Kosztorys powykonawczy - pytania i odpowiedzi

mgr inż. Renata Niemczyk

Już sama nazwa: "kosztorys powykonawczy" wskazuje, że jest on sporządzany przez wykonawcę i to po wykonaniu robót budowlanych. Nie jest to pełna informacja, tym niemniej często jest to jedyna wiedza na temat przedmiotowego dokumentu, którą posiadają strony procesu inwestycyjnego. W efekcie, problematyka rozliczeń w umowach o roboty budowlane często jest wadliwie ujęta i mało sprecyzowana, co prowadzi do wątpliwości i sporów pomiędzy zamawiającym, a wykonawcą. Można takich sytuacji uniknąć, po pierwsze - poszerzając wiedzę na temat takiego sposobu określania wynagrodzenia wykonawcy, po drugie - dokładając wszelkich starań przy ustalaniu warunków umowy i rozliczeń.

Przede wszystkim istotna jest dokładna definicja sformułowania "kosztorys powykonawczy", którą można znaleźć m.in. w wydawnictwie pt. *Polskie standardy kosztorysowania robót budowlanych* opracowanym przez Stowarzyszenie Kosztorysantów Budowlanych.

Brzmi ona:

Kosztorys powykonawczy stanowi kalkulację dla ustalenia wynagrodzenia wykonawcy za wykonanie przedmiotu umowy, w przypadku gdy nie jest opracowany kosztorys ofertowy i jest on sporządzany przez wykonawcę po wykonaniu robót".

Definicja ta podaje, obok informacji - kto i kiedy sporządza ten kosztorys, również informację - o jego przeznaczeniu i okolicznościach jego sporządzania.

Polskie standardy... precyzują również podstawy sporządzania kosztorysu powykonawczego, a także obowiązki zamawiającego i wykonawcy przy sporządzaniu kosztorysu powykonawczego.

Poniżej przedstawiamy wiedzę na temat rozliczeń robót budowlanych kosztorysem powykonawczym w przystępnej formule - pytań i odpowiedzi.

Pytanie

W umowie zawartej pomiędzy zamawiającym, a wykonawcą strony uzgodniły, że wynagrodzenie wykonawcy zostanie określone w oparciu o kosztorys powykonawczy, dla sporządzenia którego wykonawca zastosuje konkretną stawkę robocizny kosztorysowej i wskaźniki narzutów. Strony natomiast nie uzgodniły podstaw normatywnych, oraz podstaw cenowych.

Wobec powyższego, zamawiający zwrócił się z pytaniem, jakie ma możliwości weryfikacji kosztorysu powykonawczego sporządzonego przy takich uzgodnieniach? Czy może zmienić przyjętą przez wykonawcę podstawę wyceny lub zastosowane w kalkulacji ceny materiałów?

Odpowiedź

Zgodnie ze *Standardami...* podstawami do sporządzenia kosztorysu powykonawczego są:

1. dokumentacja budowy obejmująca dokumentacje projektową, dziennik budowy i księgę obmiarów, protokoły odbiorów częściowych i końcowych, protokół typowania robót, operaty geodezyjne, a przypadku realizacji robót metodą montażu - także dziennik montażu,
2. dane wyjściowe do kosztorysowania,
3. ceny jednostkowe robót określone zgodnie z ustaleniami w danych wyjściowych do kosztorysowania, umowie lub też ofercie wykonawcy - dla kalkulacji uproszczonej.
4. jednostkowe nakłady rzeczowe, ceny jednostkowe czynników produkcji, wskaźniki kosztów pośrednich i narzutu zysku, określone zgodnie z ustaleniami w danych wyjściowych do kosztorysowania, umowie lub też ofercie wykonawcy dla kalkulacji szczegółowej,
5. podatek od towarów i usług ustalony na podstawie odrębnych przepisów.

Wszystkie wyżej elementy są niezwykle istotne, a szczególnie dane wyjściowe do kosztorysowania. Są to uzgodnione, w formie protokołu, między wykonawcą i zamawiającym dane techniczne, technologiczne i organizacyjne oraz inne niezbędne do kalkulacji kosztorysowej ustalenia dotyczące metod kalkulacji, formuły kalkulacyjnej oraz podstaw do ustalenia cen jednostkowych lub jednostkowych nakładów rzeczowych i podstaw cenowych.

W zaistniałej sytuacji spornej strony zawarły w umowie jedynie ustalenia dotyczące wysokości kosztorysowej stawki robocizny, kosztów pośrednich i zysku. Nie uzgodniły natomiast podstaw rzeczowych tj. w oparciu o które katalogi norm nakładów rzeczowych będą się rozliczać (KNR-y, KNNR-y, jednostka autorska opracowania, nr i rok wydania katalogu), oraz nie uzgodniły podstaw cenowych (np. czy będą to rzeczywiste faktury zakupu materiałów, czy może ceny z publikatorów firmy ORGBUD-SERWIS, PROMOCJA, BISTYP).

W związku z powyższym zamawiający nie dysponuje instrumentami umożliwiającymi weryfikację kosztorysu powykonawczego pod kątem zastosowanych cen materiałów budowlanych, cen pracy sprzętu, czy też doboru normatywów.

Zamawiający może jedynie, w oparciu o protokół typowania robót i księgę obmiarów zanegować kalkulację robót, które nie są technologicznie związane z rodzajem wykonywanych prac lub też nie były faktycznie wykonywane, a zostały ujęte w kosztorysie powykonawczym.

W związku z tym, że strony na etapie zawierania umowy nie wskazały, w oparciu o które KNR-y będą się rozliczać i jakie podstawy cenowe, wykonawca ma absolutną swobodę w doborze podstaw normatywnych, cen materiałów i pracy sprzętu. Warunkiem jest tylko, żeby przyjęte podstawy odpowiadały zastosowanej przez niego technologii.

Reasumując, nie tylko wykonawcy powinno zależeć na regulowaniu problematyki podstaw kalkulacji przy sporządzaniu kosztorysów powykonawczych, ale również zamawiającemu. Dzięki dobrze sporządzonej umowie, zamawiający staje się weryfikatorem kosztorysu powykonawczego, przez co decyduje o ostatecznym wynagrodzeniu wykonawcy.

Pytanie

Spółdzielnia Mieszkaniowa wybrała w postępowaniu przetargowym wykonawcę na realizację robót termomodernizacyjnych, z którym zawarła umowę o roboty budowlane.

W umowie strony określiły wstępne wynagrodzenie, którego wysokość wynikała z załączonego kosztorysu ofertowego.

W kolejnym punkcie umowy strony zdecydowały, że ostateczne rozliczenie nastąpi kosztorysem powykonawczym, na podstawie KNR-ów i średnich cen publikowanych, dostępnych na rynku.

Przedstawiając Zamawiającemu kosztorys powykonawczy, wykonawca zmienił nakłady normatywne przy kalkulacji docieplenia dachu wentylowanego metodą wdmuchiwania granulatu - w kosztorysie ofertowym zastosował analizę własną, a w kosztorysie powykonawczym oparł się na normatywach z Katalogu 9-12, które były dla niego korzystniejsze.

Czy w świetle zawartej umowy zmiana ta była zasadna?

Odpowiedź

Podstawą do wyrażenia opinii w sprawie problemów kalkulacyjnych związanych z robotami termomodernizacyjnymi wymienionymi w piśmie Spółdzielni Mieszkaniowej stały się przekazane przez nią dokumenty:

- kosztorys ofertowy,
- umowa zawarta pomiędzy Zamawiającym, a Wykonawcą,
- kosztorys powykonawczy.

W świetle obowiązujących w Polsce przepisów najważniejszym dokumentem regulującym stosunki pomiędzy stronami procesu inwestycyjnego jest umowa pomiędzy Zamawiającym roboty budowlane, a Wykonawcą, zgodna z przepisami Kodeksu Cywilnego.

Umowa powinna określać m.in. zakres świadczenia, które ma być zrealizowane, wynagrodzenie względnie zasady i podstawy niezbędne do określenia wysokości wynagrodzenia, a jeżeli strony przewidują wystąpienie robót dodatkowych nie objętych dokumentacją projektową, to również zasady rozliczenia tych prac.

W przedmiotowej sprawie sporze, strony zawarły umowę w której, m.in.:

- określiły wstępne wynagrodzenie prac objętych przedmiotem umowy,
- przyjęły sposób ostatecznego rozliczenia wykonanych robót w oparciu o kosztorys powykonawczy,
- przyjęły podstawy kalkulacji dla kosztorysu powykonawczego. Tymi podstawami miały stać się Katalogi Nakładów Rzeczowych, oraz średnie "składniki cenotwórcze dla województwa łódzkiego" tj. stawki robocizny kosztorysowej i ceny czynników produkcji wg. publikowanych wydawnictw firmy ORGBUD-SERWIS.

Analizując zawartą umowę niestety należy stwierdzić, że zawiera uchybienia, które stały się podstawą zaistniałego sporu. Chodzi tu przede wszystkim o paragraf umowy, który dotyczył podstaw rozliczeń. W umowie przyjęty sposób określenia ostatecznego wynagrodzenia wykonawcy w żaden sposób nie nawiązuje do kosztorysu ofertowego, który był podstawą wyboru najkorzystniejszej oferty - ani w odniesieniu do podstaw kalkulacji, ani też cen czynników produkcji. Ustanowiono nowe reguły dla sporządzenia kosztorysu powykonawczego z których skorzystał Wykonawca - w rozliczeniu kosztorysem powykonawczym nie podtrzymał normatywów z kosztorysu ofertowego, opracowanych przez siebie w postaci kalkulacji własnej lecz, na co pozwalała umowa, przyjął normatywy wynikające z KNR-u, które były dla niego korzystniejsze.

Mając na uwadze definicję kosztorysu powykonawczego i opisaną sytuację w której jego sporządzenie było poprzedzone kosztorysem ofertowym, strony powinny ustalić inny sposób rozliczenia wykonanych robót, niż przyjęty. Zgodnie z opracowaniem pt. *Wzorcowa dokumentacja przetargowa dla robót budowlanych* wydanym przez firmę WACETOB na zamówienie Urzędu Zamówień Publicznych, po wykonaniu robót:

- należało dokonać obmiaru rzeczywiście wykonanych robót dla każdej pozycji kosztorysu,
- w przypadku zaistnienia faktycznie stwierdzonych rozbieżności, należało skorygować w kosztorysie ofertowym zauważone różnice. Dopiero tak określona cena powinna stać się podstawą wynagrodzenia wykonawcy.

Nadmienić w tym miejscu należy, że nakreślony sposób postępowania jest wymagany przy realizacji inwestycji ze środków publicznych, ale nic nie stoi na przeszkodzie, żeby był zastosowany również w innych sytuacjach. Ważnym jest jedynie, żeby te ustalenia znalazły odzwierciedlenie w zawartej przez strony umowie.

Wobec tego, że strony poczyniły niefortunne uzgodnienia Zamawiającemu pozostaje jedynie sprawdzenie:

- czy wszystkie wymienione w kosztorysie powykonawczym roboty zostały wykonane - jeżeli nie, kalkulację tych robót należałoby wyeliminować z kosztorysu powykonawczego,
- czy wszystkie czynności technologiczne, wymienione w KNR-ach, przy wskazanych przez wykonawcę podstawach wyceny zostały wykonane - jeżeli nie, normę należałoby

zmodyfikować,
- czy ceny czynników produkcji przyjęte w kosztorysie powykonawczym odpowiadają cenom publikowanym - jeżeli nie, należałoby zaktualizować.

Pytanie

Czy w kosztorysie powykonawczym zamawiający ma prawo zweryfikować obmiar sporządzony przez wykonawcę?

Odpowiedź

Zamawiający nie tylko może, ale jest zobligowany do sprawdzenia obmiaru sporządzonego przez wykonawcę, a w przypadku błędów do naniesienia właściwych korekt. Obowiązek ten wynika z *Polskich standardów...*, w których zawarty jest cały katalog zadań leżący po stronie zamawiającego. Tak więc, *przy sporządzaniu kosztorysu powykonawczego do zamawiającego należy:*

a. *przekazanie wykonawcy dokumentacji projektowej,*
b. *przekazanie specyfikacji technicznych wykonania i odbioru robót,*
c. *uzgodnienie z wykonawcą robót danych wyjściowych do kosztorysowania powykonawczego, uzgodnienie i potwierdzenie ilości rzeczywiście wykonanych robót (książka obmiaru robót).*

Książką obmiaru robót jest dokument, w którym zapisuje się na bieżąco rodzaj wykonywanej roboty i jej ilość, ustaloną na podstawie pomiarów z natury.

Z kolei, uzupełniając wypowiedź, *przy sporządzaniu kosztorysu powykonawczego do wykonawcy należy:*

a. *uzgodnienie z zamawiającym, w formie protokołu, danych wyjściowych do kosztorysowania,*
b. *obliczenia rzeczywiście wykonanych ilości robót na podstawie książki obmiarów i dziennika budowy (sporządzenie obmiaru robót),*
c. *wyliczenie wartości wykonanych robót w oparciu o obliczone w książce obmiarów ilości robót, przy zastosowaniu podstaw rzeczowych i cenowych ustalonych przez strony w protokole danych wyjściowych do kosztorysowania lub w umowie o roboty budowlane.*

Pytanie

W kosztorysie powykonawczym sporządzonym dla Spółdzielni Mieszkaniowej, wykonawca uwzględnił roboty dodatkowe, których nie było w dokumentacji projektowej, a które jego zdaniem były niezbędne dla całości procesu inwestycyjnego. Czy mógł tak postąpić?

Odpowiedź

W par.11 umowy strony zawarły postanowienia dotyczące wykonania prac dodatkowych, tj. "prac nie ujętych w kosztorysie ofertowym stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej umowy".

W świetle tego zapisu Wykonawca został zobligowany do powiadomienia Zamawiającego o wystąpieniu robót dodatkowych, celem uzyskania jego zgody na ich przeprowadzenie. Formalnie strony miały dalej podpisać aneks do umowy określający zakres prac i termin ich realizacji. Dopiero po dokonaniu tych formalności wykonawca miał prawo przystąpić do realizacji przedmiotowych robót i w świetle tego paragrafu umowy, żądać dodatkowego wynagrodzenia przedstawiając odrębny kosztorys powykonawczy.

Reasumując, te roboty winny być uwzględnione w ostatecznym rozliczeniu tylko wówczas, gdy

zamawiający wyraził na nie zgodę i udzielił odpowiedniego zlecenia.

Nadmienić należy, że jeżeli strony postanowiły, że do wykonania robót dodatkowych, które zdefiniowały w umowie, niezbędne jest odrębne zlecenie, to powinna być zawarta odrębna umowa, a nie aneks do umowy.

Pytanie

Co stanowi potwierdzenie uzgodnienia przez strony kosztorysu powykonawczego?

Odpowiedź

Potwierdzeniem uzgodnienia danego kosztorysu powykonawczego od strony formalno-rachunkowej oraz pod względem merytorycznym, są podpisy na nim złożone, upełnomocnionych przedstawicieli zamawiającego i wykonawcy robót budowlanych.

data artykułu: 22.02.2011 r.

Źródło: www.orgbud.pl