O różnych kosztorysach

Czym różnią się od siebie kosztorysy: inwestorski, ofertowy, zamienny, powykonawczy?

Uczestnicząc w jednym z posiedzeń Zespołu Arbitrów rozpatrujących odwołanie – w postępowaniu o zamówienie publiczne na roboty budowlane – spotkałem się z sytuacją, w której zamawiający zapisał w specyfikacji istotnych warunków zamówienia (SIWZ), iż podstawą do obliczenia ceny oferty będzie dostarczony przez niego **kosztorys nakładczy**.

Zapytałem zamawiającego, co rozumie przez pojęcie kosztorysu nakładczego.

– To jest taki **„ślepy kosztorys"** – odpowiedział.

– A jak by pan – zwróciłem się do zamawiającego – scharakteryzował pojęcie „ślepego kosztorysu"?

– Ślepy kosztorys obejmuje – odpowiada zapytany – opis robót w kolejności technologicznej ich występowania, ilości poszczególnych robót wynikające z przedmiaru, podstawy do ustalenia nakładów rzeczowych.

– Ta odpowiedź to cytat z „Metod kosztorysowania obiektów i robót budowlanych" z 1988 r., będących załącznikiem do zarządzenia Nr 21 Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa z dnia 7 grudnia 1988 r. w sprawie metod i podstaw kosztorysowania obiektów i robót budowlanych – replikuję – dawno już nie obowiązuje. Dziś, jeśli nie mamy do czynienia z „zamówieniem z wolnej ręki" lub wynagrodzeniem ryczałtowym, podstawą do obliczenia ceny oferty na roboty budowlane są: przekazany wykonawcy **przedmiar** robót wraz z projektem budowlanym, projektami wykonawczymi i specyfikacjami technicznymi wykonania i odbioru robót.

– Zatem można powiedzieć, że dostarczyłem przedmiar – stwierdził zamawiający.

Analizując to zdarzenie, stwierdzić należy, że mamy tu do czynienia z trzema pojęciami określającymi ten sam dokument. Które z nich jest zatem właściwe i powinno być aktualnie stosowane przy opracowywaniu kosztorysowej dokumentacji inwestycji?

Aby wyjaśnić te różne określenia (pojęcia), należy podkreślić, iż w procesie wyceny robót występują dwa podstawowe opracowania:

- obliczenie i zestawienie ilości robót do wykonania; w ostatnich latach opracowanie takie określano potocznie jako: **kosztorys nakładczy, kosztorys ślepy lub przedmiar;**
- dokument zawierający wyliczenie wartości lub ceny za wykonanie wskazanej w przedmiarze ilości robót; tego typu opracowanie kosztowe, w zależności od tego, kto je sporządza i w jakiej fazie procesu inwestycyjnego, zwane jest: **kosztorysem inwestorskim, ofertowym, zamiennym lub powykonawczym**.

Pierwszą grupę obejmującą obliczenie i zestawienie ilości robót definiuje się następująco:

- dokument żargonowo zwany **„kosztorysem nakładczym"** zawiera opisy robót w kolejności technologicznej ich wykonania, ilości robót do wykonania, normy zużycia czynników produkcji oraz obliczenia – ilości robót x normy zużycia, które w rezultacie stanowią o nakładach ilościowych dla poszczególnych robót: robocizny (w roboczogodzinach), materiałów (w technicznych jednostkach miary) oraz pracy sprzętu (w maszynogodzinach);
- używany dość powszechnie **„ślepy kosztorys"** – według definicji z 1988 r. – obejmuje: opis robót w kolejności technologicznej ich wykonania, ilości poszczególnych robót wynikające z przedmiaru, podstawy do ustalenia nakładów rzeczowych (np. nr KNR oraz nr tablicy i kolumny w tym katalogu);
- obecnie stosowana i obligatoryjna w zamówieniach publicznych definicja przedmiaru (dokumentu przekazywanego wykonawcy w celu sporządzenia kosztorysu ofertowego) według § 6 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 2 września 2004 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy dokumentacji projektowej, specyfikacji technicznych wykonania i odbioru robót budowlanych oraz programu funkcjonalno-użytkowego (Dz.U. Nr 202, poz. 2072) brzmi następująco: ***Przedmiar*** *robót powinien zawierać zestawienie przewidywanych do wykonania robót podstawowych w kolejności technologicznej ich wykonania wraz z ich szczegółowym opisem lub wskazaniem podstaw ustalających szczegółowy opis oraz wskazaniem właściwych specyfikacji technicznych wykonania i odbioru robót budowlanych, z wyliczeniem i zestawieniem ilości jednostek przedmiarowych robót podstawowych.*

Przytoczone definicje wskazują, że ww. dokumenty stanowiły w różnych okresach podstawę do sporządzenia kosztorysu ofertowego – będącego propozycją ceny, za jaką wykona roboty wykonawca. Dziś tą podstawą jest **przedmiar robót** (obok projektów: budowlanego i wykonawczych, specyfikacji technicznych wykonania i odbioru robót oraz informacji bioz), a zatem **używanie pojęć „kosztorys nakładczy", „kosztorys ślepy" w zamówieniach publicznych nie powinno mieć miejsca**.

Odrębny problem to pojęcie „kosztorysu", którego ogólna definicja przedstawia się następująco:

- *Kosztorys – dokument, w którym ustalono rodzaje, ilości i wartość sprzedażną robót budowlano-montażowych. Podstawą do sporządzenia kosztorysu jest projekt techniczny; kosztorys sporządza się na podsta-*

wie rodzajów i ilości robót budowlano-montażowych, norm zużycia materiałów, robocizny i sprzętu, ustalonych dla poszczególnych rodzajów robót cen materiałów, pracy sprzętu i stawki płac oraz narzutów obejmujących koszty ogólne i zysk przedsiębiorstwa budowlanego według *Encyklopedii powszechnej* (PWN, wyd. trzecie, Warszawa 1984);

- *Kosztorys – plan kosztów jakiegoś przedsięwzięcia* – według *Wielkiej encyklopedii powszechnej PWN* (Warszawa 2003);
- *Kosztorys – niesformalizowany dokument ujmujący sumę kosztów gospodarczego lub innego przedsięwzięcia; sumę wyznacza rodzajowa struktura kosztów przedsięwzięcia wynikających z poszczególnych pozycji (...) Tradycyjny kosztorys jest sporządzany dla wyceny robót budowlano-montażowych* – według *Nowego słownika języka polskiego* (PWN, Warszawa 2000).

Cechą wspólną powyższych definicji jest bezpośredni związek dokumentu nazwanego „kosztorysem" z przewidywanymi kosztami, a właściwie z ich obliczeniem. Tak więc użyte i zdefiniowane przez zamawiającego pojęcia: kosztorys nakładczy, kosztorys ślepy i przedmiar robót nie są w rezultacie – w świetle podanych wcześniej definicji – kosztorysami.

Obowiązujące regulacje prawne (stosowane obligatoryjnie w zamówieniach publicznych) obejmują jedynie dwa pojęcia: kosztorys inwestorski, określający wartość zamówienia na roboty budowlane, oraz przedmiar robót, którego definicję podano wcześniej.

Rodzaj kosztorysów i ich definicje:

1. **Kosztorys inwestorski** – opracowanie, na podstawie którego zamawiający ustala wartość zamówienia. Podstawą do jego wykonania są:

- dokumentacja projektowa,
- specyfikacje techniczne wykonania i odbioru robót budowlanych,
- założenia wyjściowe do kosztorysowania określone przez zamawiającego,
- ceny jednostkowe robót podstawowych przyjęte według cen rynkowych, w tym dane z zawartych wcześniej umów lub powszechnie stosowanych, aktualnych publikacji.

Skoro nie ma definicji urzędowych określających inne rodzaje kosztorysów stosowanych do obliczania ceny za wykonywane roboty, poniżej podano ich względnie jednolite pojęcia używane aktualnie w praktyce.

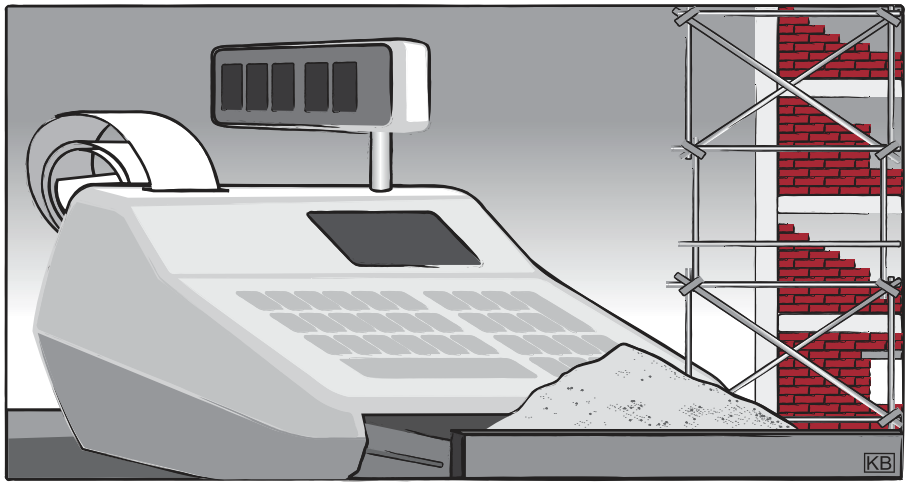
Cena, za jaką wykona roboty wykonawca w budownictwie, zawsze była oparta na kosztorysie. Już 2 tys. lat temu w traktacie Witruwiusza „O architekturze ksiąg dziesięć" można znaleźć stwierdzenia: *...architekt, podejmując się zamówienia państwowego, określa z góry, za jaką cenę je wykona. Po złożeniu kosztorysu...* Tak więc już wówczas oczywiste było pojęcie ceny opartej na kosztorysie. W nieobowiązującej od 12 grudnia 2001 r. ustawie o cenach (z 1982 r.) stwierdzono, że kalkulacja ceny na roboty budowlane dokonywana jest na podstawie kosztorysu.

Mając dziś określoną sytuację prawną w zakresie cen za roboty budowlane (*ceny towarów i usług uzgadniają strony zawierające umowę* – zgodnie z obowiązującą ustawą o cenach z 5 lipca 2001 r.) – jawi się potrzeba określenia poszczególnych kalkulacji kosztorysowych i rodzajów kosztorysów, będących podstawą obliczenia tej ceny. Treść ustawy w zakresie cen za roboty budowlane charakteryzuje się pełną swobodą kontraktową.

W 2005 r. Stowarzyszenie Kosztorysantów Budowlanych wydało „Polskie standardy kosztorysowania robót budowlanych". Tam też można znaleźć aktualne definicje i rodzaje kosztorysów, a także podstawy ich sporządzania. Obok opisu wcześniej zdefiniowanego kosztorysu inwestorskiego znajdujemy tam następującą informację: *W zależności od przeznaczenia wykonawca robót, dla określenia ceny, powinien posługiwać się jednym z następujących rodzajów kosztorysów*:

- *ofertowym,*
- *zamiennym,*
- *powykonawczym.*

2. ***Kosztorys ofertowy*** *stanowi kalkulację ceny oferty i jest przygotowywany przez wykonawcę przed podpisaniem umowy, jako propozycja wynagrodzenia za wykonanie przedmiotu umowy.*



3. ***Kosztorys zamienny*** *stanowi kalkulację dla zmiany ceny ustalonej w umowie i jest przygotowywany przez wykonawcę po wykonaniu robót, jako propozycja zmian kosztorysu ofertowego z uwagi na zmiany pierwotnie przewidzianych do wykonania ilości jednostek przedmiarowych robót.*

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

I właściwie te cztery rodzaje kosztorysów wyczerpują dziś całkowicie potrzeby ustalania wartości zamówienia i kalkulacji cen za roboty budowlane.

dr **OLGIERD SIELEWICZ**
prezes Stowarzyszenia
Kosztorysantów Budowlanych