

ROZPORZĄDZENIE 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

Na podstawie art. 34 ust. 2 ustawy z dnia 11 września 2019 r. – Prawo zamówień publicznych (Dz. U. z 2021 r. poz. 1129, 1598, 2054 i 2269) zarządza się, co następuje:

Rozdział 1

Przepisy ogólne

§ 1. Ilekroć w rozporządzeniu jest mowa o:

1) cenie jednostkowej – należy przez to rozumieć sumę kosztów bezpośredniej robocizny, materiałów i pracy sprzętu oraz kosztów pośrednich i zysku, obliczoną na jednostkę przedmiarową robót podstawowych;

2) jednostkowych nakładach rzeczowych – należy przez to rozumieć nakłady rzeczowe robocizny, materiałów i sprzętu niezbędne do wykonania jednostki przedmiarowej roboty podstawowej;

3) katalogach – należy przez to rozumieć publikacje zawierające jednostkowe nakłady rzeczowe;

4) kosztach pośrednich – należy przez to rozumieć składnik kalkulacyjny wartości kosztorysowej, uwzględniający nieujęte w kosztach bezpośrednich koszty zaliczane zgodnie z odrębnymi przepisami do kosztów uzyskania przychodów, w szczególności koszty ogólne budowy oraz koszty zarządu;

5) pracach projektowych – należy przez to rozumieć zakres prac projektowych określony przez zamawiającego, z uwzględnieniem odrębnych przepisów, trybu udzielenia zamówienia i specyfikacji robót budowlanych;

6) przedmiarze robót – należy przez to rozumieć dokument zawierający zestawienie przewidywanych do wykonania robót podstawowych w kolejności technologicznej ich wykonania, wraz z ich szczegółowym opisem, miejscem wykonania lub wskazaniem podstaw ustalających szczegółowy opis, z obliczeniem i zestawieniem liczby jednostek przedmiarowych robót podstawowych;

7) robotach podstawowych – należy przez to rozumieć minimalny zakres prac, które po wykonaniu są możliwe do odebrania pod względem ilości i wymogów jakościowych oraz uwzględniają przyjęty stopień zagregowania robót;

8) wartości kosztorysowej robót – należy przez to rozumieć wartość wynikającą z kosztorysu inwestorskiego stanowiącą podstawę ustalenia wartości zamówienia;

9) założeniach wyjściowych do kosztorysowania – należy przez to rozumieć dane techniczne, technologiczne i organizacyjne nieokreślone w dokumentacji projektowej oraz specyfikacji technicznej wykonania i odbioru robót budowlanych, a mające wpływ na wartość kosztorysową robót.

Rozdział 2

Metody i podstawy sporządzenia kosztorysu inwestorskiego

§ 2. 1. Kosztorys inwestorski sporządza się metodą kalkulacji uproszczonej, polegającą na obliczeniu wartości kosztorysowej robót objętych przedmiarem robót jako sumy iloczynów liczby jednostek przedmiarowych robót podstawowych i cen jednostkowych robót podstawowych bez podatku od towarów i usług, według wzoru:

$$W_k = \sum (L_j \times C_j)$$

w którym poszczególne symbole oznaczają:

W_k – wartość kosztorysową robót;

L_j – liczbę jednostek przedmiarowych robót podstawowych;

C_j – cenę jednostkową roboty podstawowej.

2. Wartość kosztorysowa robót obejmuje wartość wszystkich materiałów, urządzeń i konstrukcji potrzebnych do zrealizowania przedmiotu zamówienia.

§ 3. 1. Podstawę do sporządzania kosztorysu inwestorskiego stanowią:

1) dokumentacja projektowa;

2) specyfikacja techniczna wykonania i odbioru robót budowlanych;

3) założenia wyjściowe do kosztorysowania;

4) ceny jednostkowe robót podstawowych.

2. Przy ustalaniu cen jednostkowych robót podstawowych stosuje się w kolejności:

1) ceny jednostkowe robót podstawowych określone na podstawie danych rynkowych, w tym danych z zawartych wcześniej umów lub powszechnie stosowanych aktualnych publikacji;

2) kalkulacje szczegółowe cen jednostkowych.

§ 4. 1. Kalkulacja szczegółowa ceny jednostkowej polega na określeniu wartości poszczególnych jednostkowych nakładów rzeczowych (kosztów bezpośrednich) oraz doliczeniu narzutów kosztów pośrednich i zysku, według wzoru:

$$C_j = \sum (n \times c) + K_{pj} + Z_j$$

w którym poszczególne symbole oznaczają:

C_j – cenę jednostkową roboty podstawowej;

n – jednostkowe nakłady rzeczowe: robocizny – nr, materiałów – nm, pracy sprzętu – ns;

c – cenę czynników produkcji: robocizny – Cr ,
ceny materiałów – Cm, ceny pracy sprzętu –
Cs ;

n × c – koszty bezpośrednie jednostki
przedmiarowej robót, według wzoru::

$$n \times c = (\sum n_r \times C_r + \sum n_m \times C_m + \sum n_s \times C_s)$$

gdzie:

Kpj – koszty pośrednie na jednostkę
przedmiarową robót;

Zj – zysk kalkulacyjny na jednostkę przedmiarową
robót..

2. Koszty pośrednie na jednostkę przedmiarową
robót ustala się za pomocą wskaźnika narzutu
kosztów pośrednich, według wzoru:

$$K_{pj} = \frac{W_{kp} \times (R_j + S_j)}{100\%}$$

w którym poszczególne symbole oznaczają:

Kpj - koszty pośrednie na jednostkę przedmiarową
robót;

Wkp - wskaźnik narzutu kosztów pośrednich w %;

Rj - koszt robocizny na jednostkę przedmiarową
robót;

Sj - koszt pracy sprzętu na jednostkę przedmiarową
robót.

3. Zysk kalkulacyjny na jednostkę przedmiarową
robót oblicza się jako iloczyn wskaźnika narzutu
zysku i podstawy jego naliczania.

§ 5. 1. Przy ustalaniu jednostkowych nakładów
rzeczowych stosuje się w kolejności:

1) analizę indywidualną;

2) kosztorysowe normy nakładów rzeczowych
określone w odpowiednich katalogach oraz metodę
interpolacji i ekstrapolacji, przy wykorzystaniu
wielkości określonych w katalogach.

2. Przy ustalaniu stawek i cen czynników produkcji
należy stosować w kolejności:

1) analizę własną;

2) dane rynkowe lub powszechnie stosowane,
aktualne publikacje.

3. Ceny materiałów podaje się łącznie z kosztami
zakupu.

4. Przy ustalaniu wskaźnika narzutów kosztów
pośrednich i wskaźnika narzutu zysku przyjmuje się
wielkości określone według danych rynkowych, w
tym danych z zawartych wcześniej umów lub
powszechnie stosowanych aktualnych publikacji, a w
przypadku braku takich danych – według analizy
indywidualnej.

5. Podstawę naliczania narzutu zysku ustala się w
założeniach wyjściowych do kosztorysowania.

§ 6. 1. Jednostkowe nakłady rzeczowe ustalone
na podstawie analizy indywidualnej uwzględniają w
przypadku:

1) robocizny – liczbę roboczogodzin dotyczącą
wszystkich czynności, które są wymienione w
szczegółowych opisach robót podstawowych
wyszczególnionych pozycji kosztorysowych, oraz 5%
rezerwy na czynności pomocnicze;

2) materiałów – ilości/liczby wyszczególnionych
rodzajów materiałów, wyrobów lub prefabrykatów
niezbędnych do wykonania robót podstawowych
wyszczególnionych pozycji kosztorysowych, z
uwzględnieniem ubytków i odpadów w transporcie i
w procesie wbudowania;

3) pracy sprzętu – liczbę maszynogodzin pracy
wymienionych jednostek sprzętowych, niezbędnych
do wykonania robót podstawowych
wyszczególnionych pozycji kosztorysowych, z
uwzględnieniem przestojów wynikających z procesu
technologicznego.

2. Godzinowe stawki robocizny kosztorysowej
ustalone na podstawie analizy własnej obejmują
wszystkie składniki zaliczane do wynagrodzenia oraz
koszty pochodne naliczane od wynagrodzeń, a w
szczegółowości:

1) wynagrodzenie zasadnicze;

2) premie regulaminowe;

3) dodatkowe składniki wynagrodzenia (dodatki
za staż pracy, inne dodatki przysługujące zgodnie z
postanowieniami regulaminu pracy);

4) inne świadczenia związane z pracą
(wynagrodzenia za czas urlopu wypoczynkowego i
za czas innej usprawiedliwionej nieobecności w
pracy, zasiłki za czas niezdolności do pracy wskutek
choroby, odprawy emerytalne, nagrody
jubileuszowe);

5) obligatoryjne obciążenia płac;

6) odpisy na zakładowy fundusz świadczeń
socjalnych.

3. W cenach jednostkowych materiałów
ustalonych na podstawie analizy własnej nie
uwzględnia się podatku od towarów i usług.

4. W cenach jednostkowych maszynogodzin
pracy jednostek sprzętowych ustalonych na
podstawie analizy własnej nie uwzględnia się
podatku od towarów i usług.

5. W cenach jednostkowych uwzględnia się
kosztorysową cenę pracy jednostki sprzętowej lub
transportowej wraz z kosztami obsługi etatowej oraz
koszty jednorazowe, uwzględniające koszty
przewozu sprzętu lub środków transportu z bazy na
budowę i z powrotem, montaż i demontaż na miejscu
pracy albo przebrojenie..

§ 7. Kosztorys inwestorski obejmuje:

1) stronę tytułową zawierającą:

a) nazwę nadaną zamówieniu przez
zamawiającego,

b) lokalizację obiektu budowlanego lub robót
budowlanych,

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

Rozdział 3

Metody i podstawy obliczania planowanych kosztów robót budowlanych

§ 8. 1. Planowane koszty robót budowlanych oblicza się metodą wskaźnikową, jako sumę iloczynów wskaźnika cenowego i liczby jednostek odniesienia, według wzoru:

$$W_{RB} = \sum (W_{Ci} \times n_i)$$

w którym poszczególne symbole oznaczają:

W_{RB} – wartość planowanych kosztów robót budowlanych;

W_{Ci} – wskaźnik cenowy i-tego składnika kosztów;

n_i – liczbę jednostek odniesienia dla i-tego składnika kosztów.

2. Podstawę obliczenia planowanych kosztów robót budowlanych stanowią:

- 1) program funkcjonalno-użytkowy;
- 2) wskaźniki cenowe.

3. Składniki kosztów ustala się z uwzględnieniem

struktury systemu klasyfikacji Wspólnego Słownika Zamówień, stosując, w zależności od zakresu i rodzaju robót budowlanych objętych zamówieniem, odpowiednio grupy, klasy lub kategorie robót określonych we Wspólnym Słowniku Zamówień.

4. Jeżeli zamówienie na roboty budowlane obejmuje budowę w rozumieniu art. 3 pkt 6 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. –

Prawo budowlane (Dz. U. z 2021 r. poz. 2351), to składniki kosztów odpowiadają co najmniej grupom robót w rozumieniu

Wspólnego Słownika Zamówień i obejmują:

- 1) koszty robót przygotowania terenu;
- 2) koszty robót budowy obiektów podstawowych;
- 3) koszty robót instalacyjnych;
- 4) koszty robót wykończeniowych;
- 5) koszty robót związanych z zagospodarowaniem terenu i budową obiektów pomocniczych.

5. Wskaźnik cenowy danego składnika kosztów określa się na podstawie danych rynkowych lub w przypadku braku

takich danych – na podstawie powszechnie stosowanych katalogów i informatorów cenowych.

6. Liczbę jednostek odniesienia określa się na podstawie programu funkcjonalno-użytkowego.

§ 9. 1. W przypadku gdy brak jest odpowiednich wskaźników cenowych, o których mowa w § 8 ust. 2 pkt 2, koszty oblicza się w indywidualnym preliminarzu kosztów.

2. Przy sporządzaniu preliminarza kosztów dopuszcza się korzystanie z dostępnych aktualnych publikacji.

3. Dopuszcza się również sporządzenie preliminarza na podstawie analizy kosztów zrealizowanych zamówień bądź ich części oraz na podstawie analiz indywidualnych.

4. Źródła informacji przy indywidualnym zbieraniu danych stanowią:

- 1) zawarte umowy,
- 2) ceny pochodzące z aktualnych publikacji, informatorów, katalogów i ofert lub
- 3) dane prognostyczne w zakresie kształtowania się cen.

Rozdział 4

Metody i podstawy obliczania planowanych kosztów prac projektowych

§ 10. 1. Planowane koszty prac projektowych oblicza się jako iloczyn wskaźnika procentowego i planowanych kosztów robót budowlanych, według wzoru:

$$W_{PP} = W\% \times W_{RB}$$

w którym poszczególne symbole oznaczają:

W_{PP} – planowane koszty prac projektowych;

$W\%$ – wskaźnik procentowy;

W_{RB} – planowane koszty robót budowlanych.

2. Podstawę obliczenia planowanych kosztów prac projektowych stanowią:

- 1) program funkcjonalno-użytkowy;
- 2) planowane koszty robót budowlanych;
- 3) wskaźniki procentowe.

3. Wskaźnik procentowy przyjmuje się w wysokości i na warunkach określonych w załączniku do rozporządzenia.

4. Planowane koszty prac projektowych stanowią sumę kosztów prac projektowych ustalonych odrębnie dla poszczególnych obiektów.

5. Planowane koszty prac projektowych obliczone zgodnie z ust. 1–4 nie obejmują opracowania danych wyjściowych, a w szczególności:

- 1) uzyskania mapy do celów prawnych, opracowania mapy do celów projektowych;
- 2) opracowania dokumentacji geologiczno-inżynierskiej;
- 3) opracowania operatów ochrony środowiska;
- 4) inwentaryzacji obiektów, zagospodarowania terenu;
- 5) inwentaryzacji i waloryzacji zieleni.

6. Jeżeli zachodzi konieczność ustalenia udziału poszczególnych faz opracowań w łącznym koszcie prac projektowych lub ustalenia kosztu opracowań projektowych zleczanych odrębnie, stosuje się

następujące wartości procentowe, dostosowując udział procentowy do specyfiki inwestycji:

1) projekt koncepcyjny – 7–15% wartości prac projektowych,

2) projekt budowlany – 30–45% wartości prac projektowych,

3) projekt wykonawczy – 40–60% wartości prac projektowych

– przy czym suma wartości składowych prac projektowych liczona w procentach wynosi 100%.

7. Jeżeli opracowanie ma pomijać fazę projektu koncepcyjnego, wartość udziału procentowego faz następnych powiększa się tak, aby łączna ich wartość wynosiła 100%.

8. W przypadku gdy nie jest możliwe ustalenie wartości wskaźnika procentowego na podstawie załącznika do rozporządzenia, zamawiający ustala go na podstawie własnych danych lub informacji uzyskanych od właściwej izby samorządu zawodowego.

Rozdział 5

Przepis końcowy

§ 11. 1. Do postępowań o udzielenie zamówienia wszczętych i niezakończonych przed dniem 1 stycznia 2022 r. w zakresie ustalenia wartości zamówienia stosuje się przepisy dotychczasowe.

2. Zamawiający, w celu ustalenia wartości zamówienia w przypadku przygotowania lub przeprowadzenia postępowania o udzielenie zamówienia wszczętego po dniu 31 grudnia 2021 r., może korzystać odpowiednio z kosztorysu inwestorskiego albo planowanych kosztów prac projektowych oraz planowanych kosztów robót budowlanych określonych w programie funkcjonalno-użytkowym, sporządzonych przed dniem wejścia w życie rozporządzenia, w przypadku gdy od ich sporządzenia upłynęło nie więcej niż 6 miesięcy.

§ 12. Rozporządzenie wchodzi w życie z dniem 1 stycznia 2022 r

Minister Rozwoju i Technologii: *P. Nowak*