy na wykonanie robót budowlanych. Spółka może odmówić akceptacji tych dokumentów, jeżeli pozostają one w sprzeczności z niniejszą umową albo powszechnie obowiązującymi przepisami prawa, a także gdy zakres przewidzianych w nich robót budowlanych lub ich koszt jest niewspółmierny do potrzeb przyłączenia nieruchomości do sieci Spółki.
4. Inwestor zobowiązany jest tak zaplanować lokalizację urządzeń, by w jak największym stopniu przebiegały one przez tereny dróg publicznych lub nieruchomości prywatnych wykorzystywanych dla celów drogowych.
5. Jeżeli urządzenia będą przebiegać przez nieruchomości stanowiące własność osób trzecich, Inwestor zobowiązany jest uzyskać tytuł prawny niezbędny do posadowienia i eksploatacji urządzeń na tych nieruchomościach, który będzie mógł przenieść na rzecz Spółki. Inwestor zobowiązany jest przenieść rzeczony tytuły prawne do nieruchomości najpóźniej w terminie 1 (jednego) miesiąca od dnia nabycia przez Spółkę własności urządzeń. Treść tych tytułów winna odpowiadać założeniom z załącznika, o którym mowa w ust. 6.
6. Gdy urządzenia będą zlokalizowane na nieruchomości stanowiącej własność Inwestora, Inwestor zobowiązuje się ustanowić służebność przesyłu dla tych urządzeń na rzecz Spółki. Treść służebności i wysokość wynagrodzenia z tego tytułu określa załącznik do niniejszej umowy. Inwestor ustanowi służebność przesyłu najpóźniej w terminie 1 (jednego) miesiąca od dnia nabycia przez Spółkę własności urządzeń.
7. Inwestor zapewni upoważnionym pracownikom Spółki sprawowanie nadzoru technicznego przy budowie urządzeń oraz możliwość wydawania wykonawcom tych urządzeń wiążących poleceń. Pracownicy Spółki mogą wydawać polecenia w zakresie, w jakim jest to niezbędne dla prawidłowego wykonania urządzeń, tak pod względem technicznym, jak i zgodnie z niniejszą umową oraz przepisami powszechnie obowiązującego prawa.
8. Inwestor zobowiązany jest przed potwierdzeniem należytego wykonania umowy o wybudowanie urządzeń, w stosunku do wykonawcy tych robót zapewnić sobie prawo do akceptacji prawidłowości wykonania robót, w szczególności w ramach protokolarnego odbioru technicznego. Inwestor zapewni upoważnionym pracownikom Spółki udział w czynnościach odbiorowych wraz z prawem do odmowy potwierdzenia prawidłowości wykonanych robót w imieniu Inwestora z przyczyn określonych w ust. 3 zdanie drugie.

9. Inwestor po dokonaniu protokolarnego odbioru technicznego (końcowego) urządzeń przekaże Spółce kompletną dokumentację powykonawczą ich budowy wraz z inwentaryzacją geodezyjną i wynikami prób szczelności, a jeżeli realizację urządzeń powierzono osobie trzeciej, Inwestor przedłoży Spółce także rachunek/fakturę wystawioną Inwestorowi z tytułu budowy urządzenia przez osobę trzecią wraz z oświadczeniem osoby trzeciej, iż wszelkie jej roszczenia z tytułu budowy urządzenia zostały przez Inwestora zaspokojone.
10. Inwestor zobowiązuje się zachować własność urządzeń do czasu zawarcia umowy przyrzeczonej, a także do zaniechania obciążania ich jakimikolwiek prawami na rzecz osób trzecich, jak i wyrażania zgód na przyłączenie się do nich przez osoby trzecie.
11. Wynagrodzenie związane z lokalizacją urządzeń na nieruchomości Inwestora w okresie po nabyciu przez Spółkę własności urządzeń, do czasu ustanowienia prawa, o którym mowa w ust. 6, uwzględnione jest w wartości wynagrodzenia określonego w § 3 ust. 2.

### **[ustalenia stron i sposób finansowania]**

#### **§ 3.**

1. Inwestor oświadcza, że na podstawie odrębnej umowy (umowy przyrzeczonej), zawartej po wybudowaniu urządzeń i dokonaniu ich protokolarnego odbioru technicznego (końcowego), a także po przekazaniu kompletu dokumentacji, o której mowa w § 2 ust. 9, przeniesie na Spółkę prawo własności tych urządzeń. Spółka zobowiązuje się nabyć własność urządzeń, na zasadach ustalonych w niniejszej umowie.
2. Z tytułu nabycia własności urządzeń Spółka zapłaci Inwestorowi wynagrodzenie ustalone metodą dochodową, której sposób kalkulacji został przedstawiony w załączniku do niniejszej umowy, jednak nie więcej niż suma udokumentowanych faktycznie poniesionych przez Inwestora kosztów budowy urządzeń. Inwestor oświadcza, iż został należycie poinformowany o konsekwencjach finansowych zastosowania metody dochodowej do ustalenia wysokości należnego mu wynagrodzenia oraz, że rozumie te konsekwencje i nie wnosi do nich uwag. W szczególności Inwestor potwierdza, że zdaje sobie sprawę z tego, że zastosowanie metody dochodowej oznacza, iż z tytułu przeniesienia własności urządzeń może on uzyskać niższe wynagrodzenie, niż wyniosły koszty jakie poniósł on na budowę tych urządzeń. Inwestor na żądanie Spółki zobowiązany jest przedstawić dokumenty potwierdzające wszystkie wydatki na wybudowanie urządzeń.
3. Zawarcie umowy przyrzeczonej, o której mowa w ust. 1, nastąpi w nieprzekraczalnym terminie 30 dni, liczonych od dnia wykonania ostatniej z czynności wymienionych w ust. 1 tj. od dnia przekazania kompletu dokumentacji, o której mowa w § 2 ust. 9.
4. Wynagrodzenie, o którym mowa w ust. 2 obejmuje także okres korzystania przez Spółkę z urządzeń przed nabyciem ich własności. Koszty związane z uzyskaniem tytułów, o których mowa w § 2 ust. 5 oraz ich przeniesieniem na rzecz Spółki, są również objęte wynagrodzeniem. Dla rozwiania wszelkich wątpliwości, co do zakresu uprawnień Spółki do urządzeń przed nabyciem ich własności, Strony zgodnie potwierdzają, że do tego czasu Spółka uprawniona jest do przyłączania osób trzecich do urządzeń bez zgody Inwestora, a także do świadczenia za ich

pośrednictwem usług z zakresu zbiorowego zaopatrzenia w wodę i zbiorowego odprowadzania ścieków. Inwestor nie może wyrażać sprzeciwu na włączenie osób trzecich do urządzeń.

#### **[kary umowne]**

##### **§ 4.**

1. W razie naruszenia przez Inwestora któregokolwiek z obowiązków określonych w § 2, Inwestor zapłaci Spółce karę umowną (za każde naruszenia z osobna) w wysokości 5% wynagrodzenia ustalonego zgodnie z § 3 ust. 2.
2. W przypadku nieprzystąpienia przez Inwestora do budowy urządzeń w terminie 12 miesięcy od dnia zawarcia niniejszej umowy, Inwestor zapłaci Spółce karę umowną w wysokości 1000,00 zł.
3. W razie bezzasadnej odmowy zawarcia umowy przyrzeczonej przez Spółkę na zasadach określonych w niniejszej umowie, Inwestorowi przysługuje kara umowna w wysokości 5000,00 zł.
4. Spółka zastrzega sobie prawo do dochodzenia odszkodowania przenoszącego wysokość zastrzeżonych kar umownych, na zasadach ogólnych.
5. Kara umowna płatna jest w terminie 7 dni, od dnia otrzymania przez Stronę wezwania do jej zapłaty.

#### **[postanowienia końcowe]**

##### **§ 5.**

1. Inwestor nie może przenieść żadnych praw i obowiązków wynikających z niniejszej umowy na rzecz osób trzecich bez zgody Spółki.
2. Spółka ma prawo odstąpienia od niniejszej umowy ze skutkiem natychmiastowym w przypadku, gdy Inwestor nie przystąpi do budowy urządzeń w terminie 12 miesięcy od dnia zawarcia umowy. Odstąpienie przez Spółkę od umowy Strony uznają za bezskuteczne w razie rozpoczęcia przez Inwestora budowy urządzeń po terminie, o którym mowa w zdaniu pierwszym, a przed złożeniem przez Spółkę oświadczenia woli o odstąpieniu. Oświadczenie Spółki o odstąpieniu od umowy winno zostać złożone w formie pisemnej pod rygorem nieważności.
3. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy prawa powszechnie obowiązującego, a w szczególności ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków oraz Kodeksu cywilnego.
4. Zmiana lub uzupełnienie postanowień niniejszej umowy, może nastąpić wyłącznie w formie pisemnej pod rygorem nieważności.
5. Ewentualne spory wynikłe z realizacji niniejszej umowy rozstrzygane będą przez sąd właściwy miejscowo dla siedziby Spółki.
6. Umowa została sporządzona w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron.



---

Inwestor

---

Spółka

**Załącznik do umowy z dnia [...], zawartej pomiędzy:**

- (i) **Przedsiębiorstwem Wodociągów i Kanalizacji w Bolesławcu spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Bolesławcu**

a

- (ii) [...]

**I. Ustalona treść służebności przesyłu:**

Służebność przesyłu obejmuje uprawnienie do trwałej lokalizacji wykonanych w ramach umowy inwestycyjnej urządzeń wodociągowych i kanalizacyjnych, a także możliwość podejmowania wszelkich niezbędnych działań zapewniających prawidłową eksploatację tych urządzeń, w tym w szczególności możliwości ich naprawy, konserwacji, wymiany i modernizacji, także przy użyciu stosownego sprzętu, pojazdów lub innych maszyn. Służebność obejmuje także zapewnienie dostępu do urządzeń, z drogi publicznej na obszar pasa technicznego, którego szerokość wynosi 2 (dwa) metry w każdą stronę, od skraju każdego z urządzeń, z tym zastrzeżeniem, że Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji w Bolesławcu spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Bolesławcu uprawniona jest do wejścia na nieruchomość i korzystania z nieruchomości w takim zakresie, jaki jest niezbędny do prawidłowego wykonania wskazanych wcześniej działań, przy czym w zakresie wyznaczonego pasa technicznego nie jest dopuszczalne korzystanie z nieruchomości w sposób mogący utrudniać wykonywanie służebności przesyłu, w szczególności nie jest dopuszczalne lokalizowanie obiektów budowlanych i nasadzeń bez zgody Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji w Bolesławcu spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Bolesławcu, wyrażonej w formie pisemnej pod rygorem nieważności.

**II. Służebność przesyłu zostanie ustanowiona nieodpłatnie / odpłatnie za wynagrodzeniem w wysokości .....**

**III. Koszty aktu notarialnego ustanawiającego służebność przesyłu pokryje w całości [...].**



## PROTOKÓŁ Z NEGOCJACJI

Dotyczy: budowy urządzeń [...] w miejscowości [...], działka nr [...], obręb [...], Gmina [...]

Negocjacje prowadzono w dniu [...] roku,

w siedzibie Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji w Bolesławcu spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Bolesławcu (zwanej dalej Spółką)

W negocjacjach udział wzięli:

ze strony Spółki:

[...]

ze strony Inwestora:

[...]

Negocjacje prowadzono w oparciu o zaproszenie do negocjacji z dnia [...].

Przedmiotem negocjacji były warunki (w tym termin):

- 1) wykonania urządzeń [...] w miejscowości [...], działka nr [...], obręb [...], Gmina [...] (zwanego dalej „Urządzeniem”),
- 2) jego przekazania na rzecz Spółki.

W toku negocjacji:

1. Spółka podtrzymała oświadczenie z dnia [...] r. o braku technicznych możliwości świadczenia usług dostawy wody do/odprowadzania ścieków z nieruchomości [...] i braku możliwości wybudowania Urządzenia z własnych środków.
2. [...] podtrzymał oświadczenie z dnia [...] o zamiarze wybudowania Urządzenia z własnych środków i jego odpłatnego przekazania na rzecz Spółki.
3. [...] oświadczył, że na wykonawcę Urządzenia wybrał [...].
4. Strony po negocjacjach ustaliły, że następujące warunki budowy Urządzenia:  
[...]
5. [...] nie zgłasza dalszych uwag w stosunku do projektu umowy przedwstępnej.

Na tym negocjacje zakończono.



## UMOWA PRYZRZECZONA

zawarta w dniu [...] w Bolesławcu, pomiędzy:

- (i) **Przedsiębiorstwem Wodociągów i Kanalizacji w Bolesławcu spółka z ograniczoną odpowiedzialnością** z siedzibą w Bolesławcu, przy ul. Łasickiej 17 (59-700 Bolesławiec), wpisaną do rejestru przedsiębiorców KRS prowadzonym przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Fabrycznej we Wrocławiu, IX Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 0000295640, posiadającą kapitał zakładowy w wysokości 30 214 750,00 zł, legitymującą się numerem NIP: 6120004423 oraz REGON: 230051249, BDO 000039447

reprezentowaną przez: [...]

zwaną dalej „**Spółką**”,

**a**

- (ii) [...], z siedzibą przy ul. [...] w miejscowości [...], zarejestrowaną w rejestrze przedsiębiorców KRS prowadzonym przez Sąd Rejonowy [...], [...] Wydział Krajowego Rejestru Sądowego, pod nr [...], posiadającą kapitał zakładowy w wysokości [...] zł, legitymującą się numerem NIP: [...] oraz REGON: [...],

reprezentowanym przez: [...]

**albo**

**Stowarzyszeniem** [...], będącym stowarzyszeniem rejestrowym, wpisanym do KRS pod numerem [...], z siedzibą przy ul. [...] w miejscowości [...],

reprezentowanym przez: [...]

**albo**

**Panem/Panią** [...], zamieszkałą przy ul. [...] w miejscowości [...], legitymującym/legitymującą się numerem NIP: [...] i REGON: [...] oraz PESEL: [...], prowadzącym/prowadzącą działalność gospodarczą pod firmą [...],

**albo**

**Panem/Panią** [...], zamieszkałą przy ul. [...] w miejscowości [...], legitymującym/legitymującą dowodem osobistym seria i nr [...] wydany przez [...], oraz nr PESEL: [...],

zwanym dalej „**Inwestorem**”,

łącznie zwanych „Stronami”, a każdy z osobna także „Stroną”.

W wykonaniu przedwstępnej umowy o odpłatne przejęcie urządzeń wodociągowo-kanalizacyjnych (umowa przyłączeniowa) zawartej pomiędzy Stronami w dniu [...] roku oraz w wykonaniu ustawowego obowiązku zawarcia umowy, o której mowa w art. 49 § 2 ustawy z 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny, Strony zawierają umowę, o następującej treści:

#### § 1.

1. Niniejsza umowa dotyczy urządzeń w postaci [...] wykonanej z rur [...], o średnicy [...] mm i długości [...] mb, wybudowanej przez Inwestora w ul. [...] w miejscowości [...]. Plan sytuacyjny przebiegu urządzeń określa załącznik do niniejszej umowy.
2. Niniejsza umowa jest zawarta w trybie art. 49 § 2 ustawy z 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny.

#### § 2.

Inwestor oświadcza, że wybudował z własnych środków urządzenia określone w § 1 ust. 1, oraz że prawo własności do tego urządzenia przysługuje wyłącznie jemu.

#### § 3.

Strony zgodnie potwierdzają, iż urządzenie pod względem technicznym zostało wykonane w prawidłowy sposób, oraz że Inwestor przekazał Spółce wszystkie dokumenty niezbędne do jego prawidłowej eksploatacji.

#### § 4.

1. Inwestor oświadcza, że przenosi na Spółkę prawo własności do urządzenia, o którym mowa w § 1 ust. 1 oraz, że zawarcie niniejszej umowy wyczerpuje w całości roszczenia majątkowe Inwestora względem Spółki, tak związane z budową i lokalizacją urządzenia, jak i z ustanowieniem (przekazaniem) tytułu prawnego do jego eksploatacji w przyszłości.
2. Spółka oświadcza, że przyjmuje na własność urządzenie, o którym mowa w § 1 ust. 1, za wynagrodzeniem określonym w § 5.
3. Wraz z przeniesieniem własności urządzenia Inwestor przenosi na Spółkę wszelkie uprawnienia z tytułu rękojmi i gwarancji przysługujące mu wobec podmiotów, które je wybudowały, na co podmioty te wyraziły pisemną zgodę. Dokumenty stanowiące podstawę uprawnień stanowią załącznik do niniejszej umowy.
4. Wydanie urządzenia nastąpi w terminie 14 dni, licząc od dnia zawarcia niniejszej umowy i zostanie potwierdzone podpisaniem protokołu przejęcia urządzeń wodociągowo – kanalizacyjnych, odpowiadającego ustalonemu przez Spółkę wzorowi.

#### § 5.

1. Strony ustalają, że Spółka nabywa urządzenie, o którym mowa w § 1 ust. 1 za kwotę [...] zł netto (słownie: [...]) plus należny podatek VAT, tj. razem łącznie brutto: [...].

2. Wysokość wynagrodzenia Strony ustaliły na podstawie przedwstępnej umowy o odpłatne przejęcie urządzeń wodociągowo-kanalizacyjnych z dnia [...] roku, przy zastosowaniu metody dochodowej.
3. Spółka zapłaci Inwestorowi wynagrodzenie, o którym mowa w ust. 1, w terminie 21 dni, licząc od dnia podpisania protokołu, o którym mowa w § 4 ust. 4, na podstawie przedłożonego przez Inwestora dokumentu księgowego.
4. Wynagrodzenie zostanie uiszczone przelewem, na rachunek bankowy Inwestora o numerze [...].

#### **§ 6.**

Z chwilą wydania urządzenia, o którym mowa w § 1 ust. 1, na Spółkę przechodzą wszelkie koszty i ciężary związane z jego utrzymaniem i eksploatacją, w tym wszelkie opłaty i podatki.

#### **§ 7.**

1. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy powszechnie obowiązującego prawa, w szczególności ustawy z dnia 7 czerwca 2001 roku o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków oraz Kodeksu cywilnego.
2. Wszelkie zmiany lub uzupełnienia niniejszej umowy mogą nastąpić wyłącznie w formie pisemnej, zastrzeżonej pod rygorem nieważności.
3. Ewentualne spory wynikłe z realizacji niniejszej umowy rozstrzygane będą przez sąd właściwy miejscowo dla siedziby Spółki.
4. Umowa została sporządzona w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron.

---

**Inwestor**

---

**Spółka**

## Założenia do wyceny wartości urządzeń wodociągowych i kanalizacyjnych metodą dochodową

Wartość urządzeń wodociągowych lub kanalizacyjnych wyliczana będzie w oparciu o Algorytm określania wynagrodzenia z tytułu nabycia na własność urządzeń wodociągowych i urządzeń kanalizacyjnych na terenie działania Spółki, od osób fizycznych lub prawnych, które wybudowały te urządzenia z własnych środków i są ich właścicielami. Kierując się racjonalnością ekonomiczną, Spółka stosuje zbiektywizowaną procedurę wyceny wartości urządzeń wodociągowych lub kanalizacyjnych metodą dochodową. Metoda ta ma na celu oszacowanie wartości odpłatnego przejęcia urządzeń zapewniającej ekonomiczną opłacalność eksploatacji.

Wycena oparta jest o metodę dochodową, tzn. analizę opłacalności, która ma w założeniu dać odpowiedź, jaka jest maksymalna, graniczna wartość wykupu urządzeń wodociągowych i kanalizacyjnych pozwalająca przy osiągniętych przychodach i ponoszonych kosztach osiągnąć NPV na poziomie „0” w zdefiniowanym okresie. (*Cena wykupu powinna być ustalona na takim poziomie, aby pozwalała osiągnąć wartość bieżącą netto – NPV (wskaźnik oceny finansowej opłacalności inwestycji=skumulowane zdyskontowane przepływy pieniężne netto) przyszłych przepływów, generowanych przez przejmowaną sieć na poziomie „0” (zero) w zdefiniowanym okresie.*)

Założenia wejściowe, niezbędne dla oceny efektywności:

- 1) Okres szczegółowej prognozy wynosi 10 lat. Taki horyzont czasowy uwzględnia trwałość popytu generowanego przez urządzenie. Okres 10 lat prognozy wykorzystywany w wycenie jest okresem maksymalnym, w którym można **na akceptowalnym poziomie ryzyka** zaprognozować przychody i koszty generowane przez urządzenie.
- 2) Wykup urządzeń wodociągowych/kanalizacyjnych finansowany jest kredytem bankowym
- 3) Analiza dochodowości urządzeń uwzględnia:
  - po stronie przychodowej:
    - iloczyn sprzedaży w ujęciu wartościowym oraz ceny netto za wodę/ ścieki oraz przychody z tytułu opłaty abonamentowej zgodnie z obowiązującymi Taryfami w Spółce (poza okresem obowiązywania Taryf cena netto oraz stawka opłaty abonamentowej zindeksowane prognozowanym wskaźnikiem inflacji);
  - po stronie kosztowej:
    - zmienne koszty bezpośrednie zaopatrzenia wodę / odprowadzania ścieków (na podstawie wniosku o zatwierdzenie taryf za dany rok) powiększone o jednostkowy koszt stały dla wycenianego urządzenia wodociągowego / kanalizacyjnego, tj. podatek od nieruchomości, w przypadku, jeżeli będzie płacony ostatecznie przez operatora. Jednostkowy zmienny koszt bezpośredni indeksuje się w każdym roku analizy o prognozowany wskaźnik inflacji;
    - odsetki od kredytu.
- 4) Średnia ilość sprzedaży wody/odprowadzanych ścieków na Odbiorcę wg danych rocznych PWiK z uwzględnieniem w prognozie wskaźnika zmiany sprzedaży wody/ścieków (określonego na podstawie analizy trendu sprzedaży).
- 5) Wielkość gospodarstw domowych określona na podstawie danych z GUS.



- 6) Ilość docelowych podłączeń do urządzeń wodociągowo/kanalizacyjnych (równa ilości Odbiorców) zgodnie z aktualnym podziałem działek w MPZP lub wiarygodnymi (udokumentowanymi) danymi Inwestora.
- 7) W wycenie uwzględnia się ryzyko, które odzwierciedla niepewność prognoz dotyczących kształtowania się popytu z obiektów przyłączonych do urządzenia. Ryzyko uwzględnia się za pomocą tzw. równoważnika pewności, tj. współczynnika korygującego zakładany popyt generowany przez obiekty podłączone do wycenianego urządzenia. Równoważnik pewności to wielkość skorygowanych przepływów pieniężnych, przy czym korekta polega na obniżeniu wartości przepływów pieniężnych, gdy są one obciążone ryzykiem. Spółka w swoim postępowaniu kieruje się zasadą, że im wyższe ryzyko projektu, tym niższy równoważnik pewności (czyli skorygowane przepływy pieniężne). Oznacza to, że "niechęć do ryzyka występuje wówczas, gdy równoważnik pewności jest niższy od wartości oczekiwanej niepewnych przepływów środków pieniężnych, a im niższy równoważnik pewności, tym mniejsza skłonność do podejmowania ryzyka.

W przypadku metody równoważnika pewności, korekcie poddawane są strumienie przepływów i metoda stopy dyskontowej uwzględniającej ryzyko. Metoda równoważnika pewności włączana jest do formuły NPV jako współczynnik ekwiwalentu pewności  $\alpha$ :

$$NPV = \sum_{i=0}^n \frac{NCF_t}{(1+i)^t} - I$$

gdzie:

$$NCF_t = \alpha CF_t$$

$NCF_t$  – oczekiwana wartość przepływu pieniężnego w roku  $t$ ,

$\alpha_t$  – współczynnik zmieniający w roku  $t$  oczekiwaną wartość przepływu pieniężnego obciążoną ryzykiem w równoważnik pewności,

$i$  – stopa procentowa,

$I$  – początkowy nakład inwestycyjny,

$t$  – kolejny rok okresu obliczeniowego.

Zastosowano współczynnik korygujący:

- rozkład nowych podłączeń Odbiorców w okresie prognozy - w pierwszym roku w granicach 50% docelowych podłączeń, w ostatnim 80%;
- 8) Przepływy pieniężne netto na potrzeby wyceny wartości urządzenia wodociągowego /kanalizacyjnego dyskontuje się w kolejnych latach prognozy wykorzystując współczynnik dyskontujący.
  - 9) Spółka w swej kalkulacji uwzględnia następujące warianty stopy dyskontowej:
    - aktualną stopę procentową kredytów długoterminowych;
    - stopę procentową płaconą od tych kredytów przez firmę;

- stopę procentową wyrażającą aktualne koszty pozyskania kapitału pozostającego w dyspozycji Spółki.

***Dodatkowe informacje:***

Cena netto za wodę i ścieki, opłata abonamentowa, koszty zmienne eksploatacji - zindeksowane wskaźnikiem cen towarów i usług konsumpcyjnych (inflacji) w oparciu o Wytyczne Ministra Rozwoju Finansów dotyczące stosowania jednolitych wskaźników makroekonomicznych będących podstawą oszacowania skutków finansowych projektowanych ustaw.)

*Protokolant*

*Bogusława Piotrowska*

**PRZEWODNICZĄCY**  
**Zgromadzenia Wspólników**

*Iwona Mandżuk - Dudek*