

Metoda sprawdzania kosztorysów inwestorskich:

Weryfikacja kosztorysu inwestorskiego opiera się na porównaniu sumy wartości istotnych pozycji pobranych z kosztorysu (X wpk) z sumą wartości tych samych pozycji kosztorysowych określonych na podstawie średnich cen jednostkowych pobranych z bazy cen (X wpr).

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

W przypadku gdy suma wybranych pozycji stanowi mniej niż 75% wartości kosztorysowej całości robót, należy stopniowo obniżyć wartość istotnych pojedynczych pozycji kosztorysowych, aż osiągnie się wymagany poziom minimum 75%. Natomiast, w przypadku, gdy suma wybranych pozycji znacznie przewyższa 75% wartości kosztorysowej całości robót, dopuszczalne jest zwiększenie wartości istotnych pojedynczych pozycji kosztorysowych (powyżej 2,5%), do osiągnięcia wymaganego poziomu minimum 75%. Ma to szczególne znaczenie przy małych inwestycjach budowlanych, dla których sprawdzenie istotnych pozycji o wartości co najmniej 2,5% wartości kosztorysowej może skutkować sprawdzeniem kosztorysu nawet w 90% wartości kosztorysowej, co w konsekwencji znacząco wydłuża czas weryfikacji kosztorysu inwestorskiego.

Zalecane jest przeprowadzenie w tabeli (załączanej jako tzw. ślad rewizyjny) porównanie sprawdzanych cen i sumy wartości sprawdzonych pozycji kosztorysowych.

Załącznik nr 9 do umowy U/R12/2305/ /23 z dnia

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

Wycena kosztorysu

Znak: sprawy:

Data weryfikacji (kwartałROK): Wartość istotnej pozycji kosztorysu

Wartość kosztorysowa (z kosztorysu):

(co najmniej 2,5% wartości kosztorysu):

Wk= 107 655,02 zł

wpr= 2 691,38 zł

Pozycje z kosztorysu	Ilość	Kosztorys		Cena rynkowa		Zawyżenie cen jedn. [%]
		cena jedn.	wartość	cena jedn.	wartość	
2	2124	417,43	9702,24	441,00	10243,34	-5,33%
3	13,92	491,15	9292,56	553,50	10566,32	-12,06%
5	4,76	1211,-1	57 66,31	1149,40	5471,14	5,39%
s	3,47	331,43	23 07,21	335,50	2341,69	-1,21%
9	4-171	95,12	-157,70	7,60	3391,90	22,53%
12	154,57	99,3 9	154-3,00	96,40	14900,55	3,62%
13	2,05	4062,39	3323,92	-153,50	3524,93	-2,30%
15	12,31	2255,59	2 '66,11	1330,4 3	231-',72	19,95%
		21 wpk [zł]	832 61-25	21 wpr [zł]	79093,59	5,27%,
Udział sumy ww. pozycji w całym kosztorysie:						77%
Zawyżenie kosztorysu:						5,27%)
Przykładowa tabela porównania sum wartości istotnych pozycji kosztorysowych wykazała, że w sprawozdaniu podlegało: 77% (Ewpk/Wk) i sum wartości kosztorysowej robót, co stanowi więcej niż wymagane 75 %.						
Przyjęta wartość istotnej pozycji kosztorysowej, jest zawyżona o ok.: 2 807,21 zł Zbadana suma wartości istotnych pozycji w stosunku do cen rynkowych, co oznacza iż analizowany i wartość kosztorysowa nie przewyższa 79 093,59 zł obliczonej na podstawie dostępnej bazy cen rynkowej.						
kosztorys należy' uznać za poprawny o więcej niż 10%) sumy referencyjnej (S wpr) = :e						
W tym przypadku przyjmujemy się.						

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

Jeżeli suma wartości istotnych pozycji kosztorysowych obiektu/robót ustalona na podstawie kosztorysów inwestorskich (£ wpk) będzie wyższa o więcej niż 10% od sumy wartości tych samych pozycji kosztorysowych określonych na podstawie średnich cen jednostkowych pobranych z bazy cen (£ wpr), to należy rozpocząć weryfikację cen jednostkowych ustalonych istotnych pozycji kosztorysowych (zawartych w ww. tabeli) pod kątem ich zawyżenia o więcej niż 10% w stosunku do ceny referencyjnej i każde takie zawyżenie będzie wymagało złożenia wyjaśnień od podmiotu ubiegającego się o przyznanie pomocy. Dla cen jednostkowych niemożliwych do określenia należy poprosić podmiot ubiegający się o przyznanie pomocy o przedstawienie kalkulacji szczegółowych tych cen.

Zasady sprawdzania przedmiaru w kosztorysie.

W każdym kosztorysie inwestorskim sprawdzane powinny być obliczenia przedmiarów robót dla pozycji

Załącznik nr 9 do umowy U/R12/2305/ /23 z dnia

kosztorysowych:

a) w przypadku, gdy wskaźnik ceny obiektu określony w oparciu o kosztorys nie jest wyższy o więcej niż 10% wskaźnika cen referencyjnych:

- których wartość jest większa od 4 % wartości kosztorysowej całego kosztorysu,
- określających cechy charakterystyczne obiektu i które mogą podlegać kontroli na miejscu podczas autoryzacji płatności {np. powierzchnia zabudowy w zakresie nieprzekraczającym 5%, czy wymiary zewnętrzne budynku (wysokość, długość lub szerokość) w zakresie nieprzekraczającym 2% lub ilość okien czy ilość drzwi w stosunku do określonej w dokumentacji projektowej},
- które mają wpływ na ustalenie wskaźnika ceny obiektu z kosztorysu (np. powierzchnia użytkowa, kubatura itp.), oraz

b) w pozostałych przypadkach

- które uznane zostały za pozycje istotne lub pozycji, których suma stanowi nie mniej niż 75% wartości kosztorysowej całości robót.

Pozostawienie śladu rewizyjnego ze sprawdzenia cen jednostkowych.

Należy obowiązkowo załączyć wydruki lub kserokopie cen jednostkowych dla wszystkich istotnych pozycji kosztorysu inwestorskiego. Wydruki te mogą być wykonane z bazy cen jednostkowych lub z bazy nakładów rzeczowych wykonywanych robót budowlanych, ze stron internetowych lub innych materiałów.

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

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

Braki formalne w dokumentacji projektowej:

W notatce należy zamieścić informacje o wszelkich brakach, niekompletnościach i niespójnościach stwierdzonych w dokumentacji projektowej (np. brak dokumentacji projektowej z naniesionymi wymiarami pozwalającymi na sprawdzenie przedmiaru robót, brak istotnych elementów projektu budowlanego, niespójność np. w wymiarach naniesionych w poszczególnych rysunkach, niekompletność - brak przekrojów, stron, opisów technicznych itp.).

Braki formalne w dokumentacji kosztorysowej:

W notatce należy zamieścić informacje o brakach stwierdzonych w dokumentacji kosztorysowej (np. w

Załącznik nr 9 do umowy U/R12/2305/ /23 z dnia

kosztorysie nie ujęto całego zakresu robót budowlanych wynikających z dokumentacji projektowej, przyjęto odmienne założenia kosztorysowe dla różnych części przedsięwzięcia itp.

Z przeprowadzonej weryfikacji kosztorysu inwestorskiego należy sporządzić **notatkę** zawierającą następujące elementy (poza wskazanymi powyżej):

1. Przedmiar robót został prawidłowo opracowany - TAK/NIE

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

2. Kalkulacja w kosztorysie jest zgodna rzeczowo z przedmiarem robót- TAK/NIE

Uwagi/komentarze (np. jednostki przedmiarowe w kosztorysie odpowiadają jednostkom przedmiarowym w przedmiarze; występujące pomyłki i błędy we wskazanych pozycjach kosztorysu; przedmiar robót nie jest zgodny z kosztorysem - poz. nr. ... przedmiaru nie odpowiadają odnośnym pozycjom w kosztorysie; nie wszystkie pozycje z przedmiaru są umieszczone w kosztorysie itp.).

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

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

4. Ceny jednostkowe obiektu/robót rynkowych nie są wyższe od określonych w dostępnych zbiorach cen jednostkowych lub uzasadnienie przyjętej ceny jest wystarczające - TAK/NIE

Uwagi/komentarze (np. wskazanie pozycji, w których ceny jednostkowe są wyższe o więcej niż 10% od średniej ceny referencyjnej, co wymaga przedstawienia uzasadnienia; podane w kosztorysie ceny jednostkowe mogą być rażąco zaniżone; ceny jednostkowe czynników produkcji do kalkulacji szczegółowej są zawyżone w pozycjach wyszczególnionych poniżej... ; porównanie wskaźnika ceny jednostkowej z kosztorysu do wskaźnika wskazuje, że kosztorys jest poprawny i zamieszczone w nim ceny jednostkowe są cenami rynkowymi; kalkulacja własna ceny jednostkowej wymaga uzasadnienia itp.).

5. Kosztorys zawiera poprawnie wyliczoną wartość kosztorysową - TAK/NIE

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