

На вниманието на ръководството на КИИП – Пловдив
Секция “Конструкции на сгради и съоръжения”
На вниманието на инж. Бойчев

С копие до : инж. Шишков

Относно : Минимален размер и методика на определяне на проектантския хонорар.

Здравейте,

Провокиран съм от дебата, който бе повдигнат на събранието на секцията на 28.01.т.г.

По същия повод споменавам и името на инж.Шишков, същия бе посочен като лице за контакти по отношение на обработване и обобщаване на предложенията от отделни членове на секцията.

Искам да споделя с Вас един възможен подход към определяне размера на проектантския хонорар.

Предпоставки :

Първо : Приемаме, че основен измерител за получаване на проектантския хонорар е показателя Разгъната Застроена Площ (РЗП).

Приемаме, че е утвърден (съгласуван със съсловните организации, приет и обнародван със Закон и/или друг нормативен акт) Минимален размер на Проектантския Хонорар (МПХ).

Тогава : Размера на Проектантския Хонорар (ПХ) се определя по формулата :

$$\text{ПХ} = \text{РЗП} \times \text{МПХ} \text{ (лв)}$$

Дотук нещата изглеждат много елементарни, но малко по-задълбочен анализ показва, че това съвсем не е така. Ето някои съображения повдигащи съмнения за универсалността на горната формула :

1. За жилищно строителство, имаме случаи на проектиране (разпределение) с огледално решение по ос на симетрия, както и типови етажи (няколко етажа се представят на един чертеж). Без да влизаме в подробности можем да заявим, че тези площи влизат като квадратура в РЗП, но ще бъде некоректно към Възложителя, за тях да се получи пълния размер отреден по горната формула.
2. От друга страна една една “двуетажна, двуфамилна сграда” със сравнително малка РЗП, не може да се сравнява с “многоетажна, многофамилна сграда” (жилищна кооперация), защото и за двете има определени проектантски решения, които общо взето са еднократно решение, на базата конкретните дадености и изисквания на поземления имот, нормативната база, изискванията на Възложителя и проектантския опит на проектанта (проектантския колектив). Това веднага повдига въпроса трябва ли да бъде еднакъв МПХ (за 1 м2/РЗП) за “малка” и “голяма” сграда.
3. Нека дадем пример за възникване на конфликт с универсалното прилагане на горната формула и при проектиране на промишлени сгради : обокновенно големи площи, повтарящи се конструктивни елементи : фундаменти, колони, греди, ригели, фарми и др. различно за Метални конструкции и Масивен стоманобетон, но повтарящо се по същество.
4. От друга страна ако промишлената сграда е с производствено предназначение, изискващо технологично оборудване и проектиране на фундаменти за една или няколко технологични линии – тази сграда веднага става коренно различна от една промишлена сграда, със същите геометрични параметри, но със складово предназначение.

От казаното до тук стигаме до извода, че 1) или трябва да диференцираме МПХ за различните видове сгради ; 2) или да отчитаме по някакъв начин различията между отделните сгради, като корегираме по определен начин другия елемент във формулата, а именно елемента РЗП.

Диференцирането на МПХ не е невъзможно, но каквото и разделение да се направи, винаги ще се появи в практиката случай, който няма да бъде предвиден. В този смисъл предложението ми е този елемент да бъде единен по отношение на даден тип Инвестиционен проект. За него разделието би трябвало да се диференцира по отношение обхвата и съдържанието (задължително и пожелателно) по отношение на приложимостта на изискванията съгласно Наредна №4 за обхвата и съдържанието на инвестиционните проекти, но това ще разгледаме отделно, в края на настоящето изложение, доколкото ми позволява моята компетентност.

Второ : Предлагам диференцирането на ПХ да се извършва с въвеждането на понятието **Редуцирана Разгъната Застроена Площ (РРЗП)**, която се изчислява на базата на реалната РЗП по коти с отчитане на спецификата на обекта, чрез корекционни коефициенти.

Описанието на **Корекционните Коефициенти (КК)** ще бъде представено по долу – в Таблица №1, а влиянието им в/у получаването на РРЗП и размера на ПХ - в Таблица №2.

Таблица №1

Коеф.	Описание / съдържание / приложимост	Стойност
КК1	Пълно или частично огледално решение	0,70 - : 0,95
	<i>Записите с индекс “а”, “б” и т.н. са само за пояснение и онагледяване и не би следвало да фигурират в таблицата, ако същата се приеме за основа за някакъв тип указания.</i>	
КК1а	Пример : Даден етаж (кота) е решена с ос на симетрия - определяне на коефициента : 50 на сто от РЗП – 100 % ; 50 на сто от РЗП (огледалната) 20% ; средно аритметично $(1,00+0,20)/2 = 0,60$; с отчитане на обща част – минимална стойност на коефициента 0,70.	
КК1б	Коефициента няма твърда стойност и проектантът сам определя размера му, след завършване на проекта.	
КК1в	По същество този коефициент зависи от архитектурното решение и следва изчислен по чисти части (да се пренася и за останалите части на проекта.	
КК2	Типов етаж (примерно – три “коти” се представят на един чертеж)	
	- за първа кота от типов етаж - за втора (и всяка следваща) кота	1,00 0,15
КК2а	Размера на коефициента (0,15) отчита проектантския труд по общите части – ситуиране, фундиране, покрив, фасади и др.	
КК3	Редуциране на площи с големи размери /примерно над 50 м2 за конкретно помещение/ при сгради с производствено предназначение	0,30-0,95
КК3а	Плаващия размер на коефициента позволява на проектанта коректно да отчете спецификата на обекта.	
КК3б	- минималния размер на коефициента (0,30) се отнася за сгради със складово предназначение (едно помещение) типово решение за фундаменти и конструктивни елементи.	
КК3в	Горното редуциране (над 50 м2) не се прилага за сгради с жилищно и обществено предназначение (примерно физкультурен салон и/или зала ресторант), тъй като същите помещения са свързани с индивидуални решения и/или са	

	комбинирани с обслужващи помещения (битови кухни и др.)	
Коеф.	Описание / съдържание / приложимост	Стойност
КК4	Коефициенти отчитащи обема (големината) на задачата : (на базата на Редуцирана РЗП - РРЗП) - при РРЗП до 600 м2 - при РРЗП от 601 до 1000 м2 - при РРЗП над 1001 м2	1,00 0,95 0,85
	Примаме, че задачи с обем – РЗП до 600 м2, което представлява 4 отделни жилищни имота по 150 м2 не ползват “бонус” за обем (за големина на задачата).	

В следващата таблица ще покажем ефекта от въвеждането на горните коефициенти за една примерна жилищна кооперация – застроена площ 320 м2; сутерен + 5 етажа.

Определяне проектантски хонорар

Таблица №2

№	Подобекти / коти	Ед.м.	РЗП	Коеф.	РРЗП
1	Сутрен (Кота К=-....)	м2	320,50	1,00	320,50
2	Партер (Първи етаж К=±0,00)	м2	320,50	1,00	320,50
3	2-ри етаж (Типов етаж – първо ниво)	м2	326,20	1,00	326,20
4	3-ти етаж (Типов етаж – второ ниво)	м2	326,20	0,15	48,93
5	4-ти етаж (Типов етаж – трето ниво)	м2	326,20	0,15	48,93
6	5-ти етаж	м2	312,44	1,00	312,44
	Всичко :	м2	1932,04		1377,50
	Проектантски хонорар :				
	- за първите 600 м2 РРЗП :	лв	600	1,00(1)	600,00
	- добавка до 1000 м2 РРЗП :	лв	400	0,95(1)	380,00
	- добавка до 1377,50 м2 РРЗП :	лв	377,50	0,85(1)	320,87
	Всичко :	лв			1300,87

Видно от горната таблица : Проектантския хонорар за жилищна кооперация с РЗП = 1932 м2 се редуцира на 67,3% за единица площ, спрямо всяка една жилищна сграда с РЗП до 600 м2.

Прилагайки формулата по предпоставка първа, получаваме следния проектантски хонорар :

$$\text{ПХ} = \text{РРЗП} \times \text{МПХ} = 1300,87 \times \text{МПХ} \text{ (лв)}$$

$$\text{Начисления (данък печалба) } 10\% = 130,09 \times \text{МПХ (лв)}$$

$$\text{Окончателен размер на ПХ} = 1300,87 + 130,09 = 1430,96 \times \text{МПХ (лв)}$$

В горната формула следва да се определи размера на Минималния Проектантски Хонорар (МПХ) за единица РЗП.

В следващия раздел (Анализ на МПХ) ще се мотивираме защо се извършват начисления в размер на 10% (данък печалба).

Анализ на МПХ :

Първо : МПХ може да се разглежда от следните гледни точки :

- диференцирано за всички части на инвестиционния проект или групирано за четирите основни части на инвестиционния проект (архитектура, конструкции, водопровод и канализация и електроинсталации), и диференцирано (по необходимост и/или по искане на Възложителя) за останалите части на инвестиционния проект, съгласно Наредба №4 ;
- диференцирано в зависимост РРЗП : 1) за обекти с РРЗП до 600 м2 (*) – задължително по четирите основни части на инвестиционния проект (архитектура, конструкции, водопровод и канализация и електроинсталации). За всички останали части не се представя проект. По изключение за отделни части – по неотменимо изискване на нормативната база и/или по искане на Възложителя проект съгласно Наредба №4. ; 2) за обекти с РРЗП до 900 (1200) м2 (едно цяло и пет или два пъти надминималната РРЗП за изискуемост) – задължително по четирите основни части на инвестиционния проект ((архитектура, конструкции, водопровод и канализация и електроинсталации). За всички останали части се представя становище. По изключение за отделни части – по неотменимо изискване на нормативната база и/или по искане на Възложителя проект съгласно Наредба №4. 3) за обекти с РРЗП над 900 (1200) м2 – пълна проектна документация, съгласно изискванията на Наредба №4 за обхвата и съдържанието на инвестиционните проекти.

(*) числото 600 м2 е приета на база мотивите в предходната част, аналогично на ограничителните условия за приложение съгласно чл.4 от “Наредбата за управление на строителните отпадъци и за влагане на рециклирани строителни материали”.

(**) числото 900 (1200) м2 - едно цяло и пет или два пъти над минималната площ под която не се изискват проекти по останалите части на Инвестиционния проект, освен по основните четири (архитектура, конструкции, водопровод и канализация и електроинсталации).

Второ : МПХ може да се разглежда като пряк проектантски хонорар, към който се начислява данък печалба или като бруто проектантски хонорар – с включени всички начисления :

- Разглеждането на МПХ като “бруто” стойност е възможен вариант, но (според мен) това е по-неудачното решение, защото няма как да отразим евентуална промяна в данъчното законодателство – евентуална промяна на плоския дадък от 10 на 11% (примерно) или преминаване към диференцирана скала на облагане.
- Отделянето на МПХ като “нето” стойност дава възможност : 1) Начисленията от 10% (данък печалба, както съм приел аз) да се формулират “Начисление 8-12%”. *(Това ще даде възможност за индивидуално решение да всеки проектант при оферирание на своя труд. Аз съм приел, че реално данък печалба се дължи върху сумата след приспадане на присъщите разходи, но като се добави данък девиодент, сумата отново се закръгля около 10 на сто).* 2) Самия размер на МПХ следва да се актуализира по някакъв начин. Фиксира ли се определен размер в закон или в друг нормативен акт, то промяната му остава в ръцете на органа, който е гласувал съответния нормативен акт, а всяко ново гласуване е свързано с ново мотивационно решение и сформиране на съответно мнозинство.

Трето : Актуализиране на МПХ :

Актуализирането на МПХ е абсолютна аксиома неподлежаща на коментар. Като пример ще посочим замразяването на минималния осигурителен доход за самоосигуряващите се лица на 420 лв. Този размер беше приет при Минимална Работна Заплата от 200 или 240 лв (ако не се лъжа). В момента се говори за покачване на МРЗ до 360/380/400 лв. Повечето

проектанти са самоосигуряващи се лица и при следващото покачване на **МРЗ** се обричаме на минимална пенсия. Да, разбира се, съществува някакъв глупав вариант : Да назнача сам себе си на определена длъжност с определена заплата – тогава имам правото да се осигурявам съгласно определената заплата, но не и като самоосигуряващо се лице.

В този смисъл актуализирането на МПХ е хубаво да обвърже към някакъв елемент, чийто нарастване не зависи от колективното (от представителното) решение на гилдията.

Предложението е следното :

“МПХ нараства с 90 на сто от процента на нарастване на МРЗ”.

Дешифрирам с пример горното изречение :

Показател	Размер	Показател	Размер
Минимална работна заплата преди 01,01,2015 год.	340,00 лв	Минимален проектантски хонорар за 1 м2 РЗП, без начисления и без ДДС (размера е приет само за онагледяване на предложението)	20 лв
Минимална работна заплата след 01,01,2015 год	360,00 лв		
Абсолютна стойност на нарастването ($360 - 340 = 20$)	20, 00 лв		
Относителна стойност на нарастването ($20 / 340 \times 100$ (%))	5,882 %		
Относителна стойност на нарастването на МПХ – 90 на сто от нарастването на МРЗ		Или : $0,90 \times 5,882 = 5,294$ %	
Абсолютна стойност на нарастването на МПХ :		$20 \times 0,0524 =$	1,06 лв
Нова стойност на МПХ, след 01,01,2015 г., актуализирана автоматично от промяната на МРЗ		$20,00 + 1,06 =$	21.06

Ако сумата от 20 лв е обобщен хонорар за четирите основни специалности (архитектура, конструкции, водопровод и канализация и електроинсталации), а то със сигурност е по-малко, нарастването от 1,06 лв/м2 РЗП разпределено на 4 специалности би довело до нарастване с не-повече от 0,45-:-0,55 лв/м2 за специалността с най-голям принос, което само по себе си не е голяма сума, да не говорим за специалността с най-малък принос от гореизброените четири.

Предлаганата методика предполага : при увеличаване на МРЗ с 6% - увеличението на МПР ще нараства от 1 до 4% за различните специалности. Мисля, че искането не е прекомерни и “Предложението” може да се устоява и да се приеме, макар, че вече е закъсняло.

Въпроса е друг, кой ще определи диференцирания принос на четирите основни специалности, ами ако трябва да говорим за един общ минимален проектантски хонорар за всички специалности – разпределението на “нарастването” става практически невъзможно без кавга.

В този смисъл се предлага да се съберат гилдиите и на базата на добрата проектантска практика да се направи и обобща предложението за минимален проектантски хонорар за всяка специалност поотделно, като за всяка специалност МПХ се даде в три колонки : Проект ;

Количествена сметка ; Стойностна сметка. В противен случай (при обща стойност на МПХ) ще противопоставим една на друга отделните специалности и конфликтите са неизбежни.

В случай, че се горното се разпраца до колегите от секцията за обсъждане и приемане на методиката :

- Въвеждане на Редуцирана Разгъната Застроена Площ (РРЗП) ;
- Определяне на Минимален Проектантски Хонорар (МПХ) за единица РЗП – диференцирано по специалности ;
- Въвеждане на методика за автоматично актуализиране на МПХ ;

хубаво би било, заедно с отзивите : “тук има нещо” ... ; или “премам” ... ; или “не съм против” ... ; или “защо ни занимавате с глупости” ... и т.н., тези колеги, които намират нещо полезно (със и/или без допълнения и изменения) да дадат и своето предложение за допълване и попълване на долната таблица :

Определяне на Минимален Проектантски Хонорар (МПХ) за единица РЗП

№	Инвестиционен проект / части	Проект	Заб.	КС	Заб.	КСС	Заб.
1	Архитектура						
1.1	Архитектура – интериор и обзавеждане						
2	Конструкции						
3	Водопровод и Канализация						
4	Електроинсталации						
5	Отопление и вентилация						
6	Енергийна ефективност						
7.1	Геодезия – трасировъчен план						
7.2	Геодезия – вертикална планировка						
8	Паркоустройство и благоустройство						
9	Технологична						
10	Пожарна безопасност						
11	План за безопасност и здраве						
12	Организация и безопасност на движението						
13	План за управление на стр.отпадъци						
14	Пътна						

Допълване : Примерно колегите по част “ВиК” могат да кажат : Към сградата трябва да има площадкова мрежа и то не се отделя, но искаме отделен ред 3.1 “Извънплощадкови мрежи”, - 3,2 “Пажарогасене”. Аналогично по част Електро могат да поискат ред (примерно) 4.1 “Гръмоотводна инсталация” – същата не е задължителна за всички видове сгради и не влиза в минималния хонорар за проектиране на ел.инсталации на сгради и др.

Попълване : Всеки колега, който према идеята, може на базата на своя опит (на базата на последните проектирани от него обекти и хонорара получен за тях) на предложи 1,50 или 3,20 или 4,80 лв/м2 РЗП за МПХ (лв/м2 РРЗП), както и в забележки да отбележи примерно :

(*) без, начисления, без ДДС ;

(**) за този вид проектантска услуга РЗП не е измерител. Минималния хонорар е глобална сума в размер на 200 лв.

(***) 0,05 лв/м2 РРЗП, но не по-малко от 80,00 лв (за Стойностна сметка за някоя специалност)