

Warszawa, dnia 13 lipca 2018 r.

Poz. 1357

**ROZPORZĄDZENIE  
MINISTRA INWESTYCJI I ROZWOJU<sup>1)</sup>**

z dnia 11 lipca 2018 r.

**w sprawie metody kalkulacji kosztów cyklu życia budynków oraz sposobu przedstawiania informacji o tych kosztach**

Na podstawie art. 91 ust. 7c ustawy z dnia 29 stycznia 2004 r. – Prawo zamówień publicznych (Dz. U. z 2017 r. poz. 1579 i 2018) zarządza się, co następuje:

**§ 1.** Kalkulację kosztów cyklu życia budynku oblicza się jako sumę kosztów nabycia, użytkowania oraz utrzymania budynku, obliczoną według wzoru:

$$C_g = C_n + C_{uz} + C_{ut}$$

gdzie:

$C_g$  – koszty cyklu życia budynku w 30-letnim okresie życia budynku, zwanym dalej „okresem obliczeniowym”,

$C_n$  – koszty nabycia,

$C_{uz}$  – koszty użytkowania,

$C_{ut}$  – koszty utrzymania.

**§ 2.** Zamawiający określa koszt nabycia na podstawie ceny oferty.

**§ 3. 1.** Koszty użytkowania związane z przewidywanym zużyciem energii końcowej lub nośników energii oraz wody oblicza się jako sumę iloczynów ilości zużywanej w ciągu roku energii końcowej lub nośników energii oraz wody, cen jednostkowych energii końcowej lub nośnika energii oraz wody i okresu obliczeniowego, według wzoru:

$$C_{uz} = 30 \cdot \sum_{k=1}^n (E_n \cdot C_{jn})$$

gdzie:

30 – okres obliczeniowy,

$n$  – każdy kolejny rodzaj energii końcowej lub nośnika energii oraz wody,

$E_n$  – ilość  $n$ -tej energii końcowej lub  $n$ -tego nośnika energii oraz wody zużywanej w ciągu roku,

$C_{jn}$  – cena jednostkowa  $n$ -tej energii końcowej lub  $n$ -tego nośnika energii oraz wody.

2. Zamawiający określa w specyfikacji istotnych warunków zamówienia minimalną charakterystykę energetyczną budynku, ze wskazaniem maksymalnej ilości energii końcowej lub nośników energii zużywanych w ciągu roku, oraz maksymalne zużycie wody w ciągu roku.

<sup>1)</sup> Minister Inwestycji i Rozwoju kieruje działem administracji rządowej – budownictwo, planowanie i zagospodarowanie przestrzenne oraz mieszkalnictwo, na podstawie § 1 ust. 2 pkt 1 rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 10 stycznia 2018 r. w sprawie szczegółowego zakresu działania Ministra Inwestycji i Rozwoju (Dz. U. poz. 94 i 175).

3. Dane, o których mowa w ust. 2, oblicza się zgodnie z przepisami wykonawczymi wydanymi na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2014 r. o charakterystyce energetycznej budynków (Dz. U. z 2017 r. poz. 1498 oraz z 2018 r. poz. 138) w oparciu o przyjęte założenia wynikające z dokumentacji projektowej oraz specyfikacji technicznych wykonania i odbioru robót budowlanych lub programu funkcjonalno-użytkowego.

4. Zamawiający określa w specyfikacji istotnych warunków zamówienia ceny jednostkowe energii końcowej lub nośników energii oraz wody, które zostaną ujęte w kalkulacji kosztów cyklu życia budynku.

5. Ceny jednostkowe, o których mowa w ust. 4, zamawiający określa na podstawie umów zawartych przez niego z dostawcami energii końcowej lub nośników energii oraz wody lub taryfikatorów publikowanych przez dostawców energii końcowej lub nośników energii oraz wody.

6. Wykonawca przedstawia w ofercie przewidywaną ilość energii końcowej lub nośnika energii oraz wody zużywanych w ciągu roku.

7. W przypadku gdy podana przez wykonawcę w ofercie przewidywana ilość energii końcowej, nośnika energii lub wody zużywana w ciągu roku jest niższa od wartości maksymalnej wskazanej przez zamawiającego, wykonawca przedstawia w ofercie rozwiązania, których zastosowanie zapewni osiągnięcie wskazanych przez niego wartości.

§ 4. 1. Koszty utrzymania wynikające z eksploatacji budynku, umożliwiające utrzymanie budynku w należytym stanie technicznym i estetycznym, oblicza się jako sumę jednostkowych kosztów utrzymania wyrobów w okresie obliczeniowym pomniejszonych o wartość gwarancji wykonawcy dla danego wyrobu, według wzoru:

$$C_{\text{ut}} = \sum_{k=1}^i (A_i - B_i)$$

gdzie:

$i$  – każdy kolejny wyrób,

$A_i$  – koszt utrzymania  $i$ -tego wyrobu w okresie obliczeniowym,

$B_i$  – wartość gwarancji wykonawcy  $i$ -tego wyrobu.

2. Koszt utrzymania  $i$ -tego wyrobu w okresie obliczeniowym oblicza się według wzoru:

$$A_i = I \cdot K \cdot N$$

gdzie:

$I$  – liczba jednostek wyrobu,

$K$  – koszt wymiany jednostki wyrobu,

$N$  – liczba cykli użytkowania wyrobu w okresie obliczeniowym.

3. Wartość gwarancji wykonawcy  $i$ -tego wyrobu oblicza się według wzoru:

$$B_i = (A_i \cdot O_g / 30)$$

gdzie:

$O_g$  – okres gwarancji  $i$ -tego wyrobu wyrażony w latach.

4. Zamawiający określa w specyfikacji istotnych warunków zamówienia:

- 1) rodzaje wyrobów uwzględnianych przy ustalaniu kosztu utrzymania – biorąc pod uwagę ich wpływ na funkcjonowanie budynku oraz szacowany koszt wyrobów z uwzględnieniem montażu;
- 2) koszt wymiany jednostki wyrobu – na podstawie analizy indywidualnej lub kosztorysowych norm nakładów rzeczowych zawierających jednostkowe nakłady rzeczowe przy wykorzystaniu metody interpolacji i ekstrapolacji, z uwzględnieniem cen jednostkowych robót określonych na podstawie danych rynkowych.

5. Zamawiający określa w specyfikacji istotnych warunków zamówienia liczbę cykli użytkowania wyrobu w okresie obliczeniowym zgodnie z załącznikiem nr 1 do rozporządzenia, uwzględniając funkcję budynku oraz przewidywany sposób jego użytkowania.

6. Liczbę jednostek wyrobu ustala zamawiający na podstawie dokumentacji projektowej oraz specyfikacji technicznych wykonania i odbioru robót budowlanych albo programu funkcjonalno-użytkowego.

7. Wykonawca określa w ofercie okres gwarancji dla poszczególnych wyrobów.

§ 5. Kalkulację kosztów cyklu życia budynku zamawiający sporządza na formularzu danych do określenia kosztów cyklu życia budynku, którego wzór określa załącznik nr 2 do rozporządzenia.

§ 6. W rachunku kosztów cyklu życia budynku nie uwzględnia się podatku od towarów i usług.

§ 7. W przypadku zastosowania kalkulacji kosztów cyklu życia budynku w odniesieniu do części budynku, koszty nabycia, użytkowania oraz utrzymania oblicza się dla tej części.

§ 8. Rozporządzenie wchodzi w życie z dniem 14 lipca 2018 r.

Minister Inwestycji i Rozwoju: *wz. A. Soboń*

Załączniki do rozporządzenia Ministra Inwestycji  
i Rozwoju z dnia 11 lipca 2018 r. (poz. 1357)

**Załącznik nr 1**

## LICZBA CYKLI UŻYTKOWANIA WYROBU W OKRESIE OBLICZENIOWYM

Lp.	Rodzaj wyrobu	Liczba cykli użytkowania wyrobu w okresie obliczeniowym
1	Okna	1-4
2	Drzwi	1-3
3	Posadzki:	
	a) terakota/gres	1-2
	b) panele	3-5
	c) parkiet	1-3
	d) inne*	1-10
4	Wyroby wchodzące w skład instalacji:	
	a) wodociągowej	1-3
	b) gazowej	1-3
	c) elektrycznej	1-3
	d) klimatyzacyjnej	1-3
	e) innej*	1-10
5	Dźwigi	1-3
6	Elewacja	1-2
7	Pokrycia dachowe:	
	a) blacha	1-3
	b) dachówki	1-2
	c) papa	2-4
	d) inne*	1-10
8	Inne*	1-15

\* Określa zamawiający.

## WZÓR

## FORMULARZ DANYCH DO OKREŚLENIA KOSZTÓW CYKLU ŻYCIA BUDYNKU

**Tabela 1. Informacje podstawowe**

Nazwa nadana zamówieniu przez zamawiającego	
Wykonawca	
Zamawiający	
Data wypełnienia formularza	

**Tabela 2. Koszty nabycia**

Lp.	Rodzaje grup kosztów	
<b>1</b>	<b>Koszty nabycia</b>	
	Cena oferty	

**Tabela 3. Koszty użytkowania**

Lp.	Rodzaje grup kosztów					
		Rodzaj nośnika energii	Ilość zużytej energii końcowej/ nośnika energii/wody w ciągu roku <sup>1)</sup>	Cena jednostkowa energii końcowej/nośnika energii/wody <sup>2)</sup>	Koszty roczne	Koszty w całym okresie obliczeniowym
1	Ogrzewanie budynku					
2	Przygotowanie ciepłej wody użytkowej					
3	Chłodzenie budynku					

4	Zaopatrzenie w wodę	-				
5	Oświetlenie wbudowane					
	SUMA					

<sup>1)</sup> Na podstawie oferty wykonawcy.

<sup>2)</sup> Określa zamawiający.

**Tabela 4. Koszty utrzymania**

Lp.	Rodzaje grup kosztów				
		Liczba jednostek wyrobu <sup>1)</sup>	Okres gwarancji <sup>2)</sup>	Koszt wymiany jednostki wyrobu <sup>3)</sup>	Koszty w całym okresie obliczeniowym
<b>1</b>	<b>Koszty utrzymania (wyroby określone przez zamawiającego)</b>				
1.1	Wyrób 1				
1.2	Wyrób 2				
	...				
	Suma				

<sup>1)</sup> Na podstawie dokumentacji projektowej oraz specyfikacji technicznych wykonania i odbioru robót budowlanych albo programu funkcjonalno-użytkowego.

<sup>2)</sup> Na podstawie oferty wykonawcy.

<sup>3)</sup> Określa zamawiający.

**Tabela 5. Suma kosztów cyklu życia budynku**

Lp.	Rodzaje grup kosztów	
<b>1</b>	<b>Koszty nabycia</b>	
<b>2</b>	<b>Koszty użytkowania</b>	
<b>3</b>	<b>Koszty utrzymania</b>	
<b>4</b>	<b>Suma</b>	