



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



▪ **SEKOCENBUD®** ▪

ZESZYT **36/2015** (1584)

BIULETYN
CEN REGIONALNYCH
W BUDOWNICTWIE
BCR

II KWARTAŁ 2015 R.

REDAKTOR NACZELNA WYDAWNICTW SEKOCENBUD
Mariola Gala-de Vacqueret

REDAKTOR PROWADZĄCA ZESZYT
Małgorzata Płaneta

ZESPÓŁ AUTORSKI

**Mariola Gala-de Vacqueret, Andrzej Górniecki, Jadwiga Kaczmarska,
Paweł Kaczmarski, Małgorzata Płaneta, Wiesława Sikorska-Ożgo,
Andrzej Wypych**



© Copyright by
Ośrodek Wdrożeń Ekonomiczno-Organizacyjnych Budownictwa
„PROMOCJA” Sp. z o.o., Warszawa 2015.

- WSZELKIE PRAWA ZASTRZEŻONE -

Kopiowanie i reprodukcja zarówno całości jak i fragmentów niniejszej publikacji jest niedozwolone

ISSN 1231-2517

Druk: Poligrafia GREG Grzegorz Sitek
05-400 Otwock, ul. A. Sołtana 7

Wskazówki metodyczne	5
Regiony w systemie SEKOCENBUD - mapa	8
I. Regionalne ceny czynników produkcji budowlanej	
1. Regionalne stawki robocizny kosztorysowej oraz wskaźniki narzutów: kosztów zakupu WKz, kosztów pośrednich WKp i zysku Z w województwach:	13
1.1. Województwo dolnośląskie	13
1.2. Województwo kujawsko-pomorskie	16
1.3. Województwo lubelskie	18
1.4. Województwo lubuskie	20
1.5. Województwo łódzkie	22
1.6. Województwo małopolskie	24
1.7. Województwo mazowieckie oraz Warszawa	26
1.8. Województwo opolskie	29
1.9. Województwo podkarpackie	31
1.10. Województwo podlaskie	34
1.11. Województwo pomorskie	36
1.12. Województwo świętokrzyskie	38
1.13. Województwo śląskie	40
1.14. Województwo warmińsko-mazurskie	42
1.15. Województwo wielkopolskie	44
1.16. Województwo zachodnio-pomorskie	46
2. Regionalne ceny materiałów budowlanych	48
3. Regionalne ceny materiałów instalacyjnych	62
4. Regionalne ceny materiałów elektrycznych	66
5. Regionalne ceny najmu lub pracy sprzętu budowlanego	70
II. Regionalne rynkowe ceny jednostkowe robót	
1. Rynkowe ceny robót ziemnych i nawierzchniowych	72
2. Rynkowe ceny robót ogólnobudowlanych	80
3. Rynkowe ceny robót instalacji elektrycznych	90
4. Rynkowe ceny robót instalacji sanitarnych	96
5. Rynkowe ceny robót inżynierskich	102
III. Regionalne kalkulowane ceny jednostkowe robót	
1. Kalkulowane ceny robót ziemnych i nawierzchniowych	104
2. Kalkulowane ceny robót ogólnobudowlanych	110
3. Kalkulowane ceny robót instalacji elektrycznych	120
4. Kalkulowane ceny robót instalacji sanitarnych	124
IV. Regionalne ceny jednostkowe obiektów budowlanych i ich części	
OBIEKTY KUBATUROWE	
1. Dom jednorodzinny wolno stojący – <i>bez podpiwniczenia</i> - obiekt 1110-103 (1155)	132
2. Dom jednorodzinny wolno stojący energooszczędny „GARDA” – <i>bez podpiwniczenia</i> - obiekt 1110-131 (1173)	136
3. Dom jednorodzinny wolno stojący „Dom letni” – <i>bez podpiwniczenia o konstrukcji z bali drewnianych</i> - obiekt 1110-182 (1692)	140

4. Budynek mieszkalny wielorodzinny – 5-kondygnacyjny, 2-segmentowy z łącznikiem i garażem podziemnym (wersja w stanie deweloperskim) - obiekt 1122-302 (1123 D)	144
5. Budynek mieszkalny wielorodzinny – 5-kondygnacyjny, 2-segmentowy z łącznikiem i garażem podziemnym (wersja z pełnym wykończeniem) - obiekt 1122-303 (1123 P)	148
6. Budynek mieszkalny wielorodzinny „Apartamentowiec” – 5/10-kondygnacyjny z 2-kondygnacyjnym garażem podziemnym (wersja z pełnym wykończeniem) - obiekt 1122-403 (1135 P)	152
7. Pensjonat z salą bankietową – częściowo podpiwniczony - obiekt 1211-301 (1291)	156
8. Budynek administracyjno-biurowy 6-kondygnacyjny – podpiwniczony - obiekt 1220-101 (1751)	160
9. Supermarket parterowy – bez podpiwniczenia - obiekt 1230-101 (2723)	164
10. Hala targowa 2-kondygnacyjna – częściowo podpiwniczona - obiekt 1230-103 (2741)	168
11. Budynek ubojni drobiu – o konstrukcji stalowej - obiekt 1251-301 (2111)	172
12. Hala magazynowa z częścią biurowo-administracyjną – o konstrukcji żelbetowo-murowanej - obiekt 1252-602 (2411)	176
13. Szkoła podstawowa z przedszkolem – dla 240 + 40 dzieci - obiekt 1263-103 (1342)	180
14. Przychodnia rejonowa – 2-kondygnacyjna + piwnice - obiekt 1264-302 (1532)	184
15. Hala widowiskowo-sportowa z lodowiskiem - obiekt 1265-301 (1615)	188
16. Tuczarnia trzody chlewnej – z wydzielonymi kojcami dla 320 szt. zwierząt - obiekt 1271-201 (2538)	192
17. Szopogaraż dla maszyn rolniczych - obiekt 1271-501 (2571)	196
18. Stodoła dwuklepkowa – o dwóch sąsiadkach składowych i wydzielonym magazynem na zboże - obiekt 1271-602 (2552)	198
19. Szklarnia do upraw gruntowych – o szkieletie stalowym - obiekt 1271-701 (2561)	200

OBIEKTY INŻYNIERYJNE

20. Przepust ramowy żelbetowy - obiekt 2111-911 (5465)	202
21. Droga (ulica) miejska wojewódzka klasy „G” (IV) – jednojezdniowa z zatokami - obiekt 2112-111 (5321)	206
22. Droga (ulica) miejska powiatowa klasy „G” (IV) – z jednostronnym chodnikiem - obiekt 2112-112 (5325)	210
23. Droga (ulica) gminna (osiedlowa) klasy „L” (IV) – na obszarze miejskim - obiekt 2112-311 (5331)	214
24. Chodnik (ciąg) pieszo-rowerowy klasy „D” (VIII) – na obszarze miejskim - obiekt 2112-531 (5335)	218
25. Most na drodze klasy „G” (IV) jednojezdniowy – z prefabrykowanych belek strunobetonowych, jednoprzęsłowy - obiekt 2141-132 (5421)	222
26. Wiadukt na drodze klasy „G” (IV) – jednojezdniowy, żelbetowy, wieloprzęsłowy - obiekt 2141-331 (5410)	228
27. Telekomunikacyjna linia kablowa światłowodowa - obiekt 2213-211 (7791)	232
28. Linia kablowa SN 15 kV - obiekt 2214-221 (7211)	234
29. Zewnętrzna sieć wodociągowa – z rur PE-HD $\varnothing$ 160 mm - obiekt 2222-123 (5566 C)	236
30. Zewnętrzna sieć wodociągowa – z rur żeliwnych $\varnothing$ 300 mm - obiekt 2222-131 (5565)	236
31. Zewnętrzna sieć ciepłownicza 2 x $\varnothing$ 150 mm – wysokoparametrowa, 2-przewodowa 150/80°C - obiekt 2222-321 (5556)	238
32. Przyłącze obiektu do sieci wodociągowej – z rur PVC $\varnothing$ 63 mm - obiekt 2222-521 (5560)	238
33. Zewnętrzna sieć kanalizacyjna z przyłączami – z rur PVC od $\varnothing$ 110 mm do $\varnothing$ 315 mm - obiekt 2223-111 (5575 B)	240
34. Linia rozdzielcza napowietrzna niez izolowana nn 0,4 kV – z lampami oświetleniowymi - obiekt 2224-112 (7157 A)	242
35. Linia kablowa rozdzielcza nn - obiekt 2224-121 (7223)	242
36. Linia kablowa zasilająco-sygnalizacyjna - obiekt 2224-122 (7251)	244
37. Ogrodzenie stalowe ze słupami z cegły klinkierowej - obiekt 9831	246

V. Zróżnicowanie regionalne dla cen robót i obiektów

248

Niniejszy zeszyt obejmuje, **w poziomie cen II kwartał 2015 r.**, średnie regionalne:

- ceny wybranych, stosowanych w robotach podstawowych 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 rynkowych i kalkulowanych,
- ceny jednostkowe wybranych, typowych obiektów, ich stanów i elementów scalonych.

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 (w kolumnie Warszawa) 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. **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. Średnie ceny, stawki i narzuty wyliczono przy zastosowaniu metod statystycznych.
2. Stawki i narzuty w szerokim zakresie opublikowane zostały w **punkcie 1 rozdziału I, w układzie regionalnym. Kompleksowy zakres danych (wszystkie rodzaje stawek i narzutów) zaprezentowany został dla każdego regionu oddzielnie** i zawiera następujące informacje oraz założenia:
 - 2.1. **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.
 - 2.2. **Stawki robocizny kosztorysowej w wybranych miastach województwa** 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.
 - 2.3. Stawki robocizny kosztorysowej podane są w zł/roboczogodzinę dla następujących rodzajów robót:
 - roboty ogólnobudowlane-inwestycyjne,
 - roboty ogólnobudowlane-remontowe,
 - roboty instalacji sanitarnych,
 - roboty instalacji elektrycznych,
 - roboty inżynierskie,
 - roboty wykończeniowe o wysokim standardzie.

2.4. Publikowane **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.

2.5. **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.

2.6. Publikowane w **rozdziale I pkt 1 wskaźniki narzutów** określone są w procentach umożliwiających obliczenie składników ceny od następujących podstaw i wg formuł:

- koszty zakupu; od wartości materiałów - (M)
$$W_{Kz} = \frac{100 \times Kz}{M}$$
- koszty pośrednie; od łącznej wartości robocizny i sprzętu - (R+S)
$$W_{Kp} = \frac{100 \times Kp}{R + S}$$
- zysk; od łącznej wartości robocizny, sprzętu i kosztów pośrednich - (R+S+Kp)
$$W_z = \frac{100 \times Z}{R + S + Kp}$$

3. Opublikowane w **rozdziale I pkt 5:**

- 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.

4. Opublikowane w **rozdziale I** (jak również nie publikowane a podlegające badaniom) 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 2, 3 i 4** ceny materiałów budowlanych, instalacyjnych i elektrycznych są cenami nabycia (zawierają koszty zakupu).

5. **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.

6. **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).

Ceny jednostkowe robót kalkulowanych po raz kolejny ukazują się w nowym układzie klasyfikacyjnym, który wprowadzono w IV kw. 2014 r. w Biuletynach cen robót. Układ ten został opracowany według rodzajów robót oraz grup robót na podstawie kodów CPV. W nowym układzie klasyfikacyjnym zachowane zostało powiązanie każdej roboty z odpowiednimi kodami bazy normatywnej, na podstawie której skalkulowano poszczególne ceny jednostkowe. Więcej na ten temat na stronie www.sekocenbud.pl.

7. **W rozdziale IV opublikowane zostały regionalne ceny jednostkowe wybranych obiektów** budowlanych i ich części (stanów, elementów). 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 klasyfikacji GUS-KOB,
- 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-KOB.

Dla każdego obiektu podany jest numer oraz nazwa (wg BCO), a także jego ogólna charakterystyka. **Systematyka obiektów zgodna jest z klasyfikacją PKOB. Przy każdym obiekcie zamieszczono podwójny kod klasyfikacyjny. W pierwszym (górnym) wierszu podano kod obiektu wg Polskiej Klasyfikacji Obiektów Budowlanych PKOB z 1999 r. (wraz ze zmianami z 2002 r.). Pierwsze 4 cyfry to symbol „klasy” wg PKOB. Kolejne cyfry po myślniku zostały dodane przez zespół Ekspertów SEKOCENBUD, dla zapewnienia każdemu obiektowi jednoznacznego kodu (symbolu). W drugim (dolnym) wierszu podano kod obiektu utworzony na podstawie Klasyfikacji Obiektów Budowlanych (GUS-KOB) z 1989 r. która do IV kw. 2014 r. była wykorzystywana w wydawnictwach SEKOCENBUD.**

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 32/2015) lub „Biuletynu cen obiektów budowlanych

BCO - część II - obiekty inżynieryjne" (zeszyt 33/2015), 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 pt. „Klasyfikacja obiektów. Podział budynków i budowli inżynieryjnych”. 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 robót budowlanych w poszczególnych obiektach wynika z faktu, że zostały te roboty zrealizowane w różnych warunkach, technologiach lub przy zastosowaniu różnych materiałów.

8. **W rozdziale V opublikowane zostały wskaźniki regionalne dla budownictwa**, umożliwiające prze-
liczenia kosztów robót i obiektów z cen średnich krajowych na ceny średnie w poszczególnych regionach,
dla których sporządzana jest wycena.

9. **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

