

**REGULAMIN ODPLATNEGO PRZEJMOWANIA PRAWA WLASNOŚCI
DO URZĄDZEŃ WODOCIĄGOWYCH LUB KANALIZACYJNYCH
PRZYŁĄCZONYCH DO SIECI WODOCIĄGOWEJ LUB KANALIZACYJNEJ
SULECHOWSKIEGO PRZEDSIĘBIORSTWA KOMUNALNEGO**

„SuPeKom” Sp. z o.o.

NA OBSZARZE GMINY SULECHÓW

Na podstawie art. 31 ust. 1 ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (tekst jednolity Dz. U. z 2015r. poz. 139, z późniejszymi zmianami) w powiązaniu z art. 49 § 2 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks Cywilny (Dz. U. Nr 16, poz. 93 z późniejszymi zmianami).

I. Postanowienia ogólne

§ 1.

1. Niniejszy Regulamin określa tryb i warunki odpłatnego przejmowania urządzeń wodociągowych lub kanalizacyjnych na rzecz Sulechowskiego Przedsiębiorstwa Komunalnego „SuPeKom” Sp. z o.o. od podmiotów, będących właścicielami urządzeń wodociągowych lub kanalizacyjnych, wybudowanych z własnych środków i przyłączonych do systemu wodociągowo – kanalizacyjnego na terenie Gminy Sulechów.
2. Odpłatne przejmowanie urządzeń wodociągowych i/lub kanalizacyjnych może oznaczać przeniesienie własności na podstawie umowy przejęcia za wynagrodzeniem lub przekazanie tychże urządzeń Spółce na podstawie umowy o charakterze zobowiązaniowym (dzierżawy) lub umowy o charakterze ograniczonego prawa rzeczowego (użytkowania).
3. Odpłatne przejmowanie urządzeń wodociągowych i/lub kanalizacyjnych nie obejmuje przyłączy wodociągowych i/lub kanalizacyjnych, które stanowią własność osoby, która je wybudowała w myśl art. 15. ust. 2 ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków.

§ 2.

Użyty w niniejszym Regulaminie pojęciom, przypisuje się następujące znaczenie:

- 1) **Gmina** – Gmina Sulechów;
- 2) **Wnioskodawca (uprawniony podmiot)** - osoba fizyczna, osoba prawna albo jednostka organizacyjna nie posiadająca osobowości prawnej, która wybudowała urządzenia wodociągowe i/lub kanalizacyjne i jest ich właścicielem i ma prawo zgodnie z przepisami prawa powszechnie

obowiązującego do wystąpienia w stosunku do Spółki z wnioskiem o nabycie za wynagrodzeniem prawa własności albo ustanowienie innego prawa rzeczowego lub obligacyjnego do urządzeń wodociągowych lub kanalizacyjnych;

- 3) **Spółka lub przedsiębiorstwo wodociągowo-kanalizacyjne** – Sulechowskie Przedsiębiorstwo Komunalne „SuPeKom” Sp. z o.o., ul. Poznańska 18 66-100 Sulechów.
- 4) **Wniosek** – wniosek o odpłatne przejęcie przez Spółkę za wynagrodzeniem prawa własności albo ustanowienie innego prawa rzeczowego lub obligacyjnego do urządzeń wodociągowych lub kanalizacyjnych wybudowanych przez wnioskodawcę wraz z dokumentami stanowiącymi załączniki do wniosku;
- 5) **Urządzenia** – urządzenia wodociągowe lub kanalizacyjne zgodnie z określeniami użytymi w ustawie z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (tekst jednolity Dz.U. z 2015 r. poz.139) tj. ujęcia wód powierzchniowych i podziemnych, studnie publiczne, urządzenia służące do magazynowania i uzdatniania wód, sieci wodociągowe, urządzenia regulujące ciśnienie wody, sieci kanalizacyjne, wyloty urządzeń kanalizacyjnych służących do wprowadzania ścieków do wód lub do ziemi oraz urządzenia podczyszczające i oczyszczające ścieki, oraz przepompownie ścieków;
- 6) **przyłącze wodociągowe** - odcinek przewodu łączącego sieć wodociągową z wewnętrzną instalacją wodociągową w nieruchomości odbiorcy usług wraz z zaworem za wodomierzem głównym;
- 7) **przyłącze kanalizacyjne** – 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;
- 8) **Odpłatne przeniesienie/przejęcie prawa własności** - nabycie przez Spółkę prawa własności do urządzenia wodociągowego lub kanalizacyjnego wybudowanego przez Wnioskodawcę lub ustanowienie innego prawa rzeczowego albo obligacyjnego do używania takiego urządzenia na podstawie umowy zawartej z uprawnionym Wnioskodawcą.
- 9) **metoda dochodowa** – wylicza zaktualizowaną na moment wyceny sumę przewidywanych dochodów, tzn.: oznacza analizę opłacalności, która ma w założeniu dać odpowiedź, jaka jest maksymalna, graniczna wartość wykupu urządzenia wodociągowego i/lub kanalizacyjnego, pozwalająca przy osiągniętych przychodach i ponoszonych kosztach osiągnąć Net Present Value (NPV) na poziomie „0” w zdefiniowanym okresie; wartość wykupu traktowana jest jako zmienna decyzyjna, określona na podstawie wyników analizy efektywności finansowej;
- 10) **służebność przesyłu** - jest służebnością pozwalająca na umożliwienie prawnego uregulowania dostępu do cudzych nieruchomości, na której posadowione są urządzenia, o których mowa w art. 49 § 1 kodeksu cywilnego (są to urządzenia służące do doprowadzania lub odprowadzania płynów, pary, gazu, energii elektrycznej oraz inne urządzenia podobne), przedsiębiorca

przesyłowy może korzystać z nieruchomości, na której posadowione są urządzenia przesyłowe w zakresie niezbędnym dla zapewnienia prawidłowego funkcjonowania tychże urządzeń;

- i) **przewidywany okres użytkowania urządzeń wodociągowych i/lub kanalizacyjnych** – jest to przedział czasu odpowiadający liczbie lat, w których urządzenie będzie eksploatowane i nie będzie wymagało ponoszenia znaczących nakładów odtworzeniowych; okres ten określa się stosując przyjęte przez Spółkę stawki amortyzacyjne przy uwzględnieniu wieku urządzeń w dniu dokonywania wyceny. Przewidywany okres użytkowania urządzeń wodociągowych i/lub kanalizacyjnych można obliczyć niniejszą formułą:

$$\frac{1}{\text{stawka rocznej amortyzacji w \%}} - \text{wiek urządzenia w dniu wyceny (w latach)}$$

II. Zasady przejmowania urządzeń

§ 3.

1. Procedurę odpłatnego przeniesienia/przejęcia prawa własności do urządzeń wybudowanych z własnych środków inicjuje Wnioskodawca, składając do Spółki pisemny wniosek. Wzór wniosku określa **Załącznik Nr 1** do niniejszego Regulaminu.
2. Jeżeli urządzenie jest przedmiotem współwłasności kilku podmiotów, współwłaściciele mogą złożyć jeden wniosek. W tym przypadku, do wniosku należy załączyć pełnomocnictwo wskazujące osobę, która będzie składać w imieniu i na rzecz współwłaścicieli oświadczenia woli.
3. Wszelkich informacji dotyczących zasad składania wniosków i procedury ich rozpatrywania udzielać będą pracownicy przedsiębiorstwa wodociągowo-kanalizacyjnego, w dni robocze w godz. 7⁰⁰-15⁰⁰ osobiście bądź pod numerem telefonu 68 385 79-78, 68 385 24 07.
4. Celem ustalenia, że Wnioskodawca jest uprawniony do żądania odpłatnego przeniesienia/przejęcia prawa własności do urządzeń oraz, że urządzenia spełniają warunki techniczne określone w odrębnych przepisach, do wniosku należy załączyć w szczególności, następujące dokumenty i oświadczenia:
 - a) oświadczenie Wnioskodawcy, że jest właścicielem urządzenia, którego dotyczy wniosek oraz że urządzenie to nie jest obciążone na rzecz osób trzecich żadnymi prawami obligacyjnymi i/lub rzeczowymi oraz o braku sprzeciwu w zakresie dopuszczenia urządzenia do użytkowania;
 - b) oświadczenie Wnioskodawcy – właściciela urządzeń wod.-kan. o posiadaniu prawa do dysponowania gruntem, uzyskane od właściciela nieruchomości, na której zlokalizowane jest to urządzenie (np. stanowiące załącznik do wniosku o wydanie pozwolenia na budowę lub zgłoszenia budowy sieci);
 - c) oświadczenie Wnioskodawcy, potwierdzające, że jest on zainteresowany przeniesieniem prawa własności za wynagrodzeniem, ustalonym zgodnie z modelem wyceny wartości urządzeń metodą dochodową;

- d) protokół odbioru końcowego urządzenia;
 - e) oświadczenie Wnioskodawcy, że urządzenie zostało wybudowane zgodnie z przepisami prawa budowlanego tj. na podstawie pozwolenia na budowę lub zgłoszenia budowy sieci;
 - f) projekt budowlany;
 - g) zgłoszenie (jeśli było wymagane) właściwemu organowi urzędnia (jako obiektu budowlanego) do użytkowania wraz z oświadczeniem, iż organ w ustawowym terminie nie zgłosił w drodze decyzji swego sprzeciwu;
 - h) inwentaryzacja geodezyjna oraz dokumentacja powykonawcza (w przypadku zmian w projekcie);
5. Jeżeli dokumenty i oświadczenia złożone przez Wnioskodawcę wraz z wnioskiem nie spełniają wymogów określonych w ust. 4., Spółka w terminie 30 dni od dnia złożenia wniosku, poinformuje pisemnie o tym fakcie Wnioskodawcę, wskazując na zakres wymagalnego uzupełnienia.
6. W przypadku, gdy dokumenty, o których mowa ust. 4 nie potwierdzają uprawnień Wnioskodawcy do odpłatnego przeniesienia/przejęcia prawa własności, Spółka wystąpi do Wnioskodawcy o przedłożenie dodatkowych dokumentów i oświadczeń.

III. Terminy, zasady płatności, zawarcie umowy

§ 4.

1. Kompletny wniosek winien zostać rozpatrzony przez Spółkę niezwłocznie, w terminie nie dłuższym niż 30 dni od daty jego wpływu albo od daty jego uzupełnienia, o którym mowa w § 3 ust 5 Regulaminu. Do biegu tego terminu, nie wlicza się okresu wyceny wartości urządzenia przez rzeczoznawcę majątkowego.
2. Wzór arkusza oceny wniosku stanowi **załącznik nr 2** do niniejszego Regulaminu.
3. W wypadku negatywnej oceny wniosku, Spółka powiadomi pisemnie Wnioskodawcę o przyczynach stanowiących przeszkodę do zawarcia umowy odpłatnego przekazania/przeniesienia prawa własności do urządzenia Wnioskodawcy. Zawiadomienie Wnioskodawcy następuje w terminie, o którym mowa w ust.1.
4. Wartość przejmowanego urządzenia stanowiąca podstawę do ustalenia wysokości wynagrodzenia Wnioskodawcy zostanie ustalona przez Spółkę na podstawie algorytmu określenia wartości godziwej urządzeń, z zastosowaniem metody dochodowej („ogólne zasady sporządzania wyceny metodą dochodową” opisuje **załącznik nr 7**). Wynagrodzenie nie może przewyższać kosztu wytworzenia przejmowanego urządzenia.
5. Wartość czynszu dzierżawnego/opłaty za użytkowanie jest obliczana na takim poziomie, aby suma wartości bieżących czynszu dzierżawnego/opłaty za użytkowanie liczona dla przewidywanego okresu użytkowania urządzenia równała się wartości wyceny dochodowej urządzenia.

6. Przed podpisaniem umowy cywilno-prawnej uprawniony podmiot i Spółka mogą negocjować ostateczną wartość przejęcia za wynagrodzeniem urządzeń wodociągowych i/lub kanalizacyjnych lub czynszu dzierżawnego lub opłaty za użytkowanie.
7. W przypadku zakwestionowania przez Wnioskodawcę dokonanej przez Spółkę wyceny i ustalonej wysokości wynagrodzenia, strony wyznaczają rzeczoznawcę majątkowego, który dokona sprawdzenia prawidłowości dokonanej wyceny. W tym wypadku, koszty sprawdzenia zostaną poniesione przez Spółkę i Wnioskodawcę po połowie.

§ 5.

1. W terminie 14 dni od sporządzenia przez Spółkę wyceny wartości urządzenia, zostanie zorganizowane spotkanie negocjacyjne dotyczące warunków odpłatnego przejęcia prawa własności urządzeń.
2. Protokół z negocjacji stanowi podstawę do sporządzenia umowy i zawiera w szczególności informacje o sposobie zapłaty tj. poprzez:
 - a) rozliczenie wzajemnych należności i zobowiązań stron;
 - b) jednorazową wypłatę pieniężną, przelewem na rachunek bankowy wskazany w fakturze/ rachunku/umowie; termin zapłaty zostanie określony w umowie;
 - c) ratalne wypłaty pieniężne w kwotach i terminach określonych w harmonogramie płatności, będącym załącznikiem do umowy.
3. Wzór protokołu negocjacyjnego, stanowi **Załącznik nr 3** do niniejszego Regulaminu.
4. Odpłatne nabycie przez Spółkę prawa własności do urządzeń Wnioskodawcy następuje na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego i umowy cywilnoprawnej, sporządzonej z uwzględnieniem ustaleń stron zawartych w protokole z negocjacji. Przykład umowy odpłatnego nabycia prawa własności oraz umowy dzierżawy, stanowią **Załączniki nr 4 i 5** do niniejszego Regulaminu.
5. Dodatkowo w umowie przejęcia za wynagrodzeniem uprawniony podmiot zobowiąże się do ustanowienia służebności przesyłu¹ na rzecz Spółki w terminie nie dłuższym niż 21 dni od daty podpisania umowy odpłatnego przejęcia urządzeń wodociągowych i/lub kanalizacyjnych na zasadach określonych w kodeksie cywilnym.
6. Wynagrodzenie na ustanowienie służebności przesyłu na czas nieoznaczony ustali każdorazowo indywidualnie rzeczoznawca majątkowy na wniosek uprawnionego podmiotu, z uwzględnieniem następujących elementów:
 - szkód poniesionych przez właściciela nieruchomości (brak możliwości zabudowy i czerpania z przedmiotowej nieruchomości pożytków) na skutek wybudowania na nieruchomości urządzeń przesyłowych,

¹ Dotyczy sytuacji, kiedy przejmowane urządzenie wodociągowe i/lub kanalizacyjne przebiega przez grunty nie będące własnością Jednostki Samorządu Terytorialnego

- zakresu ograniczeń własności nieruchomości i powodowanych uciążliwości (tj. rozmiar, rodzaj, położenie, właściwości i sposób eksploatacji urządzeń przesyłowych,
 - rodzaju, przeznaczenia i powierzchni nieruchomości należącej do właściciela nieruchomości,
 - niemożności korzystania z nieruchomości, na której posadowiono urządzenia przesyłowe w sposób zgodny z jej społeczno – gospodarczym przeznaczeniem,
 - przeznaczenia nieruchomości, zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego
 - konieczności zachowania stref ochronnych wyłączonych spod zabudowy wskutek wybudowania urządzeń przesyłowych,
 - ograniczenia zdolności inwestycyjnych na nieruchomości,
 - obniżenia jakości, funkcjonalności i wartość nieruchomości gruntowych, na których posadowiono urządzenia przesyłowe.
7. Koszty wyceny rzeczoznawcy majątkowego oraz koszty notarialne i sądowe wynikające z zapisów art. 245 kodeksu cywilnego dotyczące ustanowienia służebności przesyłu ponosi uprawniony podmiot.
8. Wydanie urządzeń wodociągowych i/lub kanalizacyjnych nastąpi na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego podpisanego przez uprawniony podmiot i Spółkę zgodnie ze wzorem stanowiącym **załącznik nr 6**.

§ 6.

1. Jeśli ostateczna wartość przejęcia za wynagrodzeniem brutto urządzenia wodociągowego i/lub kanalizacyjnego będzie wyższa niż 20 000,00 PLN zapłata zobowiązania przez Spółkę z tytułu zawartej umowy przejęcia za wynagrodzeniem urządzenia wodociągowego i/lub kanalizacyjnego będzie rozłożona na raty zgodnie z art. 31 ust. 3 ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków. Płatność będzie realizowana z dołu na wskazany rachunek uprawnionego podmiotu do 10 dnia pierwszego miesiąca następnego kwartału.
2. Jeśli ostateczna wartość przejęcia za wynagrodzeniem brutto urządzenia wodociągowego i/lub kanalizacyjnego będzie równa lub niższa niż 20 000,00 PLN zapłata zobowiązania przez Spółkę z tytułu zawartej umowy przejęcia za wynagrodzeniem urządzenia wodociągowego i/lub kanalizacyjnego nastąpi jednorazowo na wskazany rachunek uprawnionego podmiotu.
3. Zapłata czynszu dzierżawnego przez Spółkę z tytułu zawartej umowy dzierżawy urządzenia wodociągowego i/lub kanalizacyjnego będzie realizowana w ujęciu miesięcznym lub kwartalnym lub rocznym z dołu na wskazany rachunek uprawnionego podmiotu. Płatność będzie realizowana w przypadku płatności miesięcznej do 10 dnia następnego miesiąca, w przypadku płatności kwartalnej do 10 dnia pierwszego miesiąca następnego kwartału, w przypadku płatności rocznej do 10 dnia pierwszego miesiąca następnego roku.
4. 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 i Urzędowi Skarbowemu, właściwemu według miejsca zamieszkania osoby fizycznej.

5. Jeżeli uprawniony podmiot zalega względem Spółki za usługi w zakresie zbiorowego dostarczania wody i/lub zbiorowego odprowadzania ścieków, z zapłaty, o której mowa w § 6. 1-3 zostanie potrącona zaległa należność za usługi w zakresie zbiorowego dostarczania wody i/lub zbiorowego odprowadzania ścieków.

IV. Postanowienia końcowe

§ 7.

W sprawach nie uregulowanych w niniejszym regulaminie odpłatnego przejmowania sieci wodociągowych i kanalizacji sanitarnych mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego.

§ 8.

1. Wnioski złożone przed dniem wejścia w życie Regulaminu odpłatnego przejmowania urządzeń wodociągowych i/lub kanalizacyjnych zostaną rozpatrzone zgodnie z zapisami niniejszego regulaminu, z tym, że datą wpływu tychże wniosków będzie data wejścia w życie Regulaminu.
2. Regulamin odpłatnego przejmowania prawa własności do urządzeń wodociągowych lub kanalizacyjnych przyłączonych do sieci wodociągowej lub kanalizacyjnej Sulechowskiego Przedsiębiorstwa Komunalnego „SuPeKom” Sp. z o.o. wchodzi w życie z dniem 17.06.2016r.

WICEPREZES ZARZĄDU
GŁÓWNY KSIĘGOWY
mgr Iwona Kłosowicz

PREZES ZARZĄDU
mgr inż. Marek Leliwicz

