

Ceny usług geodezyjnych 2017

Drepczemy w miejscu

Po zeszłorocznym spadku cen tym razem odnotowaliśmy kilkuprocentowy wzrost. Zbyt mały jednak, aby świętować.

Damian Czekał

W tym roku w naszym internetowym badaniu cen usług geodezyjnych wzięło udział ponad 380 przedsiębiorców (podobnie jak rok i dwa lata temu). Prowadzą oni działalność gospodarczą zarejestrowaną w 204 miejscowościach na terenie całego kraju. W anonimowej ankiecie – którą można było wypełniać od 8 do 15 listopada – poprosiliśmy o podanie średnich cen netto za cztery podstawowe usługi:

- podział nieruchomości na dwie działki (oznaczenie w tab. 1 – Podział),
- wykonanie mapy do celów projektowych do 0,5 ha (MdcP),
- inwentaryzacja pojedynczego przyłącza (Przyłącze),
- wytyczenie nieskomplikowanego, jednorodzinnego budynku wraz z przeniesieniem na ławy oraz reperami roboczymi (Wytyczenie).

Średnie ceny dla wybranych 80 miejscowości, wszystkich województw oraz całego kraju przedstawiliśmy w tabeli 1. Rezultaty dla regionów porównaliśmy w tab. 2 (województwa w kolejności uzyskanych cen) z wynikami badań z ostatnich pięciu lat (GEODETA 2/2012, 10/2013, 12/2014, 12/2015 oraz 12/2016).

• Procenty w górę

W 2017 r. średnia cena za pakiet 4 badanych przez nas usług wyniosła w skali kraju 3873 zł. W porównaniu z końcem ubiegłego roku zanotowaliśmy więc wzrost o 204 zł (5,6%), ale w porównaniu z 2015 r. – zaledwie o 53 zł (1,4%). Tak więc wyraźnej poprawy brak, co potwierdzają komentarze do ankiet. „Ceny są niskie” – napisał przedsiębiorca z woj. warmińsko-mazurskiego, który za pakiet 4 usług podał kwotę 2900 zł – „ale konkurencja robi jeszcze taniej i żeby cokolwiek zrobić, trzeba je utrzymywać od lat”. Część geodetów sygnalizuje nawet postępujący spadek cen. „Ostatnio ceny na rynku zmalały, więc i my

Tab. 1. Średnie ceny netto za podstawowe usługi geodezyjne [zł]

Miasto	Podział	MdcP	Przyłącze	Wytyczenie
DOLNOŚLĄSKIE	1991	842	469	729
Bolesławiec	1800	600	400	600
Głogów	2373	1181	658	850
Legnica	1700	700	417	667
Lubań	2050	800	400	700
Wrocław	2125	813	494	775
KUJAWSKO-POMORSKIE	1681	504	393	526
Bydgoszcz	1500	500	425	550
Inowrocław	1375	475	150	525
Grudziądz	2000	450	450	500
Toruń	1725	469	394	524
Włocławek	1550	525	325	375
LUBELSKIE	2129	608	484	606
Biała Podlaska	2100	590	470	560
Chełm	1750	500	375	500
Lubartów	1800	600	450	550
Lublin	2617	651	559	736
Puławy	1980	600	440	540
LUBUSKIE	1913	713	430	697
Gorzów Wielkopolski	1500	650	300	700
Międzyrzecz	1550	600	500	600
Świebodzin	2000	750	475	650
Zielona Góra	1967	700	417	758
Żary	2350	800	475	838
ŁÓDZKIE	2005	763	475	691
Bełchatów	1980	883	550	767
Łódź	2225	800	463	750
Piotrków Trybunalski	2233	917	467	883
Sieradz	1933	783	500	550
Skierzwice	2038	550	419	700
MAŁOPOLSKIE	1902	823	450	726
Chrzanów	2150	825	275	725
Kraków	1871	917	457	750
Nowy Sącz	2500	1000	450	800
Oświęcim	1800	500	350	550
Tarnów	1700	613	475	700
MAZOWIECKIE	2227	732	510	719
Gostynin	1700	500	500	500
Łomianki	3000	1450	550	850
Płock	1500	550	538	600
Radom	1800	600	500	500
Warszawa	2830	855	582	918

OPOLSKIE	2165	785	386	724
Brzeg	1850	750	325	600
Nysa	2350	650	425	750
Opole	2200	1000	600	800
Prudnik	2000	700	300	800
Strzelce Opolskie	2350	800	335	650
PODKARPACKIE	1490	650	429	600
Jarosław	1500	600	450	600
Mielec	1200	600	375	450
Przemyśl	1750	650	375	650
Rzeszów	1586	693	443	650
Sanok	1450	600	425	600
PODLASKIE	1590	533	390	520
Białystok	1675	500	375	450
Bielsk Podlaski	1800	450	350	800
Grajewo	1500	600	475	500
Łomża	1700	475	400	525
Suwałki	1000	525	300	475
POMORSKIE	2063	753	441	658
Gdańsk	2229	830	456	664
Gdynia	2167	900	533	675
Kartuzy	2100	683	367	617
Malbork	1700	700	400	650
Słupsk	1700	613	350	650
ŚLĄSKIE	2307	1102	632	886
Bielsko-Biała	2400	1200	250	850
Częstochowa	2167	867	483	700
Dąbrowa Górnicza	2750	1000	700	950
Katowice	2490	1600	1050	1280
Tarnowskie Góry	2000	825	450	550
ŚWIĘTOKRZYSKIE	1966	660	445	622
Jędrzejów	1767	617	400	483
Kielce	1956	706	467	683
Ostrowiec Świętokrzyski	2200	550	500	750
Sandomierz	2300	625	500	650
Starachowice	2000	650	450	600
WARMIŃSKO-MAZURSKIE	1612	615	424	547
Elbląg	1750	750	500	625
Ełk	1350	513	350	450
Gołdap	1900	700	600	650
Olsztyn	1725	650	475	675
Pisz	1550	550	350	450
WIELKOPOLSKIE	2092	691	526	663
Gniezno	1950	550	425	550
Kalisz	1967	633	417	650
Piła	2200	567	517	667
Poznań	2236	750	582	741
Września	1650	550	500	500
ZACHODNIOPOMORSKIE	2425	786	500	744
Kołobrzeg	1800	500	450	800
Koszalin	1425	360	250	400
Stargard	2500	800	500	800
Szczecin	2917	933	508	867
Świnoujście	2000	700	450	600
POLSKA (2017)	1998	731	471	673

W tabeli zamieszczono wybrane miasta; średnie dla województw i kraju wyliczono ze wszystkich ankiet

musieliśmy je opuścić” – komentuje geodeta z woj. łódzkiego. Inny, z woj. opolskiego, stwierdził: „Wymagania i ponoszone koszty coraz wyższe. Ceny coraz niższe”.

Średnie ceny za poszczególne usługi w 2017 r. prezentują się następująco:

- podział – 1998 zł (wzrost o 6,3% w porównaniu z ubiegłym rokiem),
- mapa do celów projektowych – 731 zł (+4,8%),
- inwentaryzacja przyłącza – 471 zł (+4,4%),
- wytyczenie budynku – 673 zł (+ 5,0%).

W ostatnim roku ceny za pakiet 4 usług zwiększyły się w aż 13 województwach. Najwięcej – bo aż o 15% – w województwie lubuskim (z 3263 zł do 3753 zł). Ponad 10-procentowy wzrost odnotowaliśmy również w woj. mazowieckim (z 3757 zł do 4189 zł) oraz zachodniopomorskim (z 4047 zł do 4454 zł). Spadki cen dotknęły z kolei woj. kujawsko-pomorskie (6%), świętokrzyskie (3,2%) oraz podkarpackie (2,2%).

Ranking regionów tradycyjnie już otwiera województwo śląskie ze średnią ceną za pakiet badanych usług wynoszącą 4926 zł. Drugie miejsce (podobnie jak przed rokiem i dwoma laty) należy do woj. zachodniopomorskiego. Na trzecie miejsce z ósmego awansowało z kolei woj. mazowieckie. W ogonie zestawienia znalazły się woj. podkarpackie, kujawsko-pomorskie i wreszcie podlaskie, które już od dwóch lat okupuje niechlubne ostatnie miejsce.

Spośród miast wojewódzkich najdrożej jest w Katowicach (6420 zł za 4 badane usługi), Szczecinie (5225 zł) oraz Warszawie (5185 zł). Najtaniej zaś w Bydgoszczy (2975 zł), Białymstoku (3000 zł) oraz Toruniu (3112 zł). Jeden z przedsiębiorców z woj. kujawsko-pomorskiego w następujący sposób skomentował podaną przez siebie kwotę 2585 zł za pakiet usług: „To rzeczywiste głodowe stawki na rynku toruńskim. Proszę nie wierzyć w wyższe o 10% ceny podane w innych ankietach z Torunia. W Toruniu nie ma już żadnego szacunku dla geodety. Lepiej być śmieciarzem (z pełnym szacunkiem dla jego pracy)”.

Średnie ceny w miejscowościach w zależności od liczby ich mieszkańców wyniosły:

- do 20 tys. – 3672 zł za pakiet 4 usług (wzrost o 2,1% w porównaniu z ubiegłym rokiem);
- 20-50 tys. – 3722 zł (+3,9%);
- 50-100 tys. – 3782 zł (+7,5%);
- 100-200 tys. – 3658 zł (+1,2%);
- 200-500 tys. – 4261 zł (+10,6%);
- powyżej 500 tys. – 4450 zł (+8,0%).

Tab. 2. Średnie ceny za pakiet czterech usług w regionach w latach 2012-2017

województwo	średnia cena netto [zł]						zmiana w ostatnim roku [%]
	02.2012	10.2013	12.2014	12.2015	12.2016	12.2017	
śląskie	3790	4065	4882	4475	4490	4926	9,7
zachodniopomorskie	3390	3778	3846	4035	4047	4454	10,1
mazowieckie	3725	4016	3939	4338	3757	4189	11,5
opolskie	3550	3631	3654	3679	3893	4060	4,3
dolnośląskie	3442	3438	3794	3866	3852	4032	4,7
wielkopolskie	3350	3386	3819	3663	3860	3971	2,9
łódzkie	3517	3699	4560	4388	3917	3933	0,4
pomorskie	3538	3244	3767	3833	3637	3916	7,7
małopolskie	3675	3709	3614	4123	3689	3901	5,7
lubelskie	3440	3474	3819	3569	3555	3828	7,7
lubuskie	3245	2925	3428	3309	3263	3753	15,0
świętokrzyskie	3688	3790	3552	3751	3815	3692	-3,2
warmińsko-mazurskie	2913	3268	3568	3091	2945	3197	8,6
podkarpackie	3363	3228	2962	3096	3239	3169	-2,2
kujawsko-pomorskie	2893	2804	3565	3210	3303	3104	-6,0
podlaskie	3313	3020	3013	2947	2901	3033	4,6
POLSKA	3427	3499	3774	3820	3669	3873	5,6

• Źródła problemów

Mimo opisywanych powyżej wzrostów, próżno szukać wśród komentarzy do ankiety jednoznacznie pozytywnych opinii, które mogłyby potwierdzać poprawę koniunktury. Nadal jest źle i winą za taki stan rzeczy geodeci obarczają głównie samych siebie. „Geodeci to idioci! Nie chcą (nie lubią?) zarabiać pieniędzy. Studia – 5 lat, uprawnienia – wielkie wymagania, dużo przepisów. I po co to? Jesteśmy popychadkami na budowie i w urzędach. Jeszcze trochę i wstyd będzie być geodetą, a szkoda, bo zawód jest fajny” – napisał przedsiębiorca z woj. warmińsko-mazurskiego. Z kolei geodeta z woj. pomorskiego stwierdza: „Problem cen wynika przede wszystkim z nieświadomości geodetów, że można brać więcej. Idziemy na ilość, a nie na jakość. Nie szanujemy swojego zawodu i wiedzy, byle mieć co robić. Przykre”.

Wielu uczestników naszej ankiety zwraca uwagę na nierzetelne i niesolidne firmy, które zaniżają ceny:

• „Część geodetów nie ma godności przy ustalaniu ceny. Wykonują prace na pograniczu opłacalności, przez co zaniżają jakość. Gdzie się podziela etyka zawodowa i rzetelność geodety? Tylko się i płakać. Jeśli tak dalej pójdzie, to zawód padnie” – przedsiębiorca z woj. podkarpackiego.

• „We Wrocławiu i okolicach działa bardzo dużo firm założonych przez młodych geodetów bez uprawnień zawodowych, którzy zaniżają ceny usług, aby zdobyć klientów, co odbija się na

pozostałych geodetach” – przedsiębiorca z woj. dolnośląskiego.

• „Jakość świadczonych usług rośnie, bo rynek staje się bardziej świadomy zmian i wymaga dużej dokładności, terminowości i rzetelności. Ale niestety, nie idzie to w parze z cenami, bo zawsze znajdzie się ktoś tańszy” – przedsiębiorca z woj. wielkopolskiego.

• „Geodeci wykańczają się sami stawkami za usługi. Nabierają się np. na zagrywki typu »a inny geodeta zrobi mi to za połowę tej ceny«” – przedsiębiorca z woj. dolnośląskiego.

• „Ciężko jest być konkurencyjnym, kiedy młode pseudofirmy biorą roboty za śmieszne pieniądze” – przedsiębiorca z woj. świętokrzyskiego.

• „Ceny dyktowane są nadal przez »szarą strefę«, czyli urzędników wykonujących fuchy, emerytów nieprowadzących oficjalnie działalności oraz młodzież bez uprawnień” – przedsiębiorca z woj. wielkopolskiego.

• „Na wymienionych w badaniu przykładach robót w geodezji się nie

zarabia. Ceny tych prac są niższe niż 20 lat temu. Dlaczego? Proszę pytać geodetów, którzy zaniżają wartość swoich prac, aby tylko złapać zlecenie” – przedsiębiorca z woj. dolnośląskiego.

Ankietowany z woj. mazowieckiego napisał natomiast, że „problemem nie są ceny jednostkowe za podział lub mapę. Prawdziwym problemem są ceny za duże roboty, obsługi inwestycji kubaturowych, drogowych, pomiaru powierzchni lokali. Tutaj ceny są moim zdaniem poniżej opłacalności dla firm, które chcą uczciwie zatrudnić pracowników, odprowadzić opłaty, zainwestować w sprzęt i legalne oprogramowanie”.

Część badanych zwraca również uwagę na problemy w ODGiK-ach (przedsiębiorca z woj. świętokrzyskiego: „Czas sprawdzania operatów w ostatnich 4 miesiącach strasznie się wydłużył. W związku z czym zmalał zysk z wykonywanych prac”), wadliwe prawo (przedsiębiorca z woj. świętokrzyskiego: „Kolejne zmiany przepisów pisanych na kolanie, dowolność interpretacji przepisów przez starostwa i niekompetentny GUGiK doprowadzą do kompletnego upadku tego zawodu. Małe firmy będą padały jak muchy”) czy nadprodukcję geodetów przez szkoły i uczelnie. Dostaje się też klientom: „Większość z nich nie czuje wartości usług geodezyjnych, dlatego nie chcą płacić większych pieniędzy” (przedsiębiorca z woj. łódzkiego).

• Możliwe wyjścia

Podobnie jak w ubiegłym roku w ankiecie zawarliśmy trzy pytania dotyczą-



ce przychodów, kosztów prowadzenia działalności gospodarczej oraz osiągniętych zysków (wyniki na wykresach na s. 48). Prawie 70% uczestników naszego badania przyznało, że ceny podane w ankiecie pozwalają na osiągnięcie zysku na poziomie przynajmniej 10%. Wzrostem przychodów w ostatnich 12 miesiącach może pochwalić się zaledwie 21,6% procent przedsiębiorców, a 75,8% ankietowanych deklaruje wyższe koszty prowadzenia działalności gospodarczej. Trudna sytuacja powinna skłaniać do szukania rozwiązań, tych jednak w komentarzach było niewiele. Pojawiły się sugestie wyjazdu za granicę oraz porzucenia geodezji: „Lepiej zmienić zawód. Sprawny kurier zarobi na czysto 3000 zł i zero odpowiedzialności”.

Przedsiębiorca z woj. wielkopolskiego napisał natomiast: „Na takich drobnych usługach [wyszczególnionych w badaniu – red.] nie da się zarobić. Są to tylko zapchajdziury. Zarobek jest głównie na większych tematach i zleceniach związanych z nowymi technologiami pomiarowymi (fotogrametria, skaning)”. Również geodeta z woj. mazowieckiego przyznał, że „działalność geodezyjną uzupełniamy o usługi w zakresie skanowania, kopiowania i plutowania wielkoformatowego”. Rozszerzenie portfolio oferowanych usług jest jakimś rozwiązaniem, jednak wymaga ono nakładów finansowych: „Wysokość wypracowanego zysku nie pozwala na inwestycje w celu wymiany zamortyzowanego sprzętu oraz wejścia w nowe technologie” (przedsiębiorca z woj. opolskiego).

Niejeden geodeta szansy na poprawę sytuacji w branży upatrywał w krajowych i regionalnych projektach współfinansowanych przez Unię Europejską w ramach perspektywy 2014-2020. W mijającym roku ruszyło wiele takich przedsięwzięć, a samorządy ogłosiły dziesiątki przetargów m.in. na modernizację ewidencji gruntów i budynków czy założenie baz GESUT i BDOT500. W niektórych postępowaniach zabrakło nawet chętnych do ich realizacji.

Według prognoz Narodowego Banku Polskiego wzrost cen w 2017 r. obejmie całą gospodarkę. Po dwóch latach deflacji powraca inflacja, która ma wynieść 1,8%. Dalej rosnać będzie PKB. Zgodnie z najnowszymi szacunkami Ministerstwa Rozwoju wzrost gospodarczy w 2017 r. ma przyspieszyć do 4,3%. Mimo to poprawy na rynku geodezyjnym jeszcze nie widać. Być może dopiero na-
dejdzie.

Damian Czekał

Ustawa inwestycyjna po korekcie resortowej

Ministerstwo Infrastruktury i Budownictwa w połowie listopada opublikowało nową wersję projektu tzw. ustawy inwestycyjnej. Uwzględniła ona zmiany wprowadzone w toku uzgodnień międzyresortowych. Choć główne założenia tego aktu zachowano, to znajdziemy w nim kilka skorygowanych zapisów istotnych dla geodezji.

W nowej wersji projektu ustawy inwestycyjnej zaproponowano spore zmiany w art. 12 *Prawa geodezyjnego i kartograficznego*. Wyliczenie prac podlegających obowiązkowemu zgłoszeniu staroście rozbudowano o „inną czynność lub dokumentację”, której wykonanie skutkuje zmianą w bazach danych EGiB, GESUT, szczegółowych osnów lub BDOT500, z wyłączeniem prac wykonywanych na zlecenie organów służby geodezyjnej i kartograficznej. Dodano też zapis: „Na pisemny wniosek wykonawcy złożony w trakcie realizacji pracy geodezyjnej lub kartograficznej organ udostępni wskazane w tym wniosku dodatkowe materiały zasobu niezbędne do wykonania danej pracy geodezyjnej lub kartograficznej, w terminie 5 dni roboczych od dnia otrzymania wniosku”. Z chwilą zakończenia weryfikacji dokumentacji z wynikiem pozytywnym stosowna informacja ma się pojawić w BIP-ie urzędu.

Przewidziano możliwość aktualizacji EGiB także na podstawie dokumentacji geodezyjnej przyjętej do PZGiK (art. 24b). Rozszerzono zapis, zgodnie z którym nie będą pobierane opłaty za udostępnienie materiałów zasobu w związku ze zgłoszeniem prac, „których wyłącznym celem lub zakładanym wynikiem jest wytyczenie budynku lub sieci uzbrojenia terenu”. Wcześniej mowa była tu jedynie o wytyczeniu obiektów budowlanych.

Doprecyzowano zasady naliczania ryczałtów za materiały PZGiK (art. 40a), na przykład gdy:

- zgłoszenie prac obejmuje obszary stanowiące odrębne zamknięte poligony,
- wyłącznym celem lub zakładanym wynikiem prac jest wznowienie znaków granicznych, wyznaczenie punktów granicznych, ustalenie przebiegu granic działek ewidencyjnych lub rozgraniczenie nieruchomości,
- zgłoszenie prac zawiera więcej niż jeden główny cel lub zakładany wynik prac,
- geodeta chce uzupełnić zgłoszenie pracy.

Natomiast z art. 12c usunięto zapis wyłączający z obowiązkowego zgłoszenia „aktualizację mapy do celów projektowych w oparciu o dane pozyskane z PZGiK w przypadku, gdy aktualizacja ta nie wymaga wykonania geodezyjnego pomiaru terenowego”. Przepis o podobnej treści ma się jednak znaleźć w *Prawie budowlanym*. MIB proponuje rozbudować tę ustawę o rozdział 3a „Opracowania i czynności geodezyjne”. Propozycja tego rozdziału wiąże się z planowanym uchyleciem rozporządzenia z 1995 r. w sprawie rodzaju i zakresu opracowań geodezyjno-kartograficznych oraz czynności geodezyjnych obowiązujących w budownictwie oraz przeniesieniem tych regulacji do *Prawa budowlanego*. Projektowane przepisy rozdziału 3a określają i systematyzują zakres czynności oraz opracowań geodezyjnych wykonywanych w trakcie realizacji procesu inwestycyjno-budowlanego. Stanowią również, że wykonywać je może jedynie geodeta posiadający uprawnienia zawodowe w odpowiednim zakresie.

Jednocześnie zdecydowano o wprowadzeniu obligatoryjnej zasady wykorzystywania w procesie budowlanym MdcP oraz map będących wynikiem geodezyjnej inwentaryzacji powykonawczej, które zostały opatrzone klauzulą określoną w *Pgik*. Zdefiniowany został sposób sporządzania MdcP oraz wykonywanie geodezyjnego wytyczenia obiektów budowlanych w terenie, a także geodezyjnej inwentaryzacji powykonawczej obiektów budowlanych. Wprowadzono też możliwość przeprowadzenia przez geodetę uzupełnienia wykonanej MdcP na podstawie materiałów PZGiK bez konieczności zgłoszenia prac geodezyjnych, jeżeli uzupełnienie to nie wiąże się z koniecznością dokonania przez geodetę zmian w bazach danych EGiB, GESUT, szczegółowych osnów oraz BDOT500. Na razie nadal jest to jednak tylko projekt. O poprzedniej wersji ustawy inwestycyjnej pisaliśmy w *GEODECIE* 10/2017, a o uwagach geodetów do niej piszemy na s. 50.

Opracowanie redakcji