



POLSKIE ZRZESZENIE INŻYNIERÓW I TECHNIKÓW SANITARNYCH

POLISH ASSOCIATION OF SANITARY ENGINEERS AND TECHNICIANS

Rok założenia
1919

Zarząd Główny: 00-043 Warszawa, ul. Czackiego 3/5
tel./fax.: 228262894, 228270262, e-mail: biuro@pzits.pl, szkolenia@pzits.pl
KRS: 0000053547 • Regon: 000671473 • NIP: 526-000-16-19
Rachunek: Millennium Bank SA, Nr 42116022020000000028827575

REPREZENTOWANE DZIEDZINY TECHNIKI: gazownictwo, technika sanitarna, wodociągi i kanalizacja, ciepłownictwo i ogrzewnictwo, wentylacja i klimatyzacja, inżynieria ochrony środowiska, technika sanitarna wsi, ochrona wód i powietrza przed zanieczyszczeniem, oczyszczanie miast i osiedli oraz unieszkodliwianie odpadów, zwalczanie hałasu, balneotechnika, organizacja i technologia wykonawstwa, pralnictwo

CZASOPISMA PZITS: Gaz, Woda i Technika Sanitarna tel./fax.: 228270249 • Ciepłownictwo - Ogrzewnictwo - Wentylacja tel./fax.: 228282726 BIURO STUDIÓW I RZECZOZNAWSTWA PZITS wykonuje: ekspertyzy • opinie • konsultacje tel.: 228270263

Znak: 301/2017

Warszawa, dn. 07 grudnia 2017 r.

Pan Tomasz Żuchowski

Podsekretarz Stanu

Ministerstwo Infrastruktury i Budownictwa

Szanowny Panie Ministrze,

w nawiązaniu do pisma DAB.3.0210.5.2017.TG.4 z dnia 10 listopada 2017 roku, przedstawiamy uwagi Polskiego Zrzeszenia Inżynierów i Techników Sanitarnych do **projektu rozporządzenia Ministra Infrastruktury i Budownictwa w sprawie metody kalkulacji kosztów cyklu życia budynków oraz sposobu przedstawienia informacji o tych kosztach.**

Zgodnie z uzasadnieniem do projektu rozporządzenia, przepis ma zapewniać „(...) możliwość obiektywnego porównania złożonych ofert.” Analizując jednak projekt pojawiają się wątpliwości, czy rzeczywiście nowy przepis spełni oczekiwane wyrażone w uzasadnieniu. Sposób przedstawienia kosztów życia budynku opiera się bowiem na szacunku i założeniach, na których realizację potencjalny oferent nie będzie mieć wpływu, co otwiera szerokie możliwości do różnej interpretacji szczególnie w zakresie użytkowania i utrzymania budynku.

Na koszty życia budynku, zgodnie z projektem, składają się czynniki określone jako koszty użytkowania oraz koszty utrzymania, które są obiektywnie trudne do określenia w perspektywie 30 lat. Koszty użytkowania związane ze zużyciem energii lub nośników energii oraz zużycia wody nie są możliwe w perspektywie 30 lat do określenia, to szacunek oparty na prognozie. Podstawą niepewności jest brak wiedzy o kształtowaniu się zmian cen energii i zmian cen wody w tak długiej perspektywie czasu. W celu uzyskania możliwości porównania szacunku kosztów użytkowania, przedstawionych w poszczególnych ofertach, wszyscy oferenci powinni mieć podane takie same wartości prognozowane w analizowanym okresie. Jednak nie ma możliwości prognozowania preferencyjnych źródeł energii, które pojawiają się np.: za 20 lat.

Koszty zużycia energii oraz wody zależą w dużej mierze również od sposobu użytkowania budynku oraz jego przeznaczenia. Dobrym przykładem może być zużycie wody na podlewanie zieleni lub zużycie wody lub energii na cele produkcyjne/technologiczne.

Koszty utrzymania budynku związane z eksploatacją budynku zależne są przede wszystkim od sposobu użytkowania budynku, zastosowanej jakości wyrobów, kultury technicznej obsługi. Wykonawca budynku ma wpływ na ten koszt tylko w okresie gwarancyjnym, po tym okresie o kosztach użytkowania decydować będzie zarządca oraz aktualnie obowiązujące ceny rynkowe. W projekcie przepisu zakłada się określone cykle użytkowania wyrobów z podziałem na poszczególne rodzaje tychże wyrobów. Zakres cykli życia, na etapie oferty, ma określić Zamawiający. Projekt nie uwzględnia natomiast wielokryterialnego zakresu prac modernizacyjnych i remontowych. Tu dobrym przykładem może być wymiana instalacji wentylacji, której towarzyszą prace ogólnobudowlane, wykończeniowe, elektryczne, itd. Kalkulowanie wykonania takich prac jest nierealne ze względu na nieznajomość cen i rozwoju techniki. Ponadto nie można oczekiwać od Wykonawcy szacowania robót, co do których nie ma informacji, kto będzie je wykonywać, jak również nie określono kryteriów, na podstawie których można określić, że dana wycena jest nierzeczywista.

Podsumowując, uważamy, że na podstawie obecnych zapisów przedstawionych w projekcie nie jest możliwe wiarygodne i realne określenie kosztów użytkowania i utrzymania budynków w perspektywie 30 lat, jak również nie jest możliwa ocena wiarygodności przedstawienia podanych przez Wykonawcę kosztów oraz wyegzekwowanie rozbieżności podanych kwot w porównaniu z rzeczywistością. W konsekwencji trudno wiarygodnie porównać przedstawione przez oferentów koszty użytkowania i utrzymania budynku.

Rozwiązania proponowane przez PZITS:

1. Ograniczyć koszty użytkowania budynku do określenia kosztów energii lub paliwa, a także mediów do kalkulacji w okresie jednego roku.
2. Koszty podać dla jasno określonych kryteriów roku wzorcowego (obliczeniowego), charakterystycznego dla danej strefy klimatycznej. Dobrym odniesieniem może być metodyka wyznaczania charakterystyki energetycznej budynku.
3. Na potrzeby zużycia wody, kosztów odprowadzenia ścieków bytowych i deszczowych należy określić jasne kryteria zużycia wody w oparciu o przeznaczenie budynku (dane zawarte w projekcie lub programie funkcjonalno – użytkowym).
4. Należy koszty utrzymania budynku ograniczyć do okresu gwarancyjnego. Wzorcowy okres gwarancyjny to 3, 5 i 10 lat. Ograniczenie kosztów utrzymania budynku do okresu gwarancyjnego wymusi na Wykonawcy określenie realnej ceny, którą można podczas użytkowania budynku wyegzekwować i zweryfikować. Dłuższy czas gwarancji wymuszać będzie od Wykonawcy zastosowania lepszych gatunkowo wyrobów i bardziej niezawodnych urządzeń.

Inne uwagi i spostrzeżenia do projektu rozporządzenia:

1. W §2.4) należy jasno sprecyzować, że koszt dotyczyć ma energii końcowej.
2. Należy zwrócić uwagę, że do budynku może być doprowadzana nie tylko energia, ale także paliwo, np. w postaci gazu ziemnego, czy biomasy do zasilania lokalnej kotłowni. Zatem koszt użytkowania budynku powinien przewidywać także taką ewentualność.
3. Na koszt użytkowania budynku może mieć wpływ także gospodarka ściekami deszczowymi, a w skrajnym przypadku gromadzenie w zbiorniku bezodpływowym i koszty wywozu. Ten aspekt w ogóle nie jest ujęty w projekcie przepisu.
4. Podane w Załączniku nr 1 koszty utrzymania z podziałem na rodzaj wyrobów nie opisują dostatecznie realnego przeprowadzenia remontu i modernizacji. Zakresy tychże prac są mocno powiązane ze sobą i wzajemnie zależne.
5. Przy utrzymaniu przedstawionej struktury projektu, tabela nr 4 „Koszty utrzymania” będzie mocno zależna od interpelacji własnej Wykonawcy, nawet przy określeniu ilości jednostek wyboru przez Zamawiającego. Należy wprowadzić znacz
6. Patrząc na charakter zakresu obiektów podlegających pod prawo zamówień publicznych, określenie klarownych zasad rozstrzygania przetargów oraz możliwości egzekwowania podanych w ofercie kosztów ma istotny wpływ na obszar mienia państwowego. Ten obszar nie został zaznaczony w punkcie 10 - tym uzasadnienia (postać tabelaryczna charakterystyki projektu).

Zważywszy na powyżej podaną argumentację, uważamy, że projekt w obecnej formie nie daje możliwości obiektywnego określenia kosztów cyklu życia budynku. Wprowadzenie go w życie nie tylko nie uprości procesu przetargowego, a wręcz odwrotnie będzie podstawą dającą możliwość manipulowania danymi.

W przypadku jeżeli powyższe kwestie wymagałyby szerszych wyjaśnień lub konsultacji – pozostajemy do Państwa dyspozycji.

Z wyrazami szacunku,

PREZES

mgr inż. Krystyna Korniak-Figa