

Lędziny, 12. listopada 2025 r.

Jolanta Józefowicz
43-143 LĘDZINY
ul. Partyzantów 4B
REGON: 273 03 51 36
NIP: 646-243-32-16

Sosnowieckie Wodociągi S.A.
41-200 SOSNOWIEC
ul. Ostrogórska 43

A N E K S

do algorytmu określania wynagrodzenia z tytułu nabycia na własność urządzeń wodociągowych i kanalizacyjnych, położonych na terenie działalności firmy Sosnowieckie Wodociągi S.A., a nieobjętych wieloletnim planem rozwoju i modernizacji; od osób fizycznych lub prawnych, które wybudowały te urządzenia z własnych środków i są ich właścicielami.

Na podstawie analizy wniosków wynikających ze stosowania algorytmu w różnych warunkach i różnych regionach kraju oraz informacji uzyskanych od Was podajemy (tablice 1-4) sugerowane przez nas wartości parametrów do stosowania, do obliczeń wartości nabywanych sieci wodociągowych i kanalizacyjnych, począwszy od 1 stycznia 2026 roku, przez co najmniej 12 miesięcy.

Współczynnik kapitalizacji oszacowano m.in. na podstawie: oprocentowania długoterminowych (10 letnich) obligacji Skarbu Państwa EDO1135. Stopę inflacji w 2025 roku – na podstawie ustawy budżetowej na tenże rok – przyjęto na poziomie 5,00%. Premię za ryzyko operacyjne wyznaczono uwzględniając dane o czynnikach je kwantyfikujących, przy czym ostatecznie do obliczeń stopy kapitalizacji (równej w tym przypadku stopie dyskontowej) zastosowano wartość 3,5 %. Ryzyko finansowe – wyrażające stopień niepewności inwestowania w przedmiot wyceny, w stosunku do lokat bezpiecznych przyjęto w zakresie 6,0 %. Pozostałe parametry do wyliczenia współczynnika kapitalizacji przyjęto na poziomach odnoszących się do warunków województwa śląskiego. Średnioważona stopa dyskonta R wyniosła: 0,1021; ergo współczynnik kapitalizacji równy jest 9,79.

Ponadto na podstawie analizy uzyskanych w ostatnim roku danych rzeczywistych dotyczących wysokości procentowych stawek czynszów dzierżawnych oraz wniosków z praktycznych zastosowań algorytmu sugerujemy pozostawienie stawki czynszu dzierżawnego na poziomie 4,5%.

Jednostkowe wartości odtworzeniowe poszczególnych rodzajów sieci skorygowaliśmy na podstawie analizy własnej obejmującej szczegółowe kosztorysy wykonane przez nas osobno dla każdego z typoszeregów sieci. Do wyliczonych w ten sposób kosztów wykonawstwa (przyjęto stawki roboczogodziny oraz narzutów dla województwa śląskiego) dodano także koszty pośrednie ponoszone przez inwestorów przyjmując je na poziomie circa 7 % kosztów wykonawstwa. Metodyka zastosowana w algorytmie do obliczeń wartości nabywanych sieci narzuca uwzględnienie kosztów ponoszonych przez inwestorów (poza narzutami kosztów materiałowych i wykonawstwa, podatków, kosztów projektów, opłat wynikających z miejscowego prawa, w tym m.in. koszty uzgodnień, zatwierdzeń projektów, odbiorów czy przyłączeń). Wszystkie niezbędne dane wyjściowe dla kosztorysowania jednostkowej wartości odtworzeniowej każdej z sieci, przyjęto (zgodnie z Państwa zaleceniem) na podstawie ogólnodostępnych cenników Sekocenbud. Chodzi o stawki narzutów, kosztów robocizny oraz zaopatrzenia materiałowego (w rozbiciu na poszczególne województwa).

Dla poszczególnych typoszeregów sieci (PVC, PE) przyjmowano jednakowe grupy robót i jednakowe stawki cenowe, nie uwzględniano robót dodatkowych.

Tablica 1

Lp.	Rodzaj sieci	Średnica [mm]	Wartość [zł/m]
1	Sieć wodociągowa z rur PEHD Ø090 mm	90	488
2	Sieć wodociągowa z rur PEHD Ø110 mm	110	505
3	Sieć wodociągowa z rur PEHD Ø125 mm	125	515
4	Sieć wodociągowa z rur PEHD Ø160 mm	160	539
5	Sieć wodociągowa z rur PEHD Ø225 mm	225	651
6	Sieć wodociągowa z rur PEHD Ø315 mm	315	840
7	Sieć kanalizacyjna z rur PVC Ø200 mm	200	613
8	Sieć kanalizacyjna z rur PVC Ø250 mm	250	703
9	Sieć kanalizacyjna z rur PVC Ø315 mm	315	780
10	Hydrant nadziemny DN80 na wodociągu PE fi 90 mm	80	5 691

11	Hydrant nadziemny DN80 na wodociągu PE fi 110 mm	80	5 769
12	Hydrant nadziemny DN80 na wodociągu PE fi 125 mm	80	5 818
13	Hydrant nadziemny DN80 na wodociągu PE fi 160 mm	80	6 011
14	Hydrant nadziemny DN80 na wodociągu PE fi 225 mm	80	6 437
15	Hydrant nadziemny DN100 na wodociągu PE fi 250 mm	100	8 781
16	Hydrant nadziemny DN100 na wodociągu PE fi 315 mm	100	9 491
17	Hydrant podziemny DN80 na wodociągu PE fi 90 mm	80	5 869
18	Hydrant podziemny DN80 na wodociągu PE fi 110 mm	80	5 947
19	Hydrant podziemny DN80 na wodociągu PE fi 125 mm	80	5 995
20	Hydrant podziemny DN80 na wodociągu PE fi 160 mm	80	6 189
21	Hydrant podziemny DN80 na wodociągu PE fi 225 mm	80	6 614
22	Hydrant podziemny DN80 na wodociągu PE fi 315 mm	80	8 028
23	Zasuwa DN 40	40	1 526
24	Zasuwa DN 50	50	1 526
25	Zasuwa DN 80	80	1 707
26	Zasuwa DN 100	100	1 641
27	Zasuwa DN 150	150	2 231
28	Zasuwa DN 200	200	2 874
29	Zasuwa DN 250	250	3 518
30	Zasuwa DN 300	300	6 327
31	Studnia betonowa rewizyjna DN 1000	1000	8 651
32	Studnia betonowa rewizyjna DN 1200	1200	9 842
33	Studnia tworzywowa DN 425	425	1 445
34	Studnia tworzywowa DN 600	600	3 178
35	Studnia tworzywowa DN 1000	1000	6 469

Tablica 2

Lp.	Rodzaj parametru	Symbol	Wartość
1	Współczynnik kapitalizacji	W_k	9,79
2	Stawka czynszu dzierżawnego	S_{cz}	4,50%

Tablica 3

Współczynniki wieku sieci			
wodociągowych		kanalizacyjnych	
wiek	wartość	wiek	wartość
poniżej 2 lat	1,00	poniżej 2 lat	1,00
od 2 do 5 lat	0,95	od 2 do 5 lat	0,90
od 5 do 10 lat	0,90	od 5 do 10 lat	0,80
od 10 do 20 lat	0,80	od 10 do 25 lat	0,70
od 20 do 30 lat	0,70	od 25 do 35 lat	0,60
od 30 do 40 lat	0,60	od 35 do 45 lat	0,50
od 40 do 50 lat	0,50	od 45 do 55lat	0,40
ponad 50 lat	0,40	ponad 55 lat	0,30

Tablica 4

Współczynniki wykorzystania sieci			
wodociągowych		kanalizacyjnych	
przepływ [m ³ /mb*rok]	wartość	przepływ [m ³ /mb*rok]	wartość
powyżej 22	1,10	powyżej 21	1,10
19 do 22	1,05	18 do 21	1,05
15 do 19	1,00	14 do 18	1,00
12 do 15	0,95	11 do 14	0,95
9 do 12	0,90	8 do 11	0,90
poniżej 9	0,85	poniżej 8	0,85
Średnia dla firmy Sosnowieckie Wodociągi w 2024 roku: 16,52		Średnia dla firmy Sosnowieckie Wodociągi w 2024 roku: 17,94	

UWAGI:

1. Doprecyzowano nazwę algorytmu: „Algorytm określania wynagrodzenia z tytułu nabycia na własność urządzeń wodociągowych i kanalizacyjnych, położonych na terenie działalności firmy Sosnowieckie Wodociągi Spółka Akcyjna, z siedzibą w Sosnowcu, a nieobjętych wieloletnim planem rozwoju i modernizacji; od osób fizycznych lub prawnych, które wybudowały te urządzenia z własnych środków i są ich właścicielami”, dostosowując do brzmienia Art. 49 § 2 Kodeksu cywilnego. Prosimy o stosowanie powyższego nazewnictwa.
2. W algorytmie możliwe jest wstawianie w miejsce wartości odtworzeniowej rzeczywistych wartości urządzeń lub też wartości robót i grup robót określonych na podstawie szczegółowych kosztorysów inwestorskich (pkt 2.3. Algorytmu). Pozwala to, w przypadkach szczególnych warunków wykonawstwa i innych indywidualnych uwarunkowań, występujących przy budowie urządzeń wodociągowych i urządzeń kanalizacyjnych, na zindywidualizowanie wysokości wynagrodzenia z tytułu nabycia na własność urządzeń wodociągowych i kanalizacyjnych.

3. Wnioski z praktycznego stosowania algorytmu określania wynagrodzenia z tytułu nabycia na własność urządzeń wodociągowych i urządzeń kanalizacyjnych, nieobjętych wieloletnim planem rozwoju i modernizacji; od osób fizycznych lub prawnych, które wybudowały te urządzenia z własnych środków i są ich właścicielami; spowodowały to, że jego obecna wersja zawiera bardziej szczegółowe procedury określania wartości odtworzeniowej. Pozwoli to na dokładniejsze i bardziej zindywidualizowane obliczenia.
4. Niniejsza aktualizacja algorytmu umożliwi uwzględnianie warunków terenowych i trudności związanych z wykonywaniem robót inżynierskich, poprzez zastosowanie współczynnika zurbanizowania terenu.
5. Na podstawie dotychczasowych doświadczeń w zakresie funkcjonowania przedmiotowego algorytmu, wynika, że w celu wykorzystywania na bieżąco jego procedur należy w odpowiednim czasie aktualizować poszczególne dane:
 - jednostkowe wartości odtworzeniowe sieci – co najmniej jeden raz w roku (częściej w przypadku zmian cen powyżej 5%);
 - współczynnik kapitalizacji prostej – co najmniej jeden raz w roku;
 - współczynniki wieku i wykorzystania sieci – jeśli z praktycznego wykorzystania algorytmu wynikną takie wnioski.

Pozostajemy z szacunkiem:



Jolanta Józefowicz
43-143 ŁĘDZINY
ul. Partyzantów 48
REGON: 273 03 54 98
NIP: 646-243-50 16