

**Zasady postępowania w sprawie przejmowania przez  
Zakład Wodociągów i Kanalizacji Spółka z o.o. w Szczecinie (ZWiK)  
urządzeń wodociągowych i/lub kanalizacyjnych planowanych do wybudowania  
ze środków własnych przez Inwestorów.**

Niniejsze zasady zostały opracowane w celu stworzenia możliwości przyłączenia nieruchomości Inwestorów do sieci wodociągowych i/lub kanalizacyjnych w przypadku braku technicznych możliwości świadczenia usług w zakresie zaopatrzenia w wodę i odprowadzania ścieków w oparciu o istniejącą infrastrukturę ZWiK, deklarujących wolę wybudowania Urządzeń wodociągowych i/lub kanalizacyjnych na własny koszt i ich przekazanie ZWiK.

 *Dla kogo?*

Zasady adresowane są do Inwestorów, którzy zamierzają wybudować Urządzenia wodociągowe i/lub kanalizacyjne ze środków własnych a następnie przekazać je ZWiK. Zasady te mają zastosowanie w sytuacji, kiedy występują łącznie następujące okoliczności:

- brak jest technicznych możliwości świadczenia usług, a tym samym brak jest podstaw do wydania Inwestorowi przez ZWiK warunków przyłączenia nieruchomości do sieci ZWiK,
- budowa Urządzeń przez ZWiK umożliwiających przyłączenie nieruchomości Inwestora do sieci ZWiK nie została ujęta w wieloletnim planie rozwoju i modernizacji urządzeń wodociągowych i/lub kanalizacyjnych w terminie i/lub lokalizacji planowanej przez Inwestora inwestycji,
- Inwestor jest zainteresowany i wyraził zgodę na budowę Urządzeń niezbędnych do przyłączenia nieruchomości Inwestora do sieci ZWiK na własny koszt oraz przekazaniem Urządzeń na majątek ZWiK,
- ZWiK zgodnie z obowiązującym wieloletnim planem rozwoju i modernizacji urządzeń wodociągowych i/lub kanalizacyjnych dysponuje wystarczającymi środkami finansowymi na zakup urządzeń planowanych do wybudowania przez Inwestora.

 *Kolejny krok*

W przypadku, gdy Inwestor otrzymał od ZWiK odmowę wydania warunków przyłączenia nieruchomości do sieci ZWiK, a jest zainteresowany budową Urządzeń a następnie ich przekazaniem na majątek ZWiK, może złożyć „Wniosek o zawarcie umowy o budowę przez Inwestora Urządzeń wodociągowych i/lub kanalizacyjnych przejmowanych następnie przez ZWiK” zgodnie z obowiązującym w ZWiK wzorem, do którego powinien załączyć wskazane w nim dokumenty ([Wniosek do pobrania](#)).

ZWiK dokona weryfikacji złożonego Wniosku oraz oceny przydatności Urządzeń dla ZWiK z uwzględnieniem kryteriów technicznych takich jak:

- czy Urządzenia są rozwojowe i uwzględniają docelowe zapotrzebowanie na wodę i/lub odprowadzenie ścieków dla danego obszaru w szczególności czy kierunek rozwoju Urządzeń pokrywa się z ustalonym przez Gminę Miasto Szczecin

Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego lub Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy,

- czy lokalizacja Urządzeń w drogach jest zgodna z Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego lub decyzją o lokalizacji inwestycji celu publicznego, w drogach publicznych, w drogach dojazdowych służących innym odbiorcom wody,
- czy istnieje możliwość dojazdu do Urządzeń,
- czy budowa Urządzeń jest zgodna z obowiązującymi w ZWiK „Wytycznymi do projektowania i wykonawstwa Urządzeń wodociągowych i kanalizacyjnych wraz z przyłączami”.

ZWiK zawiadomi pisemnie Inwestora o sposobie rozpatrzenia Wniosku.

### *Wynagrodzenie i sposób płatności*

W przypadku pozytywnego rozpatrzenia Wniosku ZWiK przeprowadza procedurę ustalania wartości Urządzeń, w oparciu o porównanie wartości określonej za pomocą metody dochodowej oraz wartości wynikającej z analizy rynku.

Wartość Urządzeń oparta o dochód określana jest za pomocą metody zdyskontowanych przepływów pieniężnych (DCF) zgodnie z poniższą formułą:

$$V_D = \sum_{i=1}^n \frac{CF_i}{(1+r)^i}$$

Gdzie:

$CF_i$  – dochód z sieci w  $i$ -tym roku ustalany jako różnica pomiędzy planowanymi przychodami z wykorzystania danej sieci oraz kosztów z tym związanych ustalanych na podstawie średniej relacji kosztów działalności operacyjnej do przychodów netto ze sprzedaży i zrównanych z nimi, z ostatnich pięciu lat,

$r$  – stopa dyskontowa ustalana na podstawie rentowności 10 letnich obligacji państwowych oraz prognozowanym w badanym okresie wskaźniku wzrostu cen w gospodarce,

$n$  – liczba lat eksploatacji sieci (dla sieci wodociągowej z żeliwa sferoidalnego oraz sieci kanalizacyjnej z kamionki 50 lat, w pozostałych przypadkach 25 lat).

$i$  – numer kolejnego roku.

Wartość Urządzeń wynikająca z analizy rynku określana jest na podstawie średniej z wartości porównywanych inwestycji realizowanych przez ZWiK w okresie ostatnich 3 lat, w zakresie sieci wodociągowych i/lub kanalizacyjnych z uwzględnieniem ich długości, średnicy i materiału.

W przypadku, gdy wartość Urządzeń wynikająca z wyceny metodą dochodową jest niższa od wartości wynikającej z analizy rynku za ostateczną wartość Urządzeń przyjmuje się wartość wynikającą z wyceny metodą dochodową. W przypadku, gdy wartość Urządzeń wynikająca z wyceny metodą dochodową jest wyższa od wartości wynikającej z analizy rynku za ostateczną wartość Urządzeń przyjmuje się wartość wynikającą z analizy rynku.

Ustalona wartość Urządzeń stanowi podstawę do ustalenia wysokości wynagrodzenia za przeniesienie prawa własności Urządzeń na rzecz ZWiK zgodnie z poniższą tabelą.

<b>Wartość Urządzeń ustalona w oparciu o porównanie wartości określonej za pomocą metody dochodowej oraz wartości wynikającej z analizy rynku (netto)</b>	<b>Wynagrodzenie za przeniesienie prawa własności Urządzeń na rzecz ZWiK</b>
0,00 PLN – 5 000,00 PLN	Kwota stanowiąca 90% wartości Urządzenia z przyjętej wyceny powiększona o należny podatek VAT
5 000,01 PLN – 20 000,00 PLN	Kwota stanowiąca 80% wartości Urządzenia z przyjętej wyceny powiększona o należny podatek VAT
20 000,01 PLN – 50 000,00 PLN	Kwota stanowiąca 60% wartości Urządzenia z przyjętej wyceny powiększona o należny podatek VAT
50 000,01 PLN – 90 000,00 PLN	Kwota stanowiąca 40% wartości Urządzenia z przyjętej wyceny powiększona o należny podatek VAT

Dla Inwestorów nie będących podatnikiem podatku VAT wartości wskazane w powyższej tabeli są wartościami brutto, dla pozostałych Inwestorów będących czynnymi podatnikami podatku VAT są wartościami netto.

W przypadku, gdy wartość Urządzeń jest wyższa niż 90 000 PLN netto podejmowane są negocjacje dotyczące ustalenia wysokości wynagrodzenia za przejęcie od Inwestora Urządzeń. Jeżeli kwota wynagrodzenia ustalona w wyniku negocjacji przekracza kwotę 50 000 PLN brutto wymagana jest dodatkowo zgoda Zarządu ZWiK. Zgoda ta obejmuje nie tylko kwotę wynagrodzenia ale również wszystkie istotne warunki Umowy.

W uzasadnionych przypadkach, a w szczególności:

- gdy Inwestor będzie budował Urządzenia w terenie, który w przyszłości będzie zabudowany, w konsekwencji czego może nastąpić podłączenie innych odbiorców,
- gdy budowa Urządzeń, których parametry techniczne, w tym przekroje i zakres realizacji wynikają z potrzeb docelowej rozbudowy systemu i znacznie przekraczają zakres technicznie niezbędny dla zaspokojenia potrzeb Inwestora,

wynagrodzenie wyższe niż określa powyższa tabela może zostać ustalone w wyniku negocjacji pomiędzy ZWiK a Inwestorem. Wystąpienie przypadków o jakich mowa wyżej po zawarciu Umowy z Inwestorem może stanowić podstawę do renegocjacji i podwyższenia wynagrodzenia.

Sposób płatności wynagrodzenia za przeniesienie prawa własności Urządzeń Strony ustalą w „Umowie o budowę przez Inwestora Urządzeń wodociągowych i/lub kanalizacyjnych przejmowanych następnie przez ZWiK” i może obejmować m.in. płatność jednorazową, płatność ratalną, płatność odroczoną, może też zostać uwzględniony w rozliczeniu z Inwestorem z tytułu opłat za zaopatrzenie w wodę i odprowadzanie ścieków.

Zapłata wynagrodzenia dla Inwestora, za nabycie prawa własności Urządzeń przez ZWiK, następuje na warunkach określonych w Umowie, nie wcześniej niż po przyłączeniu Urządzeń oraz ich przejściu do eksploatacji i na majątek ZWiK.

### *Umowa o budowę i Wniosek o wydanie warunków*

ZWiK przekazuje Inwestorowi projekt „Umowy o budowę przez Inwestora Urządzeń wodociągowych i/lub kanalizacyjnych przejmowanych następnie przez ZWiK” oraz informuje Inwestora o terminie i sposobie jej podpisania.

Niezwłocznie po zawarciu Umowy Inwestor składa wniosek o wydanie warunków ogólnych i technicznych przyłączenia do sieci wodociągowych i/lub kanalizacyjnych ZWiK zgodnie z obowiązującym w ZWiK wzorem ([Wniosek WTP do pobrania](#)).

### *Co jeszcze należy wiedzieć?*

Warunkiem przejścia Urządzeń przez ZWiK jest zagwarantowanie przez Inwestora ustanowienia służebności przesyłu na rzecz ZWiK na nieruchomościach, przez które przebiega trasa Urządzenia jak również możliwość wpięcia przyłączy wodociągowych i/lub kanalizacyjnych w miejscu wskazanym przez ZWiK. Uzgodnienia w tym zakresie, mogą być ujęte w Umowie z Inwestorem jak również w odrębnym porozumieniu z Inwestorem lub osobami posiadającymi tytuł prawny do działek, przez które przebiega trasa Urządzenia. Powyższe nie ma zastosowania do umieszczania Urządzeń w nieruchomościach ZWiK lub Gminy Miasto Szczecin. Koszty ustanowienia służebności przesyłu o jakiej mowa wyżej w zakresie opłat notarialnych oraz opłaty sądowej za wpis służebności do księgi wieczystej ponosi ZWiK chyba że Umowa stanowi inaczej.

Przyłączanie Urządzeń oraz ich przejmowanie do eksploatacji i na majątek ZWiK poprzedzone jest złożeniem przez Inwestora dokumentów odbiorowych wynikających z Umowy oraz podpisaniem „Protokołu przekazania urządzeń wodociągowych i/lub kanalizacyjnych” zgodnie z obowiązującym w ZWiK wzorem ([Protokół do pobrania](#)).

Do czasu przyłączenia oraz przejścia Urządzeń do eksploatacji i na majątek ZWiK, ZWiK nie zawiera umów o dostawę wody i/lub odprowadzanie ścieków.

W przypadku złożenia Wniosku o nieodpłatne przejście przez ZWiK urządzeń wodociągowych i/lub kanalizacyjnych planowanych do wybudowania przez Inwestora na jego koszt niniejsze Zasady stosuje się odpowiednio.

Szczegółowe informacje dotyczące zasad, sposobu składania Wniosków oraz zawarcia Umowy udzielane są przez Wydział Techniczny ZWiK.