

INFORMACJE DOTYCZĄCE KOSZTORYSÓW INWESTORSKICH NA ROBOTY BUDOWLANE, PLANOWANE DO WYKONANIA W RAMACH PROGRAMU ROZWOJU OBSZARÓW WIEJSKICH NA LATA 2014-2020.

Co będzie podstawą określania kosztów kwalifikowalnych operacji, w których planuje się wykonywanie robót budowlanych?

Określenie wartości kosztów kwalifikowalnych robót budowlanych¹ zaplanowanych do wykonania w ramach operacji, następuje w oparciu o kosztorysy inwestorskie. Podmiot zapewnia wykonanie kosztorysu inwestorskiego, będącego prognozą wartości kosztorysowej robót. Na podstawie zweryfikowanego kosztorysu inwestorskiego ustalana będzie wysokość pomocy możliwej do uzyskania za wykonanie planowanych robót budowlanych.

Podmiot ubiegający się o pomoc przed złożeniem *Wniosku o przyznanie pomocy* 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.

Jakiego rodzaju kosztorys będzie opisywał zakres kosztów wykonania robót budowlanych w ramach planowanej operacji?

1. Przy planowaniu robót budowlanych w systemie zlecenia ich wykonania, załącznikiem do *wniosku* 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), odnoszące się do pozycji wyszczególnionych w zestawieniu rzeczowo-finansowym.

2. Przy planowaniu robót budowlanych wykonywanych we własnym zakresie lub częściowo we własnym zakresie, do wniosku o przyznanie pomocy być wymagany będzie kosztorys inwestorski wykonany metodą kalkulacji szczegółowej, zwany dalej **kosztorysem szczegółowym**. Do kosztorysu szczegółowego należy dołączyć zestawienie materiałów budowlanych wykonane ze wskaźników zużycia materiałów w poszczególnych robotach budowlanych, z podziałem na pozycje kosztów kwalifikowalnych i niekwalifikowalnych. W przypadku, gdy do wykonania robót budowlanych w ramach operacji planowane jest najmowanie maszyn budowlanych (np. koparki do wykonania wykopów), to 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 pozycji zestawienia rzeczowo-finansowego.

Dlaczego wydzielenie w kosztorysie kosztów robót budowlanych wykonywanych we własnym zakresie (z udziałem pracy własnej) jest niezbędne?

są własna robocizna jest kosztem niekwalifikowalnym w ramach PROW na lata 2014-2020, co powoduje, że Podmiot ubiegający się o pomoc jest zobowiązany do wydzielenia z kosztów wykonania robót budowlanych pracy własnej, jako kosztów, które nie są objęte pomocą.

Wydzielenie to powinno zostać wykonane w sposób jednoznaczny i czytelny, by możliwe było podpisanie z ARiMR umowy o przyznaniu pomocy jedynie na koszty kwalifikowalne (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 Podmiot, wykonuje roboty budowlane własną firmą budowlaną na podzlecenie od firmy wyłonionej w postępowaniu o zamówienie do realizacji obiektu, na który przyznana została pomoc temu Podmiotowi umową zawartą z Agencją.

Dlaczego system zlecenia robót budowlanych jest korzystny dla Podmiotu ubiegającego się o pomoc?

Realizacja operacji, w ramach której Podmiot zleca wykonywanie całości robót budowlanych wyspecjalizowanemu wykonawcy, daje większe gwarancje poprawnego wykonania robót, ułatwia realizację operacji i późniejsze jej rozliczenie (w oparciu o faktury za wykonanie robót budowlanych), co zdecydowanie przyspiesza wypłatę pomocy. Firma budowlana może uzyskać znaczące upusty nabycia materiałów budowlanych, co powinno wpłynąć na zmniejszenia kosztów realizacji inwestycji.

Dobre przygotowanie operacji, poprawne wydzielenie kosztów kwalifikowalnych oraz fachowe wykonanie robót budowlanych usprawni weryfikację wniosku.

Podmiot ubiegający się o pomoc, który nie posiada odpowiednich kwalifikacji zawodowych oraz wyposażenia, nie powinien decydować się na wykonywanie robót budowlanych wykraczających poza podstawowy zakres (np.: wykopy, zasyпки niewymagające zagęszczenia, malowanie ścian, itp.) Brak kwalifikacji budowlanych Podmiotu utrudnia sprawne wykonanie robót budowlanych, zgodnie z wymogami sztuki budowlanej oraz odbiór tak wykonanych robót. Dodatkowo konieczność wydzielenia niekwalifikowalnych składników robót budowlanych w kosztorysie inwestorskim oraz we wniosku (np. wyłączenie z kosztorysu pracy własnej Podmiotu) znacząco utrudnia przygotowanie, zwiększa pracochłonność rozliczenia oraz opóźnia rozliczenie wniosku o płatność.

Co należy rozumieć pod pojęciem „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 Podmiot planuje wykonać roboty budowlane we własnym zakresie ARiMR przy określaniu wysokości kwalifikowalnych kosztów robót budowlanych, musi posługiwać się kosztorysem inwestorskim

¹ Roboty budowlane w rozumieniu ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku – Prawo budowlane (Dz. U. z 2017 r. poz.1332)

szczegółowym, z wydzielonymi kosztami niekwalifikowalnymi nakładów realizowanych we własnym zakresie (samodzielnie kupowane materiały budowlane, samodzielnie wykonywane roboty).

Co należy rozumieć pod pojęciem „roboty budowlane wykonywane w systemie gospodarczym”?

Przez system „gospodarczy” należy rozumieć samodzielne wykonywanie robót budowlanych przez Podmiot. Przykładem może być operacja, w ramach której Podmiot sam kupuje i samodzielnie układa glazurę. W tym przykładzie kosztem kwalifikowalnym operacji może być wyłącznie koszt nabycia materiałów budowlanych, tj. koszt kleju, glazury, fugi itp. Pozostałe składniki kosztu robót budowlanych (w tym: narzuty zysku, czy też narzuty kosztów pośrednich) są kosztem niekwalifikowalnym tej operacji. Przy zakupie materiałów budowlanych o wartości netto co najmniej 20 tys. zł niezbędne jest przeprowadzenie postępowania o zamówienie (postępowania ofertowego na zakup tych materiałów)

Co należy rozumieć pod pojęciem „roboty budowlane wykonywane w systemie mieszanym”?

Przez system „mieszany” należy rozumieć taki system, w którym Podmiot 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. Kupowane mogą być wybrane usługi (np. praca koparki, praca żurawia, wypożyczona zagęszczarka), część robót może być wykonywana we własnym zakresie (np. ręczne wyrównanie wykopów, murowanie ścian), lub też niektóre materiały budowlane mogą być kupowane przez Podmiot samodzielnie, a część materiałów może dostarczyć wykonawca robót zleconych (np. materiały instalacyjne).

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

Co powinien zawierać kosztorys inwestorski?

Kosztorys załączony do wniosku o przyznanie pomocy powinien zawierać w szczególności:

1. Nazwę obiektu lub robót budowlanych z podaniem lokalizacji,
2. Imię, nazwisko i adres albo nazwę i adres Podmiotu ubiegającego się o pomoc oraz jego podpis,
3. Imię, nazwisko i adres albo nazwę i adres podmiotu opracowującego kosztorys oraz jego podpis,
4. Datę opracowania kosztorysu,
5. Ogólną charakterystykę obiektu lub robót budowlanych zawierającą krótki opis techniczny wraz z istotnymi parametrami, które określają wielkość obiektu lub robót budowlanych,
6. Przedmiar robót budowlanych z wyczeniem ilości;
7. Kalkulację sporządzoną metodą odpowiednią do planowanego sposobu wykonania robót budowlanych oraz cenę jednostkową z podaniem podstaw kosztorysowania;
8. Wartość kosztorysową robót budowlanych;
9. Tabelę wartości elementów scalonych.

Kosztorys, który zawiera wszystkie wymagane dane, może być uznany za podstawę do określenia kosztów kwalifikowalnych. Częstymi przypadkami niepoprawnych kosztorysów są kosztorysy niepodpisane przez Podmioty, kosztorysy bez podanej daty opracowania, bez nazwy obiektu oraz bez opisanej lokalizacji obiektu budowlanego. W takich przypadkach Podmiot ubiegający się o pomoc proszony jest o uzupełnienie brakujących elementów kosztorysu.

Na potrzeby PROW 2014-2020 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.

W przypadku rolników wspólnie wnioskujących o pomoc na realizację operacji, na kosztorysie inwestorskim muszą być wyszczególnieni oraz podpisani wszyscy wnioskujący o pomoc. Należy zaznaczyć, że w tym przypadku również pozostałe dokumenty, w tym pozwolenia na budowę lub zgłoszenie zamiaru wykonania robót budowlanych, muszą być wystawione na wszystkie Podmioty wnioskujące o pomoc.

W jaki sposób sporządzić kosztorys inwestorski uproszczony?

Kosztorys uproszczony należy wykonać w oparciu o wymagania rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 18 maja 2004 r. w sprawie określenia metod i podstaw sporządzania kosztorysu inwestorskiego, obliczania planowanych kosztów prac projektowych oraz planowanych kosztów robót budowlanych określonych w programie funkcjonalno-przestrzennym (Dz. U. nr 130 poz. 1389), z wyłączeniem możliwości stosowania wskaźników cen jednostkowych, jako podstawy określania wartości kosztorysowej robót. Przykładowo, instalacje nie mogą być kosztorysowane z powierzchni użytkowej, gdyż muszą być wyliczone elementy składowe instalacji tak, by możliwe było sprawdzenie ich zakresu ewentualnie przeprowadzenie kontroli na miejscu.

W jaki sposób sporządzić kosztorys inwestorski szczegółowy?

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

Kosztorys inwestorski szczegółowy powinien również zestawiać cenę jednostkową wykonania robót, obliczoną w każdej pozycji kosztorysowej (jako wynik zastosowania formuły pierwszej). Zaleca się, by kosztorys inwestorski na potrzeby PROW wykonany był przez osobę posiadającą odpowiednią wiedzę techniczną.

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.

Jakie dokumenty należy przedstawić wraz z kosztorysem inwestorskim?

Wraz z kosztorysem Podmiot powinien dostarczyć:

- plany sytuacyjne oraz rysunki charakterystyczne, zawierające wymiary umożliwiające sprawdzenie przedmiarów robót,
- zestawienia materiałów budowlanych wykonane ze wskaźników zużycia materiałów w robotach w przypadku, gdy Podmiot samodzielnie kupuje materiały budowlane,
- zestawienie czasu pracy maszyn i urządzeń, wykonane z normatywów pracochłonności w poszczególnych robotach budowlanych – jeżeli dotyczy.

ARIMR bada wystąpienie istotnych rozbieżności, co do zakresu (ilości robót budowlanych) lub co do rodzaju robót, stwierdzając, czy w kosztorysie znajdują się roboty, które, pomimo że nie zostały objęte wnioskiem, zaliczono jako koszty kwalifikowalne (przykładem może być kosztorys na budowę drogi, w którym znalazły się pozycje dotyczące ocieplenia ścian budynku, pomimo że operacja dotyczy jedynie budowy drogi).

Niewskazane jest zawyżanie przedmiaru robót budowlanych, tj. wskazywanie większych ilości robót niż wynika to z wycień przedmiarowych lub z wymiarów zamieszczonych na rysunkach. Gdy po skierowaniu przedmiaru robót obarczonego błędem do poprawy w ramach uzupełnienia, Podmiot przedstawi ponownie zawyżony przedmiar robót (np. w innych pozycjach), to nastąpi odmowa przyznania pomocy.

Plany sytuacyjne oraz rysunki charakterystyczne powinny pozwolić na identyfikację zakresu planowanych do wykonania prac, określić miejsca realizacji operacji i planowanych robót oraz umożliwić sprawdzenie przedmiaru robót. Plany sytuacyjne oraz rysunki charakterystyczne, Podmiot ubiegający się o pomoc może skopiować z projektu budowlanego lub zlecić wykonanie ich na potrzeby dokumentacji opracowanej do wniosku o przyznanie pomocy.

Jakiego rodzaju rysunki należy przedstawić w sytuacji, gdy w stosunku do planowanej operacji nie ma obowiązku wykonania projektu budowlanego?

W przypadku, gdy do realizacji robót budowlanych nie jest wymagane opracowanie projektu budowlanego, Podmiot powinien wraz z wnioskiem dostarczyć opis zakresu planowanych do wykonania robót oraz rysunki zawierające charakterystyczne wymiary, umożliwiające identyfikację robót w zakresie opisanym powyżej. Dotyczy to szczególnie sytuacji, gdy planowany jest np.: remont połączony z modernizacją pomieszczeń, budynków, wykonawstwo placów manewrowych, dróg dojazdowych. W takiej sytuacji Podmiot może wykonać te rysunki samodzielnie, lecz musi się liczyć z tym, że na etapie uzupełnienia wniosku będzie proszony o uzupełnienie rysunków o niezbędne wymiary oraz opisy.

W przypadku wykonywania dróg i placów manewrowych, istotnymi rysunkami są m.in. przekroje poprzeczne przedstawiające konstrukcję drogi i nawierzchni, w tym grubość warstw podbudowy oraz zastosowane materiały budowlane.

Podmiot może być również proszony o przedstawienie projektu budowlanego do wglądu, lub o załączenie wyciągów z projektu budowlanego do wniosku o przyznanie pomocy.

Co może wchodzić w skład kosztów nabycia materiałów budowlanych?

Koszty nabycia materiałów budowlanych mogą stanowić koszty kwalifikowalne w ramach PROW 2014-2020.

Koszt nabycia materiału zawiera koszt materiału (np. w cenie producenta lub rynkowej) oraz koszt jego zakupu. Pod pojęciem kosztów zakupu należy rozumieć koszty związane ze sprowadzeniem materiałów na budowę od dostawcy do magazynu przyobektowego, lub do miejsca wbudowania (koszty załadunku, transportu oraz rozładunku materiałów budowlanych). Do określenia kosztów zakupu możliwe jest stosowanie metody wskaźnikowej lub metody kalkulacji własnej (kalkulacji szczegółowej). Przekroczenie średniej wartości narzutu kosztów zakupu (metoda wskaźnikowa) dla danego materiału wymaga szczegółowego uzasadnienia. Na przykład, gdy koszt transportu materiałów budowlanych z odległych regionów kraju przewyższa wartością wskaźnik 6-8 % kosztu materiałów, to potrzeba wykonania tych zakupów przez Podmiot 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 opłatność fakturami). Metodą szczegółową może być skalkulowany np. koszt zakupu materiałów sypkich, z wycięciem 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.

W jaki sposób określić cenę jednostkową?

Cena jednostkowa powinna zawierać koszt wszystkich czynności związanych z wykonaniem roboty budowlanej i koszt składników nakładów rzeczowych niezbędnych do wykonania danej roboty oraz należne narzuty. Wycięcia cen jednostkowych w kosztorysie muszą być wykonane w wartościach bez VAT.

Wskazane jest, aby ceny podane w kosztorysie były w wartościach obowiązujących na dzień składania *Wniosku o przyznanie pomocy*.

Podczas weryfikacji kosztorysu inwestorskiego sprawdzeniu będą podlegały ceny jednostkowe ich wykonania 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 wniosku. Przykładowo, Podmiot może uzasadnić

wyższą cenę jednostkową wykonania docieplenia potrzebą ustawienia rusztowania i kosztem związanym z wypożyczeniem oraz czasem pracy rusztowania, które to koszty zostały wliczone do ceny jednostkowej wykonania docieplenia.

W przypadku braku cen katalogowych, ustala się je na podstawie kalkulacji dostawcy technologii, kalkulacji własnych, metodą kalkulacji szczegółowej dla robót nietypowych, metodą analogii dla robót o zbliżonej technologii wykonania i zużyciu materiałów lub też w oparciu o zebrane oferty (oferty takie powinny zostać załączone do kosztorysu). Brak cen katalogowych może dotyczyć nowych technologii wykonawczych oraz nowych rozwiązań materiałowych i wyposażenia. Informujemy, iż ARiMR ma możliwość sprawdzania cen jednostkowych i nakładów rzeczowych w innych niż BISTYP powszechnie stosowanych bazach cenowych (np. Sekocenbud-u).

W jaki sposób dokonać podziału na koszty kwalifikowalne i niekwalifikowalne w ramach operacji?

Podmiot powinien w sposób jednoznaczny i czytelny wydzielić w przedstawionych załącznikach do wniosku o przyznanie pomocy koszty kwalifikowalne oraz niekwalifikowalne.

Przykładowo, Podmiot może dokonać wydzielenia kosztów kwalifikowalnych:

- w kosztorysie inwestorskim, dzieląc go na dwie części, jedną z kosztami kwalifikowalnymi i drugą z niekwalifikowalnymi (sposób zalecany);
- w dodatkowym kosztorysie „różnicowym” zawierającym jedynie koszty kwalifikowalne lub tylko koszty niekwalifikowalne;
- 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 kwalifikowalnych i niekwalifikowanych.

Gdy istnieje taka możliwość, podział na koszty kwalifikowalne oraz niekwalifikowalne należy wykonać w specjalnie przygotowanym kosztorysie inwestorskim. W tabeli wartości elementów scalonych należy w takim przypadku wydzielić pozycje dla kosztów niekwalifikowalnych.

W każdym przypadku kosztorys sporządzony przez Podmiot powinien umożliwiać ARiMR sprawdzenie poprawności wydzielenia kosztów kwalifikowalnych w robotach budowlanych. W przypadku wystąpienia wątpliwości w ramach uzupełnień wniosku, Podmiot zostanie wezwany do udzielenia dodatkowych wyjaśnień związanych z kwalifikowalnością kosztów.

Istotna uwaga

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

Przykładowe koszty kwalifikowalne operacji

Kosztami kwalifikowalnymi operacji mogą być koszty remontu połączonego z modernizacją, koszty przebudowy lub budowy obiektów budowlanych, gdy są niezbędne dla realizacji celów operacji (np. budowa budynków służących celom operacji, itp.). Zakres rzeczowy inwestycji musi być uzasadniony ekonomicznie i technicznie.

Posługiwanie się pojęciem „*remontu połączonego z modernizacją*” może być utrudnione, gdyż polskie prawodawstwo nie definiuje tego pojęcia. W związku z powyższym, podstawą analizy tego typu przedsięwzięć powinny być przede wszystkim projekty budowlane, kosztorysy, rysunki charakterystyczne. Na tej podstawie należy uzasadnić, że planowana inwestycja nosi znamiona „modernizacji”. Elementy tworzące modernizację obiektu budowlanego mogą powodować, że przed wykonaniem tych robót niezbędne będzie uzyskanie decyzji o pozwoleniu na budowę.

Konieczność natomiast powiązania rozbiórki z utylizacją występuje wówczas, gdy materiały będące pozostałością po rozbiórce mogą być szkodliwe dla środowiska i wymagają utylizacji (np. materiały zawierające azbest). Tu jednakże należy mieć na uwadze, iż nie może mieć miejsca podwójne finansowanie inwestycji (dofinansowanie ARiMR oraz z gminy itp.).

W przypadku, gdy Podmiot ubiegający się o pomoc zamierza budować np. budynek inwentarski o całkowitej powierzchni użytkowej 300 m², w którym będzie prowadzić hodowlę prosiąt w ramach operacji podlegającej wsparciu, na powierzchni użytkowej 150 m², to kosztem kwalifikowalnym będzie koszt określony przelicznikiem, określonym jako stosunek powierzchni użytkowej służącej celom operacji do całkowitej powierzchni budynku inwentarskiego (w tym przypadku 150 m²/300 m²=0,5).

Co to jest 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 pozycji przedmiaru oraz obliczenia ilości jednostek miary z powołaniem się na podstawy wyceny (np. nr rysunku).

Jeżeli rozpoczęcie robót budowlanych wymagało decyzji o pozwoleniu na budowę lub zgłoszenia właściwemu organowi zamiaru wykonywania robót budowlanych, to przedmiar robót powinien być sporządzony na podstawie projektu budowlanego lub wykonawczego. Gdy Podmiot nie dysponuje projektem budowlanym, gdyż nie jest zobowiązany do opracowania takiej dokumentacji, przedmiar powinien wykonać na podstawie rysunków z naniesionymi niezbędnymi wymiarami potrzebnymi do sporządzenia przedmiaru.

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

Co to są elementy scalone?

Podział na elementy scalone powinien być wykonany pod kątem przyszłego fakturowania robót i zestawienia rzeczowo-finansowego operacji. 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 Podmiot 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 Podmiot oddzielne rozliczenie z firmą wykonującą kanalizację, oddzielne z firmą wykonującą roboty elektryczne itd.).

Korzystne 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 inwestorskiego z Zestawieniem rzeczowo-finansowym

Informacje znajdujące się w kosztorysie oraz w *Zestawieniu rzeczowo-finansowym* powinny być zgodne w zakresie kosztów kwalifikowalnych robót budowlanych. Do zestawienia rzeczowo-finansowego wpisywane są jedynie koszty kwalifikowalne operacji, w sposób możliwie scalony. Pozycje w *Zestawieniu rzeczowo-finansowym* powinny wynikać między innymi z kosztorysu. Porównywalność obydwu dokumentów można osiągnąć, przykładowo, przez wydzielanie grup kosztów, po dodaniu kilku pozycji w kosztorysie i porównanie ich z pozycjami w *Zestawieniu rzeczowo-finansowym*.

Jedna pozycja 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 *Zestawieniu rzeczowo-finansowym* (np. poprzez przeniesienie pozycji elementów scalonych do Zestawienia rzeczowo-finansowego), co ułatwi weryfikację *Wniosku*. Powinno to również skutkować przygotowaniem realizacji operacji (wykonawstwa robót budowlanych) w formie zadań określonych w pozycjach *Zestawienia rzeczowo-finansowego*, tak, aby ułatwić ich rozliczenie.

Grupą pozycji oznaczoną w *Zestawieniu rzeczowo-finansowym* może być budowa obory. Elementami składającymi się na budowę obory są pozycje zestawienia. Zadaniem/robotą oznaczonym w *Zestawieniu rzeczowo-finansowym* jako pozycja mogą być elementy scalone, w tym przypadku takie jak: roboty ziemne, roboty fundamentowe, ściany zewnętrzne, ściany wewnętrzne, instalacje odgromowe, itd. lub też zakup materiałów budowlanych przeznaczonych do wykonania robót fundamentowych wg zestawienia materiałów z kosztorysu inwestorskiego, zakup materiałów budowlanych przeznaczonych do wykonania ścian zewnętrznych, do wykonania elewacji, do wykonania konstrukcji dachowych itd. - jeżeli Podmiot będzie realizował roboty budowlane „systemem gospodarczym”.

Co powinien zawierać 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:

- charakterystykę warunków gruntowo-wodnych (kategoria gruntów, poziom zalegania wód gruntowych, przydatność gruntów do celów budowlanych itp.)
- powierzchnie charakterystyczne np. zabudowy, powierzchnię użytkową obiektu, oraz kubaturę obiektu,
- opis konstrukcji obiektu budowlanego oraz zastosowanych materiałów,
- długość, szerokość (np. budynku, jezdni oraz innych projektów liniowych),
- średnicę instalacji rurowych (kanalizacja, wodociąg, ciepłociąg, gazociąg),
- moc i charakterystykę urządzeń zaopatrzenia w energię,
- dane techniczno-użytkowe (np. dopuszczalny nacisk na oś, dopuszczalne obciążenie mostu, wydajność instalacji oczyszczania ścieków, projektową wydajność instalacji wodociągowej, moc znamionową itd.).

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 inwestorskim 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)

W kosztorysie inwestorskim załączanym do *Wniosku* o przyznanie pomocy nie ma wymogu stosowania systemu klasyfikacji robót budowlanych wprowadzonego przez Wspólny Słownik Zamówień (CPV).

Jak należy się przygotować do rozliczenia 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.

Protokoły odbioru robót budowlanych (najlepiej dla poszczególnych pozycji zestawienia rzeczowo-finansowego) są wymagane przy sprawdzeniu, czy zakres robót budowlanych został zrealizowany i uznany przez inwestora za wykonany poprawnie.

Dla poprawnego rozliczenia operacji istotne będzie sprawdzenie przez ARIMR, czy osiągnięte zostały cele operacji zakładane we *Wniosku* o przyznanie pomocy.

Istotna uwaga:

W przypadku, gdy koszty kwalifikowalne były określane przelicznikiem (przykładowo w stosunku do powierzchni użytkowej służącej wyłącznie celom operacji), to Beneficjent we wniosku o płatność powinien udokumentować koszt poniesiony na wykonanie całości robót budowlanych, a nie tylko do wielkości kosztów określonych jako kwalifikowalne (np. faktura na wykonanie dachu musi obejmować koszt wykonania całego dachu, a nie tylko część dachu do wielkości kosztów kwalifikowalnych)

określonych przelicznikiem). Dla sprawnego rozliczenia wniosku o płatność należy przedstawić, przykładowo, fakturę za całą robotę budowlaną i protokoły odbioru całej roboty, a nie jedynie fakturę za część odpowiadającą kosztom kwalifikowalnym.

W przypadku rozliczania realizacji operacji korzystnie jest, gdy przedmiot faktury opisuje rodzaj i ilości robót budowlanych zgodne z przedstawionymi w kosztorysie inwestorskim oraz z pozycjami *Zestawienia rzeczowo-finansowego*.

Kosztorys powykonawczy nie jest podstawą rozliczenia robót budowlanych na etapie rozliczania wniosku o płatność i nie jest wymagany co do zasady, choć może być wymagany w szczególnych sytuacjach jako narzędzie pomocne, przykładowo, gdy występowały istotne z punktu widzenia prawa budowlanego odstępstwa w wykonaniu robót budowlanych lub zmieniony został system na wykonanie robót z udziałem pracy własnej.

Co powinny zawierać protokoły odbioru robót budowlanych?

Protokół odbioru robót budowlanych, sporządzony na potrzeby złożenia go wraz z wnioskiem o płatność przedstawianym w ARiMR, musi między innymi zawierać nazwiska i podpisy osób przekazujących (ze strony wykonawcy robót) i odbierających roboty budowlane, określenie zakresu i ilości wykonanych robót, a w przypadku wykonywania robót z udziałem pracy własnej zapis, z jakich materiałów zostały wykonane poszczególne roboty i kto je dostarczył (np. protokół odbioru robót budowlanych załączany do wniosku o płatność powinien zawierać stwierdzenie, że wszystkie roboty zostały wykonane z materiałów wykonawcy robót).

W szczególnych przypadkach (np. samodzielnego wykonywania robót przez Beneficjenta) dokumentem o wartości równoważnej w stosunku do protokołów odbioru robót budowlanych może być oświadczenie Beneficjenta zawierające zakres i ilość robót oraz poświadczenie o wykorzystaniu zakupionych materiałów do 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 zestawieniu rzeczowo-finansowym stanowiącym załącznik do umowy. Nie wprowadza się wzoru protokołu odbioru robót na potrzeby rozliczenia wspieranej operacji.

Co to jest wartość kosztorysowa robót budowlanych?

Wartość kosztorysowa robót - jest to wartość wynikająca z kosztorysu inwestorskiego, jako suma wartości robót budowlanych dla całej operacji (zaokrąglona do 1 zł 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. Wprowadzenie podczas realizacji operacji istotnych odstępstw od zatwierzonego projektu budowlanego lub warunków pozwolenia na budowę, zgodnie z ustawą Prawo budowlane³, wymaga zgłoszenia ich w organach administracji architektoniczno-budowlanej.

Odstępstwa te należy również zgłosić w ARiMR, a w przypadku zmiany zakresu operacji konieczne będzie zawarcie aneksu do umowy zmieniającego koszty kwalifikowalne wykonania robót budowlanych.

Mogą również mieć miejsce sytuacje, w których nie wszystkie koszty związane z wprowadzeniem istotnych odstępstw od zatwierzonego 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 kosztem kwalifikowalnym).

2. Zużycie materiałów budowlanych będzie podlegało kontroli, w przypadku przekroczenie wskaźnika zużycia materiałów budowlanych wymagane będzie szczegółowe uzasadnienia (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, Podmiot w ramach uzupełnienia będzie wezwany do ich złożenia.

3. W przypadku, gdy w kosztach wykonania robót przyjęte zostały rozwiązania przewyższające standardem przeciętne warunki (przyjmowane we wskaźnikach cen jednostkowych powszechnie stosowanych rozwiązań, opisywanych w aktualnych publikacjach) lub rozwiązania nieuzasadnione technicznie z uwagi na zastosowanie droższych materiałów, urządzeń itp.), jako podstawę do ustalenia wartości kosztów kwalifikowanych będą przyjęte ceny nie wyższe niż ujęte w bazach cenowych dostępnych w ARiMR, chyba że Podmiot 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.

³ patrz Art. 36a ustawy

Za istotne odstępstwo od zatwierzonego projektu budowlanego, lub innych warunków pozwolenia na budowę, zgodnie z ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2017 r. poz. 1332), uważa się między innymi odstępstwa dotyczące:

1) zakresu objętego projektem zagospodarowania działki lub terenu,

2) charakterystycznych parametrów obiektu budowlanego: kubatury, powierzchni zabudowy, wysokości, długości, szerokości, liczby kondygnacji,

3) zapewnienia warunków niezbędnych do korzystania z tego obiektu przez osoby niepełnosprawne,

4) zmiany sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części,

5) ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu oraz niewymagające uzyskania opinii, uzgodnień, pozwoleń i innych dokumentów, wymaganych przepisami szczególnymi.

5. Pomocnym załącznikiem, do kosztorysu może być 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 wymiarowana 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.
8. Konieczne jest właściwe i staranne dokumentowanie wykonawstwa robót budowlanych, tj. dokonywanie jednoznacznych zapisów w dzienniku budowy z opisem wykonywanych robót i obiektów w nawiązaniu do kosztorysu inwestorskiego, zbieranie poprawnie opisanych protokołów odbioru robót budowlanych, najlepiej również w nawiązaniu do kosztorysu inwestorskiego, szczegółowe opisywanie faktur oraz protokołów odbioru, tak aby było możliwe przypisanie poniesionych kosztów do poszczególnych elementów zestawienia rzeczowo-finansowego i kosztorysu.