

Umowa na cenę jednostkową

Umowa na cenę jednostkową

Cena jednostkowa to cena za jednostkę roboty. Wykonawca proszony jest o przedłożenie oferty na ściśle określony (-e) rodzaj (-e) robót, w przeliczeniu na jednostkę roboty, np. za wykopanie i wywiezienie 1 m³ ziemi, za ocieplenie 1m² ściany, za ułożenie 1 mb sieci wodociągowej itd. Cena jednostkowa, zgodnie z zasadą niezmienności ceny, określana jest z góry i jest niezależna od rzeczywiście poniesionych przez wykonawcę kosztów. Wykonawca powinien zatem zaoferować taką jej wysokość, aby była ona atrakcyjna dla klienta i konkurencyjna w stosunku do cen innych oferentów, ale jednocześnie aby generowała satysfakcjonujący wykonawcę zysk. Wykonawca powinien zatem starannie rozważyć wszystkie swoje koszty oraz wysokość zysku i odnieść je do jednostki roboty. W szczególności uwaga powinna być zwrócona na koszty pośrednie oraz pokrycie ryzyka.

Warunki stosowania umowy o cenę jednostkową

Ten typ umowy zawierany jest stosunkowo często w sytuacji, gdy ogólna ilość robót nie jest dokładnie znana - klient dysponuje jedynie szacunkiem dokonanym przez projektanta lub konsultanta klienta. Dopiero po wykonaniu robót można ich ilość dokładnie określić na podstawie obmiaru. Jest wygodną odmianą umowy dla takich robót jak roboty ziemne, melioracyjne, remontowe, itp., i wszędzie tam, gdzie trudno jest z góry określić ilość robót. Kwota płacona wykonawcy jest iloczynem rzeczywiście wykonanej ilości danej roboty i ceny za jednostkę roboty (plus odpowiedni podatek). Jeśli robót jest więcej płatność jest sumą iloczynów ilości odpowiednich robót przez ich ceny jednostkowe powiększoną o odpowiednio liczony podatek.

Charakterystyczne właściwości umów na cenę jednostkową

1. Wskutek nieznania dokładnej ilości robót, klient nie zna ceny całości robót aż do ich zakończenia. Zwykle zna jednak pewien pułap cenowy, przewidując z pewnym nadmiarem ilości robót do wykonania. Ostateczna cena jest tu zatem w dużej mierze przewidywalna, o ile nie zaistnieją jakieś nadzwyczajne warunki zwiększające znacznie konieczną do wykonania ilość robót.
2. Umowę może poprzedzać procedura przetargowa
- elementem przetargowym może być wysokość ceny jednostkowej lub cen jednostkowych, ale i inne elementy wywierające wpływ na atrakcyjność oferty. Znane jest takie rozwiązanie, w którym klienci podają w zapytaniu ofertowym wysokości poszczególnych cen jednostkowych, a oferenci rywalizują pomiędzy sobą podając współczynniki obniżki cen proponowanych przez klienta. Możliwe jest również pominięcie przetargu i negocjowanie umownych cen jednostkowych.
3. Obie strony powinny zachować dużą ostrożność przy ustalaniu ceny ze względu na tzw. efekt mnożnikowy. Niewielki błąd czy niedopatrzenie przy ustalaniu ceny, przy przemnożeniu jej przez dużą ilość robót może urosnąć do znacznej kwoty, stanowiąc nadmierną korzyść lub stratę dla którejś ze stron.
4. Zasada ceny jednostkowej czy cen jednostkowych nie musi obejmować całej umowy, może być jej częścią. Drugą częścią może być np. zasada ryczałtu. W tym przypadku do części robót, których ilości nie mogą być dokładnie określone z góry możemy wykorzystać zasadę cen jednostkowych, do pozostałych, których ilość można dokładnie określić - zasadę ryczałtu.