



Ośrodek Wdrożeń
Ekonomiczno-Organizacyjnych
Budownictwa „PROMOCJA” Sp. z o.o.



▪ **SEKOCENBUD®** ▪

ZESZYT **73/2013** (1473)

**BIULETYN
CEN REGIONALNYCH
W BUDOWNICTWIE
BCR**

IV KWARTAŁ 2013 R.

Wskazówki metodyczne	5
Regiony w systemie SEKOENBUD - mapa	8
I. Regionalne ceny czynników produkcji budowlanej	
1. Stawki robocizny kosztorysowej w województwach	14
2. Stawki robocizny kosztorysowej w wybranych miastach	20
3. Średnie regionalne wskaźniki narzutów kosztów zakupu - WKz	32
4. Średnie regionalne wskaźniki narzutów kosztów pośrednich - WKp	32
5. Średnie regionalne wskaźniki narzutów zysku - WZ.....	32
6. Regionalne ceny materiałów budowlanych	34
7. Regionalne ceny materiałów instalacyjnych	48
8. Regionalne ceny materiałów elektrycznych	54
9. Regionalne ceny najmu lub pracy sprzętu budowlanego	58
II. Regionalne rynkowe ceny jednostkowe robót	
1. Rynkowe ceny robót ziemnych i nawierzchniowych.....	60
2. Rynkowe ceny robót ogólnobudowlanych	68
3. Rynkowe ceny robót instalacji elektrycznych	78
4. Rynkowe ceny robót instalacji sanitarnych.....	84
5. Rynkowe ceny robót inżynierskich.....	90
III. Regionalne kalkulowane ceny jednostkowe robót	
1. Kalkulowane ceny robót ziemnych i nawierzchniowych.....	92
2. Kalkulowane ceny robót ogólnobudowlanych	98
3. Kalkulowane ceny robót instalacji elektrycznych	108
4. Kalkulowane ceny robót instalacji sanitarnych.....	112
IV. Regionalne ceny jednostkowe obiektów budowlanych i ich części	
1. Budynek mieszkalno-usługowy wielorodzinny - obiekt 1110 (1122-201)	120
2. Budynek mieszkalny wielorodzinny V-kondygnacyjny - obiekt 1121 (1122-301)	126
3. Apartamentowiec V/X-kondygnacyjny - obiekt 1135 P (1122-403)	132
4. Dom jednorodzinny wolno stojący – częściowo podpiwniczony - obiekt 1154 (1110-102).....	140
5. Dom jednorodzinny wolno stojący – bez podpiwniczenia - obiekt 1155 (1110-103)	146
6. Szkoła podstawowa z przedszkolem - obiekt 1342 (1263-103)	152
7. Kino wielosalone - obiekt 1441 (1261-101)	160
8. Przychodnia rejonowa o powierzchni 945 m ² - obiekt 1532 (1264-302)	168
9. Hala sportowo-widowiskowa z lodowiskiem (p.u. 5 561 m ²) - obiekt 1615 (1265-301).....	174

10. Dom letni z bali drewnianych - obiekt 1692 (1110-123)	182
11. Budynek administracyjno-biurowy - obiekt 1751 (1220-101)	188
12. Ubojnia drobiu - obiekt 2111 (1251-301).....	194
13. Budynek magazynowy - obiekt 2311 (1252-601)	200
14. Hala składowa – z częścią biurowo-administracyjną - obiekt 2411 (1252-602)	206
15. Tuczarnia trzody chlewnej - obiekt 2538 (1271-201)	214
16. Stodoła dwuklepkowa o dwóch sąsiękach składowych – z zadaszaniem i magazynem na zboże - obiekt 2552 (1271-602)	220
17. Szklarnia do upraw gruntowych - obiekt 2561 (1271-701)	224
18. Szopogaraż dla maszyn rolniczych - obiekt 2571 (1271-501)	228
19. Pawilon handlowy o powierzchni 173 m ² - obiekt 2721 (1230-201).....	232
20. Supermarket o powierzchni 2 392 m ² - obiekt 2723 (1230-101)	238
21. Ulica (droga) miejska wojewódzka klasy „G” (IV) – jednojezdniowa z zatokami - obiekt 5321 (2112-111)	244
22. Ulica (droga) miejska powiatowa klasy „G” (IV) – z jednostronnym chodnikiem - obiekt 5325 (2112-112)	250
23. Ulica (droga) gminna (osiedlowa) klasy „L” (IV) – na obszarze miejskim - obiekt 5331 (2112-311).....	256
24. Chodnik (ciąg) pieszo-rowerowy klasy „D” (VIII) – na obszarze miejskim - obiekt 5335 (2112-613)	262
25. Wiadukt drogowy żelbetowy jednojezdniowy - obiekt 5410 (2141-331).....	266
26. Most jednojezdniowy na drodze klasy „G” (IV) z prefabrykowanych belek strunobetonowych - obiekt 5421 (2141-132).....	270
27. Przepust ramowy żelbetowy - obiekt 5465 (2111-911)	276
28. Zewnętrzna sieć ciepłownicza 2 x \varnothing 150 mm – wysokoparametrowa, 2-przewodowa 150/80°C - obiekt 5556 (2222-321)	280
29. Przyłącze obiektu do sieci wodociągowej z rur PVC \varnothing 63 mm - obiekt 5560 (2222-521).....	282
30. Zewnętrzna sieć wodociągowa z rur żeliwnych \varnothing 300 mm - obiekt 5565 (2222-131).....	284
31. Zewnętrzna sieć wodociągowa z rur PE-HD \varnothing 160 mm - obiekt 5566 C (2222-123).....	286
32. Zewnętrzna sieć kanalizacyjna z przyłączami – z rur PVC od \varnothing 110 mm do \varnothing 315 mm - obiekt 5575 B (2223-111).....	288
33. Linia rozdzielcza napowietrzna niez izolowana nn 0,4 kV z lampami oświetleniowymi - obiekt 7157 A (2224-112).....	292
34. Linia kablowa SN 15 kV - obiekt 7211 (2214-221)	294
35. Linia kablowa rozdzielcza nn - obiekt 7223 (2224-121)	296
36. Linia kablowa zasilająco-sygnalizacyjna - obiekt 7251 (2224-122).....	298
37. Telekomunikacyjna linia kablowa światłowodowa - obiekt 7791 (2213-211).....	300
38. Ogrodzenie stalowe ze słupami z cegły klinkierowej - obiekt 9831	302

Niniejszy zeszyt obejmuje, w **poziomie cen IV kwartał 2013 r.**, średnie regionalne:

- ceny wybranych, powszechnie stosowanych materiałów budowlanych, instalacyjnych i elektrycznych,
- ceny najmu lub pracy najczęściej stosowanych jednostek sprzętowych,
- stawki robocizny kosztorysowej oraz narzuty kosztów zakupu, kosztów pośrednich i zysku dla podstawowych rodzajów robót,
- ceny jednostkowe wybranych najczęściej wykonywanych robót,
- ceny jednostkowe wybranych obiektów, ich stanów, elementów scalonych i asortymentów zagregowanych.

Układ regionów odpowiada obowiązującemu obecnie administracyjnemu podziałowi kraju. Poszczególne regiony oznaczone zostały symbolami przedstawionymi na mapie (str. 8). Ze względu na bardzo wysoki udział aglomeracji warszawskiej w strukturze krajowej produkcji budowlanej jak również ze względu na stopień zróżnicowania cen w województwie mazowieckim podajemy w niniejszym wydawnictwie odrębne dane dotyczące tej aglomeracji oraz pozostałej części województwa mazowieckiego.

W tym wydawnictwie zaprezentowany został bardzo duży zakres informacji o regionalnych stawkach robocizny kosztorysowej mający na celu dostarczenie uczestnikom procesów inwestycyjnych informacji o poziomie oraz stopniu zróżnicowania stawek robocizny kosztorysowej w stolicach województw oraz w pozostałych miejscowościach tych województw, a także w wybranych miastach Polski.

Przy korzystaniu z cen zawartych w niniejszym wydawnictwie prosimy uwzględnić następujące wyjaśnienia:

- 1) **Średnie regionalne ceny i stawki oraz wskaźniki narzutów WKz, WKp i WZ opublikowane w rozdziale I** wynikają z badań ankietowych prowadzonych na terenach regionów oznaczonych na mapie. Dla celów publikacji: ceny, stawki i narzuty zostały uśrednione metodami statystycznymi.
- 2) Stawki robocizny kosztorysowej w szerokim zakresie opublikowane zostały w **punktach 1 i 2 rozdziału I**. W **punkcie 1** zatytułowanym **Stawki robocizny kosztorysowej w województwach** zaprezentowane zostały minimalne, maksymalne i średnie stawki robocizny kosztorysowej dla:
 - stolic poszczególnych województw,
 - pozostałych miejscowości w tych województwach,
 - województw ogółem.

Natomiast w **punkcie 2** zatytułowanym **Stawki robocizny kosztorysowej w wybranych miastach** zaprezentowane zostały minimalne, maksymalne oraz najczęściej występujące stawki robocizny kosztorysowej w ok. 70 wybranych miastach Polski.

Stawki robocizny kosztorysowej najczęściej występujące pochodzą z podpisanych między stronami i już realizowanych umów na roboty budowlane. Są to stawki jakie w danym okresie zaistniały w największej ilości wycen kosztorysowych, w konkretnych miastach każdego regionu. Stawka najczęściej występująca jest zatem stawką realną - realnie występującą w kosztorysach.

- 3) Stawki robocizny kosztorysowej opublikowane w **rozdziale I pkt. 1 i 2** podane są w zł/roboczogodzinę dla następujących rodzajów robót:
 - roboty ogólnobudowlane-inwestycyjne,
 - roboty ogólnobudowlane-remontowe,
 - roboty instalacji sanitarnych,
 - roboty instalacji elektrycznych,
 - roboty inżynieryjne,
 - roboty wykończeniowe o wysokim standardzie.

- 4) Publikowane w **rozdziale I punkt 1 i 2 stawki robocizny kosztorysowej netto** obejmują wszystkie składniki kalkulacyjne określone w „Polskich standardach kosztorysowania robót budowlanych”, a mianowicie:
- płace zasadnicze,
 - premie regulaminowe,
 - płace dodatkowe (dodatki stażowe, inne dodatki regulaminowe),
 - płace uzupełniające (wynagrodzenie za urlopy, zasiłki chorobowe, odprawy emerytalne, nagrody jubileuszowe),
 - obligatoryjne obciążenia płac (ZUS),
 - odpisy na zakładowy fundusz świadczeń socjalnych.
- 5) **Stawki robocizny kosztorysowej brutto** obejmują natomiast stawki robocizny netto wraz z:
- regionalnymi narzutami kosztów pośrednich,
 - regionalnymi narzutami zysku.
- Stawki robocizny brutto są regionalnymi stawkami rynkowymi wynikającymi z badań ankietowych a nie z przeliczeń kalkulacyjnych.

W praktyce są to więc rynkowe ceny usług budowlanych wyrażone w zł/roboczogodzinę. Przez uczestników procesów inwestycyjnych mogą być stosowane do:

- negocjowania cen, ustalania wynagrodzeń i rozliczeń finansowych z tytułu wykonania usług, tj. robót budowlanych bez wartości materiałów,
 - rozliczeń pomiędzy generalnym wykonawcą i podwykonawcami,
 - porównania ofert.
- 6) Publikowane w **rozdziale I punkty 3, 4 i 5** wskaźniki narzutów określone są w procentach umożliwiając obliczenie składników ceny od następujących podstaw:
- koszty zakupu; od wartości materiałów - (M),
 - koszty pośrednie; od łącznej wartości robocizny i sprzętu - (R+S),
 - zysk; od łącznej wartości robocizny, sprzętu i kosztów pośrednich - (R+S+Kp).
- 7) Opublikowane w **rozdziale I pkt 9:**
- ceny pracy sprzętu budowlanego odnoszą się do sprzętu ciężkiego i średniego wymagającego obsługi etatowej, który oznaczony został przez umieszczenie ilości obsługi etatowej (w nawiasach przy nazwach sprzętu) oraz do sprzętu lekkiego, który nie wymaga obsługi etatowej.
- Regionalne ceny pracy sprzętu opublikowane w **rozdziale I** uwzględniają m.in.:
- koszty zużycia paliwa w odniesieniu do sprzętu o napędzie spalinowym,
 - **koszty jednorazowe sprzętu** ciężkiego i średniego, środków transportu technologicznego oraz sprzętu lekkiego i pomocniczego nie posiadającego obsługi etatowej.
- Nie uwzględniają natomiast:
- kosztów zużycia energii elektrycznej.
- Pod pojęciem kosztów jednorazowych rozumie się:
- koszty przejazdu lub przewozu sprzętu lub środków transportu technologicznego z bazy na budowę i z powrotem,
 - koszty pierwszego montażu i demontażu po zakończeniu jego użytkowania lub po zakończeniu budowy oraz przebrojeniu sprzętu na placu budowy.
- 8) Opublikowane w **rozdziale I** (jak również podlegające badaniom i nie publikowane) ceny regionalne czynników produkcji stanowią podstawę do:

- obliczenia regionalnych kalkulowanych cen jednostkowych robót wyszczególnionych w **rozdziale III**,
 - obliczenia regionalnych cen jednostkowych obiektów wymienionych w **rozdziale IV**.
- Opublikowane w **rozdziale I pkt 6, 7 i 8** ceny materiałów budowlanych, instalacyjnych i elektrycznych są cenami nabycia (zawierają koszty zakupu).
- 9) **W rozdziale II opublikowane zostały średnie rynkowe ceny robót**, które są wynikiem badań ankietowych na rynkach regionalnych, bez wnikania w strukturę tych cen. Ceny te zawierają wszystkie składniki uwzględnione przez wykonawców robót, w tym również wartość materiałów. Jeżeli publikowana cena dotyczy usługi, wówczas w opisie roboty jest wyraźnie zaznaczone, że cena nie zawiera wartości materiałów.
 - 10) **W rozdziale III opublikowane zostały ceny robót kalkulowane** na podstawie rynkowych stawek i cen czynników produkcji. Ceny te zawierają generalnie wszystkie składniki kalkulacyjne tj.: robociznę (R), materiały z kosztami zakupu (M+Kz), koszty pracy sprzętu (S), koszty pośrednie (Kp) i zysk kalkulacyjny (Z). Jeżeli publikowana cena dotyczy usługi, to w opisie roboty jest wyraźnie zaznaczone, że cena nie zawiera wartości materiałów (M), co w konsekwencji oznacza, że pozycja ta nie zawiera również kosztów zakupu materiałów (Kz).
 - 11) **W rozdziale IV opublikowane zostały regionalne ceny jednostkowe wybranych obiektów** budowlanych i ich części (stanów, elementów, asortymentów zagregowanych). Znajdują się tu również regionalne ceny obiektów budownictwa drogowego i mostowego oparte na klasyfikacji stosowanej przez Generalną Dyрекcję Dróg Krajowych i Autostrad (GDDKiA) i dostosowane do podziałów przyjętych w ogólnych specyfikacjach technicznych wykonania i odbioru robót budowlanych (OST).

Dla tych obiektów publikowane są ceny wg dwóch klasyfikacji tj.:

- wg dotychczas stosowanej klasyfikacji Głównego Urzędu Statystycznego,
- wg klasyfikacji GDDKiA.

W zestawieniach cen regionalnych obiektów budownictwa drogowego i mostowego prezentowanych wg klasyfikacji GDDKiA ujęte zostały ceny robót i elementów konstrukcyjnych dotyczące wyłącznie tych obiektów. Nie obejmują one robót przygotowawczych o charakterze ogólnym, co jest przyczyną niezgodności z cenami zawartymi w zestawieniach opracowanych na podstawie klasyfikacji GUS.

Regionalne ceny obiektów kubaturowych zaprezentowane w rozdziale IV niniejszego wydawnictwa opracowane zostały na podstawie wprowadzonej od III kw. 2012 r. nowej klasyfikacji i podziału obiektów na części i elementy wg systemu SEKOCENBUD. Klasyfikacja ta uwzględnia aktualne potrzeby uczestników procesów inwestycyjnych. Wartość robót i obiektów kubaturowych wg nowej klasyfikacji obejmuje wartość urządzeń i wyposażenia trwale z nimi związanego.

Od III kwartału br. został zmieniony sposób prezentacji cen obiektów inżynierskich. Grupy robót (elementy scalone) są prezentowane ponad elementami rozliczeniowymi czyli odwrotnie niż w poprzednich wydaniach. W ten sposób nastąpiło ujednoczenie prezentacji obiektów inżynierskich (BCO cz. II) z obiektami kubaturowymi (BCO cz. I). Przyjęty sposób prezentacji jest czytelniejszy i lepiej odwzorowuje układ kodowania klasyfikacji.

Dla każdego obiektu podany jest numer oraz nazwa (wg BCO), a także jego ogólna charakterystyka. Jeżeli istnieje potrzeba poznania bardziej szczegółowej charakterystyki technicznej obiektu i jego elementów oraz parametrów użytkowych, należy skorzystać z „Biuletynu cen obiektów budowlanych BCO - część I - obiekty kubaturowe” (zeszyt 69/2013) lub „Biuletynu cen obiektów budowlanych BCO - część II - obiekty inżynierskie” (zeszyt 70/2013), w których pod analogicznym numerem przedstawiona jest szczegółowa charakterystyka danego obiektu.

Natomiast informacje dotyczące szczegółowych podziałów klasyfikacyjnych wszystkich obiektów, których ceny są przedmiotem niniejszej publikacji, w tym również obiektów drogowych i mostowych, zawarte są w załączniku do biuletynu BCO cz. I i II (z I kwartału br.) pt. „Klasyfikacja obiektów. Podział budynków i budowli inżynierskich”. Załącznik ten znaleźć można na naszej stronie internetowej www.sekocenbud.pl oraz w portalu cenowym www.esekocenbud.pl.

Istotne zróżnicowanie cen jednostkowych dla podobnych elementów scalonych a także asortymentów zagregowanych robót budowlanych w poszczególnych obiektach wynika z faktu, że zostały te roboty zrealizowane w różnych warunkach, technologiach lub przy zastosowaniu różnych materiałów.

12) Wszystkie opublikowane w niniejszym zeszycie ceny nie zawierają podatku VAT.

Są to więc ceny netto w rozumieniu ustawy z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług (Dz. U. z 2011 r. Nr 177, poz. 1054 z późniejszymi zmianami).

REGIONY W SYSTEMIE SEKOCENBUD I ICH SYMBOLE

