



УПАТСТВО

За формирање на цена со примена на
Ценовникот за висината на минималниот
надомест на инженерски услуги на
овластените архитекти и овластените
инженери од областа на високоградбата



Комора на овластени архитекти и овластени инженери

УПАТСТВО

за формирање на цена со примена на Ценовникот за висината
на минималниот надомест на инженерски услуги на
овластените архитекти и овластените инженери од областа на
високоградбата

Скопје, 2024

Пресметката на проектантска цена за изработка на проектна документација во област на високоградба е во согласност со **Ценовникот за висината на минималниот надомест на инженерски услуги на овластените архитекти и овластените инженери од областа на високоградбата** (Службен весник на Република Северна Македонија, број 259 од 01.12.2022 и број 54 од 13.03.2023 година).

Во ова Упатство се опфатени повеќе видови на проектни документации и студии на случај.

1. Минимална цена за проектантска/ревидентска услуга

Минимална цена за изработка на проектна документација (Основен/Идеен проект) се пресметува како производ од цената за конкретната класа на намена, дефинирана во табеларниот приказ на Ценовникот (за секоја фаза од проектот) и бруто развиена површина на градбата што се проектира.

Проектантска услуга може да биде изработка на Основен проект и изработка на Идеен проект, при што секоја од нив се изработува и вреднува одделно. Имено, изработката на Идеен проект е дополнителна вредност на вредноста на Основниот проект. Кога станува збор за изработка на Основен проект и Идеен проект, цената на услугата се пресметува како производ од површината на градбата што се проектира со збир од двете вредности (Идеен проект + Основен проект).

Во смисла на овој Ценовник, под **бруто површина** се подразбира вкупната бруто развиена површина која се проектира на сите подземни и надземни нивоа, со сите дозволени отстапувања од градежната линија (архитектонска пластика и сл.). Притоа, во зависност од вредноста на површината со основна/комплементарна/компатибилна класа на намена се зема посебно секоја од вредностите дефинирани во соодветната табела за секоја класа на намена.

Вредноста за изработка на проектна документација (во смисла на сите типови на Основен и Идеен проект дефинирани со Закон за градење) се однесува на:

- изградба (на нова градба);
- реконструкција;
- доградба;
- надградба;

- адаптација;
- пренамена; и
- измени во тек на градба.

Цената се формира како минимална вредност во сè според усвоениот Ценовник за висината на минималниот надомест на инженерски услуги на овластените архитекти и овластените инженери од областа на високоградбата (Службен весник на Република Северна Македонија, број 259 од 01.12.2022 и број 54 од 13.03.2023 година).

Проектантските барања за секоја градба треба да бидат точно дефинирани. При одредување на цена за изработка на проектна документација, нумеричките вредности (површини) се одредуваат врз основа на Проектната програма и Изводот од урбанистичка документација.

2. Минимална цена за услуга надзор на изградба

Минималната цена за вршење на надзор на изградба е дефинирана во вториот дел од табеларниот приказ и истата се пресметува како процент од градежна вредност на изведба на градбата, во која се пресметани само цените за работна рака и материјали на Изведувачот. Цената на истражни работи, административни работи, купување на земјиште, комунални такси не е дел од градежната вредност на градбата.

Процентот се однесува на целокупната површина на градбата што се гради, за соодветните работи што се изведуваат.

Цената за надзор на изградба се одредува како процент од проектантската цена (дефинирана со Основниот проект). Доколку Основниот проект не е допстапен/завршен, цената за надзор на изградба се изразува како процент од средната изведбена вредност утврдена со Ценовникот за соодветната класа на намена, при што

како апсолутна вредност ќе се наплаќа од месечните ситуации на Изведувачот.

3. Цена на инженерски час

Секоја услуга што не е дефинирана во Ценовникот се пресметува како цена на ангажман на инженерот од час.

4. Пресметка на минимална цена за изработка на проектна документација

Пресметката на вредноста на изработка на проектна документација, во согласност со Ценовникот, треба да се изврши врз основа на условите зададени со:

A. Услови од важечка Урбанистичка документација – Извод од план:

- Површина на градежна парцела
- Површина за градење
- Бруто развиена површина

За изработка на:

- Архитектонскиот проект,
- Градежно-конструктивниот проект,
- Електротехничкиот проект,
- Проектот за водовод и канализација,
- Термотехничкиот проект,
- Машинскиот проект,
- Елаборатот за заштита од пожари,
- Елаборатот за заштита при работа,
- Елаборатот за енергетска ефикасност

вредноста се утврдува врз основа на бруто развиена површина на градбата, додека за изработка на:

- Проектот за партерно уредување и сообраќај вредноста се утврдува врз основ на партерна површина/површина од локацијата која се уредува, улици, пристапни патеки и останати сообраќајни површини во градежната парцела.

Б. Проектни барања на инвеститорот, дефинирани со Проектна програма.

Проектната програма треба да биде јасно дефинирана од страна на Инвеститорот. Во случај на јавна набавка, Проектната програма е задолжителен документ во состав на Тендерската документација, достапна за сите потенцијални Понудувачи. Меѓу останатото, Проектната програма треба да ја дефинира потребата за изработка на сите видови проекти, составен дел на Основниот и/или Идејниот проект.

Во смисла на овој Ценовник, под **брuto површина** се подразбира вкупната брuto развиена површина која се проектира на сите подземни и надземни нивоа, со сите доволени отстапувања од градежната линија (архитектонска пластика и сл.). Притоа, во зависност од вредноста на површината со основна/комплементарна/компатибилна класа на намена се зема посебно секоја од вредностите дефинирани во соодветната табела за секоја класа на намена.

5. Студии на случај

5.1. Случај 1 –Изградба на Деловна зграда со Основна класа на намена Б4, и комплементарна намена Е2.

- Во класа на намена Б4 се пресметува вредност за вкупно развиена површина на градбата.
- Во согласност со урбанистичките параметри (потребен број на паркинг места, потреба од зеленило во градежна парцела и сл.) се пресметува површина на подземна катна гаража (приближно 70% од површината на градежната парцела) и вкупен број на подземни нивоа. Пресметката се врши врз основа на потребните паркинг места за специфичната класа на намена, и врз основа на урбанистичките показатели од Изводот од план.

Напомена:

Согласно Проектната програма и проектнатнското решение, надземните нивоа се проектираат со основната класата на намена (Б4), додека подземните нивоа се проектираат комплементарна класа на намена – Е2 (катна гаража).

Пример на проектни барања:

Изработка на Основен проект за деловна зграда – ново градба:

- Бруто развиена површина: 1850 m²
- Површина на парцела: 5013 m²
- Површина градба во основа: 463 m²
- Катност: П+3
- Потребни паркинг места

Табеларен приказ:

ОСНОВЕН ПРОЕКТ - ИЗГРАДБА НА НОВА ГРАДБА - СТУДИЈА НА СЛУЧАЈ 1							
Содржина на основен проект	Б4			Е2			вкупна цена по фаза
	m ²	цена	цена по фаза	m ²	цена	цена по фаза	
Архитектонски проект	1850	480	888,000.00	986	555	547,230.00	1,435,230.00 ден
Градежно - конструктивен проект	1850	263	486,550.00	986	370	364,820.00	851,370.00 ден
Електротехнички проект	1850	150	277,500.00	986	200	197,200.00	474,700.00 ден
Водовод и канализација	1850	65	120,250.00	986	92	90,712.00	210,962.00 ден
Термотехнички проект	1850	110	203,500.00	986	170	167,620.00	371,120.00 ден
Партерно уредување и сообраќај	4550	30	136,500.00	0	45	0.00	136,500.00 ден
Елаборат за противпожарна заштита	1850	20	37,000.00	986	45	44,370.00	81,370.00 ден
Елаборат за заштита при работа	1850	15	27,750.00	986	30	29,580.00	57,330.00 ден
Елаборат за енергетска ефикасност	1850	20	37,000.00	986	15	14,790.00	51,790.00 ден
Елаборат за заштита на животна средина	1850	15	27,750.00	986	15	14,790.00	42,540.00 ден
Сообраќаен проект	1850	20	37,000.00	986	30	29,580.00	66,580.00 ден
Координација на проект	1850	62.53	115,680.50	986	82.47	81,315.42	196,995.92 ден
Вкупно:			2,394,480.50			1,582,007.42	3,976,487.92 ден

Цената за изработка на Основен проект за изградба на нова градба се одредува според вкупната развиена бруто површина што се предвидува за изградба (Проектна програма и влезни податоци за пресметка според Извод од ДУП).

Површината се определува според класата на намена која се предвидува за изградба. Надземните површини се пресметуваат како Б4 класа на намена, гаражата како класа на намена Е2 (Е2.1).

5.2. Случај 2 – Реконструкција на Деловна зграда со основна класа на намена Б4, и комплементарна класа на намена Е2 – кога за градбата има постоечка документација – (Основен проект или Проект на изведена состојба)

- Се дефинираат проектните барања на Инвеститорот (обем на реконструкција и потребни фази кои се преработуваат).
- Се пресметува цена за основен проект за РЕКОНСТРУКЦИЈА, со внесување на квадратурата која ќе се реконструира за секоја фаза (посебно за секоја од намените).
- Фазите/Инсталациите кои не се реконструираат не се земаат во предвид. На пример: Ако не се менуваат партер, сообраќај и слично, не се пресметува цена за тој вид проект од проектната документација.

Пример на проектни барања:

Изработка на основен проект за реконструкција на деловна зграда:

- Бруто развиена површина: 1850 m²
- Површина на парцела: 5013 m²
- Површина градба во основа: 463 m²
- Катност: П+3
- Потребни паркинг места
- Достапна е постоечка документација за градбата - Проект на изведена состојба/Основен проект по кој градбата е изведувана.

Градбата има 4 надземни нивоа (П+3), Инвеститорот има потреба од измена на системот за греење и функционална реорганизација на половина од градбата (два ката) заради барања на нови закупци.

Промената на системот за греење има влијание и на едното подземно ниво, заради додавање на машинска опрема и издвојување на техничка просторија. Со новиот распоред се предвидуваат и нови санитарни јазли и нов, дополнителен лифт. Реконструкцијата ги опфаќа следните видови проектна документација: Архитектонски проект, Градежно-конструктивен проект, Електротехнички проект, Термотехнички проект, Проект за водовод и канализација и Елаборат за противпожарна заштита.

Табеларен приказ:

ОСНОВЕН ПРОЕКТ - РЕКОНСТРУКЦИЈА И АДАПТАЦИЈА НА ПОСТОЕЧКА ГРАДБА - СТУДИЈА НА СЛУЧАЈ 2							
Содржина на основен проект	Б4			Е2			вкупна цена по фаза
	м ²	цена	цена по фаза	м ²	цена	цена по фаза	
Архитектонски проект	925	470	434,750.00	493	555	273,615.00	708,365.00 ден
Градежно - конструктивен проект	1850	253	468,050.00	986	370	364,820.00	832,870.00 ден
Електротехнички проект	925	66	61,050.00	493	200	98,600.00	159,650.00 ден
Водовод и канализација	925	56	51,800.00	493	92	45,356.00	97,156.00 ден
Термотехнички проект	925	62	57,350.00	493	170	83,810.00	141,160.00 ден
Партерно уредување и сообраќај	0	30	0.00	0	45	0.00	- ден
Елаборат за противпожарна заштита	1850	20	37,000.00	986	45	44,370.00	81,370.00 ден
Елаборат за заштита при работа	0	0	0.00	0	30	0.00	- ден
Елаборат за енергетска ефикасност	1850	20	37,000.00	986	15	14,790.00	51,790.00 ден
Елаборат за заштита на животна средина	0	0	0.00	0	15	0.00	- ден
Сообраќаен проект	0	20	0.00	0	30	0.00	- ден
Координација на проект	1850	52.47	97,069.50	986	82.47	81,315.42	178,384.92 ден
Вкупно:			1,244,069.50			1,006,676.42	2,250,745.92 ден

5.3. Случај 3 – Реконструкција на Деловна зграда со главна класа на намена Б4, и комплементарна намена Е2. – кога нема постоечка документација

- Се дефинираат проектните барања на Инвеститорот (обем на реконструкција и потребни фази кои се преработуваат)
- Се пресметува цена за изработка на постоечка состојба на градбата, за сите фази од проектната документација, за која истото е потребно. Бидејќи во ценовникот не постои цена за постоечка состојба, се препорачува да се искористи цената за изработка на идеен проект. (Истото е заради направена проценка на потребно време за изработка на постоечка состојба).
- Се пресметува цена за основен проект за РЕКОНСТРУКЦИЈА, со внесување на квадратурата која ќе се реконструира за секоја фаза (посебно за секоја од комплементарните намени).
- Фазите/Инсталациите кои не се реконструираат не се земаат во предвид. На пример: Ако не се менуваат партер, сообраќај и слично, не се пресметува цена за тој вид проект од проектната документација.

Пример на проектни барања:

Изработка на основен проект за реконструкција на деловна зграда:

- Бруто развиена површина: 1850 m²
- Површина на парцела: 5013 m²
- Површина градба во основа: 463 m²
- Катност: П+3
- Потребни паркинг места

- Не постои документација за градбата што треба да се реконструира

Бидејќи НЕМА постоечка документација за градбата - цената за постоечка состојба се пресметува за фазите за кои треба да се изработи, со користење на цените одредени за изработка на идеен проект.

Градбата има 4 надземни нивоа (П+3), Инвеститорот има потреба од измена на системот за греење и функционална реорганизација на половина од градбата (два ката) заради барања на нови закупци. Промената на системот за греење има влијание и на едното подземно ниво, заради додавање на машинска опрема и издвојување на техничка просторија. Со новиот распоред се предвидуваат и нови санитарни јазли и нов, дополнителен лифт. Реконструкцијата ги опфаќа следните видови проектна документација: Архитектонски проект, Градежно-конструктивен проект, Електротехнички проект, Термотехнички проект, Проект за водовод и канализација и Елаборат за противпожарна заштита.

Заклучок:

После направена анализа на потребно време и ресурси за изработка на постоечка состојба на градбата утвредено е дека за истото потребна е теренска работа, премер на истата, увид на изведени инсталации, канцелариска работа – исцтрување на градбата и др. Потребниот ангажман преточен во временски фактор се изедначува со вредноста дефинирана за изработка на Идеен проект, или 30% од цената на основен проект.

При изработка на прокет за реконструкција се пресметува иста вредност за изработка на проектна документација, а за површина се зема во предвид површината на која се интервенира (површината што се реконструира).

Табеларен приказ:

ОСНОВЕН ПРОЕКТ - РЕКОНСТРУКЦИЈА и АДАПТАЦИЈА НА ПОСТОЕЧКА ГРАДБА - СТУДИЈА НА СЛУЧАЈ 3								
	Содржина на основен проект	Б4			Е2			вкупна цена по фаза
		м2	цена	цена по фаза	м2	цена	цена по фаза	
постоечка состојба	Архитектонски проект	1850	144	266,400.00	986	166.5	164,169.00	430,569.00 ден
	Градежно-конструктивен проект	1850	78.9	145,965.00	986	111.0	109,446.00	255,411.00 ден
	Електротехнички проект	1850	45	83,250.00	986	60.0	59,160.00	142,410.00 ден
	Водовод и канализација	1850	19.5	36,075.00	986	27.6	27,213.60	63,288.60 ден
	Термотехнички проект	1850	33	61,050.00	986	51.0	50,286.00	111,336.00 ден
основен проект	Архитектонски проект	925	470	434,750.00	493	555.0	273,615.00	708,365.00 ден
	Градежно - конструктивен проект	1850	253	468,050.00	986	370.0	364,820.00	832,870.00 ден
	Електротехнички проект	925	66	61,050.00	493	200.0	98,600.00	159,650.00 ден
	Водовод и канализација	925	56	51,800.00	493	92.0	45,356.00	97,156.00 ден
	Термотехнички проект	925	62	57,350.00	493	170.0	83,810.00	141,160.00 ден
	Партерно уредување и сообраќај	0	30	0.00	0	45.0	0.00	- ден
	Елаборат за противпожарна заштита	1850	20	37,000.00	986	45.0	44,370.00	81,370.00 ден
	Елаборат за заштита при работа	0	0	0.00	0	30.0	0.00	- ден
	Елаборат за енергетска ефикасност	1850	20	37,000.00	986	15.0	14,790.00	51,790.00 ден
	Елаборат за заштита на животна средина	0	0	0.00	0	15.0	0.00	- ден
	Сообраќаен проект	0	20	0.00	0	30.0	0.00	- ден
Координација на проект	1850	52.47	97,069.50	986	82.4	81,315.42	178,384.92 ден	
	Вкупно:			1,836,809.50			1,416,951.02	3,253,760.52 ден

6. Генерални напомени:

- Вредноста за изработка на Проект на изведена состојба не е опфатена со Ценовникот за висината на минималниот надомест на инженерски услуги на овластените архитекти и овластените инженери од областа на високоградбата.
- Минимална вредност на изработка на Основен проект не треба да изнесува под вредноста за изработка на Основен проект за 100 m^2 . (Доколку градбата е со површина помала од 100 m^2 се пресметува минимална цена за 100 m^2)
- Доколку градбите се со големи површини (над 100.000 m^2 , површината над 100.000 m^2 се пресметува со коефициент 0,75).
- Доколку со еден Основен проект се проектираат две или повеќе идентични градби (по форма и големина), цената на втората и секоја следна градба се пресметува/-ат со коефициент 0,7 во однос на првата.