

Warszawa, 26 kwietnia 2018 r.

BCC PROPONUJE

dotyczy: projektu rozporządzenia ministra inwestycji i rozwoju w sprawie metody kalkulacji kosztów cyklu życia budynków oraz sposobu przedstawiania informacji o tych kosztach.

Celem projektu jest zapewnienie ujednolicenia i wiarygodności kalkulacji kosztów cyklu życia budynków. Pośrednim celem regulacji, wyrażonym w uzasadnieniu, który wskazywany był również w pracach nad nowelizacją Prawa zamówień publicznych, jest ograniczenie *kryterium ceny jako jedyne go miernika oceny ofert*. Alternatywą ma być możliwość oparcia się na kryterium kalkulacji kosztów cyklu życia budynku w wyborze najkorzystniejszej oferty.

Projektodawca wskazuje, iż celem projektu jest *opracowanie nieskomplikowanej metody, która zachęci zamawiających do szacowania kosztów cyklu życia budynków na podstawie przepisów rozporządzenia*.

W opinii BCC, projekt zasługuje co do zasady na pozytywną ocenę, ponieważ rzeczywiście może stanowić odpowiedni sposób realizacji wskazanych w uzasadnieniu celów. Wymaga jednak dopracowania w zakresie wskazanych w uwagach szczegółowych BCC elementów, m.in.:

- ✓ mając na uwadze postulat sformułowania nieskomplikowanej metody obliczania kosztów, BCC proponuje uproszczenie metody określonej projekcie,
- ✓ proponujemy również rozważenie możliwości zmiany projektu w zakresie definicji, metod i kryteriów określania kosztów oraz obowiązków określania części wymogów i warunków w Specyfikacji Istotnych Warunków Zamówienia (SIWZ).

Szczegółowe uwagi i propozycje BCC:

Projekt ma, w głównej mierze, techniczny charakter i określa matematyczne wzory stosowane do obliczeń poszczególnych istotnych zmiennych niezbędnych do obliczenia kosztów cyklu życia budynków, oraz wskazuje jednolity sposób zestawiania tych zmiennych w celu kalkulacji kosztów.

Projektodawca definiując metodę kalkulacji kosztów cyklu życia budynku w § 1 projektu posłużył się metodą sumowania kosztów nabycia, użytkowania i utrzymania budynku. Biorąc pod uwagę, że projekt posługuje się 30-letnim okresem życia budynku w odniesieniu do kalkulacji kosztów cyklu życia, należy stwierdzić, że w § 3 i § 5 projektu trafnie posłużono się tym samym terminem dla określenia kosztów użytkowania oraz kosztów utrzymania. Koszt nabycia trafnie został przy tym określony w § 2 projektu jako koszt jednorazowy, określany przez zamawiającego na podstawie ceny oferty.

W § 3 projektodawca określił matematyczną metodę obliczania kosztów użytkowania budynku stanowiących jeden z substratów kosztu cyklu życia budynku. Jakkolwiek prawidłowo przedstawiono zakładaną przez Projektodawcę metodę wzorem matematycznym, o tyle opis słowny wymaga dopracowania. W szczególności bowiem, określenie *„oblicza się jako sumę iloczynów ilości zużywanej rocznie przez budynek energii lub nośników energii oraz wody, cen jednostkowych energii lub nośnika energii oraz wody i okresu obliczeniowego”* nie wskazuje wystarczająco wyraźnie jakie wskaźniki są ze sobą sumowane. Ponadto zwrócić należy uwagę, że energia, nośniki energii oraz woda, nie są faktycznie zużywane przez budynek lecz przez jego użytkowników. Tym samym uzasadnione byłoby dodanie odpowiedniej definicji w projekcie na przykład o treści *„Ilekoć w Rozporządzeniu mowa o: zużywaniu przez budynek energii, nośników energii lub wody, rozumie się przez to zużywanie przez budynek, użytkowników budynku oraz inne podmioty korzystające z budynku energii, nośników energii lub wody”*. Mając na względzie taką definicję, bardziej trafnym i odpowiadającym matematycznemu wzorowi słownym opisem wzoru byłoby na przykład sformułowanie *„oblicza się jako iloczyn liczby 30, odpowiadającej 30-letniemu okresowi obliczeniowemu, i sumy iloczynów ilości zużywanej rocznie przez budynek energii i cen jednostkowych energii, nośników energii i cen jednostkowych nośników energii oraz wody i cen jednostkowych wody”*.

Z jednej strony, projektodawca trafnie wskazał w § 3 ust. 2 projektu, że zamawiający określi w specyfikacji istotnych warunków zamówienia minimalną charakterystykę energetyczną budynku, ze wskazaniem maksymalnej ilości energii końcowej lub nośników energii zużywanych przez budynek w ciągu roku, oraz maksymalne zużycie wody. Zastrzeżenie takie może być w praktyce istotnym ułatwieniem dla obliczania kosztów cyklu życia budynku. Z drugiej jednak strony, sztywne określenie w SIWZ maksymalnych wskaźników zużycia energii na potrzeby obliczeń może stanowić istotne utrudnienie i ograniczenie w możliwości przedstawiania ofert w toku postępowania o udzielenie zamówienia publicznego. Mając powyższe na uwadze, oraz uwzględniając fakt, że koszt cyklu życia budynku ma stanowić realne kryterium będące alternatywą dla kryterium najniższej ceny, uzasadniona wydaje się rezygnacja z zastrzeżenia zawartego w § 3 ust. 2 projektu poprzez jego wykreślenie.

W projekcie trafnie, w § 3 ust. 3 posłużono się techniką odesłania do przepisów wykonawczych wydanych do ustawy o charakterystyce energetycznej budynków w zakresie obliczania danych dotyczących minimalnej charakterystyki energetycznej budynku oraz wskazania maksymalnej ilości energii końcowej lub nośników energii zużywanych przez budynek w ciągu roku, oraz maksymalne zużycie wody. Aktualne pozostaje jednak powyższe zastrzeżenie, że w praktyce trudne i nieelastyczne może okazać się zobowiązanie zamawiającego do określania tych parametrów na etapie sporządzania SIWZ.

Krytycznie należy odnieść się do postulowanych w § 3 ust. 4 i 5 metod obliczania cen jednostkowych energii, jednostek energii i wody. W szczególności posłużenie się kryterium „*umów zawartych przez niego [zamawiającego – dop. BCC] z dostawcami energii lub nośników energii oraz wody, taryfikatorów ogłoszonych przez dostawców lub powszechnie dostępnych opracowań*” jest kryterium jednocześnie zbyt sztywnym, nie uwzględniającym możliwości negocjacyjnych i rynkowych potencjalnych wykonawców, zwłaszcza w przypadku względnie „dużych” inwestycji, a jednocześnie zbyt nieostrym, ponieważ nie odnosi się w żadnej mierze do daty zawarcia przez zamawiającego umów ani ich warunków, oraz nie precyzuje jakiego rodzaju „*powszechnie dostępnych opracowań*” dotyczy.”. Mając powyższe na uwadze, rekomendowana jest zmiana projektu poprzez umożliwienie chociażby „widelkowego” wskazania cen w oparciu o dostępne dla zamawiającego dane, oraz doprecyzowanie kryteriów ich ustalania.

W § 5 trafnie scharakteryzowano przy użyciu formuły matematycznej sposób obliczania kosztów utrzymania budynku, przyjmując przy tym trafną definicję tych kosztów, jako obejmujące koszty związane z eksploatacją budynku, w szczególności koszty remontów i bieżącej konserwacji, umożliwiające utrzymanie budynku w należytych stanie technicznym i estetycznym, obliczone jako suma jednostkowych kosztów utrzymania wyrobów w okresie obliczeniowym pomniejszonych o wartość gwarancji wykonawcy dla danego wyrobu.

Krytycznie należy ocenić jedynie tę ostatnią część definicji, ponieważ wydaje się, iż nie uwzględnia ona czasowego charakteru udzielanych gwarancji. Celem zapewnienia precyzji w definicji i obliczeniach, rekomendowane jest zastrzeżenie, że koszt utrzymania wyrobu w okresie obliczeniowym jest pomniejszany o wartość gwarancji wykonawcy tego wyrobu, ale w przypadku upływu okresu gwarancyjnego, wartość wskaźnika B_i – wartość gwarancji, wynosi 0. Faktycznie bowiem, bezcelowe byłoby uwzględnianie w obliczeniach gwarancji, z której nie można już korzystać.

Również krytycznie należy odnieść się do posłużenia się w § 5 projektu pojęcia „wyrobu”, które nie zostało zdefiniowane. W kontekście uzasadnienia, należy zwrócić uwagę, że w projekcie brakuje zastrzeżenia, że „wyrób” należy rozumieć szeroko. Posłużenie się niezdefiniowanym pojęciem „wyrobu” może przy tym budzić wątpliwości co do zakresu tego

pojęcia w porównaniu do pojęcia „wyrobu budowlanego” w rozumieniu ustawy z 6 kwietnia 2004 r. o wyrobach budowlanych. W uzasadnieniu wskazano przy tym wprost, że „wyrób” o którym mowa w projekcie ma być rozumiany szerzej. W związku z tym, rekomendowane jest zawarcie w projekcie definicji „wyrobu” w sposób jaki ma być on rozumiany na gruncie projektu. Przyjęcie obecnej regulacji skutkować będzie wątpliwościami i utrudnieniem w stosowaniu projektu, oraz potencjalną niejednorodnością rozstrzygnięć w takich samych sprawach.

Częściowo krytycznie należy odnieść się również do przewidzianych w § 5 ust. 4 – 6 projektu obowiązków określania „z góry” szczegółowych wymagań i warunków, które spełniać mają „wyroby” w Specyfikacji Istotnych Warunków Zamówienia. Takie ograniczenie skutkować będzie nadmiernym ograniczeniem możliwości przedstawiania ofert, a potencjalnie także niemożliwością sformułowania ofert jeśli zamawiający błędnie określi chociażby koszty wymiany jednostki wyrobu w sposób nieodpowiadający warunkom rynkowym. Zdaniem BCC, uzasadnione wydaje się w związku z tym uchylenie z projektu obowiązków określania tych wymagań i warunków w SIWZ, oraz dodanie regulacji dotyczącej obowiązków informacyjnych ubiegających się o udzielenie zamówienia w zakresie powyższych danych wraz z ofertą, oraz jasnych regulacji dotyczących oceny tych informacji przez zamawiającego.

Pozytywnie należy ocenić regulacje § 6 – § 9 projektu dotyczące obowiązku posługiwania się formularzem przy obliczaniu kosztów, nieuwzględniania w rachunku kosztów podatku od towarów i usług (VAT) oraz metody stosowania kalkulacji kosztów cyklu życia budynku w stosunku do całości oraz części robót, a także wejścia w życie projektu wraz z nowelizacją ustawy.

Kontakt:

dr Łukasz Bernatowicz

ekspert BCC ds. infrastruktury, prawa budowlanego i zamówień publicznych
członek Rady Dialogu Społecznego, członek Rady Zamówień Publicznych
tel. 502 066 619
e-mail: lukasz.bernatowicz@bcc.org.pl

Emil Muciński

rzecznik, Instytut Interwencji Gospodarczych BCC
tel. 602 571 395, 22 58 26 113
e-mail: emil.mucinski@bcc.org.pl; instytut@bcc.org.pl

Business Centre Club istnieje od 1991 roku. Jest prestiżowym Klubem przedsiębiorców i największą w kraju, ustawową organizacją indywidualnych pracodawców. Grupa BCC składa się z Klubu BCC, Związku Pracodawców BCC i Studenckiego Forum BCC. Członkowie BCC zatrudniają ponad 400 tys. pracowników, obroty firm sięgają 20 miliardów złotych. Wśród członków BCC znajdują się największe korporacje krajowe i zagraniczne. Członkami Klubu są także uczelnie wyższe, wydawnictwa, szpitale, prawnicy, dziennikarze, naukowcy, lekarze, wojskowi i studenci. BCC prowadzi działania w blisko 250 miastach i 23 łóżach regionalnych na terenie całej Polski. Koncentruje się na działaniach na rzecz rozwoju gospodarki i pomocy przedsiębiorcom. BCC jest członkiem Rady Dialogu Społecznego. Koordynatorem wszystkich działań BCC jest Marek Goliszewski. Kontakty prasowe: <http://www.bcc.org.pl/Eksperci.244.0.html>
Więcej: <http://www.bcc.org.pl> oraz: <http://www.facebook.com/pages/Business-Centre-Club/301754142096>