

# Metody ustalania honorariów za prace projektowe

5

5.1.	Rozporządzenie Ministra Infrastruktury <b>w sprawie określenia metod i podstaw (...) obliczania planowanych kosztów prac projektowych określonych w programie funkcjonalno-użytkowym</b> z roku 2004 .....	150
5.2.	Uchwała KRIA ws. Regulaminu Honorarium Architekta .....	131
5.3.	<b>Regulamin Honorarium Architekta</b> Izby Architektów z roku 2006 .....	132
5.4.	<b>Zasady wyceny dokumentacji projektowej</b> SARP z roku 2003 .....	146

5 HONORARIA

## Od redakcji:

Publikowane w niniejszym Roczniku Izby Architektów dokumenty opisujące stosowane metody wyceny prac projektowych mogą służyć wyłącznie jako materiały pomocnicze.

Przełankę do powstania Regulaminu Honorarium Architekta Izby Architektów z 2006 roku, opublikowanego w tym wydaniu Rocznika IA, stworzył zapis rozdziału 4, par. 10, pkt. 8 w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury w sprawie określenia metod i podstaw (...) brzmiący: **„W przypadku gdy nie można ustalić wartości wskaźnika procentowego na podstawie załącznika do rozporządzenia, zamawiający ustala go na podstawie własnych danych lub informacji uzyskanych od właściwej izby samorządu zawodowego.”**

Zwracamy uwagę, że wartość stawki godzinowej podanej w „Zasadach wyceny dokumentacji projektowej SARP” (pkt.19) pochodzi sprzed 14 lat.



# 5.1 Rozporządzenie Ministra Infrastruktury<sup>1)</sup>

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)

Na podstawie art. 33 ust. 3 ustawy z dnia 29 stycznia 2004 r. – Prawo zamówień publicznych (Dz. U. Nr 19, poz. 177, Nr 96, poz. 959 i Nr 116, poz. 1207) zarządza się, co następuje:

## Rozdział 1 Przepisy ogólne

### § 1.

1. Rozporządzenie określa metody i podstawy sporządzania kosztorysu inwestorskiego stanowiącego podstawę określenia wartości zamówienia na roboty budowlane oraz metody i podstawy obliczania planowanych kosztów prac projektowych i planowanych kosztów robót budowlanych stanowiących podstawę określenia wartości zamówienia, którego przedmiotem jest zaprojektowanie i wykonanie robót budowlanych.
2. Ilekroć w rozporządzeniu jest mowa o:
  - 1) cenie jednostkowej – należy przez to rozumieć sumę kosztów bezpośredniej robocizny, materiałów i pracy sprzętu oraz kosztów pośrednich i zysku, wyliczoną na jednostkę przedmiarową robót podstawowych;
  - 2) jednostkowych nakładach rzeczowych – należy przez to rozumieć nakłady rzeczowe robocizny, materiałów i sprzętu niezbędne do wykonania jednostki przedmiarowej roboty podstawowej;
  - 3) katalogach – należy przez to rozumieć publikacje zawierające jednostkowe nakłady rzeczowe;
  - 4) kosztach pośrednich – należy przez to rozumieć 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 zarządu;
  - 5) pracach projektowych – należy przez to rozumieć zakres prac projektowych określony przez zamawiającego, z uwzględnieniem odrębnych przepisów, trybu udzielenia zamówienia i specyfikacji robót budowlanych;
  - 6) przedmiarze robót – należy przez to rozumieć 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;

- 7) robotach podstawowych – należy przez to rozumieć minimalny zakres prac, które po wykonaniu są możliwe do odebrania pod względem ilości i wymogów jakościowych oraz uwzględniają przyjęty stopień zagregowania robót;
- 8) wartości kosztorysowej robót – należy przez to rozumieć wartość wynikającą z kosztorysu inwestorskiego stanowiącą podstawę określenia wartości zamówienia;
- 9) założeniach wyjściowych do kosztorysowania – należy przez to rozumieć dane techniczne, technologiczne i organizacyjne nieokreślone w dokumentacji projektowej oraz specyfikacji technicznej wykonania i odbioru robót budowlanych, a mające wpływ na wysokość wartości kosztorysowej.

## Rozdział 2 Metody i podstawy sporządzenia kosztorysu inwestorskiego

### § 2.

1. Kosztorys inwestorski opracowuje się metodą kalkulacji uproszczonej, polegającą na obliczeniu wartości kosztorysowej robót objętych przedmiarem robót jako sumy iloczynów ilości jednostek przedmiarowych robót podstawowych i ich cen jednostkowych bez podatku od towarów i usług, według wzoru:

$$W_k = \sum L \times C_j$$

gdzie:

$W_k$  – wartość kosztorysowa robót;

$L$  – liczba jednostek przedmiarowanych robót;

$C_j$  – cena jednostkowa roboty podstawowej.

2. Wartość kosztorysowa robót obejmuje wartość wszystkich materiałów, urządzeń i konstrukcji potrzebnych do zrealizowania przedmiotu zamówienia.

### § 3.

1. Podstawę do sporządzania kosztorysu inwestorskiego stanowią:
  - 1) dokumentacja projektowa;
  - 2) specyfikacja techniczna wykonania i odbioru robót budowlanych;
  - 3) założenia wyjściowe do kosztorysowania;
  - 4) ceny jednostkowe robót podstawowych.
2. Przy ustalaniu cen jednostkowych robót należy stosować w kolejności:
  - 1) ceny jednostkowe robót określone na podstawie danych rynkowych, w tym danych z zawartych wcześniej umów lub powszechnie stosowanych, aktualnych publikacji;
  - 2) kalkulacje szczegółowe.

### § 4.

1. Kalkulacja szczegółowa ceny jednostkowej polega na określeniu wartości poszczególnych jednostkowych nakładów rzeczowych (kosztów bezpośrednich) oraz doliczeniu narzutów kosztów pośrednich i zysku, według wzoru:

$$C_j = \sum n \times c + K_{pj} + Z_j$$

gdzie:

$C_j$  – cena jednostkowa określonej pozycji przedmiarowej;

$n$  – jednostkowe nakłady rzeczowe: robocizny  $n_r$ , materiałów  $n_m$ , pracy sprzętu  $n_s$ ;

$c$  – cena czynników produkcji: robocizny  $C_r$ , ceny materiałów  $C_m$ , ceny pracy sprzętu  $C_s$ ;

$n \times c$  – koszty bezpośrednie jednostki przedmiarowej robót, według wzoru:

$$n \times c = (\sum n_r \times C_r + \sum n_m \times C_m + \sum n_s \times C_s)$$

gdzie:

$K_{pj}$  – koszty pośrednie na jednostkę przedmiarową robót;

$Z_j$  – zysk kalkulacyjny na jednostkę przedmiarową robót.

2. Koszty pośrednie ustala się za pomocą wskaźnika kosztów pośrednich, według wzoru:

$$K_{pj} = \frac{W_{kp} \times (R_j + S_j)}{100\%}$$

gdzie:

$K_{pj}$  – koszty pośrednie na jednostkę przedmiarową robót;

$W_{kp}$  – wskaźnik narzutu kosztów pośrednich w %;

$R_j$  – koszt robocizny na jednostkę przedmiarową robót;

$S_j$  – koszt pracy sprzętu na jednostkę przedmiarową robót.

3. Zysk kalkulacyjny oblicza się jako iloczyn wskaźnika narzutu zysku i podstawy jego naliczania.

### § 5.

1. Przy ustalaniu jednostkowych nakładów rzeczowych należy stosować w kolejności:
  - 1) analizę indywidualną;

2) kosztorysowe normy nakładów rzeczowych określone w odpowiednich katalogach oraz metodę interpolacji i ekstrapolacji, przy wykorzystaniu wielkości określonych w katalogach.

2. Przy ustalaniu stawek i cen czynników produkcji należy stosować w kolejności:
  - 1) analizę własną;
  - 2) dane rynkowe lub powszechnie stosowane, aktualne publikacje.
3. Ceny materiałów podaje się łącznie z kosztami zakupu.
4. Przy ustalaniu wskaźników narzutów kosztów pośrednich i narzutu zysku należy przyjmować wielkości określone według danych rynkowych, w tym danych z zawartych wcześniej umów lub powszechnie stosowanych aktualnych publikacji, a w przypadku braku takich danych – według analizy indywidualnej.
5. Podstawę naliczania narzutu zysku ustala się w założeniach wyjściowych do kosztorysowania.

### § 6.

1. Jednostkowe nakłady rzeczowe ustalone na podstawie analizy indywidualnej powinny uwzględniać w przypadku:
  - 1) robocizny – ilości roboczogodzin dotyczące wszystkich czynności, które są wymienione w szczegółowych opisach robót podstawowych wyszczególnionych pozycji kosztorysowych, oraz 5% rezerwy na czynności pomocnicze;
  - 2) materiałów – ilości wyszczególnionych rodzajów materiałów, wyrobów lub prefabrykatów niezbędnych do wykonania robót podstawowych wyszczególnionych pozycji kosztorysowych, z uwzględnieniem ubytków i odpadów w transporcie i w procesie wbudowania;
  - 3) pracy sprzętu – ilości maszynogodzin pracy wymienionych jednostek sprzętowych, niezbędnych do wykonania robót podstawowych wyszczególnionych pozycji kosztorysowych, z uwzględnieniem przestoju wynikających z procesu technologicznego.
2. Godzinowe stawki robocizny kosztorysowej ustalone na podstawie analizy własnej powinny obejmować wszystkie składniki zaliczane do wynagrodzenia oraz koszty pochodne naliczane od wynagrodzeń, a w szczególności:
  - 1) płace zasadnicze;
  - 2) premie regulaminowe;
  - 3) płace dodatkowe (dodatki stażowe, inne dod. regulaminowe);
  - 4) płace uzupełniające (wynagrodzenia za urlopy i inne płatne nieobecności, zasiłki chorobowe, odprawy emerytalne, nagrody jubileuszowe);
  - 5) obowiązkowe obciążenia płac;
  - 6) odpisy na zakładowy fundusz świadczeń socjalnych.
3. W cenach jednostkowych materiałów ustalonych na podstawie analizy własnej nie uwzględnia się podatku od towarów i usług.
4. W cenach jednostkowych maszynogodzin pracy jednostek sprzętowych ustalonych na podstawie analizy własnej nie uwzględnia się podatku od towarów i usług.

5. W cenach jednostkowych należy uwzględnić kosztorysową cenę pracy jednostki sprzętowej lub transportowej wraz z kosztami obsługi etatowej oraz koszty jednorazowe, uwzględniające koszty przewozu sprzętu lub środków transportu z bazy na budowę i z powrotem, montaż i demontaż na miejscu pracy albo przebrojenie.

### § 7.

Kosztorys inwestorski obejmuje:

- 1) stronę tytułową zawierającą:
  - a) nazwę obiektu lub robót budowlanych z uwzględnieniem nazw i kodów Wspólnego Słownika Zamówień i podaniem lokalizacji,
  - b) nazwę i adres zamawiającego,
  - c) nazwę i adres jednostki opracowującej kosztorys,
  - d) imiona i nazwiska, z określeniem funkcji osób opracowujących kosztorys, a także ich podpisy,
  - e) wartość kosztorysową robót,
  - f) datę opracowania kosztorysu inwestorskiego.
- 2) ogólną charakterystykę obiektu lub robót, zawierającą krótki opis techniczny wraz z istotnymi parametrami, które określają wielkość obiektu lub robót;
- 3) przedmiar robót;
- 4) kalkulację uproszczoną;
- 5) tabelę wartości elementów scalonych, sporządzoną w postaci sumarycznego zestawienia wartości robót określonych przedmiarem robót, łącznie z narzutami kosztów pośrednich i zysku, odniesionych do elementu obiektu lub zbiorczych rodzajów robót;
- 6) załączniki:
  - a) założenia wyjściowe do kosztorysowania,
  - b) kalkulacje szczegółowe cen jednostkowych, analizy indywidualne nakładów rzeczowych oraz analizy własne cen czynników produkcji i wskaźników narzutów kosztów pośrednich i zysku.

## Rozdział 3

### Metody i podstawy obliczania planowanych kosztów robót budowlanych

#### § 8.

1. Planowane koszty robót budowlanych oblicza się metodą wskaźnikową, jako sumę iloczynów wskaźnika cenowego i ilości jednostek odniesienia, według wzoru:

$$W_{RB} = \sum W_{Ci} \times n_i$$

gdzie:

$W_{RB}$  – wartość planowanych kosztów robót budowlanych;

$W_{Ci}$  – wskaźnik cenowy i-tego składnika kosztów;

$n_i$  – ilość jednostek odniesienia dla i-tego składnika kosztów.

2. Podstawę obliczenia planowanych wartości robót budowlanych stanowią:
  - 1) program funkcjonalno-użytkowy;
  - 2) wskaźniki cenowe.

3. Składniki kosztów ustala się z uwzględnieniem struktury systemu klasyfikacji Wspólnego Słownika Zamówień, stosując, w zależności od zakresu i rodzaju robót budowlanych objętych zamówieniem, odpowiednio grupy, klasy lub kategorie robót określonych Wspólnym Słownikiem Zamówień.
4. Jeżeli zamówienie na roboty budowlane obejmuje budowę w rozumieniu art. 3 pkt 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (Dz. U. z 2003 r. Nr 207, poz. 2016, z późn. zm.<sup>2)</sup>), to składniki kosztów odpowiadają co najmniej grupom robót w rozumieniu Wspólnego Słownika Zamówień i obejmują:
  - 1) koszty robót przygotowania terenu;
  - 2) koszty robót budowy obiektów podstawowych;
  - 3) koszty robót instalacyjnych;
  - 4) koszty robót wykończeniowych;
  - 5) koszty robót związanych z zagospodarowaniem terenu i budową obiektów pomocniczych.
5. Wskaźnik cenowy danego składnika kosztów określa się na podstawie danych rynkowych lub w przypadku braku takich danych – na podstawie powszechnie stosowanych katalogów i cenników.
6. Ilość jednostek odniesienia określa się na podstawie programu funkcjonalno-użytkowego.

#### § 9.

1. W przypadku gdy brak jest odpowiednich wskaźników cenowych, o których mowa w § 8 ust. 5, koszty te należy obliczyć w indywidualnym preliminarzu kosztów.
2. Przy sporządzaniu preliminarza kosztów można korzystać z dostępnych aktualnych publikacji.
3. Preliminarz może być również sporządzony na podstawie analizy kosztów zrealizowanych zamówień bądź ich części oraz na podstawie analiz indywidualnych.
4. Źródła informacji przy indywidualnym zbieraniu danych mogą stanowić:
  - 1) zawarte umowy lub kontrakty;
  - 2) ceny pochodzące z aktualnych publikacji, informatorów, katalogów i ofert;
  - 3) dane prognostyczne w zakresie kształtowania się cen.

## Rozdział 4

### Metody i podstawy obliczania planowanych kosztów prac projektowych

#### § 10.

1. Planowane koszty prac projektowych oblicza się jako iloczyn wskaźnika procentowego i planowanych kosztów robót budowlanych, według wzoru:

$$W_{PP} = W\% \times W_{RB}$$

gdzie:

$W_{PP}$  – planowane koszty prac projektowych;

$W_{RB}$  – planowane koszty robót budowlanych;

$W\%$  – wskaźnik procentowy.

2. Podstawę obliczenia planowanych kosztów prac projektowych stanowią:
  - 1) program funkcjonalno-użytkowy;
  - 2) planowane koszty robót budowlanych;
  - 3) wskaźniki procentowe.
3. Wskaźnik procentowy przyjmuje się w wysokości i na warunkach określonych w załączniku do rozporządzenia.
4. Planowane koszty prac projektowych stanowią sumę kosztów prac projektowych ustalonych odrębnie dla poszczególnych obiektów.
5. Planowane koszty prac projektowych wyliczone zgodnie z przepisami, o których mowa w ust. 1-4, nie obejmują opracowania danych wyjściowych, a w szczególności:
  - 1) uzyskania mapy prawnej, opracowania mapy do celów projektowych;
  - 2) opracowania dokumentacji geologiczno-inżynierskiej (badania gruntowo-wodne);
  - 3) opracowania operatów ochrony środowiska;
  - 4) inwentaryzacji obiektów, zagospodarowania terenu;
  - 5) inwentaryzacji i waloryzacji zieleni.
6. Jeżeli zachodzi konieczność ustalenia udziału poszczególnych faz opracowań w łącznym koszcie prac projektowych lub ustalenia kosztu opracowań projektowych zleczanych odrębnie, na-

leży stosować następujące wartości procentowe, dostosowując udział procentowy do specyfiki inwestycji:

- 1) projekt koncepcyjny: 7-15% wartości prac projektowych;
- 2) projekt budowlany: 30-45% wartości prac projektowych;
- 3) projekt wykonawczy: 40-60% wartości prac projektowych.

Suma wartości składowych prac projektowych liczona w procentach wynosi 100%.

7. Jeżeli opracowanie nie obejmuje fazy projektu koncepcyjnego, wartość udziału procentowego faz następujących należy powiększyć tak, aby łączna wartość wszystkich prac wynosiła 100%.
8. W przypadku gdy nie można ustalić wartości wskaźnika procentowego na podstawie załącznika do rozporządzenia, zamawiający ustala go na podstawie własnych danych lub informacji uzyskanych od właściwej izby samorządu zawodowego.



## Rozdział 5 Przepis końcowy

### § 11.

Rozporządzenie wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia.<sup>3)</sup>

Minister Infrastruktury: *K. Opawski*

#### Przypisy

- <sup>1)</sup> Minister Infrastruktury kieruje działem administracji rządowej - budownictwo, gospodarka przestrzenna i mieszkaniowa, na podstawie § 1 ust. 2 pkt 1 rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 4 maja 2004 r. w sprawie szczegółowego zakresu działania Ministra Infrastruktury (Dz. U. Nr 106, poz. 1121).
- <sup>2)</sup> Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2004 r. Nr 6, poz. 41, Nr 92, poz. 881, Nr 93, poz. 888 i Nr 96 poz. 959.
- <sup>3)</sup> Niniejsze rozporządzenie było poprzedzone rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 24 stycznia 2004 r. w sprawie metod i podstaw sporządzania kosztorysu inwestorskiego (Dz. U. Nr 18, poz. 172), które utraci moc z dniem wejścia w życie niniejszego rozporządzenia na podstawie art. 226 ustawy z dnia 29 stycznia 2004 r. - Prawo zamówień publicznych (Dz. U. Nr 19, poz. 177, Nr 96, poz. 959 i Nr 116, poz. 1207).

#### Od redakcji:

Przepis rozdziału 4, par. 10, pkt. 8 stworzył przesłankę do powstania Regulaminu Honorarium Architekta Izby Architektów z 2006 roku, opublikowanego m.in. w tym wydaniu Rocznika IA.



Załącznik >>

# Załącznik

## 1. WSKAŹNIKI PROCENTOWE DO OBLICZANIA WARTOŚCI PRAC PROJEKTOWYCH W KOSZTACH ROBÓT BUDOWLANO-MONTAŻOWYCH DLA INWESTYCJI KUBATUROWYCH

- 1.1. Wskaźnik procentowy W%, stosowany dla obliczenia wartości prac projektowych  $W_{PP}$ , określa się według tabeli 1 w zależności od kategorii robót budowlano-montażowych, którą ustala się zgodnie z tabelą 2.

TABELA 1

Wartość planowanych kosztów robót budowlanych w tys. PLN	W%					
	Kategorie złożoności					
	I	II	III	IV	V	VI
do 200	3,50	5,00				
500	3,25	4,60	5,95			
1 000	3,00	4,20	5,45	7,55		
2 000	2,80	3,90	5,00	6,90	8,65	
5 000	2,60	3,60	4,55	6,25	7,85	9,40
10 000	2,40	3,30	4,20	5,90	7,10	8,50
20 000	2,25	3,00	3,80	5,20	6,45	7,70
50 000		2,80	3,50	4,70	5,85	7,00
100 000		2,55	3,20	4,30	5,30	6,30
200 000			2,90	3,90	4,80	5,70
500 000			2,70	3,55	4,40	5,20

- 1.2. Podane w tabeli 1 wartości W% odnoszą się do projektowania robót budowlanych dla nowych obiektów kubaturowych. W przypadku remontu, nadbudowy czy przebudowy wartość W% powiększa się o 15-30%, w zależności od stopnia skomplikowania projektowanych robót. W przypadku rozbudowy (poziomej, niewymagającej ingerencji w układ funkcjonalny, konstrukcję lub instalacje obiektu istniejącego) wartość W% powiększa się o 5-15%, w zależności od stopnia skomplikowania projektowanych robót.
- 1.3. Dla określenia wartości W% obiektów, których planowane koszty robót budowlanych wyrażają się wielkościami pośrednimi w stosunku do zawartych w tabeli, należy stosować interpolację liniową.
- 1.4. Obiekty kubaturowe zalicza się do następujących kategorii złożoności:
- 1) **kategoria 1** – najprostsze budynki otwarte lub półotwarte, wiaty oraz jednoprzestrzenne niepodpiwniczone budynki parterowe, bez wyposażenia instalacyjnego (z wyjątkiem najprostszyc instalacji elektrycznych i wentylacji grawitacyjnej) i technologicznego, nieprzeznaczone na pobyt ludzi;
  - 2) **kategoria 2** – proste budynki jednokondygnacyjne bez i z podpiwniczeniem, wyposażone w najprostsze instalacje (wodno-kanalizacyjne, centralnego ogrzewania, instalacje elektryczne, wentylację grawitacyjną), z najprostszym wyposażeniem technologicznym;
  - 3) **kategoria 3** – budynki niskie o małym stopniu trudności, o prostej jednorodnej funkcji, z podstawowym wyposażeniem instalacyjnym i technologicznym;
  - 4) **kategoria 4** – budynki o złożonych wymaganiach funkcjonalnych, instalacyjnych i technologicznych o średnim stopniu trudności, niezaliczone do kategorii 5 i 6;
  - 5) **kategoria 5** – budynki wielofunkcyjne oraz o bardzo złożonych wymaganiach funkcjonalnych, instalacyjnych i technologicznych, wymagające szczególnych rozwiązań inżynierskich, budynki wysokościowe;
  - 6) **kategoria 6** – budynki o najwyższym stopniu skomplikowania funkcjonalnego, instalacyjnego i technologicznego, z wbudowanymi złożonymi konstrukcjami inżynierskimi, unikalnymi instalacjami i wyposażeniem, budynki o najwyższych wymaganiach co do standardu wykończenia i prestiżu.

TABELA 2

Funkcje obiektów		Kategorie złożoności					
		1	2	3	4	5	6
<b>1. Mieszkalne</b>							
1)	proste jednokondygnacyjne jednorodzinne budynki mieszkalne (niepodpiwniczone, bez garaży), proste domy letniskowe itp.		■	□			
2)	budynki jednorodzinne z garażami, domy bliźniacze, domy wakacyjne (całoroczne) itp.			■	□	□	
3)	budynki mieszkalne jednorodzinne z indywidualnymi wymaganiami; jednorodzinne budynki tarasowe itp.				■	□	□
4)	rezydencje o najwyższym standardzie						■
5)	budynki jednorodzinne w zabudowie zwartej (szeregowej, łańcuchowej, dywanowej)				■	□	□
6)	budynki wielorodzinne niskie (do 12 m), bez garaży i wind			■	□		
7)	budynki wielorodzinne (poza wyżej i niżej wymienionymi)				■	□	
8)	budynki wielorodzinne wysokościowe (ponad 55 m)					■	□
9)	budynki wielorodzinne o najwyższym standardzie z indywidualnymi wnętrzami pod klucz						■
<b>2. Biura</b>							
1)	proste obiekty biura, jednokondygnacyjne, bez garaży		■	□			
2)	budynki biurowe wielokondygnacyjne niskie (do 12 m), bez garaży			■	□		
3)	budynki biurowe wielokondygnacyjne średnio wysokie i wysokie (do 55 m), z garażami (piętra typu open-space, bez aranżacji)				■	□	
4)	jw. z częścią żywieniową (stołówką) oraz zespołem odnowy biologicznej					■	□
5)	budynki biurowe wielokondygnacyjne wysokościowe (powyżej 55 m), z garażami (piętra typu open-space, bez aranżacji)					■	□
6)	jw. z częścią żywieniową (stołówką) oraz zespołem odnowy biologicznej, usługami						■
7)	budynki biurowe ze specjalnymi wymaganiami (np. prestiżowe siedziby instytucji lub firm)						■
<b>3. Administracja i łączność</b>							
1)	siedziby gmin, powiatów, starostw			■	□		
2)	siedziby władz wojewódzkich, ratusze				■	□	□
3)	siedziby administracji rządowej					■	□
4)	siedziby administracji rządowej o najwyższym standardzie, ambasady						■
5)	sądy rejonowe i okręgowe				■	□	
6)	sądy apelacyjne					■	□
7)	placówki pocztowe (b/ części telekomunikacyjnej), centrale telefoniczne				■	□	
<b>4. Straż, policja, więzienia</b>							
1)	remizy strażackie, komisariaty, więzienia			■	□		
2)	siedziby straży z pełnym zapleczem technicznym, siedziby komend wojewódzkich policji i Komenda Stołeczna Policji				■	□	
3)	posterunki policji, areszty		■	□			
<b>5. Handel i usługi</b>							
1)	proste, jednofunkcyjne pawilony handlowe lub usługowe, obiekty małej gastronomii		■	□	□		
2)	supermarkety bez uzupełniającego programu wydzielonych sklepów i usług; hale targowe, kantyny, stołówki, jadalnie			■	□	□	
3)	supermarkety z uzupełniającym programem wydzielonych sklepów i usług, domy towarowe, obiekty (pawilony) handlowe i handlowo-usługowe o różnorodnym programie, salony samochodowe, sklepy specjalistyczne, kawiarnie, herbaciarnie, bary, puby				■	□	□
4)	budynki centrów handlowych z wieloma placówkami handlowymi, usługowymi, gastronomicznymi oraz zapleczem (także galerie typu „shopping mall”), sklepy specjalistyczne ze specjalnymi wymaganiami co do wykończenia i ekspozycji, restauracje					■	□
<b>6. Oświata</b>							
1)	przedszkola, internaty bez części żywieniowej i sportowej			■	□		
2)	szkoły podstawowe z częścią żywieniową lub/i z zapleczem sportowym, internaty z częścią żywieniową lub/i sportową				■	□	
3)	gimnazja, licea, szkoły zawodowe (z warsztatami i/lub laboratoriami)				■	□	

**OBJAŚNIENIA  
DO TABELI 2**

■ Klasyfikacja do kategorii w przypadku podstawowych wymagań stawianych danemu obiektowi (budynkowi) zgodnie z opisem kategorii – punkt 1.2.

□ Klasyfikacja do kategorii wyższej, w przypadku wymagań większych niż podstawowe, jeżeli projektowany obiekt łączy w sobie więcej niż jedną z funkcji opisanej w tabeli.

&gt;&gt;

&gt;&gt;

Funkcje obiektów		Kategorie złożoności					
		1	2	3	4	5	6
<b>7. Nauka</b>							
1)	hotele asystenckie, akademiki (bez zaplecza żywieniowego i rekreacyjnego)			■	□		
2)	obiekty wydziałów wyższych uczelni bez laboratoriów, administracja wyższych uczelni, akademiki z zapleczem żywieniowym i rekreacyjnym				■	□	
3)	obiekty wydziałów wyższych uczelni z laboratoriami, instytuty naukowe (z laboratoriami)					■	□
4)	laboratoria naukowe						■
<b>8. Zdrowie i opieka społeczna</b>							
1)	noclegownie		■	□			
2)	żłobki, domy dziecka			■	□	□	
3)	przychodnie zdrowia, domy spokojnej starości				■	□	
4)	budynki centrów medycznych z zapleczem diagnostycznym, hospicja, budynki ośrodków rehabilitacyjnych, domy uzdrowiskowe z zapleczem rehabilitacyjnym					■	□
5)	oddziały zabiegowe szpitali, kliniki						■
<b>9. Kultura</b>							
1)	światlice		■	□			
2)	kluby mieszkańców, dyskoteki			■	□		
3)	kina (1-2 sale dla ok. 200 osób lub mniejsze), sale i pawilony wystawowe, galerie, małe muzea – pawilony muzealne, biblioteki bez zaplecza konserwacji zbiorów, magazynów zwartych (w szczególności małe miejskie lub gminne – ok.100.000 woluminów i mniejsze)				■	□	
4)	multikina, teatry o ograniczonej technologii, cyrki stałe, sale wielofunkcyjne, sale kongresowe, biblioteki o pełnym programie					■	□
5)	teatry, opery, operetki, filharmonie, sale koncertowe, muzea o najwyższym standardzie, centra kongresowe						■
<b>10. Sport i rekreacja</b>							
1)	wiaty (w tym na sprzęt pływający), magazyny sprzętu sportowego, hangary na łódzie	■	□				
2)	domki campingowe letnie (bez łazienek), pawilony – szatnie, umywalnie i toalety, przebieralnie		■	□			
3)	domki wycieczkowe (z toaletami i łazienkami)			■	□		
4)	sale gimnastyczne i sportowe dla gier zespołowych (koszykówka, siatkówka, piłka ręczna itp), zespoły odnowy biologicznej (basen, jacuzzi, sauna, masaż itp.)				■	□	
5)	pływalnie kryte, lodowiska kryte, wielofunkcyjne budynki sportowe					■	□
<b>11. Hotele i turystyka</b>							
1)	schroniska, hotele młodzieżowe, hotele turystyczne, hotele pracownicze, asystenckie, motele, hotele niższych kategorii (nie więcej niż **), pensjonaty			■	□	□	
2)	hotele***, domy wczasowe (pełne zaplecze rekreacyjne, żywieniowe)				■	□	
3)	hotele**** i *****					■	□
<b>12. Rolnicze</b>							
1)	proste budynki gospodarcze, szopy, stodoły	■	□				
2)	stajnie, chlewnie, obory, budynki inwentarskie, szklarnie		■	□			
3)	kliniki weterynaryjne			■	□	□	
<b>13. Komunikacja</b>							
1)	jednokondygnacyjne garaże wolnostojące i boksowe, wielostanowiskowe garaże jednokondygnacyjne naziemne (bez ścian)	■	□				
2)	wielostanowiskowe garaże nadziemne zamknięte, garaże podziemne		■	□			
3)	stacje obsługi pojazdów, stacje paliw			■	□		
4)	stacje paliw z usługami (sklep, kawiarnia, restauracja), budynki małych dworców autobusowych i stacji kolejowych				■	□	
5)	budynki dworców kolejowych					■	□
6)	budynki pasażerskich dworców lotniczych						■

&gt;&gt;



Funkcje obiektów		Kategorie złożoności					
		1	2	3	4	5	6
<b>14. Przemysł i magazyny</b>							
1)	wiaty, najprostsze budynki magazynowe, portiernie	■	□				
2)	magazyny, proste budynki warsztatowe, zajezdnie środków transportu, myjnie itp.		■	□			
3)	proste budynki produkcyjne, magazyny zmechanizowane, stacje sprężarek itp.			■	□		
4)	hale produkcyjne z zapleczem techniczno-magazynowym i socjalnym, kotłownie wysokoparametrowe, ujęcia wody, proste oczyszczalnie ścieków itp.				■	□	
5)	złożone hale produkcyjne, wytwórnie farb, drukarnie, tłocznie, budynki utylizacji, odpadów, duże oczyszczalnie ścieków, budynki zagrożone wybuchem, promieniowaniem jonizującym itp.					■	□
6)	unikalne budynki przemysłowe, techniki jądrowej, clean-roomy itp. o najwyższych wymaganiach technologicznych, instalacyjnych, konstrukcyjnych i wykończeniowych						■
<b>15. Militarne i obrony cywilnej</b>							
1)	koszary bez części żywieniowej i sportowej, schrony z prostym wyposażeniem technologicznym		■	□			
2)	koszary z częścią żywieniową lub sportową, schrony ze złożonym wyposażeniem technologicznym			■	□		
3)	stanowiska dowodzenia ze złożonym wyposażeniem technologicznym				■	□	

## 2. WSKAŹNIKI PROCENTOWE KOSZTÓW DOKUMENTACJI PROJEKTOWEJ W KOSZTACH ROBÓT BUDOWLANO-MONTAŻOWYCH DLA INWESTYCJI LINIOWYCH

**TABELA A** Wskaźniki dla budownictwa kolejowego

Lp.	Obiekty budownictwa kolejowego	Wskaźnik procentowy W%
1)	Stacje kolejowe, przystanek autobusowy	5,0-6,0%
2)	Szlak kolejowy	6,0-8,0%
3)	Urządzenia SRK (sterowanie ruchem kolejowym)	6,0-8,0%
4)	Sieć trakcyjna	6,0 %
5)	Linia potrzeb nietrakcyjnych LPN	3,5 %

**TABELA B** Wskaźniki dla budownictwa drogowego

Lp.	Inwestycje drogowe	Wskaźnik procentowy W%
1)	Autostrady, drogi ekspresowe	3,0-5,0%
2)	Drogi klasy GP	2,5-4,5%
3)	Drogi klasy G i niższych klas	2,5-4,0%
4)	Ulice	2,5-5,0%

**TABELA C** Wskaźniki dla sieci: ciepłowniczych, wodociągowych, kanalizacyjnych, gazowych (niskoparametrowych) oraz sieci elektroenergetycznych niskiego i średniego napięcia

Lp.	Wyszczególnienie	Wskaźnik procentowy W%
1)	<b>Sieci ciepłownicze</b>	
	Koszty inwestycji 0,5-1,0 mln	5,0-7,0%
	Koszty inwestycji 1,0-3,0 mln	3,5-5,5%
	Koszty inwestycji 3,0-5,0 mln	3,0-4,5%
	Koszty inwestycji powyżej 5,0 mln	2,5-3,5%
	<b>Węzły ciepłne</b>	
	Koszty inwestycji 0,1-0,2 mln	7,0-9,0%
	Koszty inwestycji 0,2-0,5 mln	5,0-7,0%
	Koszty inwestycji powyżej 0,5 mln	3,0-5,0%

&gt;&gt;

Lp.	Wyszczególnienie	Wskaźnik procentowy W%
	<b>Sieci wodociągowe</b>	
	Koszty inwestycji 0,5-1,0 mln	5,5-7,5%
2)	Koszty inwestycji 1,0-3,0 mln	4,5-6,5%
	Koszty inwestycji 3,0-5,0 mln	4,0-5,5%
	Koszty inwestycji powyżej 5,0 mln	3,5-4,5%
	<b>Sieci kanalizacyjne</b>	
	Koszty inwestycji 0,5-1,0 mln	6,0-8,0%
3)	Koszty inwestycji 1,0-3,0 mln	5,5-7,5%
	Koszty inwestycji 3,0-5,0 mln	5,0-6,5%
	Koszty inwestycji powyżej 5,0 mln	4,0-6,0%
	<b>Sieci gazowe niskoparametrowe</b>	
	Koszty inwestycji 0,5-1,0 mln	5,0-7,0%
4)	Koszty inwestycji 1,0-3,0 mln	4,5-6,5%
	Koszty inwestycji 3,0-5,0 mln	4,0-5,5%
	Koszty inwestycji powyżej 5,0 mln	3,5-4,5%
5)	<b>Sieci elektroenergetyczne niskiego i średniego napięcia</b>	6,0-14,0%

## 3.

## WSKAŹNIKI PROCENTOWE DLA OBIEKTÓW INŻYNIERSKICH

Lp.	Kategoria złożoności, przykładowe obiekty	Wskaźnik procentowy W%
1)	<b>Kategoria 1: proste obiekty inżynierskie, np.:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• mosty belkowe i płytowe, statycznie wyznaczalne,</li> <li>• mosty drewniane,</li> <li>• przejścia wielopoziomowe (dla pieszych),</li> <li>• konstrukcje w budownictwie energetycznym,</li> <li>• zapory ziemne,</li> <li>• maszty i konstrukcje wieżowe do 100 m,</li> <li>• wieloprzestrzenne obiekty budownictwa ziemnego, w tym dla górnictwa odkrywkowego.</li> </ul>	3,0-4,5%
2)	<b>Kategoria 2: obiekty o złożonych konstrukcjach i metodach budowy, w szczególności:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• mosty belkowe i płytowe statycznie niewyznaczalne,</li> <li>• kratownicowe i ramowe,</li> <li>• wiadukty, tunele,</li> <li>• chłodnie kominowe,</li> <li>• zapory betonowe,</li> <li>• kominy o wysokości ponad 200 m,</li> <li>• maszty i konstrukcje o wys. 101-300 m,</li> <li>• oczyszczalnie ścieków,</li> <li>• zakłady przeróbki odpadów,</li> <li>• zakłady uzdatniania wody.</li> </ul>	4,5-6,0%
3)	<b>Kategoria 3: obiekty o specjalnych konstrukcjach i metodach budowy, w szczególności:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• mosty łukowe, wiszące i podwieszane,</li> <li>• wielopoziomowe wiadukty i węzły komunikacyjne,</li> <li>• wiadukty o znacznej wysokości (<math>h \geq 8</math> m).</li> </ul>	5,5-7,5%

**W dniu 19.12.2006 Krajowa Rada Izby Architektów uchwałą O-07/II-06 przyjęła nowy regulamin honorariów architekta. Wcześniejsze opracowania są nadal aktualne. Nowy regulamin stanowi alternatywną propozycję przygotowywania szacunkowych kosztów opracowań dokumentacji architektonicznych.**

Na podstawie § 7 pkt 8 Statutu Izby Architektów przyjętego uchwałą nr 2 Nadzwyczajnego Krajowego Zjazdu Izby Architektów z dnia 24 listopada 2002 r. Krajowa Rada Izby Architektów uchwała, co następuje:

- §1
1. Stosownie do § 7 pkt 8 Statutu Izby Architektów, Izba opracowuje regulamin honorariów architekta.
  2. Uchwałą nr 18 Nadzwyczajnego Krajowego Zjazdu Izby Architektów z dnia 24 listopada 2002 r. zostały rekomendowane do stosowania przez członków Izby: 1) Regulamin honorarium architekta, a nadto: 2) Regulamin stosowania tabel określających honorarium za usługi świadczone przez architektów oraz za udzielenie licencji za korzystanie z utworów objętych ochroną prawa autorskiego; jednocześnie Zjazd zobowiązał Krajową Radę do kontynuowania prac nad obydwoma dokumentami.
  3. Uchwałą nr 4 I Sprawozdawczego Krajowego Zjazdu Izby Architektów z dnia 28 czerwca 2003 r. w sprawie podjęcia uchwały o przyjęciu do stosowania Regulaminu Honorariów Architekta, Zjazd upoważnił Krajową Radę do podjęcia uchwały o przyjęciu Regulaminu Honorariów Architekta jako materiału jednolitego, a opracowanego na podstawie dotychczas rekomendowanych do stosowania regulaminów.
  4. Uchwałą nr O-11-03 Krajowej Rady Izby Architektów z dnia 6 grudnia 2003 r. w sprawie Regulaminu Honorarium Architekta Krajowa Rada zaakceptowała Regulamin Honorarium Architekta (RHA) opracowany przez Komisję Krajowej Rady ds. standardów pracy architekta i Regulaminu Honorarium. Akceptując RHA w przedłożonej formie, Krajowa Rada postanowiła: 1) traktować RHA jako materiał roboczy – jego kształt ostateczny zostanie określony w drodze dalszych prac oraz, jeśli okaże się to możliwe, w korelacji z rozporządzeniem wykonawczym Ministra właściwego do spraw budownictwa, gospodarki przestrzennej i mieszkaniowej do ustawy Prawo Zamówień Publicznych, określającym metody i podstawy obliczania planowanych kosztów prac projektowych oraz planowanych kosztów robót budowlanych określonych w programie funkcjonalno-użytkowym, 2) skierować RHA do Ministerstwa Infrastruktury w celu wykorzystania w pracach nad rozporządzeniem, o którym mowa w punkcie 1, 3) nie rozpowszechniać RHA wśród członków Izby do czasu jego przyjęcia w formie ostatecznej.
- §2
1. Krajowa Rada Izby Architektów uchwała Regulamin Honorarium Architekta w brzmieniu stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.
  2. Kontynuując myśl wyrażoną w Stanowisku Krajowej Rady Izby Architektów z dnia 19 grudnia 2002 r. w sprawie regulaminów przyjętych uchwałą Nr 18 NKZIA z dnia 24 listopada 2002 r. Krajowa Rada podkreśla, że także obecnie uchwalony Regulamin ma pomocniczy charakter i nie jest „cennikiem” w rozumieniu przepisów prawa. Mając to na uwadze nie istnieje potrzeba „uchylenia” regulaminów przyjętych ww. uchwałą nr 18 NKZIA, choć Regulamin Honorarium Architekta przyjęty niniejszą uchwałą jest bardziej dopasowany do aktualnych warunków wykonywania zawodu i kontekstu prawnego.
  3. Krajowa Rada Izby Architektów wskazuje na istotne związki, zwłaszcza pojęciowe, pomiędzy niniejszym Regulaminem a przyjętymi przez Krajową Radę Izby Standardami wykonywania zawodu i i zakresu usług architekta.
- §3
- Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia i podlega opublikowaniu na urzędowej stronie internetowej Izby Architektów.

## 5.3 Regulamin Honorarium Architekta Izby Architektów Obiekty i zespoły zabudowy

Regulamin należy rozpatrywać wraz ze Standardami Wykonywania Zawodu i Zakresem Usług Architekta przyjętymi uchwałą Krajowej Rady Izby Architektów w dniu 13 stycznia 2006.

### WSTĘP

**Architekt kierujący wielobranżowym zespołem projektowym, świadczy usługę projektową, dla jakości której jego twórcze możliwości, wiedza, umiejętności oraz praca i kompetencje kierowanego przezeń zespołu mają podstawowe znaczenie. W fazie tworzenia projektu architekt jest osobą, która musi w pełni ogarnąć wszystkie aspekty stanowiące o złożoności zadania, dokonać ich reasumpcji oraz podjąć i wdrożyć właściwe decyzje projektowe konieczne dla jego wykonania. Honorarium jest ekwiwalentem za twórczy wkład architekta i pracę jego zespołu, za permanentne kształcenie, utrzymanie i doskonalenie warsztatu pracy.**

### 1. CEL, ZAŁOŻENIA I ZAKRES STOSOWANIA REGULAMINU

- 1.1. Celem Regulaminu jest określenie przez Izbę na użytek Klienta i Architekta, a także na użytek publiczny, wartości honorarium, która pozwala architektowi na projektowanie zgodnie z interesem Klienta, sztuką, prawem i etyką zawodową, oraz na utrzymanie, odtwarzanie i rozwój warsztatu pracy.
- 1.2. Regulamin jest jednym z dokumentów Izby Architektów, regulujących relacje Klient – Architekt. Regulamin oparty jest na wieloletnich doświadczeniach środowiska polskich architektów, nabytych w drodze stosowania różnorodnych dokumentów, będących podstawą wycen prac projektowych, a w szczególności Zasad Wycen Prac Projektowych SARP z 1992 i 1995 roku, Zasad Wyceny Prac Architekta zawartych w Procedurach postępowania w relacji Klient – Architekt wydanych przez Oddział Warszawski SARP w 1995 roku, Regulaminie honorarium architekta przyjętym przez Zjazd Izby Architektów w 2002 roku. Regulamin uwzględnia też doświadczenia środowiska polskich inżynierów zawarte w kolejnych edycjach Środowiskowych Zasad Wycen Prac Projektowych Izby Projektowania Budowlanego.
- 1.3. Regulamin jest zgodny z ustaleniami Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 18 maja 2002 w sprawie określania metod i podstaw sporządzania kosztorysu inwestorskiego, obliczania planowanych kosztów prac projektowych oraz planowanych kosztów robót budowlanych określonych programem użytkowym i może być stosowany także w przypadkach określonych w tym rozporządzeniu<sup>1</sup>. Regulamin opisuje okoliczności nie ujęte w rozporządzeniu a mające wpływ na ustalenie wartości prac projektowych.
- 1.4. Regulamin, w swej zasadniczej konstrukcji, bazuje na polskiej i europejskiej tradycji ustalania honorarium Architekta, polegającego na powiązaniu jego wartości z kosztem budowy projektowanej przezeń inwestycji (wartością robót budowlanych).

<sup>1</sup> Rozdział 4 ust. 8 „W przypadkach gdy nie można ustalić wartości wskaźnika procentowego na podstawie załącznika do rozporządzenia zamawiający ustala go na podstawie własnych danych lub informacji uzyskanych od właściwej izby samorządu zawodowego.”

- 1.5. Regulamin może być stosowany wyłącznie w przypadkach, jeśli w zadaniu projektowym występuje utwór architektoniczny lub architektoniczno-urbanistyczny<sup>2</sup>. Regulamin nie służy określeniu wartości opracowań planistycznych, wyodrębnionych projektów uzbrojenia, projektów inżynierskich (np. mostów, wiaduktów, dróg i autostrad, linii przesyłowych, rurociągów itp.), wyodrębnionych projektów konstrukcji i instalacji, jak również usług nadzoru inwestorskiego i powiernictwa inwestycyjnego i innych będących wykluczeniami, w rozumieniu Standardów Wykonywania Zawodu i Zakresu Usług Architekta z 13 stycznia 2006<sup>3</sup>.
- 1.6. Ustalone Regulaminem honorarium obejmuje należność Architekta za udzielenie licencji niewyłącznej do utworu (projektu), które polega na realizacji (zbudowaniu) w jednej wskazanej w umowie lokalizacji<sup>4</sup> – nie obejmuje wynagrodzenia za udzielone dodatkowe prawa, a w szczególności:
- wykonywanie praw autorskich w odniesieniu do więcej niż jednej lokalizacji;
  - korzystanie z utworu na dodatkowym, odrębnym polu eksploatacji;
  - udzielenie licencji wyłącznej;
  - przeniesienie w części lub całości autorskich praw majątkowych do utworu;
  - zezwolenie na wykonanie zależnego prawa autorskiego (kontynuacja lub wykorzystanie projektu przez innego autora).
- Ustalenie honorarium za ich udzielenie winno być stosowne do ich zakresu oraz do korzyści wynikających z korzystania z utworu<sup>5</sup>.
- 1.7. Regulamin jest materiałem pomocniczym, którym posługują się członkowie Izby Architektów przy ustalaniu wartości honorarium – nie jest „cennikiem” w rozumieniu obowiązujących przepisów prawa.
- 1.8. Regulamin jest materiałem dla organów Izby Architektów w ustalaniu i negocjowaniu honorariów architekta gwarantowanych przez warunki konkursów.
- 1.9. Regulamin jest materiałem dla organów Izby Architektów w sprawach o naruszenie zasad uczciwej konkurencji i w innych przypadkach oceny prawidłowości ustalenia zależności pomiędzy honorarium Architekta a zakresem wykonywanej lub oferowanej przez niego usługi.
- 1.10. Regulamin jest materiałem pomocniczym w postępowaniach przed sądami polubownymi Izby Architektów.

## 2. DEFINICJE I OPISANIE POJĘĆ

Poniżej wyjaśnia się, istotne dla zapisów Regulaminu, następujące pojęcia użyte w tekście:

- **Architekt** (zleceniobiorca) – wykonawca usługi architektonicznej odpowiedzialny za jej świadczenie (architekt wykonujący swój zawód niezależnie, firma architektoniczna, firma multidyscyplinarna zatrudniająca architektów) wraz ze wszystkimi podwykonawcami branżowych i specjalistycznych części projektu.
- **Klient** (zamawiający) – zleceniodawca usługi architektonicznej (nie będący innym architektem lub wykonawcą robót budowlanych).
- **Inwestycja** – obiekt (budynek) lub zespół obiektów wraz z uzbrojeniem i urządzeniem terenu, będący jednym przedsięwzięciem finansowym i objęty wspólnym planem przestrzennego zagospodarowania.
- **Dobudowa** – uzupełnienie istniejącego obiektu bez ingerencji funkcjonalnej i technicznej w jego zasadniczą strukturę (np. zabudowa plombowa).
- **Rozbudowa** (pozioma) – uzupełnianie istniejącego obiektu, analogiczne jak w przypadku dobudowy, ale przy funkcjonalnym połączeniu części istniejącej i projektowanej. Rozbudowa nie obejmuje wynikających z funkcjonalnego powiązania niezbędnych interwencji w układ funkcjonalny i strukturę techniczną obiektu rozbudowywanego, które kwalifikuje się jako przebudowę lub modernizację.

<sup>2</sup> Regulamin jest przeznaczony do stosowania w odniesieniu do projektów inwestycyjnych obiektów lub zespołów obiektów. Ustalenia Regulaminu (zasady określone w punkcie 5) nie mogą być odnoszone wprost do opracowań studium wykonalności inwestycji lub studium programowo-przestrzennego. Regulamin może być miarodajny jedynie w przypadku jeśli honorarium za ich wykonanie jest określone w oparciu o zaangażowanie godzinowe (punkt 7).

<sup>3</sup> Standardy Wykonywania Zawodu i Zakres Usług Architekta z 13 stycznia 2006 – E.5.3.2 Wykluczenia.

<sup>4</sup> idem – Standard C.8.2.

<sup>5</sup> idem – Standard C.8.3.

- **Nadbudowa** – uzupełnianie istniejącego obiektu przez dodanie jednej lub więcej kondygnacji. Nadbudowa nie obejmuje wynikających z funkcjonalnego powiązania niezbędnych interwencji w układ funkcjonalny i strukturę techniczną obiektu nadbudowywanego, które kwalifikuje się jako przebudowę lub modernizację.
- **Przebudowa** – ingerencja w strukturę obiektu wymagająca zmian konstrukcji lub/i w jego elewacje, bez rozbudowy, nadbudowy lub dobudowy obiektu wraz z zakresem prac opisanych jako modernizacja.
- **Modernizacja** – zmiana standardu (wartości użytkowej) obiektu bez jego przebudowy, rozbudowy, nadbudowy lub dobudowy, polegająca na wymianie instalacji i zmianie wykończeń wewnętrznych.

### 3. RODZAJE USŁUG ARCHITEKTA, ICH ZAKRES I FAZY

Usługi architekta obejmują:

#### 3.1. Projektowanie obiektów i ich zespołów dla potrzeb realizacji:

- 1) projekt zagospodarowania terenu w granicach działki przeznaczonej na inwestycję, obejmuje lokalizację obiektu(ów), elementy infrastruktury, ukształtowania i zagospodarowania terenu wraz z zielenią, umożliwiające funkcjonowanie obiektu(ów) zgodnie z wymaganiami władz lokalnych i inwestora.
- 2) projekt obiektu (obiektów) wykonywany jest w zakresie architektury, konstrukcji, i wnętrz, uzyskanie niezbędnych uzgodnień z rzeczoznawcami SANEPiD, ochrony przeciwpożarowej i BHP oraz stwierdzenie poprawności funkcjonowania; Projekty wyżej wymienione opracowywane są standardowo w następujących fazach:
  - a) projekt koncepcyjny<sup>6</sup>, którego celem jest określenie wstępnych, architektonicznych i technicznych zasad rozwiązania i standardów, które winny być podstawą dalszych prac projektowych. Winien być wykonany w zakresie umożliwiającym Klientowi podjęcie niezbędnych decyzji dotyczących dalszych faz opracowania i uzyskania wytycznych od władz lokalnych;
  - b) projekt budowlany<sup>7</sup> projekt sporządzony w zakresie i formie wymaganej do jego zatwierdzenia (czynności dodatkowe, związane z uzyskaniem pozwolenia na budowę nie wchodzą w zakres usługi A;
  - c) projekt przetargowy<sup>8</sup> (uszczegółowiony projekt budowlany), którego celem jest zilustrowanie planowanej inwestycji w taki sposób, aby na tej podstawie mogła być opracowana kompletna oferta na wykonanie robót budowlanych wraz z ich całkowitym kosztem i harmonogramem realizacji oraz ewentualnie projekt kontraktowy<sup>9</sup>, który jest sporządzany jako załącznik do kontraktu z wykonawcą), jeśli ustalenia w czasie akcji przetargowej zmieniają projekt przetargowy;
  - d) projekt wykonawczy<sup>10</sup> (uszczegółowiony projekt przetargowy lub kontraktowy), którego celem jest dostarczenie wykonawcy pełnej informacji dotyczącej rozwiązań projektowych, które mają być zrealizowane. Projekt wykonawczy zawiera uszczegółowione rysunki sporządzone w poprzednich fazach opracowania, uzupełnione o niezbędne detale budowlane oraz detale wykończenia wnętrz. W zakres projektu wykonawczego nie wchodzi m.in.: rysunki montażowe, rysunki warsztatowe, organizacji placu budowy itp.;

**3.2. Nadzór autorski nad realizacją projektowanych obiektów**<sup>11</sup> – dozorowanie przez Architekta budowy, mające na celu kontrolę zgodności realizacji z projektem oraz udzielanie wykonawcy instrukcji i wyjaśnień w zakresie problematyki zawartej w projekcie.

**3.3. Usługi dodatkowe**<sup>12</sup> – obejmują prace, które mogą być zlecone i opracowywane niezależnie (np. uzyskanie danych wyjściowych do projektowania, opracowanie technologii, wydzielony projekt wnętrz itp.).

<sup>6</sup> idem – E.4.3.3.2.

<sup>7</sup> idem – E.4.3.3.2.

<sup>8</sup> idem – E.4.3.3.2.

<sup>9</sup> idem – E.4.3.3.3.

<sup>10</sup> idem – E.4.3.3.4.

<sup>11</sup> idem – E.4.4.

<sup>12</sup> Podstawowe czynności będące pracami dodatkowymi – patrz Standardy Wykonywania Zawodu i Zakres Usług Architekta z 13 stycznia 2006 – E.2.1; E.3.2; E.4.2.4; E.4.3.1.3; E.4.3.2.3; E.4.3.3.2.3; E.4.3.3.3.3; E.4.3.3.4.3; E.5.1; E.5.3.1.

#### 4. HONORARIUM ARCHITEKTA – USTALENIA OGÓLNE

- 4.1. Honorarium ustalone zostaje na podstawie pisemnej umowy, która zawierana jest pomiędzy Klientem i Architektem.
- 4.2. Honorarium ustalone na podstawie niniejszego Regulaminu obejmuje wszystkie działania i koszty Architekta, niezbędne do kompletnego i rzetelnego wykonania usługi zgodnie z wymaganiami Klienta oraz obowiązującymi przepisami.
- 4.3. Wartość umownego wynagrodzenia Architekta, za pełny zakres usług związanych z projektowaniem obiektów i ich zespołów:

$$W = HP + HN + HD$$

gdzie:

**W** – wynagrodzenie Architekta;

**HP** – honorarium Architekta za usługi projektowe – wg punktu 5;

**HN** – honorarium za nadzór autorski – wg punktu 6;

**HD** – honorarium za usługi dodatkowe – wg punktu 7.

#### 5. HONORARIUM ZA USŁUGI PROJEKTOWE – HP

**Honorarium ustalane jest jako procent od przewidywanego kosztu budowy obiektu wg wzoru:**

$$HP = K \times W \times P$$

gdzie:

**K** – koszt budowy – wg punktu 5.1;

**W** – wskaźnik procentowy – wg punktu 5.2.

**P** – mnożnik za powiększenia i pomniejszenia zakresu prac projektowych w stosunku do standardowych wymagań – wg punktu 5.3.

**Honorarium (HP), dla inwestycji obejmującej więcej niż jeden obiekt wylicza się jako sumę honorariów dla poszczególnych obiektów z doliczeniem 3-10% za ich wzajemną koordynację.**

##### 5.1. Ustalanie kosztu budowy – K

- 5.1.1. Koszt budowy winien być oszacowany rzetelnie i w uzgodnieniu z Klientem. W podstawie wyceny należy uwzględnić wszystkie te, i tylko te, składniki, które mają odzwierciedlenie w projekcie.

- 5.1.2. Na koszt budowy<sup>13</sup> (K) składają się<sup>14</sup>:

**Kp** – koszty przygotowania terenu – niwelacja, rozbiórki, przebudowa infrastruktury kolidującej z inwestycją, przygotowanie placu budowy,

**Ko** – koszty budowy obiektów – wszystkie podstawowe i pomocnicze objekty w pełnym zakresie (architektura, konstrukcja, instalacje),

**Kt** – koszty zagospodarowania terenu (DFA, drogi, sieci i przyłącza, oświetlenie, zieleni).

$$K = Kp + Ko + Kt$$

- 5.1.3. Koszt inwestycji (K) wylicza się jako iloczyn wskaźnika kosztu 1 m<sup>2</sup> (wk)<sup>15</sup> obiektu(ów) podobnego(nych), zrealizowanego(nych) w danym regionie i wyrażonej w m<sup>2</sup> powierzchni (P) projektowanego obiektu(ów)<sup>16</sup>.

$$K = P \times wk$$

<sup>13</sup> Wartość robót budowlanych.

<sup>14</sup> W procedurach zamówień publicznych, zgodnie ze Wspólnym Słownikiem Zamówień i Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 18 maja 2002 w sprawie określania metod i podstaw sporządzania kosztorysu inwestorskiego, obliczania planowanych kosztów robót budowlanych oraz planowanych kosztów robót budowlanych określonych programem użytkowym, stosuje się inne składowe koszty budowy – ujęcie to nie zmienia jednak zakresu wycenianych robót.

<sup>15</sup> Materiałem pomocniczym do ustalenia spodziewanego kosztu inwestycji mogą być dane publikowane co kwartał w wydawnictwach Sekocenbud lub podobnych.

<sup>16</sup> Powierzchnia użytkowa lub całkowita w zależności od tego, do jakiej powierzchni odniesione są wskaźniki wk.

- 5.1.4. Jeżeli wskaźnik wk odnosi się tylko do Ko lub Ko + Kt koszt tych składowych należy wyliczać w oparciu o iloczyn wk x P a koszty pozostałe na podstawie odrębnych analiz.
- 5.1.5. W przypadku braku danych, w szczególności w odniesieniu do inwestycji o szczególnych wymaganiach i programie, które nie mają zrealizowanych odpowiedników w danym regionie, podstawą mogą być, odpowiednio skorygowane, koszty budowy podobnych inwestycji w innych częściach kraju lub za granicą albo analizy własne.
- 5.1.6. Szczególne okoliczności jakie w konkretnym, rozpatrywanym przypadku mogą zmniejszyć lub zwiększyć koszt inwestycji w stosunku do opisanego w punkcie 5.1.3 (np. okazyjne zakupy materiałów i robocizny, korzystanie z darowizn, wbudowanie posiadanych materiałów itp.) nie wpływają na koszt inwestycji, który należy przyjmować jako podstawę wyliczenia honorarium.

## 5.2. Ustalenie wartości wskaźnika procentowego – W

- 5.2.1. Wskaźnik procentowy W zależy od kategorii trudności projektowanego obiektu. Projektowany obiekt zalicza się do jednej z sześciu kategorii, zależnie od stopnia skomplikowania. Przykładowe obiekty zaliczane do poszczególnych kategorii zawiera tabela 1.
- 5.2.2. Łączenie w jednym obiekcie funkcji właściwych różnym obiektom tej samej lub innej kategorii uzasadnia jego zakwalifikowanie do kategorii wyższej.
- 5.2.3. W przypadku braku, w tabeli 1, poszukiwanego obiektu należy stosować kategorię obiektu podobnego, co do stopnia skomplikowania i wymagań.

**TABELA 1 Kategorie obiektów**

Obiekty		Kategorie					
		1	2	3	4	5	6
<b>1. Budynki mieszkalne</b>							
a)	proste jednokondygnacyjne budynki mieszkalne (niepodpiwniczone, bez garażu), proste domy letniskowe itp.			■	□		
b)	budynki jednorodzinne z garażami, domy bliźniacze, domy wakacyjne całoroczne			■	□	□	
c)	budynki jednorodzinne z indywidualnymi wymaganiami, jednorodzinne budynki tarasowe				■	□	□
d)	rezydencje						■
e)	budynki jednorodzinne w zabudowie zwartej (szeregowej, łańcuchowej, dywanowej)				■	□	□
f)	budynki wielorodzinne niskie (do 12 m) bez garaży i wind			■	□		
g)	budynki wielorodzinne poza wyżej i niżej wymienionymi				■	□	
h)	budynki wielorodzinne wysokościowe (ponad 55 m)					■	□
<b>2. Budynki biurowe</b>							
a)	proste budynki jednokondygnacyjne bez garaży		■	□			
b)	budynki wielokondygnacyjne niskie (do 12 m) bez garaży			■	□		
c)	budynki wielokondygnacyjne średniowysokie i wysokie (do 55 m) – piętra typu open space (bez aranżacji)				■	□	
d)	j.w. z zapleczem gastronomicznym, odnową biologiczną, usługami					■	□
e)	budynki wysokościowe (powyżej 55 m) – piętra typu open space (bez aranżacji)					■	□
f)	j.w. z zapleczem gastronomicznym, odnową biologiczną, usługami						■
g)	budynki ze specjalnymi wymaganiami (prestżowe siedziby firm)						■
<b>3. Administracja i łączność</b>							
a)	siedziby gmin, starostw, powiatów			■	□		
b)	siedziby władz wojewódzkich, ratusze				■	□	□
c)	siedziby administracji rządowej					■	□

### OBJAŚNIENIA DO TABELI 1

- Znak umieszczony w jednej z rubryk kategorii oznacza przypisanie do niej obiektu, którego nazwę i dane podano w rubryce „Obiekty”
- Znak oznacza możliwość przesunięcia obiektu do kategorii wyższej, jeżeli wskazują na to specyficzne wymagania. Np. budynek jednorodzinny z indywidualnymi wymaganiami może mieć standard rezydencji, budynek biurowy może osiągać standard prestiżowej siedziby firmy, dom wczasowy może osiągać standard hotelu 4-gwiazdkowego itp.



Obiekty		Kategorie					
		1	2	3	4	5	6
d)	siedziby administracji rządowej o najwyższym standardzie, ambasady						■
e)	sądy rejonowe i okręgowe				■	□	
f)	sądy apelacyjne					■	□
g)	placówki pocztowe, centrale telefoniczne				■	□	
h)	posterunki policji, areszty		■	□			
i)	remizy strażackie, komisariaty, więzienia			■	□		
j)	więzienia o podwyższonym rygorze				■	□	
k)	siedziby straży z pełnym zapleczem technicznym, wojewódzkie i stołeczne komendy straży i policji				■	□	
<b>4. Handel i usługi</b>							
a)	proste, jednofunkcyjne pawilony handlowe lub usługowe, obiekty małej gastronomii		■	□	□		
b)	supermarkety bez uzupełniającego programu wydzielonych sklepów, usług, gastronomii; proste hale targowe, kantyny, stołówki, jadalnie			■	□	□	
c)	supermarkety z uzupełniającym programem (wydzielonych sklepów, usług, gastronomii; domy towarowe, pawilony handlowe, usługowe lub handlowo-usługowe o zróżnicowanym programie, salony samochodowe, sklepy specjalistyczne, kawiarnie, herbariarnie, bary, puby				■	□	
d)	budynki centrów handlowych z wieloma placówkami handlowymi, usługowymi, gastronomicznymi (także galerie typu shopping mall), sklepy specjalistyczne ze specjalnymi wymaganiami co do wykończenia i ekspozycji, restauracje					■	□
<b>5. Oświata</b>							
a)	przedszkola, internaty bez części żywieniowej i sportowej			■	□		
b)	szkoły podstawowe z częścią żywieniową lub/i sportową, internaty z częścią żywieniową lub/i sportową				■	□	
c)	gimnazja, licea, szkoły zawodowe z warsztatami i/lub laboratoriami				■	□	
<b>6. Nauka</b>							
a)	hotele asystenckie, akademiki (bez zaplecza żywieniowego/rekreacyjnego)			■	□		
b)	wydziały wyższych uczelni bez laboratoriów; administracja wyższych uczelni, akademiki z zapleczem żywieniowym i rekreacyjnym				■	□	
c)	wydziały wyższych uczelni i instytuty naukowe – z laboratoriami					■	□
d)	laboratoria naukowe						■
<b>7. Zdrowie i opieka społeczna</b>							
a)	noclegownie		■	□			
b)	żłobki, domy dziecka			■	□		
c)	przychodnie zdrowia, domy spokojnej starości				■	□	
d)	centra medyczne z zapleczem diagnostycznym, hospicja, ośrodki rehabilitacyjne, domy uzdrowiskowe z zapleczem rehabilitacyjnym					■	□
e)	kliniki, szpitale						■
<b>8. Kultura</b>							
a)	światlice		■	□			
b)	kluby mieszkańców, dyskoteki			■	□		
c)	kina (1-2 sale dla ok. 200 osób lub mniejsze), sale i pawilony wystawowe, galerie, pawilony muzealne, biblioteki bez zaplecza konserwacji zbiorów, magazynów zwartych (ok.100.000 woluminów i mniejsze)				■	□	
d)	multikina, teatry o ograniczonej technologii, cyrki stałe, sale kongresowe, sale kongresowe, biblioteki o pełnym programie					■	□
e)	teatry, opery, operetki, filharmonie, sale koncertowe, muzea, centra kongresowe						■
<b>9. Obiekty kultu religijnego</b>							
a)	kaplice, plebanie, budynki katechetyczne			■	□	□	□
b)	kościół, synagoga, klasztor					■	□

&gt;&gt;

&gt;&gt;

Obiekty		Kategorie					
		1	2	3	4	5	6
<b>10. Sport i rekreacja</b>							
a)	wiaty (np. na sprzęt pływający), magazyny sprzętu sportowego, hangary na łódzie	■	□				
b)	domki campingowe (letnie) bez łazienek, pawilony – szatnie, umywalnie i toalety, przebieralnie		■	□			
c)	domki wypoczynkowe (letnie) z toaletami i łazienkami			■	□		
d)	stadiony z trybunami, sale gimnastyczne i sportowe dla gier zespołowych (koszykówka, siatkówka, piłka ręczna itp), zespoły odnowy biologicznej (basen, jacuzzi, sauna, masaż itp.)				■	□	
e)	plywalnie (kryte), lodowiska (kryte), wielofunkcyjne budynki sportowe, budynki aqua-parków					■	□
<b>11. Hotele i turystyka</b>							
a)	schroniska, hotele młodzieżowe, hotele turystyczne, hotele pracownicze, asystenckie, motele, hotele niższych kategorii (nie więcej niż **), pensjonaty			■	□	□	
b)	hotele***, domy wczasowe				■	□	
c)	hotele**** i *****					■	□
<b>12. Rolnictwo i hodowla</b>							
a)	proste budynki gospodarcze, szopy, stodoły	■	□				
b)	stajnie, chlewie, obory, budynki inwentarskie, szklarnie		■	□			
c)	kliniki weterynaryjne			■	□	□	
<b>13. Komunikacja</b>							
a)	jednokondygnacyjne garaże wolnostojące i boksowe, wielostanowiskowe garaże jednokondygnacyjne naziemne (bez ścian)	■	□				
b)	wielostanowiskowe garaże nadziemne zamknięte, garaże podziemne		■	□			
c)	stacje obsługi pojazdów, stacje paliw			■	□		
d)	stacje paliw z usługami (sklep, kawiarnia, restauracja), budynki małych dworców autobusowych, małych stacji kolejowych				■	□	
e)	budynki dworców kolejowych, budynki dworców autobusowych					■	□
f)	budynki pasażerskich dworców lotniczych						■
<b>14. Przemysł i magazyny</b>							
a)	wiaty, najprostsze magazyny, portiernie	■	□				
b)	magazyny, proste budynki warsztatowe, zajezdnie środków transportu, myjnie itp.		■	□			
c)	proste budynki produkcyjne, magazyny zmechanizowane, stacje sprzężarek itp.			■	□		
d)	hale produkcyjne z zapleczem magazynowym i socjalnym, kotłownie wysokoparametrowe, stacje uzdatniania wody, proste oczyszczalnie ścieków				■	□	
e)	złożone hale produkcyjne, wytwórnie farb, drukarnie, tłocznie, budynki utylizacji odpadów, duże oczyszczalnie ścieków, budynki zagrożone wybuchem, promieniowaniem jonizującym itp.					■	□
f)	unikalne budynki przemysłowe o najwyższych wymaganiach technologicznych, instalacyjnych, konstrukcyjnych i wykończeniowych – obiekty techniki jądrowej, clean-roomy itp.						■
<b>15. Obiekty militarne i obrony cywilnej</b>							
a)	koszary bez części żywieniowej i sportowej, schrony z prostym wyposażeniem technologicznym		■	□			
b)	koszary z częścią żywieniową i sportową, schrony ze złożonym wyposażeniem technologicznym			■	□		
c)	stanowiska dowodzenia ze złożonym wyposażeniem technologicznym				■	□	

5.2.4. Wskaźnik W określany jest jako iloczyn wyrażonego w % wskaźnika Wk odpowiadającego kategorii obiektu i mnożnika M uwzględniającego dodatkowe utrudnienia projektowe.

$$W = Wk \times M$$

5.2.5. Wskaźniki procentowe Wk w zależności od kosztu inwestycji i kategorii obiektu zawiera tabela 2.

**TABELA 2 Wartości wskaźnika Wk**

Koszt inwestycji w tys. PLN	Kategorie					
	1	2	3	4	5	6
200	3,20	4,50	5,85			
500	2,95	4,15	5,40	6,50		
1 000	2,75	3,80	4,95	6,05	7,70	9,45
2 000	2,55	3,50	4,55	5,55	6,95	8,40
5 000	2,35	3,20	4,20	5,10	6,30	7,50
10 000	2,20	2,95	3,85	4,60	5,70	6,80
20 000	2,05	2,70	3,50	4,15	5,15	6,15
50 000		2,50	3,20	3,75	4,70	5,65
100 000		2,30	2,90	3,40	4,25	5,05
200 000			2,65	3,10	3,85	4,55
500 000			2,45	2,85	3,50	4,15

**UWAGA**

**DO TABELI 2**

Przy określaniu wartości Wk dla inwestycji których koszt K stanowi wartość pośrednią pomiędzy zawartymi w tabeli 2 należy stosować interpolację liniową.

5.2.6. Mnożnik M zależny jest od sumy składowych s% przypisanych utrudnieniom lub rozszerzeniom zakresu projektu, których wartości określa poniższa tabela.

**TABELA 3 Składowe mnożnika M**

Lp.	Wyszczególnienie	s%
1)	obiekty zabytkowe, rekonstrukcje, obiekty wymagające prowadzenia robót konserwatorskich	20-40
2)	obiekty w strefie ochrony konserwatorskiej	5-10
3)	obiekty w strefach krajobrazu chronionego	5-10
4)	obiekty w parkach krajobrazowych	10-20
5)	obiekty na szkodach górniczych	10-20
6)	obiekty na zboczach lub w sąsiedztwie skarp, osuwisk itp.	5-10
7)	obiekty wymagające fundamentów głębokich, specjalnych, posadowienia na palach lub specjalnych zabezpieczeń wykopów ze względu na zabudowę sąsiadującą lub napływ wody	5-10
8)	obiekty dające intensywność zabudowy działki pomiędzy 3-4	3-5
9)	obiekty dające intensywność zabudowy działki pomiędzy 4-5	5-10
10)	obiekty dające intensywność zabudowy działki powyżej 5	10-20
11)	dobudowy	10-15
12)	rozbudowy	15-20
13)	przebudowy	25-50
14)	modernizacje	25-50
15)	obiekty oddawane w użytkowanie etapowo (podział na etapy w ramach jednego obiektu)	3-10
16)	zespoły obiektów oddawanych w użytkowanie etapowo	2-5
17)	jeśli wymagana jest klimatyzacja	5-8
18)	jeśli wymagana jest instalacja kontroli dostępu i dozoru	2-3
19)	jeśli wymagany jest system BMS	3-5
20)	jeśli wymagany jest projekt wnętrz	10-30
21)	jeśli wymagane są projekty indywidualnego umeblowania i wyposażenia	5-25
22)	jeżeli wymagane są, lub wynikają z projektu (np. konkursowego) projekty dzieł sztuki, będących integralną częścią projektu	5-25
23)	rozszerzenie zakresu specyfikacji o wymagania dotyczące materiałów, wyrobów i standardów wykonania (właściwości wykonania) robót budowlanych o wymagania dotyczące sprzętu i maszyn, środków transportu, określenie zasad kontroli, badań i odbioru wyrobów i robót budowlanych, określenie zasad rozliczania i obmiaru robót <sup>17</sup>	5-10
24)	opracowanie przedmiaru robót	3-5
25)	opracowanie kosztorysu	3-5
26)	opracowanie projektu zagospodarowania placu budowy	2-3

5.2.7. Jeżeli prace wymienione w tabeli 3 są równocześnie wymienione w punkcie 7.5 Regulaminu oznacza to, że w stosunku do nich możliwe jest, w zależności od specyfiki zadania lub uzgodnienia z klientem, ustalenie honorarium w sposób dwójaki – zgodnie z zasadami określonymi w punkcie 5.2 jak i z zasadami określonymi w punkcie 7.

<sup>17</sup> Takiego pełnego zakresu wymagają procedury zamówień publicznych.

5.2.8. Wartość mnożnika M w zależności od sumy s% ustala się zgodnie z tabelą 4:

**TABELA 4 Wartości mnożnika M**

Jeżeli suma składowych s% wynosi:																					
5 – 18	do 20	do 25	do 30	do 35	do 40	do 45	do 50	do 55	do 60	do 65	do 70	do 75	do 80	do 85	do 90	do 100	do 110	do 120	do 135	do 150	do 170
<b>naależy stosować mnożnik M:</b>																					
odpowiednio 1,05 – 1,18	1,19	1,24	1,27	1,31	1,35	1,38	1,41	1,44	1,47	1,49	1,51	1,54	1,56	1,58	1,59	1,62	1,65	1,67	1,70	1,71	1,72

**UWAGA**

**DO TABELI 4**

Wartości mnożnika M odpowiadają górnej granicy sumy składowych s% (wielkościom po słowie „do”). Dla wielkości pośrednich należy stosować interpolację liniową.

**5.3. Ustalenie wartości mnożnika P**

5.3.1. Wartość mnożnika P ustala się ze wzoru:

$$P = 1 + \sum(Ps_n \times Pf_n)$$

gdzie:

**Ps<sub>n</sub>** – składowa Ps – wg tabeli 5 dla każdego ze składników n;

**Pf<sub>n</sub>** – mnożnik wg tabeli 6, związany z wartością fazy projektu do której odnosi się składowa Ps – wg przypisów do tabeli 5.

**TABELA 5 Wartości Ps**

Lp.	Składnik n – podstawa zastosowania Ps	Wartość Ps
a)	Rozwiązania o ponadprzeciętnym standardzie artystycznym, użytkowym i technicznym <sup>18</sup>	do 0,5 <sup>19</sup>
b)	Jeżeli zlecono: 1) wyłącznie architektoniczny projekt koncepcyjny 2) projekty koncepcyjne i budowlany lub projekt budowlany (bez przetargowego i wykonawczego) 3) kontynuację pracy projektowej innego autora <sup>20</sup>	0,2-0,3 <sup>21</sup> 0,1-0,3 <sup>22</sup> 0,2-0,75 <sup>23</sup>
c)	Obiekty projektowane jako powtarzalne (tzw. typowe)	0,5-1,0 <sup>24</sup>
d)	Obiekty przeznaczone do powtórzenia w ramach tej samej inwestycji: 1) projekt pierwotny 2) pierwsze powtórzenie <sup>25</sup> projektu pierwotnego (w ramach tej samej inwestycji) 3) każde następne powtórzenie projektu pierwotnego (w ramach tej samej inwestycji)	0,2-0,7 <sup>26</sup> -0,2 do 0,0 <sup>27</sup> -0,5 do -0,2 <sup>28</sup>
e)	Adaptacja projektu wykonanego przez innego architekta <sup>29</sup>	0,2-0,4 <sup>30</sup>
f)	Wariantowy projekt koncepcyjny	0,5-0,75 <sup>31</sup>
g)	Dostarczenie fragmentów opracowania projektu wykonawczego przed jego ukończeniem <sup>32</sup>	0,2-0,3 <sup>33</sup>
h)	Opracowanie kosztowe (analiza lub kosztorys)	0,03-0,05 <sup>34</sup>
i)	Opracowanie harmonogramu realizacji	0,02-0,03 <sup>35</sup>

<sup>18</sup> Jeżeli Klient wymaga takich rozwiązań i pod kątem tych wymagań wybiera architekta. Honorarium bez tego mnożnika przewidyuje rzetelne i terminowe wykonanie projektu zgodnie ze Standardami wykonywania zawodu architekta.

<sup>19</sup> Odnosi się do sumy wszystkich faz projektu.

<sup>20</sup> Wymagana jest zgodność z przepisami prawa autorskiego i zasadami etyki.

<sup>21</sup> Stosuje się do honorarium za zleconą fazę projektu.

<sup>22</sup> jak wyżej.

<sup>23</sup> jak wyżej.

<sup>24</sup> jak wyżej.

<sup>25</sup> Ingerencja w konstrukcję, formę lub elewację obiektu, nie kwalifikuje się jako powtórzenie i w rozumieniu niniejszego Regulaminu oznacza projekt obiektu nowego.

<sup>26</sup> Stosuje się do honorarium za zleconą fazę projektu.

<sup>27</sup> jak wyżej.

<sup>28</sup> jak wyżej.

<sup>29</sup> Wymagana jest zgodność z przepisami prawa autorskiego i zasadami etyki.

<sup>30</sup> Bez zmiany rozwiązań architektonicznych, funkcjonalnych lub standardów technicznych samego budynku – proste dostosowanie do warunków lokalizacyjnych, posadowienia, ukształtowania terenu itp.

<sup>31</sup> Stosuje się odrębnie do każdego następnego wariantu projektu koncepcyjnego.

<sup>32</sup> Jeżeli wynika to z wymagań Klienta lub potrzeb realizacji – nie stosuje się w przypadkach gdy wynika to z decyzji architekta.

<sup>33</sup> Stosuje się do honorarium za projekt wykonawczy.

<sup>34</sup> Stosuje się do honorarium za tę fazę opracowania, w której wymagana jest analiza kosztów, adekwatna do zakresu tej fazy.

<sup>35</sup> jak wyżej.

- 5.3.2. Do sumy honorariów za projekty wymienione w punkcie d) tabeli 5 należy dodać wynagrodzenie za opracowanie projektu zagospodarowania terenu całości inwestycji w wysokości 15-25% tej sumy.

**TABELA 6 Wartości Pf**

Lp.	Jeżeli wartość Ps odnosi się do:	stosuje się wartość Pf:
a)	Projektu koncepcyjnego	0,10-0,25
b)	Projektu budowlanego	0,15-0,30
c)	Projektu przetargowego	0,15-0,30
d)	Projektu kontraktowego	0,05-0,15
e)	Projektu wykonawczego	0,25-0,40
f)	SUMA za wszystkie fazy	zawsze <sup>36</sup> 1,00

**UWAGA DO TABELI 6**  
Wartości Pf podane w tabeli 6 należy stosować zgodnie z uzgodnionym z Klientem procentowym podziałem honorarium na fazy opracowania.

## 6. HONORARIUM ZA NADZÓR AUTORSKI – HN

- 6.1. Honorarium za nadzór autorski przyjmuje się w wysokości 10 do 25% honorarium za prace projektowe.

$$\text{HN} = \text{HP} \times (10 \text{ do } 30\%)$$

- 6.2. Wartości niższe 10-20% należy przyjmować, gdy zakres nadzoru autorskiego obejmuje standardowe czynności jak np.:
- opiniowanie i uzgadnianie projektów wykonawcy (wykonawcze projekty technologiczne i rysunki warsztatowe);
  - wyjaśnianie wątpliwości wykonawcy dotyczących dokumentacji projektowej;
  - sporządzanie dodatkowych rysunków, jeżeli dokumentacja projektowa w niedostatecznym stopniu wyjaśnia rozwiązania techniczne;
  - ocena wykonanych robót pod kątem ich zgodności z projektem, uzgodnieniami i zapisami architekta w dzienniku budowy;
  - kontrola zgodności robót z projektem oraz ocena ich estetycznej jakości,
- a zaangażowanie czasowe architekta sprowadza się do wizytowania budowy w dniu (zwykle cotygodniowej) narady koordynacyjnej.
- 6.3. Wartości pośrednie 15-25% należy przyjmować, gdy zakres nadzoru autorskiego obejmuje rozszerzony zakres standardowych czynności jak np:
- interpretowanie robót jako dodatkowych lub objętych kontraktem wykonawcy, jeśli jest to związane z zakresem, opracowanych przez architekta, specyfikacji projektu przetargowego lub kontraktowego (decyzja ostateczna jest w gestii nadzoru inwestorskiego lub klienta);
  - bieżące doradztwo wykonawcy we wszelkich sprawach związanych z realizacją;
  - udział w komisji odbioru;
- a zaangażowanie czasowe architekta wiąże się z koniecznością częstego wizytowania budowy, w terminach, których nie można przewidzieć.

<sup>36</sup> Jeżeli umowa nie obejmuje którejś z faz poprzedzających projekt wykonawczy to suma Pf dla wszystkich pozostałych faz nie ulega zmianie. W skrajnym przypadku, jeśli zlecono tylko projekt wykonawczy Pf wynosi 1,00.

- 6.4. Wartości najwyższe 20-30% należy przyjmować, gdy zakres nadzoru autorskiego obejmuje usługi niestandardowe takie jak:
- kontrola technicznej jakości wykonywanych robót, akceptowanie technologii ich wykonania, kompletowanie atestów, certyfikatów, dopuszczeń do stosowania lub innych tego typu dokumentów, związanych z zastosowaniem konkretnych technologii i wyrobów;
  - konsultacje harmonogramu realizacji lub opracowanie wytycznych do harmonogramu robót budowlanych;
  - ocena postępu prac budowlanych na tle harmonogramu robót;
  - wykonanie ekspertyz i opinii dotyczących sposobu wykonywania robót budowlanych;
  - opiniowanie wycen i kosztorysów powykonawczych;
- oraz gdy nadzór autorski jest pełniony równoległe z sukcesywnym opracowywaniem projektu wykonawczego<sup>37</sup>.

## 7. HONORARIUM ZA USŁUGI DODATKOWE – HD

- 7.1. Honorarium za usługi dodatkowe stanowi sumę wynagrodzeń ustalaną odrębnie dla każdej z tych usług.
- 7.2. Wynagrodzenie za każdą z usług dodatkowych może być ustalane w oparciu o cenniki specjalistyczne, analizy własne, wyceny godzinowe lub, jeżeli są wykonywane przez podwykonawców architekta, na podstawie ich ofert z doliczeniem 10-20% ich wartości za koordynację i na pokrycie kosztów ogólnych.
- 7.3. W przypadku kalkulacji w oparciu o stawki godzinowe należy przyjmować:
- 1) za usługi doradztwa, konsultacja, opiniowania itp. w których wymagana jest wiedza szersza niż standardowo potrzebna dla wykonywania projektu (np. prace studialne, raporty dotyczące zagadnień ekonomicznych, społecznych i podobnych, doradztwo w zakresie podstawowych decyzji, które podejmuje Klient itp.) – usługi standardowo świadczone przez szefa biura architektonicznego lub wysoko kwalifikowanego projektanta ..... 150-600 PLN/godz;
  - 2) za usługi, dla których świadczenia niezbędna jest wiedza architekta – standardowo świadczone przez architekta – szefa projektu ..... 100-400 PLN/godz;
  - 3) za usługi, dla których świadczenia niezbędna jest wiedza architekta – standardowo świadczone przez asystenta projektanta ..... 75-300 PLN/godz;
  - 4) za usługi, dla których świadczenia niezbędne są kwalifikacje kreślarza lub innego pracownika technicznego lub administracyjnego ..... 50-200 PLN/godz.
- 7.4. Wysokości stawek mają charakter orientacyjny – winny być skorelowane z poziomem cen za usługi w mieście lub regionie, uwzględniać niezbędne koszty ogólne oraz ewentualne straty, jakie mogą być poniesione z tytułu zaburzeń rytmu pracy, jeśli usługa musi być pilnie wykonana i wymaga zmian w harmonogramach wykonywania innych prac architekta.
- 7.5. Podstawowe usługi dodatkowe:
- 1) Wstępne prace studialne<sup>38</sup>
    - a) Ocena lokalizacji planowanej inwestycji (w różnych aspektach np.: planistycznym, dostępności; wielkości potrzebnego terenu etc., z których każdy może być przedmiotem odrębnej analizy);
    - b) Ocena uwarunkowań urbanistycznych i środowiskowych;
    - c) Ocena dostępności komunikacyjnej;
    - d) Ocena dostępności infrastruktury;
    - e) Ocena zapotrzebowania mediów;
    - f) Analiza chłonności terenu;
    - g) Analizy akustyczne;
    - h) Analizy zanieczyszczeń;

<sup>37</sup> O ile sytuacja taka nie jest wyborem architekta.

<sup>38</sup> Standardy Wykonywania Zawodu i Zakres Usług Architekta z 13 stycznia 2006 – E.2.1 – Studium wykonalności inwestycji.

- i) Analizy warunków posadowienia;
- j) Analiza skutków oddziaływania inwestycji na środowisko;
- k) Opracowanie założeń programowych, technologicznych itp.;
- l) Analiza celowości etapowania inwestycji;
- m) Ocena ekonomicznej opłacalności inwestycji;
- n) Wstępne harmonogramy prac projektowych i realizacji inwestycji.

2) Materiały informacyjne<sup>39</sup>, dane do projektowania

- a) Decyzja o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu lub rysunek i wyciąg z tekstu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- b) Uzyskanie mapy do celów projektowych;
- c) Uzyskanie badań gruntowo-wodnych – raport geotechniczny; raport o zanieczyszczeniu gruntu;
- d) Uzyskanie warunków zabudowy lub wypisu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- e) Uzyskanie warunków przyłączenia mediów;
- f) Inwentaryzacja zieleni;
- g) Inwentaryzacja zabudowy i innych elementów istniejącego zagospodarowania terenu (o ile przewidywane jest uwzględnienie w projekcie istniejącego zainwestowania);
- h) Raport ochrony środowiska;
- i) Badania, opinie i ekspertyzy:
  - 1/ związane z ochroną środowiska<sup>40</sup>;
  - 2/ akustyczne (z wyjątkiem rutynowych rozwiązań akustycznych związanych z wykonaniem projektu zgodnie z wymaganiami sztuki budowlanej)<sup>41</sup>;
- j) inne związane ze szczególnymi warunkami lub wymaganiami – studia historyczne, społeczne, analizy komunikacyjne, wpływ wibracji, wpływ promieniowania, zakłócenia pola elektro-magnetycznego itp.

3) Prace związane z rozszerzeniem zakresu opracowania projektu

- a) Specjalistyczne projekty technologiczne lub wytyczne technologiczne, związane z potrzebami najemców lub nabywców;
- b) Projekty kolorystyki, wnętrz, umeblowania i wyposażenia<sup>42</sup>;
- c) Projekty dzieł sztuki będące integralną częścią projektu (np. mozaiki, malarstwo ścienne, plafony, rzeźby, kariatydy, ołtarze, itp. a także inne elementy budynku lub jego otoczenia jak np. indywidualnie projektowane balustrady, okładziny ścienne, bramy, ogrodzenia itp., mające cechy wyrobów artystycznych);
- d) Projekty aranżacji, związanych ze spełnieniem wymagań ich użytkowników, których nie można było określić na etapie zawierania umowy<sup>43</sup>;
- e) Dostosowanie projektów mieszkań do potrzeb nabywców<sup>44</sup>;
- f) Zmiany projektów i dokumentacji projektowej wynikające:
  - 1/ ze zmian założeń projektowych, istotne zmiany żądane przez klienta w stosunku do uzgodnionych uprzednio rozwiązań projektowych<sup>45</sup>;
  - 2/ z dezaktualizacji materiałów informacyjnych, stanowiących podstawę do projektowania<sup>46</sup>;
  - 3/ ze zmian regulacji prawnych w trakcie projektowania lub realizacji<sup>47</sup>;

<sup>39</sup> idem – E.3.2.

<sup>40</sup> idem – E.5.1.b.

<sup>41</sup> idem – E.5.1.c.

<sup>42</sup> idem – E.5.1.i; j; k.

<sup>43</sup> idem – E.5.1.f.

<sup>44</sup> idem – E.5.1.g.

<sup>45</sup> idem – E.5.1.a.

<sup>46</sup> idem – E.5.1.b.

<sup>47</sup> idem – E.5.1.c.

- 4/ z rozbieżności między dokumentacją projektową a realizacją, na które architekt nie miał wpływu<sup>48</sup>;
- 5/ z ujawnienia w trakcie realizacji przebudowy, nadbudowy, rozbudowy lub modernizacji elementów które, jako zakryte, nie mogły być zinventaryzowane (uwzględnione w projekcie)<sup>49</sup>;
- g) Instrukcje obsługi obiektu<sup>50</sup>;
- h) Opracowanie schematów ewakuacji<sup>51</sup>.
- 4) Prace związane z prezentacjami, marketingiem i reklamą
- a) Perspektywy, wizualizacje lub animacje komputerowe wymagane przez klienta<sup>52</sup>;
- b) Materiały marketingowe i ich edycja<sup>53</sup>;
- c) Makiety wymagane przez klienta<sup>54</sup>.
- 5) Uczestnictwo w procedurach formalnych – złożenie w imieniu klienta wniosku o zatwierdzenie projektu i wydanie pozwolenia na budowę oraz uzyskanie tych dokumentów<sup>55</sup>.
- 6) Opracowania kosztowe
- a) Założenia kosztowe<sup>56</sup>;
- b) Kosztorys wstępny<sup>57</sup>;
- c) Kosztorysy pełne<sup>58</sup>.
- 7) Prace związane z przygotowaniem i przebiegiem przetargu
- a) Przedmiar robót<sup>59</sup>;
- b) Uczestnictwo w posiedzeniach komisji przetargowej i przesłuchaniach oferentów<sup>60</sup>;
- c) Opinie o ofertach i porównanie ofert<sup>61</sup>.
- 8) Prace związane z przygotowaniem i przebiegiem robót budowlanych
- a) Projekty rozbiórek;
- b) Wytyczne lub projekty zagospodarowania placu budowy i jego konsultacje<sup>62</sup>;
- c) Przydziały i zapewnienia dostawy mediów dla potrzeb budowy<sup>63</sup>;
- d) Konsultacje i opracowanie harmonogramu realizacji<sup>64</sup>;
- e) Negocjowanie warunków umowy o wykonanie robót budowlanych (tylko w zakresie dotyczącym projektu)<sup>65</sup>;
- f) Projekty obiektów tymczasowych i towarzyszących<sup>66</sup>;

---

<sup>48</sup> idem – E.5.1.d.

<sup>49</sup> idem – E.5.1.e.

<sup>50</sup> idem – E.3.5.1.q.

<sup>51</sup> idem – E.3.5.1.r.

<sup>52</sup> idem – E.3.5.1.t.

<sup>53</sup> idem – E.3.5.1.u.

<sup>54</sup> idem – E.3.5.1.s.

<sup>55</sup> idem – E.4.3.2.3.b.; E.3.5.1.e.

<sup>56</sup> idem – E.4.2.4.a.

<sup>57</sup> idem – E.4.2.4.b.; E.4.3.3.3.b.; E.3.5.1.h.; E.3.5.1.i.

<sup>58</sup> idem – E.4.2.4.c.; E.4.3.3.2.3.b.; E.4.3.3.4.3.b.

<sup>59</sup> idem – E.4.3.3.2.3.a.; E.4.3.3.3.a.; E.4.3.3.4.3.a.; E.3.5.1.i.

<sup>60</sup> idem – E.3.5.1.j.

<sup>61</sup> idem – E.3.5.1.k.

<sup>62</sup> idem – E.4.3.3.2.3.d.; E.4.3.3.3.d.; E.4.3.3.4.3.d.; E.3.5.1.g.; E.3.5.1.m.

<sup>63</sup> idem – E.4.3.3.2.3.d.

<sup>64</sup> idem – E.4.3.1.3.b.; E.4.3.2.3.c.; E.4.3.3.2.3.c.; E.4.3.3.3.c.; E.4.3.3.4.3.c.; E.3.5.1.f.

<sup>65</sup> idem – E.3.5.1.l.

<sup>66</sup> idem – E.5.1.n.



- g) Projekty makiet budowanych w skali 1:1 (ang. Mock-up), służące testowaniu, przez wykonawcę robót, wyrobów, materiałów, technologii montażu itp.<sup>67</sup>;
- h) Ekspertyzy i opinie dotyczące wykonywania robót budowlanych<sup>68</sup>;
- i) Ocena postępu prac budowlanych na tle harmonogramu robót<sup>69</sup>;
- j) Opiniowanie wycen i kosztorysów powykonawczych<sup>70</sup>.

7.6. Jeżeli prace wymienione w punkcie 7.4 są równocześnie wymienione w tabeli 3 (Punkt 5.2.6.) oznacza to, że w stosunku do nich możliwe jest, w zależności od specyfiki zadania lub uzgodnienia z klientem, ustalenie honorarium w sposób dwójaki – zgodnie z zasadami określonymi w punkcie 7 jak i z zasadami określonymi w punkcie 5.2.

## 8. REGULACJE DODATKOWE

8.1. Należy przyjmować następujący podział honorarium na fazy opracowania:

- a) Projekt koncepcyjny ..... 10-25%
- b) Projekt budowlany ..... 15-30%
- c) Projekt przetargowy/kontraktowy ..... 15-30%
- d) Projekt wykonawczy ..... 30-50%

8.2. Niezależnie od ilości zleconych faz, jeśli ostatnią z nich jest projekt wykonawczy łączne honorarium architekta wynosi zawsze 100%.

8.3. Jeżeli w zleceniu pominięto fazy poprzedzające, wartość honorarium za opracowanie pierwszej objętej zleceniem fazy jest równa sumie honorariów za tę fazę i za fazy pominięte.

8.4. Jeżeli Klient przerywa<sup>71</sup> opracowanie bez winy Architekta, to wartość całościowego honorarium za wykonane prace (wg rzeczywistego stanu zaawansowania) powinna być powiększona o 20% wartości honorarium za przerwana fazę opracowania.

8.5. Jeżeli Klient, żąda dodatkowego sprawdzenia projektu, poza wymaganym przepisami sprawdzeniem projektu budowlanego lub poza dokonaniem przez Architekta, w ramach Jego organizacji, sprawdzeniem innych faz (nie wymagane przepisami), to honorarium architekta sprawdzającego, winno być określone jako minimum 5% wartości honorarium wyliczonego za sprawdzaną fazę projektu i uregulowane przez Klienta.

8.6. Jeżeli niektóre fazy opracowania lub jego części branżowe, zostaną wykonane za zgodą Architekta, całkowicie lub częściowo przez inne osoby wskazane przez Klienta, to policzone może zostać tylko takie honorarium, które odpowiada zmniejszonemu zakresowi prac Architekta. Honorarium to winno być powiększone o 10-20% z tytułu koordynacji prac zleconych przez Klienta z pracami wykonywanymi przez Architekta oraz ich sprawdzenia.

8.7. Jeżeli Klient powierza Architektowi pełnienie funkcji nadzoru inwestorskiego (technicznego dozoru budowy), to wynagrodzenie Architekta za tę usługę wynosi, w zależności od stopnia skomplikowania obiektu i szczegółowego zakresu nadzoru 25-50% wartości honorarium za usługę projektową.

KONIEC

<sup>67</sup> idem – E.5.1.m.

<sup>68</sup> idem – E.3.5.1.n.

<sup>69</sup> idem – E.3.5.1.o.

<sup>70</sup> idem – E.3.5.1.p.

<sup>71</sup> Chodzi o odstąpienie od wykonywania dalszych prac, a nie o czasowe zawieszenie ich wykonywania.

## 5.4 Zasady wyceny dokumentacji projektowej Stowarzyszenia Architektów Polskich (SARP)

**SARP, przygotowując się do wykonywania obowiązków w zakresie organizacji zbiorowego zarządzania prawami autorskimi, opracuje i podejmie starania o zatwierdzenie „Tabel wynagrodzeń za korzystanie z utworów objętych zbiorowym zarządzaniem” (zgodnie z art. 108 ust. 3 ustawy O prawie autorskim i prawach pokrewnych). Postanowienia tych tabel będą miały w stosunku do umów dotyczących utworów objętych zbiorowym zarządzaniem moc wiążącą w ten sposób, że postanowienia umowne nie będą mogły być dla twórców mniej korzystne niż postanowienia wynikające z tych tabel (art. 109 ww. ustawy). Do czasu wprowadzenia powyższych tabel określa się następujące tymczasowe zasady wyceny prac projektowych SARP:**

1. Zasady wyceny dokumentacji projektowej, zwane w skrócie ZWPP SARP, służą wyłącznie do określenia cen dokumentacji projektowej zawierającej utwór architektoniczny lub architektoniczno-urbanistyczny.
2. Cena dokumentacji projektów określona wg ZWPP SARP uwzględnia prawo do korzystania z utworu w zakresie licencji niewyłącznej na jednym określonym polu eksploatacji (np. zastosowanie w jednej realizacji). Cena projektu wg ZWPP SARP nie obejmuje wynagrodzenia za udzielone dodatkowe prawa określone w umowie i wymaga indywidualnego uwzględnienia stosownie do zakresu udzielonego prawa oraz korzyści wynikających z korzystania z utworu (por. ust. 6).
3. Zadanie projektowe zalicza się do jednej z czterech kategorii:

### **Kategoria I**

Obiekty o najprostszej funkcji, konstrukcji, wyposażeniu instalacyjnym i wykończeniu, bez wyposażenia technologicznego; np. proste budynki gospodarcze, składy, baraki, proste garaże itp.

### **Kategoria II**

Obiekty o prostej funkcji, wyposażeniu instalacyjnym i wykończeniu, z niewielkim wyposażeniem technologicznym; np. budynki mieszkalne jedno- i wielorodzinne o standardowych rozwiązaniach, internaty, koszary, hotele niższych kategorii, szkoły, przedszkola, proste obiekty handlowe, gastronomiczne i usługowe, wypożyczalnie książek, proste sale sportowe, wystawowe, widowiskowe, biura, urzędy pocztowe bez części telekomunikacyjnej, proste budowle obronne itp.

### **Kategoria III**

Obiekty o skomplikowanej funkcji i wielofunkcyjne o złożonej konstrukcji i wyposażeniu instalacyjnym oraz o wyższym standardzie wykończenia, z wyposażeniem technologicznym; np. budynki mieszkalne z indywidualnymi wymaganiami, oddziały łóżkowe szpitali, przychodnie rejonowe, żłobki, domy opieki społecznej, kina, domy kultury, teatry o prostym zapleczu, małe centra handlowo-usługowe, szkoły wyższe i instytuty bez skomplikowanego zaplecza laboratoryjnego, szkoły wymagające opracowania technologicznego, obiekty sportowe o złożonej technologii, kryte pływalnie, sztuczne lodowiska, centrale telefoniczne, urzędy pocztowo-telekomunikacyjne, banki, sądy, więzienia, kościoły, dworce pasażerskie itp. poza największymi miastami.

### **Kategoria IV**

Obiekty unikalne o najwyższym stopniu skomplikowania; np. zabytki, szpitale i sanatoria z pełnym programem zabiegowo-leczniczym, centra RTV, największe teatry, filharmonie, muzea, instytuty naukowe i szkoły wyższe ze skomplikowanym zapleczem laboratoryjnym, złożone zespoły sakralne, dworce międzynarodowe itp.

4. Podstawą wyceny dokumentacji projektowej jest spodziewany koszt budowy projektowanego obiektu, oszacowany rzetelnie i w uzgodnieniu z inwestorem. W podstawie wyceny należy uwzględnić wszystkie te i tylko te składniki, które mają odpowiedniki w projekcie. W szczególności, jeśli jest do dyspozycji aktualne i zatwierdzone przez inwestora zbiorcze zestawienie kosztów lub inny podobny dokument. W innych przypadkach zaleca się przyjmować jako podstawę wyceny iloczyn wielkości projektowanego obiektu i wskaźnika jednostkowego kosztu podobnego wybudowanego obiektu, wybranego w uzgodnieniu z inwestorem. Wskaźnik należy sprowadzić do cen kosztorysowych, obowiązujących w chwili rozliczenia należności za projekt.
5. Opracowanie można wycenić wg ZWPP SARP jedynie wtedy, gdy w zadaniu projektowym występuje utwór architektoniczny lub architektoniczno-urbanistyczny. ZWPP SARP nie służą zatem do opracowań urbanistycznych, odrębnie zleczanych projektów uzbrojenia i urządzenia terenu, projektów wnętrz, czynności powiernictwa inwestycyjnego itp.
6. Cena dokumentacji projektowej nie obejmuje np.:
  - a) korzystania z utworu na dodatkowym odrębnym polu eksploatacji,
  - b) udzielenia licencji wyłącznej,
  - c) przeniesienia w części lub całości autorskich praw majątkowych do utworu,
  - d) zezwolenia na wykonywanie zależnego prawa autorskiego (np. kontynuacja lub wykorzystanie projektu przez innego autora).
7. Cena dokumentacji projektowej obejmuje łączną należność za wszystkie opracowania projektowe niezbędne do realizacji obiektu budowlanego, w szczególności mieści się tu należność za projekt uzbrojenia i urządzenia terenu w granicach lokalizacji, małej architektury itp.

Cena projektu wg ZWPP SARP **nie obejmuje** natomiast:

- 1) prac wyprzedzających opracowanie projektu,
  - 2) projektów inwestycji poza granicami lokalizacji związanych z inwestycją podstawową,
  - 3) dokumentacji wariantowej na ten sam temat,
  - 4) nadzoru autorskiego i innego typu konsultacji,
  - 5) ekspertyz,
  - 6) opracowań technologicznych i instalacji specjalistycznych,
  - 7) makiet i specjalnych opracowań graficznych,
  - 8) inwentaryzacji i wszelkich innych opracowań wstępnych, które powinien dostarczyć zamawiający,
  - 9) projektu organizacji budowy,
  - 10) projektów wnętrz,
  - 11) rysunków warsztatowych,
  - 12) innych opracowań wykraczających poza rutynowy zakres dokumentacji obiektu budowlanego,
  - 13) uzyskania danych wyjściowych dla inwestycji, opinii, uzgodnień, zatwierdzeń i pozwoleń poza wymaganymi Prawem Budowlanym.
8. Cenę projektu wylicza się mnożąc kwotę podstawy (patrz ust. 4) przez podany w tabeli (ust. 17) procent odpowiadający wielkości obiektu i kategorii zadania projektowego. Podziału tej ceny według faz projektowania dokonuje się wg następujących zasad:
    - a) koncepcja – 20%
    - b) projekt techniczno-roboczy – 80% (w tym projekt budowlany – 50%)

Udział procentowy jest liczony od całości ceny dokumentacji projektowej.
  9. Cena autorskiego nadzoru technicznego, który powinien być integralną częścią projektu stanowi (dodatkowo) ok. 15% ceny projektu, obliczonej na podstawie danych jak w ust. 4, aktualnych w chwili realizacji inwestycji.
  10. Cenę pracy projektowej zadań obejmujących więcej niż jeden obiekt kubaturowy oblicza się jako sumę cen tych obiektów. Koszt obiektów terenowych rozkłada się w tym przypadku na wszystkie obiekty kubaturowe, które występują lub mogą wystąpić na terenie lokalizacji, proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej.
  11. W przypadku oddzielnego zamawiania poszczególnych faz projektu do ceny obliczonej wg ustaleń zawartych w ust. 7 dolicza się dodatki. Jeśli zlecono:
    - a) wyłącznie projekt koncepcyjny wielobranżowy – dodatek wynosi 50%,
    - b) projekt koncepcyjny architektoniczny – dodatek wynosi 25%,
    - c) projektowanie na podstawie opracowań innego autora (w zgodzie z wymaganiami przepisów prawa autorskiego) – dodatek wynosi 25% zleconej fazy.

12. Jeśli zamawiający przerywa opracowanie, to cena dokumentacji projektowej powinna być powiększona o dodatek w wysokości 20% ceny przerwanej fazy.
13. Jeśli w zleceniu pominięto fazy inne niż projekt budowlany (np. koncepcję), to do ceny dokumentacji projektowej, dolicza się cenę pominiętych faz.
14. Jeśli zamawiający żąda dostarczenia fragmentów projektu przed ukończeniem całości, to cena pracy projektowej przy dokumentacji wykonawczej wzrasta minimum o 30%.
15. Cena ustalona na podstawie tabeli 17 jest ceną projektu oryginalnego. Jeśli w projekcie budowlanym przewidziano powtórzenie (adaptację), to cena takiego projektu stanowi od 20% ceny projektu budowlanego (przy najprostszym przystosowaniu do terenu) do 95% ceny projektu budowlanego (przy najdalej idących zmianach adaptacyjnych).
16. Cenę projektu budowlanego do budowy, budynku plombowego i budynku mającego spełniać wymagania ochrony konserwatorskiej należy przyjmować w wysokości 1,1-1,5 ceny wynikającej z tabeli 17, a w przypadku przebudowy, modernizacji, rozbudowy – w wysokości 1,3-1,6 tej ceny.
17. Ceny projektu przyjmuje się jako procent kosztu budowy obiektu wg tabeli:

Wielkość obiektu w tys. m <sup>2</sup> pow. użytk.	Kategorie (wg ust. 3)			
	I	II	III	IV
0,2 i mniej	4,6% =>	6,0% =>	7,5% =>	=>
0,5	4,6% =>	6,0% =>	7,4% =>	=>
1,0	4,3% =>	5,9% =>	7,4% =>	=>
2,0	4,1% =>	5,7% =>	7,1% =>	8,4% =>
5,0	3,6% =>	5,0% =>	6,4% =>	7,6% =>
10,0 i więcej	2,6% =>	4,0% =>	5,2% =>	6,4% =>

Cenę pracy nad dokumentacją projektową przyjmuje się w przedziale określonym wartością wskaźnika procentowego dla danej kategorii zadania oraz wartością wskaźnika dla kategorii wyższej. Procenty w kolumnach odpowiadają cenie dla danej kategorii. Brak wartości liczbowych na prawo od wskaźnika danej kategorii oznacza, że nie ogranicza się górnej granicy ceny.

Jeśli zadanie projektowe cechuje szczególnie wysoki stopień trudności technicznych lub artystycznych wynikający z programu, życzeń inwestora lub warunków lokalizacyjnych, to cena projektu może wykraczać poza górne granice wynikające z tabeli.

Potrzebne wskaźniki procentowe dla obiektów o wielkościach pośrednich wyznacza się interpolując liniowo.

18. Cena dokumentacji projektowej wyliczona wg ZWPP SARP **nie obejmuje podatku VAT**.
19. Opracowania nie objęte ZWPP SARP, a bezpośrednio związane z wykonaniem dokumentacji projektowej, są wyceniane na podstawie liczby godzin przeznaczonych na ich wykonanie. Za takie uważa się godziny, których w związku z wykonaniem pracy nie można poświęcić na inny cel, a więc także czas przejazdów, narad itp. Liczbę godzin mnoży się przez stawkę, której minimalna wartość wynosi 30,00 zł. wg cen z marca 1995 r.



#### Od redakcji:

Zwracamy uwagę, że wartość stawki godzinowej podanej w punkcie 19 pochodzi sprzed 14 lat.

## KOMENTARZ IZBY GOSPODARCZEJ PROJEKTOWANIA ARCHITEKTONICZNEGO

1. Cena dokumentacji projektowej określona wg ZWPP SARP dotyczy rozliczeń za kompletną dokumentację, dokonywanych między klientem a pracownią lub biurem projektowym:
  - a) przy wycenie prac nie stanowiących kompletnej dokumentacji, lecz zawierających utwór architektoniczny lub architektoniczno-urbanistyczny – wówczas cena określona wg ZWPP SARP ulega zmniejszeniu odpowiednio do zakresu dokumentacji,
  - b) przy wycenie dokumentacji wykonywanej na życzenie zamawiającego przez więcej niż jedną pracownię lub biuro projektowe – wówczas cena określona wg ZWPP SARP ulega stosownemu podziałowi, zaś biuro (lub pracowni) architektonicznemu koordynującemu projekty do należnej mu ceny dolicza się 10% cen pozostałych opracowań z tytułu koordynacji,
  - c) przy kalkulacji wynagrodzeń brutto osób wykonujących pracę projektową – wówczas cenę dokumentacji określona wg ZWPP SARP pomniejsza się o 40-60%.
2. Istnieje możliwość wyceny projektu wewnątrz z wykorzystaniem ZWPP SARP. Podstawą wyceny projektu wewnątrz jest wówczas spodziewany koszt realizacji tego projektu, określony wskaźnikowo lub w postaci zestawienia kosztów robót, niezbędnych do realizacji projektu.
3. Fazy projektowania wg ZWPP SARP można określić następująco:
  - a) koncepcja wielobranżowa KW – 20%,
  - b) projekt budowlany PB – 50%,
  - c) projekt wykonawczy PW – 30%.

Z powyższych faz jedynie forma i zakres projektu budowlanego została prawnie uregulowana (Monitor Polski nr 2 z dnia 24 stycznia 1995 r.). Nie ogranicza to jednak zakresu dokumentacji w pozostałych fazach, tj. koncepcji i projekcie wykonawczym.

Koncepcja wielobranżowa poprzedza fazę projektu budowlanego i służy do wstępnego określenia rozwiązania projektowego pod względem funkcjonalnym, przestrzennym i technicznym.

Projekt budowlany stanowi podstawę do uzyskania pozwolenia na budowę. Projekt wykonawczy stanowi niezbędne uzupełnienie projektu budowlanego i jest sporządzany dla potrzeb związanych z wykonaniem robót budowlanych.

4. Cena nadzoru autorskiego, stanowiącego dodatkowo 15% ceny dokumentacji projektowej określonej wg ZWPP SARP, powinna być podzielona na części odpowiadające poszczególnym etapom budowy i zapłacona zgodnie z postępowaniem robót. Z uwagi na długi okres trwania czynności nadzoru, cena ta powinna być waloryzowana.
5. Podziału ceny dokumentacji projektowej dla poszczególnych specjalności dokonuje architekt – główny projektant, uwzględniając każdorazowo specyfikę zadania projektowego i wynikający z niej zakres poszczególnych opracowań. Orientacyjnie podział procentowy ceny dokumentacji projektowej dla poszczególnych specjalności (z zastrzeżeniem pkt 1 niniejszego komentarza) można przyjąć następująco:

Faza proj.	Koord.	Architektura	Konstr.	Inst. i poł. sanit.	Inst. el. i tele-techn.	Zagospod. terenu i mała arch.	Drogi, zieleni	Koszt. budowlany, przedmiarowy (ofertowy)
1	2	3	4	5	6	7	8	9
KW	10	70	5	5	5	5	–	–
PB	10	50	15	10	5	5	2	3
PW	10	30	25	15	12	5	3	–

**Uwaga! Kosztorys przedmiarowy ujęty w kol. 9 może być sporządzony w fazie PB lub PW. Cena dokumentacji wg ZWPP SARP nie obejmuje wykonania kosztorysu inwestorskiego.**