

PROCES BUDOWLANY WG WZORCOWYCH DOKUMENTÓW UZP

**Faza I – przygotowania podjęcia decyzji inwestycyjnej
Studia i analizy przedinwestycyjne**

Lp.	Etapy	Analizy i opracowania
1	Powstanie pomysłu Studia wstępne	<ul style="list-style-type: none"> Analiza rynku lub potrzeb Różne pomysły zaspokojenia potrzeb i ich ocena Studium możliwości Identyfikacja głównych ograniczeń prawnych, finansowych, wymagań techniczno-organizacyjnych Założenia i warunki ogólne przedsięwzięcia, jeżeli wynik studiów jest pozytywny lub decyzja o niepodejmowaniu dalszych prac
2	Uściślenie programu i analizy pogłębiające rozpoznanie	<ul style="list-style-type: none"> Studium programowo-przestrzenne lub koncepcja projektowa, potwierdzające, że na dysponowanej działce mieści się przewidywana inwestycja Wniosek i decyzja gminy o warunkach zabudowy Raport o oddziaływaniu na środowisko – jeżeli tak wynika z ustawy Prawo ochrony środowiska Ewentualnie program funkcjonalno-użytkowy inwestycji Ewentualnie wstępne studium wykonalności i wstępny wniosek o dofinansowanie
	1. dla przedsięwzięć, dla których poszukuje się najkorzystniejszej lokalizacji	<ul style="list-style-type: none"> Wnioski oraz warunki zabudowy dla inwestycji, uzyskane od kilku gmin Analiza porównawcza kosztów realizacji inwestycji w różnych lokalizacjach, z uwzględnieniem tylko kosztów różnicujących oraz wybór wariantu z najlepszą lokalizacją
	2. studia dotyczące wyboru najlepszej technologii produkcji lub usług	<ul style="list-style-type: none"> Studium programowo-technologiczne z analizą i oceną różnych wariantów i ewentualną decyzją o zakupie know how, licencji lub patentów. Analiza porównawcza wariantów lokalizacyjnych i programowo-technologicznych i wybór rozwiązań najkorzystniejszych
3	Sformułowanie wynikowej wersji projektu	* Projekt wstępny lub koncepcja projektowa, opracowane dla wybranego wariantu lokalizacji, z uwzględnieniem warunków zabudowy i raportu oddziaływania na środowisko oraz wybranej technologii
4	Wykonalność inwestycji	<ul style="list-style-type: none"> Wartość kosztorysowa inwestycji (WKI według rozporządzenia Rady Ministrów (Dz. U. Nr 133 z 2001 r., poz. 1440) i szacunek innych kosztów Studium wykonalności inwestycji (końcowe), z określeniem: <ul style="list-style-type: none"> okresu zwrotu, aktualnej wartości netto (NPV), wewnętrznej stopy zwrotu (IRR) Montaż finansowy Harmonogram finansowania Harmonogram realizacji inwestycji Harmonogram przygotowania inwestycji
5	Decyzja inwestora o podjęciu inwestycji	<ol style="list-style-type: none"> Decyzja inwestora o akceptacji: <ul style="list-style-type: none"> programu funkcjonalno-technologicznego, wartości kosztorysowej inwestycji (WKI), harmonogramów: przygotowania, finansowania i realizacji. Wniosek do odpowiedniego funduszu o dofinansowanie

Faza II – przygotowanie projektów i opracowań dla:

- uzyskania pozwolenia na budowę,
- przeprowadzenia procedury przetargowej i wyboru wykonawcy
- wykonania robót budowlanych, tj. zbudowania obiektu (ów)

Lp.	Etapy	Analizy i opracowania
1	Dla uzyskania pozwolenia na budowę – projekt budowlany w rozumieniu ustawy Prawo budowlane	<ol style="list-style-type: none"> Projekt budowlany, spełniający wymagania rozporządzenia Ministra Infrastruktury (Dz. U. Nr 120 z 2003 r., poz. 1133) Opinie, uzgodnienia, zgody i pozwolenia, których obowiązek uzyskania wynika z przepisów <i>Dodatkowo, jeżeli to wynika z właściwych przepisów:</i> Raport o oddziaływaniu inwestycji na środowisko Operat wodno-prawny. Informacja o warunkach bezpieczeństwa i ochrony zdrowia <i>Dodatkowo według specyfikacji inwestycji:</i> Projekt technologiczny Pozostałe projekty branżowe Inwestorskie założenia realizacji inwestycji <i>Ewentualnie aktualizacja opracowań, jak:</i> wartość kosztorysowa inwestycji, harmonogramy: finansowania, realizacji, przygotowania, montaż finansowy, studium wykonalności inwestycji. Opinia Komitetu Sterującego właściwego ministerstwa

Lp.	Etapy	Analizy i opracowania
2	<p>Dla przeprowadzenia procedury przetargowej i wyboru wykonawcy robót budowlanych – dokumentacja projektowa w rozumieniu ustawy Prawo zamówień publicznych</p>	<p>Dokumentacja projektowa obejmuje:</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Rysunek projektu zagospodarowania działki lub terenu, zatwierdzony w ramach pozwolenia na budowę ■ Dokumenty techniczne z uzgodnień i zatwierdzeń projektu budowlanego, w których są zawarte wymagania i warunki wykonania robót budowlanych ■ Projekty wykonawcze albo rysunki i opisy uszczegóławiające rozwiązania projektu budowlanego do szczególności projektu wykonawczego w zakresie doboru materiałów, wymaganych wymiarów i wymagań konstrukcyjno-jakościowych w odniesieniu do: <ul style="list-style-type: none"> • przygotowania terenu pod budowę i zagospodarowania terenu, • projektowanych obiektów budowlanych w zakresie: <ul style="list-style-type: none"> - rzutów, przekrojów i widoków architektonicznych, - projektów elementów konstrukcyjnych, - projektów instalacji z określeniem przewodów i przyborów, - opisów lub projektów robót wykończeniowych, • innych projektów specjalistycznych. ■ Inne opracowania, jak: <ul style="list-style-type: none"> • inwestorskie założenia organizacji budowy lub specyfikacja techniczna „Warunki ogólne”, • informacja o warunkach bezpieczeństwa i ochrony zdrowia, • przedmiar robót, obejmujący wszystkie roboty i zestawienie montowanych maszyn, urządzeń i wyposażenia, ■ <i>Ponadto</i> • zbiór specyfikacji technicznych, • kosztorys inwestorski. ■ Ewentualna decyzja o przyznaniu współfinansowania inwestycji
3	<p>Dla wykonania robót budowlanych – projekt wykonawczy – to rysunki i opisy, o których mowa w art. 3 pkt 13 ustawy Prawo budowlane Projekt wykonawczy po wybraniu z niego odpowiednich rysunków i opisów może służyć do przeprowadzenia procedury przetargowej</p>	<p>Projekt wykonawczy, obejmuje:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Zatwierdzony projekt zagospodarowania terenu 2. Projekty technologiczne 3. Projekty architektoniczne poszczególnych obiektów 4. Projekty konstrukcyjne poszczególnych obiektów 5. Projekty instalacji występujących w poszczególnych obiektach 6. Projekty sieci zapewniających media dla poszczególnych obiektów 7. Projekt drogowy i parkingów oraz ich odwodnienia 8. Projekt zieleni i drobnych form architektonicznych 9. Inne projekty specjalistyczne 10. Projekt rozruchu 11. Instrukcje obsługi i eksploatacji obiektu, instalacji i urządzeń związanych z obiektem <p><i>Dodatkowo, jeżeli ma służyć do przeprowadzenia przetargu:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • zbiór specyfikacji technicznych, • przedmiar robót, obejmujący wszystkie roboty i zestawienie montowanych maszyn, urządzeń i wyposażenia, • kosztorys inwestorski.
4	<p>W trakcie wykonywania robót budowlanych – dokumentacja budowy</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Dokumentacja budowy, według ustawy Prawo budowlane, to: <ol style="list-style-type: none"> 1. pozwolenie na budowę wraz z załączonym projektem budowlanym, 2. rysunki i opisy służące realizacji obiektu, czyli projekt wykonawczy, 3. dziennik budowy i ewentualnie dziennik montażu, 4. plan bezpieczeństwa i ochrony zdrowia, 5. protokoły odbiorów częściowych i końcowych, 6. operaty geodezyjne, 7. protokoły badań i sprawdzeń, 8. dokumenty potwierdzające, że wyroby budowlane zastosowane w trakcie wykonywania robót są dopuszczone do stosowania, 9. książka obmiarów, jeżeli wynagrodzenie wykonawcy jest kosztorysowe, 10. <i>a ponadto, według innych regulacji prawnych, także:</i> 11. projekt zagospodarowania placu budowy, 12. projekt organizacji robót i ewentualnie projekt montażu, 13. plan zapewnienia jakości, 14. harmonogram realizacji robót, 15. protokoły z porad, 16. inne. • Raporty z przebiegu realizacji inwestycji współfinansowanych ze środków unijnych
5	<p>Po zakończeniu robót budowlanych – dokumentacja powykonawcza</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1) Dokumentacja powykonawcza, według ustawy Prawo budowlane, to: <ul style="list-style-type: none"> • dokumentacja budowy, czyli projekt budowlany i projekt wykonawczy, z naniesionymi zmianami dokonanymi w toku realizacji robót, • geodezyjne pomiary powykonawcze z naniesieniem zrealizowanych obiektów na mapę zasadniczą, czyli wprowadzenie do zasobów geodezyjnych państwa, • decyzja o pozwoleniu na użytkowanie. 2) Rozliczenie inwestycji lub raport końcowy z realizacji inwestycji współfinansowanych ze środków unijnych