

Spis treści

Przedmowa.....	9
1. Wybrane pojęcia dotyczące procesu inwestycyjnego w budownictwie.....	11
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
2. Uczestnicy procesu inwestycyjnego.....	18
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
3. Prawa i obowiązki uczestników procesu inwestycyjnego.....	32
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

4. Warunki kontraktowe realizacji procesu inwestycyjnego w budownictwie według FIDIC.....	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
5. Zakres wymaganych opinii i uzgodnień projektu budowlanego	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
6. Organizacja procesu inwestycyjnego	86
6.1. Harmonogramy	89
6.2. Modele sieciowe w organizacji	93
6.3. Metody analizy czasu procesów inwestycyjnych.....	95
Literatura	101

7. Metody oceny ekonomicznej projektów inwestycyjnych	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
 8. Studium wykonalności inwestycji	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
 9. Biznesplan	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/lokalu 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
 10. Kosztorysy budowlane	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
11.	Prawo zamówień publicznych (pzp).....	159
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
12.	Umowa o roboty budowlane oraz inne umowy w procesie inwestycyjnym... 173	173
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 dostawy 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
13.	Finansowanie inwestycji w budownictwie	206
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
14.	Przepisy prawne istotne dla procesu inwestycyjnego	223