

**INFORMACJE DOTYCZĄCE KOSZTORYSÓW INWESTORSKICH NA ROBOTY
BUDOWLANE, PLANOWANE DO WYKONANIA W RAMACH PROGRAMU
ROZWOJU OBSZARÓW WIEJSKICH NA LATA 2014-2020, PLANU
STRATEGICZNEGO NA LATA 2023-2027**

Podstawa określenia wydatków objętych wsparciem operacji, w których planuje się wykonanie robót budowlanych.

Określenie wartości wydatków w zakresie robót budowlanych¹ objętych wsparciem zaplanowanych do wykonania w ramach operacji, następuje w oparciu o **kosztorysy inwestorskie**, będące załącznikami do wniosku o przyznanie pomocy (zwanym dalej WoPP) w przypadku, gdy w biznesplanie przewidziano realizację inwestycji budowlanej. Wnioskodawca ubiegający się o przyznanie pomocy zapewnia wykonanie kosztorysu inwestorskiego określającego wartość kosztorysową robót, uzasadnioną ekonomicznie, w tym pod względem racjonalności kosztów. Kosztorys może być sporządzony samodzielnie przez Wnioskodawcę. Zaleca się jednak, aby kosztorys wykonała osoba posiadająca wiedzę techniczną, tj. wykształcenie budowlane oraz wiedzę z zakresu kosztorysowania robót budowlanych.

Wnioskodawca przed złożeniem WoPP powinien zdecydować, jakim systemem będzie wykonywał roboty budowlane (zlecając ich wykonanie, czy też wykonując roboty budowlane z udziałem pracy własnej). Od systemu realizacji robót budowlanych zależy, jaką metodą kalkulacji powinien być wykonany kosztorys inwestorski.

W ramach operacji typu „Premie na rozpoczęcie działalności pozarolniczej” nie obowiązują zasady zachowania konkurencyjności (Beneficjent nie musi przeprowadzać postępowania ofertowego na wykonanie robót budowlanych).

Rodzaj kosztorysu będzie opisywał zakres kosztów wykonania robót budowlanych w ramach planowanej operacji.

1. Ilekroć w niniejszej informacji posłużono się pojęciem kosztorys, należy przez to rozumieć, iż mowa jest zarówno o kosztorysie inwestorskim przygotowanym metodą kalkulacji uproszczonej jak i szczegółowej.
2. Przy planowaniu robót budowlanych w systemie zlecenia ich wykonania, załącznikiem do WoPP powinien być kosztorys inwestorski wykonany metodą kalkulacji uproszczonej, zwany dalej kosztorysem uproszczonym. Przy rozliczeniu robót budowlanych podstawą rozliczenia będą faktury za wykonanie robót budowlanych i dokumenty potwierdzające wykonanie robót budowlanych (np. protokoły odbioru robót, zgłoszenie zakończenia robót budowlanych, decyzja o pozwoleniu na użytkowanie wydana przez właściwy organ administracji architektoniczno-budowlanej), odnoszące się do pozycji wyszczególnionych w **Tabeli nr 1. Szacunkowe koszty na inwestycje w środki trwałe oraz Tabeli nr 3. Koszty towarzyszące**.
3. Przy planowaniu robót budowlanych wykonywanych we własnym zakresie lub częściowo we własnym zakresie, do WoPP wymagane jest załączenie kosztorysu inwestorskiego wykonanego metodą kalkulacji szczegółowej, zwanego dalej kosztorysem szczegółowym. Do kosztorysu szczegółowego należy dołączyć zestawienie materiałów budowlanych wykonane ze wskaźników zużycia materiałów w poszczególnych robotach budowlanych, z podziałem na pozycje wydatków objętych wsparciem i nieobjętych wsparciem. W przypadku, gdy do wykonania robót budowlanych w ramach operacji planowane jest najmowanie maszyn budowlanych (np. koparki do wykonania wykopów), do kosztorysu szczegółowego należy dołączyć zestawienie czasu pracy maszyn i urządzeń, wykonane z normatywów pracochłonności w poszczególnych robotach budowlanych. W oparciu o to zestawienie będą rozliczane koszty najmu maszyn budowlanych na etapie weryfikacji wniosku o płatność, jeżeli ten rodzaj rozliczenia zostanie przyjęty. Podstawą rozliczenia robót budowlanych będą faktury za nakłady rzeczowe robót budowlanych (np. za materiały budowlane, za wynajem sprzętu budowlanego, zakup usługi) i dokumenty potwierdzające wykonanie robót budowlanych jw., odnoszące się do **Tabeli nr 1. Szacunkowe koszty na inwestycje w środki trwałe oraz Tabeli nr 3. Koszty towarzyszące** - zawartych w biznesplanie.
4. W celu usprawnienia weryfikacji kosztorysu zalecane jest, aby oprócz obowiązkowej formy

papierowej dostarczyć go również w formie elektronicznej.

Wydzielenie w kosztorysie szczegółowym kosztów robót budowlanych wykonywanych we własnym zakresie (z udziałem pracy własnej).

Własna robocizna jest wydatkiem nieobjętym wsparciem w ramach PROW na lata 2014-2020, co powoduje, że Wnioskodawca jest zobowiązany do wydzielenia z kosztów wykonania robót budowlanych pracy własnej, jako wydatków, które nie są objęte pomocą. W takim przypadku wymagane jest opracowanie kosztorysu szczegółowego. Wydzielenie to powinno zostać wykonane w sposób jednoznaczny i czytelny, by możliwe było wyszczególnienie w Biznesplanie, do którego realizacji Wnioskodawca jest zobowiązany zgodnie z *Decyzją o przyznaniu pomocy finansowej* jedynie wydatków objętych wsparciem (np. na sam zakup materiałów budowlanych). Szczególnym przypadkiem wykonywania robót budowlanych z udziałem pracy własnej, w którym nie jest możliwe uzyskanie dofinansowania, jest podwójne zlecenie robót budowlanych. Przy tym sposobie realizacji robót budowlanych, Wnioskodawca wykonuje roboty budowlane samodzielnie w ramach podzlecenia pozyskanego od firmy wyłonionej na zrealizowanie określonego zamierzenia budowlanego na wykonanie, którego przyznana została pomoc temu Wnioskodawcy *Decyzją o przyznaniu pomocy finansowej*.

System zlecenia robót budowlanych

Realizacja operacji w ramach, której Wnioskodawca zleca wykonywanie całości robót budowlanych wyspecjalizowanemu wykonawcy, daje większe gwarancje poprawnego ich wykonania, ułatwia realizację operacji i późniejsze jej rozliczenie (w oparciu o faktury za wykonanie robót budowlanych), co zdecydowanie przyspiesza wypłatę pomocy.

Dobre przygotowanie operacji, poprawne wydzielenie wydatków objętych wsparciem usprawni weryfikację WoPP, zaś fachowe wykonanie robót budowlanych oraz zminimalizowanie liczby faktur wpłynie na tempo autoryzacji wniosku o płatność. Wnioskodawca, który nie posiada odpowiednich kwalifikacji zawodowych oraz wyposażenia, nie powinien decydować się na wykonywanie robót budowlanych wykraczających poza podstawowy zakres (np.: wykopy, zasypki niewymagające zagęszczenia, malowanie ścian itp.). Brak kwalifikacji budowlanych Wnioskodawcy utrudnia sprawne wykonanie robót budowlanych, zgodnie z wymogami sztuki budowlanej oraz odbiór tak wykonanych robót.

Roboty budowlane wykonywane we własnym zakresie

Za roboty budowlane wykonywane we własnym zakresie uznaje się roboty wykonywane systemem „gospodarczym” lub systemem „mieszanym”. W sytuacji, gdy Wnioskodawca planuje wykonać roboty budowlane we własnym zakresie, ARiMR przy określaniu wydatków w zakresie robót budowlanych objętych wsparciem, powinien posługiwać się kosztorysem szczegółowym, z wydzielonymi wydatkami nieobjętymi pomocą (np. praca własna Wnioskodawcy), wydatkami objętymi wsparciem odnośnie nakładów realizowanych we własnym zakresie (np. koszty nabycia materiałów budowlanych i koszty wynajmu sprzętu).

Roboty budowlane wykonywane w systemie gospodarczym

Przez system „gospodarczy” należy rozumieć samodzielne wykonywanie robót budowlanych przez Wnioskodawcę. Przykładem może być operacja, w ramach której Wnioskodawca sam kupuje i układa glazurę. W tym przykładzie wydatkiem objętym wsparciem w ramach operacji może być wyłącznie koszt nabycia materiałów budowlanych, tj. koszt glazury, kleju, fugi itp. Pozostałe składniki kosztu robót budowlanych (w tym: narzuty zysku, czy też narzuty kosztów pośrednich) są kosztem nieobjętym wsparciem tej operacji.

Roboty budowlane wykonywane w systemie mieszanym

Przez system „mieszany” należy rozumieć taki system, w którym Wnioskodawca zleca wykonanie części robót, a pozostałą część wykonuje samodzielnie (np. sam kupuje materiały budowlane i przekazuje je wykonawcy do wbudowania, itp.).

W systemie tym możliwy jest różny udział samodzielnie wykonywanej pracy. Zakupowi mogą podlegać wybrane usługi (np. praca koparki, praca żurawia czy zagęszczarki), część robót może być wykonywana we własnym zakresie (np. ręczne wyrównanie wykopów, układanie glazury), lub też niektóre materiały budowlane mogą być kupowane przez Wnioskodawcę samodzielnie, a część materiałów może dostarczyć wykonawca robót zleconych (np. materiały instalacyjne).

Systemem „mieszanym” jest również taki system, w którym Wnioskodawca zleca przedsiębiorstwu budowlanemu wykonanie robót budowlanych, a następnie samodzielnie kupuje materiały budowlane lub urządzenia i powierza je wykonawcy robót budowlanych. Ten system wykonywania robót budowlanych jest bardzo pracochłonny w rozliczaniu wydatków objętych wsparciem i zdecydowanie wydłuża rozpatrywanie wniosku o płatność.

Zawartość kosztorysu

inwestorskiego Kosztorys

inwestorski obejmuje:

- 1) stronę tytułową zawierającą:
 - a. nazwę nadaną zamówieniu przez zamawiającego,
 - b. lokalizację obiektu budowlanego lub robót budowlanych,
 - c. nazwy i kody określone w rozporządzeniu (WE) nr 2195/2002 Parlamentu Europejskiego i Rady z dnia 5 listopada 2002 r. w sprawie Wspólnego Słownika Zamówień (CPV) (Dz. Urz. WE L 340 z 16.12.2002, str. 1, z późn. zm. - Dz. Urz. UE Polskie wydanie specjalne, rozdz. 6, t. 5, str. 3, z późn. zm.), zwanym dalej "Wspólnym Słownikiem Zamówień",
 - d. nazwę i adres zamawiającego,
 - e. imię i nazwisko osoby opracowującej kosztorys oraz nazwę i adres podmiotu opracowującego kosztorys, o ile występuje,
 - f. wartość kosztorysową robót,
 - g. datę opracowania kosztorysu;
- 2) ogólną charakterystykę obiektu lub robót, zawierającą krótki opis techniczny wraz z istotnymi parametrami, które określają wielkość obiektu lub robót;
- 3) przedmiar robót;
- 4) kalkulację uproszczoną;
- 5) tabelę wartości elementów scalonych, sporządzoną w postaci sumarycznego zestawienia wartości robót określonych przedmiarem robót, łącznie z narzutami kosztów pośrednich i zysku, odniesionych do elementu obiektu lub zbiorczych rodzajów robót;
- 6) załączniki określające:
 - a. założenia wyjściowe do kosztorysowania,
 - b. kalkulacje szczegółowe cen jednostkowych, analizy indywidualne nakładów rzeczowych oraz analizy własne cen czynników produkcji i wskaźników narzutów kosztów pośrednich i zysku.

Kosztorys, który zawiera wszystkie wymagane elementy i dane, może być uznany za podstawę do określenia wydatków objętych wsparciem. Częstość przypadkami braków w kosztorysie jest jego nie podpisanie przez Wnioskodawcę, brak daty jego opracowania, brak nazwy obiektu oraz opisu jego lokalizacji. W takich przypadkach Wnioskodawca proszony jest o uzupełnienie brakujących elementów kosztorysu.

Na potrzeby poddziałania 6.2 nie określa się specjalnego wzoru tabeli kosztorysu, gdyż każdy poprawnie wykonany kosztorys zawierający wszystkie ww. elementy, może być uznany za podstawę do określenia kosztów wykonania robót budowlanych.

Sporządzenie kosztorysu uproszczonego

Kosztorys uproszczony należy wykonać w oparciu o wymagania *rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 20 grudnia 2021 r. w sprawie określenia metod i podstaw sporządzania kosztorysu inwestorskiego, obliczania planowanych kosztów prac projektowych oraz planowanych kosztów robót budowlanych określonych w programie funkcjonalno-użytkowym (Dz.U. poz. 2458)*, z wyłączeniem możliwości stosowania wskaźników cen jednostkowych, jako podstawy określania wartości kosztorysowej robót.

Sporządzenie kosztorysu szczegółowego

Kosztorys szczegółowy należy wykonać w oparciu o powszechnie obowiązujące standardy wykonywania kosztorysów np. Polskie Standardy Kosztorysowania Robót Budowlanych opr. Sekocenbud lub ORGBUDSERWIS, zgodnie z wymaganiami formuły pierwszej² - pkt 3.2.1 ww. Standardów.

Kosztorys szczegółowy powinien również zestawiać cenę jednostkową wykonania robót, obliczoną w każdej pozycji kosztorysowej (jako wynik zastosowania formuły pierwszej).

Dokumenty dołączane do kosztorysu

Wraz z kosztorysem Wnioskodawca powinien dostarczyć:

- rysunki planowanych do wykonania robót budowlanych umożliwiające poprawne zweryfikowanie kosztorysu inwestorskiego wraz z opisem zakresu planowanych robót budowlanych i szkicem sytuacyjnym rozmieszczenia przedmiotu dofinansowania w stosunku do pozostałych budynków na terenie gospodarstwa rolnego lub kopię projektu budowlanego, w tym m. in.:
 - projektu architektonicznobudowlanego i projektu technicznego, jeśli jego opracowanie jest wymagane w związku z wnioskowaniem o wydanie decyzji o pozwoleniu na budowę,
- zestawienia materiałów budowlanych wykonane ze wskaźników zużycia materiałów w robotach w przypadku, gdy Wnioskodawca samodzielnie kupuje materiały budowlane,

² W przypadku pierwszej formuły, koszty narzutów doliczane są do każdej roboty budowlanej i są kalkulowane w oddzielnej pozycji w kosztorysie, co umożliwia porównanie cen jednostkowych z cenami rynkowymi tych robót.

- zestawienie czasu pracy maszyn i urządzeń, wykonane z normatywów pracochłonności w poszczególnych robotach budowlanych - jeżeli dotyczy.

Przedmiotem oceny ARiMR jest zakres planowanych do wykonania robót zarówno pod względem ilościowym jak i rodzajowym. Niedopuszczalne jest zawyżanie przedmiaru robót budowlanych, tj. wskazywanie większych ilości robót niż wynika to z wyliczeń przedmiarowych lub z wymiarów zamieszczonych na rysunkach. Gdy po skierowaniu przedmiaru robót obciążonego błędem do poprawy w ramach uzupełnienia, Wnioskodawca przedstawi ponownie zawyżony przedmiar robót (np. w innych pozycjach) zostanie on ponownie wezwany do poprawy danych. W przypadku braku poprawy zakwestionowanych pozycji kosztorysu / nieusunięcia zakwestionowanych pozycji kosztorysu Agencja dokona jego korekty, o czym poinformuje Wnioskodawca.

Szkic sytuacyjny oraz rysunki planowanych do wykonania robót budowlanych lub kopia projektu budowlanego (jeśli jego opracowanie jest wymagane w związku z wnioskowaniem o wydanie decyzji o pozwoleniu na budowę) powinny umożliwić poprawne zweryfikowanie przedmiaru robót budowlanych załączonych do kosztorysu inwestorskiego. Jednocześnie należy zaznaczyć, że projekt budowlany powinien być wykonany przez osobę posiadającą odpowiednie wykształcenie techniczne i praktykę zawodową, dostosowaną do rodzaju i stopnia skomplikowania zamierzenia budowlanego (zgodnie z obowiązującym Prawem Budowlanym).

Rysunki, które należy przedstawić w sytuacji, gdy w stosunku do planowanej operacji nie ma obowiązku uzyskania pozwolenia na budowę

W przypadku, gdy do realizacji robót budowlanych nie jest wymagane uzyskanie pozwolenia na budowę, Wnioskodawca powinien wraz z WoPP dostarczyć rysunki planowanych do wykonania robót budowlanych umożliwiające poprawne zweryfikowanie kosztorysu inwestorskiego wraz z opisem zakresu planowanych do wykonania robót budowlanych.

Dotyczy to szczególnie sytuacji, gdy planowany jest np.: remont połączony z modernizacją pomieszczeń, budynków, wykonawstwo placów manewrowych, dróg dojazdowych.

W przypadku planowanych robót budowlanych polegających np. na remoncie połączonym z modernizacją obiektu budowlanego (budynku, budowli itp.), niewymagających uzyskania pozwolenia na budowę, ale podlegających zgłoszeniu (zgodnie z obowiązującym Prawem budowlanym), niezbędnym będzie wraz z planem sytuacyjnym załączenie odpowiednich szkiców lub rysunków (m. in. rzut i przekrój). Na planie sytuacyjnym należy wrysować m. in. ww. obiekt budowlany z niezbędnymi wymiarami zawierającymi jego długość i szerokość oraz odległości od pozostałych budynków. Dane te są niezbędne do oceny kosztów przez ARiMR.

W przypadku utwardzenia powierzchni gruntu (np. wykonywania dróg wewnętrznych i placów manewrowych), niewymagających uzyskania pozwolenia na budowę i niepodlegających zgłoszeniu (zgodnie z obowiązującym Prawem budowlanym) istotnymi rysunkami są m.in. przekroje poprzeczne przedstawiające konstrukcję drogi i nawierzchni, w tym grubość warstw podbudowy oraz zastosowane materiały budowlane.

Skład kosztów nabycia materiałów budowlanych

Koszty nabycia materiałów budowlanych mogą stanowić wydatki objęte wsparciem w ramach poddziałania 6.2. Koszt nabycia materiału budowlanego zawiera koszt materiału (np. w cenie producenta lub rynkowej) oraz koszt jego zakupu. Koszty zakupu to koszty związane ze sprowadzeniem materiałów od dostawcy na budowę i mogą zawierać koszty załadunku, transportu oraz rozładunku materiałów. Do ich określenia możliwe jest użycie metody wskaźnikowej lub metody kalkulacji własnej (szczegółowej). Przekroczenie średniej wartości narzutu kosztów zakupu (metoda wskaźnikowa) dla danego materiału wymaga szczegółowego uzasadnienia. Na przykład, gdy planowany koszt transportu materiałów budowlanych przewyższa wartością wskaźnik o 6-8 % kosztu materiałów, to potrzeba takich zakupów powinna być uzasadniona, a koszt skalkulowany. Określenie wyższych kosztów zakupu może być wykonane w drodze własnej kalkulacji szczegółowej, bazującej na rzeczywistych kosztach dostarczenia materiałów na budowę (udokumentowane we wniosku o płatność fakturami). Metodą szczegółową może być kalkulowany np. koszt zakupu materiałów sypkich, z wyliczeniem kosztu zakupu na jednostkę miary tego materiału (np. cena 1 m³ piasku 25 zł., koszt załadunku 10 m³ piasku wynosił 25 zł, a koszt przewozu i wyładunku tego piasku na budowę wyniósł 75 zł, to jednostkowy koszt zakupu piasku (25+75)/10=10,0 zł/m³, a koszt nabycia 35,0 zł/m³, więc narzut kosztów zakupu będzie wynosił w tym przypadku 40 %).

Podobnie jak w koszcie nabycia materiałów uwzględnia się koszty zakupu, również w koszcie pracy sprzętu mogą być uwzględnione uzasadnione koszty jednorazowe.

Koszt nabycia używanych materiałów (wyrobów) budowlanych pochodzących z rozbiórki (np. gruzu, cegieł itd.) nie może, stanowić kosztu kwalifikowalnego operacji realizowanych w ramach PROW 2014-2020.

Określenie ceny jednostkowej

Cena jednostkowa powinna zawierać koszt wszystkich czynności związanych z wykonaniem

roboty budowlanej i koszt nakładów rzeczowych niezbędnych do wykonania danej roboty oraz należne narzuty, bez podatku VAT. Podczas weryfikacji kosztorysu inwestorskiego sprawdzeniu będą podlegały ceny jednostkowe wykonania robót budowlanych na podstawie powszechnie stosowanych katalogów. Wartości ceny jednostkowej wykonania robót nie powinny przekraczać wartości rynkowych (ceny średnie, które są między innymi podawane w aktualnych, powszechnie stosowanych katalogach). Odstępstwa od wartości rynkowych ceny jednostkowej wykonania robót budowlanych będą wymagały wyjaśnienia, jeżeli nie zostały odpowiednio opisane oraz wyjaśnione w materiałach załączonych do WoPP.

Brak cen katalogowych może dotyczyć nowych technologii wykonawczych oraz nowych rozwiązań materiałowych i wyposażenia, jednak w takim przypadku dostawca nowej technologii najczęściej określa ceny jednostkowe/nakłady wykonania robót. W przypadku braku cen katalogowych, ustala się je na podstawie kalkulacji szczegółowej lub też w oparciu o zebrane oferty (oferty takie powinny zostać załączone do kosztorysu).

Kalkulacja indywidualna nie powinna dotyczyć całego kosztorysu. Wskazane jest, aby ceny podane w kosztorysie były w wartościach obowiązujących na dzień składania WoPP.

Informujemy, iż ARiMR ma możliwość sprawdzania cen jednostkowych i nakładów rzeczowych w innych niż BISTYP powszechnie stosowanych bazach cenowych (np. Sekocenbud-u, Intercenbud-u).

Podział na koszty objęte wsparciem i nieobjęte wsparciem w ramach operacji

Wnioskodawca powinien w sposób jednoznaczny i czytelny wydzielić w przedstawionych załącznikach do WoPP koszty objęte wsparciem oraz koszty, które nie są objęte wsparciem.

Przykładowo, Wnioskodawca może dokonać wydzielenia kosztów objętych wsparciem:

- w kosztorysie inwestorskim, dzieląc go na dwie części, jedną z kosztami objętymi wsparciem i drugą z kosztami niewspieranymi (sposób zalecany),
- w dodatkowym kosztorysie „różnicowym” zawierającym jedynie koszty objęte wsparciem lub tylko koszty nieobjęte wsparciem,
- w oddzielnej tabeli z odnośnikami do odpowiednich pozycji w kosztorysie/kosztorysach,
- w innej jednoznacznej formie np. w przedmiarze robót budowlanych i w specjalnie wykonanych kosztorysach dla kosztów objętych wsparciem i nieobjętych wsparciem.

W każdym przypadku kosztorys sporządzony przez Wnioskodawca powinien umożliwić ARiMR sprawdzenie poprawności wydzielenia kosztów objętych wsparciem w ramach robót budowlanych. W przypadku wystąpienia wątpliwości w ramach uzupełnień WoPP, Wnioskodawca zostanie wezwany do udzielenia dodatkowych wyjaśnień związanych z uzyskaniem wsparcia na zgłoszone koszty.

Przedmiar robót

Przez przedmiar robót budowlanych należy rozumieć opracowanie zawierające zestawienie przewidywanych do wykonania robót w kolejności technologicznej ich wykonania, wraz ze szczegółowym opisem, miejscem wykonania lub wskazaniem podstaw ustalających szczegółowy opis tych robót (opis robót dostępny do wglądu dla ARiMR), z wyczeniem i zestawieniem ilości właściwych jednostek miar robót podstawowych (takich, dla których została określona cena jednostkowa).

Za roboty podstawowe uważa się minimalny zakres prac, które po wykonaniu są możliwe do odebrania pod względem ich ilości i wymogów jakościowych oraz uwzględniają przyjęty stopień zagregowania robót.

Przedmiar musi być wykonany w sposób czytelny i łatwy do sprawdzenia. Każda pozycja przedmiarowa powinna zawierać nazwę i opis przedmiaru oraz pokazane wyczenie ilości jednostek miary z powołaniem się na podstawy wyceny (np. nr rysunku).

Jeżeli rozpoczęcie robót budowlanych wymagało decyzji o pozwoleniu na budowę, to przedmiar robót powinien być sporządzony na podstawie projektu budowlanego lub wykonawczego. Gdy Wnioskodawca nie dysponuje projektem budowlanym, gdyż nie jest zobowiązany do opracowania takiej dokumentacji, przedmiar powinien być wykonany na podstawie odpowiednich szkiców lub rysunków (m.in. rzut i przekrój) z naniesionymi niezbędnymi wymiarami niezbędnymi do sporządzenia przedmiaru.

Przedmiar robót budowlanych, jako podstawa do określenia wartości kosztorysowej robót budowlanych, będzie w trakcie weryfikacji wniosku o przyznanie pomocy sprawdzany pod kątem poprawności jego wykonania.

Elementy scalone

Podział na elementy scalone powinien być wykonany pod kątem przyszłego fakturowania robót oraz pod kątem **Tabeli nr 1. Szacunkowe koszty na inwestycje w środki trwałe** oraz **Tabeli nr 3. Koszty towarzyszące** -

zawartych w biznesplanie. Elementy scalone mogą być stanami realizacji obiektu i dostaw materiałów. Podział na elementy scalone jest podziałem umownym i do podobnej inwestycji może być zastosowany przez Wnioskodawca różny podział na elementy scalone. Podział ten

powinien umożliwić dokonanie odbioru i rozliczenia robót po ich wykonaniu (np. może zależeć od ilości wykonawców branżowych, tj. planowane jest przez Wnioskodawcę oddzielne rozliczenie z firmą wykonującą kanalizację, oddzielne z firmą wykonującą roboty elektryczne oraz wykończeniowe. Korzystny może być układ elementów scalonych z podziałem na: roboty przygotowawcze, budowlane podstawowe, roboty instalacyjne oraz wykończeniowe. Elementami scalonymi mogą być również poszczególne instalacje: np. elektryczne, wodociągowe, kanalizacyjne, wentylacji, centralnego ogrzewania. Dopuszczalne jest również pozostawienie całego obiektu jako jeden element scalony. Ze względów praktycznych zalecana jest większa agregacja robót w elementy scalone.

Zgodność kosztorysu z Tabelą nr 1. Szacunkowe koszty na inwestycje w środki trwałe oraz Tabelą nr 3. Koszty towarzyszące zawartych w Biznesplanie.

Informacje znajdujące się w kosztorysie oraz w Biznesplanie w Tabeli nr 1. Szacunkowe koszty na inwestycje w środki trwałe oraz Tabeli nr 3. Koszty towarzyszące powinny być zgodne rzeczowo oraz w zakresie wydatków na roboty budowlane objętych wsparciem oraz wydatków na roboty budowlane nieobjętych wsparciem. Porównywalność obydwu dokumentów można osiągnąć np. przez wydzielenie grup kosztów, po dodaniu kilku pozycji w kosztorysie i porównanie ich z pozycjami w ww. tabelach. Jedną pozycją w Tabeli nr 1. Szacunkowe koszty na inwestycje w środki trwałe może opisywać jeden obiekt.

Jedną pozycją w zestawieniu rzeczowo-finansowym może opisywać jeden obiekt, zespół lub rodzaj robót. Proponujemy, aby poszczególne pozycje tabeli elementów scalonych w kosztorysie były takie same jak pozycje w Tabeli nr 1. Szacunkowe koszty na inwestycje w środki trwałe oraz Tabeli nr 3. Koszty towarzyszące (np. poprzez przeniesienie pozycji elementów scalonych do ww. tabel, co ułatwi weryfikację wniosku). Powinno to również skutkować przygotowaniem realizacji operacji (wykonawstwa robót budowlanych) w formie zadań określonych w pozycjach w Tabeli nr 1. Szacunkowe koszty na inwestycje w środki trwałe oraz Tabeli nr 3. Koszty towarzyszące tak, aby ułatwić ich rozliczenie.

Opis przewidzianych do wykonania robót budowlanych

Charakterystyka planowanych do wykonania robót budowlanych powinna zawierać krótki opis techniczny wraz z istotnymi parametrami, które określają rodzaj, wielkość obiektu lub robót i zakładaną technologię wykonania poszczególnych robót, stosownie do zakresu operacji. Przykładowo, dane te powinny zawierać, jeżeli dotyczy:

- powierzchnie charakterystyczne np. zabudowy, powierzchnię użytkową obiektu oraz kubaturę obiektu,
- dane techniczno-użytkowe (np. zdolność magazynowania),
- charakterystykę warunków gruntowo-wodnych (kategoria gruntów, poziom zalegania wód gruntowych itp),
- opis konstrukcji obiektu budowlanego oraz zastosowanych materiałów,
- średnicę instalacji rurowych (kanalizacja, wodociąg, ciepłociąg, gazociąg),
- moc i charakterystykę urządzeń zaopatrzenia w energię i inne.

Opis przewidzianych do wykonania robót budowlanych musi umożliwić identyfikację jednostki kosztorysowej, najlepiej w oparciu o powszechnie stosowane katalogi oraz określenie z tych katalogów cen jednostkowych wykonania robót budowlanych (pozycje przedstawione w kosztorysie powinny występować w odpowiednich katalogach). Przykładem może być zastosowanie przeliczenia warstwy zdejmowanego humusu na kubaturę wykopu (koparką), podczas gdy w powszechnie stosowanych katalogach zdjęcie warstwy humusu przedmiarowane jest powierzchnią. Niedokładny opis pozycji kosztorysowej, pominięcie części opisów tych pozycji w stosunku do pozycji katalogowych, może sugerować dublowanie tych samych robót w innych pozycjach kosztorysu (tj. dublowanie pominiętych części robót budowlanych).

Rozliczenie robót budowlanych

Rozliczenie wartości robót budowlanych będzie się odbywało na podstawie faktur lub dokumentów o równoważnej wartości dowodowej za wykonane roboty budowlane lub za zakupione materiały budowlane i urządzenia oraz na podstawie załączonych dokumentów potwierdzających odbiór lub wykonanie robót budowlanych.

Dokumentami potwierdzającymi odbiór lub wykonanie robót budowlanych są: protokoły odbioru robót budowlanych, pozwolenie na użytkowanie lub zgłoszenie zakończenia robót do właściwego organu administracji architektoniczno-budowlanej. Protokoły odbioru robót budowlanych (najlepiej dla poszczególnych pozycji w Tabeli nr 1. Szacunkowe koszty na inwestycje w środki trwałe oraz Tabeli nr 3. Koszty towarzyszące) są wymagane przy sprawdzeniu, czy zakres robót budowlanych został zrealizowany i uznany przez inwestora za wykonany poprawnie. Do poprawnego rozliczenia operacji istotne będzie sprawdzenie przez ARiMR, czy osiągnięte zostały cele operacji zakładane w Biznesplanie.

W przypadku, gdy nastąpiły zmiany zakresu robót budowlanych w stosunku do określonych w

kosztorysie inwestorskim, wymagane jest złożenie przez Wnioskodawcę kosztorysu różnicowego, w którym wykazane są te zmiany wraz ze stosownymi wyjaśnieniami, na podstawie których ARiMR dokonuje oceny pod względem uznania ich jako dozwolone bądź nie.

Kosztorys powykonawczy nie jest obligatoryjną podstawą rozliczenia robót budowlanych na etapie rozliczania wniosku o płatność, choć może być wymagany w szczególnych sytuacjach jako narzędzie pomocne (np., gdy występowały istotne z punktu widzenia prawa budowlanego odstępstwa w wykonaniu robót budowlanych lub zmieniony został system na wykonanie robót).

Protokoły odbioru robót budowlanych

Protokół odbioru robót budowlanych, sporządzony na potrzeby złożenia go wraz z wnioskiem o płatność, musi m. in. zawierać nazwiska i podpisy osób przekazujących (ze strony wykonawcy robót) i odbierających roboty budowlane, określenie zakresu i ilości wykonywanych robót, a w przypadku wykonywania robót z udziałem pracy własnej zapis, z jakich materiałów zostały wykonane poszczególne roboty i kto je dostarczył (np. wszystkie roboty zostały wykonane z materiałów wykonawcy robót).

W szczególnych przypadkach (np. samodzielnego wykonywania robót) dokumentem o wartości równoważnej w stosunku do protokołów odbioru robót budowlanych może być oświadczenie Wnioskodawcy zawierające zakres i ilość robót oraz poświadczenie o wykorzystaniu zakupionych materiałów do wykonanych robót budowlanych oraz o prawidłowym wykonaniu wszystkich robót budowlanych.

Najprostszą do rozliczenia jest sytuacja, w której przedmiotem protokołów odbioru robót budowlanych (jeżeli są one wymagane) oraz wystawionych faktur za te roboty są kolejne pozycje w **Tabeli nr 1. Szacunkowe koszty na inwestycje w środki trwałe** oraz **Tabeli nr 3. Koszty towarzyszące**.

Nie wprowadza się wzoru protokołu odbioru robót na potrzeby rozliczenia wspieranej operacji.

Wartość kosztorysowa robót budowlanych

Wartość kosztorysowa robót - jest to wartość wynikająca z kosztorysu, jako suma wartości robót budowlanych dla całej operacji (zaokrąglona do pełnych złotych w dół).

W kosztorysie należy poprawnie określić wartość kosztorysową robót budowlanych, to znaczy kosztorys należy wykonać bez błędów rachunkowych oraz zgodnie z obowiązującymi standardami. Uwagi ogólne dotyczące kosztorysów i realizowanych robót budowlanych

1. Istotne odstępstwa od zatwierdzonego projektu budowlanego lub warunków pozwolenia na budowę, zgodnie z ustawą Prawo budowlane³, wymagają zgłoszenia ich w organach administracji architektoniczno-budowlanej. Odstępstwa te należy również zgłosić w ARiMR, a w przypadku zmiany zakresu operacji konieczne będzie zgłoszenie ich do Agencji w ramach zmian w Biznesplanie w zakresie kosztów robót budowlanych objętych wsparciem i uzyskanie zgody na ich zmianę.

Mogą również mieć miejsce sytuacje, w których nie wszystkie koszty związane z wprowadzeniem istotnych odstępstw od zatwierdzonego projektu budowlanego będą objęte pomocą finansową. ARiMR nie może udzielić pomocy na koszty robót budowlanych wynikających ze złego rozpoznania i złego przygotowania projektu (np. jeżeli koszty wykonania dodatkowych robót w ramach odstępstwa od projektu wynikały z błędu w projekcie, złego rozpoznania podłoża gruntowego itp., to taki koszt nie może być wydatkiem objętym wsparciem).

2. Zużycie materiałów budowlanych będzie podlegało kontroli, w przypadku przekroczenia normatywnego wskaźnika zużycia materiałów budowlanych. Wówczas wymagane będzie

³ patrz Art. 36a pkt 5 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2021 r. poz. 2351) Istotne odstępstwo od zatwierdzonego projektu zagospodarowania działki lub terenu lub projektu architektoniczno-budowlanego lub innych warunków pozwolenia na budowę stanowi odstępstwo w zakresie:

1) projektu zagospodarowania działki lub terenu, w przypadku zwiększenia obszaru oddziaływania obiektu poza działkę, na której obiekt budowlany został zaprojektowany;

2) charakterystycznych parametrów obiektu budowlanego dotyczących:

a) powierzchni zabudowy w zakresie przekraczającym 5%,

b) wysokości, długości lub szerokości w zakresie

przekraczającym 2%,

c) liczby kondygnacji;

3) warunków niezbędnych do korzystania z obiektu budowlanego przez osoby niepełnosprawne, o których mowa w art. 1 Konwencji o prawach osób niepełnosprawnych, sporządzonej w Nowym Jorku dnia 13 grudnia 2006 r., w tym osoby starsze;

4) zmiany zamierzonego sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części;

5) ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, innych aktów prawa miejscowego lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu;

6) wymagającym uzyskania lub zmiany decyzji, pozwoleń lub uzgodnień, które są wymagane do uzyskania decyzji o pozwoleniu na budowę lub do dokonania zgłoszenia:

a) budowy, o której mowa w art 29 ust. 1 pkt 1-4, lub

b) przebudowy, o której mowa w art. 29 ust. 3 pkt 1 lit. a, oraz instalowania, o którym mowa w art. 29 ust. 3 pkt 3 lit. d;

7) zmiany źródła ciepła do ogrzewania lub przygotowania ciepłej wody użytkowej, ze źródła zasilanego paliwem ciekłym, gazowym, odnawialnym źródłem energii lub z sieci ciepłowniczej, na źródło opalane paliwem stałym.

szczegółowe uzasadnienie (np. wyjaśnienie nadmiernego zużycia cementu do wykonania stropu, nadmiernego zużycia kleju do przyklejenia glazury itd.). Odpowiednie dokumenty, uzgodnienia i wyjaśnienia należy przygotować w trakcie realizacji operacji i przedstawić wraz z wnioskiem o płatność. W przypadku braku takich wyjaśnień, Beneficjent w ramach uzupełnienia będzie wezwany do ich złożenia.

3. W przypadku rozwiązania przewyższającego standardem warunki przyjmowane we wskaźnikach cen jednostkowych powszechnie stosowanych rozwiązań, opisywanych w aktualnych publikacjach lub rozwiązania nieuzasadnione technicznie z uwagi na zastosowanie droższych materiałów (zbyt wysoka klasa betonu, z przeznaczeniem na inną kategorię obiektów budowlanych, np. na płytę na lotnisko) lub rozwiązania⁵ nieuzasadnione technicznie (za duża powierzchnia placu manewrowego), jako podstawę do ustalenia wartości wydatków objętych wsparciem będą przyjęte ceny nie wyższe niż ujęte w bazach cenowych dostępnych w ARiMR chyba, że Beneficjent uzasadni konieczność poniesienia zwiększonych wydatków.
4. Maszyny i urządzenia lub linie technologicznego wyposażenia obiektów budowlanych (w tym również tak zwane „dostawy inwestorskie”) zaleca się umieszczać w kosztorysach inwestorskich, łącznie z kosztem dostawy, montażu oraz ewentualnego ich uruchomienia.
5. Zalecanym załącznikiem do kosztorysu jest protokół z ustalenia danych wyjściowych do kosztorysowania, w zakresie technologii wykonania robót budowlanych, odległości transportu, podstaw ustalania cen jednostkowych, wielkości narzutów, środków transportu itd.
6. Te same roboty budowlane nie mogą być w kosztorysie dublowane w różnych pozycjach przedmiaru. Za dublowanie nie uważa się między innymi sytuacji, gdy układ przedmiaru pozwala na zidentyfikowanie np. pomieszczeń, w których wykonywana jest ta robota identycznie zwymiarowana z uwagi na taką samą wielkość tych pomieszczeń.
7. Ceny jednostkowe podawane w kosztorysach szczegółowych, obliczane w oparciu o kalkulację składników ceny w sposób określony „formułą pierwszą”, powinny zawierać wszystkie należne narzuty i być podane w wartościach bez podatku VAT.

Konieczne jest właściwe i staranne dokumentowanie wykonawstwa robót budowlanych (np. w dzienniku budowy), zbieranie poprawnie opisanych protokołów odbioru robót budowlanych, szczegółowe opisywanie faktur oraz protokołów odbioru, tak aby było możliwe przypisanie poniesionych kosztów do poszczególnych elementów **Tabeli nr 1. Szacunkowe koszty na inwestycje w środki trwałe** oraz **Tabeli nr 3. Koszty towarzyszące** i dokumentacji budowlanej.