



I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

1. CEL I ZAKRES INSTRUKCJI

1. Celem niniejszej instrukcji jest ustanowienie procedury wewnętrznej określającej zasady przeniesienia własności infrastruktury wodociągowej i/lub kanalizacyjnej na majątek Miejskiego Zakładu Wodociągów i Kanalizacji w Nowym Targu sp. z o.o. Procedura dotyczy infrastruktury realizowanej poza działaniami określonymi na poszczególne lata na podstawie przyjętego wieloletniego planu rozwoju i modernizacji urządzeń wodociągowych i kanalizacyjnych spółki oraz cząstkowych planów inwestycyjnych.
2. Niniejsza instrukcja określa tryb i warunki odpłatnego przeniesienia własności infrastruktury przesyłowej położonej na terenie Gminy Miasto Nowy Targ, wybudowanej przez podmiot, o którym mowa w art. 49 §2 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U. z 2024 r. poz. 1061 z późn. zm.), zwanej dalej „kodeksem cywilnym” lub art. 31 ust. 1 ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (Dz. U. z 2024 r. poz. 757 z późn. zm.), zwanej dalej „ustawą o zbiorowym” na rzecz Miejskiego Zakładu Wodociągów i Kanalizacji w Nowym Targu sp. z o.o.
3. Odpłatne przeniesienie własności infrastruktury przesyłowej nie obejmuje przyłączy wodociągowych i/lub kanalizacyjnych w rozumieniu art. 2 pkt 5 i 6 ustawy o zbiorowym.

2. ZAKRES ODPOWIEDZIALNOŚCI SŁUŻBOWEJ

1. **Stanowisko ds. technicznych** – weryfikacja formalna i koordynacja procesu przeniesienia własności infrastruktury przesyłowej na rzecz spółki.
2. **Kierownik Działu Technicznego (DTT)** – nadzór nad pracą Działu w zakresie przeniesienia własności infrastruktury przesyłowej na rzecz spółki, udział w negocjacjach.
3. **Dyrektor ds. technicznych (DT)** – weryfikacja działań i nadzór nad procesem przenoszenia własności, udział w negocjacjach w imieniu Zarządu (zastępstwo).
4. **Prezes (P)** – zarządzanie procesem przenoszenia własności, prowadzenie negocjacji.

3. DEFINICJE

Użyte w Instrukcji określenia oznaczają:

- **Spółka** – Miejski Zakład Wodociągów i Kanalizacji w Nowym Targu sp. z o.o.
- **Wnioskodawca (Właściciel/Inwestor)** - osoba fizyczna, osoba prawna albo jednostka organizacyjna nieposiadająca osobowości prawnej, występująca z wnioskiem o nabycie przez Spółkę własności infrastruktury przesyłowej.
- **Wniosek** – wniosek o odpłatne przeniesienie własności wybudowanej infrastruktury przesyłowej na rzecz Spółki.
- **Infrastruktura przesyłowa** – urządzenia służące do doprowadzania wody lub odprowadzania ścieków, przez co należy rozumieć przede wszystkim **urządzenia wodociągowe** lub **urządzenia kanalizacyjne** zgodnie z określeniami użytymi w ustawie o zbiorowym, 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.
- **Odpłatne przeniesienie własności** – przeniesienie własności infrastruktury przesyłowej wybudowanej przez podmiot, o którym mowa w art. 49 § 2 kodeksu cywilnego lub art. 31 ust. 1



ustawy o zbiorowym, na rzecz spółki na podstawie umowy regulującej warunki przeniesienia własności infrastruktury przesyłowej.

- **Umowa regulująca warunki przeniesienia własności infrastruktury przesyłowej** – umowa zawarta pomiędzy spółką a podmiotem, o którym mowa w art. 49 § 2 kodeksu cywilnego lub art. 31 ust. 1 ustawy o zbiorowym, opisująca wzajemne prawa i obowiązki stron.
- **Służebność przesyłu** – ograniczone prawo rzeczowe polegające na tym, iż przedsiębiorca może korzystać w ograniczonym zakresie z nieruchomości obciążonej, zgodnie z przeznaczeniem urządzeń, o których mowa w art. 49 § 1 kodeksu cywilnego.

II. ZASADY PRZEJMOWANIA INFRASTRUKTURY

1. UWARUNKOWANIA OGÓLNE

1. Odpłatne przeniesienie własności infrastruktury przesyłowej, wybudowanej przez podmioty, o których mowa w art. 49 § 2 kodeksu cywilnego lub art. 31 ust. 1 ustawy o zbiorowym należy traktować w ten sposób, aby ww. czynność prawna spełniała zasady opłacalności i racjonalności budowy.
2. Przedmiotem odpłatnego przeniesienia własności infrastruktury przesyłowej na rzecz spółki jest infrastruktura przesyłowa wodociągowa i kanalizacyjna, która może stać się bazą do przyszłej rozbudowy i pozyskania nowych klientów.
3. Odpłatnemu przeniesieniu własności podlega infrastruktura przesyłowa:
 - zrealizowana zgodnie z pozwoleniem na budowę wraz projektem budowlanym oraz niezbędnymi zgodami, operatami, pozwoleniami i inną dokumentacją towarzyszącą;
 - zrealizowana zgodnie ze zgłoszeniem budowy z projektem budowlanym oraz niezbędnymi zgodami, operatami, pozwoleniami i inną dokumentacją towarzyszącą, po pozyskaniu informacji ze Starostwa Powiatowego o niewniesieniu sprzeciwu wobec zgłoszenia robót budowlanych;
 - co do której nie zachodzi wątpliwość wobec faktu, kto poniósł koszty jej budowy oraz jest jej właścicielem;
 - położona na nieruchomości, co do której jej właściciel posiada tytuł prawny, chyba że właścicielem gruntu jest Gmina Miasto Nowy Targ;
 - której wykonanie na nieruchomości niestanowiącej własności właściciela tych urządzeń nastąpiło za zgodą właściciela tej nieruchomości.
4. Przedmiotem odpłatnego przeniesienia własności infrastruktury przesyłowej (nabycia) jest infrastruktura przesyłowa zlokalizowana w liniach rozgraniczających ulic, dróg dojazdowych, ciągów pieszo-jezdnym oraz w terenie ogólnodostępnym, w wydzielonych dla uzbrojenia pasach, z zapewnieniem dojazdu dla służb eksploatacyjnych, w nawiązaniu do planu zagospodarowania terenu i koncepcji drogowej.
5. Spółka dopuszcza, aby przedmiotem odpłatnego przeniesienia własności infrastruktury przesyłowej były urządzenia, które nie spełniają wszystkich lub spełniają tylko część z powyższych warunków, jednakże zgoda na rozpoczęcie negocjacji w takich sytuacjach musi być uzasadniona korzyściami, jakie mogą wyniknąć dla spółki z przejęcia urządzenia wodociągowego i/lub kanalizacyjnego niespełniającego formalnych i technicznych wymagań opisanych w niniejszej procedurze. Korzyści te (takie jak: możliwość rozbudowy sieci kanalizacyjnej i/lub wodociągowej w przyszłości lub inne) muszą zostać szczegółowo opisane w protokole z badania inwestycji (**załącznik nr 3 do niniejszej instrukcji**).



6. W sytuacji opisanej w pkt 5 cena odpłatnego przeniesienia własności infrastruktury przesyłowej musi być odpowiednio obniżona, aby uwzględnić koszty związane z obligatoryjnym doprowadzeniem przedmiotowej infrastruktury do zgodności z przepisami prawa, które spółka będzie musiała ponieść w przyszłości. Odpowiednia adnotacja potwierdzająca powyższą okoliczność musi zostać umieszczona w protokole z badania inwestycji (**załącznik nr 3 do niniejszej instrukcji**).

2. TRYB POSTĘPOWANIA

1. Procedurę odpłatnego przeniesienia własności infrastruktury inicjuje Wnioskodawca, składając do spółki pisemny wniosek (**załącznik nr 1 do niniejszej instrukcji**).
2. Dopuszcza się, aby procedurę odpłatnego przeniesienia własności infrastruktury przesyłowej inicjowała spółka. W szczególności może to wynikać z potrzeb wydawania warunków technicznych, działań inwestycyjnych, kontrolnych bądź innych działań operacyjnych. W takim przypadku Dział Techniczny (DTT) występuje z pismem do podmiotu, o którym mowa w art. 49 § 2 kodeksu cywilnego lub art. 31 ust. 1 ustawy o zbiorowym, informującym ten podmiot o woli nabycia przez spółkę infrastruktury przesyłowej pożądanej z punktu widzenia interesu spółki, inicjując w ten sposób złożenie przez ww. podmiot wniosku o odpłatne przeniesienie własności infrastruktury przesyłowej na rzecz spółki.
3. Do wniosku należy dołączyć następujące dokumenty i oświadczenia:
 - Dane identyfikujące Wnioskodawcę i dokumenty potwierdzające (imię i nazwisko/nazwa, dowód osobisty/aktualny odpis z KRS/CEIDG, PESEL/NIP/REGON);
 - Pełnomocnictwo, jeśli Wnioskodawca działa przez pełnomocnika lub w imieniu grupy podmiotów, o których mowa w art. 49 § 2 kodeksu cywilnego lub art. 31 ust. 1 ustawy o zbiorowym (**załącznik nr 8 do niniejszej instrukcji**).
 - Dokumenty potwierdzające poniesienie z własnych środków kosztów budowy urządzeń.
 - Oświadczenie Wnioskodawcy, że jest właścicielem infrastruktury przesyłowej, której dotyczy wniosek oraz że infrastruktura ta nie jest obciążona prawami i roszczeniami osób trzecich, jak również oświadczenie o tym, iż właściwy organ nie zgłosił sprzeciwu co do dopuszczenia infrastruktury przesyłowej do użytkowania (**załącznik nr 9 do niniejszej instrukcji**).
 - Jeżeli infrastruktura przesyłowa została wybudowana przez kilka podmiotów, o których mowa w art. 49 § 2 kodeksu cywilnego lub art. 31 ust. 1 ustawy o zbiorowym, podmioty te składają jeden wniosek. W tym przypadku do wniosku należy załączyć pełnomocnictwo wskazujące podmiot, który będzie składać w imieniu i na rzecz wszystkich podmiotów, o których mowa powyżej, stosowne oświadczenia woli.
 - Wypisy z rejestru gruntów lub informacje z ewidencji gruntów dla wszystkich działek ewidencyjnych, na których wybudowane zostały urządzenia, nie starsze niż trzy miesiące od daty złożenia kompletnego wniosku.
 - Zezwolenie lub decyzje odpowiedniego organu na zajęcie pasa drogowego, jeżeli infrastruktura przesyłowa położona jest w drodze publicznej (gminnej, powiatowej, wojewódzkiej).
 - Protokół odbioru końcowego urządzenia.
 - Uwierzytelnioną przez Starostwo Powiatowe geodezyjną inwentaryzację powykonawczą infrastruktury przesyłowej wraz ze szkicem powykonawczym i oświadczeniem geodety o zmianach lub ich braku, sporządzone przez geodetę uprawnionego w przypadku zmian w projekcie.



- Dziennik budowy.
 - Atesty i deklaracje zgodności dla zastosowanych materiałów.
 - Dokumenty potwierdzające stan techniczny urządzeń, takie jak: protokół z inspekcji tv (kanalizacja sanitarna), protokół z zadymiania (kanalizacja sanitarna), protokół z przeprowadzonych prób szczelności (wodociąg/kanalizacja sanitarna).
4. Wzory powyższych oświadczeń i pełnomocnictw są dostępne do pobrania na stronie www.mzwik.nowytarg.pl.
 5. Na okoliczność złożenia przez Wnioskodawcę wniosku o odpłatne przeniesienie własności infrastruktury przesyłowej stanowisko ds. technicznych sporządza protokół przekazania wniosku wraz z dokumentacją, o której mowa w pkt. 3 (**załącznik nr 2 do niniejszej instrukcji**).
 6. Jeżeli wniosek bądź załączone do niego dokumenty i oświadczenia złożone przez Wnioskodawcę nie spełniają wymogów formalnych określonych w pkt. 3. powyżej spółka informuje pisemnie o tym fakcie Wnioskodawcę, wskazując na zakres wymaganego uzupełnienia z zastrzeżeniem pkt. 8.
 7. Termin na uzupełnienie braków formalnych, o których mowa w pkt. 6 wynosi 30 dni i liczony jest od daty dostarczenia pisma informującego do Wnioskodawcy. Bezskuteczny upływ określonego terminu skutkuje pozostawieniem wniosku bez rozpatrzenia, z jednoczesnym zwrotem oryginałów dokumentów i oświadczeń Wnioskodawcy. W aktach pozostaje kompletna dokumentacja sprawy, w miejsce zwróconych dokumentów i oświadczeń stanowisko ds. technicznych ma obowiązek umieścić ich potwierdzoną za zgodność z oryginałem kserokopię.
 8. Spółka, po pisemnej akceptacji Prezesa, może odstąpić od konieczności dostarczenia przez Wnioskodawcę części wymaganych dokumentów i oświadczeń, o których mowa w pkt. 3 lub wezwać do uzupełnienia brakujących danych oraz dostarczenia innych dokumentów niezbędnych do ustalenia stanu technicznego lub prawnego niewskazanych we wniosku w terminie do 60 dni od daty dostarczenia pisma do Wnioskodawcy.
 9. Wnioski będą rozpatrywane według kolejności ich wpływu.
 10. Zapłata za przeniesienie własności infrastruktury przesyłowej na rzecz Spółki jest dokonywana ze środków finansowych przeznaczonych na ten cel na dany rok w budżecie spółki. Środki niewykorzystane w danym roku nie przechodzą na rok następny. Po wyczerpaniu zarezerwowanych środków w danym roku kalendarzowym kolejne umowy mogą być zawierane pod warunkiem uwzględnienia ich w planie finansowym na następny rok.

III. ZAWARCIE UMOWY, TERMINY, ZASADY PŁATNOŚCI

Przeniesienie własności infrastruktury przesyłowej odbywa się według poniższych wytycznych:

1. Wniosek winien zostać rozpatrzony przez spółkę w terminie nie dłuższym niż 60 dni od daty jego wpływu.
2. W wypadku negatywnej oceny wniosku spółka powiadamia pisemnie Wnioskodawcę o przyczynach stanowiących przeszkodę do zawarcia umowy przeniesienia własności infrastruktury przesyłowej oraz zwraca dokumentację dołączoną do wniosku, z zachowaniem potwierdzonej za zgodność z oryginałem kserokopii w aktach sprawy.
3. Kryteria negatywnej oceny wniosku to w szczególności:
 - 3.1. Brak perspektywy dalszego rozwoju wnioskowanej do odkupu infrastruktury.
 - 3.2. Brak rentowności wnioskowanej do odkupu infrastruktury.
 - 3.3. Brak odpowiednich parametrów technicznych wnioskowanej do odkupu infrastruktury, w tym przede wszystkim w odniesieniu do zastosowanego materiału i średnicy.
 - 3.4. Wyższa niż oszacowana przez Spółkę zgodnie z pkt. 4 wnioskowana wartość przeniesienia własności infrastruktury przesyłowej.



4. Oszacowanie przez spółkę wartości infrastruktury (wycena) wykonywane jest w oparciu o następujące metody:
 - Metodą kosztorysową, przy czym jako wiążącą przyjmuje się cenę wykorzystanych w procesie inwestycyjnym materiałów. Kosztorys sporządzany jest na podstawie aktualnych cenników budowlanych, np. Sekocenbud. Wartość kosztorysowa urządzeń jest korygowana o ich wiek (nie dotyczy urządzeń nowych), gdzie korekta polega na uwzględnieniu stopnia zużycia wynikającego z przyjętej dla danego urządzenia stawki amortyzacji i okresu użytkowania.
 - Metodą przychodową, poprzez oszacowanie przychodu z inwestycji na podstawie zadeklarowanej ilości mieszkańców/obiektów oraz obowiązujących stawek taryfowych, biorąc pod uwagę maksymalnie 5 lat funkcjonowania.
5. Jeżeli wartość obliczona metodą przychodową przewyższa wartość obliczoną metodą kosztorysową do dalszych czynności przyjmuje się wyłącznie wartość obliczoną metodą kosztorysową (tj. cenę wykorzystanych materiałów).
6. Sporządzenie protokołu z badania inwestycji (**załącznik nr 3 do niniejszej instrukcji**), w którym podaje się: stan formalnoprawny, stan techniczny oraz wycenę proponowanej inwestycji, sporządzoną zgodnie z pkt. 4. Z uzyskanych wartości wyceny urządzeń pod uwagę brana jest wartość niższa jako wyjściowa do negocjacji z Wnioskodawcą. Finalna ustalona wartość przeniesienia własności infrastruktury przesyłowej nie może przekraczać drugiej, wyższej wartości wyceny urządzeń.
7. Po sporządzeniu protokołu z badania inwestycji przedstawiciele Zarządu Spółki przeprowadzają z Wnioskodawcą spotkanie, celem którego jest przedstawienie możliwych scenariuszy odpłatnego przeniesienia własności infrastruktury przesyłowej oraz podjęcie negocjacji w zakresie ceny nabycia.
 - 7.1. Negocjacji podlegają ceny ustalone zgodnie z pkt. 4, przyjmując je jako wartości minimalną i maksymalną.
 - 7.2. W przypadku zaistnienia przesłanek opisanych w pkt. 5 podczas negocjacji dopuszcza się możliwość zwiększenia wartości (tj. ceny materiałów) o maksymalnie 15%.
8. Wyniki ww. spotkania zostają zapisane w protokole negocjacji (**załącznik nr 4 do niniejszej instrukcji**), na podstawie którego sporządzana jest umowa przeniesienia własności (**załącznik nr 5 do niniejszej instrukcji**).
9. Umowa przeniesienia własności musi zawierać klauzulę zgody na podłączanie kolejnych nabywców usług spółki do odcinka przejmowanej (nabywanej) infrastruktury przesyłowej.
10. W terminie nie później niż do dnia podpisania protokołu przekazania przedmiotu umowy (**załącznik nr 6 do niniejszej instrukcji**) właściciele nieruchomości, na których znajduje się wybudowana infrastruktura przesyłowa ustanawiają na rzecz spółki bezpłatną służebność przesyłu.
11. Dzień sporządzenia i podpisania przez osoby uprawnione do reprezentacji obu Stron protokołu przekazania przedmiotu umowy, o którym mowa w pkt 8, uważa się jednocześnie za dzień:
 - przeniesienia własności infrastruktury przesyłowej na rzecz spółki,
 - przeniesienia posiadania infrastruktury przesyłowej na rzecz spółki.
12. Przeniesienie własności udokumentowane zostaje fakturą/rachunkiem wystawianym przez Wnioskodawcę po podpisaniu protokołu przekazania przedmiotu umowy.
13. Wartość infrastruktury przesyłowej nabywanej od osoby fizycznej nieprowadzącej działalności gospodarczej, ustalona na podstawie przeprowadzonej wyceny oraz negocjacji, jest wartością brutto, a w przypadku Wnioskodawców posiadających status czynnego podatnika VAT, jest wartością netto.



14. Należność za przeniesienie własności infrastruktury przesyłowej może być wypłacana w całości bądź ratalnie, zgodnie z harmonogramem indywidualnie ustalonym w umowie, w którym płatność rozłożona zostaje na raty płatne w kolejnych miesiącach, bądź latach.
15. O ile nie ustalono inaczej, standardowy termin jednorazowej płatności rachunku/faktury za przeniesienie własności urządzeń ustala się na 30 dni od otrzymania prawidłowo wystawionej faktury/rachunku wystawionego przez Wnioskodawcę. Zapłata następuje przelewem, na rachunek bankowy wskazany w fakturze/rachunku.
16. Terminy płatności ratalnych ustala się zgodnie z harmonogramem indywidualnie ustalonym w umowie.
17. Spółka dopuszcza możliwość złożenia wniosku o odpłatne przeniesienie własności infrastruktury przesyłowej, którą Wnioskodawca planuje wybudować w określonej przyszłości na podstawie posiadanej dokumentacji projektowej. W takim przypadku po przeprowadzeniu negocjacji i ustaleniu finalnej wartości przeniesienia własności infrastruktury przesyłowej sporządzona jest promesa (**załącznik nr 7 do niniejszej instrukcji**) stanowiąca podstawę do zawarcia umowy przeniesienia własności, o której mowa w pkt. 6. Zawarcie umowy przeniesienia własności jest możliwe po zakończeniu budowy infrastruktury przesyłowej i przekazaniu spółce kompletnej dokumentacji powykonawczej.
18. Dodatkowe informacje dotyczące zasad, sposobu składania wniosków o przeniesienie własności oraz procedur ich rozpatrywania udzielane są przez pracowników Działu Technicznego (DTT).

IV. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

1. W sprawach nieuregulowanych w niniejszej instrukcji mają zastosowanie przepisy kodeksu cywilnego oraz warunki umowy o przeniesienie własności.
2. Podstawę formalną dla postępowań prowadzonych zgodnie z niniejszą instrukcją stanowi art. 49 § 2 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U. z 2024 r. poz. 1061 z późn. zm.) oraz art. 31 ust. 2 i ust. 3 ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzeniu ścieków (Dz. U. z 2024 r. poz. 757 z późn. zm.).
3. Załączniki do niniejszej instrukcji stanowią:
 - Załącznik nr 1: Wzór wniosku o odpłatne przeniesienie własności infrastruktury przesyłowej na rzecz MZWiK w Nowym Targu sp. z o.o.
 - Załącznik nr 2: Wzór protokołu przekazania dokumentacji
 - Załącznik nr 3: Wzór protokołu z badania inwestycji
 - Załącznik nr 4: Wzór protokołu negocjacji
 - Załącznik nr 5: Wzór umowy przeniesienia własności
 - Załącznik nr 6: Wzór protokołu przekazania przedmiotu umowy
 - Załącznik nr 7: Wzór promesy
 - Załącznik nr 8: Wzór pełnomocnictwa od pozostałych inwestorów
 - Załącznik nr 9: Wzór oświadczenia o własności i wybudowaniu urządzeń

Opracowała: Aneta Mastalerz		Wydano dnia: 14.04.2025 r.
Zatwierdził: Wojciech Wielkiewicz		