

## **REGULAMIN HONORARIUM ARCHITEKTA 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).
- 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 określaniu 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

<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.”

<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).

innych będących wykluczeniami, w rozumieniu Standardów Wykonywania Zawodu i Zakresu Usług Architekta z 13 stycznia 2006<sup>3</sup>.

- 1.6. Ustalony 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.
- **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

<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.

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 wewnątrz, 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 wewnątrz. W zakres projektu wykonawczego nie wchodzi m. innymi: 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

<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

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.).

#### **4. HONORARIUM ARCHITEKTA – USTALENIA OGÓLNE**

- 4.1. Honorarium ustalone zostaje na podstawie pisemnej umowy, która zawierana jest pomiędzy Klientem i Architektem.
- 4.2. Honoraria 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 obiekty w pełnym zakresie (architektura, konstrukcja, instalacje),

<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.

<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 kosztu budowy – ujęcie to nie zmienia jednak zakresu wycenianych robót.

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

$$K = K_p + K_o + K_t$$

- 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>.

$$K = P \times wk$$

- 5.1.4. Jeżeli wskaźnik wk odnosi się tylko do Ko lub Ko + Kt koszt tych składowych należy wyliczać w oparciu 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

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
<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				■	□	□

<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.

Obiekty		kategorie					
		1	2	3	4	5	6
d/	rezydencje						■
e/	budynki jednorodzinne w zabudowie zwartej (szeregowej, łańcuchowej, dywanowej)				■	□	□
f/	budynki wielorodzinne niskie (do 12m) bez garaży i wind			■	□		
g/	budynki wielorodzinne poza wyżej i niżej wymienionymi				■	□	
h/	budynki wielorodzinne wysokościowe (ponad 55m)					■	□
<b>2. Budynki biurowe</b>							
a/	proste budynki jednokondygnacyjne bez garaży		■	□			
b/	budynki wielokondygnacyjne niskie (do 12m) bez garaży			■	□		
c/	budynki wielokondygnacyjne średniowysokie i wysokie (do 55m) – piętra typu open space (bez aranżacji)				■	□	
d/	j.w. z zapleczem gastronomicznym, odnową biologiczną, usługami					■	□
e/	budynki wysokościowe (powyżej 55m) – 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					■	□
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, herbaciarnie, 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 rekreacyj-				■	□	

Obiekty		kategorie					
		1	2	3	4	5	6
	nym						
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/	kościóły; synagogi, klasztory					■	□
<b>10. Sport i rekreacja</b>							
a/	wiaty (np. na sprzęt pływający), magazyny sprzętu sportowego, hangary na łodzie	■	□				
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/	pływalnie (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	■	□				



Obiekty		kategorie					
		1	2	3	4	5	6
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 K 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  $M$**

L.p.	wyszczególnienie	$s\%$
1/	obiekty zabytkowe, rekonstrukcje; obiekty wymagający 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.

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
należy stosować mnożnik M:																					
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.

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

### 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**

L.p	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 – projekt pierwotny pierwsze powtórzenie <sup>25</sup> projektu pierwotnego (w ramach tej samej inwestycji) każde następne powtórzenie projektu pierwotnego (w ramach tej samej inwestycji)	0,2 – 0,7 <sup>26</sup> -0,2 – 0,0 <sup>27</sup> -0,5 – -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 przewiduje 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 elewacje 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> jw.

- 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**

L.p	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: 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 wizytowania budowy częstego wizytowania budowy, w terminach, których nie można przewidzieć.
- 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;

<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.

- 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;
    - 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;

<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.

- 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>;
    - 4/ z rozbieżności między dokumentacją projektową a realizacją, na które architekt nie miał wpływu<sup>48</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.

<sup>48</sup> idem – E.5.1.d.

- 5/ z ujawnienia w trakcie realizacji przebudowy, nadbudowy, rozbudowy lub modernizacji elementów które, jako zakryte, nie mogły być zinwentaryzowane (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 projektu 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>;
- g) Projekty makiety budowlanych 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>;

<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.4.3.3.3.3.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.4.3.3.3.3.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.4.3.3.3.3.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.

<sup>67</sup> idem – E.5.1.m.

<sup>68</sup> idem – E.3.5.1.n.

- 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>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.



## ZAŁĄCZNIK DO „REGULAMINU HONORARIÓW ARCHITEKTA”

## BRANŻOWY PODZIAŁ WARTOŚCI HONORARIUM

Honoraria obliczone w zgodzie z zasadami niniejszego załącznika określają **całkowitą wartość prac za zakres ŚWIADCZEŃ PODSTAWOWYCH ( S 1 )** netto ( bez podatku VAT ). Są to tzw. honoraria “ zewnętrzne” biura projektowego, pracowni autorskiej lub indywidualnego architekta. W ich skład wchodzi zarówno koszty własne jak i wynagrodzenia projektantów wraz ze składkami ZUS i należnymi podatkami.

Poniższy podział może być indywidualnie zróżnicowany w zależności od rodzaju i wysokości poniesionych kosztów związanych z wykonywaniem prac lub indywidualnego zaangażowania poszczególnych projektantów ( współautorów ) przy pracach nad projektem.

## PRZYKŁADOWE PROPOZYCJE PODZIAŁU BRANŻOWEGO DLA NOWYCH OBIEKTÓW

## ETAP „C” PROJEKT KONCEPCYJNY – 20 %

KOORDYNACJA	ZAGOSP. TERENU	ARCHITEKTURA	KONSTRUKCJE	INST. SANITARNE	INSTALACJE ELEKTRYCZNE	DROGI	TECHNOLOGIA ORAZ INNE KONSULTACJE SPECJALIST.
Wartości w % od honorarium za etap C							
<b>10</b>	<b>20</b>	<b>50</b>	<b>4</b>	<b>5</b>	<b>4</b>	<b>3</b>	<b>4</b>

## ETAP „D” PROJEKT BUDOWLANY – 40 %

KOORDYNACJA	ZAGOSP. TERENU	ARCHITEKTURA	KONSTRUKCJE	INST. SANIT.	INST. ELEKTR.	ZIELEŃ	DROGI	TECHNOLOGIA
Wartości w % od honorarium za etap D								
<b>10</b>	<b>8</b>	<b>35</b>	<b>15</b>	<b>13</b>	<b>9</b>	<b>2</b>	<b>4</b>	<b>4</b>

## ETAP „G” PROJEKT WYKONAWCZY – 40 %

KOORDYNACJA	ARCHITEKTURA	KONSTRUKCJE	INST. SANIT.	INST. ELEKTR.	DROGI	TECHNOLOGIA
Wartości w % od honorarium za etap G						
<b>10</b>	<b>40</b>	<b>22</b>	<b>13</b>	<b>8</b>	<b>3</b>	<b>4</b>

## UŚREDNIONY PODZIAŁ HONORARIUM NA POSZCZEGÓLNE BRANŻE

KOORDYNACJA	ZAGOSP. TERENU	ARCHITEKTURA	KONSTRUKCJE	INST. SANIT.	INST. ELEKTR.	ZIELEŃ	DROGI	TECHNOLOGIA
Wartości w % od honorarium za etapy C + D + G								
<b>10</b>	<b>7,2</b>	<b>40</b>	<b>15,6</b>	<b>11,4</b>	<b>7,6</b>	<b>0,8</b>	<b>3,4</b>	<b>4</b>