



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



▪ **SEKOCENBUD®** ▪

ZESZYT **73/2020** (1991)

BIULETYN

CEN REGIONALNYCH

W BUDOWNICTWIE

BCR

IV KWARTAŁ 2020 R.

Wskazówki metodyczne	5
-----------------------------------	----------

Regiony w systemie SEKOCENBUD i ich symbole	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 regionach:	13
1.1. Region dolnośląski	13
1.2. Region kujawsko-pomorski	16
1.3. Region lubelski	18
1.4. Region lubuski	20
1.5. Region łódzki	22
1.6. Region małopolski	24
1.7. Region mazowiecki oraz Warszawa	26
1.8. Region opolski	29
1.9. Region podkarpacki	31
1.10. Region podlaski	34
1.11. Region pomorski	36
1.12. Region świętokrzyski	38
1.13. Region śląski	40
1.14. Region warmińsko-mazurski	42
1.15. Region wielkopolski	44
1.16. Region zachodniopomorski	46
2. Regionalne ceny materiałów budowlanych	48
3. Regionalne ceny materiałów instalacyjnych	62
4. Regionalne ceny materiałów elektrycznych	68
5. Regionalne ceny pracy sprzętu budowlanego	72

II. Regionalne rynkowe ceny jednostkowe robót

1. Rynkowe ceny robót ziemnych i nawierzchniowych	74
2. Rynkowe ceny robót ogólnobudowlanych	82
3. Rynkowe ceny robót instalacji elektrycznych	94
4. Rynkowe ceny robót instalacji sanitarnych	100
5. Rynkowe ceny robót inżynierskich	106

III. Regionalne kalkulowane ceny jednostkowe robót

1. Kalkulowane ceny robót ziemnych i nawierzchniowych	108
2. Kalkulowane ceny robót ogólnobudowlanych	114
3. Kalkulowane ceny robót instalacji elektrycznych	124
4. Kalkulowane ceny robót instalacji sanitarnych	128

IV. Regionalne ceny jednostkowe obiektów budowlanych i ich części

Lp.	Kod obiektu PKOB	Nazwa obiektu	Str.
OBIEKTY KUBATUROWE			
1.	1110-103	Dom jednorodzinny wolno stojący – bez podpiwniczenia (wariant I) z cegły kratówki oraz płytek z betonu komórkowego	134
2.	1110-131	Dom jednorodzinny wolno stojący energooszczędny „GARDA” – bez podpiwniczenia z pustaków SILKA E24	138
3.	1110-144	Dom jednorodzinny wolno stojący pasywny „PIREUS II” – bez podpiwniczenia z pustaków SILKA E24	142
4.	1122-103	Budynek mieszkalny 4-rodzinny – 2-kondygnacyjny, bez podpiwniczenia, z pustaków ceramicznych POROTHERM (wersja w stanie deweloperskim)	146

SPIS TREŚCI

Lp.	Kod obiektu PKOB	Nazwa obiektu	Str.
5.	1122-206	Budynek mieszkalny wielorodzinny – budownictwo socjalne, 4-kondygnacyjny, <i>podpiwniczony</i>	150
6.	1122-302	Budynek mieszkalny wielorodzinny – 5-kondygnacyjny, 2-segmentowy z łącznikiem i garażem <i>podziemnym (wersja w stanie deweloperskim)</i>	154
7.	1122-303	Budynek mieszkalny wielorodzinny – 5-kondygnacyjny, 2-segmentowy z łącznikiem i garażem <i>podziemnym (wersja z pełnym wykończeniem)</i>	158
8.	1122-403	Budynek mieszkalny wielorodzinny „Apartamentowiec” – 5/10-kondygnacyjny z 2-kondygnacyjnym garażem <i>podziemnym (wersja z pełnym wykończeniem)</i>	162
9.	1211-101	Hotel z 333 pokojami – 6/10 kondygnacyjny z 2-kondygnacyjnym garażem <i>podziemnym</i>	166
10.	1211-301	Pensjonat z salą bankietową – <i>częściowo podpiwniczony</i>	170
11.	1220-102	Budynek biurowy – 3/7 kondygnacyjny z 3-kondygnacyjnym garażem <i>podziemnym</i>	174
12.	1220-401	Budynek sądu rejonowego – 2-kondygnacyjny, <i>podpiwniczony</i>	178
13.	1230-101	Supermarket <i>parterowy – bez podpiwniczenia</i>	182
14.	1230-103	Hala targowa 2-kondygnacyjna – <i>częściowo podpiwniczona</i>	186
15.	1251-301	Budynek ubojni drobiu – o konstrukcji stalowej	190
16.	1252-602	Hala magazynowa z częścią biurowo-administracyjną – o konstrukcji żelbetowo-murowanej	194
17.	1261-401	Budynek centrum kulturalno-artystycznego – 3-kondygnacyjny z 1-kondygnacyjnym garażem <i>podziemnym</i>	198
18.	1263-111	Szkoła podstawowa – 21-oddziałowa dla 525 uczniów z salą sportowo-widowiskową dla 174 widzów	204
19.	1264-302	Przychodnia rejonowa – dla rejonu do 9 tys. mieszkańców, 2-kondygnacje + piwnice	208
20.	1265-301	Hala sportowo-widowiskowa z lodowiskiem – dla 2890 widzów	212
21.	1271-201	Tuczarnia trzody chlewnej – z wydzielonymi kojcami dla 320 szt. zwierząt	216
22.	1271-602	Stodoła dwuklepkowa – o dwóch sąsiednich składowych z wydzielonym magazynem na zboże	220
OBIEKTY INŻYNIERYJNE			
23.	2111-121	Autostrada „A” – dwujezdniowa	222
24.	2111-221	Droga ekspresowa „S” – dwujezdniowa	228
25.	2111-914	Przepust skrzynkowy żelbetowy	234
26.	2112-111	Ulica w ciągu drogi głównej „G” – jednojezdniowa z dwustronnym chodnikiem i zatokami	236
27.	2112-311	Ulica w ciągu drogi lokalnej „L” – jednojezdniowa z jednostronnym chodnikiem	240
28.	2112-531	Chodnik wraz ze ścieżką rowerową – na obszarze miejskim	244
29.	2141-111	Most w ciągu autostrady „A” – dwujezdniowy, kablodetonowy, jedenastoprzęsłowy	248
30.	2141-132	Most w ciągu drogi głównej „G” – jednojezdniowy z prefabrykowanych belek strunobetonowych, <i>jednoprzęsłowy</i>	252
31.	2141-331	Wiadukt w ciągu drogi głównej „G” – jednojezdniowy, żelbetowy, wieloprzęsłowy	256
32.	2213-211	Linia telekomunikacyjna przesyłowa podziemna – w technologii światłowodowej	258
33.	2214-221	Linia kablowa SN 15 kV	260
34.	2221-114	Zewnętrzna sieć gazowa niskiego ciśnienia – z rur PE $\varnothing$ 200 mm	260
35.	2222-123	Zewnętrzna sieć wodociągowa – z rur PE-HD $\varnothing$ 160 mm	262
36.	2222-131	Zewnętrzna sieć wodociągowa – z rur żeliwnych $\varnothing$ 300 mm	262
37.	2222-322	Zewnętrzna sieć ciepłownicza – z rur preizolowanych z alarmem 2 x $\varnothing$ 168,3/250 mm	264
38.	2222-521	Przyłącze obiektu do sieci wodociągowej – z rur PVC $\varnothing$ 63 mm	264
39.	2223-111	Zewnętrzna sieć kanalizacyjna z przyłączami – z rur PVC $\varnothing$ 110 mm do $\varnothing$ 315 mm	266
40.	2224-112	Linia rozdzielcza napowietrzna nieizolowana nn 0,4 kV – z lampami oświetleniowymi	268
41.	2224-121	Linia kablowa rozdzielcza nn	268
42.	2224-122	Linia kablowa zasilająco-sygnalizacyjna	270
43.	9831	Ogrodzenie stalowe – ze słupami z cegły klinkierowej	272

V. Zróźnicowanie regionalne dla cen robót i obiektów – wskaźniki 274

Niniejszy zeszyt obejmuje, **w poziomie cen IV kwartał 2020 r.**, średnie regionalne:

- stawki robocizny kosztorysowej oraz narzuty kosztów zakupu, kosztów pośrednich i zysku dla podstawowych rodzajów robót,
- ceny wybranych, stosowanych w robotach podstawowych materiałów budowlanych, instalacyjnych i elektrycznych,
- ceny pracy najczęściej stosowanych jednostek sprzętowych,
- ceny jednostkowe rynkowe i kalkulowane wybranych, najczęściej wykonywanych robót,
- 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 regionu 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 w regionach oznaczonych na mapie. Średnie ceny, stawki i narzuty wyliczono przy zastosowaniu metod statystycznych.
2. **Stawki i narzuty w układzie regionalnym** opublikowane zostały w szerokim zakresie w **punkcie 1 rozdziału I**. Kompleksowy zakres danych (wszystkie rodzaje stawek netto i brutto oraz narzutów), zaprezentowany dla każdego regionu oddzielnie, zawiera następujące informacje oraz założenia:
 - 2.1. **Stawki robocizny kosztorysowej w regionach** – minimalne, maksymalne i średnie stawki robocizny kosztorysowej dla:
 - stolic poszczególnych regionów (województw),
 - pozostałych miejscowości w tych regionach,
 - regionów ogółem.
 - 2.2. **Stawki robocizny kosztorysowej w wybranych miastach regionów** – minimalne, maksymalne oraz od tego kwartału **średnie stawki robocizny kosztorysowej** w ok. 70 wybranych miastach Polski.
 - 2.3. **Stawki robocizny kosztorysowej** – podane w zł/roboczogodzinę – wg następujących rodzajów robót:
 - roboty ogólnobudowlane-inwestycyjne,
 - roboty ogólnobudowlane-remontowe,
 - roboty instalacji sanitarnych,

^{*)} jako aglomerację warszawską należy rozumieć region warszawski stołeczny zgodnie z podziałem NUTS2 (statystyka regionalna obowiązująca w Unii Europejskiej), który obejmuje Warszawę wraz z dziewięcioma powiatami: legionowskim, mińskim, nowodworskim, otwockim, wołomińskim, grodziskim, piaseczyńskim, pruszkowskim i warszawskim zachodnim (czyli miasto Warszawa oraz podregiony warszawski wschodni i zachodni wg. NUTS 3).

<http://stat.gov.pl/statystyka-regionalna/jednostki-terytorialne/klasyfikacja-nuts/rewizja-klasyfikacji-nuts-2016/>

- roboty instalacji elektrycznych,
- roboty inżynierskie,
- roboty wykończeniowe o wysokim standardzie.

2.4. Publikowane **stawki robocizny kosztorysowej netto** zawierają wszystkie składniki kalkulacyjne określone w § 6 ust. 2 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 18 maja 2004 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 (Dz. U. 2004 nr 130 poz. 1389), a mianowicie:

- płace zasadnicze,
- premie regulaminowe,
- płace dodatkowe (dodatki stażowe, inne dodatki regulaminowe),
- płace uzupełniające (wynagrodzenie za urlopy, zasiłki chorobowe, odprawy emerytalne, nagrody jubileuszowe),
- obowiązkowe obciążenia płac (ZUS),
- odpisy na zakładowy fundusz świadczeń socjalnych.

2.5. Natomiast **stawki robocizny kosztorysowej brutto** obejmują stawki robocizny netto wraz z:

- regionalnymi narzutami kosztów pośrednich,
- regionalnymi narzutami zysku.

W praktyce są to więc rynkowe ceny usług budowlanych wyrażone w zł/roboczogodzinę.

Stawki robocizny brutto, podobnie jak stawki robocizny netto, są regionalnymi stawkami rynkowymi wynikającymi z badań ankietowych (na rynku budowlanym) a nie z przeliczeń kalkulacyjnych.

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,
- 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 (w nawiasach przy nazwach sprzętu) przez umieszczenie ilości obsługi etatowej oraz do sprzętu lekkiego, który nie wymaga obsługi etatowej.

Jednostkowa **cena maszynogodziny pracy** jednostki sprzętowej lub transportowej obejmuje:

- jednostkową **cenę najmu** (na godzinę) jednostki sprzętowej lub środka transportu,
- **koszty jednorazowe** odniesione do jednej maszynogodziny.

Cena najmu uwzględnia: koszty amortyzacji, koszty napraw i obsług technicznych, koszty obsługi etatowej (dla sprzętu ciężkiego i średniego), koszty paliw, smarów i olejów, koszty ogólne i zysk bazy sprzętowej.

Cena najmu nie obejmuje kosztów zużycia energii elektrycznej.

Koszty jednorazowe zawierają:

- 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.

W biuletynie BCR publikujemy jedynie ceny pracy sprzętu nie uwzględniając ich elementów składowych tj. cen najmu i kosztów jednorazowych. Ten zakres informacji dostępny jest w wydawnictwie IRS (bez podziału regionalnego).

4. Opublikowane w **rozdziale I** (jak również niepublikowane 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 zamieszczonych w **rozdziale IV**.

Podane w **rozdziale I pkt 2, 3 i 4** ceny materiałów budowlanych, instalacyjnych i elektrycznych są cenami nabycia (zawierają koszty zakupu).
5. **W rozdziale II zaprezentowane 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 obejmuje 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 ($M+K_z$), koszty pracy sprzętu (S), koszty pośrednie (K_p) i zysk kalkulacyjny (Z). Jeżeli publikowana cena dotyczy usługi, to w opisie roboty jest wyraźnie zaznaczone, że cena nie obejmuje wartości materiałów (M), co w konsekwencji oznacza, że pozycja ta nie uwzględnia również kosztów zakupu materiałów (K_z).
7. **W rozdziale IV przedstawione zostały regionalne ceny jednostkowe wybranych obiektów** budowlanych i ich części (stanów, elementów) wg klasyfikacji opracowanej przez Ekspertów Zespołu SEKOCENBUD, z uwzględnieniem grupowań funkcjonujących w branży budowlanej od wielu lat. Tabele obiektów drogowych i mostowych zostały dostosowane do układu aktualnie stosowanego w kontraktach realizowanych przez GDDKiA. Aktualny układ klasyfikacyjny w obrębie obiektów wynika z tabel klasyfikacyjnych przedstawionych w zeszycie „Klasyfikacja obiektów – podział budynków i budowli inżynierskich”, który jest dostępny bezpłatnie na stronie internetowej **www.sekocenbud.pl**.

Dla każdego obiektu podany jest kod oraz nazwa (wg BCO), a także jego ogólna charakterystyka. *Kod klasyfikacyjny obiektu przyjęty został na podstawie 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 Ekspertów Zespołu SEKOCENBUD, dla zapewnienia każdemu obiektowi jednoznacznego kodu (symbolu).*

*Jeżeli istnieje potrzeba poznania bardziej szczegółowej charakterystyki technicznej obiektu i jego elementów oraz parametrów użytkowych, należy skorzystać z pełnych opisów, które są dostępne dla wszystkich odbiorców na stronie **www.sekocenbud.pl**, w formie plików w formacie PDF.*

/Od I kwartału 2019 r. w BCO cz. I i II w wersjach drukowanych obiekty mają skrócone opisy w stosunku do wydawnictw z okresów wcześniejszych, zawierają jedynie podstawowe informacje dotyczące parametrów technicznych i użytkowych oraz poglądowe rysunki./

Istotne zróżnicowanie cen jednostkowych dla podobnych elementów scalonych robót budowlanych w poszczególnych obiektach wynika z faktu, że roboty te zostały 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
(tekst jednolity Dz. U. 2020 poz. 106).

REGIONY W SYSTEMIE SEKOCENBUD I ICH SYMBOLE

