

## Informacje dotyczące robót budowlanych i kosztorysów inwestorskich, planowanych do wykonania na operacje typu „Modernizacja gospodarstw rolnych” w ramach poddziałania „Wsparcie inwestycji w gospodarstwach rolnych” objętego Programem 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 budowlanych<sup>1</sup> zaplanowanych do wykonania w ramach operacji, następuje w oparciu o kosztorysy inwestorskie. Podmiot ubiegający się o przyznanie pomocy zwany dalej Wnioskodawcą, 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, by kosztorys wykonała osoba posiadająca wiedzę techniczną, tj. wykształcenie budowlane oraz wiedzę w zakresie kosztorysowania robót budowlanych.

Wnioskodawca 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 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 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.

3. 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.

4. W celu usprawnienia weryfikacji kosztorysu zalecane jest jego dostarczenie w formie elektronicznej.

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

Własna robocizna jest kosztem niekwalifikowalnym w ramach PROW na lata 2014-2020, co powoduje, że Wnioskodawca jest zobowiązany do wydzielenia z kosztów wykonania robót budowlanych pracy własnej, jako kosztów, 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 podpisanie z ARiMR umowy o przyznaniu pomocy jedynie na koszty kwalifikowalne (np. na sam zakup materiałów budowlanych wraz z kosztami dostawy).

### Dlaczego system zlecenia robót budowlanych jest korzystny dla Wnioskodawcy?

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 kosztów kwalifikowalnych usprawni weryfikację *wniosku o przyznanie pomocy*, 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.

### Co należy rozumieć pod pojęciem „roboty budowlane wykonywane we własnym zakresie”?

<sup>1</sup> Roboty budowlane w rozumieniu ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku – Prawo budowlane (Dz.U. z 2023 r. poz. 682, z późn. zm.).

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 wysokości kwalifikowalnych kosztów robót budowlanych, musi posługiwać się kosztorysem szczegółowym z wydzielonymi kosztami niekwalifikowalnymi (np. praca własna Wnioskodawcy) oraz kosztami kwalifikowalnymi nakładów realizowanych we własnym zakresie (np. koszty nabycia materiałów budowlanych i koszty wynajmu sprzętu).

#### **Co należy rozumieć pod pojęciem „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 materiały budowlane i samodzielnie wykonuje z nich np. budynek chlewni. W tym przykładzie, kosztem kwalifikowalnym operacji może być wyłącznie koszt nabycia materiałów budowlanych, tj. mieszanki betonowej, zbrojenia, pustaków, konstrukcji i pokrycia dachowego itp. wraz z ew. wynajmem sprzętu budowlanego. Pozostałe składniki kosztu robót budowlanych (w tym: narzuty zysku, czy też narzuty kosztów pośrednich) są kosztem niekwalifikowalnym tej operacji.

#### **Co należy rozumieć pod pojęciem „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. przedsiębiorstwo budowlane wykonuje konstrukcję obiektu, a Wnioskodawca ją sam wykańcza, itp.). Systemem „mieszanym” jest również taki system, w którym Wnioskodawca kupuje materiały budowlane samodzielnie (np. zamawia mieszankę betonową, zbrojenie itp.) i powierza je do wbudowania przedsiębiorstwu budowlanemu (np. wykonania budynku chlewni). 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. 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;

Kosztorys, który zawiera wszystkie wymagane elementy i dane, może być uznany za podstawę do określenia kosztów kwalifikowalnych. Częstymi przypadkami braków w kosztorysie jest jego niepodpisanie przez Wnioskodawcę, brak daty jego opracowania, brak nazwy obiektu oraz opisu jego lokalizacji. W takich przypadkach Wnioskodawca proszony będzie 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 planowanego wykonania kilku rodzaju inwestycji np. budynku chlewni czy magazynu paszowego, należy wykonać dwa kosztorysy, oddzielnie na każdy z tych obiektów budowlanych.

#### **W jaki sposób sporządzić kosztorys uproszczony?**

Kosztorys uproszczony należy wykonać w oparciu o wymagania rozporządzenia *Ministra Rozwoju i Technologii 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. z 2021 r. poz. 2458) i *rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 20 grudnia 2021 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy dokumentacji projektowej, specyfikacji technicznych wykonania i odbioru robót budowlanych oraz programu funkcjonalno-użytkowego* (Dz.U. z 2021 r. poz. 2454), z wyłączeniem możliwości stosowania wskaźników cen do określania wartości kosztorysowej robót, tj. nie można np. wyceniać instalacji elektrycznej na podstawie powierzchni użytkowej budynku chlewni, ale z faktycznego wyliczenia jej elementów składowych tj. długość przewodów elektrycznych, ilość lamp, gniazdek, wyłączników itp.

#### **W jaki sposób sporządzić kosztorys szczegółowy?**

Kosztorys szczegółowy należy wykonać w oparciu o powszechnie obowiązujące standardy wykonywania kosztorysów np. Polskie Standardy Kosztorysowania Robót Budowlanych opr. Sekocenbud lub ORGBUD-SERWIS, zgodnie z wymaganiami formuły pierwszej<sup>2</sup> - 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).

<sup>2</sup> 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?

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 objętego operacją w stosunku do pozostałych budynków na terenie gospodarstwa rolnego lub kopię projektu budowlanego, w tym m. in. projektu zagospodarowania działki lub terenu, projektu architektoniczno-budowlanego i projektu technicznego, jeśli jego opracowanie jest wymagane w związku z wnioskiem 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,
- 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 zakwestionowania pozycji kosztorysu / nieustąpienia zakwestionowanych pozycji kosztorysu może odmówić przyznania pomocy.

Rysunki planowanych do wykonania robót budowlanych wraz z opisem zakresu planowanych robót budowlanych i szkicem sytuacyjnym lub kopia projektu budowlanego w tym m. in. projektu zagospodarowania działki lub terenu, projektu architektoniczno-budowlanego i projektu technicznego, (jeśli jego opracowanie jest wymagane w związku z wnioskiem o wydanie decyzji o pozwoleniu na budowę - obowiązek wykonania projektu budowlanego wynika z zapisów rozporządzenia wykonawczego dla poddziałania 4.1.3.) powinny umożliwić poprawne zweryfikowanie przedmiaru robót budowlanych załączonych do kosztorysu. Jednocześnie należy zaznaczyć, że projekt budowlany, w tym m. in. projekt zagospodarowania działki lub terenu, projekt architektoniczno-budowlany i projekt techniczny, 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).

## Jakiego rodzaju rysunki 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 wnioskiem dostarczyć rysunki planowanych do wykonania robót budowlanych umożliwiające poprawne zweryfikowanie kosztorysu wraz z opisem zakresu planowanych do wykonania robót budowlanych i szkicem sytuacyjnym rozmieszczenia przedmiotu objętego operacją w stosunku do pozostałych budynków lub budowli na terenie gospodarstwa rolnego. W przypadku planowanych robót budowlanych, które nie wymagają uzyskania pozwolenia na budowę, ale podlegają zgłoszeniu (w świetle obowiązującego Prawa budowlanego) np. na remont (połączony z modernizacją) budynku chlewni, niezbędnym będzie wraz ze szkicem sytuacyjnym załączenie rysunków (m. in. rzut i przekrój oraz elewacje), a także pozwoleń, uzgodnień i opinii wymaganych odrębnymi przepisami wraz z oświadczeniem o posiadaniu prawa do dysponowania nieruchomością na cele budowlane. Na szkicu sytuacyjnym należy wyrysować m. in. ww. budynek chlewni z niezbędnymi wymiarami zawierającymi jego długość i szerokość oraz odległości od istniejących obiektów budowlanych. Dane te są niezbędne do oceny kosztów przez ARiMR.

W przypadku utwardzenia powierzchni gruntu na działce budowlanej (np. pod drogi wewnętrzne i place manewrowe), niewymagających uzyskania pozwolenia na budowę i nie podlegających zgłoszeniu (zgodnie z obowiązującym Prawem budowlanym) istotnymi rysunkami są m.in. przekroje poprzeczne przedstawiające konstrukcję utwardzonej powierzchni, w tym grubość warstw podbudowy oraz zastosowane materiały budowlane.

## Co może wchodzić w skład kosztów nabycia materiałów budowlanych?

Koszt nabycia materiałów budowlanych 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 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 skalkulowany np. koszt zakupu materiałów sypkich, z wyliczeniem kosztu zakupu na jednostkę miary tego materiału (np. cena 1 m<sup>3</sup> piasku 25 zł., koszt załadunku 10 m<sup>3</sup> 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/m<sup>3</sup>, a koszt nabycia 35,0 zł/m<sup>3</sup>, 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. gruz, cegła, okna, drzwi itd.) nie może stanowić kosztu kwalifikowalnego operacji realizowanych w ramach PROW 2014-2020

## W jaki sposób określić cenę jednostkową?

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 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 wniosku.

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

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

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

Przykładowo, Wnioskodawca może dokonać wydzielenia kosztów kwalifikowalnych:

- w kosztorysie, 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 niekwalifikowalnych.

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

### **Przykładowe koszty kwalifikowalne operacji**

Kosztami kwalifikowalnymi operacji mogą być koszty budowy lub modernizacji budynków inwentarskich, w tym ich wyposażenie, lub adaptacji innych istniejących w gospodarstwie budynków na budynki inwentarskie, w tym ich wyposażenie, lub budowy lub modernizacji magazynów paszowych w gospodarstwach, w których jest prowadzona produkcja zwierzęca, w tym ich wyposażenie gdy są niezbędne dla realizacji celów operacji (np. budowa budynku chlewni, przebudowa magazynu paszowego, itp.). Zakres rzeczowy inwestycji musi być uzasadniony ekonomicznie i technicznie.

**Kosztom kwalifikowalnym nie mogą być roboty budowlane polegające jedynie na odtworzeniu stanu pierwotnego (tj. remontu budynku lub budowli, zdefiniowanego w ustawie Prawo budowlane, jako wykonywanie w istniejącym obiekcie budowlanym robót budowlanych polegających na odtworzeniu stanu pierwotnego, a niestanowiących bieżących konserwacji, przy czym dopuszcza się stosowanie wyrobów budowlanych innych niż użyto w stanie pierwotnym).** Roboty odtworzeniowe wykonywane łącznie z elementami modernizacji, np. wykonania nowej instalacji wodociągowej, uprzednio niewystępującej w budynku chlewni, może być kosztem kwalifikowalnym, natomiast wymiana istniejącej instalacji wodociągowej stalowej w budynku chlewni na nową PCV – już nie, gdyż taka operacja będzie potraktowana jako remont. Posługiwanie się pojęciem „*remontu połączonego z modernizacją*” może być utrudnione, gdyż polskie prawodawstwo nie definiuje tego pojęcia. W związku z powyższym, w celu rozróżnienia remontu połączonego z modernizacją (podlegającego dofinansowaniu) od remontu (niepodlegającego dofinansowaniu), należy posługiwać się załączonymi rysunkami planowanych do wykonania robót budowlanych wraz z opisem zakresu tych robót lub kopią projektu budowlanego. 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.

Dla dodatkowego wyjaśnienia: operacja polegająca **wyłącznie** na wymianie skorodowanego pokrycia dachowego na nową blachę, lub starej stolarki okiennej/drzwiowej lub starych wrót rozwieranych np. w budynku chlewni w danym gospodarstwie rolnym nie zawiera elementu modernizacji i jest inwestycją odtworzeniową, gdyż stanowi wyłącznie odtworzenie zdekapitalizowanego majątku trwałego, pozwalające na kontynuowanie produkcji rolnej i zachowanie dotychczasowej pozycji na rynku.

Niemniej jednak, prace/roboty polegające na zakupie i wymianie ww. elementów mogą zostać uznane za kwalifikujące się do wsparcia, o ile stanowią element większej inwestycji, dotyczącej danego obiektu budowlanego, w ramach której występuje element modernizacji. Przy ustalaniu elementów modernizacji inwestycji należy mieć na uwadze konieczność osiągnięcia poprawy ogólnych wyników w gospodarstwie rolnym.

Inwestycje polegające **wyłącznie** na wymianie **eternitowych pokryć dachowych** budynków gospodarskich na np. blachę są traktowane jako zadania inwestycyjne wprowadzające element modernizacji (remont połączone z modernizacją) ze względu na aspekt szkodliwego wpływu eternitu na zdrowie ludzi i środowisko. Operacja taka wpływa na poprawę ochrony środowiska, a zatem ogólnych wyników gospodarstwa.

Natomiast konieczność powiązania rozbiórki z utylizacją występuje wówczas, gdy materiały będące pozostałością po rozbiórce mogą być szkodliwe dla środowiska i wymagają utylizacji (np. materiały zawierające azbest). Należy mieć na uwadze, iż tego typu operacje nie mogą podlegać podwójnemu wsparciu np. środkami pochodzącymi z PROW 2014-2020 oraz środkami pochodzącymi z urzędu gminy.

W przypadku, gdy Wnioskodawca zamierza wybudować np. budynek inwentarski o całkowitej powierzchni użytkowej 300 m<sup>2</sup>, w którym będzie prowadzić hodowlę prosiąt w ramach operacji podlegającej wsparciu, na powierzchni użytkowej 150 m<sup>2</sup>, to kosztem kwalifikowalnym będzie koszt określony przelicznikiem, określonym jako stosunek powierzchni użytkowej służącej celom operacji do całkowitej powierzchni budynku inwentarskiego (w tym przypadku  $150\text{ m}^2/300\text{ m}^2=0,5$ ).

### 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 wyliczeniem i zestawieniem ilości właściwych jednostek miar 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 pokazane wyliczenie ilości jednostek miary z powołaniem się na podstawy wyceny (np. nr rysunku).

Jeżeli rozpoczęcie robót budowlanych wymagało decyzji o pozwoleniu na budowę (np. na budynek gospodarczy (np. budynek chlewni) o powierzchni zabudowy pow. 35 m<sup>2</sup>) 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 (np. remont połączony z modernizacją chlewni), przedmiar powinien wykonać na podstawie rysunków planowanych do wykonania robót budowlanych, które będą dołączone do wniosku o przyznanie pomocy (m. in. rzut i przekrój) 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 Wnioskodawcę różny podział na elementy scalone. Podział ten powinien umożliwić dokonanie odbioru i rozliczenia robót po ich wykonaniu (np. elementem scalonym może być budynek chlewni czy magazyn paszowy). 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 rzeczowo oraz w zakresie kosztów kwalifikowalnych robót budowlanych. Porównywalność obydwu dokumentów można osiągnąć np. przez wydzielenie grup kosztów (oddzielnie budynek chlewni, magazyn paszowy itp.), 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 np. budowa budynku chlewni. Elementami składającymi się na budowę przechowalni 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, zakup materiałów budowlanych przeznaczonych do wykonania ścian zewnętrznych, do wykonania elewacji, do wykonania konstrukcji dachowych itd. - jeżeli Wnioskodawca 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 czy placu manewrowego),
- średnicę instalacji rurowych (kanalizacja, wodociąg, ciepłociąg, gazociąg),
- moc i charakterystykę urządzeń zaopatrzenia w energię,
- dane techniczno-użytkowe (np. współczynnik DJP dla budynku chlewni, 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).

### **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. W przypadku rozliczania realizacji operacji korzystnie jest, gdy faktury opisują rodzaj i ilości robót budowlanych zgodne z przedstawionymi w kosztorysie oraz z pozycjami zestawienia rzeczowo-finansowego.

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.

W przypadku, gdy nastąpiły zmiany zakresu robót budowlanych w stosunku do określonych w kosztorysie, 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 – np. ze zleconego przedsiębiorstwu budowlanemu na system gospodarczy lub odwrotnie).

### **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.

### **Co powinny zawierać protokoły odbioru robót budowlanych?**

Protokół odbioru robót budowlanych, sporządzony na potrzeby złożenia go wraz z wnioskiem o płatność, 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. 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 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, jako suma wartości robót budowlanych dla całej operacji (zaokrąglona do pełnych złotych w dół) – stanowiąca podstawę ustalenia wartości inwestycji budowlanej.

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 budowlane<sup>3</sup>, 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 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

<sup>3</sup> patrz Art. 36a ust. 5 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2023 r. poz. 682 z późn. zm.)

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 (...).

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 przekroczenia normatywnego wskaźnika zużycia materiałów budowlanych. Wówczas wymagane będzie 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 przewyższające standardem warunki (zbyt wysoka klasa betonu, z przeznaczeniem na inną kategorię obiektów budowlanych, np. na płytę na lotnisko) lub rozwiązania nieuzasadnione technicznie (za duża powierzchnia placu manewrowego), jako podstawę do ustalenia wartości kosztów kwalifikowanych będą przyjęte ceny nie wyższe niż ujęte w bazach cenowych dostępnych w ARiMR, chyba, że Beneficjent uzasadni konieczność poniesienia zwiększonych wydatków.
4. 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.
5. Te same roboty budowlane nie mogą być w kosztorysie dublowane w różnych pozycjach przedmiaru.
6. 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.
7. Konieczne jest właściwe i staranne dokumentowanie wykonawstwa robót budowlanych (np. w dzienniku budowy dla realizacji, która wymaga uzyskania pozwolenia na budowę lub w innym dokumencie dla realizacji, która nie wymaga uzyskania pozwolenia na budowę), zbieranie poprawnie opisanych protokołów odbioru robót budowlanych, szczegółowe opisywanie faktur oraz protokołów odbioru, tak aby było możliwe przypisanie poniesionych kosztów do poszczególnych elementów zestawienia rzeczowo-finansowego i dokumentacji budowlanej.