



Stowarzyszenie Kosztorysantów Budowlanych

BIULETYN INFORMACYJNY

nr 2/2023

BIULETYN INFORMACYJNY nr 2/2023
Stowarzyszenie Kosztorysantów Budowlanych
00-511 Warszawa, ul. Nowogrodzka 31 lok. 327
tel/fax 22 8261567
e-mail: biuro@kosztorysowanie.pl
www.kosztorysowanie.pl



- I. Informacje SKB
- II. Sprawozdanie z Warsztatów dla kosztorysantów - Ciechanowiec 2023
- III. Sprawozdanie z Warsztatów dla kosztorysantów - Kołobrzeg 2023
- IV. Artykuły problemowe
 - 1) mgr inż. Renata Niemczyk - Niezgodność pomiędzy projektem budowlanym a przedmiarem robót
 - 2) mgr inż. Tomasz Pytkowski - Rodzaje wynagrodzeń za roboty budowlane w kosztorysowaniu

Redakcja: Renata Niemczyk
Grafika: Julia Niemczyk
Skład i łamanie: Michał Waligórski



I. Informacje Stowarzyszenia

W lipcu 2023 r. ukazał się Biuletyn SKB nr 1, w którym zaprezentowano działalność Stowarzyszenia Kosztorysantów Budowlanych z pierwszego półrocza tego roku. Zrelacjonowano w nim przebieg Walnego Zgromadzenia Delegatów i Członków SKB oraz przebieg corocznej Konferencji SKB, wyspecyfikowano kursy, seminaria, warsztaty kosztorysowe, które miały na celu szerzenie wiedzy i podnoszenie kwalifikacji zawodowych członków Stowarzyszenia oraz osób działających na polu kosztorysowania robót budowlanych, a także przedstawiono szereg artykułów problemowych.

Po okresie letnim, w drugim półroczu 2023 r., działalność Stowarzyszenia była równie intensywna jak w pierwszym, o czym można się przekonać zapoznając się z informacjami zamieszczonymi poniżej.

1. Warsztaty dla kosztorysantów – Ciechanowiec 2023 r.

W dniach 28-29 września 2023 r. odbyły się w Hotelu „Jagoda” & „Gościniec Jagoda” w Ciechanowcu Warsztaty dla kosztorysantów pt. „Kosztorysowanie od podstaw”, zorganizowane przez Stowarzyszenie Kosztorysantów Budowlanych Oddział w Białymstoku, reprezentowany przez kol. Mirosława Świętuchowskiego – Przewodniczącego Oddziału.

Zadaniem Warsztatów było przybliżenie podstawowych zagadnień związanych z kosztorysowaniem robót budowlanych wokół których, na skutek zmieniającej się sytuacji ekonomiczno – gospodarczej w Polsce, narosło szereg wątpliwości. Obok referatów wygłoszonych przez członków SKB, rzeczoznawców kosztorysowych SKB, biegłych sądowych i członków Zarządu SKB miała miejsce ożywiona dyskusja problemowa dotycząca rodzajów kosztorysów, sposobów ich sporządzania, metod i formuł kalkulacji.

Dodatkową atrakcją Warsztatów było zwiedzanie Ciechanowca, miasteczka położonego na wschodniej ścianie Polski posiadającego bogatą, blisko 600 – letnią tradycję.

Zainteresowanych zachęcamy do zapoznania się ze sprawozdaniem z Warsztatów w Ciechanowcu zamieszczonym w dalszej części Biuletynu.

2. Warsztaty dla kosztorysantów - Kołobrzeg

Blisko dwa miesiące po Warsztatach w Ciechanowcu miały miejsce Warsztaty w Kołobrzegu zorganizowane przez poznański Oddział SKB reprezentowany przez przewodniczącego, kol. Macieja Sikorskiego i jednocześnie Prezesa firmy ORGBUD-SERWIS Sp. z o.o., firmy wspierającej Stowarzyszenie.

Tematyką przewodnią Warsztatów było omówienie zagadnień prawnych związanych z kosztorysowaniem robót budowlanych. Zwrócono uwagę przede wszystkim na niestabilną sytuację cenową w Polsce, wymogi prawne oraz wymogi instytucji finansujących różnorakie inwestycje w kwestii sposobów opracowania kosztorysów, poruszono zagadnienia dotyczące zapisu kosztorysów w formie elektronicznej, zagadnienia prawne odpowiedzialności kosztorysanta oraz pojawiające się problemy w kosztorysowaniu związane z wykorzystaniem BIM.



Warsztaty prowadzone były w formie prelekcji prowadzonej przez Rzecznawców kosztorysowych SKB, członków Zarządu SKB i członków Stowarzyszenia, połączonej z dyskusją, podczas której czynny udział brali wszyscy uczestnicy spotkania.

Tradycyjnie, miejscem Warsztatów był Dom Pracy Twórczej i Wypoczynku Politechniki Poznańskiej w Kołobrzegu.

W dalszej części Biuletynu zaprezentowano sprawozdanie z Warsztatów w Kołobrzegu.

3. Szkolenia, kursy, seminaria, warsztaty i Konferencja – zestawienie zbiorcze

W całym, 2023 roku, Zarząd SKB zorganizował:

3.1. Kursy kosztorysowania robót budowlanych - szkolenie podstawowe, w terminach :

- 02-03 oraz 09-10.03.2023 r.
- 07-08 oraz 14-15.03.2023 r.
- 20-21 oraz 27-28.03.2023 r.
- 1-12 oraz 18-19.05.2023 r.
- 14-15 oraz 21-22.09. 2023 r.
- 16-17 oraz 23-24.11.2023 r.

3.2. Seminarium pt. "Kosztorys inwestorski i przedmiar robót w zamówieniach publicznych - zgodnie z nowymi rozporządzeniami MRIT. Weryfikacja formalna", w terminach:

- 06.03.2023 r.
- 25.05.2023 r.
- 5.12.2023 r.

3.3. Warsztaty dla kosztorysantów

- Warszawa - w terminie 24-25.03.2023 r.
- Ciechanowiec – w terminie 28 – 29.09.2023 r.
- Kołobrzeg – w terminie 24-25.11.2023 r.

3.4. Kurs dla kandydatów na Rzecznawcę Kosztorysowego SKB – w terminie: 2,3, 9,10 oraz 16.12.2023 r.

3.5. XIV Konferencję Stowarzyszenia Kosztorysantów Budowlanych - w terminie 15-16.06.2023 r.

4. Składki członkowskie

Przypominamy, że Walne Zgromadzenie SKB, które miało miejsce w dniu 15 czerwca 2023 r. uchwaliło większością głosów, podniesienie składki członkowskiej od 1 stycznia 2024 r. z kwoty 240 zł/rok do kwoty 300 zł/rok.

Zarząd Stowarzyszenia zwraca się z prośbą do członków Stowarzyszenia o możliwe terminowe regulowanie składek członkowskich.

5. Patronaty

Stowarzyszenie Kosztorysantów Budowlanych aktywnie działa na rynku budowlanym w sferze informacyjnej, organizując nie tylko szereg spotkań merytorycznych ale udzielając również patronatów merytoryczno - medialnych. SKB udzieliło w 2023 r. patronatów:

- X Forum Zamówień Publicznych na Roboty Budowlane, które odbyło się 13-15 marca 2023 r. w Toruniu,
- 26 Konferencji Naukowo – Technicznej pt. „Waloryzacja – możliwości, procedury, przykłady”, która odbyła się 11-13 października 2023 r. w Ciechocinku.



II. Sprawozdanie z Warsztatów w Ciechanowcu

W dniach 28-29 września 2023 r. w Hotelu „Jagoda” & „Gościniec Jagoda” w Ciechanowcu odbyły się II Warsztaty „Kosztorysowe Podlasie – 2023”, zorganizowane przez Stowarzyszenie Kosztorysantów Budowlanych Oddział w Białymstoku, reprezentowany przez kol. Mirosława Świętuchowskiego – Przewodniczącego Oddziału.



Warsztaty pod tytułem „Kosztorysowanie od podstaw” otworzył główny organizator tego spotkania kol. Mirosław Świętuchowski oraz Prezes Stowarzyszenia Kosztorysantów Budowlanych kol. Tomasz Pytkowski, który reprezentował Zarząd Stowarzyszenia.

We wprowadzeniu wskazano na rosnące nam kolejne pokolenia kosztorysantów, dla których warto, od czasu do czasu wrócić do podstaw kalkulacji i przypomnieć przepisy obowiązujące w kosztorysowaniu, a także wskazać wzorce w tych obszarach kosztorysowania, które nie są objęte regulacjami prawnymi. Przy okazji zagadnień merytorycznych, kol. Mirosław Świętuchowski zaprezentował najciekawsze zabytki Podlasia, które warto zobaczyć w okolicy.

Po oficjalnym rozpoczęciu obrad, pierwszy raz w historii organizowanych Warsztatów przez Stowarzyszenie, część praktyczną Warsztatów poprzedzono emisją dokumentalnego filmu „Cząstka Podlasia” w reż. Pawła Jankowskiego i Zdzisława Folgi. Przy świetnej muzyce Marka Kubika, zaprezentowano zebrany unikalną architekturę tego regionu i wprowadzono w klimat otaczającej ten region przyrody, zachęcając uczestników do pozostania w tej pięknej okolicy naszego kraju na dłużej lub powrót na Podlasie w niedalekiej przyszłości.

Pierwszy prelegent kol. Mirosław Świętuchowski zaprezentował podstawowe definicje i pojęcia związane z kosztorysowaniem. W znakomitej prezentacji „suche” definicje połączył z zadaniem



szaradziarskim tzw.: wykreślanką kosztorysową, za rozwiązanie której zwycięzca otrzymał nagrodę a uczestnicy warsztatów przy okazji odświeżyli w pamięci funkcjonujące w obiegu definicje kosztorysowe i otrzymali prace domowe do rozwiązania.

W drugiej prezentacji Prezes Stowarzyszenia Kosztorysantów Budowlanych kol. Tomasz Pytkowski przedstawił dwa obowiązujące od 20 grudnia 2021 roku, Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii dotyczące sporządzania kosztorysu inwestorskiego i przedmiaru robót w zamówieniach publicznych omówił zmiany redakcyjne jakie zaszły w stosunku do dotychczas obowiązujących rozporządzeń z maja i września 2004 roku. Ponadto przypomniał zmiany w ustawach, które dotyczą kosztorysowania oraz literaturę, która powstawała w ciągu ostatnich dwudziestu lat w tej materii. W związku ze zmianami w regulacjach, w 2021 roku usłyszeliśmy od Prezesa o potrzebie dyskusji i rozważeniu aktualizacji Polskich Standardów Kosztorysowania Robót Budowlanych.

W trzeciej prezentacji kol. Rafał Pisarczyk przedstawił i uświadomił nam rolę kosztorysanta w procesie inwestycyjnym. Zaskoczył nas informacją, że powszechnie stosowanym obecnie narzędziem w kalkulacjach kosztorysowych nie jest już program kosztorysowy a popularny program Excel. W prywatnych przedsiębiorstwach realizujących budowy dla inwestorów prywatnych, rola kosztorysanta w okresie przed zawarciem umowy i w trakcie zawierania umów z podwykonawcami jest kluczowa a ceny robót pozyskiwane są rynku. Zasady rozliczania i obmierzenia robót to także „działka” kosztorysanta.

Na czwartą i piątą prezentację nie ukrywam, że czekałem z niecierpliwością od chwili zapoznania się z programem warsztatów. Dawno niewidziany i niesłyszany Przewodniczący Oddziału w Gliwicach kol. Piotr Montewski przypomniał się nam z rodzajami i przeznaczeniem kosztorysów oraz z założeniami i danymi wyjściowymi do kosztorysowania według Polskich Standardów Kosztorysowania Robót Budowlanych, których jest jednym ze współautorów. Wskazał, że nadal w zamówieniach publicznych funkcjonują niepoprawne „ślepe i nakładcze kosztorysy” oraz podkreślił rolę założeń wyjściowych i danych wyjściowych do kosztorysowania. Kol. Piotr jest zdecydowanym przeciwnikiem KNR-ów o których powinniśmy jak najszybciej zapomnieć i szkolić się z Excela, jako podstawowego narzędzia współczesnego kosztorysanta.

W kolejnym dniu Warsztatów w bardzo interesujących wystąpieniach przedstawiciele firmy Rhein-zink Polska Sp. z o.o. koledzy Igor Pilutkiewicz i Krzysztof Czarnocki dzielili się doświadczeniem jak przedmiarować roboty blacharskie i jak wykorzystywać „za pięć dwunasta” źródła cenowe materiałów ich firmy. Firma Rhein-zink Polska Sp. z o.o. od niedawna jest członkiem wspierającym nasze Stowarzyszenie a zasługi w kosztorysowaniu to opracowanie programu wspomagającego pracę kosztorysanta „Kosztorysowanie DEKARZ” i dwóch wydań Katalogu Nakładów Rzeczowych KNR K-45 (we współpracy z firmą KOPRINET Sp. z o.o.) Prelegenci bardzo ciekawie opowiadali o kulisach powstania tego katalogu a każdy z uczestników warsztatów otrzymał od firmy wersję papierową w/w katalogu.

Warsztaty na Podlasiu nie mogły się odbyć bez udziału Prezesa Orgbud – Serwis Sp. z o.o. z Poznania i jednocześnie Przewodniczącego Oddziału SKB w Poznaniu kol. Macieja Sikorskiego, który jak



zawsze w sposób ciekawy i frapujący przedstawił sytuację na rynku budowlanym i prognozy co do najbliższej przyszłości w tej materii. Przypomniano definicje dotyczące kosztów robocizny, materiałów i sprzętu, składniki tych grup kosztów oraz jak kształtowała się stawka robocizny w ostatniej dekadzie. Kol. Maciej Sikorski zaprezentował także informacje, gdzie szukać cen jednostkowych czynników produkcji (RMS) oraz cen robót budowlanych. Całość wiedzy utrwaliliśmy z pomocą ćwiczenia, które zwieńczyło tę bardzo interesującą prezentację.

Na koniec kol. Mirosław Świętuchowski przypomniał nam metody i formuły kalkulacji kosztorysowej, wyjaśnił w sposób prosty zawite wzory zawarte w Polskich Standardach Kosztorysowania Robót Budowlanych i wskazał różnice w sposobie kalkulowania w zależności od przyjętej formuły. Każdy z uczestników otrzymał w formie papierowej arkusze kalkulacyjne zawierające wszystkie metody i formuły kalkulacji kosztorysowej, które z pewnością zostaną wykorzystane w pracy kosztorysanta.

Podsumowując, II Warsztaty „Kosztorysowe Podlasie” jakie odbyły się oczywiście na Podlasiu, stały się znakomitą promocją Polskich Standardów Kosztorysowania Robót Budowlanych i samego Stowarzyszenia Kosztorysantów Budowlanych a także tego ciekawego, pod względem architektonicznym i przyrodniczym zakątka kraju. Warsztaty przebiegały w miłej, sympatycznej i koleżeńskiej atmosferze.

Trzeciego dnia, zainteresowani uczestnicy Warsztatów, zwiedzili Muzeum Rolnictwa im. ks. Krzysztofa Kluka w Ciechanowcu oraz Ziołowy Zakątek w Korycinach. Kto nie był tam – niech żałuje.



Na koniec serdeczne podziękowania kol. Mirkowi Świętuchowskiemu, który te Warsztaty zorganizował i przeprowadził.

Opracował:
Krzysztof Zawistowski

III. Sprawozdanie z Warsztatów w Kołobrzegu

Po raz trzeci, Oddział SKB w Poznaniu, w dniach 23-34 listopada 2023 r. przeprowadził Warsztaty w Kołobrzegu. Tak jak we wcześniejszych latach, uczestników spotkania goszczono w Domu Pracy Twórczej i Wypoczynku Politechniki Poznańskiej.

Tematem przewodnim Warsztatów były aspekty prawne w kosztorysowaniu. W pierwszym wykładzie prowadzonym on-line, Prezes Stowarzyszenia Tomasz Pytkowski omówił aktualny stan prawny w kosztorysowaniu zwracając przy tym szczególną uwagę na konieczność wprowadzenia zmian prawnych w zakresie kosztorysowania.



Mając na uwadze, ciągle zmieniające się koszty realizacji inwestycji, organizatorzy warsztatów nie zapomnieli poruszyć zagadnień związanych z dynamiką cen w budownictwie, które omówił kol. Maciej Sikorski – Przewodniczący Oddziału Poznań SKB. W swoim wystąpieniu, mając na uwadze gwałtowne zmiany cen robót budowlanych w ostatnich 2-3 latach, wykładowca nawiązał do konieczności waloryzacji zawartych kontraktów, zgodnie z przywołanymi zapisami w umowach.



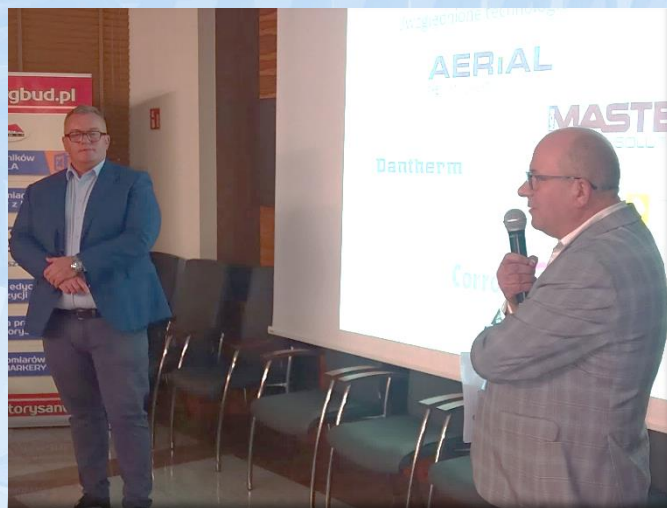
Z kolei kol. Stanisław Plesiński poruszył sprawę stawianych, przez różne instytucje wymogów z zakresu sposobu wykonywania kosztorysów, stanowiących podstawę uzyskania dofinansowania. W referacie zwrócono uwagę na różne kryteria, którymi się kierują finansujące instytucje, a które często nie są zrozumiałe przez kosztorysantów.



Aspekty formalne i merytoryczne związane z kosztorysowaniem prac osuszających po szkodach



zalaniowych omówili: kol. Waldemar Tokarski oraz kol. Michał Sokołowski. Nasi koledzy wskazali na problemy związane z likwidacją szkód i podejściem towarzystw ubezpieczeniowych do opracowywanych kosztorysów. W konkluzji można stwierdzić, że brak jednolitych procedur ich weryfikacji przez ubezpieczycieli bardzo często prowadzi do sporów pomiędzy stronami.



Drugi dzień warsztatów rozpoczęło wystąpienie kol. Mirosława Świętuchowskiego, który na wielu przykładach omówił różnice w kalkulacji cen, wynikające z stosowania różnych formuł kosztorysowych. Ponadto, przedstawiciel Oddziału w Białymstoku przypomniał definicje ceny obiektu, robót oraz czynników RMS.



Drugi referat on-line za pośrednictwem internetu wygłosił kol. Kamil Kowalczyk. Tematyka



projektowania w BIM i problemy z nim związane w kosztorysowaniu wywołały ożywioną dyskusję. Wielu uczestników warsztatów, może pochwalić się już wykorzystaniem BIM w pracach kosztorysowych. Prelegent wymienił korzyści oraz problemy i zagrożenia związane z BIM w kosztorysowaniu. Jako korzyści uznał: łatwe pozyskanie ilości obmiarowych, wizualizację budynku ułatwiającą analizę przestrzenną, skrócenie czasu opracowania kosztorysu. Do zagadnień problemowych zaliczył: wysoki koszt oprogramowania BIM, niewłaściwe, często błędne modelowanie przez projektantów oraz ograniczenia wynikające pliku ifc.

Kolejny prelegent, pracownik ORGBUD-SERWIS – kol. Michał Waligórski, omówił problematykę zapisu kosztorysu w formie elektronicznej. Na wstępie scharakteryzował wszystkie dostępne formaty elektroniczne kosztorysu z których korzystają projektanci oraz kosztorysanci, po czym zaprezentował akty prawne, w których je przywołano. Następnie wykładowca próbował odpowiedzieć na pytanie, czy posiadane narzędzia wymiany danych pomiędzy programami kosztorysowymi są dla nas kosztorysantów ułatwieniem czy utrudnieniem.



Warsztaty wzbogaciły dwa wystąpienia członków wspierających. W pierwszym referacie, przedstawiciele firmy RHEINZINK wyczerpująco omówili najczęściej popełniane błędy w kosztorysowaniu prac blacharskich i wskazali na sposoby ich unikania. Jako druga, zaprezentowała się firma ORGBUD-SERWIS, przedstawiając nowy program kosztorysowy KOBRA OPTIMA, który został opracowany przez tą firmę.



IV. Artykuły problemowe

Renata Niemczyk

Niezgodność pomiędzy projektem budowlanym a przedmiarem robót

WPROWADZENIE

Pomimo szeregu artykułów i wyjaśnień, co jakiś czas powraca na łamy wydawnictw specjalistycznych temat niezgodności przedmiaru z projektem budowlanym, co jest istotnym zagadnieniem w kontekście zakresu przedmiotu zamówienia wynikającego z zawartej umowy i wynagrodzenia za realizację świadczenia.

Przy tym należy zauważyć, że proces projektowania obiektu budowlanego lub budowli jest procesem skomplikowanym, długotrwałym i kapitałochłonnym, wymaga współpracy szeregu projektantów branżystów i specjalistów, w tym również kosztorysantów robót budowlanych i chyba nie ma przedsięwzięcia budowlanego, w którym nie znalazłyby się nieścisłości pomiędzy projektem a przedmiarem robót stanowiącym podstawę sporządzenia kosztorysu ofertowego.

Pojawia się wówczas pytanie czy roboty nie ujęte w przedmiarze a wynikające z projektu można uznać za roboty dodatkowe i czy można oczekiwać za ich wykonanie dodatkowego wynagrodzenia?

STANOWISKO PREZESA UZP W SPRAWIE ROZBIEŻNOCI POMIĘDZY PROJEKTEM BUDOWLANYM A PRZEDMIAREM

Wyjaśnienie w kwestii kwalifikacji robót objętych projektem budowlanym a nie występujących w przedmiarze znaleźć można w stanowisku Prezesa UZP przedstawionym w dwóch pismach: z dnia 26.08.2009 r., znak UZP/DKUE/EG/34760 oraz z 1.06.2010 r. znak UZP/DP/O-BBR/11066/10. Z uwagi jednak na fakt, że dokumenty źródłowe są niedostępne, można się oprzeć na innym, późniejszym dokumencie, tj. na piśmie Urzędu Zamówień Publicznych z dnia 08.05.2015 r., znak UZP/DKUE/W2/429/14 (2)/15/BK (4141). Poniżej zamieszczyamy sentencje wynikające z tego pisma, a mianowicie:

- „(...) projekt budowlany ma charakter nadrzędny nad projektem wykonawczym, a przedmiar robót ma na celu umożliwienie dokonania wyceny robót, nie zaś ich opisanie.
- Oznacza to, że roboty opisane w projekcie budowlanym wchodzi w zakres zamówienia podstawowego, nawet jeżeli nie zostały ujęte w projekcie wykonawczym lub przedmiarze, bądź też zachodzą inne rozbieżności pomiędzy tymi dokumentami a projektem budowlanym.



- W konsekwencji wykonanie robót, które zostały przewidziane w projekcie budowlanym, nie wymaga zawarcia z wykonawcą aneksu do umowy podstawowej, ani też umowy na roboty dodatkowe. Natomiast roboty nie przewidziane w projekcie budowlanym, nie mogą być uznane za roboty objęte zamówieniem podstawowym.
- W przypadku robót, które zostały ujęte w projekcie budowlanym, ale nie zostały uwzględnione w przedmiarze koniecznym jest jednocześnie w celu zachowania przejrzystości procesu udzielania zamówień publicznych, zawarcie w SIWZ (komentarz autora: obecnie SWZ) zapisów określających zasady ich wyceny w przypadku wystąpienia konieczności ich realizacji po zawarciu umowy (art. 7 ust.1, art.36 ust.1 pkt.12 i 16 ustawy Pzp).
- Należy zgodzić się też z opinią Ministra Infrastruktury, iż dokonanie nieistotnych zmian projektu budowlanego, w przypadku gdy tryb ich wprowadzania został przewidziany w umowie zawartej z wykonawcą, nie stanowi zmiany tej umowy, szczególnie nie powoduje istotnego zwiększenia wynagrodzenia wykonawcy oraz nie wykracza poza zakres zamówienia podstawowego przewidzianego w projekcie budowlanym".

Konstatując, roboty budowlane przewidziane projektem budowlanym a nie objęte przedmiarem nie są robotami dodatkowymi i powinny być rozliczone w ramach zawartej umowy.

WYNAGRODZENIE W SYTUACJI NIEZGODNOŚCI POMIĘDZY PROJEKTEM BUDOWLANYM A PRZEDMIAREM

Uznając, zgodnie ze stanowiskiem Prezesa UZP, że roboty nie ujęte w przedmiarze ale wynikające z projektu budowlanego nie są robotami dodatkowymi wymagającymi zawarcia odrębnej umowy, można dalej rozważyć, czy i w jaki sposób te nieścisłości mogą wpływać na wysokość wynagrodzenia.

Analizę należy przeprowadzić w kontekście dwóch przypadków. W pierwszym, kiedy strony umówiły się na wynagrodzenie kosztorysowe i drugim, kiedy kontrakt został zawarty na warunkach wynagrodzenia ryczałtowego.

1. Wynagrodzenie kosztorysowe

Podstawą prawną dla tego typu wynagrodzenia są art. 629 -631 Kodeksu cywilnego, na podstawie których można uznać, że wynagrodzenie kosztorysowe polega na określeniu jego wysokości w nawiązaniu do rzeczywistego zakresu i kosztów wykonanych robót.

Ostateczne rozliczenie dokonuje się kosztorysem powykonawczym, dla którego podstawę stanowią, zgodnie z pkt.4.2.6. wydawnictwa pt. „Polskie standardy kosztorysowania robót budowlanych” wyd. II z 2017 r. wydane przez Stowarzyszenie Kosztorysantów Budowlanych:

- a. dokumentacja budowy (dokumentacja projektowa, dziennik budowy, książka obmiarów, protokoły odbiorów częściowych i końcowych, protokół typowania robót, operaty geodezyjne, dziennik montażu),



- b. dane wyjściowe do kosztorysowania,
- c. ceny jednostkowe robót zgodnie z ustaleniami określonymi w danych wyjściowych do kosztorysowania, umowie lub ofercie wykonawcy,
- d. jednostkowe nakłady rzeczowe, ceny jednostkowe czynników produkcji, wskaźniki kosztów pośrednich i narzutu zysku, zgodnie z ustaleniami określonymi w danych wyjściowych do kosztorysowania, umowie lub ofercie wykonawcy.

Podsumowując, wynagrodzenie kosztorysowe jest wynikowe, a jego wysokość uzależniona jest w praktyce od wielkości faktycznie wykonanych robót i najczęściej jest określana w oparciu o ceny i stawki przyjęte w kosztorysie ofertowym (wyrok Sądu Apelacyjnego w Gdańsku z 26 lutego 2016, sygn. akt: V Aca 381/15).

Może dojść jednak do sytuacji w której wykonawca zmuszony został do wykonania robót, które nie były w ogóle ujęte w przedmiarze i nie były skalkulowane w kosztorysie ofertowym, a są przewidziane w projekcie budowlanym, który jest dokumentem nadrzędnym w stosunku do przedmiaru. Przykładowo, w projekcie budowlanym architekt przewidział na elewacji budynku kilka boni ozdobnych wykonanych przy użyciu gotowych profili w kształcie litery "u" z siatką wtapianą w tynk, a kosztorysant pominął ten zakres robót w przedmiarze. Wówczas, przy sporządzaniu kosztorysu powykonawczego za podstawę kalkulacji należy przyjąć szczegółowe elementy kalkulacji wymienione powyżej w punkcie d, oczywiście jeżeli doszło do takich uzgodnień.

Pojawia się jednak problem w sytuacji, kiedy strony nie uzgodniły takich podstaw i nie wiadomo w oparciu o jakie katalogi, ceny, stawki i narzuty należy wycenić pominięte roboty. Wówczas strony mogą, w sytuacji kiedy straty z tytułu ewentualnego procesu sądowego są wyższe od korzyści dla zamawiającego, zawrzeć ugodę i uzgodnić szczegółowe elementy kalkulacji.

Reasumując, przy zawarciu kontraktu na roboty budowlane z wynagrodzeniem kosztorysowym, przepisy pozwalają na regulację wynagrodzenia za wykonanie robót wynikających z projektu budowlanego lecz nie ujętych w przedmiarze stanowiącym podstawę kalkulacji ofertowej. W przypadku gdy kontrakt nie przewidywał podstaw kalkulacyjnych, strony mogą zawrzeć ugodę, w ramach której określą te podstawy i poziom wynagrodzenia.

2. Wynagrodzenie ryczałtowe

Wynagrodzenie ryczałtowe za wykonanie przedmiotu umowy polega na ustaleniu z góry jego wysokości bez względu na to jakie koszty poniesie wykonawca. Zgodnie z Kodeksem cywilnym, jeżeli strony umówiły się na wynagrodzenie ryczałtowe, przyjmujący zamówienie nie może żądać podwyższenia wynagrodzenia, chociażby w czasie zawarcia umowy nie można było przewidzieć rozmiaru lub kosztów prac. Jeżeli jednak wskutek zmiany stosunków, której nie można było przewidzieć, wykonanie dzieła groziłoby przyjmującemu rażącą stratą, sąd może podwyższyć ryczałt lub rozwiązać umowę - art. 632 Kodeksu cywilnego.

Tak więc wynagrodzenie ryczałtowe zgodnie z KC jest niezmiennie, nawet gdy nie można było przewidzieć rozmiaru i kosztów prac. Przeniesienie tej zasady na grunt rozpatrywanej sytuacji



w której wykonawca jest zobowiązany do wykonania robót zgodnie z projektem budowlanym, o czym stanowi ustawa - Prawo budowlane oraz art. 647 i 649 Kodeksu cywilnego i na tej podstawie przewiduje ostateczny zakres prac, jeszcze bardziej podkreśla zasadę niezmienności wynagrodzenia nawet gdy w innych dokumentach (np. w przedmiarze) pewne roboty zostały pominięte.

Potwierdzenie tej zasady wynika również z ustawy Prawo zamówień publicznych, a konkretnie z art. 454 ust. 2, który uniemożliwia istotną zmianę umowy (np. wynagrodzenia) polegającą na wprowadzeniu takich warunków, które gdyby zostały zastosowane w postępowaniu o udzielenie zamówienia, to wzięliby w nim udział lub mogliby wziąć udział inni wykonawcy lub przyjęte zostałyby oferty innej treści.

Ta intencja wynikająca z ustawy wymaga niewielkiego komentarza. Mianowicie w postępowaniach o udzielenie zamówienia publicznego na roboty budowlane, w których przewiduje się wynagrodzenie ryczałtowe, zamawiający przekazuje przedmiar robót z zastrzeżeniem, że jest to dokument pomocniczy czy poglądowy mający za zadanie ułatwić wykonawcy sporządzenie oferty, a zakres robót wynika z projektu budowlanego. Takie zastrzeżenie jest niezbędne w świetle definicji wynagrodzenia ryczałtowego i regulacji Kodeksu cywilnego, co daje swobodę wykonawcy w przyjęciu metody i techniki określenia wynagrodzenia, a także również określenia zakresu robót. Stąd też wykonanie robót wynikających z projektu a nie ujętych w przedmiarze nie może być wynagrodzone poza określoną wcześniej kwotą ryczałtową, ponieważ pokrzywdzeni byłiby wykonawcy, którzy nie zostali wybrani w postępowaniu przetargowym a ujęli pełen zakres robót na podstawie projektu.

Podsumowując, wykonanie robót wynikających z projektu budowlanego, a nie ujętych w przedmiarze nie pozwala na zmianę wynagrodzenia ryczałtowego. Pozostaje wówczas wykonawcy wejście na drogę postępowania sądowego, w wyniku której sąd samodzielnie określi wysokość ewentualnej zmiany wynagrodzenia ryczałtowego lub skieruje strony do zawarcia ugody w tej kwestii. Jak wskazuje orzecznictwo Sądu Najwyższego, w sytuacji gdy przedmiar robót nie obejmował pewnego zakresu robót wynikającego z projektu, wykonawca powinien go zrealizować w ramach zamówienia podstawowego. Dopuszcza się jednak żądanie zapłaty za wykonane roboty na podstawie przepisów o bezpodstawnym wzbogaceniu się przez zamawiającego (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 7 listopada 2007 r., II CSK 344/07, wyrok z dnia 2 lutego 2011 r., II CSK 414/10).



Tomasz Pytkowski

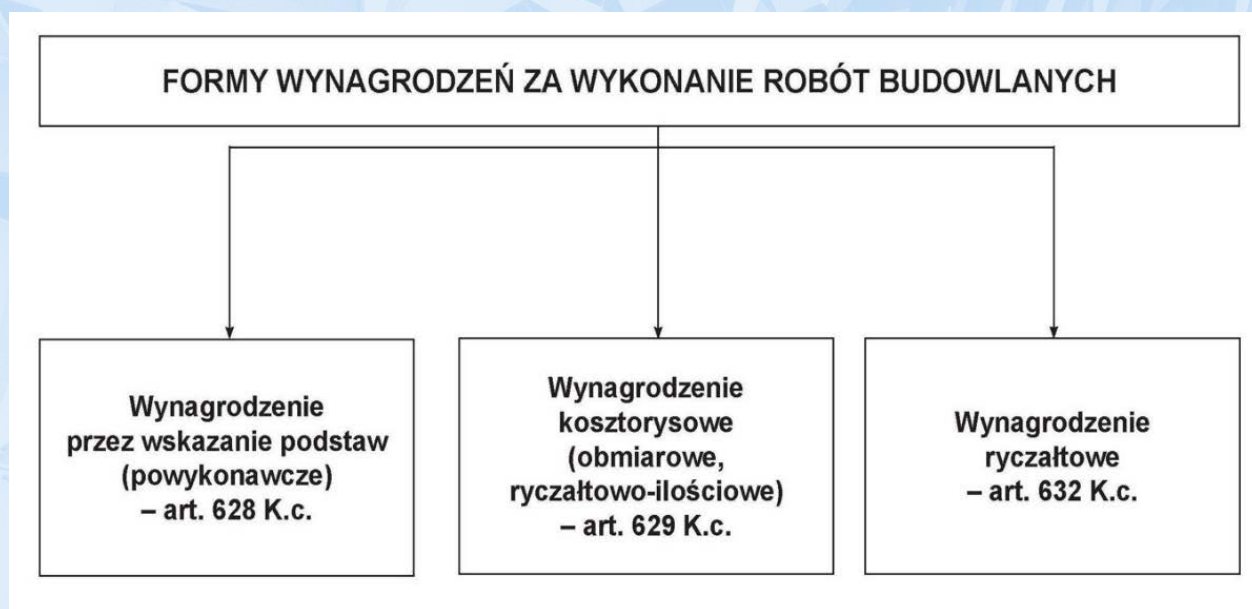
Rodzaje wynagrodzeń za roboty budowlane w kosztorysowaniu

Czym różnią się rodzaje wynagrodzeń za roboty budowlane: ryczałtowe, kosztorysowe i powykonawcze? I jakie ma to znaczenie dla kosztorysanta?

Ekonomika budownictwa w czasach dynamicznie zmieniających się cen czynników produkcji budowlanej jest coraz bardziej istotna. O ile na początku lat 2000. wydawało się, że rozliczanie robót budowlanych będzie oparte na rozliczeniu ryczałtowym i wartości kosztorysowej obliczonej metodą uproszczoną, o tyle w chwili obecnej częstokroć słyszymy o konieczności kalkulowania wartości robót metodą szczegółową. Niezależnie od przyjętej metody kalkulacji w odniesieniu do szacowania wartości, ofertowania i rozliczania robót budowlanych dla kosztorysantów niezmiernie istotna jest znajomość rodzajów wynagrodzeń.

Obecnie na rynku stosuje się dwa, a tak naprawdę trzy rodzaje wynagrodzeń za roboty budowlane: ryczałtowe, kosztorysowe i powykonawcze (rys. 1). W wielu źródłach wynagrodzenie kosztorysowe jest utożsamiane z wynagrodzeniem powykonawczym, gdyż w obu przypadkach rozliczenie robót następuje na podstawie kosztorysu. Jednak z uwagi na ich różny charakter, moim zdaniem nie należy tego łączyć.

W artykule omówione zostaną wszystkie rodzaje wynagrodzeń i dokumentów związanych z kosztami, z którymi będziemy mieli do czynienia w okresie wyboru wykonawcy oraz przy rozliczeniu robót budowlanych.



Rys. 1 Rodzaje wynagrodzeń stosowane w rozliczaniu robót budowlanych



Wynagrodzenie ryczałtowe

Wynagrodzenie ryczałtowe, bardzo popularne i lubiane przede wszystkim przez zamawiających, jest co do zasady wynagrodzeniem stałym i niezmiennym, nawet jeżeli w trakcie podpisywania umowy nie można było przewidzieć rozmiaru lub kosztów prac (art. 632. § 1. K.c.). Oczywiście jest to zasada generalna, od której mamy kilka wyjątków.

- Pierwszym z nich jest zmiana stosunków, której nie można było przewidzieć (zazwyczaj tzw. siła wyższa), i skutek której wykonanie roboty budowlanej groziłoby wykonawcy rażącą stratą. Wtedy w postępowaniu sąd może podwyższyć ryczałt lub rozwiązać umowę (art. 632. § 2. K.c.). Zawsze jednak musi się odbyć postępowanie sądowe.
- Drugim przypadkiem zmiany wynagrodzenia ryczałtowego jest waloryzacja, która zgodnie z ustawą Prawo zamówień publicznych [1] jest obowiązkowa dla umów o roboty budowlane, których okres wykonania przekracza 6 miesięcy.

Przywołane powyżej wyjątki, kiedy możliwa jest zmiana wynagrodzenia ryczałtowego nie zmieniają jego charakteru - wynagrodzenia stałego, w ramach którego wykonawca podejmuje się realizacji wszystkich robót niezbędnych do wykonania przedmiotu zamówienia objętego dokumentacją projektową w określonej cenie.

Wynagrodzenie kosztorysowe

Wynagrodzenie kosztorysowe może, w przeciwieństwie do rozliczenia ryczałtowego, ulec zmianie w związku ze zmianą ilości wykonywanych robót. Dlatego potocznie możemy spotkać się z jego inną nazwą, tj. rozliczeniem obmiarowym lub ryczałtowo-ilościowym. Ostatnia przywołana nazwa najlepiej oddaje jego charakter. W wynagrodzeniu kosztorysowym mamy bowiem do czynienia ze stałymi cenami jednostkowymi oraz ilościami robót, które ulegają zmianie - z przewidywanych na etapie zawierania umowy na te rzeczywiście wykonane (obmiar robót). Stałe ceny jednostkowe, podobnie jak wynagrodzenie ryczałtowe, będą podlegały waloryzacji.

Wynagrodzenie powykonawcze

Wysokość wynagrodzenia za wykonanie robót budowlanych można również określić przez wskazanie podstaw do jego ustalenia. Taki sposób rozliczenia stosujemy do umów lub ich części, w których nie możemy określić rodzaju i ilości robót budowlanych do wykonania (np. roboty dodatkowe, konserwacje, etc.).

Oczywiście, możemy łączyć ze sobą wszystkie rodzaje wynagrodzeń w jednej umowie. Prawie każda umowa, w której co do zasady przyjęto wynagrodzenie ryczałtowe, zawiera zapisy dotyczące zasad rozliczania robót dodatkowych.

Ustalenie wynagrodzenia ryczałtowego

Skoro wynagrodzenie ryczałtowe jest co do zasady stałe i niezmiennie, to sposób w jaki wykonawca wyliczy swoje uposażenie pozornie nie powinien mieć znaczenia. Duża różnorodność robót budowlanych, obiektów, technologii, etc. powoduje jednak, że i tak każdorazowo powinniśmy tę wartość



obliczyć. Jak zwykle zacząć musimy od określenia rodzaju i ilości robót do wykonania, czyli opracowania przedmiaru robót (często błędnie nazywanym kosztorysem nakładczym lub kosztorysem „ślepy”). W zamówieniach publicznych, zgodnie z § 4 ust. 3 rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 20 grudnia 2021 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy dokumentacji projektowej, specyfikacji technicznych wykonania i odbioru robót budowlanych oraz programu funkcjonalno-użytkowego [2] dokumentacja projektowa może nie obejmować przedmiaru robót. Wielu zamawiających, nawet jeżeli go udostępnia, to określa, że pełni on jedynie funkcję pomocniczą dla wykonawcy i nie jest obowiązujący. Tak więc wykonawca zawsze musi opracować lub sprawdzić przekazany przez zamawiającego przedmiar robót.

Następnie na jego podstawie, w przyjętym stopniu agregacji wykonawca oblicza wartość oferty. Obliczenia te, z uwagi na ryczałtowy charakter wynagrodzenia, mogą być wykonywane przez wykonawcę w różnym stopniu agregacji i różnej formie. Zazwyczaj jednak będzie to kosztorys ofertowy.

W zamówieniach publicznych spotykamy się z trzema podejściami do kosztorysu ofertowego, oczywiście przy założeniu wynagrodzenia ryczałtowego, tj.:

- wykonawcy w ofercie podają jedynie kwotę za którą wykonają robotę budowlaną, ewentualnie załączają do oferty tabelę wartości elementów scalonych, a kosztorys ofertowy nie jest składany wraz z ofertą,
- kosztorys ofertowy jest składany wraz z ofertą,
- kosztorys ofertowy jest składany przez wykonawcę przed podpisaniem umowy,
- wykonawca w trakcie realizacji robót budowlanych, składa kosztorys ofertowy na żądanie zamawiającego w wyznaczonym terminie -zgodnie z zapisami umowy.

Należy jednak pamiętać, że zgodnie z orzecznictwem Krajowej Izby Odwoławczej, w przypadku gdy w projektowanych postanowieniach umowy mamy przewidziane rozliczenie ryczałtowe, kosztorys ofertowy nie stanowi elementu oferty wykonawcy (oczywiście jeżeli zamawiający nie określi tego inaczej w specyfikacji warunków zamówienia). W związku z tym, zamawiający nie jest zobowiązany do sprawdzenia poprawności sporządzenia kosztorysu ofertowego.

Ustalenie wynagrodzenia kosztorysowego

W przeciwieństwie do rozliczenia ryczałtowego, przy rozliczeniu kosztorysowym, kosztorys ofertowy musi zostać opracowany przez wykonawcę i złożony wraz z ofertą. Jedną z podstaw do jego opracowania jest przedmiar robót, który w zamówieniach publicznych powinien być sporządzony przez zamawiającego (poza zamówieniami publicznymi - przez zamawiającego lub wykonawcę).

Zasady opracowania kosztorysu ofertowego określa zamawiający, zaś wykonawca musi je spełnić, pod rygorem odrzucenia oferty.

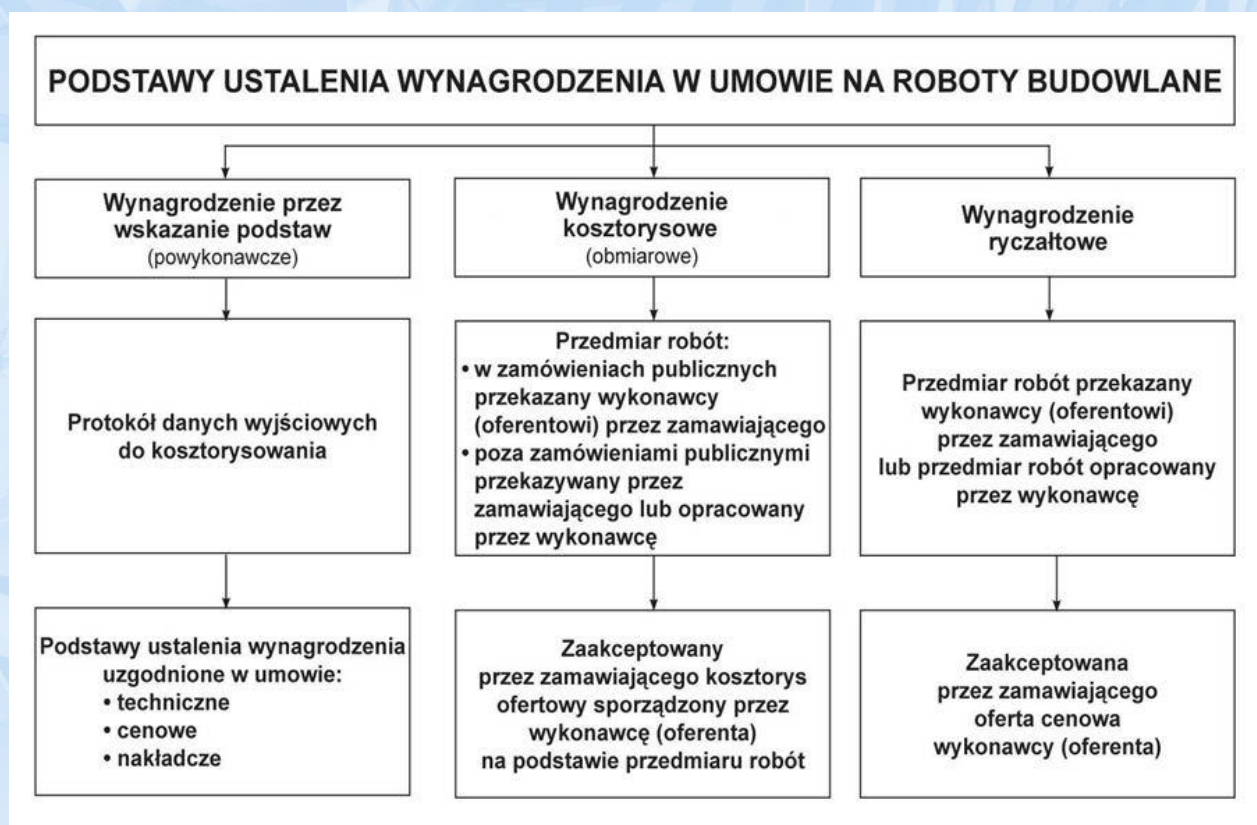
W przypadku wynagrodzenia kosztorysowego zamawiający zobowiązany jest do sprawdzenia kosztorysu ofertowego, zarówno pod względem obliczeń, jak i jego zgodności z dokumentami zamó-



wienia. Nie muszę przypominać, iż jest to zadanie bardzo pracochłonne, a także powodujące wiele sporów, w tym odwołań.

PODSTAWY USTALENIA WYNAGRODZENIA

W zależności od ustaleń w umowie, będziemy mieli do czynienia z różnymi podstawami określenia wynagrodzenia wykonawcy oraz innymi opracowaniami związanymi z kosztorysowaniem (rys. 2). Jest to podstawowa wiedza, którą powinien posiadać każdy kosztorysant.



Rys. 2 Podstawy ustalenia wynagrodzenia w umowie na roboty budowlane

Ustalenie zasad wynagrodzenia powykonawczego

W przeciwieństwie do rozliczenia ryczałtowego i kosztorysowego, w sytuacji rozliczenia powykonawczego na etapie podpisania umowy nie będziemy mieli ani kosztorysu ofertowego, ani kwoty wynagrodzenia za roboty budowlane.

Za to strony, na podstawie ustaleń danych wyjściowych do kosztorysowania uzgadniają w umowie podstawy do obliczenia wynagrodzenia: techniczne, cenowe i nakładcze. Istotne jest, by określić je jak najdokładniej, gdyż większość sporów w kosztorysowaniu dotyczy właśnie kosztorysów powykonawczych.

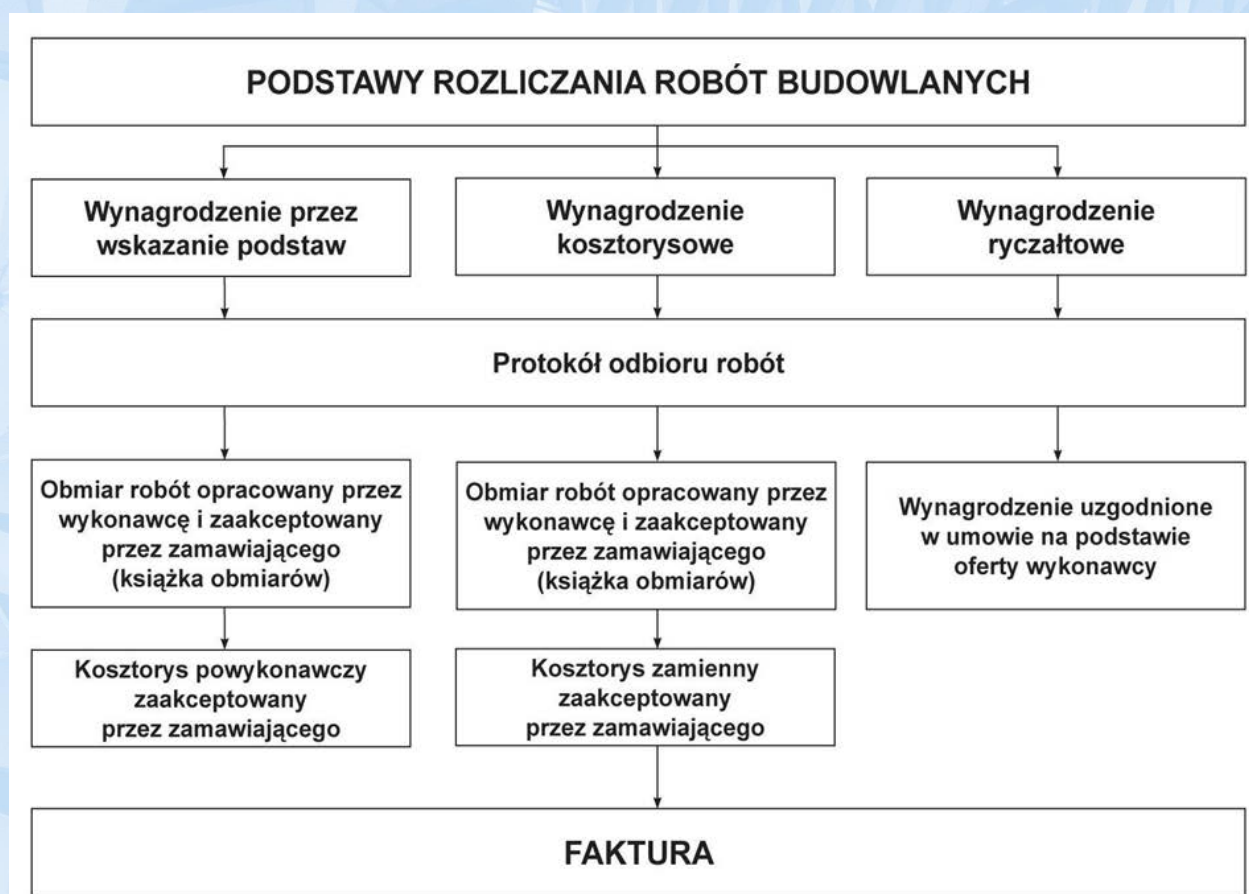


Rozliczenie robót przy wynagrodzeniu ryczałtowym

Charakter wynagrodzenia ryczałtowego, czyli stałego i niezmiennego powoduje, że w tej sytuacji nie będziemy mieli do czynienia z opracowaniami kosztowymi na etapie rozliczenia - oczywiście poza fakturą i ewentualną analizą kosztów w przypadku waloryzacji wynagrodzenia.

PODSTAWY ROZLICZANIA ROBÓT BUDOWLANYCH

Podstawą do rozliczenia robót budowlanych będzie zawsze protokół odbioru robót – niezależnie od rodzaju wynagrodzenia (rys. 3).



Rys. 3 Podstawy rozliczania robót budowlanych

Rozliczenie robót przy wynagrodzeniu kosztorysowym

Wynagrodzenie kosztorysowe charakteryzuje się stałą ceną jednostkową robót oraz rozliczeniem rzeczywistej ilości wykonanych robót budowlanych. Tak więc przed rozliczeniem robót wykonawca musi dokonać obmiaru rzeczywiście wykonanych prac. Następnie zamawiający musi zaakceptować te obliczenia zawarte w książce obmiarów.



Na podstawie książki obmiarów i cen jednostkowych z kosztorysu ofertowego wykonawca opracowuje kosztorys zamienny, którego nazwa pochodzi od zamiany ilości przewidywanych robót na ilość robót rzeczywiście wykonanych. **Kosztorys zamienny jest bardzo często błędnie nazywany „kosztorysem powykonawczym”.**

Rozliczenie robót przy wynagrodzeniu powykonawczym

Podobnie jak w przypadku rozliczenia kosztorysowego, po wykonaniu robót i ich odebraniu wykonawca opracowuje, a zamawiający zatwierdza obmiar robót, na podstawie którego (oraz w oparciu o dane wyjściowe do kosztorysowania) powstaje kosztorys powykonawczy. Należy w tym miejscu przypomnieć, że jest to jedyna wycena robót budowlanych w tym rozliczeniu (brak kosztorysu ofertowego z cenami jednostkowymi).

Podsumowanie

W zależności od przyjętego rodzaju rozliczeń w trakcie przygotowania oferty oraz na etapie rozliczenia robót budowlanych będziemy mieli do czynienia z różnymi kosztorysami. Z uwagi na fakt, iż w zdecydowanej większości brak w tym zakresie obowiązujących przepisów prawa, musimy się posługiwać normami środowiskowymi, takimi jak Polskie Standardy Kosztorysowania Robót Budowlanych [3]. Znajdziemy w nich zarówno opisane wszystkie rodzaje kosztorysów i zasady ich sporządzania, jak również przykładowe formularze (wzorce).

Na zakończenie chciałbym przypomnieć, że należy rozróżniać wynagrodzenie kosztorysowe i powykonawcze, gdyż kosztorysy sporządzane w tych rozliczeniach mają nie tylko inne nazewnictwo, ale też różne zasady sporządzania.

Bibliografia:

- [1] Ustawa z dnia 11 września 2019 roku -Prawo zamówień publicznych (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 1710 z późn. zm.)
- [2] Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 20 grudnia 2021 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy dokumentacji projektowej, specyfikacji technicznych wykonania i odbioru robót budowlanych oraz programu funkcjonalno-użytkowego (Dz.U. z 2021 r. poz. 2454)
- [3] Polskie Standardy Kosztorysowania Robót Budowlanych, Wydanie II, wyd. Stowarzyszenie Kosztorysantów Budowlanych, 2017 r.