

# Kosztorys budowy domu 🏠. Dlaczego nie!?!?

4 powody, przez które opisany w 🇵🇱 prawie kosztorys inwestorski jest wręcz nieopłacalny dla Inwestora z rynku zamówień z wolnej ręki.

## 1. Brak przedmiaru robót.

Zgodnie z prawem opisującym dokumentację projektową oraz jej zawartość **przedmiar robót jest nieodłącznym elementem dokumentacji**. Należy rozumieć, iż za dostarczenie przedmiaru robót odpowiedzialny jest 🧑 Projektant. Przypomnijmy, że dokumentacja projektowa to nie mały 💰 koszt, który ponosimy jeszcze na etapie planowania inwestycji. Koszt przedmiaru powinien być w niej zawarty. Jeśli nie jest, powielimy niemałe koszty.

## 2. Formalności.

Kosztorys inwestorski z założenia **kierowany jest na rynek Zamówień Publicznych**. Na tym rynku ma on swoje obwarowania. Na rynku zamówień z wolnej ręki kosztorys inwestorski nie jest regulowany żadnymi przepisami. Oznacza to, iż bez względu na to w jakiej formie będzie wykonany zawsze będzie „poprawny” jednocześnie za każdym razem może być zanegowany przez drugą stronę. Po co zatem przepłacać za coś, co można wykonać taniej, niekoniecznie lepiej. Bardziej oczekiwaną formą kosztorysów

przy budowie domu są **#kosztorysy\_ofertowe**, które Inwestor otrzymuje od potencjalnych Wykonawców. Zgodnie z prawem kosztorys ofertowy powinien uwzględniać cały koszt realizacji zadania, kosztorys inwestorski niekoniecznie.

### 3. Źródło cen.

Kosztorys ofertowy w odróżnieniu od inwestorskiego tworzony jest w oparciu o **realne ceny** ( najczęściej z ofert bądź cenników hurtowni budowlanej ). Nierzadko ceny te uwzględniają rabaty. Kosztorys inwestorski bazuje na cennikach statystycznych poprzedniego kwartału. Zachodzi uzasadniona obawa, iż cena z kosztorysu ofertowego będzie znacznie odbiegać od wartości kosztorysowej kosztorysu inwestorskiego.

### 4. Cena końcowa.

W tym miejscu przypomnijmy, iż wartość kosztorysowa szacuje koszty wykonania robót. **Cena z kosztorysu ofertowego stanowi cenę ryczałtową**. Jeśli na etapie budowy nie zaistnieją żadne zmiany, Wykonawca, który w umowie zobowiązał się wykonać prace w założonej cenie musi się z tego zapisu wywiązać.

**Summa summarum** dla Inwestora rynku zamówień z wolnej ręki najważniejszy jest przedmiar robót, kosztorys inwestorski jest dodatkowym - niepotrzebnym kosztem. Inwestora interesuje cena, a nie wartość kosztorysowa. Posiadając przedmiar można odpytać o ofertę kilku Wykonawców.