

Elementy oceny kosztorysu (na podstawie wewnętrznej procedury obsługi wniosków obowiązującej w ARiMR):

I. Ocena formalna kosztorysu (ocena kompletności):

- czy przedstawiony kosztorys został opracowany metodą odpowiednią do planowanego systemu wykonania robót budowlanych (kosztorys uproszczony w przypadku zlecenia wykonawstwa robót budowlanych lub kosztorys szczegółowy w przypadku planowanego wykonywania robót budowlanych z udziałem pracy własnej),
- czy przedstawiony kosztorys zawiera wszystkie elementy, w szczególności, tj.:
 1. stronę tytułową zawierającą:
 - a) nazwę obiektu lub robót budowlanych,
 - b) lokalizację obiektu budowlanego lub robót budowlanych,
 - c) imię, nazwisko i adres albo nazwę i adres wnioskodawcy oraz jego podpis,
 - d) imię, nazwisko i adres albo nazwę i adres podmiotu opracowującego kosztorys oraz jego podpis,
 - e) wartość kosztorysową robót budowlanych,
 - f) datę opracowania kosztorysu;
 2. ogólną charakterystykę obiektu lub robót budowlanych zawierającą krótki opis techniczny wraz z istotnymi parametrami, które określają wielkość obiektu lub robót budowlanych;
 3. przedmiar robót budowlanych z wyliczeniem ilości;
 4. kalkulację uproszczoną lub szczegółową, w zależności od planowanego sposobu wykonania robót budowlanych oraz cenę jednostkową z podaniem podstaw kosztorysowania;
 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.

II. Ocena merytoryczna kosztorysu:

- czy koszty realizacji zaplanowanych inwestycji budowlanych zawarte w kosztorysie inwestorskim są zgodne z kosztami planowanych inwestycji budowlanych wskazanych w biznesplanie lub dołączonych załącznikach oraz czy w dołączonym kosztorysie inwestorskim:
 - ✓ koszty operacji zostały poprawnie wydzielone,
 - ✓ przedmiar robót został prawidłowo opracowany,
 - ✓ kosztorys zawiera poprawnie wyliczoną wartość kosztorysową,
 - ✓ kalkulacja w kosztorysie jest zgodna rzeczowo z przedmiarem robót budowlanych,
 - ✓ opis pozycji kosztorysu robót budowlanych przewidzianych do wykonania jest zgodny z podstawą wyceny,
 - ✓ ceny jednostkowe wykonania robót budowlanych nie są wyższe od określonych w dostępnych zbiorach cen jednostkowych lub uzasadnienie przekroczenia wartości ceny jednostkowej jest wystarczające.

Należy zweryfikować spójność kosztorysu inwestorskiego z zakresem inwestycji budowlanej i wartością kosztów robót budowlanych, wskazanych w biznesplanie.

Weryfikację kosztorysu inwestorskiego należy przeprowadzić za pomocą jednej z poniższych metod:

Metoda 1 –

- polegająca na sprawdzeniu kosztorysu z wykorzystaniem wskaźnika ceny obiektu/robót budowlanych, ustalonym na podstawie dostępnej bazy cen, np. Bistyp-u, lub w inny sposób z podaniem podstawy jego ustalenia, lub
- polegająca na szczegółowym rozliczeniu przedstawionych do refundacji faktur lub rachunków na robociznę oraz specyfikacji do faktur na materiały budowlane poprzez zsumowanie poszczególnych pozycji materiałowych i porównaniu ilości z zestawieniem materiałów zawartym w kosztorysie, a także weryfikacja wykonanego zakresu z przedmiarem kosztorysu inwestorskiego lub obmiarem kosztorysu powykonawczego,

lub

Metoda 2 – polegająca na sprawdzeniu w pełnym zakresie istotnych pozycji kosztorysu. Istotną pozycją w kosztorysie jest pozycja kosztowa mogąca znacząco wpływać na wartość kosztorysową całego obiektu.

W pierwszej kolejności należy zastosować metodę 1, a dopiero, gdy w dostępnych bazach cenowych nie będzie porównywalnego obiektu/robót budowlanych, należy zastosować metodę 2.

W przypadku, gdy do wniosku o przyznanie pomocy został dołączony kosztorys szczegółowy, należy zwrócić uwagę, czy został on opracowany w oparciu o powszechnie obowiązujące standardy wykonywania kosztorysów np. Polskie Standardy Kosztorysowania Robót Budowlanych opracowania Sekocenbud lub ORGBUD-SERWIS, zgodnie z wymaganiami formuły pierwszej – pkt 3.2.1 ww. Standardów, gdzie koszty narzutów (koszty pośrednie i zysk) doliczane są do każdej roboty budowlanej kalkulowanej w odrębnej pozycji w kosztorysie, co umożliwi porównanie cen jednostkowych z cenami rynkowymi tych robót. W przypadku, gdy narzuty (koszty pośrednie i zysk) doliczane są do całości kalkulacji, na końcu kosztorysu lub rozdziału (zgodnie z formułą drugą ww. Standardów), wówczas nie jest możliwe porównanie cen poszczególnych pozycji z kosztorysu w odniesieniu do cen rynkowych. W takim wypadku należy wystąpić o przedstawienie kosztorysu szczegółowego wykonanego w oparciu o ww. formułę pierwszą. Kosztorys szczegółowy powinien zestawiać również cenę jednostkową wykonania robót, obliczoną w każdej pozycji kosztorysowej (jako wynik zastosowania formuły pierwszej).

Szczegółowe wytyczne dla Metody 1 - polegającej na sprawdzeniu kosztorysu z wykorzystaniem wskaźnika ceny obiektu/robót budowlanych (dla której można określić wskaźnik ceny referencyjnej)

Przy weryfikacji kosztorysu należy porównać wskaźnik ceny obiektu wyliczony z kosztorysu inwestorskiego W_k ze wskaźnikiem referencyjnym W_r (ustalonym na podstawie dostępnej bazy cen, np. Bistyp-u lub w inny sposób z podaniem podstawy jego ustalenia). Wskaźniki określa się w wartościach netto (bez podatku VAT).

Wskaźnik referencyjny powinien być ustalany w miarę możliwości dla całego zakresu robót niezbędnego do funkcjonowania obiektu zgodnie z jego przeznaczeniem, niezależnie od dokonanego podziału w dokumentacji kosztorysowej (np. wydzielenie budowlanki i instalacji obiektu).

Zalecane jest operowanie możliwie najbardziej ogólnym wskaźnikiem kosztów np. koszt jednego m² powierzchni użytkowej obiektu o określonej w opisie inwestycji charakterystyce z kosztorysu zgodnej z opisami w katalogach cen obiektów. Wskaźniki mogą być określane na m³ kubatury obiektu lub też na inną jednostkę.

Przykład opisu obiektu i wielkości referencyjnych wskaźników cenowych

Wskaźnik dla budowy stodoły murowanej dwuklepekowej – PKOB 1271

(symbol klasyfikacji BCOI.8.016.Bistyp)

A. Opis obiektu budowlanego:

Powierzchnia użytkowa.....210,00 m²,

Kubatura.....1155,00 m³,

Budynek stodoły składa się z dwóch klepisk przejazdowych, z dwoma parami wierzei drewnianych i trzech sásieków.

Konstrukcja budynku murowana

Roboty budowlane:

- fundamenty betonowe wylewane
- ściany z cegły silikatowej
- nadproża wylewane żelbetowe
- dach dwuspadowy o konstrukcji drewnianej
- pokrycie blachą ocynkowaną fałdową
- posadzki: na klepiskach betonowe (...)
- wrota drewniane

Instalacje elektryczne.

Dla tak opisanego obiektu budowlanego wskaźnik ceny jednostkowej na poziomie cen II kwartał 2022 r. określony został w katalogu Bistyp jak poniżej:

Elementy scalone w ujęciu powierzchni użytkowej:

Lp.	Opis robót	Jedn. miary	Cena jedn. w zł.
1	Roboty budowlane	m ²	1 322,01
2	Roboty elektryczne	m ²	141,64
Obiekt ogółem		m²	1 463,65

Wskaźnik cen w przeliczeniu na 1 m² powierzchni użytkowej budynku wynosi 1 463,65 zł,

Elementy scalone w ujęciu kubatury:

Lp.	Opis robót	Jedn. miary	Cena jedn. w zł.
1	Roboty budowlane	m ³	250,56
2	Roboty elektryczne	m ³	25,86
Obiekt ogółem		m³	276,43

Wskaźnik cen w przeliczeniu na 1 m³ kubatury brutto budynku wynosi 276,43 zł.

W przypadku braku obiektu o charakterystyce odpowiadającej obiektowi kosztorysowanemu w dostępnej bazie (brak wskaźnika referencyjnego), należy zastosować dane z innych źródeł (inne katalogi, prospekty, własne wyliczenia z innych kosztorysów, z praktyki itp.). Dopuszczalne jest też określanie i porównywanie wskaźników cząstkowych, przykładowo wskaźników dla robót branżowych w podobnym obiekcie. Pomocniczo mogą być określone wskaźniki cząstkowe lub branżowe dla rodzaju robót (np. dla poszczególnych robót

branżowych, jak: ziemnych, ogólnobudowlanych, stolarki okiennej, instalacji elektrycznych itd.) i sumowanie ich lub porównywanie samych wskaźników.

Kosztorys uznaje się za poprawny, jeżeli wskaźnik ceny ustalony na podstawie kosztorysu nie jest wyższy o więcej niż 10% od wskaźnika referencyjnego ($Wk \leq 1,1 Wr$). W kosztorysie określonym jako poprawny wszystkie występujące w nim ceny jednostkowe i wartość kosztorysowa są poprawne i uznaje się za nieprzekraczające wartości rynkowych.

Jeżeli wskaźnik ceny obiektu/robót ustalony na podstawie kosztorysów inwestorskich (Wk) będzie większy o więcej niż 10% od wskaźnika referencyjnego (Wr), to w kosztorysach inwestorskich sprawdzane powinny być pozycje kosztorysowe w taki sam sposób, jak dla przypadku braku możliwości ustalenia wskaźnika referencyjnego – patrz pkt B2 (metoda 2). Ceny jednostkowe sprawdzane powinny być pod kątem ich zawyżenia o więcej niż 10% w stosunku do ceny referencyjnej. W przypadku gdy suma wartości wszystkich wybranych pozycji w kosztorysie będzie przekraczać sumę wartości referencyjnych o ponad 10%, to każde zawyżenie pozycji o ponad 10% w takim kosztorysie będzie wymagało złożenia wyjaśnień od wnioskodawcy. Dla cen jednostkowych niemożliwych do określenia należy poprosić Wnioskodawcę o przedstawienie kalkulacji szczegółowych tych cen.

Szczegółowe wytyczne dla Metody 2 - polegającej na sprawdzeniu w pełnym zakresie istotnych pozycji kosztorysu (dla której nie można określić wskaźnika ceny referencyjnej).

Weryfikacja kosztorysu inwestorskiego opiera się na porównaniu sumy wartości istotnych pozycji pobranych z kosztorysu ($\sum w_{pk}$) z sumą wartości tych samych pozycji kosztorysowych określonych na podstawie średnich cen jednostkowych pobranych z bazy cen ($\sum w_{pr}$).

Dla ustalenia sumy wartości istotnych pozycji w kosztorysach sprawdzane powinny być takie pozycje kosztorysowe, których wartość stanowi co najmniej 2,5% wartości kosztorysowej całości robót i łącznie stanowią nie mniej niż 75% wartości kosztorysowej całości robót.

W przypadku gdy suma wybranych pozycji stanowi mniej niż 75% wartości kosztorysowej całości robót, należy stopniowo obniżać wartość istotnych pojedynczych pozycji kosztorysowych, aż się osiągnie wymagany poziom minimum 75%. Natomiast, w przypadku, gdy suma wybranych pozycji znacznie przewyższa 75% wartości kosztorysowej całości robót, dopuszczalne jest zwiększenie wartości istotnych pojedynczych pozycji kosztorysowych (powyżej 2,5%), do osiągnięcia wymaganego poziomu minimum 75%. Ma to szczególne znaczenie przy małych inwestycjach budowlanych, dla których sprawdzenie istotnych pozycji o wartości co najmniej 2,5% wartości kosztorysowej może skutkować sprawdzeniem kosztorysu nawet w 90% wartości kosztorysowej, co w konsekwencji znacząco wydłuża czas weryfikacji kosztorysu inwestorskiego. Porównanie sprawdzanych cen i sumy wartości sprawdzonych pozycji kosztorysowych zalecane jest do przeprowadzenia w tabeli (załączane następnie do dokumentacji wniosku jako tzw. ślad rewizyjny).

Przykładowa tabela porównania sum wartości istotnych pozycji pobranych z kosztorysu z sumą wartości tych samych pozycji kosztorysowych określonych na podstawie średnich cen jednostkowych pobranych z bazy cen (np. wykonane w arkuszu Excela).

Wycena kosztorysu

Znak sprawy:

Data weryfikacji (kwartał/ROK):

Wartość kosztorysowa (z kosztorysu):

Wk= 107 655,02 zł

Wartość istotnej pozycji kosztorysu

(co najmniej 2,5% wartości kosztorysu):

wpr= 2 691,38 zł

Pozycje z kosztorysu	Ilość	Kosztorys		Cena rynkowa		Zawyżenie ceny jedn. [%]
		cena jedn.	wartość	cena jedn.	wartość	
2	23,24	417,48	9702,24	441,00	10248,84	-5,33%
3	18,92	491,15	9292,56	558,50	10566,82	-12,06%
5	4,76	1211,41	5766,31	1149,40	5471,14	5,39%
8	8,47	331,43	2807,21	335,50	2841,69	-1,21%
9	43,71	95,12	4157,70	77,60	3391,90	22,58%
12	154,57	99,89	15440,00	96,40	14900,55	3,62%
13	2,05	4062,89	8328,92	4158,50	8524,93	-2,30%
15	12,31	2255,59	27766,31	1880,40	23147,72	19,95%
		Σ wpk [zł]	83261,25	Σ wpr [zł]	79093,59	5,27%

Udział sumy ww. pozycji w całym kosztorysie: **77%**

Zawyżenie kosztorysu: **5,27%**

Przykładowa tabela porównania sum wartości istotnych pozycji kosztorysowych wykazała, że sprawdzeniu podlegało: **77%** ($\Sigma \text{wpk}/\text{Wk}$) wartości kosztorysowej robót, co stanowi więcej niż wymagane **75%**.

Przyjęta wartość istotnej pozycji kosztorys. = **2 807,21 zł** Zbadana suma wartości istotnych pozycji kosztorys. jest zawyżona o ok.: **5,27%** w stosunku do cen rynkowych, co oznacza iż analizowany

kosztorys należy uznać za poprawny, gdyż suma wartości istotnych pozycji kosztorysowych nie przewyższa o więcej niż **10%** sumy referencyjnej (Σwpr) = **79 093,59 zł** obliczonej na podstawie dostępnej bazy cen. W tym przypadku, przyjmuje się, że ceny w kosztorysie są rynkowe.

Kosztorys dla tego przypadku uznaje się za poprawny, jeżeli suma wartości istotnych pozycji pobranych z kosztorysu nie jest wyższa o więcej niż 10% od sumy wartości tych samych pozycji kosztorysowych określonych na podstawie średnich cen jednostkowych pobranych z bazy cen (suma wartości referencyjna), tj. $\Sigma \text{wpk} \leq 1,1) \Sigma \text{wpr}$.

Jeżeli suma wartości istotnych pozycji kosztorysowych obiektu/robót ustalona na podstawie kosztorysów inwestorskich (Σwpk) będzie wyższa o więcej niż 10% od sumy wartości tych samych pozycji kosztorysowych określonych na podstawie średnich cen jednostkowych pobranych z bazy cen (Σwpr), to należy rozpocząć weryfikację cen jednostkowych ustalonych istotnych pozycji kosztorysowych (zawartych w ww. tabeli) pod kątem ich zawyżenia o więcej niż 10% w stosunku do ceny referencyjnej i każde takie zawyżenie będzie wymagało złożenia wyjaśnień od wnioskodawcy. Dla cen jednostkowych niemożliwych do określenia należy zawrzeć w notatce uwagę o konieczności przedstawienia kalkulacji szczegółowych tych cen.

Zasady sprawdzania przedmiaru w kosztorysie.

W każdym kosztorysie inwestorskim (nawet jeżeli na podstawie wskaźnika ceny obiektu został on uznany za poprawny) sprawdzane powinny być wyliczenia przedmiarów robót dla pozycji kosztorysowych:

- a) w przypadku gdy wskaźnik ceny obiektu określony w oparciu o kosztorys nie jest wyższy o więcej niż 10% wskaźnika cen referencyjnych:
- których wartość jest większa od 4 % wartości kosztorysowej całego kosztorysu,
 - określających cechy charakterystyczne obiektu i które mogą podlegać kontroli na miejscu podczas autoryzacji płatności {np. powierzchnia zabudowy w zakresie nieprzekraczającym 5%, czy wymiary zewnętrzne budynku (wysokość, długość lub szerokość) w zakresie nieprzekraczającym 2%
 - które mają wpływ na ustalenie wskaźnika ceny obiektu z kosztorysu (np. powierzchnia użytkowa, kubatura itp.), oraz
- b) w pozostałych przypadkach
- które uznane zostały za pozycje istotne lub pozycje, których suma stanowi nie mniej niż 75% wartości kosztorysowej całości robót,

Pozostawienie śladu rewizyjnego ze sprawdzenia cen jednostkowych.

W przypadku, gdy sprawdzenie cen jednostkowych było wymagane do dokumentacji wniosku należy obowiązkowo załączyć wydruki lub kserokopie cen jednostkowych dla wszystkich istotnych pozycji kosztorysu inwestorskiego. Wydruki te mogą być wykonane z bazy cen jednostkowych lub z bazy nakładów rzeczowych wykonywanych robót budowlanych, ze stron internetowych lub innych materiałów. Można również wykonać i załączyć kosztorys porównawczy wykonany dla istotnych pozycji lub tabelaryczne porównanie cen jednostkowych dla tych pozycji kosztorysowych.

Podmiot weryfikujący kosztorys powinien w odrębnej notatce wykazać, jakie źródła wykorzystał do pozyskania cen rynkowych do sprawdzania istotnych pozycji kosztorysowych (przykładowo z podaniem nazwy katalogu, wydawcy, roku wydania i numerów tablic). W notatce powinien również przedstawić wyniki analizy określającej przyjęty dla danego kosztorysu poziom istotności (wartość wskaźnika wartości kosztorysowej i wskaźnika referencyjnego z podaniem źródła jego pozyskania). Do dokumentacji wniosku należy załączyć opis ustalenia wskaźnika ceny jednostkowej (opisać porównywalne cechy charakterystyczne obiektu z wniosku i referencyjnego, wskaźniki cząstkowe, jeżeli były określane itd.) oraz załączyć wydruk/kserokopię stron z katalogu bazy cen, na których określony został wskaźnik ceny jednostkowej.

Gdy podmiot oceniający kosztorys uzna, iż zachodzi potrzeba wyjaśnienia przyczyn zawyżenia istotnych pozycji kosztorysu, wyjaśnienia braków, poprawy przedmiaru lub innych wyjaśnień, to powinien dokładnie opisać te braki w notatce. W notatce tej powinno być jednoznacznie wskazane miejsce występowania braków (rozbieżności cen, wyliczeń przedmiarowych itd.), powinny zostać określone pozycje przykładowe, poprawne wartości średnich rynkowych cen jednostkowych z podaniem miejsca pobrania tej wartości oraz miejsce wystąpienia niejasności/błędów przedstawionych wyliczeń przedmiarowych, poprawne wyliczenia przedmiarowe, jeżeli będzie to możliwe do określenia. Notatka musi umożliwić jednoznacznie określone braki w dokumentacji kosztorysowej. Ustalenia dotyczące stanu faktycznego należy udokumentować w notatce. Notatkę należy sporządzić do każdego kosztorysu.

Przykładowy wzór notatki z przeprowadzonej weryfikacji kosztorysu inwestorskiego:

Data sporządzenia notatki:

Znak Sprawy:

Kosztorys inwestorski: (nazwa).....

Wnioskodawca: (Imię i nazwisko).....

Sprawdzenie: (pierwsze/po uzupełnieniu...).....

A) Metoda weryfikacji kosztorysu.

Np. przy weryfikacji kosztorysu inwestorskiego wykorzystano Metodę 1, zgodnie z którą został porównany wskaźnik ceny obiektu *{podać nazwę obiektu budowlanego wynikającego z projektu budowlanego lub zgłoszenia, lub opisu dot. inwestycji}* o powierzchni użytkowej *{podać ilość}*m² lub kubaturze *{podać ilość}*m³ z kosztorysu inwestorskiego ze wskaźnikiem referencyjnym obiektu *{podać nazwę obiektu, która została uwzględniona w bazie cenowej}* ustalonym na podstawie dostępnej bazy cenowej *{podać nazwę bazy, np. Bistyp, Sekocenbud, Intercenbud itp.}* w zakresie *{podać numer kwartału i rok wydania oraz nazwę katalogu, ew. numerów tablic, np. 2 kwartału 2022 r., obiekt BCO 1271-201 lub 2 kwartału 2022 r., obiekt BCOID.1.051}*.

lub:

przy weryfikacji kosztorysu inwestorskiego wykorzystano Metodę 2, zgodnie z którą zostały porównane sumy wartości istotnych pozycji obiektu *{podać nazwę obiektu budowlanego wynikającego z projektu budowlanego lub zgłoszenia, lub opisu dot. inwestycji}* o powierzchni użytkowej *{podać ilość}*m² lub kubaturze *{podać ilość}*m³ z kosztorysu inwestorskiego z sumą wartości tych samych pozycji kosztorysowych określonych na podstawie średnich cen jednostkowych pobranych z ogólnodostępnych baz cenowych *{podać nazwę bazy, np. Bistyp, Sekocenbud, Intercenbud itp., przy czym dopuszczalne jest stosowanie więcej niż jednej bazy cenowej, w przypadku gdy w danej bazie nie występują średnie ceny jednostkowe weryfikowanej pozycji z kosztorysu inwestorskiego}*.

B) Braki formalne w dokumentacji kosztorysowej

Np. brak dokumentacji kosztorysowej dla części przedsięwzięcia budowlanego; odmienne założenia kosztorysowe przyjęte dla różnych części przedsięwzięcia - ,

.....

D) Karta weryfikacji kosztorysu wypełniana przez osobę weryfikującą kosztorys

1. Przedmiar robót został prawidłowo opracowany

Uwagi/komentarze

TAK	DO UZUP

.....

Np. zgodność przedmiaru z projektem/wymiarami na rysunkach charakterystycznych; uwagi dotyczące wyliczenia przedmiarów w poszczególnych pozycjach kosztorysu; poprawność wyliczenia i wskazanie sposobów obliczania ilości robót; niepoprawne jednostki przedmiarowej w kosztorysie ze wskazaniem miejsca występowania i wskazaniem podstawy przyjęcia poprawnej jednostki; uwagi naniesione na załączonych kserokopii z przedmiaru, np. w kosztorysie zastosowano niewłaściwe jednostki przedmiarowe, w poz. ... zdjęcie warstwy humusu obliczono w m³ kubatury gruntu, a jednostką przedmiarową powinien być m² powierzchni, po dokonaniu uzupełnień i poprawieniu błędów przedmiar robót jest poprawny; w zakresie kosztów objętych wsparciem zastosowano w poz. nr. ... wskaźnikowe jednostki przedmiarowe, itp.

2. Kalkulacja w kosztorysie jest zgodna rzeczowo z przedmiarem robót budowlanych

Uwagi/komentarze

TAK	DO UZUP

.....
Np. jednostki przedmiarowe w kosztorysie odpowiadają jednostkom przedmiarowym w przedmiarze; występujące pomyłki i błędy we wskazanych pozycjach kosztorysu; przedmiar robót nie jest zgodny z kosztorysem – poz. nr. ... przedmiaru nie odpowiadają odnośnym pozycjom w kosztorysie; nie wszystkie pozycje z przedmiaru są umieszczone w kosztorysie itp.

3. Opis pozycji kosztorysu robót budowlanych przewidzianych do wykonania jest zgodny z podstawą wyceny

TAK	DO UZUP

Uwagi/komentarze

.....
Np. pozycja nr. w kosztorysie jest opisana niezgodnie z opisem w podstawie wyceny; zastosowana metoda analogii jest nieodpowiednia w pozycji kosztorysu nr. ...; roboty ziemne planowane są do wykonania jako nowa inwestycja na działce budowlanej, a zastosowano podstawę wyceny dla robót remontowych; roboty budowlane zostały tak opisane, że występuje możliwość identyfikacji jednostki kosztorysowej w oparciu o powszechnie stosowane katalogi; występuje powtarzanie (dublowanie) tych samych robót w innych pozycjach kosztorysu w poz. nr. kosztorysu itp.

4. Ceny jednostkowe obiektu/robót są rynkowe lub uzasadnienie przyjętej ceny jest wystarczające

TAK	DO UZUP

Uwagi/komentarze

.....
Np. wnioskodawca przedstawił uzasadnienie przyjęcia cen jednostkowych wyższych o więcej niż 10% od średniej ceny wskazanej w piśmie w pozycjach kosztorysu, co wymaga przedstawienia uzasadnienia; podane w kosztorysie ceny jednostkowe mogą być rażąco zaniżone; ceny jednostkowe czynników produkcji do kalkulacji szczegółowej są zawyżone w pozycjach wyszczególnionych poniżej... ; porównanie wskaźnika ceny jednostkowej z kosztorysu do wskaźnika wskazuje, że kosztorys jest poprawny i zamieszczone w nim ceny jednostkowe są cenami rynkowymi; kalkulacja własna ceny jednostkowej wymaga uzasadnienia itp.

5. Kosztorys zawiera poprawnie wyliczoną wartość kosztorysową

TAK	DO UZUP

Uwagi/komentarze

.....
Np. porównanie sumy wartości istotnych pozycji z kosztorysu z sumą wartości tych samych pozycji kosztorysowych określonych na podstawie średnich cen jednostkowych pobranych z bazy cen wskazuje, że kosztorys jest poprawny i wyliczona wartość kosztorysowa robót nie przekracza wartości rynkowej itp.

6. Koszty objęte wsparciem zostały poprawnie określone i wydzielone

TAK	DO UZUP

Uwagi/komentarze

.....
Np. cały obiekt budowlany będzie służył wyłącznie realizacji operacji; podany przez wnioskodawcę przelicznik do wydzielenia kosztów objętych wsparciem jest niepoprawny, ponieważ (podać wyliczenie z uzasadnieniem); nie ma możliwości zaliczenia do kosztów objętych wsparciem zakupu używanych materiałów budowlanych – w związku z powyższym proszę o pomniejszenie w Biznesplanie pozycji „Planowane koszty inwestycji” o poz. ... zestawienia materiałów budowlanych itp.

7. Kosztorys inwestorski jest zgodny rzeczowo i finansowo z Zestawieniem rzeczowo-finansowym.

TAK	DO UZUP

Uwagi/komentarze

.....
Np. elementy scalone z kosztorysu przeniesiono poprawnie do zestawienia rzeczowo-finansowego; po podsumowaniu elementów scalonych stwierdza się, że kosztorys jest zgodny rzeczowo i finansowo z Zestawieniem rzeczowo-finansowym; itp.

Wystąpienie z prośbą o uzasadnienie zawyżenia/zaniżenia cen jednostkowych.

Podmiot weryfikujący kosztorys w notatce służbowej przekazywanej do Kujawsko-Pomorskiego Oddziału Regionalnego ARiMR musi określić poprawne wartości i miejsca występowania braków oraz sformułować prośbę o dostarczenie wyjaśnienia wielkości cen jednostkowych przyjętych w kosztorysie oraz prośbę o ewentualną poprawę występujących braków w przypadku braku uzasadnienia wartości przyjmowanych cen jednostkowych.

Jednocześnie należy zaznaczyć, że pozostałe ceny jednostkowe w kosztorysie zostały sprawdzone i uznane za poprawne, w związku z tym nie mogą podlegać zmianie na uzupełnieniu.

Jako uzasadnienie zawyżenia cen może być przedstawiona przez wnioskodawcę kalkulacja ceny jednostkowej z uwzględnieniem kosztów wszystkich składników robót budowlanych ujętych w tej cenie (np. cena wykonania wykopu obejmuje cenę szalowania ścian wykopu) lub wyjaśnienie zasadności takiej konstrukcji ceny przy uwzględnieniu specyfiki wykonania robót w ograniczonej przestrzeni, występowania warunków uciążliwych itp.

Korekta nieuzasadnionych cen jednostkowych w kosztorysie.

Gdyby wnioskodawca nie przedstawił żadnego wyjaśnienia lub przedstawione wyjaśnienie dotyczące zawyżenia wielkości cen jest niewystarczające i nie wyrażał zgody na zmniejszenie cen robót budowlanych do ich wartości rynkowych (wskazanych w ogólnie dostępnych bazach cen), to ARiMR jest zobowiązana do ponownego wezwania wnioskodawcy do złożenia wyjaśnień. W przypadku braku wyjaśnień lub wyjaśnień niewystarczających, ARiMR na podstawie oceny dokonanej przez podmiot oceniający kosztorys może odmówić przyznania pomocy.

Przedmiar robót został prawidłowo opracowany

W tym punkcie należy sprawdzić między innymi, czy dokonano poprawnego wyliczenia ilości jednostek przedmiarowych w istotnych pozycjach kosztorysowych opisanych we wstępie. Przedmiar powinien odnosić się do robót podstawowych. 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.

Zweryfikować należy również, czy przedmiar w zakresie istotnych pozycji kosztorysowych można sprawdzić na podstawie wymiarów z załączonych do wniosku rysunków charakterystycznych i planów sytuacyjnych. W przypadku stwierdzenia błędów w wymiarowaniu, niejasności dotyczących poprawności wymiarów naniesionych na rysunkach,

braku pewnych wymiarów oraz w sytuacji, gdy brak jest możliwości sprawdzenia znaczących pozycji przedmiarowych (tj. określających duże ilości jednostek przedmiarowych), podmiot oceniający kosztorys winien jest zawrzeć taką uwagę w notatce, a ARiMR zobowiązana jest poprosić wnioskodawcę o dodatkowe wyjaśnienia lub poprawienie przedmiaru.

Dodatkowo należy sprawdzić, czy jednoznacznie zidentyfikowano planowane do wykonania roboty. Należy sprawdzić poprawność przyjętych jednostek przedmiarowych oraz poprawność wyliczenia istotnych pozycji przedmiaru pod kątem określenia ilości jednostek przedmiarowych, np. czy nie ma powtarzania przedmiaru do tych samych robót. Zaleca się w pierwszej kolejności wykonać sprawdzenie poprawności wyliczeń dla wybranych pozycji kosztorysu, które określają znaczące ilości jednostek przedmiarowych, tj. takich, które mają duży wpływ na wartość kosztorysową (często określają koszt w wysokości 5-10% wartości kosztorysowej).

Przedmiar na potrzeby przyznania pomocy w zakresie kosztów objętych wsparciem nie może zawierać wskaźnikowych jednostek przedmiarowych (kosztorys musi być wykonany z wyłączeniem możliwości stosowania wskaźników cen jednostkowych, jako podstawy określania wartości kosztorysowej robót).

W punkcie tym należy ponadto sprawdzić, czy zakres rzeczowy robót budowlanych ustalony w przedmiarze robót odpowiada zakresowi robót przyjętych w charakterystyce operacji zamieszczonej we wniosku, czy jest zgodny z celem operacji określonym we wniosku. Dodatkowo należy sprawdzić, czy zakres przedmiaru odnosi się do robót zgłoszonych przez wnioskodawcę do wykonania w organie administracji budowlanej.

Kalkulacja w kosztorysie jest zgodna rzeczowo z przedmiarem robót budowlanych

Należy sprawdzić, czy wszystkie pozycje z przedmiaru zostały przeniesione do kosztorysu. Opis pozycji powinien być jednoznaczny w przedmiarze oraz w kosztorysie. W kosztorysie pozycje robót powinny być porównywalne z przedmiarem robót. Jednostki przedmiarowe powinny być takie same w odpowiednich pozycjach przedmiaru i kosztorysu.

Opis pozycji kosztorysu robót budowlanych, przewidzianych do wykonania, jest zgodny z podstawą wyceny

Należy sprawdzić, czy roboty budowlane zostały tak opisane, że występuje możliwość identyfikacji jednostki kosztorysowej w oparciu o powszechnie stosowane katalogi oraz możliwe jest określenie cen z tych katalogów (pozycje przedstawione w kosztorysie inwestorskim powinny być tak opisane, by nie było wątpliwości czy odpowiada on opisowi występującemu w odpowiednich katalogach, na podstawie których określa się ceny jednostkowe).

Aby zapobiec wystąpieniu trudności z identyfikacją robót z powszechnie stosowanymi katalogami lub inne utrudnienia przy weryfikacji wniosków opis obiektów i robót kosztorys powinien w miarę szczegółowo odzwierciedlać rodzaj i sposób planowanych do wykonania robót, gdyż pominięcie części opisów tych pozycji w stosunku do opisu pozycji katalogowych może oznaczać (sugerować) np. dublowanie tych samych robót w innych pozycjach kosztorysu.

Przykład: opis pozycji w katalogu zawiera wykonanie izolacji uszczelniającej płytę denną niecki złożonej z dwóch warstw, a wnioskodawca dwukrotnie powtarza tę pozycję opisując ją raz jako „pierwsza warstwa uszczelnienia”, a następnie powtarza ją z opisem druga „warstwa uszczelnienia”.

Opis robót budowlanych powinien być kompletny i ujmować wszystkie elementy i składniki planowanych do wykonania robót.

Ceny jednostkowe obiektu/robót są rynkowe lub uzasadnienie przyjętej ceny jest wystarczające

Podmiot weryfikujący kosztorys powinien dokonać analizy kosztorysu z wytypowaniem istotnych pozycji kosztorysowych, zgodnie z metodą sprawdzania, czy kosztorys jest poprawny. W kosztorysie określonym jako poprawny ceny jednostkowe i wartość kosztorysowa są poprawne i nieprzekraczające wartości rynkowych. Jeżeli kosztorys jest poprawny, to również występujące w nim ceny jednostkowe niemożliwe do określenia uznaje się za poprawne.

Przyjmuje się, że każda średnia cena jednostkowa pobrana z bazy cen dla porównywalnych robót budowlanych może być wykorzystana do weryfikacji cen jednostkowych w kosztorysach inwestorskich.

W punkcie tym sprawdzane są ceny jednostkowe w kosztorysach uproszczonych oraz szczegółowych. Kosztorysy uproszczone są sporządzone na podstawie określonych cen jednostkowych, które należy porównywać z cenami w bazie cenowej. W tym celu należy w katalogu wybrać odpowiedni poziom cen na kwartał, w którym został opracowany kosztorys. Jest to o tyle ważne, że ceny za roboty budowlane zróżnicowane, zmieniają się z upływem czasu.

W kosztorysach szczegółowych, z uwagi na ich wykonanie w oparciu o formułę pierwszą, ceny jednostkowe są wyliczone dla każdej pozycji na podstawie nakładów rzeczowych wykonania robót budowlanych. Cena jednostkowa wyliczona na podstawie nakładów rzeczowych powinna zawierać w sobie również wszystkie wymagane narzuty (koszty pośrednie i zysk, jeżeli są należne), więc powinna występować pełna porównywalność ceny jednostkowej wyliczonej w kosztorysie szczegółowym z ceną określoną w powszechnie stosowanych katalogach, np. z bazą BISTYP-u lub z inną bazą cenową. W przypadku dysponowania bazą cen nakładów rzeczowych robót budowlanych możliwe będzie również sprawdzanie wielkość poszczególnych nakładów rzeczowych niezbędnych do wykonania robót budowlanych, określając jaki wpływ na cenę jednostkową mają poszczególne nakłady rzeczowe (np. ceny materiałów budowlanych).

W przypadku, gdy kosztorys szczegółowy został wykonany w oparciu o formułę drugą (narzuty dodano dopiero na końcu kosztorysu lub rozdziału), nie występuje porównywalność ceny jednostkowej z kosztem jednostkowym z kosztorysu. Koszt jednostkowy jest zawsze mniejszy od ceny jednostkowej i nie należy go porównywać. W takiej sytuacji należy sformułować w notatce uwagę o konieczności przedstawienia właściwego kosztorysu wykonanego w oparciu o formułę pierwszą, wg. której bezpośrednio w każdej pozycji kosztorysowej dodawane są należne narzuty i obliczana jest cena jednostkowa robót podstawowych w tej pozycji. Należy

dodatkowo zwrócić uwagę, czy wartości narzutów nie zostały policzone dwukrotnie, tj. jeden raz w każdej pozycji kosztorysowej i drugi raz na końcu kosztorysu lub na końcu każdego rozdziału.

Gdy uznano, że przedstawiony kosztorys nie jest poprawny, to sprawdzeniu w kosztorysie podlegają istotne ceny jednostkowe mając na uwadze kryterium rynkowości tych cen (zawyżenie cen w sytuacjach opisanych w części wstępnej).

Gdy cena jednostkowa jest wyższa od ceny w dostępnej bazie cenowej w sposób opisany w części „Metodyka sprawdzania kosztorysów inwestorskich”, należy zawrzeć w notatce uwagę o konieczności dostarczenia przez wnioskodawcę uzasadnienia jej wartości, np. poprzez przedstawienie kalkulacji ceny jednostkowej z uwzględnieniem kosztów wszystkich składników robót budowlanych ujętych w tej cenie lub wyjaśnienie zasadności takiej konstrukcji ceny przy uwzględnieniu specyfiki regionalnej.

W przypadku, gdy wnioskodawca dokonuje zmniejszenia wartości cen robót do wartości rynkowych lub uzasadnia podstawy zawyżenia cen, podmiot oceniający kosztorys odnotowuje ten fakt i umieszcza w notatce służbowej uwagę, że przyjęte ceny są uzasadnione i nie przekraczają ich wartości rynkowych.

Pewne trudności mogą powstać przy sprawdzaniu cen jednostkowych na roboty wykonywane w nowych lub nowatorskich technologiach, przy stosowaniu nowych materiałów, przy zwiększonym standardzie planowanych do wykonania robót itp. W takiej sytuacji pomocne mogą być oferty wykonawców na realizację robót wg. takich technologii lub na dostawę nowych materiałów. Jedna poprawnie wykonana oferta (przykładowo zawierająca kosztorys ofertowy na dostawę ocieplonych nowym materiałem drzwi do chłodni oraz montaż tych drzwi) może być wystarczająca do uzasadnienia kosztu wykonania robót. Ceny robót wykonywanych w nowych technologiach wykonawczo-materiałowych mogą być również sprawdzane na podstawie katalogów opracowanych przez dostawców tych technologii (rozwiązania systemowe) lub innych materiałów dostarczonych przez wnioskodawcę, bądź na podstawie informacji pobranych z Internetu.

W przypadku, gdy wnioskodawca samodzielnie kupuje materiały budowlane i wykonuje roboty budowlane we własnym zakresie (tak zwanym „systemem gospodarczym”), w takiej sytuacji załącznikiem do kosztorysu inwestorskiego powinno być zestawienie materiałów budowlanych wykonane na podstawie wskaźników zużycia tych materiałów w danych robotach budowlanych. Podobnie w przypadku wynajmowania maszyn budowlanych – konieczne jest przedstawienie zestawienie czasu pracy maszyn.

Podmiot dokonujący oceny kosztorysu w takim przypadku powinien dokonać sprawdzenia w dostępnej bazie, czy nakłady rzeczowe niezbędne do wykonania robót budowlanych (ceny nabycia materiałów budowlanych, ceny wynajmu i pracy sprzętu lub ceny robocizny) nie przekraczają wartości rynkowych.

W kosztorysie inwestorskim powinny być wydzielone koszty, które nie są objęte wsparciem występujące w ramach składników kosztów robót budowlanych (przykładowo robocizny, jeżeli nie jest ona objęta wsparciem). W zakresie kosztów, które nie są objęte wsparciem kosztorys może być sporządzony na podstawie wskaźników cen jednostkowych.

Kosztorys zawiera poprawnie wyliczoną wartość kosztorysową

Jeśli w trakcie weryfikacji podmiot oceniający kosztorys uznał, że jest poprawny, to również uznaje się, że poprawnie wyliczona została wartość kosztorysowa.

Jeżeli kosztorys nie został uznany za poprawny, to po sprawdzeniu cen jednostkowych oraz dokonaniu korekty cen nierynkowych (lub uzyskaniu wyjaśnień, że przedstawione w kosztorysie ceny nie są zawyżone) następuje doprowadzenie tego kosztorysu do poprawności.

W poprawionym kosztorysie należy uznać, że zawiera on poprawnie wyliczoną wartość kosztorysową.

Koszty operacji zostały poprawnie wydzielone

Należy sprawdzić poprawność wydzielenia kosztów w robotach budowlanych. Przy weryfikacji kosztów w pierwszej kolejności należy sprawdzić, czy wnioskodawca wydzielił roboty budowlane związane wyłącznie z celami operacji, które mogą być objęte wsparciem. Pojęcie „materiały budowlane” określa materiały (wyroby) stosowane do realizacji nowych obiektów budowlanych i do robót remontowych. Właściwości materiałów budowlanych powinny spełniać wymagania zawarte w odpowiednich normach i aprobatach technicznych.

Zgodnie z art. 2 Ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o wyrobach budowlanych (Dz.U. z 2021 r. poz. 1213), ilekroć w ustawie jest mowa o: wyrobie budowlanym – należy przez to rozumieć wyrób budowlany, o którym mowa w art. 2 pkt 1 rozporządzenia Nr 305/2011. Natomiast zgodnie z art. 2 pkt 1 Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 305/2011 z dnia 9 marca 2011 r. ustanawiającego zharmonizowane warunki wprowadzania do obrotu wyrobów budowlanych i uchylającego dyrektywę Rady 89/106/EWG (tekst mający znaczenie dla EOG) (Dz. U. UE. L. z 2011 r. Nr 88, str. 5, z późn. zm.), „wyrób budowlany” oznacza: każdy wyrób lub zestaw wyprodukowany i wprowadzony do obrotu w celu trwałego wbudowania w obiektach budowlanych lub ich częściach, którego właściwości wpływają na właściwości użytkowe obiektów budowlanych w stosunku do podstawowych wymagań dotyczących obiektów budowlanych. Zatem każdy bezpostaciowy materiał (np. taki jak: asfalt, żywica syntetyczna, cement, wapno, gips, kruszywo, mieszanka betonowa) lub ukształtowany produkt (np. stal zbrojeniowa, drewno budowlane, ceramika, wyroby z zaczynów zapraw i betonów lub wyroby ze szkła, a także betonu komórkowego), który będzie wykorzystany do trwałego wbudowania w obiektach budowlanych może być wyrobem budowlanym, o ile posiada regulowaną tym rozporządzeniem, deklarację właściwości użytkowych (unijną lub krajową). Odstępstwa od ww. obowiązku sporządzania deklaracji właściwości użytkowych opisuje art. 5 ww. Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego.

Wydzielenie kosztów objętych wsparciem może się odbywać w kosztorysie lub w inny sposób.

W przypadku kosztorysów szczegółowych należy sprawdzać, czy z kosztu robót budowlanych poprawnie wydzielono składniki robót, które nie są objęte wsparciem (np. samodzielnie wykonane roboty budowlane, zakup używanych materiałów budowlanych).

Przykładowo, gdy wsparciem w zakresie wykonania robót budowlanych jest jedynie zakup materiałów, to do wniosku, oprócz kosztorysu szczegółowego, powinno być załączone zestawienie materiałów budowlanych wykonane na podstawie wskaźników zużycia materiałów

w robotach budowlanych wyliczonych z pozycji kosztorysu. W takim przypadku istnieje możliwość sprawdzenia cen materiałów budowlanych występujących w zestawieniu materiałów na podstawie danych zamieszczonych w dostępnej bazie cenowej. W bazie tej występują dwa podkatalogi: „materiały z notowań” oraz „materiały producentów”.

W przypadku, gdy wnioskodawca nie stosował materiałów konkretnego producenta lub gdy w podkatalogu „materiały producentów” brak danego materiału, to należy pobierać ceny materiałów z podkatalogu „materiały z notowań”. Koszt materiałów należy pobrać w cenach nabycia, to znaczy jako cenę średnią z kosztami zakupu.

Należy zweryfikować, czy do Biznesplanu do sekcji „Działania, inwestycje w środki trwałe finansowane z premii” w części B) „Realizacja inwestycji budowlanej” przeniesione zostały zweryfikowane zgodnie z powyższym koszty z kosztorysu inwestorskiego.

III. Wskazanie rodzaju dokumentu, który będzie wymagany wraz z rozliczeniem inwestycji zgodnie z obowiązującymi przepisami Prawa Budowlanego przy rozpoczęciu oraz zakończeniu inwestycji budowlanej (zgłoszenie zamiaru wykonania robót budowlanych, decyzja o pozwoleniu na budowę, zgłoszenie zakończenia robót budowlanych, projekt geologiczny, pozwolenie wodnoprawne, bilans energetyczny itd.).

W przypadku etapu dotyczącego rozliczania inwestycji:

1. Szczegółowe rozliczenie przedstawionych do refundacji faktur oraz specyfikacji do faktur na materiały budowlane polegające na zsumowaniu poszczególnych pozycji materiałowych oraz porównaniu ilości z zestawieniem materiałów zawartym w kosztorysie.
2. Szczegółowe rozliczenie przedstawionych do refundacji faktur lub rachunków na robociznę oraz specyfikacji do faktur, polegające na weryfikacji wykonanego zakresu z przedmiarem kosztorysu inwestorskiego lub obmiarem kosztorysu powykonawczego.
3. Podejmowanie działań polegających na wyjaśnianiu rozbieżności powstałych w trakcie weryfikacji z beneficjentami oraz uczestnikami procesu inwestycyjnego (tzn. z wykonawcami, kierownikiem budowy, inspektorem nadzoru, inspektorem autorskim)
4. Weryfikacja protokołów odbioru robót budowlanych polegające na weryfikacji zakresu wykonanych robót oraz lokalizacji inwestycji.
5. Weryfikacja zgodności dokumentacji budowlanej na etapie zakończenia inwestycji w ramach obowiązujących przepisów oraz Prawa Budowlanego.
6. Wyliczanie kosztów niekwalifikowanych na podstawie: umowy z beneficjentem, dostarczonej dokumentacji budowlanej oraz faktur.
7. Określanie szczegółowych wytycznych dla wizytatorów terenowych w celu określenia zakresu wizytacji oraz elementów obmiarowanego obiektu podlegających sprawdzeniu.