

Umowa ryczałtowa

Ryczałt jest to suma globalna przeznaczona na jakiś cel bez podziału na poszczególne pozycje. Przygotowując ofertę w formie ryczałtu wykonawca powinien zatem scalić wszystkie swoje koszty oraz zakładany zysk w jedną kwotę - proponowaną cenę ryczałtową za wykonanie przedmiotu umowy. Aby wykonawca mógł to zrobić potrzebna jest kompletna dokumentacja projektowa. W ramach oferty mogą być również podane inne propozycje wykonawcy podnoszące jej atrakcyjność dla klienta. Jednak nazwa umowy pochodzi od, w tym przypadku wysuniętego na czoło, elementu jakim jest kwota pieniędzy, za którą wykonawca zobowiązuje się wykonać przewidywany w projekcie zakres robót.

Charakterystyczne właściwości umów ryczałtowych

1. Ze względów praktycznych często odstępuje się od rygorystycznie rozumianego ryczałtu, dzieląc kwotę ryczałtową na pewne składniki, związane z grupami lub etapami robót, aby ułatwić płatności na rzecz wykonawcy w trakcie trwania przedsięwzięcia. Nieraz może ich być znaczna ilość i nazywanie umowy ryczałtową jest wtedy problematyczne.
2. Często zawarcie umowy ryczałtowej poprzedzone jest procedurą przetargową. Nie należy jednak traktować tego jako reguły. Możliwa jest dowolna droga dojścia do umowy np. droga negocjacji z jednym, wcześniej wybranym wykonawcą, zgodnie, z dalej omówioną, zasadą o niezależności postępowania przedumownego od rodzaju zawieranej umowy.
3. Kwota ryczałtowa może być zmieniana w trakcie trwania przedsięwzięcia, jeśli odpowiednie zapisy, precyzyjnie opisujące kiedy można to zrobić, znalazły się w umowie. Za zgodą obu stron kwota ryczałtowa może również podlegać zmianie, jeśli klient zamierza zlecić roboty dodatkowe, nie ujęte w projekcie, lub zamienne. W tych przypadkach potrzebne są negocjacje.
4. Z punktu widzenia wykonawcy umowa ryczałtowa ma ten walor, że nie ujawnia wysokości poszczególnych składników skalkulowanych przez wykonawcę kosztów, a także włączonego w cenę ofertową zysku, który wykonawca chciałby osiągnąć w związku z wykonawstwem robót. Zapewnia zatem ochronę wewnętrznych materiałów i decyzji firmy.