



Załącznik nr 2a do SIWZ

„Rewitalizacja Obszarowa Centrum Łodzi – Projekt 6 – Przebudowa i remont konserwatorski obiektu pofabrycznego przy ulicy Sienkiewicza 75/77, w systemie „zaprojektuj i wybuduj”

TABELA ELEMENTÓW SCALONYCH

Poz.	ELEMENTY SCALONE	Nieprzekraczalny udział procentowy kosztów poszczególnych elementów w odniesieniu do kosztów całego zamówienia	Wartość poszczególnych elementów netto (PLN)	Stawka podatku VAT poszczególnych elementów (%)	Wartość podatku VAT poszczególnych elementów (PLN)	Wartość poszczególnych elementów brutto (PLN)	Rzeczywisty udział procentowy kosztu realizacji danego elementu (%)
1	2	3	4	5	6	7	8
1	Prace Projektowe (suma poz. 1.1 do 1.2)	Od 4% do 6% całości zamówienia					%
1.1	Projekt Budowlany wraz z ostatecznym pozwoleniem na budowę (od 60% do 65% wartości Prac Projektowych)	X					%
1.2	Projekt Wykonawczy/ Projekty Wykonawcze (od 35% do 40% wartości Prac Projektowych)	X					%
2	Nadzór autorski	do 0,8 % całości zamówienia					%
3	Roboty Budowlane (suma poz. 3.1 do 3.3)	X		X			X
3.1	Roboty budowlane i instalacyjne w budynku oraz urządzenia i sprzęt trwale związane z konstrukcją budynku	X					X
3.2	Zagospodarowanie terenu wraz z infrastrukturą podziemną i przyłączami	X					X
3.3	Pozostałe urządzenia, sprzęt	X					X
RAZEM CAŁE ZAMÓWIENIE (suma pozycji 1, 2, 3)				X			X

1. Obowiązuje bezwzględny wymóg nie przekraczania dopuszczalnego poziomu wynagrodzenia należnego za wykonanie danego elementu scalonego w granicach podanych w tabeli elementów scalonych.
2. W przypadku niedotrzymania wysokości udziału procentowego określonego w **Poz. 1, 2** w kolumnie 3, oferta wykonawcy zostanie odrzucona.
3. W przypadku niedotrzymania wysokości udziału procentowego określonego w **Poz. 1.1, 1.2** w kolumnie 2, oferta wykonawcy zostanie odrzucona
4. Rzeczywisty udział procentowy kosztu realizacji danego elementu scalonego opisanego w **Poz. 1, 2** w kolumnie 8, wylicza się w odniesieniu do całkowitego ryczałtowego wynagrodzenia netto za wykonanie zamówienia podanego w ofercie.
5. Rzeczywisty udział procentowy kosztu realizacji danego elementu scalonego opisanego w **Poz. 1.1, 1.2** w kolumnie 8, wylicza się w odniesieniu do całkowitego ryczałtowego wynagrodzenia netto za wykonanie **Prac Projektowych** podanego w **Poz.1**.
6. **Wartość pozycji RAZEM musi odpowiadać ściśle kwocie wynagrodzenia ryczałtowego podanego w formularzu oferty.**



Wyjaśnienie dotyczące stawki VAT

1. Zgodnie z ustawą VAT oprócz podstawowej stawki (obecnie 23%) na wybrane grupy towarów i usług przewidziani opodatkowanie niektórych czynności stawkami obniżonymi – preferencyjnymi lub zwolnienia od podatku. Zgodnie z art. 41 ust. 2 ustawy VAT, dla towarów i usług, wymienionych w załączniku nr 3 do ustawy, co do zasady, stawka podatku wynosi 8% z zastrzeżeniem ust. 12 i art. 114 ust.1

Jak stanowi art. 41 ust. 12 ustawy VAT stawkę podatku, o której mowa w ust. 2, stosuje się również do dostawy, budowy, remontu, modernizacji, termomodernizacji lub przebudowy obiektów budowlanych lub ich części zaliczonych do budownictwa objętego społecznym programem mieszkaniowym.

Przez budownictwo objęte społecznym programem mieszkaniowym, w myśl art. 41 ust. 12a ustawy VAT, **rozumie się obiekty budownictwa mieszkaniowego** lub ich części, z wyłączeniem lokali użytkowych, oraz lokale mieszkalne w budynkach niemieszkalnych sklasyfikowanych w Polskiej Kwalifikacji Obiektów Budowlanych w dziale 12, a także obiekty sklasyfikowane w Polskiej Klasyfikacji Obiektów Budowlanych w klasie ex 1264 – wyłącznie budynki instytucji ochrony zdrowia świadczących usługi zakwaterowania, z opieką lekarską i pielęgnarską zwłaszcza dla ludzi starszych i niepełnosprawnych, z zastrzeżeniem ust. 12b Należy zaznaczyć, że zgodnie z ust. 12b powołanego artykułu, do budownictwa objętego społecznym programem mieszkaniowym nie zalicza się:

- 1) Budynków mieszkalnych jednorodzinnych, których powierzchnia użytkowa przekracza 300 m²
- 2) Lokali mieszkalnych, których powierzchnia użytkowa przekracza 150 m²

W przypadku budownictwa mieszkaniowego o powierzchni przekraczającej limity wskazane powyżej, stawkę podatku w wysokości 8% stosuje się tylko do części podstawy opodatkowania odpowiadającej udziałowi powierzchni użytkowej kwalifikującej do budownictwa objętego społecznym programem mieszkaniowym w całkowitej powierzchni użytkowej.

Analizując powyższy zapis należy zwrócić uwagę, że w przypadku budynków mieszkalnych, zastrzeżenie dotyczące przekroczenia 300 m² dotyczy wyłącznie budynków mieszkalnych jednorodzinnych, czyli zamieszkałych przez jedną rodzinę. W przypadku budynków mieszkalnych wielorodzinnych zastrzeżenie to nie ma zastosowania. Potwierdza to m. in. Interpretacja Dyrektora Izby Skarbowej w Bydgoszczy z dnia 4 lipca 2014 r. sygn. ITTP1/443-309/14/AP. Należy jednak zauważyć, że w przypadku budynków wielorodzinnych, zwolnienie nie znajdzie zastosowania do tych lokali mieszkalnych, których powierzchnia użytkowa przekracza 150 m²

Równocześnie wskazać należy, iż przez obiekty budownictwa mieszkaniowego rozumie się budynki mieszkalne stałego zamieszkania sklasyfikowane w Polskiej Klasyfikacji Obiektów Budowlanych w dziale 11 (art. 2 pkt. 2 ustawy o VAT). Natomiast zgodnie z przepisami rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 30 grudnia 1999 r. w sprawie Polskiej Klasyfikacji Obiektów Budowlanych, **budynki mieszkalne są to obiekty, których co najmniej połowa całkowitej powierzchni użytkowej jest wykorzystywana do celów mieszkalnych.** W sytuacji, gdy do celów mieszkalnych wykorzystywana jest mniej niż połowa powierzchni użytkowej, budynek klasyfikowany jest jako niemieszkalny, zgodnie z jego przeznaczeniem.

Jak wynika z przedstawionego stanu faktycznego, jeżeli prace będą wykonywane w stosunku do budynku, który według Polskiej Klasyfikacji Obiektów Budowlanych jest budynkiem mieszkalnym, gdyż udział powierzchni mieszkalnej do całej powierzchni budynku wynosi co najmniej 50% oraz gdy remontowany budynek nie jest budynkiem mieszkalnym jednorodzinny, jak również lokale mieszkalne nie przekraczają powierzchni 150 m², wobec powyższego usługi budowlane dotyczące budynku (całego budynku) i instalacji wewnętrznych będą opodatkowane preferencyjną 8% stawką podatku VAT

Odnosząc się do prac zewnętrznych należy zauważyć, że kwestię czy możliwym jest zastosowanie stawki obniżonej VAT związanej z budownictwem objętym społecznym programem mieszkaniowym prowadzonych poza budynkiem rozstrzygnął Naczelny Sąd Administracyjny w uchwale z dnia 3 czerwca 2013 r., sygn. Akt IFPS 7/12. Zgodnie ze stanowiskiem NSA, do prac prowadzonych poza budynkiem nie znajdzie zastosowanie preferencyjna stawka VAT. **W konsekwencji, do prac zewnętrznych zastosowanie znajdzie 23% stawka VAT.**

2. Do obowiązku wykonawcy należy prawidłowe określenie stawki VAT na podstawie Programu Funkcjonalno Użytkowego będącego załącznikiem do SIWZ. Powyższe opracowanie zawiera niezbędne powierzchnie budynków i lokali oraz przypisane im funkcje.

.....
Miejscowość / Data

.....
Podpis(y) osoby(osób) upoważnionej(ych) do podpisania niniejszej oferty w imieniu Wykonawcy(ów)