

REGULAMIN ODPLATNEGO PRZEKAZANIA URZĄDZEŃ WODOCIĄGOWYCH LUB KANALIZACYJNYCH OBOWIĄZUJĄCY W PRZESIEBIORSTWIE USŁUG KOMUNALNYCH SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ W GRYFINIE

Postanowienia ogólne

§ 1

Niniejszy regulamin określa zasady odpłatnego przejmowania przez Przedsiębiorstwo Usług Komunalnych Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w Gryfinie, od uprawnionych podmiotów, urządzeń wodociągowych i/lub kanalizacyjnych (bez przyłączy wodociągowych i kanalizacyjnych) włączonych do systemu wodociągowo-kanalizacyjnego Spółki, oraz urządzeń wodociągowych i/lub kanalizacyjnych, których budowa jest planowana, a które po wybudowaniu mają zostać włączone do systemu wodociągowo-kanalizacyjnego Spółki.

§ 2

Podstawy prawne

- Ustawa z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (tj. Dz. U. z 2020, poz. 2028),
- Kodeks cywilny z dnia 23 kwietnia 1964 r. (Dz. U. z 2020, poz. 1740),
- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tj. Dz. U. z 2020 r. poz. 1990, z późniejszymi zmianami),
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. z 2004 r., Nr 207, poz. 2109, z późniejszymi zmianami),
- Ustawa z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (tj. Dz. U. z 2019 r. poz. 351).

§ 3

Użytym w niniejszym Regulaminie pojęciom przypisuje się następujące znaczenie:

1) Spółka – Przedsiębiorstwo Usług Komunalnych Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w Gryfinie

2) Uprawniony podmiot – osoba fizyczna, osoba prawna albo jednostka organizacyjna nieposiadająca osobowości prawnej, niebędąca przedsiębiorstwem wodociągowo-kanalizacyjnym albo spółką wodną, która:

a) zamierza wybudować na własny koszt urządzenie wodociągowe lub kanalizacyjne zgodnie z wydanymi przez Spółkę warunkami technicznymi przyłączenia lub zgodnie z warunkami zawartej ze Spółką umowy o przyłączenie do sieci,

b) poniosła koszt budowy i jest jednocześnie właścicielem urządzenia wodociągowego lub kanalizacyjnego, które odpowiada warunkom technicznym określonym w odrębnych przepisach, w tym w szczególności w prawie budowlanym, a także zostało wybudowane zgodnie z zasadami wiedzy technicznej i Polskimi Normami obowiązującym w tym przedmiocie.

3) Wnioskodawca – uprawniony podmiot, od momentu złożenia wniosku.

4) Urządzenia wodociągowe - ujęcia wód powierzchniowych i podziemnych, studnie publiczne, urządzenia służące do magazynowania i uzdatniania wód, sieci wodociągowe, urządzenia regulujące ciśnienie wody.

5) 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.

6) Odpłatne przekazanie urządzenia - nabycie przez Spółkę prawa własności urządzenia wodociągowego lub kanalizacyjnego, innego prawa rzeczowego albo innego tytułu prawnego do używania takiego urządzenia na podstawie umowy zawartej z uprawnionym podmiotem.

Zasady przejmowania istniejących urządzeń

§ 4

1. Procedurę odpłatnego przejmowania urządzeń, które już istnieją, inicjuje uprawniony podmiot, składając pisemny wniosek w siedzibie Spółki. Wniosek obejmować może więcej niż jedno urządzenie, jednakże w takiej sytuacji wniosek winien odpowiadać niżej wskazanym wymogom, co do każdego z urządzeń z osobna.

2. Jeżeli urządzenie stanowi współwłasność kilku podmiotów, składają one jeden wniosek, do którego załączają pełnomocnictwo wskazujące osobę, która będzie je reprezentować w postępowaniu i zawrze w ich imieniu umowę odpłatnego przekazania. Wniosek podpisują w takiej sytuacji wszyscy współwłaściciele albo pełnomocnik.

3. Wszelkich informacji dotyczących zasad składania wniosków i procedury ich rozpatrywania udzielać będą przedstawiciele Spółki, w dni robocze w godz. 7:30-15:00 pod numerami telefonu 91 402-39-60 oraz pod adresem mailowym **sekretariat@pukgryfino.pl**.

4. Do wniosku winny być załączone dokumenty i oświadczenia, jednoznacznie wykazujące, iż uprawniony podmiot ma prawo rozporządzać urządzeniem (jest jego właścicielem), poniósł koszty budowy urządzenia oraz świadczące o wybudowaniu urządzenia zgodnie z prawem, wydanymi technicznymi warunkami przyłączenia albo umową o przyłączenie, projektem oraz zasadami sztuki budowlanej, a także o oddaniu go do użytkowania zgodnie z prawem. Wykaz dokumentów mogących potwierdzić powyższe okoliczności wskazany jest w wzorze wniosku.

5. Warunkiem przejścia urządzeń wodociągowych i/lub kanalizacyjnych jest ustanowienie przez dotychczasowego ich właściciela lub współwłaścicieli służebności przesyłu dla urządzeń na trasie przebiegu urządzeń/sieci na nieruchomości lub nieruchomościach będących własnością przekazującego lub przekazujących oraz dostarczenie zgód, na lokalizację przejmowanej sieci, właścicieli gruntów, na których ta sieć została wybudowana.

6. Jeżeli dokumenty i oświadczenia złożone wraz z wnioskiem nie potwierdzą okoliczności wskazanych w ust. 4 Spółka w terminie 30 dni od złożenia wniosku, poinformuje pisemnie o tym fakcie Wnioskodawcę, który zobowiązany jest do uzupełnienia dokumentacji. Żądanie przez Spółkę dokumentów i oświadczeń niewskazanych w wzorze wniosku, może nastąpić jedynie w wyjątkowych sytuacjach i winno być uzasadnione.

7. Wszelkie koszty związane z pozyskaniem dokumentów i oświadczeń wskazanych w ust. 4 i 5 jak również dokumentacji uzupełniającej wskazanej w ust. 6 ponosi Wnioskodawca.

§ 5

1. Wniosek winien zostać rozpatrzony w terminie 60 dni od daty jego wpływu albo od daty jego uzupełnienia zgodnie z § 4 ust 6. Wskazany termin nie obejmuje okresu wyceny urządzenia.

2. W ramach rozpatrzenia wniosku Spółka oceni, czy wniosek dotyczy urządzenia włączonego do systemu Spółki oraz czy urządzenie zostało wykonane zgodnie z warunkami technicznymi/umową

o przyłączenie, dokumentacją projektową, decyzją o pozwoleniu na budowę, zasadami sztuki budowlanej oraz oddane do użytkowania zgodnie z prawem.

3. O wynikach dokonanej oceny urządzenia objętego wnioskiem pod względem spełnienia wymaganych warunków technicznych oraz oceny przedstawionych przez Wnioskodawcę dokumentów stwierdzających m.in. prawo do rozporządzania urządzeniem Spółka powiadomi Wnioskodawcę. Z czynności sprawdzających zostanie sporządzony protokół, który po podpisaniu przez Wnioskodawcę będzie stanowił podstawę do przeprowadzenia wyceny urządzenia.

W wypadku negatywnego wyniku dokonanej oceny w powyższym zakresie stanowiącego przeszkodę w przekazaniu urządzenia zgodnie z wnioskiem, Spółka powiadomi Wnioskodawcę o powyższym przedstawiając uzasadnienie dokonanej oceny i przyczynę odmowy. W obu przypadkach Spółka dokona powyższego zawiadomienia na piśmie.

4. Wartość przejmowanego urządzenia stanowiąca podstawę ustalenia odpłatności będącej podstawą do sporządzenia umowy odpłatnego przekazania urządzeń, o której mowa w § 6 ust. 1 Regulaminu, ustalona jest według następujących zasad:

- a) Wartość przyjmuje się na podstawie wyceny sporządzonej przez licencjonowanego rzeczoznawcę majątkowego z wykorzystaniem podejścia dochodowego przy użyciu metody zysków oraz techniki kapitalizacji prostej.
- b) W przypadku wykupu istniejącego urządzenia na potrzeby wyceny przyjmuje się faktyczną ilość zużytej wody. Dla wycen urządzeń, które mają być dopiero wybudowane, ustala się normatywne zużycie wody 120 l/osoba/dzień oraz wskaźnik zasiedlenia 3,5 osoby na dom jednorodzinny lub mieszkanie. Dla potrzeb wyceny sieci kanalizacyjnych ilość ścieków przyjmuje się równą ilości wody określonej na podstawie powyższych zasad.
- c) W przypadku braku dokumentów potwierdzających rzeczywisty koszt wytworzenia przejmowanego urządzenia rzeczoznawca majątkowy dokonuje również wyceny w podejściu kosztowym metodą kosztów odtworzenia uwzględniając przeciętny lokalny koszt budowy i zużycie urządzenia.
- d) Wynagrodzenie za przejęcie urządzenia ustala się w wysokości wartości dochodowej, o której mowa w pkt (a), przy czym wynagrodzenie nie może przewyższać rzeczywistego kosztu wytworzenia przejmowanego urządzenia lub w przypadku braku dokumentów potwierdzających rzeczywisty koszt jego wytworzenia, wartości odtworzeniowej określonej przez rzeczoznawcę majątkowego w operacie szacunkowym, o którym mowa powyżej.

5. Podczas wyceny pod uwagę będą brane następujące założenia:

- a) czy sieć została wybudowana zgodnie z obowiązującym na czas budowy prawem budowlanym,
- b) ilu użytkowników zostanie podłączonych do sieci w momencie jej przekazania,
- c) ilu użytkowników może zostać do niej podłączonych.

6. Koszty wyceny wartości urządzeń wodociągowych i/lub kanalizacyjnych dokonanej przez licencjonowanego rzeczoznawcę majątkowego, o której mowa w ust. 4, strony ponoszą po połowie.

7. W wypadku ustanowienia służebności przesyłu w związku z przekazaniem/przejęciem urządzenia/eń odpłatność z tego tytułu, o ile służebność ustanawiana będzie za odpłatnością, ustalona będzie przez rzeczoznawcę majątkowego.

8. W terminie 30 dni od otrzymania wyceny od rzeczoznawcy, zostanie Wnioskodawcy przedłożony projekt umowy odpłatnego przejęcia urządzenia, zawierający elementy wskazane w § 6.

9. Umowa winna zostać podpisana przez Spółkę w terminie 30 dni od daty uzgodnienia między stronami projektu umowy.

10. Wpłata wynagrodzenia z tytułu odkupienia sieci następuje w terminie do 14 dni od momentu podpisania przez Wnioskodawcę umowy przekazania sieci pod warunkiem, że Wnioskodawca wcześniej podpisał umowę na dostawę wody i/lub odprowadzanie ścieków. W przeciwnym przypadku wypłata wynagrodzenia następuje w terminie do 14 dni od dnia zawarcia umowy na dostawę wody i/lub odprowadzanie ścieków.

11. W przypadku, gdy do przejmowanej przez Spółkę sieci może być w przyszłości podłączona większa ilość użytkowników, co wynika z ilości działek przyległych do tej sieci, wycena zostanie sporządzona tak jakby do sieci byli podłączeni ci użytkownicy. W takim przypadku:

- a) wypłata wynagrodzenia z tytułu odkupienia sieci będzie realizowana w ratach.
- b) wypłata kolejnej raty będzie realizowana w momencie przyłączenia nowego użytkownika do przejętej sieci. Momentem, za który uznaje się, że nowy użytkownik został przyłączony do przejętej sieci jest moment podpisania przez nowego użytkownika umowy na dostawę wody i/lub odbiór ścieków.
- c) sumaryczna wartość rat nie może przekroczyć wynagrodzenia, o którym mowa § 5 ust. 4 pkt. (d).

§ 6

1. Umowa odpłatnego przekazania urządzenia winna określać, co najmniej:

1) datę i miejsce zawarcia umowy,

2) strony umowy,

3) szczegółowe określenie przedmiotu przekazania (techniczny opis urządzenia) oraz jego lokalizację,

4) rodzaj zawieranej umowy,

5) wysokość odpłatności stanowiącej wynagrodzenie przysługujące Wnioskodawcy, który poniósł koszt budowy urządzenia,

6) oświadczenie Wnioskodawcy, iż przysługuje mu określony tytuł prawny do rozporządzania urządzeniem na warunkach zawieranej umowy,

7) oświadczenie Stron o spełnianiu przez przekazywane urządzenie właściwych wymagań technicznych.

8) W przypadku współudziału w kosztach budowy urządzeń wodociągowych i/lub kanalizacyjnych więcej niż jednego inwestora określenie procentowego udziału poszczególnych inwestorów w kosztach budowy.

2. Poza elementami wskazanymi w ust. 1, umowa winna zawierać:

- a) oświadczenie Wnioskodawcy, iż przenosi na Spółkę wszelkie posiadane uprawnienia z tytułu rękojmi i gwarancji przysługujące wobec podmiotów, które wybudowały urządzenie oraz ewentualnie zobowiązanie do ustanowienia na rzecz Spółki służebności przesyłu na nieruchomościach Wnioskodawcy, na których zlokalizowane jest urządzenie,
- b) wynagrodzenie z tytułu ustanowienia służebności przesyłu albo wskazanie, iż jej ustanowienie następuje nieodpłatnie.

3. Jeżeli kwota odpłatności za przejmowane urządzenie wraz z należnością z tytułu ustanowienia służebności przekracza kwotę 150 000 zł, Spółka ma prawo rozłożyć tę należność na nie więcej niż 36 miesięcznych nieoprocentowanych rat.

4. Koszty zawarcia umowy oraz koszty związane z ustanowieniem i z wpisem służebności przesyłu do księgi wieczystej strony ponoszą po połowie, poza podatkiem od czynności cywilnoprawnych, który obciąża Spółkę.
5. Wynagrodzenie za przekazane urządzenia wodociągowe i/lub kanalizacyjne, ustalona na zasadach wskazanych w §5 ust.4, dla Inwestora niebędącego podatnikiem Vat jest wartością brutto, natomiast dla Inwestorów będących podatnikami VAT jest wartością netto.
6. Osoba fizyczna z tytułu źródła przychodu, o którym mowa w art. 10 ust.1 pkt 6 i 8 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych zobowiązana jest do zapłaty podatku na zasadach określonych w ustawie o podatku dochodowym od osób fizycznych, z tym, że zgodnie z zapisami art. 42 c tejże ustawy informację według ustalonego wzoru o wysokości przychodów osoby fizycznej sporządza Spółka i dostarcza osobie fizycznej oraz Urzędowi Skarbowemu (właściwemu według miejsca zamieszkania osoby fizycznej).
7. Wypłata przez Spółkę wynagrodzenia umownego z tytułu nabycia na podstawie umowy sprzedaży własności Urządzeń dokonywana będzie do wysokości środków zarezerwowanych na ten cel w planie rzeczowo-finansowym PUK sp. z o.o. w Gryfinie, zatwierdzonym przez Radę Nadzorczą Spółki, sporządzonym w oparciu o Wieloletni Plan Rozwoju i Modernizacji Urządzeń Wodociągowych i Kanalizacyjnych Przedsiębiorstwa Usług Komunalnych Sp. z o.o. w Gryfinie, zatwierdzonym uchwałą Rady Miejskiej Gryfina.
8. Po wyczerpaniu środków zarezerwowanych na ten cel w danym roku kalendarzowym, wypłaty będą dokonywane w kolejnych latach.
9. O kolejności wypłat decydować będzie data podpisania przez Wnioskodawców umowy sprzedaży urządzeń wodociągowych i kanalizacyjnych.

§ 7

Najpóźniej w dacie zawarcia umowy odpłatnego przekazania urządzenia, nastąpić winno wydanie urządzenia potwierdzone podpisaniem protokołu zdawczo – odbiorczego oraz wydanie związanej z nim dokumentacji.

Zasady przejmowania urządzeń, które mają zostać wybudowane

§ 8

1. W sytuacji, w której przyłączenie nieruchomości do sieci Spółki nie jest możliwe, gdyż wymaga uprzedniego wybudowania urządzenia wodociągowego i/lub kanalizacyjnego, a budowa tych urządzeń nie jest przewidziana w Wieloletnim planie rozwoju i modernizacji urządzeń wodociągowych i urządzeń kanalizacyjnych, Spółka i osoba posiadająca tytuł prawny do nieruchomości, która ma być przyłączona do sieci Spółki, mogą zawrzeć, na wniosek tej osoby, umowę w sprawie określenia warunków budowy i odpłatnego przekazania urządzeń oraz przyłączenia nieruchomości do sieci.
2. W przypadku niepodpisania umowy przyłączeniowej, o której mowa w pkt. 1 powyżej, przez osobę zainteresowaną, Spółka ze względu na brak stosownego uzbrojenia nie wyda warunków przyłączenia do sieci wodociągowej i/lub kanalizacji sanitarnej dla tej nieruchomości.
3. Do wniosku stosuje się zasady określone w § 4 ust. 1- 3.

§ 9

Umowa, o której mowa w § 8, winna określać, co najmniej:

- 1) datę i miejsce jej zawarcia,

- 2) strony umowy,
- 3) tytuł prawny Wnioskodawcy do nieruchomości, która ma być przyłączona do sieci oraz jej położenie i przeznaczenie,
- 4) techniczny opis urządzenia wodociągowego i/lub kanalizacyjnego, którego budowa będzie przedmiotem umowy (zwanym dalej Urządzeniem),
- 5) planowaną lokalizację Urządzenia i prawo do nieruchomości,
- 6) planowany termin zakończenia budowy Urządzenia,
- 7) zasady obowiązujące strony przy budowie Urządzenia,
- 8) warunki i zasady przekazania Spółce prawa własności do Urządzenia,
- 9) zasady ustalenia wynagrodzenia za przekazane prawo własności do Urządzenia,
- 10) zobowiązanie do przeniesienia na Spółkę praw z gwarancji i rękojmi dotyczących wybudowanego Urządzenia, w wypadku przeniesienia na Spółkę własności Urządzenia,
- 11) zobowiązanie Wnioskodawcy / Wnioskodawców do ustanowienia służebności przesyłu na nieruchomości / nieruchomościach będących własnością przekazującego / przekazujących.

§ 10

W wypadku, gdy Urządzenie zostanie wybudowane zgodnie z warunkami określonymi w umowie, o której mowa w § 8 i 9 oraz wycenione zgodnie z zasadami wymienionymi w § 5, strony będą zobowiązane do zawarcia umowy o odpłatne przekazanie Urządzenia, o której mowa w § 6 Regulaminu, na warunkach określonych w zawartej umowie w sprawie określenia warunków budowy i odpłatnego przekazania Urządzenia oraz przyłączenia nieruchomości do sieci.

Postanowienia końcowe

§ 11

1. Regulamin wchodzi w życie z dniem 15.02.2021 r.
2. Zasady określone w niniejszym Regulaminie nie stanowią przeszkody do prowadzenia przez Spółkę i Uprawniony podmiot negocjacji dotyczących odmiennego ukształtowania zasad odpłatnego przejmowania urządzeń, jak również nie stanowią przeszkody do dochodzenia przez Uprawniony podmiot jego praw przed sądem.