

## ROZPORZĄDZENIE

### MINISTRA ROZWOJU, PRACY I TECHNOLOGII<sup>1)</sup>

z dnia ..... 2021 r.

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

Na podstawie art. 245 ust. 7 ustawy z dnia 11 września 2019 r. – Prawo zamówień publicznych (Dz. U. poz. 2019, z późn. zm.<sup>2)</sup>) 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:

---

<sup>1)</sup> Minister Rozwoju, Pracy i Technologii kieruje działem administracji rządowej – budownictwo, planowanie i zagospodarowanie przestrzenne oraz mieszkalnictwo, na podstawie § 1 ust. 2 pkt 1 rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 6 października 2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu działania Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii (Dz. U. poz. 1718).

<sup>2)</sup> Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2020 r. poz. 288, 1492, 1517, 2275 i 2320 oraz z 2021 r. poz. 464.

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 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.

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 2020 r. poz. 213 i 471 oraz z 2021 r. poz. 497) 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 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 należyтым 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:

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

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 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 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 1 stycznia 2022 r.<sup>3)</sup>

**MINISTER ROZWOJU, PRACY  
I TECHNOLOGII**

ZA ZGODNOŚĆ POD WZGLĘDEM PRAWNYM,  
LEGISLACYJNYM I REDAKCYJNYM  
Ziendalska Iwona  
Zastępca Dyrektora Departamentu Prawnego  
w Ministerstwie Rozwoju, Pracy i Technologii  
/podpisano elektronicznie/

---

<sup>3)</sup> Niniejsze rozporządzenie było poprzedzone rozporządzeniem Ministra Inwestycji i Rozwoju z dnia 11 lipca 2018 r. w sprawie metody kalkulacji kosztów cyklu życia budynków oraz sposobu przedstawiania informacji o tych kosztach (Dz. U. poz. 1357), które traci moc z dniem wejścia w życie niniejszego rozporządzenia zgodnie z art. 97 ustawy z dnia 11 września 2019 r. – Przepisy wprowadzające ustawę – Prawo zamówień publicznych (Dz. U. poz. 2020 oraz z 2020 r. poz. 1086 i 2275).