

Wartość to nie znaczy cena



28 września 2006

**Co oznacza określenie „wartość robót” używane często przy zawieraniu umów o pełnienie nadzoru nad robotami budowlanymi.**

**Czytelnik pyta o pojęcie „wartość robót”. Czy jest to wartość ujęta w kosztorysie inwestorskim, uwzględniającym średnioważone ceny robót remontowo-budowlanych w danym rejonie i okresie, czy też wartość robót ujętych w umowie o realizację tych robót ustalona z wykonawcą robót w wyniku przetargu?**

Udzielenie właściwej odpowiedzi na tak postawione pytanie wymaga pewnych wstępnych wyjaśnień natury pojęciowej (definicyjnej).

Wartość w pojęciu ekonomicznym określa właściwości użytkowe (np. towaru, usługi) ustalone obiektywnie i w przeciętnych warunkach.

W obszarze budownictwa pojęcie wartości kosztorysowej robót określono w przepisach rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 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).

Zgodnie z tym rozporządzeniem (§ 1 ust. 2 pkt 8), przez wartość kosztorysową robót rozumie się wartość wynikającą z kosztorysu inwestorskiego stanowiącą podstawę określenia wartości zamówienia na (przewidywane) planowane do wykonania roboty budowlane.

Znaczy to, iż wartość ta jest określana w fazie przedrealizacyjnej (przed zawarciem umowy o wykonanie robót), a ceny jednostkowe robót wykorzystane do ustalenia wartości kosztorysowej przyjęto na podstawie danych rynkowych. Źródłem danych rynkowych (cen jednostkowych robót) mogą być dane z zawartych wcześniej umów lub z powszechnie stosowanych, aktualnych publikacji. Są to zatem ceny uśrednione na rynku robót budowlanych i nieobciążone uwarunkowaniami przetargu czy negocjacjami między inwestorem (zamawiającym) a wykonawcą przedmiotowego zamówienia. Można zatem stwierdzić, że wartość kosztorysowa robót określona w kosztorysie inwestorskim ma charakter zobiektywizowany. Oblicza się ją bez VAT. Innym natomiast pojęciem jest niewłaściwie (błędnie) użyte przez pytającego określenie: wartość robót ujętych w umowie o realizację tych robót ustalona z wykonawcą robót w wyniku przetargu.

W potocznym języku bywa często, iż kwotę będącą zapłatą za wykonanie roboty, podaną w umowie o roboty budowlane, niektórzy określają też „wartością robót”, co powoduje szereg nieporozumień. Kwota zapłaty za wykonane roboty, zgodnie z Kodeksem cywilnym, jest określana wynagrodzeniem (art. 627 k.c.), wynagrodzeniem kosztorysowym (art. 629 k.c.) lub wynagrodzeniem umownym (art. 633 k.c.). W ustawie o cenach kwotę tę nazywa się ceną, a w „Polskich standardach kosztorysowania robót budowlanych” – ceną kosztorysową.

Analizując pojęcie „wynagrodzenia za wykonane roboty” podane w umowie o wykonanie robót, należy zwrócić uwagę na następujące kwestie:

- wynagrodzenie (cena) ma charakter mniej obiektywny niż wartość kosztorysowa robót, gdyż jest to wynik negocjacji dwóch stron lub w przypadku przetargu stanowisko konkretnego jednego oferenta,
- wynagrodzenie (cena) uwzględnia podatek od towarów i usług (art. 3 ust. 1 ustawy o cenach).

Reasumując, należy stwierdzić, iż właściwszą podstawą oszacowania wynagrodzenia za pełnienie nadzoru inwestorskiego jest wartość kosztorysowa robót określona w kosztorysie inwestorskim. Podobna zasada obowiązuje także przy określaniu „wartości kosztorysowej inwestycji – WKI” oraz przy obliczaniu planowanych kosztów prac projektowych. Ze względu jednak na istniejącą swobodę kontraktową (negocjowania cen), zdaniem autora, nie można wykluczyć żadnych innych uzgodnień między stronami. Ważne jest w przypadku zawierania umów m.in. na tego typu usługi, by w umowach używać pojęć (określeń), które są jednoznacznie zdefiniowane.

JANUSZ TRACZYK  
ekspert SEKOCENBUD

[Zamknij okienko](#)