

# Spis treści

Przedmowa.....	9
<b>1. Wybrane pojęcia dotyczące procesu inwestycyjnego w budownictwie.....</b>	<b>11</b>
1.1. Cykl, cykl budowy, cykl realizacji inwestycji, cykl życia inwestycji.....	12
1.2. Koszt i czas realizacji inwestycji.....	13
1.3. Rodzaje inwestycji w budownictwie.....	15
<b>2. Uczestnicy procesu inwestycyjnego.....</b>	<b>18</b>
2.1. Przykłady rozwiązań instytucjonalnych procesu inwestycyjnego.....	22
2.2. Wybrane przykłady struktur organizacyjnych procesu realizacji inwestycji publicznych.....	28
2.2.1. Struktura procesu inwestycyjnego oparta na instytucji generalnego realizatora inwestycji.....	28
2.2.2. Struktura organizacyjna procesu inwestycyjnego oparta na partnerstwie publiczno-prywatnym.....	29
Literatura.....	31
<b>3. Prawa i obowiązki uczestników procesu inwestycyjnego.....</b>	<b>32</b>
3.1. Prawa i obowiązki inwestora.....	32
3.1.1. Etap opracowania programu inwestycji.....	32
3.1.2. Etap projektowania inwestycji.....	34
3.1.3. Etap realizacji inwestycji.....	35
3.1.4. Etap przekazania inwestycji do eksploatacji.....	37
3.2. Prawa i obowiązki projektanta.....	39
3.2.1. Etap projektowania inwestycji.....	39
3.2.2. Etap realizacji inwestycji.....	41
3.3. Prawa i obowiązki wykonawcy robót.....	44
3.3.1. Prawa i obowiązki wykonawcy na etapie realizacji robót.....	44
3.3.2. Obowiązki wykonawcy w zakresie bezpieczeństwa i ochrony zdrowia.....	46
3.3.3. Obowiązki wykonawcy w zakresie zapewnienia jakości.....	48
Literatura.....	50

<b>4. Warunki kontraktowe realizacji procesu inwestycyjnego w budownictwie według FIDIC</b> .....	51
4.1. Wzorce warunków kontraktowych FIDIC .....	52
4.2. Zadania inżyniera kontraktu FIDIC.....	53
4.3. Zadania inżyniera konsultanta (FIDIC „biały”) .....	54
4.4. Warunki kontraktu według FIDIC .....	55
4.5. Możliwości stosowania wzorców FIDIC w warunkach polskich .....	57
<b>5. Zakres wymaganych opinii i uzgodnień projektu budowlanego</b> .....	59
5.1. Inwestycje i ich oddziaływanie na środowisko .....	60
5.2. Warunki ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego.....	64
5.3. Warunki ustalania lokalizacji inwestycji niebędących inwestycjami celu publicznego.....	65
5.4. Warunki środowiskowe towarzyszące ustalaniu warunków zabudowy .....	66
5.5. Uzgodnienie projektu budowlanego pod względem ochrony przeciwpożarowej.....	68
5.6. Uzgodnienie projektów budowlanych pod względem wymagań higienicznych i zdrowotnych .....	70
5.7. Inne uzgodnienia projektu budowlanego.....	71
5.7.1. Uzgodnienie ewentualnych odstępstw w projekcie od obowiązujących przepisów techniczno-budowlanych .....	71
5.7.2. Uzgodnienie programu funkcjonalnego i rozwiązań materiałowych...	72
5.7.3. Uzgodnienie projektu koncepcyjnego przez właściwy organ administracji samorządowej .....	73
5.7.4. Uzgodnienia dokumentacji geologicznej i geotechnicznej projektowanych obiektów .....	73
5.7.5. Uzgodnienia projektu budowlanego w zakresie przyłączy technicznych.....	75
5.7.6. Uzgodnienie projektu budowlanego pod względem warunków odbioru i utylizacji odpadów .....	76
5.7.7. Uzyskanie zaleceń konserwatorskich .....	76
5.7.8. Uzyskanie pozwolenia konserwatorskiego .....	77
5.7.9. Uzyskanie pozytywnej decyzji archeologicznej pozwalającej na kontynuowanie robót .....	79
5.7.10. Uzyskanie decyzji o wyłączeniu gruntu z produkcji rolnej lub leśnej – zmiany przeznaczenia gruntu.....	80
5.7.11. Uzyskanie zgody na wykonanie zjazdu z drogi publicznej na teren inwestycji .....	80
5.7.12. Uzgodnienie sieci uzbrojenia terenu .....	82
5.7.13. Uzyskanie decyzji o zatwierdzeniu projektu budowlanego i udzieleniu pozwolenia na budowę .....	83
5.8. Uzyskanie pozwolenia na budowę .....	84
<b>6. Organizacja procesu inwestycyjnego</b> .....	86
6.1. Harmonogramy.....	89
6.2. Modele sieciowe w organizacji .....	93
6.3. Metody analizy czasu procesów inwestycyjnych.....	95
Literatura .....	101

<b>7. Metody oceny ekonomicznej projektów inwestycyjnych</b> .....	102
7.1. Definicje wybranych pojęć .....	102
7.2. Wstęp do metod oceny projektów inwestycyjnych .....	103
7.3. Podstawy matematyki finansowej .....	104
7.4. Metody oceny projektów inwestycyjnych .....	114
7.4.1. Metoda wartości zaktualizowanej (bieżącej) netto (NPV).....	115
7.4.2. Metoda wskaźnika wartości zaktualizowanej netto – wskaźnika efektywności ekonomicznej (NPVR).....	116
7.4.3. Metoda wewnętrznej stopy zwrotu – <i>Internal Rate of Return</i> (IRR) ..	119
7.5. Metody uproszczone oceny projektów inwestycyjnych.....	123
7.5.1. Metoda okresu zwrotu nakładów inwestycyjnych (ang. <i>Payout Time</i> ).....	123
7.5.2. Metoda prostej stopy zwrotu (ang. <i>Rate of Return of a Capital</i> ) .....	124
Zadania .....	125
Literatura .....	127
<b>8. Studium wykonalności inwestycji</b> .....	128
8.1. Streszczenie studium .....	129
8.2. Analiza popytu.....	130
8.3. Analiza instytucjonalno-prawna .....	131
8.3.1. Status prawny uczestników projektu .....	131
8.3.2. Wykonalność projektów pod względem prawnym .....	131
8.3.3. Analiza techniczna przedsięwzięcia.....	131
8.4. Plan wdrożenia i finansowania projektu.....	132
8.5. Analiza finansowa projektu .....	133
8.6. Podsumowanie i wnioski .....	133
Literatura .....	134
<b>9. Biznesplan</b> .....	135
9.1. Dlaczego i kiedy warto opracowywać biznesplan – plan działania? .....	136
9.2. Kto pisze biznesplan?.....	137
9.3. Co zawiera typowy biznesplan? .....	138
9.3.1. Streszczenie biznesplanu .....	138
9.3.2. Profil i zakres działania wnioskującego .....	139
9.3.3. Co i gdzie zamierzamy realizować? .....	139
9.3.4. Jaką strategię działania powinniśmy przyjąć?.....	141
9.3.5. Jaki jest techniczny plan działania? .....	141
9.3.6. Plan marketingowy .....	142
9.3.7. Cena proponowanych mieszkań/lokalii użytkowych.....	143
9.3.8. Reklama i promocja sprzedaży .....	144
9.3.9. Jak wygląda analiza finansowa inwestycji?.....	144
9.3.10. Słabe i mocne strony projektu inwestycyjnego .....	145
Literatura .....	145
<b>10. Kosztorysy budowlane</b> .....	146
10.1. Całkowite koszty realizacji inwestycji.....	146
10.2. Kosztorys budowlany.....	148
10.2.1. Metody sporządzania kosztorysów .....	148

10.2.2.	Przedmiar robót.....	149
10.2.3.	Metoda uproszczona kalkulacji kosztów obiektów lub robót budowlanych.....	151
10.2.4.	Metoda szczegółowa kalkulacji ceny kosztorysowej.....	153
10.3.	Kontrola kosztów inwestycji.....	157
	Literatura.....	158
<b>11.</b>	<b>Prawo zamówień publicznych (pzp).....</b>	<b>159</b>
11.1.	Najkorzystniejsza oferta.....	160
11.2.	Tryby udzielania zamówienia publicznego.....	162
11.3.	Wadium.....	167
11.4.	Specyfikacja istotnych warunków zamówienia.....	167
11.5.	Opis przedmiotu zamówienia.....	169
	Literatura.....	172
<b>12.</b>	<b>Umowa o roboty budowlane oraz inne umowy w procesie inwestycyjnym...173</b>	
12.1.	Zagadnienia ogólne.....	173
12.2.	Forma umowy.....	174
12.3.	Strony umowy.....	174
12.4.	Umowa o zastępstwo inwestycyjne.....	176
12.5.	Umowa o prace projektowe.....	177
12.6.	Umowa o dostawę oraz/lub usługi montażowe.....	178
12.7.	Umowa o roboty budowlane.....	178
12.7.1.	Zabezpieczenie wykonania umowy.....	180
12.7.2.	Zabezpieczenie dla wykonawcy (podwykonawcy).....	181
12.7.3.	Odbiór przedmiotu umowy.....	182
12.7.4.	Skutki niewykonania lub niewłaściwego wykonania umowy.....	185
12.7.5.	Kary umowne.....	193
12.7.6.	Rękojmia i gwarancja.....	194
12.8.	Umowa podwykonawstwa.....	198
12.9.	Zapłata za wykonanie umowy.....	201
	Literatura.....	205
<b>13.</b>	<b>Finansowanie inwestycji w budownictwie.....206</b>	
13.1.	Kredyty inwestycyjne.....	207
13.2.	Kredyt konsumpcyjny.....	208
13.3.	Kredyt mieszkaniowy – hipoteczny.....	208
13.4.	Kredyty kontraktowe.....	209
13.5.	Formy zabezpieczenia kredytu.....	209
13.6.	Hipoteka jako forma zabezpieczenia kredytu.....	213
13.7.	Księga wieczysta.....	216
13.8.	Obligacje.....	217
13.9.	Leasing.....	220
13.9.1.	Leasing finansowy.....	220
13.9.2.	Leasing operacyjny.....	221
	Literatura.....	222
<b>14.</b>	<b>Przepisy prawne istotne dla procesu inwestycyjnego.....223</b>	