

KOSZTY ROBÓT BUDOWLANYCH

**Ustalanie wartości
i rozliczanie zamówień publicznych**

Lidia Więctaw-Bator, Radostaw Sekunda

KOSZTY ROBÓT BUDOWLANYCH

**Ustalanie wartości
i rozliczanie zamówień publicznych**

Lidia Więclaw-Bator, Radostaw Sekunda



Wolters Kluwer

WARSZAWA 2022

Stan prawny na 8 czerwca 2022 r.

Recenzent

Płk (rez.) dr inż. Leopold Kruszką

Wydawca

Grzegorz Jarecki

Redaktor prowadzący

Joanna Tchorek

Opracowanie redakcyjne

Joanna Ośka

Projekt okładek serii

Wojtek Janikowski, Przemek Dębowski



Ta książka jest wspólnym dziełem twórcy i wydawcy. Prosimy, byś przestrzegał przysługujących im praw. Książkę możesz udostępnić osobom bliskim lub osobiście znanym, ale nie publikuj jej w internecie. Jeśli cytujesz fragmenty, nie zmieniaj ich treści i koniecznie zaznacz, czyje to dzieło. A jeśli musisz skopiować część, rób to jedynie na użytek osobisty.

Szanujmy prawo i własność

Więcej na www.legalnakultura.pl

Polska Izba Książki

© Copyright by Wolters Kluwer Polska Sp. z o.o., 2022

ISBN 978-83-8286-452-6

Wolters Kluwer Polska Sp. z o.o.

Dział Praw Autorskich

01-208 Warszawa, ul. Przyokopowa 33

tel. 728 313 462

e-mail: PL-ksiazki@wolterskluger.com

księgarnia internetowa www.profinfo.pl

SPIS TREŚCI

Skróty i oznaczenia	9
1. Wprowadzenie	13
2. Słownik pojęć	15
3. Wynagrodzenie za roboty budowlane	25
3.1. Wynagrodzenie na podstawie ustalonej podstawy do jego obliczenia	27
3.2. Wynagrodzenie kosztorysowe	27
3.3. Wynagrodzenie ryczałtowe	29
3.4. Wynagrodzenie mieszane	30
4. Składniki wynagrodzenia	32
4.1. Koszty bezpośrednie	32
4.2. Koszty pośrednie	34
4.3. Zysk	36
5. Ceny i stawki czynników produkcji budowlanej w latach 2020–2022	39
5.1. Wpływ pandemii COVID-19	40
5.1.1. Ceny materiałów	40
5.1.2. Stawki robocizny	62
5.1.3. Ceny najmu i pracy sprzętu	67
5.1.4. Koszty pośrednie	68
5.1.5. Koszty robót budowlanych i obiektów budowlanych	69

5.2. Wpływ wojny na Ukrainie	74
5.2.1. Powiązania gospodarcze Polski z Rosją, Ukrainą i Białorusią istotne z punktu widzenia branży budowlanej	74
5.2.1.1. Import	74
5.2.1.2. Migracja zarobkowa	75
5.2.2. Skutki wojny mające wpływ na krajowy sektor budownictwa	76
5.2.3. Zmiany cen i stawek czynników produkcji budowlanej	80
5.2.3.1. Ceny materiałów	80
5.2.3.2. Stawki robocizny	88
5.2.3.3. Ceny najmu i pracy sprzętu	89
5.2.4. Prognozy	90
6. Ustalenie wartości zamówienia	93
6.1. Cel ustalenia wartości zamówienia publicznego	93
6.2. Ogólne zasady szacowania wartości zamówień publicznych	94
6.3. Szacowanie wartości zamówień publicznych na roboty budowlane	99
6.4. Nieprawidłowości i uchybienia	101
7. Kosztorys inwestorski	103
7.1. Podstawy opracowania kosztorysu inwestorskiego	103
7.1.1. Dokumentacja projektowa	104
7.1.1.1. Projekt budowlany i projekt wykonawczy	105
7.1.1.2. Przedmiar robót	109
7.1.2. Specyfikacja techniczna wykonania i odbioru robót budowlanych	114
7.1.3. Założenia wyjściowe do kosztorysowania	118
7.2. Zakres i forma kosztorysu inwestorskiego	119
7.3. Metodyka sporządzania kosztorysu inwestorskiego	120
7.3.1. Jednostkowe nakłady rzeczowe	122
7.3.1.1. Nakłady rzeczowe robocizny	123

7.3.1.2. Nakłady rzeczowe materiałów głównych i pomocniczych	124
7.3.1.3. Nakłady rzeczowe pracy sprzętu	124
7.3.2. Ceny jednostkowe	124
7.3.2.1. Ceny jednostkowe robót podstawowych	124
7.3.2.2. Stawki robocizny kosztorysowej	130
7.3.2.3. Ceny jednostkowe materiałów	135
7.3.2.4. Ceny jednostkowe pracy sprzętu i środków transportu technologicznego	140
7.3.2.5. Koszty pośrednie	142
7.3.2.6. Zysk kalkulacyjny	146
7.4. Nieprawidłowości i uchybienia	150
8. Metody i podstawy obliczania planowanych kosztów robót budowlanych	152
8.1. Metoda wskaźnikowa	152
8.2. Metody i podstawy obliczania planowanych kosztów prac projektowych	157
8.3. Nieprawidłowości i uchybienia	170
9. Kalkulacja ceny oferty	171
9.1. Opis sposobu obliczenia ceny	171
9.2. Kosztorys ofertowy	172
9.3. Tabela wartości elementów zryczałtowanych	176
9.4. Nieprawidłowości i uchybienia	176
10. Kosztorys powykonawczy	183
10.1. Podstawy sporządzenia kosztorysu powykonawczego	183
10.2. Zakres kosztorysu powykonawczego	183
10.3. Nieprawidłowości i uchybienia	184
11. Zmiana wynagrodzenia wykonawcy	185
11.1. Umowne zwiększenie wynagrodzenia w związku z rozszerzeniem zakresu zamówienia	185

11.2. Umowna zmiana wynagrodzenia w związku z realizacją robót zamiennych	196
11.3. Umowne zmniejszenie wynagrodzenia w związku z ograniczeniem zakresu zamówienia podstawowego	198
11.4. Umowna lub sądowa zmiana wynagrodzenia w związku z przedłużeniem czasu na osiągnięcie kamienia milowego (ukończenie etapu zamówienia)	199
11.5. Umowna zmiana wynagrodzenia w związku ze skróceniem czasu na osiągnięcie kamienia milowego (ukończenie etapu zamówienia)	201
11.6. Umowna zmiana wynagrodzenia w związku ze zmianą obciążeń publicznoprawnych	202
11.7. Umowna zmiana wynagrodzenia w związku ze zmianą cen czynników produkcji budowlanej	203
11.7.1. Umowy długoterminowe	206
11.7.2. Umowy krótkoterminowe	214
11.8. Sądowa zmiana wynagrodzenia w związku z nadzwyczajną, gwałtowną zmianą cen czynników produkcji budowlanej grożącą rażącą stratą (<i>rebus sic stantibus</i>)	215
11.9. Umowna zmiana wynagrodzenia w związku z wystąpieniem okoliczności związanych z COVID-19	226
12. Dobre praktyki gwarantujące optymalizację wydatków ...	233
12.1. Rekomendacje dla zamawiających	233
12.2. Rekomendacje dla wykonawców	240
Bibliografia	245
O autorach	249

SKRÓTY I OZNACZENIA

dyrektywa 2009/81/WE	– dyrektywa 2009/81/WE Parlamentu Europejskiego i Rady z 13.07.2009 r. w sprawie koordynacji procedur udzielania niektórych zamówień na roboty budowlane, dostawy i usługi przez instytucje lub podmioty zamawiające w dziedzinach obronności i bezpieczeństwa i zmieniająca dyrektywę 2004/17/WE i 2004/18/WE (Dz.Urz. UE L 216 z 20.08.2009, s. 76, ze zm.)
dyrektywa 2014/24/UE	– dyrektywa Parlamentu Europejskiego i Rady 2014/24/UE z 26.02.2014 r. w sprawie zamówień publicznych, uchylająca dyrektywę 2004/18/WE (Dz.Urz. UE L 94 z 28.03.2014, s. 65, ze zm.)
dyrektywa 2014/25/UE	– dyrektywa Parlamentu Europejskiego i Rady 2014/25/UE z 26.02.2014 r. w sprawie udzielania zamówień przez podmioty działające w sektorach gospodarki wodnej, energetyki, transportu i usług pocztowych, uchylająca dyrektywę 2004/17/WE (Dz.Urz. UE L 94 z 28.03.2014, s. 243, ze zm.)
k.c.	– ustawa z 23.04.1964 r. – Kodeks cywilny (Dz.U. z 2020 r. poz. 1740 ze zm.)
pr. bud.	– ustawa z 7.07.1994 r. – Prawo budowlane (Dz.U. z 2021 r. poz. 2351 ze zm.)
p.z.p.	– ustawa z 11.09.2019 r. – Prawo zamówień publicznych (Dz.U. z 2021 r. poz. 1129)
r.d.p.	– rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z 20.12.2021 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy dokumentacji projektowej, specyfikacji technicznych wykonania i odbioru robót budowlanych oraz programu funkcjonalno-użytkowego (Dz.U. poz. 2454)

r.w.k.	– rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z 20.12.2021 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. poz. 2458 ze zm.)
u.o.n.d.f.	– ustawa z 17.12.2004 r. o odpowiedzialności za naruszenie dyscypliny finansów publicznych (Dz.U. z 2021 r. poz. 289)
u.t.a.	– ustawa z 2.03.2020 r. o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych (Dz.U. z 2021 r. poz. 2095 ze zm.)
u.z.n.k.	– ustawa z 16.04.1993 r. o zwalczaniu nieuczciwej konkurencji (Dz.U. z 2022 r. poz. 1233)
Wspólny Słownik Zamówień	– rozporządzenie (WE) nr 2195/2002 Parlamentu Europejskiego i Rady z 5.11.2002 r. w sprawie Wspólnego Słownika Zamówień (CPV) (Dz.Urz. WE L 340 z 16.12.2002, s. 1, ze zm.)

Inne

BIM	– Building Information Modelling
BIP	– Biuletyn Informacji Publicznych
BTU	– British Thermal Unit
BZP	– Biuletyn Zamówień Publicznych
C	– cena czynników produkcji: stawki robocizny, ceny materiałów i ich zakupu, ceny pracy sprzętu i środków transportu technologicznego
CAS	– CAS sp. z o.o.
CBAM	– Carbon Border Adjustment Mechanism
C_j	– cena jednostkowa roboty podstawowej
C_k	– cenę kosztorysowa
COIG	– Centralny Ośrodek Informacji Gospodarczej
CPI	– Consumer Price Index
DAE	– Departament Analiz Ekonomicznych
Dz.Urz. UE	– Dziennik Urzędowy Unii Europejskiej
EVM	– Earned Value Method
FO	– Fundusz Odbudowy KE

GDDKiA	– Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad
GUS	– Główny Urząd Statystyczny
HIPH	– Hutnicza Izba Przemysłowo-Handlowa
IPAG	– Instytut Prognoz Analiz Gospodarczych
KIG	– Krajowa Izba Gospodarcza
KIO	– Krajowa Izba Odwoławcza przy Prezesie Urzędu Zamówień Publicznych
KE	– Komisja Europejska
K_{pi}	– koszty pośrednie na jednostkę przedmiarową robót
KPO	– Krajowy Program Odbudowy
LEX	– System informacji prawnej Wolters Kluwer Polska
L	– liczba jednostek przedmiarowych robót podstawowych
NBP	– Narodowy Bank Polski
n	– jednostkowe nakłady rzeczowe: robocizny (n_r), materiałów (n_m), pracy sprzętu i środków transportu technologicznego (n_s)
n × c	– koszty bezpośrednie jednostki przedmiarowej robót
n_i	– liczba jednostek odniesienia dla i-tego składnika kosztów
OWEOB	– Ośrodek Wdrożeń Ekonomiczno-Organizacyjnych Budownictwa PROMOCJA
Promocja	
PFU	– program funkcjonalno-użytkowy
PIE	– Polski Instytut Ekonomiczny
PSB	– Grupa Polskie Składy Budowlane Handel S.A.
PUDS	– Polska Unia Dystrybutorów Stali
PZPB	– Polski Związek Pracodawców Budownictwa
P_v	– podatek od towarów i usług
R_j	– koszty robocizny na jednostkę przedmiarową robót
SENT	– System Elektronicznego Nadzoru Transportu
SIDiR	– Stowarzyszenie Inżynierów Doradców i Rzeczoznawców
SIWZ	– specyfikacja istotnych warunków zamówienia
S_j	– koszty pracy sprzętu i środków transportowych na jednostkę przedmiarową robót
SN	– Sąd Najwyższy
SO	– sąd okręgowy
SPC	– Stowarzyszenie Producentów Cementu
SR	– sąd rejonowy
STWiORB	– specyfikacja techniczna wykonania i odbioru robót budowlanych
SWZ	– specyfikacja warunków zamówienia

Urz.P.UE	– Urząd Publikacji Unii Europejskiej
UZP	– Urząd Zamówień Publicznych
W_{Ci}	– wskaźnik cenowy i-tego składnika kosztów
W_{kp}	– wskaźnik narzutu kosztów pośrednich w %
W_{pp}	– planowane koszty prac projektowych
W_{RB}	– planowane koszty robót budowlanych
$W\%$	– wskaźnik procentowy
W_z	– wskaźnik narzutu zysku w %
Z_j	– zysk kalkulacyjny na jednostkę przedmiarową robót
ZKK	– zaakceptowana kwota kontraktowa
ZWW	– zagregowane wskaźniki waloryzacyjno-prognostyczne

1. WPROWADZENIE

Budownictwo jest branżą kapitałochłonną, niskomarżową i ryzykowną, co sprawia, że kondycja finansowa przedsiębiorstw działających w tej branży ściśle koreluje z wiedzą pracowników działów oferowania i ich zdolnością do optymalizowania kosztów robót budowlanych w niestabilnym otoczeniu gospodarczym (dynamiki cen i stawek czynników produkcji budowlanej, występowanie wąskich gardeł dostaw strategicznych materiałów).

Przedmiotowa książka zawiera zbiór rekomendacji, których wdrożenie może przynieść zamawiającym i wykonawcom realne i wymierne korzyści. Rekomendacje te obejmują obszar:

- ustalenia przez zamawiających wartości zamówień publicznych na roboty budowlane realizowane w formule „wybuduj” oraz formule „zaprojektuj i wybuduj”,
- kalkulacji ceny oferty przez wykonawców robót budowlanych (sporządzania kosztorysów ofertowych oraz tabeli wartości elementów zryczałtowanych),
- zmiany wynagrodzenia z tytułu realizacji robót dodatkowych, robót zamiennych, rezygnacji z realizacji robót budowlanych wchodzących w zakres zamówienia podstawowego, zmiany cen i stawek czynników produkcji budowlanej lub realizacji robót budowlanych w przedłużonym czasie na ich ukończenie,
- rozliczania zamówień na roboty budowlane.

Równie istotną część książki stanowi analiza dynamiki cen i stawek czynników produkcji budowlanej (w tym cen wyrobów stalowych, wyrobów drzewnych, styropianu i asfaltu) w Polsce w latach 2020–2022, czyli

w okresie globalnych obostrzeń przeciwpandemicznych oraz wojny na Ukrainie.

W przedmiotowej publikacji zawarto ponadto:

- słownik pojęć stosowanych w ekonomice budownictwa,
- rodzaje wynagrodzenia za wykonanie robót budowlanych,
- analizę składników kosztów robót budowlanych,
- akty prawne regulujące ustalanie wartości zamówień publicznych oraz orzecznictwo i opinie UZP w tej materii,
- rekomendacje dla zamawiających i wykonawców w zakresie optymalizacji kosztów produkcji budowlanej.

Książka została przygotowana z myślą o uczestnikach procesu budowlanego, wykonawcach robót budowlanych, instytucjach kontrolnych, kosztorysantach, rzeczoznawcach majątkowych, nauczycielach akademickich oraz studentach budownictwa, architektury, inżynierii środowiska i prawa.

2. SŁOWNIK POJĘĆ

Agregacja – połączenie procesów roboczych według przyjętego standardu agregacji.

Cena:

- cena w rozumieniu art. 3 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z 9.05.2014 r. o informowaniu o cenach towarów i usług¹, nawet jeżeli jest płacona na rzecz osoby niebędącej przedsiębiorcą²;
- wartość wyrażona w jednostkach pieniężnych, którą kupujący jest obowiązany zapłacić przedsiębiorcy za towar lub usługę. W cenie uwzględnia się podatek od towarów i usług oraz podatek akcyzowy, jeżeli na podstawie odrębnych przepisów sprzedaż towaru (usługi) podlega obciążeniu podatkiem od towarów i usług lub podatkiem akcyzowym. Przez cenę rozumie się również stawkę taryfową³.

Cena jednostkowa – suma kosztów bezpośredniej robocizny, materiałów i pracy sprzętu oraz kosztów pośrednich i zysku, obliczona na jednostkę przedmiarową robót podstawowych⁴.

Cykl życia – wszelkie możliwe kolejne lub powiązane fazy istnienia przedmiotu dostawy, usługi lub roboty budowlanej, w szczególności badanie, rozwój, projektowanie przemysłowe, testowanie, produkcja,

¹ Dz.U. z 2019 r. poz. 178.

² Art. 7 pkt 1 p.z.p.

³ Art. 3 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z 9.05.2014 r. o informowaniu o cenach towarów i usług.

⁴ § 1 pkt 1 r.w.k.

transport, używanie, naprawa, modernizacja, zmiana, utrzymanie przez okres istnienia, logistyka, szkolenie, zużycie, wyburzenie, wycofanie i usuwanie⁵.

Dane wyjściowe do kosztorysowania – uzgodnione, w formie protokołu, między wykonawcą i zamawiającym dane techniczne, technologiczne i organizacyjne oraz inne niezbędne do kalkulacji kosztorysowej ustalenia dotyczące metody kalkulacji, formuły kalkulacyjnej oraz podstaw ustalenia cen jednostkowych lub jednostkowych nakładów rzeczowych i podstaw cenowych.

Deflacja – wzrost poziomu cen w gospodarce przekładający się na wzrost siły nabywczej pieniądza.

Dezinflacja – spadek wzrostu inflacji.

Ekstrapolacja – wyznaczenie wartości funkcji określonej w danym przedziale w punktach leżących poza tym przedziałem; szczególny przypadek aproksymacji funkcyjnej.

Element scalony – zespół robót określonego rodzaju, który wyodrębniono, aby ułatwić kosztorysowanie, organizację robót lub rozliczenia; mogą to być wyróżnione części lub elementy obiektu.

Grupy, klasy, kategorie robót – grupy, klasy, kategorie określone we Wspólnym Słowniku Zamówień.

Inflacja – wzrost poziomu cen w gospodarce prowadzący do utraty wartości pieniądza.

Interpolacja – wyznaczenie funkcji w zadanym przedziale na podstawie przyjmowanych przez nią wartości w pewnych punktach tego przedziału⁶.

⁵ Art. 7 pkt 2 p.z.p.

⁶ Gdy szukaną funkcję przybliża się odcinkami prostymi (funkcjami liniowymi), interpolację nazywa się interpolacją liniową.

Jednostkowe nakłady rzeczowe – nakłady rzeczowe robocizny, materiałów i sprzętu niezbędne do wykonania jednostki przedmiarowej roboty podstawowej⁷.

Katalogi – publikacje zawierające jednostkowe nakłady rzeczowe⁸.

Kamień milowy – zdarzenia określone w funkcji czasu odnoszące się do celów pośrednich realizacji inwestycji, jak też celu finalnego.

Kosztorys inwestorski – kalkulacja stanowiąca podstawę do ustalenia wartości zamówienia na roboty budowlane, przygotowywana przez zamawiającego przed wszczęciem postępowania o jego udzielenie.

Kosztorys ofertowy – kalkulacja stanowiąca podstawę do ustalenia ceny oferty na wykonanie zamówienia na roboty budowlane, przygotowywana przez wykonawcę przed zawarciem umowy.

Kosztorys powykonawczy – kalkulacja stanowiąca podstawę do ustalenia wynagrodzenia wykonawcy za wykonane roboty budowlane.

Kosztorys zamienny – kalkulacja stanowiąca podstawę do zmiany wynagrodzenia wykonawcy, w związku z koniecznością wykonania ilości jednostek przedmiarowych robót innej niż przewidziano w kosztorysie ofertowym.

Koszty pośrednie – składnik kalkulacyjny wartości kosztorysowej, uwzględniający nieujęte w kosztach bezpośrednich koszty zaliczane zgodnie z odrębnymi przepisami do kosztów uzyskania przychodów, w szczególności koszty ogólne budowy oraz koszty zarządu⁹.

Książka obmiaru robót:

- prowadzona na bieżąco książka zawierająca zapisy dotyczące rodzaju i ustalonej na podstawie pomiarów z natury ilości wyko-

⁷ § 1 pkt 2 r.w.k.

⁸ § 1 pkt 3 r.w.k.

⁹ § 1 pkt 4 r.w.k.

nywanych robót podstawowych, z uwzględnieniem przedmiaru robót¹⁰;

- dokument obmiarowy pozwalający na rozliczenie faktycznie wykonanych robót budowlanych¹¹.

Newralgiczne roboty budowlane – roboty budowlane przeznaczone do celów bezpieczeństwa, które wiążą się z korzystaniem z informacji niejawnych lub informacji podlegających ochronie ze względów bezpieczeństwa, wymagają ich wykorzystania lub je zawierają¹².

Obiekt – zmaterializowany rezultat robót budowlanych, stanowiący samoistną całość dającą się wyodrębnić co najmniej pod względem technicznym lub technologicznym¹³.

Obiekt budowlany:

- wynik całości robót budowlanych w zakresie budownictwa lub inżynierii lądowej i wodnej, który może samoistnie spełniać funkcję gospodarczą lub techniczną¹⁴,
- budynek, budowla bądź obiekt małej architektury wraz z instalacjami zapewniającymi możliwość użytkowania tego obiektu zgodnie z jego przeznaczeniem, wzniesiony z użyciem wyrobów budowlanych¹⁵.

Obmiar robót – szczegółowy opis robót wykonywanych lub już zakończonych z podaniem ich ilości¹⁶.

¹⁰ *Polskie standardy kosztorysowania robót budowlanych*, SKB, Warszawa 2012, s. 13.

¹¹ L. Więclaw-Bator, L. Kruska, *Umowy o roboty budowlane w zamówieniach publicznych*, Warszawa 2017, s. 126.

¹² Art. 7 pkt 11 p.z.p.

¹³ Wyrok SN z 29.11.2019 r., I CSK 477/18, LEX nr 2763818.

¹⁴ Art. 7 pkt 14 p.z.p.

¹⁵ Art. 3 pkt 1 pr. bud.

¹⁶ PN-ISO 6707-2:2000 Budownictwo – Terminologia – Terminy stosowane w umowach.

Opóźnienie równoległe – wystąpienie w tym samym czasie dwóch lub więcej zdarzeń opóźniających, gdy za jedno z nich odpowiada zamawiający, a za drugie wykonawca¹⁷.

Prace projektowe – zakres prac projektowych określony przez zamawiającego, z uwzględnieniem odrębnych przepisów, trybu udzielenia zamówienia i specyfiki robót budowlanych¹⁸.

Prace towarzyszące – prace niezbędne do wykonania robót podstawowych niezaliczane do robót tymczasowych¹⁹.

Program funkcjonalno-użytkowy (PFU) – dokument służący do opisu przedmiotu zamówienia, ustalenia planowanych kosztów prac projektowych i robót budowlanych, przygotowania oferty – szczególnie w zakresie obliczenia ceny oferty oraz wykonania prac projektowych²⁰.

Projekt wykonawczy – dokument stanowiący uzupełnienie i uszczegółowienie projektu budowlanego w zakresie i stopniu dokładności niezbędnych do sporządzenia przedmiaru robót, kosztorysu inwestorskiego, przygotowania oferty przez wykonawcę i realizacji robót budowlanych²¹.

Przedmiar robót:

- dokument zawierający zestawienie przewidywanych do wykonania robót podstawowych w kolejności technologicznej ich wykonania, wraz z ich szczegółowym opisem, miejscem wykonania lub wskazaniem podstaw ustalających szczegółowy opis, z obliczeniem i zestawieniem liczby jednostek przedmiarowych robót podstawowych²²;

¹⁷ M. Skorupski (red.), *Standardy Realizacji Inwestycji*, Stowarzyszenie Inżynierów Doradców i Rzeczoznawców, Warszawa 2021, s. 89.

¹⁸ § 1 pkt 5 r.w.k.

¹⁹ § 1 pkt 2 r.d.p. Np. wytyczenie geodezyjne i inwentaryzacja powykonawcza.

²⁰ § 15 r.d.p.

²¹ § 5 ust. 1 r.d.p.

²² § 1 pkt 6 r.w.k.

- dokument zawierający zestawienie przewidywanych do wykonania robót podstawowych w kolejności technologicznej ich wykonania, wraz z ich szczegółowym opisem lub ze wskazaniem podstaw ustalających szczegółowy opis oraz wraz ze wskazaniem właściwych STWiORB, a także z obliczeniem i zestawieniem liczby jednostek przedmiarowych robót podstawowych²³.

Rażąco niska cena – cena niewiarygodna, nierealistyczna, nieodpowiadająca uczciwym regułom rynkowym.

Roboty budowlane:

- budowa, a także prace polegające na przebudowie, montażu, remoncie lub rozbiórce obiektu budowlanego²⁴;
- wykonanie albo zaprojektowanie i wykonanie robót budowlanych, określonych w załączniku II do dyrektywy 2014/24/UE, w załączniku I do dyrektywy 2014/25/UE oraz objętych działem 45 załącznika I do Wspólnego Słownika Zamówień, lub obiektu budowlanego, a także realizacja obiektu budowlanego za pomocą dowolnych środków, zgodnie z wymaganiami określonymi przez zamawiającego²⁵.

Roboty dodatkowe – roboty budowlane wykraczające poza zakres zamówienia podstawowego, niezbędne do wykonania dla osiągnięcia zakładanego celu i tworzące z nim funkcjonalną całość.

Roboty podstawowe – minimalny zakres prac, które po wykonaniu są możliwe do odebrania pod względem ilości i wymogów jakościowych oraz uwzględniają przyjęty stopień zagregowania robót²⁶.

²³ § 6 ust. 1 r.d.p.

²⁴ Art. 3 pkt 7 pr. bud.

²⁵ Art. 7 pkt 21 p.z.p. Katalog robót budowlanych w rozumieniu Prawa zamówień publicznych obejmuje zatem m.in.: instalowanie znaków drogowych, instalowanie anten telewizyjnych, instalowanie gaśnic, instalowanie markiz, prace malarskie, wymianę okien bez powiększania otworu.

²⁶ § 1 pkt 7 r.w.k.; § 1 pkt 3 r.d.p.

Roboty tymczasowe – prace, które są projektowane i wykonywane jako potrzebne do wykonania robót podstawowych, ale nie są przekazywane zamawiającemu i są usuwane po wykonaniu robót podstawowych²⁷.

Roboty ulegające zakryciu lub zanikające – roboty budowlane, które w dalszych fazach technologicznych danego procesu budowlanego ulegają zakryciu lub nie występują, np. instalacje podtynkowe.

Roboty zamienne:

- roboty budowlane realizowane w sposób odmienny niż przewiduje to projekt²⁸;
- roboty budowlane objęte przedmiotem zamówienia, realizowane w sposób odmienny od założonego, np. ze względu na konieczność zmiany rozwiązania technicznego, technologicznego, materiałowego lub użytkowego.

Roboty zaniechane – roboty budowlane objęte zamówieniem podstawowym, ale niewykonane z uwagi na brak celowości lub możliwości np. technicznych, technologicznych, materiałowych, użytkowych.

Ryzyko – zobiektywowana niepewność zaplanowanego rezultatu na skutek pojawienia się szansy lub też ewentualnej materializacji zagrożenia.

Siła wyższa – zdarzenie zewnętrzne, niemożliwe do przewidzenia w świetle obiektywnej oceny wydarzeń, oraz niemożliwe do zapobieżenia (nie tyle samemu zjawisku, ile szkodliwym jego następstwom z zastosowaniem współczesnej techniki).

Specyfikacje techniczne wykonania i odbioru robót budowlanych (STWiORB) – opracowania zawierające w szczególności zbiory wymagań, które są niezbędne do określenia standardu i jakości

²⁷ § 1 pkt 4 r.d.p. Np. montaż i demontaż rusztowań, jeśli wynika to z zakresu rzeczowego i specyfiki robót podstawowych. Robót tymczasowych nie uwzględnia się w tabelach przedmiaru robót, z wyłączeniem przypadków, gdy istnieją uzasadnione podstawy do ich odrębnego rozliczenia.

²⁸ PN-ISO 6707-2:2000 Budownictwo – Terminologia – Terminy stosowane w umowach.

wykonania robót, w zakresie sposobu wykonania robót budowlanych, właściwości wyrobów budowlanych oraz oceny prawidłowości wykonania poszczególnych robót²⁹.

Stagflacja – zjawisko makroekonomiczne polegające na jednoczesnym występowaniu w gospodarce państwa zarówno znaczącej inflacji, jak i stagnacji gospodarczej.

Standard agregacji – ujednoliconą strukturą przedmiarów robót oraz kosztorysów budowlanych na przyjętym poziomie szczegółowości obiektów i robót w celu wzajemnych rozliczeń między stronami umowy oraz analiz kosztorysowych obiektów i robót podobnych³⁰.

Środki transportu technologicznego – sprzęt do transportu poziomego i pionowego materiałów i urządzeń na terenie budowy.

Tabela wartości elementów scalonych – sumaryczne zestawienie wartości robót określonych przedmiarem robót, łącznie z narzutami kosztów pośrednich i zysku, odniesionych do elementu obiektu lub zbiorczych rodzajów robót.

Tabela wartości elementów zryczałtowanych – sumaryczne zestawienie wartości robót budowlanych zagregowanych zgodnie z wymaganiami zamawiającego.

Umowa – czynność prawna obejmująca co najmniej dwa zgodne oświadczenia woli zmierzające do powstania, zmiany lub ustania stosunku cywilnoprawnego³¹.

Umowa ramowa – umowa zawarta między zamawiającym a jednym lub większą liczbą wykonawców, której celem jest ustalenie warunków dotyczących zamówień, jakie mogą zostać udzielone w danym

²⁹ § 12 r.d.p.

³⁰ *Polskie standardy kosztorysowania robót budowlanych*, SKB, Warszawa 2012, s. 11.

³¹ Zob. art. 60 k.c.

okresie, w szczególności cen i, jeżeli zachodzi taka potrzeba, przewidywanych ilości³².

Umowa o podwykonawstwo – umowa w formie pisemnej o charakterze odpłatnym, zawarta między wykonawcą a podwykonawcą, a w przypadku zamówienia na roboty budowlane innego niż zamówienie w dziedzinach obronności i bezpieczeństwa, także między podwykonawcą a dalszym podwykonawcą lub między dalszymi podwykonawcami, na mocy której odpowiednio podwykonawca lub dalszy podwykonawca zobowiązuje się wykonać część zamówienia³³.

Waloryzacja – zasada prawna, która określa, że w razie zmiany siły nabywczej pieniądza po powstaniu zobowiązania, wierzyciel powinien otrzymać równowartość ekonomiczną (wyższą lub niższą) wierzytelności z chwili jej powstania³⁴.

Wartość kosztorysowa robót – wartość wynikająca z kosztorysu inwestorskiego stanowiąca podstawę ustalenia wartości zamówienia³⁵.

Wartość zamówienia – całkowite szacunkowe wynagrodzenie wykonawcy bez podatku od towarów i usług, ustalone z należytą starannością³⁶.

Wykonawca – osoba fizyczna, osoba prawna albo jednostka organizacyjna nieposiadająca osobowości prawnej, która oferuje na rynku wykonanie robót budowlanych lub obiektu budowlanego, dostawę produktów lub świadczenie usług lub ubiega się o udzielenie zamówienia, złożyła ofertę lub zawarła umowę w sprawie zamówienia publicznego³⁷.

³² Art. 7 pkt 26 p.z.p.

³³ Art. 7 pkt 27 p.z.p.

³⁴ A. Kawałko, H. Witczak, *Zobowiązania*, Warszawa 2008, s. 29.

³⁵ § 1 pkt 8 r.w.k.

³⁶ Art. 28 p.z.p.

³⁷ Art. 7 pkt 30 p.z.p.

Założenia wyjściowe do kosztorysowania – dane techniczne, technologiczne i organizacyjne nieokreślone w dokumentacji projektowej oraz STWiORB, a mające wpływ na wartość kosztorysową robót³⁸.

Zamawiający – osoba fizyczna, osoba prawna albo jednostka organizacyjna nieposiadająca osobowości prawnej, obowiązana na podstawie ustawy do jej stosowania³⁹.

Zamówienie – umowa odpłatna zawierana między zamawiającym a wykonawcą, której przedmiotem jest nabycie przez zamawiającego od wybranego wykonawcy robót budowlanych, dostaw lub usług⁴⁰.

Zysk – całkowite przychody pomniejszone o koszty sprzedaży, koszty operacyjne, odsetki, podatki i spłatę zadłużenia podzielone przez pozostałe koszty⁴¹.

³⁸ § 1 pkt 8 r.w.k.

³⁹ Art. 7 pkt 31 p.z.p.

⁴⁰ Art. 7 pkt 32 p.z.p.

⁴¹ *Polskie standardy kosztorysowania robót budowlanych*, SKB, Warszawa 2012, s. 15.

3. WYNAGRODZENIE ZA ROBOTY BUDOWLANE

W myśl art. 7 pkt 32 p.z.p. przez zamówienie należy rozumieć „umowę odpłatną zawieraną między zamawiającym a wykonawcą, której przedmiotem jest nabycie przez zamawiającego od wybranego wykonawcy robót budowlanych, dostaw lub usług”. Umowy w sprawie zamówień publicznych mają cywilnoprawną naturę, i stosuje się do nich przepisy ustawy z 23.04.1964 r. – Kodeks cywilny¹, jeżeli przepisy ustawy nie stanowią inaczej. Zgodnie z art. 647 k.c., „przez umowę o roboty budowlane wykonawca zobowiązuje się do oddania przewidzianego w umowie obiektu, wykonanego zgodnie z projektem i z zasadami wiedzy technicznej, a inwestor zobowiązuje się do dokonania wymaganych przez właściwe przepisy czynności związanych z przygotowaniem robót, w szczególności do przekazania terenu budowy i dostarczenia projektu, oraz do odebrania obiektu i zapłaty umówionego wynagrodzenia”. Sformułowania użyte w tych przepisach – „umowa odpłatna”, „umówione wynagrodzenie” – jednoznacznie wskazują, że określenie wysokości wynagrodzenia wykonawcy stanowi *essentialia negotii* umowy w sprawie zamówienia publicznego na roboty budowlane².

W ustawie – Prawo zamówień publicznych³ oraz w Kodeksie cywilnym – nie wskazano dopuszczalnych rodzajów wynagrodzenia za

¹ Ustawa z 23.04.1964 r. – Kodeks cywilny (Dz.U. z 2020 r. poz. 1740).

² Wyrok SN z 13.07.2005 r., I CK 77/05.

³ Ustawa z 11.09.2019 r. – Prawo zamówień publicznych (Dz.U. z 2021 r. poz. 1129).