

## Przedmiar robót - czy zawsze wymagany w zamówieniach publicznych na roboty budowlane?

Ustawa Prawo zamówień publicznych oraz wynikające z niej dwa rozporządzenia Ministra Infrastruktury:

- z dnia 18 maja 2004r. w sprawie określenia metod i podstaw sporządzania kosztorysu inwestorskiego, obliczania planowanych kosztów prac projektowych oraz planowanych kosztów robót budowlanych określonych w programie funkcjonalno - użytkowym,
- z dnia 2 września 2004r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy dokumentacji projektowej, specyfikacji technicznych wykonania i odbioru robót budowlanych oraz programu funkcjonalno - użytkowego,

uporządkowały wiele zagadnień, które wcześniej, z racji niejasnych przepisów wspomnianej ustawy, budziły w praktyce sporo wątpliwości.

Rozporządzenia te wprowadziły szereg nowych rozwiązań z zakresu metod i podstaw obliczania wartości zamówienia publicznego na roboty budowlane oraz znacząco uszczegółowiły kwestie opisu zamawianych robót budowlanych. Wymienione regulacje, w części odnoszącej się do robót budowlanych, znalazły zastosowanie również poza obszarem zamówień publicznych. Jako jedyne bowiem objęły tematykę dokumentacji projektowej na roboty budowlane oraz reguły kalkulacji kosztorysowej tych robót. Stąd też, przez inwestorów prywatnych, pracujące dla nich biura projektowe, a także przez wykonawców robót, uznane zostały za przydatny dla kształtowania ich działań materiał informacyjny, stanowiący wypełnienie obszernej luki w przepisach ustawy Prawo budowlane.

Ustawa ta, będąca podstawowym zbiorem przepisów dla budownictwa, pomija całą problematykę projektowania w budownictwie, ograniczając się wyłącznie do omówienia projektu budowlanego, stanowiącego przecież fragment dokumentacji projektowej, i to na tyle, na ile jest to potrzebne dla uregulowania w przepisach regulujących otrzymanie pozwolenia na budowę. Stąd też ukazanie się dwóch w.w. rozporządzeń, w tym szczególnie z 2 września 2004 r. wzbudziło zrozumiałe zainteresowanie w środowisku budowlanych..

Wymienione rozporządzenie określiło zakres i formę dokumentacji projektowej opisującej przedmiot zamówienia publicznego na roboty budowlane.

W przypadku robót, dla których wymagane jest pozwolenie na budowę, dokumentacja projektowa winna składać się z:

1. projektu budowlanego,
2. projektów wykonawczych,
3. przedmiaru robót,
4. informacji dotyczącej bezpieczeństwa i ochrony zdrowia, w przypadkach gdy jej opracowanie jest wymagane na podstawie odrębnych przepisów.

Z kolei, jeśli chodzi o roboty nie wymagające pozwolenia na budowę, dokumentacja projektowa obejmuje:

1. plany, rysunki lub inne dokumenty umożliwiające jednoznaczne określenie rodzaju i zakresu robót budowlanych, podstawowych oraz uwarunkowań i dokładnej lokalizacji ich wykonania,
2. przedmiar robót,
3. projekty, pozwolenia, uzgodnienia i opinie wymaganych odrębnymi przepisami.

W obu przypadkach, bez względu na to czy roboty budowlane wymagają pozwolenia na budowę czy nie, do opisu przedmiotu zamówienia publicznego potrzebny jest przedmiar robót.

W myśl powołanego rozporządzenia, taki *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.*

To nowe ujęcie przedmiaru zaskoczyło kosztorysantów, podobnie jak odmienny sposób zdefiniowania tego dokumentu, w stosunku do zamieszczonego we wcześniejszym rozporządzeniu z dnia 18 maja 2004 r., określającego przedmiar jako: *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 robót lub jednostkowych nakładów rzeczowych.*

Tymczasem owa rozbieżność definicji wynika z różnorodności celu, jakiemu służyć ma omawiany dokument.

Jeżeli zadaniem przedmiaru robót nie jest opis przedmiotu zamówienia, lecz ma on stanowić podstawę sporządzenia kosztorysu inwestorskiego, to do sposobu jego opracowania odnieść trzeba wytyczne rozporządzenia z dnia 18 maja 2004r., w przeciwnym razie przyjąć należy definicję z rozporządzenia późniejszego, z dnia 2 września 2004 r.

Dla lepszego zrozumienia istoty sprawy, wyróżnijmy elementy odmienne w obu sformułowaniach.

W pierwszym przypadku przedmiar robót opisujący przedmiot zamówienia:

1. przywołuje właściwe specyfikacje techniczne wykonania i odbioru robót, które mają uszczegóławiać i uzupełniać dokumentację projektową, a nadto,
2. nie odwołuje się do podstaw wskazujących źródło cen jednostkowych robót lub jednostkowych nakładów rzeczowych.

Dostrzegając przeznaczenie tego dokumentu, takie jego postrzeganie jest prawidłowe. Wykonawca składający ofertę na wykonanie robót budowlanych musi znać szczegóły dotyczące jakości i standardu wykonania robót, by móc właściwie oszacować cenę, za którą gotowy jest podjąć się realizacji świadczenia umownego. Sam musi również określić ceny jednostkowe poszczególnych robót w oparciu o własne dane, rozeznanie rynku, warunki panujące w firmie itd., a także w miarę potrzeby, wyznaczyć wielkość nakładów rzeczowych niezbędnych do wykonania robót. Użytecznymi przy tym mogą być w dalszym ciągu Katalogi nakładów rzeczowych - KNR, lecz zamawiający może się na nie powołać jedynie dla uściślenia opisu robót, a nie dla wykorzystania jako podstawy nakładów rzeczowych.

Z kolei, w drugim przypadku przedmiar robót mający stanowić podstawę sporządzenia kosztorysu inwestorskiego:

1. nie przywołuje specyfikacji technicznych wykonania i odbioru robót,
2. wskazuje natomiast podstawy do ustalenia cen jednostkowych robót lub jednostkowych nakładów rzeczowych.

Mając na uwadze, że kosztorys inwestorski ma służyć jedynie oszacowaniu wartości zamówienia publicznego, szczegółowe analizowanie robót budowlanych w tle specyfikacji technicznych jest bezzasadne, tym bardziej, że obecnie dopuszcza się określenie wartości zamówienia na podstawie planowanych kosztów robót budowlanych opartych na programie funkcjonalno - użytkowym, będących jedynie zgrubnym oszacowaniem wartości.

W takim przedmiarze muszą być natomiast wskazane podstawy do ustalenia cen lub nakładów rzeczowych. O ile tajemnicą handlową wykonawcy jest sposób lub źródło określenia cen jednostkowych czy nakładów, o tyle inwestor dysponujący środkami

publicznymi musi je jasno określić.

Podkreślmy zatem jeszcze raz, że cel któremu służy przedmiar określa formę tego przedmiaru.

Tymczasem skoncentrujmy się na przedmiarze opisującym przedmiot zamówienia, ponieważ jemu przede wszystkim poświęcony jest niniejszy artykuł.

Stwierdziłmy już, że bez względu na to, czy roboty budowlane wymagają pozwolenia na budowę, czy też nie, przedmiar robót jest składnikiem dokumentacji projektowej. Inne przesłanki natomiast decydują o tym, czy przedmiar robót ma być przekazany wykonawcy

*W myśl par.4.3 rozporządzenia z dnia 2 września 2004r., jeśli zamówienie na roboty budowlane jest udzielane w trybie zamówienia z wolnej ręki lub w istotnych postanowieniach umowy przyjęto zasadę wynagrodzenia ryczałtowego, dokumentacja projektowa może nie obejmować przedmiaru.*

Oznacza to, że zamawiający organizując przetarg na roboty budowlane, w sytuacji gdy przewiduje wynagrodzenie ryczałtowe a nie kosztorysowe, może nie przekazywać wykonawcy przedmiaru robót w ramach specyfikacji istotnych warunków zamówienia. W konsekwencji tego, może też określić inny sposób obliczenia ceny, niż poprzez zwyczajowe wypełnienie przedmiaru cenami jednostkowymi robót.

Pamiętajmy jednak, że wspomniany przepis dopuszcza jedynie pewne rozwiązanie, natomiast go nie narzuca, jak to często jest przyjmowane w praktyce przez wcale liczne grono rzeczoznawców traktujących wprowadzoną regulację bardzo radykalnie. Wg nich wręcz błędem jest przekazanie przez zamawiającego przedmiaru, mającego stanowić podstawę dla oferty wykonawcy. Wychodzą oni z założenia, że przy ryczałcie istotne jest całościowe wynagrodzenie zaproponowane przez wykonawcę, a nie jego składniki. Opierają się przy tym na sformułowaniu ze Słownika Języka Polskiego, który określa ryczałt, jako "sumę globalną przeznaczoną na jakieś określone wydatki, bez podziału na szczegółowe pozycje".

Podkreśla to również art.632, par.1 K.C w stwierdzeniu: *Jeżeli strony umówiły się o wynagrodzenie ryczałtowe, przyjmujący zamówienie nie może żądać podwyższenia wynagrodzenia, chociażby w czasie zawarcia umowy nie można było przewidzieć rozmiaru lub kosztów prac.*

I w istocie, uwzględniając powyższe, w przypadkach zawierania umów o wynagrodzenie ryczałtowe, zmuszanie wykonawcy do określania cen jednostkowych robót nie ma podstaw. Jest zresztą jeszcze jeden argument przemawiający za tym, by zamawiający wskazywali inny sposób obliczenia ceny niż przez uzupełnienie przedmiaru jednostkowymi cenami robót. Często zdarza się, że pomiędzy projektem, a wykazem robót w przedmiarze przyjmowanym dalej za podstawę opracowania oferty cenowej, występują istotne rozbieżności, tak co do rodzaju, jak i ilości robót. W przypadku, gdy w przedmiarze pominięto część robót, które występują ewidentnie w projekcie, wykonawcy żądają od zamawiającego podwyższenia kwoty ryczałtu.

Na tym tle często wynikają spory pomiędzy zamawiającym a wykonawcą, ponieważ nie zawsze istnieją podstawy i możliwości podniesienia ryczałtu. O sposobie tych sporów decydują każdorazowo inne okoliczności, zapisy w specyfikacji istotnych warunków zamówienia oraz postanowienia zawartej pomiędzy stronami umowy.

Wynika stąd, że wygodniejszym dla zamawiającego, który przewiduje w umowie wynagrodzenie ryczałtowe, żądanie określenia wynagrodzenia przez wykonawcę jedynie w oparciu o projekty, a nie przedmiar opracowany przez zamawiającego, często obarczony nieprawidłowościami.

Inaczej jest w przypadku wykonawcy, dla którego lepiej jest dysponować argumentami, jakie niekiedy można wyłuskać z przedmiaru, szczególnie gdy występują w nim takie, czy inne usterki.

**Źródło:** [www.orgbud.pl](http://www.orgbud.pl)