

# Porządek budowlany\*) w Stanach Zjednoczonych

Inż. Jerzy Kubiszewski

W związku z decyzją o budowie 3 milionów mieszkań, co zwiększy zasoby mieszkaniowe kraju ze stanu około 12 800 tys. mieszkań do około 15 800 tys. mieszkań wydaje się celowe zademonstrowanie, jak rząd amerykański reguluje stosunki ekonomiczne w budownictwie i inwestycjach na największym światowym wolno konkurencyjnym rynku budowlanym.

Wbrew opiniom o całkowitej swobodzie w działalności gospodarczej, w Stanach Zjednoczonych obowiązują państwowe regulacje prawne dotyczące ekonomiki budownictwa i inwestycji publicznych. Regulacje te są następstwem polityki New Dealu przeprowadzonej w latach 1933–37 przez prezydenta Franklina Delano Roosevelta po wielkim kryzysie, który wstrząsnął gospodarką światową.

Jednocześnie warto podkreślić,

że współpraca korporacji zawodowych z rządem przy opracowaniu zmian prawa gwarantuje kompetentne i profesjonalne regulowanie spraw szczegółowych, zgodnie z zasadą, że „diabeł tkwi w szczegółach”.

Zreferowanie obowiązujących obecnie regulacji rządowych należy rozpocząć od wyjaśnienia, że w niniejszym artykule nie będą omawiane ustawy uchwalane przez Kongres Stanów Zjednoczonych dotyczące prawa budowlanego planowania przestrzennego, budowy autostrad i nadzoru budowlanego, a tylko regulacje podjęte przez władzę wykonawczą to jest Departamenty Stanu Rządu Stanów Zjednoczonych i ich Agencje.

W okresie ostatnich lat decydujący wpływ na sprawne funkcjonowanie ekonomiki budownictwa miały regulacje ustanowione przez:

1. US . Department of Commerce (Departament Stanu do spraw Handlu)

2. US. Departament Veterans Affairs (Departament Stanu do spraw Socjalnych),

3. US. Departament of Labour (Departament Stanu do spraw Pracy)

4. Federal Housing Authority – FHA (Federalną Agencję Mieszkaniową).

Regulacje te były wprowadzone zgodnie z doktryną wspierania na równych prawach wszystkich uczestników gry na wolnokonkurencyjnym rynku budowlanym i ograniczania tendencji do monopolu, jakim ulegają wszyscy uczestnicy tej gry.

Po pierwsze, Departament Stanu ds. Handlu ujednolicił klasyfikację elementów budowlanych. Klasyfikacja ta pod nazwą Uniformatu II 95, wprowadza podział budynków i budowli na 4 poziomy scalenia:

Poziom 1. „grupa dużych elementów” – oznaczana literami od A do G

Poziom 2. „grupa elementów” – oznaczanych liczbami dwucyfrowymi

Poziom 3. „elementy” – oznaczanych liczbami trzycyfrowymi

**Tabela 1.**

Poziom 1 Grupa dużych elementów	Poziom 2 Grupa elementów	Poziom 3 Elementy	Poziom 4 Podelementy
A. Podziemie	A10 fundamenty	A101 Fundamenty	A1011 Ściany A1012 Pale i głowice A1013 Drenaż i izolacje
		A102 Fundamenty spec.	A1021 Pale A1022 Belki A1023 Kesony A1024 Podbicia A1025 Odwodnienie A1026 Fundament tratwowy A1027 Fugowanie ciśnieniowe A1029 Inne specjalne roboty
		A103 Płyty	A1031 Płyty A1032 Płyty strukturalne A1033 Płyty pochyłe A1034 Rowy i wyrobiska A1035 Drenaż i izolacja

Tabela 2.

Division 13 – Special Construction			
13062	Walk-In Refrigerators and Freezers		– split into 3 sections below –
		11 41 21	Walk-In Coolers and Freezers
		11 53 23	Laboratory Refrigerators
		11 78 13	Mortuary Refrigerators
13081	Seismic Restraint Requirements for Non-Structural Components	13 05 41	Seismic Restraint Requirements for Non-Structural Components
13091	Lead Radiation Shielding	13 49 00	Radiation Protection
13121	Pre-Engineered Metal Buildings	13 34 19	Metal Building Systems
13154	Therapeutic Pool Accessories	13 17 23.11	Therapeutic Pool Accessories
13171	Chain Link Animal Enclosures	13 19 13	Kennel Enclosures and Gates
13412	Elevated Water Tank	22 12 16	Facility Elevated, Potable-Water Storage Tanks
13850	Fire Alarm Systems	28 31 00	Fire Detection and Alarm
13930	Wet Sprinklers // and Standpipes		– split and combine with 13975 into 2 sections below –
		21 12 00	Fire-Suppression Standpipes
		21 13 13	Wet-Pipe Sprinkler Systems
13975	Manual Dry Standpipe		– add content to 21 12 00 above –

Poziom 4. „podelementy” – oznaczonych liczbami czterocyfrowymi Tabela 1 ilustruje podział 1 poziomu grupy A – Podziemie.

Uniformat II postępuje się klasyfikacją dziesiętną, która ma charakter otwarty, tzn. może być uzupełniana wraz z rozwojem nowych technik i technologii budownictwa w grupie elementów i podelementów. Służy również do oznaczania wszystkich dokumentów procedur inwestycyjno-budowlanych, to jest specyfikacji technicznych, szacunków kosztów, analizy i ewidencji kosztów przedsięwzięć budowlanych (księgowość zarządcza) i indeksacji cen robót budowlanych.

Uniformat II obowiązuje również przy analizie zdyskontowanego przepływu wydatków i przychodów w pełnym okresie życia obiektu, to jest od dnia podjęcia decyzji o pracach programowych na likwidacji obiektu po okresie eksploatacyjnym kończąc.

Uniformat II został przyjęty przez kraje Unii Europejskiej i kraje Wspólnoty Brytyjskiej. Stał się tym samym wspólnym językiem porozumiewania się i identyfikacji przedmiotu zamawiania robót budowlanych w przetargach międzynarodowych.

Po drugie, Departament Stanu do spraw Handlu zatwierdził do stosowania Parametric estimating handbook – (podręcznik parametrycznego szacowania kosztów), który ustala zasady:

- zbierania i weryfikacji danych empirycznych o kształtowaniu się cen i kosztów;
  - indeksacji cen;
  - techniki szacowania kosztów robót budowlanych w przyszłości przy zastosowaniu obiektywnych modeli obliczeniowych z zakresu statystyki matematycznej.
- Obliczone wg zasad instrukcji ceny i koszty stanowią podstawę dla obliczania opłacalności rozwiązań projektowych w pełnym okresie życia obiektu.

Po trzecie, Departament Stanu do spraw Socjalnych, zgodnie z odpowiedzialnością za bezpieczeństwo życia i bezpieczeństwo socjalne obywateli opublikował w roku 1995 zbiór specyfikacji technicznych wykonywania i odbioru robót budowlanych pod nazwą Master Format 95, co możemy w wolnym tłumaczeniu określić jako „Mistrzowskie wykonawstwo”. Master Format 95 jest systematycznie doskonalony i uzupełniany w miarę rozwoju nowych technik i technologii budownictwa.

W sierpniu 2006 roku został opublikowany Master Format 2004. Liczy on ponad 360 specyfikacji i obejmuje wszystkie stosowane w budownictwie technologie robót powtarzalnych, natomiast dla nowych patentów i know-how obowiązuje zasada, że specyfikacje opracowuje autor patentu i stosownie do umowy patentowej ponosi odpowiedzialność za skutki zastosowania patentu lub know-how. Jak przebiega proces zmian i doskonalenia specyfikacji technicznych świadczy wyciąg z porównania MF95 z MF2004 dla rozdziału 13 (tab. 2).

Po czwarte, Departament Stanu do spraw Socjalnych w Master Format 2004 zawarł w rozdziale 00 jednolite regulacje dotyczące przetargów i warunków kontraktowych oraz w rozdziale II ogólne wymagania, co przedstawia tabela 3.

Nadanie wymienionym dokumentom statusu obligatoryjnego wiąże się jednocześnie z daleko idącą unifikacją i informatyzacją całego procesu przygotowania inwestycji i budowy, co pozwala na znaczne skracanie cykli.

Po piąte, Departament Stanu do spraw Pracy, jak wspominałem w artykule publikowanym w numerze 5/2006 „Przeglądu Budowla-

Tabela 3.

Rozdział 00 – Przetarg i wymagania umowne	
00 01 15	Lista arkuszy z rysunkami
00 11 21	Żądania i propozycje przedprojektowe
00 11 31	Wstępna oferta
00 21 13	Instrukcja dla oferentów
00 21	Instrukcja, Warunki umowne, I wiadomości – ogłoszenia dla oferentów
00 22 21	Specjalne informacje ( prowizje i podatki )
00 22 31	Lista kontrolna oferentów
00 22 41	Standardowe świadczenia dla robotników
00 40 11	Oferowane usługi
00 45 00	Reprezentacja i poświadczenie dla związków zawodowych
00 72 00	Ogólne warunki umowy o roboty budowlane
Rozdział 01 – ogólne wymagania	
01 00 00	Wymagania techniczne
01 32 16.13	Badanie bezpieczeństwa połączeń sieciowych
01 33 23	Warsztaty naprawcze i wzory wyrobów
01 42 19	Zalecane normy
01 45 29	Laboratoria badań
01 57 19	Kontrola stanu środowiska
01 58 16	Informacje krajowe
01 74 19	Zarządzanie odpadami pobudowlanymi

nego” na temat indeksacji cen robót budowlanych, wprowadził zmiany do dotychczasowych zasad zbierania i publikowania informacji o cenach robót budowlanych, pierwszym wnioskiem jaki wynika z tej publikacji jest:

1. Utrata zaufania do informacji cenowych zbieranych dotychczasowymi metodami na skutek tendencji do ich podwyższania przez przedsiębiorstwa wybrane do tego typu analiz.

2. Konieczność wprowadzenia metody indeksacji Lespeyera, która uwzględniając zmienną wielkość popytu na roboty budowlane pozwala na ustalenie ceny za „pozycję robót”, którą jesteśmy gotowi zapłacić na wolno konkurencyjnym rynku budowlanym.

Podstawową dla inwestorów sprawą jest dostęp do informacji cenowych, i w tym zakresie Biuro Statystyczne Departamentu Stanu ds. Pracy zgodnie z zapowiedziami

publikuje na swojej stronie www zindeksowane ceny elementów robot budowlanych dla supermarketów towarowych. Ceny zindeksowane są podstawą dla obliczenia preliminarza kosztów na etapie programowania i projektowania budowy supermarketu.

Departament Stanu zapowiada, że prowadzi dalsze indeksacje cen dla elementów budowlanych następujących rodzajów obiektów (tab. 4).

Tworzona jest zatem baza danych o cenach zindeksowanych dla potrzeb zarówno bezpośrednio zainteresowanych inwestowaniem, jak i kształtowania polityki gospodarczej.

Należy ponadto przypomnieć, że nie ogranicza ta inicjatywa dotychczasowych badań i publikacji prowadzonych przez korporacje i instytucje naukowe.

Po szóste, Federal Housing Administration – FHA (Federalna Agencja Mieszkaniowa) reguluje wielkość popytu na mieszkania poprzez politykę wspierania kredytów hipotecznych i wieloletnich kredytów dla gmin na budowę mieszkań dla najmniej zarabiających.

Narodowa Ustawa Mieszkaniowa, przyjęta przez Kongres w roku 1934, została uchwalona w celu spełnienia „amerykańskiego snu o posiadaniu domu na własność” – doktryna w myśl której najlepszym sposobem na rozwiązanie problemu mieszkaniowego jest własne mieszkanie lub własny dom. Obowiązuje w USA do dziś

Tabela 4.

Indeksy cen dla nowego budownictwa	Projektowane terminy rozpoczęcia publikacji
Supermarkety	2005
Szkoły	2006
Biurowce	2007
Obiekty dla przemysłu	2008
Robót elektrycznych nie mieszkaniowych	2008
Robót instalacyjnych nie mieszkaniowych	2008
Robót dekarских nie mieszkaniowych	2008
Robót betonarskich nie mieszkaniowych	2008

Tabela 5.

Bazowe limity kredytu hipotecznego FHA :			
Jedna osoba	Dwie osoby	Trzy osoby	Cztery osoby
\$200.160,00	\$256.248,00	\$309.744,00	\$384.936,00
Górne limity kredytu hipotecznego			
\$362.790,00	\$464.449,00	\$561.411,00	\$697.696,00

i jest konsekwentnie wspierana przez wszystkie rządy.

Dla osiągnięcia tego celu, powołano do życia Federal Housing Authority – FHA (Federalną Agencję Mieszaniową). Jej zadaniem jest zachęcanie banków, stowarzyszeń budowlanych i kredytowych, establishmentu biznesu do kredytowania budownictwa mieszkaniowego i budowy farm rolniczych. Wprowadzono zasadę, że Agencja udziela gwarancji rządowych na udzielane przez różne podmioty kredyty hipoteczne, po przyjęciu i zatwierdzeniu planu udzielania takich kredytów przedłożoną przez prywatnego kredytodawcę.

W wyniku tych działań, pomoc państwa dla obywateli o niskich i umiar-

kowanych dochodach, a szczególnie dla tych, którzy podejmują budowę własnego domu stała się priorytetem narodowym. Wielkość gwarantowanego kredytu w roku 2006 przedstawia tabela 5.

W roku 1937 Kongres podjął ustawę nadającą FHA prawo do wydawania zgody na udzielanie zgody na gwarantowany sześćdziesięcioletni hipoteczny kredyt dla lokalnych administracji na budowę bloków mieszkaniowych dla rodzin o niskich dochodach. Do roku 1941 zbudowano 141 000 domów. Począwszy od roku 1934 (FHA), stała się przepustką dla budowania własnych domów lub zakupu mieszkań przez 34 miliony rodzin i pojedynczych obywateli.

FHA zapewniając dostęp do rozsądnie oprocentowanych kredytów hipotecznych, udzielanych na rozsądne okresy, spełniła amerykański sen o własnym domu.

Nie należy również zapominać o celowości ekonomicznej tego założenia; uruchomiony został popyt na mieszkania i popyt na materiały i inne dobra, co było podstawowym założeniem New Dealu'a, a mianowicie wykorzystanie mocy produkcyjnych przemysłu poprzez zwiększenie konsumpcji na rynku wewnętrznym.

Czy przedstawione regulacje spełniły swój cel? Odpowiedź jest oczywista: wolno konkurencyjny rynek budowlany przynosi obniżenie kosztów, gwarantowany przez Rząd kredyt hipoteczny wspomaga popyt, a Amerykanie realizują swój sen o własnym domu.

*\*) Porządek budowlany to przepisy wykonawcze ustalane przez rząd i korporacje zawodowe, stanowiące podstawę ekonomiki budownictwa*



S. i A. Pietrucha Sp. z o.o.  
ul. Szkolna 29, 95 - 054 Ksawerów  
tel. (+48) 42 212 84 84  
fax (+48) 42 212 84 87

[www.pietrucha.pl/grodzice](http://www.pietrucha.pl/grodzice)

## Grodzice winylowe

wieloletnie,  
ekologiczne,  
tanie rozwiązanie  
nie wymagające  
konserwacji

chętnie nawiążemy współpracę agencyjną z zainteresowanymi osobami lub firmami z branży

