Przedmiar i obmiar robót jako podstawa ustalania wynagrodzenia za roboty budowlane - cz. I

2009-03-24

Przedmiary robót, będące podstawą sporządzania kosztorysów ofertowych, a w dalszej kolejności – ustalenia wynagrodzenia za roboty budowlane, są elementem składowym dokumentacji projektowej.

Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z 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) określa zakres i formę dokumentacji projektowej w zależności od stopnia skomplikowania robót oraz trybu udzielenia zamówienia publicznego, różnicując składowe dokumentacji dla sytuacji, gdy roboty budowlane objęte zamówieniem:
1. wymagają uzyskania pozwolenia na budowę,
2. nie wymagają pozwolenia na budowę,
3. są zlecane w trybie zamówienia z wolnej ręki lub w istotnych postanowieniach umowy przyjęto zasadę wynagrodzenia ryczałtowego.

W pierwszym przypadku dokumentacja projektowa obejmuje:
- projekt budowlany w zakresie uwzględniającym specyfikę robót budowlanych,
- projekty wykonawcze,
- **przedmiar robót**,
- BIOZ – informację dotyczącą bezpieczeństwa i ochrony zdrowia (gdy jest wymagana odrębnymi przepisami).

Z tego zestawienia wynika, że oprócz opracowań wymaganych i szczegółowo określonych ustawą – Prawo budowlane, czyli projektu budowlanego i informacji dotyczącej **bioz**, dodatkowymi opracowaniami wymaganymi rozporządzeniem jest przedmiar robót i projekty wykonawcze.
Należy zwrócić uwagę na to, że:
- zgodnie z § 4 ust. 1 projekt budowlany nie musi w całości wchodzić w skład dokumentacji; ze względu na specyfikę robót budowlanych (np. budowa dróg lub innych obiektów liniowych) do dokumentacji mogą być włączone wybrane części projektu budowlanego;
- zgodnie z § 5 ust. 1 i 2 projekty wykonawcze zostały zdefiniowane jako rysunki (z opisami) uzupełniające i uszczegóławiające projekt budowlany w zakresie potrzebnym do sporządzenia przedmiaru, kosztorysu inwestorskiego, przygotowania oferty i wykonania robót; **konieczność opracowania projektów wykonawczych dotyczy tego zakresu, którego odzwierciedlenie na rysunkach projektu budowlanego nie jest wystarczające dla tych potrzeb**;
- projekty wykonawcze zgodnie z § 5 ust. 3 powinny być opracowane w podziale na grupy robót wynikające ze Wspólnego Słownika Zamówień (CPV).

W drugim przypadku zakres dokumentacji jest znacznie mniejszy i obejmuje:
- plany, rysunki lub inne dokumenty umożliwiające jednoznaczne określenie rodzaju i zakresu podstawowych robót budowlanych oraz uwarunkowań i dokładnej lokalizacji ich wykonania,
- **przedmiar robót**,
- projekty, pozwolenia, uzgodnienia i opinie wymagane odrębnymi przepisami.

Tak więc w tym przypadku można wykorzystać istniejącą dokumentację obiektu i uzupełniająco wykonać różnego rodzaju opracowania (szkice, rysunki, protokoły, opisy) spełniające wyżej opisane warunki, na podstawie których jest możliwe opracowanie wymaganego przedmiaru.

W trzecim przypadku, ze względu na szczególne uwarunkowania i okoliczności związane z udzieleniem zamówienia w trybie z wolnej ręki (bezpośrednie negocjacje z jednym wykonawcą) lub stosowaniem wynagrodzenia ryczałtowego (brak możliwości zmiany wynagrodzenia w przypadku nieprawidłowości w przedmiarze), wcześniej opisane zakresy dokumentacji projektowej mogą być skorygowane **i nie muszą obejmować przedmiaru robót**.
W rozporządzeniu ze względu na znaczenie przedmiaru robót jako składowej dokumentacji projektowej szczegółowo określono jego:
- istotę opracowania,
- części składowe,
- zawartość karty tytułowej,
- systematykę podziału,
- zakres danych i informacji podawanych dla pozycji przedmiaru.

Istotnymi zmianami w porównaniu z dotychczasowymi regulacjami i praktykami dotyczącymi sporządzania przedmiarów są przede wszystkim:
- obowiązek nawiązania zarówno w karcie tytułowej, jak i spisie działów przedmiaru dla obiektu do podziału na grupy robót zgodnie ze Wspólnym Słownikiem Zamówień (CPV),
- ustalenia dotyczące nieuwzględniania w przedmiarze robót tymczasowych,
- wskazanie możliwości tworzenia własnej, indywidualnej systematyki robót,
- obowiązek wskazania w każdej pozycji przedmiaru numeru **specyfikacji technicznej wykonania i odbioru robót**, zawierającej wymagania obowiązujące dla robót objętych daną pozycją przedmiarową.

Zasady ogólne
Ustalanie ilości robót jest pierwszą i zarazem bardzo istotną czynnością poprzedzającą każdą kalkulację kosztorysową, sporządzaną zarówno metodą uproszczoną, jak i szczegółową. Dotyczy to w równym stopniu kosztorysów sporządzanych przez inwestorów (kosztorysy inwestorskie), jak też przez wykonawców robót (kosztorysy ofertowe).
Od dokładności i poprawności określenia ilości robót zależy w dużej mierze precyzja oszacowania kosztów lub ustalenia ceny kosztorysowej poszczególnych robót, elementów robót i całego obiektu, dla którego kalkulacja jest sporządzana. Można więc stwierdzić: **nie ma kosztorysowania bez przedmiarowania**.

W praktyce stosuje się dwa sposoby ustalenia ilości robót:
- na podstawie dokumentacji projektowej (przed przystąpieniem do realizacji robót - jest to przedmiar),
- na podstawie dokumentacji budowy, sporządzonej na placu budowy (po wykonaniu robót - tj. obmiar).

Dokument, w którym określa się ilość robót, nazywamy przedmiarem lub obmiarem robót.
Opracowanie przedmiaru robót służy następującym celom:
a) na etapie postępowania o udzielenie zamówienia: jego celem jest dostarczenie wykonawcom, biorącym udział w postępowaniu o udzielenie zamówienia, informacji umożliwiających sprawne wyliczenie cen, odniesionych do poszczególnych pozycji przedmiaru i opracowanie kosztorysów (zwanych także wycenionymi przedmiarami robót), będących załącznikami do oferty w trybie przetargowym lub podstawą uzgodnień i wyboru wykonawcy w trybie negocjacji czy zamówienia z wolnej ręki;
b) na etapie realizacji umowy: celem przedmiaru (lub obmiaru) robót jest umożliwienie ustalania wartości wykonanych robót na potrzeby bieżących rozliczeń wykonawcy robót z zamawiającym.

Definicje przedmiaru i obmiaru robót
Pojęcie przedmiaru robót zostało zdefiniowane w:

a) rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z 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. z 16 września 2004 r. Nr 202, poz. 2072). W § 6 ust. 1 czytamy: ***Przedmiar robót jest to opracowanie zawierające 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;***
b) „Polskich standardach kosztorysowania robót budowlanych" wydanych przez Stowarzyszenie Kosztorysantów Budowlanych w 2005 r. W pkt 2.17. czytamy: ***Przedmiar robót – to zestawienie przewidywanych do wykonania robót wg technologicznej kolejności ich wykonania wraz z ich szczegółowym opisem lub wskazaniem podstaw ustalających szczegółowy opis robót, wskazaniem właściwych specyfikacji technicznych wykonania i odbioru robót (wymóg obligatoryjny w zamówieniach publicznych), z wyliczeniem i zestawieniem ilości robót w ustalonych jednostkach przedmiarowych, sporządzone przed wykonaniem robót;***
c) normie PN-ISO 67047-2 (z 2000 r.): Budownictwo. Terminologia. Terminy stosowane w umowach. W pkt 3.5.3. został zdefiniowany przedmiar jako: ***dokument przetargowy, przygotowany zazwyczaj w znormalizowanej formie, zawierający: opis robót w kolejności technologicznej ich wykonania, wykaz materiałów, ilość i sposób wykonania robót.***
Zatem wszystkie te definicje są zbieżne.

Odmienna definicja przedmiaru robót została wprowadzona w § 1 ust. 2 pkt 6 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z 18 maja 2004 r. w sprawie określenia metod i podstaw sporządzania kosztorysu inwestorskiego, obliczania planowanych kosztów prac projektowych oraz planowanych kosztów robót budowlanych określonych w programie funkcjonalno-użytkowym (Dz.U. Nr 130, poz. 1389). Według tego przepisu ***przedmiar robót - to opracowanie zawierające zestawienie przewidywanych do wykonania robót w kolejności technologicznej ich wykonania wraz z ich szczegółowym opisem, miejscem wykonania lub wskazaniem podstaw ustalających szczegółowy opis, z wyliczeniem i zestawieniem ilości jednostek miar robót podstawowych oraz wskazaniem podstaw do ustalania cen jednostkowych lub jednostkowych nakładów rzeczowych.***
Tak zdefiniowany przedmiar robót ma zastosowanie do sporządzania **kosztorysów inwestorskich w zamówieniach publicznych**, a od definicji podanych w pkt a)–c) różni się tym, iż wskazana jest w nim podstawa ustalenia cen jednostkowych robót lub jednostkowych nakładów rzeczowych. Wydaje się jednak, że podawanie podstaw przyjęcia cen jednostkowych już w przedmiarze robót jest czynnością przedwczesną. Podstawy te powinien podawać autor kosztorysu inwestorskiego.

Zgodnie z § 4 ust. 1 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z 2 września 2004 r. przedmiar robót stanowi część składową dokumentacji projektowej, służącej do opisu przedmiotu zamówienia, co znaczy, iż za jego sporządzenie odpowiada projektant.

W przypadku rozliczania robót na podstawie kosztorysu powykonawczego, sporządzanego według podstaw uzgodnionych w umowie, niezbędne jest sporządzenie obmiaru robót.
Obmiar robót (obliczenie ilości robót na podstawie pomiarów z natury) to opracowanie sporządzane po wykonaniu robót przez ich wykonawcę na podstawie książki obmiarów, niezbędne do wykonania kosztorysu powykonawczego lub zamiennego. Powinien on zawierać opis poszczególnych robót w kolejności technologicznej ich wykonania oraz liczby jednostek obmiarowych robót.
Obmiar robót ma określać faktyczny zakres wykonanych robót wg stanu na dzień jego przeprowadzenia. Roboty można uznać za zrealizowane, pod warunkiem że wykonano je

zgodnie z wymaganiami zawartymi w projekcie wykonawczym i szczegółowych specyfikacjach technicznych, a ich ilość podaje się w jednostkach ustalonych w wycenionym przedmiarze robót wchodzącym w skład umowy.
Ilość robót ustalona w **obmiarze** na podstawie rzeczywistego zakresu ich wykonania powinna być podstawą rozliczenia wynagrodzenia, bez względu na to, czy jest to ilość mniejsza czy też większa od ilości podanej w **przedmiarze**. Zasadę powyższą stosuje się pod warunkiem że:
a) w umowie strony ustaliły obmiarową zasadę obliczania wynagrodzenia (tzn. nie jest to wynagrodzenie ryczałtowe),
b) większe lub mniejsze ilości robót w obmiarze (w stosunku do przedmiaru) mieszczą się w granicach przyjętej tolerancji wymiarowej i są zgodne z dokumentacją projektową, a ich ilość zaakceptował zamawiający.
Obmiaru robót dokonuje wykonawca po pisemnym powiadomieniu zarządzającego realizacją umowy o jego zakresie i terminie. Powinno ono poprzedzać obmiar co najmniej o 3 dni. Wyniki obmiaru są wpisywane do księgi obmiaru i zatwierdzane przez inspektora nadzoru inwestorskiego.

Zasady sporządzania przedmiarów
Podane wyżej definicje przedmiaru i obmiaru robót w wielu przypadkach mogą być niewystarczające dla właściwego określenia ceny czy wartości robót budowlanych. Zaleca się więc, aby były stosowane pewne szczegółowe zasady, które umożliwiłyby: właściwe określenie ceny jednostkowej tej roboty lub prawidłowe wielkości jednostkowych nakładów rzeczowych oraz prawidłowe rozliczenie robót po ich wykonaniu.
Do tych niezbędnych zasad należy zaliczyć:
1) układ i zawartość przedmiaru robót powinny umożliwiać **jednoznaczną identyfikację zakresu robót**, przewidzianych w umowie do wykonania przez wykonawcę, a następnie do przekazania zamawiającemu;
2) szczegółowy opis czynności podstawowych i pomocniczych niezbędnych w procesie realizacji danej roboty (przy czym dla robót ujętych w katalogach bazy normatywnej dla spełnienia warunku prawidłowego opisu roboty wystarczy w podstawie wyceny podać numer katalogu, tablicy w tym katalogu oraz kolumny. **Szczegółowy opis czynności dla roboty z danej pozycji przedmiaru powinien być podany w odpowiedniej specyfikacji technicznej wykonania i odbioru robót ST);**
3) określanie parametrów technicznych i jakościowych zastosowanych materiałów (np. klasa, gatunek) i wykonywanych robót (powinno to wynikać ze specyfikacji technicznych wykonania i odbioru robót, której numer należy podać w każdej pozycji przedmiaru);
4) roboty ujęte w pozycjach przedmiaru powinny być pogrupowane wedle wyróżniających je cech naturalnych i miejsca wykonania (np. kondygnacja obiektu, głębokość poniżej terenu, wewnątrz lub na zewnątrz obiektu, na ścianie, na stropie lub na dachu);
5) należy zapewnić powiązanie pozycji przedmiaru z odpowiednimi rysunkami oraz specyfikacjami technicznymi, zawierającymi wymagania techniczne dla robót w poszczególnych pozycjach przedmiaru oraz wyjaśniającymi, jakie są zakresy poszczególnych pozycji przedmiaru robót, według jakich zasad obliczono ilości robót ujętych w tych pozycjach i jak będzie się obliczało ilości rzeczywiście wykonanych robót, które będą podstawą sporządzenia dokumentu płatności za wykonane roboty;
6) opis utrudnień spowodowanych warunkami lokalnymi, szkodliwymi lub niebezpiecznymi dla zdrowia **(informacje te powinny być podane w szczegółowych specyfikacjach technicznych wykonania i odbioru robót budowlanych, opracowanych łącznie z dokumentacją projektową);**
7) określenie jednostki przedmiarowej danej pozycji kosztorysowej;
8) jeżeli zamawiający wymaga, aby koszty pewnych robót tymczasowych oraz innych świadczeń wykonawcy niebędących robotami przekazywanymi zamawiającemu nie były włączone do cen robót podstawowych, lecz były rozliczone odrębnie, w przedmiarze robót należy wydzielić oddzielne pozycje dla takich robót tymczasowych i świadczeń;

9) jeżeli w przypadku pewnych pozycji przedmiaru nie ma możliwości jednoznacznego określenia ilości robót, zamawiający powinien wskazać sposób obliczenia cen robót ujętych w takich pozycjach,
10) w zamówieniach publicznych przedmiary robót powinny być podzielone dla danego obiektu na działy odpowiadające co najmniej grupom robót wg Wspólnego Słownika Zamówień (CPV).

Powyższe informacje mogą być podane w Specyfikacji Istotnych Warunków Zamówienia (SIWZ) lub w dokumentacji projektowej w postaci opisów technicznych, ewentualnie w załącznikach do niej lub do kosztorysu – takich jak:
- specyfikacje techniczne wykonania i odbioru poszczególnych robót budowlanych (ST),
- założenia wyjściowe do kosztorysowania,
- dane wyjściowe do kosztorysowania,
- inne dokumenty, opinie lub uzgodnienia warunkujące wykonanie robót zleconych do realizacji (np. dokumentacja geotechniczna).

W przypadku braku takich informacji w tych opracowaniach i dokumentacjach dla prawidłowej i jednoznacznej wyceny kosztorysowej niezbędne jest ich uzupełnienie w opisie pozycji przedmiarowej przez osobę wykonującą ten przedmiar.

dr **Janusz Traczyk**
ekspert Sekocenbudu

Źródło: www.inzynierbudownictwa.pl