

Wynagrodzenie za prace kosztorysowe

Przy ustalaniu wynagrodzenia za prace kosztorysowe mają zastosowanie przepisy ustawy o cenach z dnia 5 lipca 2001r. (Dz.U. nr 97, poz. 1050), które stanowią, że "ceny towarów i usług uzgadniają strony zawierające umowę (...)" I na tym stwierdzeniu kończą się jakiegokolwiek w tym względzie regulacje prawne.

Powstaje pytanie: co ma być punktem wyjściowym i jakie kryteria przyjąć dla ustalenia ceny np. usługi kosztorysowej?

W procedurach handlowych uznaną i funkcjonującą zasadą jest konieczność sformułowania oferty cenowo - terminowej przez stronę, która ma być wykonawcą zlecenia. A zatem to kosztorysant zobligowany jest do przedstawienia własnej oferty. Rzadko się zdarza, że zlecający, a może nim być biuro projektów, inwestor czy wykonawca robót budowlanych, w trakcie rozmów początkowych pierwszy określi możliwe granice finansowe np.: " dysponuję na wykonanie prac kosztorysowych kwotą jedynie 5 000 zł. Za tą kwotę należałoby sporządzić przedmiary i kosztorysy dla wieloobiektowego zadania mieszkaniowego". Celowo, na potrzeby dalszych wywodów, sytuacja ta została przejaskrawiona. Czytelnicy Biuletynu - kosztorysanci nie widząc nawet projektów budowlanych czy nawet koncepcji architektonicznej uznają, że jest to kwota w żaden sposób nie uzasadniona ekonomicznie - wynagrodzenie nie pokryje poniesionych nakładów pracy, a nawet gdyby, to zysk będzie i tak nieopłacalny. Doświadczenie zawodowe? W tym przypadku z pewnością tak. A jeżeli zamawiający przeznaczy kwotę 10 000 zł za opracowania kosztorysowe, których przedmiotem będą dwa obiekty? Wówczas większość kosztorysantów przymierzy się do najprostszego sposobu sprzed lat, a mianowicie do przeprowadzenia niewielkiego rachunku matematycznego:

500 pozycji dla wielobranżowego przedmiaru x 2 obiekty x 12 zł/poz (standardowa cena w woj. wielkopolskim) = **12 000 zł.**

Mając świadomość identycznej technologii obu budynków oraz faktu, że kosztorys jest pochodną przedmiaru, a ceny stanowiące podstawę kalkulacji są dostępne na rynku w formie elektronicznej, czy można uznać, że wykonanie usługi jest opłacalne czy też nie? Każdy kosztorysant może mieć na to swój punkt widzenia, w zależności od formy zatrudnienia. Jedni pracują samotnie i podzlecają dalej branżowe fragmenty robót, inni prowadzą kilkoosobowe biura i pracują w zespołach, przy czym mają inne koszty pracy. Pozostawmy na razie ten temat otwarty.

Powróćmy jednak do sytuacji w której kosztorysant pierwszy musi przedstawić swoją propozycję. Jaką podstawę przyjąć do sporządzenia kalkulacji wynagrodzenia? Jaki ostateczny poziom

wynagrodzenia ma przyjąć biorąc pod uwagę fakt, że w większości przypadków wynagrodzenie jest ryczałtowe, a zamawiający najprawdopodobniej będzie dalej negocjował wyjściową cenę?

Z praktyki i doświadczeń wynika, że z uwagi na brak powszechnie przyjętych i uznanych sposobów, kalkulację wynagrodzenia należy przeprowadzać kilkutorowo i wypośrodkować swoje oczekiwania.

Jednym ze sposobów jest podany już wyżej, zasadzający się na określeniu w przybliżeniu, ilości pozycji przedmiarowych czy kosztorysowych i odniesieniu jej do stawki za pozycję. Ten sposób, od momentu jego przyjęcia w praktyce zawodowej, zawsze był krytykowany z uwagi na tzw."pozycjotwórczość" - im więcej pozycji kosztorysant natworzy, tym wyższe wynagrodzenie.

Za podstawę wyjścia w drugim sposobie, może stać się planowana czasochłonność wykonywania opracowania kosztowego. Do tego oczywiście potrzebne jest doświadczenie, wycucie nakładów rzeczowych, które będą do poniesienia i umiejętności przełożenia ich na nakłady czasowe.

Spróbujmy poczynić małą symulację w której przyjęto założenia:

- zakres prac: przedmiary i kosztorysy dla wszystkich branż,
- obiekt: dwa budynki mieszkalne w identycznej technologii, jeden 4-klatkowy, drugi 6-klatkowy, segmenty w obu obiektach niepowtarzalne, budynki 3-kondygnacyjne
- 3 kosztorysantów specjalizujących się: w branży budowlanej, instalacyjnej, elektrycznej,
- czas pracy dwa tygodnie tj. 2 tyg. x 5 dni pracy x 8 godz. x 3 osoby = 240 godz.
- stawka godzinowa w małym biurze kosztorysowym wg dokumentów księgowych - 70,00 zł/h (z uwzględnieniem wszelkich kosztów i zysku)

Obliczenie wynagrodzenia: 240 godz. x 70,00 zł/h = **16 800,00 zł**

Na razie pozostawmy ten wynik bez komentarza, do końca omówienia pozostałych sposobów.

Kolejnym sposobem może być wykorzystanie rozwiązań proponowanych w "Środowiskowych zasadach wycen prac projektowych" opracowanych przez Izbę Projektowania Budowlanego.

W Rozdziale 1 pt. " Postanowienia ogólne" znajdują się wytyczne dla obliczenia opracowań kosztowych. Problem w tym, że "Środowiskowe zasady..." nie są popularne w takim stopniu, żeby uznać je za powszechnie stosowane, a już na pewno nie w środowisku kosztorysantów. Stosowane są przede wszystkim przez architektów, w mniejszym stopniu przez branżystów i to w dodatku jedynie za punkt wyjścia do daleko posuniętych negocjacji. W praktyce strony uzgadniają wynagrodzenie na poziomie 60% wynagrodzenia określonego w oparciu o "Środowiskowe zasady...".

Wydawnictwo przewiduje dwa warianty określania wynagrodzenia za prace kosztorysowe. Pierwszy - w oparciu o ilości jednostek nakładu pracy (j.n.p.) podane w publikacji za pozycję kosztorysową lub przedmiarową, drugi - w oparciu o podane w publikacji procenty od ilości nakładów pracy przeznaczonych na projekt budowlany i projekt wykonawczy. Poniżej zamieszczamy krótką symulację.

WARIANT I - w oparciu o ilości jednostek nakładu pracy (j.n.p.) za pozycję

- zakres prac: przedmiary i kosztorysy dla wszystkich branż,
- obiekt: dwa budynki mieszkalne w identycznej technologii, jeden 4-klatkowy, drugi 6-klatkowy, segmenty w obu obiektach niepowtarzalne,
- 500 pozycji przedmiarowych dla każdego obiektu
- dla przedmiaru - przyjęto 1 j.n.p. za pozycję bez względu na branżę (tab.2.1.,kol.4)
- dla kosztorysu - przyjęto 1 j.n.p. za pozycję bez względu na branżę (j.w.)
- stawka j.n.p. wg Izby Projektowania Budowlanego - 16,50 zł

Wynagrodzenie za przedmiary = 500 poz. x 2 obiekty x 1 j.n.p. x 16,50 zł = 16 500 zł

Wynagrodzenie za kosztorysy = 500 poz. x 2 obiekty x 1 j.n.p. x 16,50 zł = 16 500 zł

Razem = 33 000 zł

Jeżeli jeszcze uwzględnić współczynnik zwiększający z tytułu przeprowadzenia szczegółowej kalkulacji kosztorysowej wynagrodzenie wyniosłoby :

Wynagrodzenie = 16 500 + 16 500 x 2 = **49 500 zł**

WARIANT II - w oparciu o podane w ŚZWPP procenty od ilości nakładów pracy przeznaczonych na projekt budowlany i projekt wykonawczy.

- zakres prac: przedmiary i kosztorysy dla wszystkich branż,
- obiekt: dwa budynki mieszkalne w identycznej technologii, jeden 4-klatkowy, drugi 6-klatkowy, segmenty w obu obiektach niepowtarzalne,
- dla przedmiaru na rob. budowlane - 8% od ilości j.n.p. przeznaczonych na projekt budowlany PB i wykonawczy PW (tab. 2.1. kol. 3 ŚZWPP)
- dla kosztorysu szczegółowego na rob. budowlane - 5% od ilości j.n.p. PB + PW (tab. 2.1. kol. 3 ŚZWPP)
- dla przedmiaru na roboty instalacyjne - 7% od ilości j.n.p. PB i PW (tab. 2.1. kol 3)
- dla kosztorysu na roboty instalacyjne - 4,5 od ilości j.n.p. PB i PW (tab. 2.1. kol 3)
- kategoria złożoności funkcji dla robót budowlanych - 4 (wg ŚZWPP)
- grupa trudności instalacji rureowych - 3 (wg ŚZWPP)
- grupa trudności instalacji elektrycznych - 3 (wg ŚZWPP)

Posługując się "Środowiskowymi zasadami..." należy w pierwszej kolejności określić j.n.p. na projekty budowlane(PB) i wykonawcze (PW), w podziale na branże. I tak:

- dla budynku 4 klatkowego - przyjęto z tabel 104.2, 116.2 i 117.2 następujące ilości j.n.p.:
 - architektura - 2070 j.n.p.
 - konstrukcja - 1500 j.n.p.
 - instalacje rurowe - 300 j.n.p.
 - instalacje elektryczne 240 j.n.p.
- dla budynku 6 - klatkowego przyjęto z tych samych tabel jak dla 4 klatkowego:
 - architektura - 2640 j.n.p.
 - konstrukcja - 1800 j.n.p.
 - instalacje rurowe - 320 j.n.p.

- o instalacje elektryczne 300 j.n.p.

wynagrodzenie za przedmiary = $(2070+1500 + 2640 + 1800) \times 0,08 + (300+240+320+300) \times 0,07 = 722 \text{ j.n.p} \times 16,50 \text{ zł (stawka za j.n.p.)} = 11 913 \text{ zł}$

wynagrodzenie za kosztorysy = $(2070+1500 + 2640 + 1800) \times 0,05 + (300+240+320+300) \times 0,045 = 452,7 \text{ j.n.p} \times 16,50 \text{ zł (stawka za j.n.p.)} = 7 469,55 \text{ zł}$

wynagrodzenie za całość = $11 913 + 7 470 = \mathbf{19 383 \text{ zł}}$

Niektórzy stosują jeszcze inny sposób przyjmując za punkt wyjścia wartość inwestycji. W symulacji przyjęto wartość na poziomie 12 mln zł. Przyjmując wartość opracowań projektowych na poziomie 5% i w tym wartość opracowań kosztorysowych na poziomie 4%:

wynagrodzenie = $12 000 000 \times 0,05 \times 0,04 = 24 000 \text{ zł}$

Reasumując, otrzymane wyniki różnią się od siebie i bardzo uzależnione są od poczynionych na wstępnym założeniach, które lawinowo pociągają za sobą szereg konsekwencji istotnych dla końcowych obliczeń. Tak więc, w przypadku niniejszego artykułu, nie należy za bardzo emocjonować się otrzymanymi wynikami, ponieważ istotą było pokazanie możliwych rozbieżności w obliczeniach.

Poniżej zamieszczono zestawienie wyników:

- I metoda - wynagrodzenie 12 000 zł
- II metoda - wynagrodzenie 16 800 zł
- III metoda - wynagrodzenie 49 500 zł
- IV metoda - wynagrodzenie 19 383 zł
- V metoda - wynagrodzenie 24 000 zł

Zapewne najlepiej byłoby wypośredkować otrzymane wyniki, ale to już pozostawiamy Czytelnikom. Należy jednak pamiętać, że w większości przypadków, za przyjętym poziomem wynagrodzenia idzie również jakość opracowań. Brzmi to trochę nieetycznie, ale jeżeli wynagrodzenie ustawione jest na

niskim poziomie kosztorysant musi być bardzo sprawny, działać szybko, żeby oddać pracę i szukać już następnego zlecenia, które zapewni mu byt.

Sprowadza się on więc do poziomu kalkulatora wykorzystującego informatyczny system kosztorysowy i dostępne na rynku informacje cenowe w postaci szeregu publikacji książkowych czy też w postaci elektronicznej. Tymczasem kosztorysant to także ekonomista, technolog, praktyk - wykonawca, a nawet projektant, który pracując jako ostatni nad dokumentacją inwestycji musi często rozstrzygać zagadnienia związane z wadami projektów i wypełniać treścią niedomówienia. Jeżeli na to nie ma czasu, nie jest już wtedy ani doradcą projektanta czy inwestora, nie jest też weryfikatorem przyjętych rozwiązań, jest jedynie "kosztorysantem - rzemieślnikiem".

mgr inż. Renata Niemczyk - ORGBUD-SEERWIS