

## **REGULAMIN ODPLATNEGO NABYWANIA URZĄDZEŃ WODOCIĄGOWYCH I/LUB KANALIZACYJNYCH PRZEZ ZAKŁAD INŻYNIERII MIEJSKIEJ SP. Z O.O. W MIKOŁOWIE**

### **§1**

Regulamin określa zasady odpłatnego nabycia przez Zakład Inżynierii Miejskiej Sp. z o.o. w Mikołowie (dalej ZIM) własności urządzeń wodociągowych i/lub kanalizacyjnych wybudowanych ze środków własnych przez Inwestorów na obszarze działalności ZIM na podstawie: art. 49 Kodeksu cywilnego, 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 późn.zm.).

Odpłatnemu przejściu będą podlegać urządzenia wodociągowe i kanalizacyjne, a nie przyłącza wodociągowe lub kanalizacyjne.

### **§2**

Zgodnie z niniejszym Regulaminem ZIM będzie nabywał od Inwestorów urządzenia wodociągowe lub/i kanalizacyjne, na podstawie zawartej pomiędzy stronami umowy inwestycyjnej, której wzór stanowi **załącznik nr 1** do niniejszego Regulaminu i umowy sprzedaży, której wzór stanowi **załącznik nr 2** do niniejszego Regulaminu w przypadku, gdy ich budowa nie została przewidziana w obowiązującym Wieloletnim Planie Rozwoju i Modernizacji Urządzeń Wodociągowych i Kanalizacyjnych ZIM, zatwierdzonym uchwałą Rady Miejskiej Mikołowa.

### **§ 3**

1. Procedurę odpłatnego przejścia urządzeń wodociągowych i kanalizacyjnych rozpoczyna Inwestor poprzez złożenie do ZIM wniosku o zawarcie umowy inwestycyjnej, którego wzór stanowi **załącznik nr 3** do niniejszego Regulaminu.
2. ZIM dokona weryfikacji złożonego przez Inwestora wniosku oraz załączonych dokumentów. W przypadku stwierdzenia braków, wadliwości wniosku lub dokumentów ZIM wezwie Inwestora do ich uzupełnienia lub poprawienia. Po uzupełnieniu lub poprawieniu wniosku zostanie on ponownie zweryfikowany przez ZIM.
3. ZIM zobowiązuje się do rozpatrzenia wniosku w terminie 30 dni od daty jego wpływu. Postanowienia tego nie stosuje się do wniosków obejmujących wykup sieci o wartości powyżej 50.000,00 zł, które będą rozpatrywane indywidualnie, a których termin rozpatrzenia może być dłuższy.
4. Szczegółowe wymagania materiałowe dotyczące nowo budowanych urządzeń wodociągowych i/lub kanalizacyjnych określa **załącznik nr 5** do Regulaminu.
5. ZIM zastrzega sobie prawo do każdorazowej oceny celowości realizacji inwestycji dotyczącej budowy urządzeń, z punktu widzenia uzasadnienia techniczno - ekonomicznego budowy urządzeń i ewentualnej rezygnacji z partycypacji w jej realizacji.
6. Szczegółowych informacji dotyczących zasad składania wniosków, niezbędnej dokumentacji, warunków i zasad wykupu urządzeń wodociągowych i/lub kanalizacyjnych będą udzielali upoważnieni pracownicy w siedzibie ZIM, w godzinach pracy.

### **§ 4**

Po zakończeniu procedury weryfikacji wniosku o zawarcie umowy inwestycyjnej i potwierdzeniu jego prawidłowości i kompletności, ZIM przygotowuje umowę inwestycyjną do podpisu przez Inwestora. W umowie inwestycyjnej zostanie zawarte zobowiązanie Inwestora do sprzedaży na rzecz ZIM

urządzeń wodociągowych i/lub kanalizacyjnych po ich wybudowaniu, na warunkach określonych w niniejszym Regulaminie oraz umowie inwestycyjnej. Podpisanie umowy inwestycyjnej ze strony Spółki nastąpi nie później niż do 10 dni roboczych od dnia dostarczenia podpisanej umowy inwestycyjnej przez Inwestora do ZIM, w co najmniej dwóch egzemplarzach. W przypadku, gdy urządzenie stanowi współwłasność kilku podmiotów umowa inwestycyjna zostanie podpisana przez wszystkich współinwestorów. W przypadku, gdy Inwestor nie podpisze przedstawionej mu przez ZIM do podpisu umowy inwestycyjnej, w terminie 3 miesięcy od dnia jej otrzymania, ustalenia Stron tracą moc, a Inwestor będzie wówczas zobowiązany do wystąpienia do ZIM z nowym wnioskiem o zawarcie umowy inwestycyjnej.

## §5

Nabywane urządzenia wodociągowe i/lub kanalizacyjne winny być wybudowane zgodnie z obowiązującym prawem, zasadami sztuki budowlanej, projektem budowlano-wykonawczym uprzednio uzgodnionym z ZIM, o których mowa w §16 Regulaminu dostarczania wody i odprowadzania ścieków na terenie Gminy Mikołów (uchwała nr X/176/2011 Rady Miejskiej Mikołowa z dnia 30 sierpnia 2011 r. z późn. zm.), niniejszym Regulaminem, jak również stosownie do postanowień umowy inwestycyjnej zawartej pomiędzy Stronami.

## §6

1. Inwestor przed podpisaniem protokołu odbioru końcowego wybudowanych urządzeń złoży w ZIM komplet dokumentów niezbędnych do spisania protokołu końcowego.
2. Komplet dokumentów, o których mowa w § 6 ust. 1 powinien zawierać:
  - a. powykonawczą inwentaryzację geodezyjną urządzeń, sporządzoną przez uprawnionego geodetę,
  - b. atesty, deklaracje zgodności dla zastosowanych materiałów,
  - c. w przypadku urządzeń wodociągowych - badanie wody i próbę szczelności wodociągu,
  - d. w przypadku urządzeń kanalizacji sanitarnej – inspekcję telewizyjną na płycie CD wraz z opisem.
3. Urządzenia wodociągowe i/lub kanalizacyjne będą nabywane przez ZIM na wniosek Inwestora, na podstawie umowy inwestycyjnej i umowy sprzedaży. Inwestor wraz z wnioskiem o zawarcie umowy sprzedaży złoży w ZIM komplet dokumentów niezbędnych do podpisania umowy sprzedaży. Podpisanie umowy sprzedaży nastąpi po pozytywnej ocenie przez ZIM złożonego przez Inwestora wniosku wraz z załącznikami.
4. Komplet dokumentów, o których mowa w § 6 ust. 3 powinien zawierać:
  - a. Akt notarialny z wpisem o ustanowieniu nieodpłatnej służebność przesyłu na rzecz ZIM, na podstawie art. 305(1) k.c., dla wszystkich działek, których Inwestor jest właścicielem (użytkownikiem wieczystym), na których umiejscowione zostały urządzenia wodociągowe i/lub kanalizacyjne. Koszty aktu notarialnego oraz koszty sądowe dotyczące ustanowienia służebności przesyłu ponosi w całości Inwestor, Oświadczenie właściciela/li (użytkowników wieczystych) dla wszystkich działek, których Inwestor nie jest właścicielem (użytkownikiem wieczystym), w przedmiocie bezwarunkowej i bezterminowej, nieodpłatnej zgody na udostępnienie ZIM terenu działek, w zakresie korzystania z nich w związku z posadowieniem na nich urządzeń wodociągowych i/lub kanalizacyjnych, prowadzenia prac eksploatacyjnych urządzeń wodociągowych i/lub kanalizacyjnych, stanowiących przedmiot umowy, a także zrzeczenia się roszczeń wobec ZIM

- związanych z ewentualnymi ograniczeniami prawa własności nieruchomości, spowodowanymi lokalizacją ww. urządzeń wodociągowych i/lub kanalizacyjnych,
- b. Oświadczenie właściciela/li (użytkowników wieczystych) działek, na których umiejscowione zostały urządzenia wodociągowe i/lub kanalizacyjne, o bezwarunkowej i bezterminowej, nieodpłatnej zgodzie na wejście w teren, w celu podłączenia nowych odbiorców,
  - c. Kopię decyzji na posadowienie urządzeń wodociągowych i/lub kanalizacyjnych w pasie drogowym, jeżeli zaistniała konieczność takiego posadowienia;
  - d. Kosztorys powykonawczy w oparciu o aktualne (na czas budowy) stawki Sekocenbud z zestawieniem materiałów,
  - e. Dokumenty uzasadniające faktycznie poniesione przez Inwestora wydatki związane z budową urządzeń wodociągowych i/lub kanalizacyjnych,
  - f. Numer rachunku bankowego Inwestora/ów,
  - g. Jeżeli urządzenie/a stanowią współwłasność kilku podmiotów, wszyscy współwłaściciele urządzenia/ń winni złożyć oświadczenie o procentowym udziale w realizacji inwestycji,
  - h. Pesel oraz nr dowodu osobistego Inwestora/ów,
  - i. Informacje o stanie zaawansowania budowy budynku potwierdzone stosownymi dokumentami (pozwolenie na budowę, pozwolenie na użytkowanie),
  - j. Informacje o liczbie osób, które będą zaopatrywane w wodę/odprowadzały ścieki,
  - k. Kopia protokołu odbioru końcowego urządzeń wodociągowych i/lub kanalizacji sanitarnej.
5. ZIM może odstąpić od konieczności dostarczenia przez Inwestora części dokumentów, o których mowa ust. 2 i 4 lub wezwać Inwestora do uzupełnienia brakujących danych oraz dostarczenia innych dokumentów niezbędnych do ustalenia stanu technicznego lub prawnego, niewskazanych we wniosku o zawarcie umowy odpłatnego przejęcia urządzeń wodociągowych i/lub kanalizacyjnych, w terminie do 30 dni roboczych od dnia wpływu wniosku.
  6. Wzór protokołu odbioru końcowego stanowi **załącznik nr 6** do Regulaminu. W przypadku stwierdzenia podczas odbioru wad i usterek wybudowanych przez Inwestora urządzeń wodociągowych i/lub kanalizacyjnych, zostaną one wskazane przez Strony w sporządzonym i podpisanym protokole wad i usterek, którego wzór stanowi **załącznik nr 6<sup>1</sup>** do Regulaminu.
  7. Wydanie urządzeń wodociągowych i/lub kanalizacyjnych w nieodpłatne posiadanie ZIM, nastąpi z chwilą obustronnego podpisania przez ZIM oraz przez Inwestora protokołu odbioru końcowego wykonanych urządzeń wodociągowych i/lub kanalizacyjnych. Inwestor podpisując protokół odbioru końcowego wykonanych urządzeń wodociągowych i/lub kanalizacyjnych, do czasu zawarcia umowy sprzedaży, o której mowa w ust. 8 i w okresie późniejszym po jej zawarciu, wyraża zgodę na: nieodpłatne korzystanie z urządzeń wodociągowych i/lub kanalizacyjnych przez ZIM, jak również na rozbudowę urządzeń wodociągowych i/lub kanalizacyjnych przez ZIM, wyrażanie zgody przez ZIM na przyłączenie do urządzeń wodociągowych i/lub kanalizacyjnych nowych odbiorców i wejście w tym celu na teren nieruchomości Inwestora przez osoby upoważnione przez ZIM, po uprzednim poinformowaniu Inwestora i pod warunkiem przywrócenia terenu nieruchomości Inwestora do stanu pierwotnego.
  8. Przejście własności urządzeń wodociągowych lub/i kanalizacyjnych na ZIM nastąpi na podstawie podpisanej przez Strony umowy sprzedaży, zawartej na wniosek Inwestora, zgodnie z jej postanowieniami i Regulaminem.
  9. Dla Inwestorów budujących ze środków własnych urządzenia wodociągowe i/lub kanalizacyjne, wynagrodzenie za nabywane urządzenia ustala się uwzględniając aspekty ekonomiczne oraz

techniczno-rozwojowe systemu urządzeń, w oparciu o zasady szczegółowo określone w załączniku nr 4.

10. Wartość urządzeń wodociągowych i/lub kanalizacyjnych zostanie określona przez ZIM w protokole z wyceny metodą dochodową, w oparciu o przedłożone dokumenty określone w § 6 oraz parametry i założenia określone w zasadach wyceny urządzeń wodociągowych i/lub kanalizacyjnych stanowiących załącznik nr 4. ZIM będzie uprawniony do wyboru metody wyceny urządzeń wodociągowych i/lub kanalizacyjnych dochodowej lub kosztowej i przyjęcia dla potrzeby rozliczeń ceny sprzedaży umowy z Inwestorem wartości niższej. Ustalona w sposób, o którym mowa w zdaniu 1 i 2 wartość będzie podstawą dla ustalenia i dokonania pomiędzy Stronami wzajemnych rozliczeń z tytułu odpłatnego nabycia przez ZIM urządzeń wodociągowych i/lub kanalizacyjnych od Inwestora.
11. Cena nabycia urządzeń wodociągowych i/lub kanalizacyjnych nie może być wyższa, niż wysokość faktycznie poniesionych przez Inwestora udokumentowanych wydatków związanych z ich budową.
12. Ostateczna cena urządzeń wodociągowych i/lub kanalizacyjnych dla Inwestora nie będącego podatnikiem VAT jest wartością brutto, kwoty wynagrodzenia ustalonej stosownie do postanowień §6 ust. 10 i 11, dla pozostałych Inwestorów będących podatnikami VAT jest wartością netto, kwoty wynagrodzenia ustalonej stosownie do postanowień § 6 ust. 10 i 11.
13. Rozpoczęcie świadczenia przez ZIM na rzecz Inwestora usług w zakresie dostaw wody i/lub odprowadzania ścieków, nastąpi po odbiorze końcowym urządzeń i zawarciu przez Inwestora z ZIM umowy w przedmiocie świadczenia usług w zakresie dostaw wody i/lub odprowadzania ścieków.

#### **§7**

1. Płatność następować będzie jednorazowo lub w ratach - w zależności od wielkości kwoty wynagrodzenia ustalonej do wypłaty w oparciu o zasady ustalone w § 6 oraz posiadanych przez ZIM środków finansowych, stosownie do postanowień § 7 oraz § 8.
2. Wypłata wynagrodzenia następuje:
  - dla Inwestorów nie będących podatnikami VAT na podstawie umowy inwestycyjnej i umowy sprzedaży, podpisanego przez obie Strony protokołu odbioru końcowego i raportu z wyceny
  - dla Inwestorów będących podatnikami podatku VAT - na podstawie faktury VAT, wystawionej zgodnie z postanowieniami umowy inwestycyjnej i umowy sprzedaży, podpisanego przez obie Strony protokołu odbioru końcowego i raportu z wyceny.

#### **§8**

1. Wypłata przez ZIM wynagrodzenia umownego z tytułu nabycia na podstawie umowy inwestycyjnej i umowy sprzedaży własności urządzeń wodociągowych i/lub kanalizacyjnych, dokonywana będzie ze środków zabezpieczonych w planie rzeczowo – finansowym ZIM na dany rok, zatwierdzonym przez Radę Nadzorczą Spółki, w oparciu o Wieloletni Plan Rozwoju i Modernizacji Urządzeń Wodociągowych i Kanalizacyjnych ZIM zatwierdzonym uchwałą Rady Miejskiej Mikołowa.
2. Po wyczerpaniu środków zarezerwowanych na ten cel w danym roku kalendarzowym, wypłaty dokonywane będą w kolejnych latach do wysokości środków przeznaczonych na ten cel.
3. O kolejności płatności wynagrodzenia umownego z tytułu nabycia na podstawie umowy inwestycyjnej i umowy sprzedaży własności urządzeń wodociągowych i/lub kanalizacyjnych,

decydować będzie numer sprawy nadany w dniu obustronnego podpisania umowy inwestycyjnej oraz przejścia własności urządzeń wodociągowych i/lub kanalizacyjnych na ZIM na podstawie obustronnie podpisanej umowy sprzedaży.

4. ZIM będzie prowadził rejestr umów inwestycyjnych i związanych z nimi umów sprzedaży urządzeń wodociągowych i/lub kanalizacyjnych, wskazanych w §2, zawierający harmonogram płatności wynikający z zawartych umów sprzedaży.
5. Płatność wynagrodzenia będzie następowała w równych, rocznych, nieoprocentowanych ratach, ustalonych stosownie do postanowień § 8 ust. 6, płatnych do dnia 30 czerwca każdego kolejnego roku kalendarzowego, następującego po dacie nabycia własności urządzeń przez ZIM na podstawie umowy sprzedaży.
6. Ilość rocznych rat uzależniona jest od ustalonego w oparciu o zasady wskazane w **załączniku nr 4** wynagrodzenia umownego do wypłaty na rzecz Inwestora i wynosi:
  - 1 rata w przypadku wynagrodzenia do kwoty 15.000 zł;
  - 3 raty w przypadku wynagrodzenia powyżej kwoty 15.000 zł do kwoty 50.000 zł;
  - 5 rat w przypadku wynagrodzenia powyżej kwoty 50.000 zł do kwoty 250.000 zł;
  - 10 rat lub więcej, w zależności od dokonanych ustaleń indywidualnych stron w przypadku wynagrodzenia powyżej kwoty 250.000 zł.
7. Konieczność wypłaty wynagrodzenia w kolejnych latach, zmiany terminów płatności poszczególnych rat, z uwagi na zaistnienie sytuacji określonych w § 8 ust. 2, nie uprawnia Inwestora do odstąpienia od umowy inwestycyjnej oraz odstąpienia od umowy sprzedaży, jak również do kierowania w stosunku do ZIM jakichkolwiek roszczeń z tym związanych.

#### **§9**

Zawarcie umowy inwestycyjnej oraz umowy sprzedaży dotyczącej urządzeń wodociągowych i/lub kanalizacyjnych, z uwzględnieniem zasad niniejszego Regulaminu, wyczerpuje wszelkie, wzajemne roszczenia stron, co do wartości i stanu technicznego nabywanych urządzeń wodociągowych i/lub kanalizacyjnych, objętych umową inwestycyjną i umową sprzedaży.

#### **§10**

1. Postanowienia niniejszego Regulaminu znajdują odpowiednie zastosowanie również do nabywania przez ZIM od Inwestorów, wybudowanych przed wejściem w życie niniejszego Regulaminu urządzeń wodociągowych i/lub kanalizacyjnych, bez zawartej przez Strony umowy inwestycyjnej, o której mowa w § 2 Regulaminu.
2. Nabycie przez ZIM od Inwestorów urządzeń wodociągowych i/lub kanalizacyjnych, o których mowa w ust. 1, będzie następowało na podstawie pisemnego wniosku Inwestora, wraz z załączonymi do niego dokumentami wskazanymi w § 6 ust. 4 Regulaminu, zweryfikowanego i zatwierdzonego przez ZIM, po uprzednim zatwierdzeniu stanu technicznego urządzeń wodociągowych i/lub kanalizacyjnych przez ZIM.
3. Jeżeli odbiór sieci będącej przedmiotem wniosku nastąpił dawniej, niż 12 miesięcy przed datą złożenia wniosku, Inwestor do wniosku będzie zobowiązany dołączyć zapis kamerowania sieci kanalizacji sanitarnej, potwierdzający jej stan techniczny.
4. Nabycie przez ZIM od Inwestorów urządzeń wodociągowych i/lub kanalizacyjnych, o których mowa w ust. 1, będzie następowało w oparciu o zawartą przez strony umowę sprzedaży, której wzór stanowi **załącznik nr 7** do Regulaminu.

5. Zasady dot. ustalenia wysokości wynagrodzenia umownego, jak również rozliczenia ustalonego wynagrodzenia, określone w niniejszym Regulaminie, znajdują odpowiednie zastosowanie dla nabywania przez ZIM urządzeń wodociągowych i/lub kanalizacyjnych, o których mowa w ust. 1.

## **§ 11**

1. Zasady określone w niniejszym Regulaminie nie stanowią przeszkody do prowadzenia przez ZIM i Inwestora negocjacji oraz działań dotyczących odmiennego ukształtowania zasad odpłatnego nabywania urządzeń wodociągowych i/lub kanalizacyjnych, jak również nie wyłączają prawa Inwestora do dochodzenia roszczeń na drodze sądowej.
2. Osoba fizyczna nie prowadząca działalności gospodarczej, z tytułu źródła przychodu, o którym mowa w art. 10 ust. 1 pkt. 8 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, zobowiązana jest do zapłaty podatku na zasadach określonych w ustawie o podatku dochodowym od osób fizycznych. Zobowiązania ZIM wynikające z umowy inwestycyjnej i umowy sprzedaży, o których mowa w § 10 ust. 4, nie mogą być bez uprzedniej, pisemnej zgody Spółki przeniesione w całości ani w części w trybie art. 509 Kodeksu cywilnego na osoby trzecie.
3. Załączniki do Regulaminu stanowią jego integralną część.
4. Do umów zawartych przed dniem wejścia w życie niniejszego Regulaminu, zastosowanie znajdują postanowienia uprzednio obowiązujących w dacie podpisania umowy Regulaminów.
5. Regulamin wchodzi w życie z dniem 16.01.2018r.

### **Załączniki:**

1. Wzór umowy inwestycyjnej;
2. Wzór umowy sprzedaży;
3. Wniosek o zawarcie umowy inwestycyjnej;
4. Zasady ustalenia wysokości wynagrodzenia przysługującego Inwestorowi na podstawie umowy inwestycyjnej za wybudowane i przejęte na własność przez ZIM urządzenia wodociągowe i/lub kanalizacyjne;
5. Szczegółowe wymagania materiałowe;
6. Wzór protokołu odbioru końcowego;
- 6<sup>1</sup> Wzór protokołu wad i usterek;
7. Wzór umowy sprzedaży urządzeń wybudowanych przed wejściem w życie niniejszego regulaminu;
8. Wniosek o wykup urządzeń wodociągowych/kanalizacji sanitarnej.