

## Informacje dotyczące kosztorysów inwestorskich na roboty budowlane, planowane do wykonania w ramach poddziałania 6.2 „Pomoc na rozpoczęcie pozarolniczej działalności gospodarczej na obszarach wiejskich” objętego Programu Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2014-2020

Co będzie podstawą określenia wydatków objętych wsparciem operacji, w których planuje się wykonanie robót budowlanych?

Określenie wartości wydatków w zakresie robót budowlanych<sup>1</sup> objętych wsparciem zaplanowanych do wykonania w ramach operacji, następuje w oparciu o kosztorysy inwestorskie, będące załącznikami do wniosku o przyznanie pomocy (zwanym dalej WoPP) w przypadku gdy biznesplan przewiduje realizację inwestycji budowlanej. Podmiot ubiegający się o przyznanie pomocy, zwany dalej Podmiotem, zapewnia wykonanie kosztorysu inwestorskiego określającego wartość kosztorysową robót, uzasadnioną ekonomicznie, w tym pod względem racjonalności kosztów. Kosztorys może być sporządzony samodzielnie przez Podmiot. Zaleca się jednak, by kosztorys wykonała osoba posiadająca wiedzę techniczną, tj. wykształcenie budowlane oraz wiedzę w zakresie kosztorysowania robót budowlanych.

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

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

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 WoPP powinien być kosztorys inwestorski wykonany metodą kalkulacji uproszczonej, zwany dalej **kosztorysem uproszczonym**. Przy rozliczeniu robót budowlanych podstawą rozliczenia będą faktury za wykonanie robót budowlanych i dokumenty potwierdzające wykonanie robót budowlanych (np. protokoły odbioru robót, zgłoszenie zakończenia robót budowlanych, decyzja o pozwoleniu na użytkowanie wydana przez właściwy organ administracji architektoniczno-budowlanej), odnoszące się do pozycji wyszczególnionych w Tabeli II.1.1 Koszty środków trwałych oraz Tabeli II.1.4 Koszty towarzyszące (niezbędne do realizacji operacji – zakres towarzyszący).
2. Przy planowaniu robót budowlanych wykonywanych we własnym zakresie lub częściowo we własnym zakresie, do WoPP wymagane jest załączenie kosztorysu inwestorskiego wykonanego metodą kalkulacji szczegółowej, zwanego dalej **kosztorysem szczegółowym**. Do kosztorysu szczegółowego należy dołączyć zestawienie materiałów budowlanych wykonane ze wskaźników zużycia materiałów w poszczególnych robotach budowlanych, z podziałem na pozycje wydatków objętych wsparciem i nieobjętych wsparciem. W przypadku, gdy do wykonania robót budowlanych w ramach operacji planowane jest najmowanie maszyn budowlanych (np. koparki do wykonania wykopów) 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 Tabeli II.1.1 Koszty środków trwałych oraz Tabeli II.1.4 Koszty towarzyszące (niezbędne do realizacji operacji – zakres towarzyszący) – zawartych w biznesplanie.
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.

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

<sup>1</sup> Roboty budowlane w rozumieniu ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku – Prawo budowlane (Dz. U. z 2018 r. poz. 1202, 1276 i 1496)

Własna robocizna jest wydatkiem nieobjętym wsparciem w ramach PROW na lata 2014-2020, co powoduje, że Podmiot jest zobowiązany do wydzielenia z kosztów wykonania robót budowlanych pracy własnej, jako wydatków, które nie są objęte pomocą. W takim przypadku wymagane jest opracowanie kosztorysu szczegółowego. Wydzielenie to powinno zostać wykonane w sposób jednoznaczny i czytelny, by możliwe było wyszczególnienie w Biznesplanie, do którego realizacji Podmiot jest zobowiązany zgodnie z *Decyzją o przyznaniu pomocy finansowej* jedynie wydatków objętych wsparciem (np. na sam zakup materiałów budowlanych).

Szczególnym przypadkiem wykonywania robót budowlanych z udziałem pracy własnej, w którym nie jest możliwe uzyskanie dofinansowania, jest podwójne zlecenie robót budowlanych. Przy tym sposobie realizacji robót budowlanych, Podmiot wykonuje roboty budowlane samodzielnie w ramach podzlecenia pozyskanego od firmy wyłonionej na zrealizowanie określonego zamierzenia budowlanego na wykonanie, którego przyznana została pomoc temu Podmiotowi *Decyzją o przyznaniu pomocy finansowej*.

### **Dlaczego system zlecenia robót budowlanych jest korzystny dla Podmiotu?**

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

Dobre przygotowanie operacji, poprawne wydzielenie wydatków objętych wsparciem usprawni weryfikację WoPP, zaś fachowe wykonanie robót budowlanych oraz zminimalizowanie liczby faktur wpłynie na tempo autoryzacji wniosku o płatność.

Podmiot, 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.

### **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 wydatków w zakresie robót budowlanych objętych wsparciem, musi posługiwać się kosztorysem szczegółowym, z wydzielonymi wydatkami nieobjętymi pomocą (np. praca własna Podmiotu), wydatkami objętymi wsparciem odnośnie nakładów realizowanych we własnym zakresie (np. koszty nabycia materiałów budowlanych).

### **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 układa glazurę. W tym przykładzie wydatkiem objętym wsparciem w ramach operacji może być wyłącznie koszt nabycia materiałów budowlanych, tj. koszt glazury, kleju, fugi itp. Pozostałe składniki kosztu robót budowlanych (w tym: narzuty zysku, czy też narzuty kosztów pośrednich) są kosztem niekwalifikowalnym tej operacji.

### **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. Zakupowi mogą podlegać wybrane usługi (np. praca koparki, praca żurawia czy zagęszczarki), część robót może być wykonywana we własnym zakresie (np. ręczne wyrównanie wykopów, układanie glazury), lub też niektóre materiały budowlane mogą być kupowane przez 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 samodzielnie kupuje materiały budowlane lub urządzenia i powierza je wykonawcy robót budowlanych. Ten system wykonywania robót budowlanych jest bardzo pracochłonny w rozliczaniu wydatków objętych wsparciem i zdecydowanie wydłuża rozpatrywanie wniosku o płatność.

### **Co powinien zawierać kosztorys?**

Kosztorys załączony do WoPP powinien zawierać w szczególności:

1. Nazwę obiektu lub robót budowlanych z podaniem lokalizacji,
2. Imię, nazwisko i adres Podmiotu oraz 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 wyliczeniem 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 - jeżeli inwestycja będzie podzielona na takie elementy.

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

Na potrzeby poddziałania 6. 2 nie określa się specjalnego wzoru tabeli kosztorysu, gdyż każdy poprawnie wykonany kosztorys zawierający wszystkie ww. elementy, może być uznany za podstawę do określenia kosztów wykonania robót budowlanych.

### **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.2004.130.1389)*.

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

Kosztorys szczegółowy 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 pierwszej<sup>2</sup> - 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).

### **Jakie dokumenty należy przedstawić wraz z kosztorysem?**

Wraz z kosztorysem Podmiot powinien dostarczyć:

- plany sytuacyjne oraz rysunki charakterystyczne, zawierające wymiary umożliwiające sprawdzenie przedmiarów robót lub kopię projektu budowlanego, 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 Podmiot 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, Podmiot przedstawi ponownie zawyżony przedmiar robót (np. w innych pozycjach) zostanie on ponownie wezwany do poprawy danych. W przypadku braku poprawy zakwestionowanych pozycji kosztorysu / nieusunięcia zakwestionowanych pozycji kosztorysu Agencja dokona jego korekty, o czym poinformuje Podmiot.

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 może skopiować z projektu budowlanego lub zlecić wykonanie ich na potrzeby dokumentacji opracowanej do WoPP.

### **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, Podmiot powinien wraz z WoPP dostarczyć opis zakresu planowanych do wykonania robót oraz rysunki zawierające charakterystyczne wymiary, umożliwiające identyfikację wszystkich robót planowanych do przeprowadzenia w związku z realizowaną operacją. Dotyczy to szczególnie sytuacji, gdy planowany jest np.: remont połączone z modernizacją pomieszczeń, budynków, wykonawstwo placów manewrowych, dróg dojazdowych.

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

---

<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.

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

Koszty nabycia materiałów budowlanych mogą stanowić wydatki objęte wsparciem w ramach poddziałania 6.2.

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 o 6-8 % kosztu materiałów, to potrzeba takich zakupów powinna być odpowiednio uzasadniona, a koszt transportu prawidłowo skalkulowany.

Określenie wyższych kosztów zakupu może być wykonane w drodze własnej kalkulacji szczegółowej, bazującej na rzeczywistych kosztach dostarczenia materiałów na budowę (udokumentowane we wniosku o płatność fakturami). Metodą szczegółową może być kalkulowany np. koszt zakupu materiałów sypkich, z wyliczeniem kosztu zakupu na jednostkę miary tego materiału (np. cena 1 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 (niemożliwe do przewidzenia).

## 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 WoPP. Przykładowo, Podmiot może uzasadnić wyższą cenę jednostkową kosztu pracy sprzętu potrzebą wykonania dodatkowych nieprzewidzianych prac, które to powodują zwiększenie ceny jednostkowej pracy tego sprzętu.

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 dostawcy technologii, kalkulacji własnych, metodą kalkulacji szczegółowej dla robót nietypowych, metodą analogii dla robót o zbliżonej technologii wykonania i zużycia materiałów lub też w oparciu o zebrane oferty (oferty takie powinny zostać załączone do kosztorysu).

Wskazane jest, aby ceny podane w kosztorysie były w wartościach obowiązujących na dzień składania WoPP. Informujemy, iż ARiMR ma możliwość sprawdzania cen jednostkowych i nakładów rzeczowych w innych niż BISTYP powszechnie stosowanych bazach cenowych (np. Sekocenbud-u, Intercenbud-u).

## W jaki sposób dokonać podziału na koszty objęte wsparciem i nieobjęte wsparciem w ramach operacji?

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

Przykładowo, Podmiot może dokonać wydzielenia kosztów objętych wsparciem :

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

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

## 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 robót podstawowych (takich, dla których została określona cena jednostkowa).

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

Przedmiar musi być wykonany w sposób czytelny i łatwy do sprawdzenia. Każda pozycja przedmiarowa powinna zawierać nazwę i opis przedmiaru oraz pokazane wyliczenie 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 wykonania robót budowlanych, to przedmiar robót powinien być sporządzony na podstawie projektu budowlanego lub wykonawczego. W sytuacji gdy Podmiot nie dysponuje projektem budowlanym, gdyż nie jest zobowiązany do opracowania takiej dokumentacji, przedmiar powinien być wykonany na podstawie rysunków charakterystycznych z naniesionymi niezbędnymi wymiarami potrzebnymi do sporządzenia przedmiaru.

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

### Co to są elementy scalone?

Podział na elementy scalone powinien być wykonany pod kątem przyszłego fakturowania robót oraz pod kątem *Tabeli II.1.1 Koszty środków trwałych* oraz *Tabeli II.1.4 Koszty towarzyszące (niezbędne do realizacji operacji – zakres towarzyszący)* – zawartych w biznesplanie. Elementy scalone mogą być stanami realizacji obiektu i dostaw materiałów. Podział na elementy scalone jest podziałem umownym i do podobnej inwestycji może być zastosowany przez 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 roboty ogólnobudowlane, oddzielnie z firmą wykonującą roboty instalacyjne itd.). Ze względów praktycznych zalecana jest większa agregacja robót w elementy scalone.

### Zgodność kosztorysu z Tabelą II.1.1 Koszty środków trwałych oraz Tabelą II.1.4 Koszty towarzyszące (niezbędne do realizacji operacji – zakres towarzyszący) zawartych w Biznesplanie

Informacje znajdujące się w kosztorysie oraz w Biznesplanie w *Tabeli II.1.1 Koszty środków trwałych* oraz *Tabeli II.1.4 Koszty towarzyszące (niezbędne do realizacji operacji – zakres towarzyszący)* powinny być zgodne rzeczowo oraz w zakresie wydatków na roboty budowlane objętych wsparciem oraz wydatków na roboty budowlane nieobjętych wsparciem. Porównywalność obydwu dokumentów można osiągnąć np. przez wydzielenie grup kosztów, po dodaniu kilku pozycji w kosztorysie i porównanie ich z pozycjami w ww. tabelach. Jedna pozycja w *Tabeli II.1.1 Koszty środków trwałych* może opisywać jeden obiekt.

### Co powinien zawierać opis przewidzianych do wykonania robót budowlanych?

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

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

Opis przewidzianych do wykonania robót budowlanych musi umożliwić identyfikację jednostki kosztorysowej, najlepiej w oparciu o powszechnie stosowane katalogi oraz określenie z tych katalogów cen jednostkowych wykonania robót budowlanych (pozycje przedstawione w kosztorysie powinny występować w odpowiednich katalogach). 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 załączanym do WoPP 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. W przypadku rozliczania realizacji operacji korzystnie jest, gdy faktury opisują rodzaj i ilości robót budowlanych zgodnie z pozycjami przedstawionymi w

kosztorysie oraz z pozycjami w Tabeli II.1.1 Koszty środków trwałych oraz Tabeli II.1.4 Koszty towarzyszące (niezbędne do realizacji operacji – zakres towarzyszący).

Dokumentami potwierdzającymi odbiór lub wykonanie robót budowlanych są: protokoły odbioru robót budowlanych oraz pozwolenie na użytkowanie lub zgłoszenie zakończenia robót do właściwego organu administracji architektoniczno-budowlanej. 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.

Do poprawnego rozliczenia operacji istotne będzie sprawdzenie przez ARiMR, czy osiągnięte zostały cele operacji zakładane w Biznesplanie.

#### **Istotna uwaga:**

W przypadku, gdy wydatki objęte wsparciem były określone przelicznikiem (przykładowo w stosunku do powierzchni użytkowej służącej wyłącznie celom operacji), to Podmiot we wniosku o płatność powinien udokumentować koszt poniesiony na wykonanie całości robót budowlanych, a nie tylko do wielkości wydatków objętych wsparciem (np. faktura na wykonanie dachu musi obejmować koszt wykonania całego dachu a nie tylko część dachu do wielkości wydatków objętych wsparciem 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 wydatkom objętym wsparciem.

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

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

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

Najprostszą do rozliczenia jest sytuacja, w której przedmiotem protokołów odbioru robót budowlanych (jeżeli są one wymagane) oraz wystawionych faktur za te roboty są kolejne pozycje w Tabeli II.1.1 Koszty środków trwałych oraz Tabeli II.1.4 Koszty towarzyszące (niezbędne do realizacji operacji – zakres towarzyszący).

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).

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>, wymagają zgłoszenia ich w organach administracji architektoniczno-budowlanej. Odstępstwa te należy również zgłosić w ARiMR, a w przypadku zmiany zakresu operacji konieczne będzie zgłoszenie ich do Agencji w ramach zmian w Biznesplanie w zakresie kosztów robót budowlanych objętych wsparciem i uzyskanie zgody na ich zmianę.

<sup>3</sup> patrz art. 36a pkt 5 ustawy Prawo budowlane z dnia 7 lipca 1994 r. (Dz. U. z 2018 r. poz. 1202, 1276 i 1496)

Za istotne odstępstwo od zatwierdzonego projektu budowlanego, lub innych warunków pozwolenia na budowę, zgodnie z ww. ustawą, uważa się między innymi odstępstwa w zakresie:

- 1) projektu zagospodarowania działki lub terenu, z wyjątkiem urządzeń budowlanych oraz obiektów małej architektury,
- 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, w tym osoby starsze,
- 4) zmiany zamierzonego sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części,
- 5) ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, innych aktów prawa miejscowego lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu,
- 6) wymagającym uzyskania lub zmiany uzgodnień lub pozwoleń, które są wymagane do uzyskania pozwolenia na budowę lub dokonania zgłoszenia budowy, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1a, 2b i 19a lub przebudowy, o której mowa w art. 29 ust. 2 pkt 1b.

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.

2. Zużycie materiałów budowlanych będzie podlegało kontroli. W przypadku przekroczenia normatywnego wskaźnika zużycia materiałów budowlanych wymagane będzie szczegółowe uzasadnienie (np. wyjaśnienie 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, gdy w kosztach wykonania robót przyjęte zostały rozwiązania przewyższające standardem 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 wydatków objętych wsparciem będą przyjęte ceny nie wyższe niż ujęte w bazach cenowych dostępnych w ARiMR, chyba że Beneficjent uzasadni konieczność poniesienia zwiększonych wydatków.
4. Maszyny i urządzenia lub linie technologicznego wyposażenia obiektów budowlanych (w tym również tak zwane „dostawy inwestorskie”) zaleca się umieszczać w kosztorysach, łącznie z kosztem dostawy, montażu oraz ewentualnego ich uruchomienia.
5. Zalecanym załącznikiem do kosztorysu jest protokół z ustalenia danych wyjściowych do kosztorysowania, w zakresie technologii wykonania robót budowlanych, odległości transportu, podstaw ustalania cen jednostkowych, wielkości narzutów, środków transportu itd.
6. Te same roboty budowlane nie mogą być w kosztorysie dublowane w różnych pozycjach przedmiaru. Za dublowanie nie uważa się między innymi sytuacji, gdy układ przedmiaru pozwala na zidentyfikowanie np. pomieszczeń, w których wykonywana jest ta robota identycznie zwymiarowana z uwagi na taką samą wielkość tych pomieszczeń.
7. Ceny jednostkowe podawane w kosztorysach szczegółowych, obliczane w oparciu o kalkulację składników ceny w sposób określony „formułą pierwszą” (określoną w ww. rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 18 maja 2004 r.), powinny zawierać wszystkie należne narzuty i być podane w wartościach bez podatku VAT.
8. Konieczne jest właściwe i staranne dokumentowanie wykonawstwa robót budowlanych (np. w dzienniku budowy), zbieranie poprawnie opisanych protokołów odbioru robót budowlanych, szczegółowe opisywanie faktur oraz protokołów odbioru, tak aby było możliwe przypisanie poniesionych kosztów do poszczególnych elementów *Tabeli II.1.1 Koszty środków trwałych* oraz *Tabeli II.1.4 Koszty towarzyszące (niezbędne do realizacji operacji – zakres towarzyszący i dokumentacji budowlanej*.