

CENEJŠA GRADITEV JE MOGOČA

Gradbene stroške je mogoče znižati z racionalnim projektiranjem, z mehanizacijo obrtnih del in z boljšim izkoriščanjem lokalnih virov gradbenega materiala

V primerjavi s prejšnjimi leti so lani na Hrvatskem znatno znižali gradbene stroške. Dotlej so se n. pr. stroški za zgraditev kvadratnega metra stanovanjskega prostora gibali od 28 do 50 tisoč din, kar pomeni, da je gradnja dvosobnega stanovanja stala 3,5 do 4 milijone, a trisobnega od 4 do 4,5 in tudi več milijonov dinarjev. Lani pa so se stroški za zgraditev kvadratnega metra stanovanjskega prostora gibali od 22 do 26 tisoč, v nekaterih primerih pa so znašali tudi manj kot 20 tisoč, kar pomeni, da je zgraditev dvosobnega stanovanja stala 2 do 2,5 milijona din, trisobnega pa približno 3 milijone din.

Zmanjšanje gradbenih stroškov je predvsem rezultat racionalnega projektiranja v skladu z navodili ljudskih odborov o racionalni graditvi. V projektih so si predvsem prizadevali, da bi izkoristili lokalne vire gradbenega materiala. Z ustanovitvijo stanovanjskih skladov, ki so bili določeni z lanskim družbenim planom, je bilo ljudskim odborom omogočeno, da so se lotili obsežnejše graditve stanovanj, pri čemer je prišla do izraza tudi boljša delovna organizacija. Razen drugega so si bolj prizadevali uporabljati tipizirane gradbene elemente, kar je zopet omogočilo serijsko proizvodnjo, posebno gradbenega mizarstva, a to je hkrati ena izmed prvin, ki so prispevale k znižanju cen posameznih obrtnih uslug, doseženi pa so bili tudi prihranki pri materialu.

Da je mogoče z dobrim projektiranjem pozitivno vplivati na znatnejše zmanjšanje stroškov, pričajo naslednji primeri. Z načrtom je mogoče določiti opečni zid debelosti 38 centimetrov (zid iz opeke in pol), ki ustreza našim podnebnim razmeram tako v toplotnem kakor v konstruktivnem pogledu. Kvadratni meter takega zidu stane 2.530 din. Tak zid pa je mogoče zgraditi tudi iz votle blok opeke, ki po kakovosti, vzdržljivosti in v toplotnem pogledu ustreza zidu iz opeke in pol. Tak zid stane 1.430 din na kvadratni meter — cenejši je za več kakor 1000 din. Če primerjamo stroške za zgraditev stropa iz tankostenske opeke s tradicionalnim armirano betonskim, ki praktično enako izpolnjujeta pogoje, pridemo do tega, da je kvadratni meter stropa iz tankostenske opeke prav tako za 1000 din cenejši: kvadratni meter armirano betonskega stropa stane 3.380, a kvadratni meter iz tankostenske opeke 2.380 din. To pomeni, da je mogoče pri 500 tisoč kvadratnih metrih prihraniti približno pol milijarde din.

Samo iz teh dveh primerov je razvidno, da je mogoče s projektiranjem konstrukcije z bolj sodobnim materialom in z izkoriščanjem lokalnih virov materiala znatno znižati gradbene stroške.

Največ je mogoče doseči v obrti

Ko je že govora o možnostih za pocenitev grajenja, je treba upoštevati, da so te možnosti posebno velike v gradbeni obrti, ker je ta udeležena pri graditvi stanovanjskih objektov z največjim deležem: v povprečju s približno 70 odstotki, a na gradbeno operativno odpade le ostanek — približno 30 odstotkov del.

Če razčlenimo stroške za dograjeni stanovanjski objekt, a to se v povprečju nanaša tudi na druge, ugotovimo, da sodelujejo v skupni vrednosti objekta dela gradbene obrti z naslednjimi odstotki:

kleparska	0.9	Od skupnih stroškov znašajo gradbeni stroški v odstotkih:	
mizarska	11.2	pripravljalna dela	0.3
ključavničarska	6.2	zemeljska dela	1.4
steklarska	0.9	betonska in armirano betonska dela	11.1
pečarsko-keramična	4.9	zidarska dela	13.5
slikarska	3.0	donos in ugrajevanje	1.4
podl (leseni in cem.)	3.0	priključek vode in toka	1.1
teraco podl in stopnišče	1.1	ureditev okolice in zelenja	0.9
parketarska	2.2	načrt, nadzor in obračun	0.9
tapetnška z roletami	3.0	investicijski program, kolavdacije in dovoljenja	0.4
vodovod in sanitarne naprave	8.9		
električne instalacije	1.6		
električna dvigala	12.2		
pokrivanje	0.6		
tesarska dela	8.9		
izolacije	0.6		
skupno	69.2	skupno	30.8

Glede znižanja gradbenih stroškov je torej treba posvetiti največjo pozornost obrtnim delom, posebno mizarskim, ključavničarskim, pečarsko-keramičnim in drugim, ki sodelujejo pri skupnem znesku z najvišjim odstotkom.

V tem pogledu si na Hrvatskem tako v republiškem kakor v lokalnih merilih stalno prizadevajo tipizirati obrtna dela in osvojiti nove vrste gradbenega materiala. Večjo pozornost je treba posvetiti tudi gradbeni operativi, ker gradnja gradbenega podjetja še počasi in drago, pogosto s primitivno ali skoraj brez mehanizacije, brez lastnih mehaniziranih obrtnih delavnic. Tudi v tem pogledu so bili storjeni določeni ukrepi.

Novi instrumenti spodbujajo uvajanje mehanizacije

Kljub temu pa so bile letos v gradnji stanovanjskih objektov opažene v primerjavi z lanskim letom težnje po povečanju cen: gradbeni stroški za kvadratni meter so dosegli znesek približno 30.000 din. Če analiziramo ta pojav, ugotovimo, da so za podražitev delno opravičljivi vzroki. Eden izmed njih je tudi to, da je bil z uredbo o plačah in uredbo o razdelitvi skupnega dohodka precej spremenjen način kalkuliranja v gradbeništvu. Za kalkulacije so bili uvedeni novi instrumenti, po katerih se na skupno plačo in zaslužek plača progresivni davek, s čimer se je povečal delež plač v lastni ceni v primerjavi z lanskim letom. Zato se zastavlja vprašanje: kakšen in kolikšen odstotek podražitve je realen, da bi ga bilo mogoče priznati, pri čemer je treba upoštevati, da so novi instrumenti ugodnejši za tista gradbena podjetja, ki imajo na razpolago mehanizacijo, kar jih naravno spodbuja, da mehanizirajo gradbeni proces. Gradbena operativa pa še ne kaže dovolj zanimanja za nakup mehanizacije. Do tega prihaja zato, ker drobne mehanizacije za visoke gradnje ne izdelujemo v državi, za uvoz pa primanjkujejo sredstva. Po drugi strani se gradbena podjetja težko odločijo za nakup velike mehanizacije, ker niso dovolj sigurna, da bodo dobila dela, pri katerih bo mogoče to mehanizacijo uporabiti. V zvezi s tem je mogoče omeniti zahtevo, ki jo gradbena operativa postavlja že več let, po uvedbi tako imenovane funkcionalne amortizacije, to je, da se za veliko mehanizacijo plača amortizacija samo tedaj, ko se ta stvarno uporablja.

Novi način obračunavanja velja v gradbeništvu od 3. januarja letos, toda gradbena podjetja še niso začela kalkulirati po novih instrumentih in so prihajala na licitacijo večinoma s kalkulacijami po lanskim instrumentih. Pri tem nekatera podjetja sploh niso zahtevala povišanja cen za nadaljevanje del iz lanskega leta, nekatera pa so zahtevala tudi do 20-odstotno povišanje. Vzrok, da podjetja ne izdelujejo kalkulacij po novih instrumentih, je večinoma ta, ker se je v omenjenih uredbah računalo z uveljavitvijo naknadnih navodil in pravilnikov. Ta navodila so bila objavljena šele nedavno, toda je še precej nejasnih vprašanj.

Rezultati ankete

Pred sprejemom končnih navodil in pravilnikov je bila izvedena v 72 gradbenih podjetjih na Hrvatskem anketa o tem, kako vplivajo novi instrumenti na cene gradbenih uslug v letošnjem letu. Rezultati kažejo, da bodo instrumenti pri enakem bruto proizvodu in strukturi del kakor v lanskem letu različno vplivali v posameznih podjetjih: novi instrumenti teoretično vplivajo na znižanje oziroma na povišanje cen od minus 7.6 do plus 16.67.

Če primerjamo rezultate v omenjenih 72 podjetjih, vidimo, da bi povišanje cen za 31 milijard na skupni bruto proizvod privedlo v teh podjetjih do zvišanja cen za 1.45 odstotka ali v absolutnem znesku za 436 milijonov dinarjev. To podatek res ni popolnoma točen, ali približno le označuje globalni okvir realnega objektivnega povišanja cen v letošnjem letu.

Med neopravičenimi vzroki za povišanje cen je mogoče omeniti prizadevanja posameznih podjetij, da se v kalkulacijah zavarujejo, ker ni bilo dovolj jasno, kakšne bodo kalkulacije po novih instrumentih. Nekatera podjetja so letos povišala cene tudi zato, da bi sanirala slabo stanje, ker so lani sprejela dela tudi pod realnimi kalkulacijami. Čeprav je mogoče dopustiti, da so bile cene lani glede na splošni položaj v gradbeništvu tu in tam celo prenižke, ni mogoče odobravati, da nekatera podjetja zato letos nerealno povišujejo cene.

Čeprav novi instrumenti delno vplivajo na povišanje cen gradbenih uslug, se to lahko nanaša samo na plače. V skupni ceni bruto produkta stanovanjskega objekta pa tvori plača neznaten del in je zato potrebno a tudi mogoče, da se z dobro delovno organizacijo, o čemer smo zgoraj govorili, vpliva na nadaljnje znižanje cen graditve stanovanjskih objektov.

Inž. Mirko Premužić