



# PRZETARGI PUBLICZNE

fot. magele-picture

## Kij w mrowisko

Oto dość powszechna sytuacja w branży budowlanej: przetarg publiczny. W dniu odczytania ofert zamawiający jest przekonany, że za cenę Volkswagena dostanie Mercedesa. Wyłoniony oferent natomiast na starcie wychodzi ze skwaszoną miną, bo poznaje przykrą prawdę o tym, o ile niepotrzebnie zaniżył ofertę.

To nie koniec historii. Podczas postępu prac na budowie okazuje się, że wykonawca zamiast Mercedesa po cichu szykuje zamawiającemu Dacię. Jest wiele nerwów i wzajemnych oskarżeń. Relacje wchodzą w fazę, gdzie nie ma już rozmów inżynierów, a są jedynie ich prawników. Prace zostają przerwane, umowa zerwana, ogłaszany jest drugi przetarg, a strony spotykają się w sądzie.

### **Pytanie do czytelników – według jakiego kryterium został wyłoniony wykonawca?**

Oczywiście według kryterium najniższej ceny. Od początków ludzkości podczas konfliktu interesów chodzi tylko o dwie rzeczy – pieniądze i kobietę (patrz córka Tyn-dareosa), a gdy adwersarze są starsi – pieniądze i władzę. Wszyscy krytykujemy sposób wyłaniania oferenta według

ustawy o zamówieniach publicznych. W obiegowej opinii utarło się powiedzenie, że w zamówieniach publicznych robotę robi się dwa razy – pierwszy raz tanio, a drugi raz dobrze.

### **Wszyscy krytykujemy sposób wyłaniania oferenta według ustawy o zamówieniach publicznych. Szkoda, że tylko przy własnych biurkach.**

Mechanizm ten jest często powielany przez prywatnych inwestorów (np. deweloperów), którzy wybierają generalnego projektanta, i przez architektów – wybierających branżystów. Oni również łudzą się, że za najniższą cenę otrzymają zadowalającą jakość. Co ciekawe, w prywatnych wyborach każda z tych osób kieruje się innymi zasadami: kupując samochód na własny użytek, zdecyduje się na najdroższy pojazd, na jaki ją stać.

Czy jednak zwiększenie ceny za usługi projektowe automatycznie podniesie ich jakość? Zanim odpowiem na to pytanie, kilka słów o oczywistej zależności pomiędzy jakością projektu a kosztem budowy (i eksploatacji). Andrzej Tomana w książce „BIM – Innowacyjna technologia w budownictwie” przywołuje wyniki badań przeprowadzonych w USA. Pula badawcza obejmowała 72 projekty o wartości 235 mln USD. Badania wykazały silną korelację pomiędzy ceną projektu a odchyłką od zakładanego budżetu jego realizacji. Według analizy w przypadku ceny projektu równej 4% wartości inwestycji, zakładany budżet nie zostaje przekroczony, a w przypadku wydania na projekt 1% zakładanego kosztu przedsięwzięcia, budowa będzie kosztowała od 50 do 70% więcej, niż zakładano. Jak to wygląda w liczbach bezwzględnych? Przykładowo, przy zakładanym budżecie w wysokości 10 mln zł koszt projektu powinien wynosić 500 tys. zł. Jeśli inwestor ma zamiar budować tanio i w pierwszej kolejności zacznie oszczędności od zespołu projektowego, wydając na projekt 400 tys. zł mniej, to na realizację wyda dodatkowo od 5 do 7 mln zł. Tani projekt siłą rzeczy (mimo zapisów w umowie, oświadczeń projektantów, ustawowego obowiązku sprawdzenia itp. itd. – papier wszystko zniesie) będzie niekompletny, nieskoordynowany, nieprześlany, nieoptymalny i jeszcze tych „nie” możemy napisać wiele. Co ciekawe, ale nie zaskakujące, zwiększenie wydatków na dokumentację skutkuje obniżeniem kosztów realizacji. Oczywiście zależność ta ma swoją granicę, według badań jest to 15% i -50%, czyli w naszym przykładzie przy cenie projektu równej 1,5 mln zł koszt realizacji spadnie o 5 mln zł, łącznie koszt zamierzenia wyniesie 7,5 mln zł wobec 15,1÷17,1 mln zł w wariacie „oszczędnościowym”. Powróćmy do postawionego wyżej pytania. Nie, nie podniesie, nie od razu. Po prostu jako zbiorowość (inaczej mówiąc średnio statystycznie) nie potrafimy projektować szybko i bezbłędnie. Przyczyn jest wiele. Podam kilka z własnej obserwacji i mam (niewielką) nadzieję, że wzbudzę tym dyskusję w środowisku. Być może zaowocuje to artykułami polemicznymi na łamach „Cyrkulacji”.

**Inwestor, przystępując do realizacji obiektu budowlanego, ma zbyt mgliście określone cele** (nie daj Boże, gdy jedynym celem jest zysk). W efekcie jego wyobrażenie o przedsięwzięciu kształtuje się w nieodpowiedniej fazie projektu. Często jest to dopiero projekt wykonawczy, co wymusza konieczność wykonania projektu budowlanego zamiennego, a w najgorszym i bardzo częstym wypadku już podczas realizacji czyni budżet i czas wykonania nieprzewidywalnymi. W czasach błędów i wypaczeń, gdy terminowałem w państwowym biurze pro-

jektów, normą było wykonywanie wielobranżowych założeń techniczno-ekonomicznych i przynajmniej dwóch koncepcji. Dzisiaj często branżyści są „dobierani” do zespołu, gdy jest już prawie gotowy projekt budowlany! Na wstępie brakuje kalkulacji czasu pracy potrzebnego do wykonania projektu, a znaczną część zajmują obecnie czynności formalno-prawne. Trudno winić inwestora, że nie orientuje się w zawiłościach wymagań urzędniczych, ale brak próby wykonania takiej analizy na początku niezawodnie doprowadza do zaskoczenia, rozczarowania, nerwów, animozji i zmarnowanych pieniędzy w późniejszym etapie. Powszechne jest podejmowanie istotnych decyzji spoza zakresu swoich kompetencji – przodują w tym prywatni inwestorzy. Bywa, że decyzje techniczne są podejmowane przez osoby niekompetentne, nieświadome konsekwencji swoich poczynań (chyba wszyscy pamiętamy scenę z filmu „Poszukiwana, poszukiwany”, jak to prezes planował osiedle mieszkaniowe). Bywa też, niestety, że któraś ze stron forsuje błędne rozwiązania, znając kontrargumenty.

#### **Obarczanie projektanta nadmiarem czynności odrywających go od jego podstawowego zadania, czyli pracy koncepcyjnej**

Przecież czas na wykonanie projektu jest ograniczony. Inwestor, zmuszając projektanta do załatwiania w jego imieniu zgód, uzgodnień, pozwoleń, prowadzenia negocjacji, uzyskiwania i dostarczania dokumentów, skraca czas na prace projektowe, działając na swoją niekorzyść. Nie bez winy jest też ustawodawca, który wyrządził środowisku niedźwiedzią przysługę, wprowadzając wymóg wykonywania planów BIOZ i analizy stosowania niekonwencjonalnych źródeł energii, czy sporządzania abstrakcyjnej charakterystyki energetycznej. Siłą rzeczy z roku na rok coraz mniejszy udział w projektowaniu stanowi praca koncepcyjna, jedyna, która decyduje o jakości wytworzonego projektu.

#### **Zła komunikacja pomiędzy inwestorem a projektantem**

Zbyt często inwestor nie angażuje się merytorycznie na etapie projektowania, a projektant jest zadowolony z takiego stanu rzeczy. Projektant spokojnie pracuje, inwestor spokojnie czeka. Niestety, idylla kończy się wcześniej czy później. Lepiej, gdy wcześniej, czyli na etapie zakończonej dokumentacji papierowej, niż później, czyli podczas realizacji. Zdarzało mi się nakłaniać inwestora (instytucjonalnego) do współpracy i częstokroć sprawdzania projektu udostępnionego w chmurze podczas jego tworzenia – bez skutku: „u nas nie ma takich pro-

cedur”. Oczywiście dostałem listę uwag po przekazaniu dokumentacji.

## Słaba koordynacja pomiędzy branżami

Bolączka biur projektowych na całym świecie, wiele na ten temat napisano, a nawet stworzono metodę pracy mającą być lekarstwem na ten problem i inne tego typu. Mam na myśli oczywiście BIM. Tym razem tylko tyle na ten temat.

## Niskie kwalifikacje zespołu tworzącego projekt

Czy któryś z kolegów lub któraś z koleżanek zaprzeczy? Niech pierwszy rzuci kamieniem, kto jest bez winy. W średniowieczu, renesansie i być może baroku malarze tworzyli pracownie składające się z mistrza i uczniów. Mistrz sygnował płótno, a muzealnicy do tej pory zastanawiają się, które rzeczywiście wyszło spod jego ręki.

Z powodu zbyt niskich wynagrodzeń asystenci zwykle opuszczają pracownię po uzyskaniu uprawnień. Ich miejsce zajmują kolejni, młodszy adepci sztuki inżynierskiej, ci, którzy odejdą, gdy nabędą wiedzę (i uprawnienia) umożliwiające samodzielność. W efekcie projektant ciągle ma wokół siebie zespół pobierający nauki i wymagający wsparcia z jego strony. Model znany od starożytności, praktyczny i sprawny w zakresie przekazywania wiedzy, ale niewydajny w produkcji jednostkowej, którą jest wykonywanie dokumentacji budowlanej. Zbudowanie stałego zespołu o wysokich kwalifikacjach wymaga znacznych przychodów, których – cytując słowa pewnego ministra finansów – „po prostu nie ma i nie będzie”, jeśli nie zmieni się mentalność inwestorów (w tym administracji państwowej) w sektorze budownictwa.

Podobno dżentelmeni nie pływają pod wiatr i nie rozmawiają o pieniądzach, ale bywa, że dochodzi się do ściany i bez poruszenia drażliwych kwestii dalsza droga jest niemożliwa. Zdecydowałem się podać publicznie kalkulację kosztu wytworzenia dokumentacji projektowej branży sanitarnej budynku wielorodzinnego. Mówię o warunkach finansowych, które zapewnią zamawiającemu pełną dyspozycyjność wykonawcy, a wykonawcy dadzą możliwość przygotowania wysokiej jakości dokumentacji.

## Założenia

- › Budynek mieszkalny średniowysoki z usługami i garażami podziemnymi, o powierzchni użytkowej mieszkań i usług równej 5000 m<sup>2</sup>
- › Wynagrodzenie pracownika na poziomie średniej krajowej, przyjmijmy 7000 zł brutto – łączny koszt pracodawcy 8433 zł/osobę
- › Czas pracy nad PB (PZT, PAB, PT) – 2 miesiące, 2 osoby

- › Czas pracy nad PW (PP, PW, SWIOR, kosztorys) – 3 miesiące, 4 osoby
- › Nadzór – miesiąc, 1 osoba

## Składowe kosztów pracy

- › Utrzymanie pracowników:  
 $8433 \times (2 \times 2 + 3 \times 4 + 1) = 143\,361$  zł
- › Wynajem lokalu: 12 000 zł
- › Media: 4000 zł
- › Internet i telefony: 1200 zł
- › Dzierżawa oprogramowania  
( $1 \times 3D + 3 \times 2D + 3 \times$  programy obliczeniowe):  
30 000 zł
- › Utrzymanie drukarek i ploterów: 5000 zł
- › Leasing samochodu: 10 000 zł
- › Paliwo: 3500 zł

Sumaryczny koszt pracodawcy, bez zysku firmy, składający się na pensje, podatki i utrzymanie firmy: 209 061 zł.

Minimalna stawka projektowa pozwalająca na utrzymanie firmy:  $209\,061 \text{ zł} / 5000 \text{ m}^2 = 41,81 \text{ zł/m}^2$ . Jest to kwota ponad dwukrotnie wyższa od możliwej do uzyskania.

**Utrzymanie firmy i zapewnienie jej zysku oraz rozwój wymagają wykonywania przynajmniej dwóch lub trzech projektów równocześnie przez jednego pracownika. Taka sytuacja sprzyja generowaniu błędów projektowych i przedłużaniu terminów. W ten sposób uzyskaliśmy proste i oczywiste wyjaśnienie zależności ujawnionej w badaniach wykonanych w Ameryce.**

Doskwiera dodatkowo konieczność utrzymania firmy z własnych środków przez kilkumiesięczny okres projektowania, gdyż utarło się, że w toku projektowania inwestor przyjmuje dwie lub trzy faktury częściowe, a gros wynagrodzenia otrzymuje się po zakończeniu prac.

Pocieszające jest to, że działają u nas te same mechanizmy, które działały u starych kapitalistów: problem jest rozpoznany i jest na niego proste antidotum w postaci właściwego wynagrodzenia. Zasmuca natomiast to, że nasz młodociany kapitalizm odziedziczył po minionej epoce problem mentalny z właściwym wynagradzaniem pracy intelektualnej.