

KLIENT ARCHITEKTA PORADNIK INWESTORA

JAK POWINNA PRZEBIEGAĆ
WSPÓŁPRACA KLIENT-ARCHITEKT?
JAK WYRAZIĆ SWOJE OCZEKIWANIA
WOBEK PROJEKTANTA?

SPISTRZEŚCI

WSTĘP..... s.3

ROZDZIAŁ 1 | ARCHITEKT..... s.4

1. Kim jest Architekt?
2. Izba Architektów Rzeczypospolitej Polskiej
3. Architekt IARP ®
4. Praca Architekta jako usługa
5. Zawód zaufania publicznego
6. Ubezpieczenie odpowiedzialności cywilnej Architekta
7. Etyka zawodu Architekta

ROZDZIAŁ 2 | WSPÓŁPRACA PROJEKTOWA KLIENT-ARCHITEKT.....s.7

1. Oczekiwania Klienta wobec Architekta
2. Plany inwestycyjne a zakres współpracy z Architektem
3. Etapy i rodzaje opracowań
4. Zakres problematyki formalno-prawnej
5. Projekt indywidualny
6. Projekt powtarzalny
7. Udział innych projektantów / branż
8. Pełnomocnictwo dla Architekta
9. Nadzór autorski
10. Nadzór Architekta nad realizacją
11. Koszt wykonania usługi Architekta

ROZDZIAŁ 3 | KLIENT..... s.24

1. Zadania Klienta – Inwestora
2. Budżet inwestycji
3. Umowa i jej negocjacje

SZANOWNI PAŃSTWO,

planując rozpoczęcie współpracy z architektem prawdopodobnie zastanawiacie się nad dwoma kwestiami:

1. Jak przebiegnie współpraca Klient – Architekt? Jak wyrazić swoje oczekiwania wobec architekta?
2. Komu zlecić wykonanie projektu?

Odpowiedzi na drugie pytanie wolimy unikać: mając wolny wybór, muszą Państwo znaleźć ją samodzielnie. Proponujemy zapoznanie się z wyszukiwarką Warsztatu Architekta – ArchiBook, która ułatwi kontakt z architektem w Waszej okolicy. W znalezieniu odpowiedzi na pytanie pierwsze postaramy się pomóc w niniejszym dziale.

Mamy na uwadze, że dla wielu z Państwa będzie to pierwsze spotkanie z Architektem i jego pracownią – zapewne spowodowane planami realizacji ważnej dla Państwa inwestycji. Wiemy z doświadczenia, że ten pierwszy kontakt i nadzieje z nim związane mogą prowadzić do nieporozumień co do specyfiki pracy architekta, rodzaju opracowań, których można od niego oczekiwać itd. Chcielibyśmy dostarczyć Państwu materiał do rozmowy lub wstępnego zadania pytań architektowi. Być może znajdą tu Państwo już gotowe odpowiedzi.

Prezentujemy poradnik *Klient Architekta*, na który składają się: omówienie podstawowych zagadnień, opis czynności, jakie wykonuje architekt, zanim przystąpi do pracy nad projektem, informacje o rodzajach projektów, w końcu – etapy dalszej współpracy już po wykonaniu projektu albo po rozpoczęciu budowy. Zawarte tu zasady obowiązują wszystkich Architektów – członków Izby Architektów RP. Warto zatem sprawdzić czy zlecają Państwo pracę właśnie członkowi Izby. Dlaczego – o tym przeczytać można na początku działu. Sądzimy, że całość materiału tu zawartego okaże się przydatna, a podjęta po jego lekturze praca z architektem – owocna i satysfakcjonująca (dla obu stron).

Pragniemy w tym miejscu podziękować za wszelkie uwagi, opinie i pomoc w tworzeniu rozdziałów Koleżankom i Kolegom architektom IARP: arch., arch.: Joanna Baranek-Stach (MPOIA), Beata Gutowska (SLOIA), Nela Karpińska (ZPOIA), Bożena Nieroda (MPOIA), Agnieszka Wereszczyńska (SLOIA) (rozdział 2 p. 5 i 6), Piotr Chuchacz (MPOIA), Olaf Jasnorzewski (MPOIA), Grzegorz Lechowicz (MPOIA), Bartosz Macikowski (POOIA), Robert Maślankowski (MPOIA), Tomasz Michalak (LBOIA).

Serdecznie dziękujemy,
Łukasz Krawontka, Maciej Nitka, architekci IARP
Redakcja Portalu WarsztatArchitekta.pl

ROZDZIAŁ 1 | ARCHITEKT

1. Kim jest Architekt

Architekt jest twórczym i profesjonalnym doradcą Klienta. Niezależnie od tego, czy planowana jest budowa, przebudowa czy adaptacja istniejącego obiektu, architekt współpracuje z Klientem dla znalezienia najlepszego rozwiązania projektowego.

Podejmuje dla dobra Klienta bezstronne i kreatywne decyzje zarówno podczas prac projektowych jak i na budowie. Praca Architekta, jego twórcze i zawodowe umiejętności dostarczają klientowi wartości przewyższające jego honorarium za projekt. Architekt pomaga Klientowi osiągnąć zakładane cele i bezpiecznie przeprowadza go przez proces projektowania i budowy.

2. Izba Architektów Rzeczypospolitej Polskiej

Izba Architektów RP (IARP) to powstała w 2002 roku izba samorządu zawodowego. Obecnie zrzesza ona:

- architektów posiadających uprawnienia do projektowania bez ograniczeń w specjalności architektonicznej. To stosunkowo nieduża grupa osób (ok. 10,5 tys. architektów w Polsce) legitymujących się najwyższymi kwalifikacjami zawodowymi.
- architektów posiadających uprawnienia do projektowania w ograniczonym zakresie w specjalności architektonicznej;
- inżynierów budownictwa posiadających uprawnienia do projektowania w ograniczonym zakresie w specjalności architektonicznej;

Uprawnienia do projektowania w specjalności architektonicznej otrzymuje się po odbyciu specjalistycznej praktyki zawodowej przy projektowaniu i na budowie oraz po zdaniu egzaminu przed Komisją Egzaminacyjną Izby Architektów RP.

Projektanci zrzeszeni w IARP podlegają surowym normom etycznym i zawodowym wypracowanym przez Izbę oraz posiadają ubezpieczenia od odpowiedzialności zawodowej (OC) od ryzyka popełnienia błędu.

Przynależność do IARP jest obowiązkiem każdego, kto posiadając wspomniane uprawnienia wykonuje samodzielną funkcję techniczną w budownictwie - jaką jest projektant. Członek Izby Architektów RP zobowiązany jest prezentować wysokie kwalifikacje, przestrzegać etyki zawodowej, co powinno ograniczać ryzyko inwestycji.

3. Architekt IARP ®

W roku 2012 Izba Architektów RP zarejestrowała tytuł Architekt IARP®, którym mogą posługiwać się wyłącznie Architekci, członkowie Izby na podstawie licencji udzielonej przez Krajową Radę Izby Architektów RP. Fakt dokonania rejestracji potwierdza załączony certyfikat.

4. Praca architekta jako usługa

Usługa Architekta dla Klienta (Inwestora) to wspólne działanie oparte na doświadczeniu tego pierwszego oraz potrzebie i możliwościach (finansowych) tego drugiego. Klient zamawiając i płacąc za projekt / usługę wymaga od Architekta profesjonalizmu, oczekując przy tym rzetelnej współpracy. Przy właściwych relacjach Architekt może rozwiązać za Klienta obszerny zestaw zagadnień pełniąc de facto rolę konsultanta na wszystkich polach zaangażowania Klienta w proces inwestycyjny, począwszy od problematyki formalno–prawnej aż po konsultacje na budowie i pomoc przy odbiorze i eksploatacji inwestycji.

5. Zawód zaufania publicznego

Architekt – członek IARP wykonuje zawód zaufania publicznego. Oznacza to, że uzyskuje on swój status poprzez sam fakt wykonywania zawodu. Podstawowe dwie cechy działalności Architekta wykonującego zawód zaufania publicznego to:

- ścisła współpraca z Klientem dla jego dobra;
Architekt jako jedyny z zespołu projektowego prowadzi stały dialog z Klientem, przekazując mu niezbędne informacje ale też i odbierając od Klienta istotne, niekiedy niejawnie dane mające wpływ na dalszą działalność Klienta, który musi mieć absolutną pewność poufności przekazanych informacji i bezpieczeństwa danych;
- praca dla realizacji potrzeb społeczeństwa: charakter pracy Architekta wpływa znacząco na przestrzeń społeczną - w określeniu tym kryje się stwierdzenie o odpowiedzialności jaką obarczony jest Architekt z racji wykonywania swojego zawodu. Jest on odpowiedzialny przed społeczeństwem za jakość i trwałość efektu przekształcanej przez siebie przestrzeni.
- dla dobra interesu społecznego niezbędny jest niekiedy dialog z Klientem w celu przedstawienia mu innego – obiektywnego punktu widzenia

6. Ubezpieczenie odpowiedzialności cywilnej Architekta

Architekt IARP posiada ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej. Standardowo każdy architekt – członek IARP posiada polisę podstawową z ubezpieczeniem od skutków popełnionego błędu podczas wykonywania czynności objętych samodzielnymi funkcjami w budownictwie (przygotowanie analiz urbanistycznych, projektowanie, nadzór na budowie).

Na żądanie Klienta Architekt powinien poinformować go, że na oficjalnej stronie Izby Architektów RP można w każdej chwili uzyskać informację czy architekt jest czynnym członkiem Izby. Figurowanie Architekta w takim spisie (pod linkiem: <https://extranet.iarp.pl/lista/>) oznacza potwierdzenie jego członkostwa oraz faktu, że posiada on aktualną polisę OC.

Dodatkowo – przed przystąpieniem do projektowania wybranej inwestycji – Architekt może dodatkowo ubezpieczyć własną pracę lub cały zespół projektowy. W praktyce zdarza się to najczęściej podczas pracy nad dużymi, skomplikowanymi projektami lecz powoli staje się wymagany przez Klienta standardem zabezpieczenia. Takie indywidualne ubezpieczenie związane jest z dodatkowymi kosztami sporządzenia projektu, co ma bezpośredni wpływ również na wysokość honorarium.

7. Etyka zawodu Architekta

Zawód Architekta przez swoją specyfikę jest bardzo jednoznacznie powiązany z zasadami etyki zawodowej. Izba Architektów RP wypracowała je w formie Kodeksu Etyki Zawodu Architekta.

Kodeks jest dostępny pod linkiem <http://www.izbaarchitektow.pl/pokaz.php?id=194>

Znajomość etycznych uwarunkowań pracy powinna być przydatna każdemu inwestorowi podejmującemu pracę z Architektem IARP

Istnienie spójnych zasad związanych z etyką pracy powodują, iż Architekci IARP stanowią jednolitą, współpracującą ze sobą grupę zawodową.

ROZDZIAŁ 2 | WSPÓŁPRACA PROJEKTOWA KLIENT – ARCHITEKT

1. Oczekiwania Klienta wobec Architekta

Współpraca Klienta i Architekta jest okazją do stworzenia wspólnego dzieła przez lata obecnego w przestrzeni. Uświadomienie sobie tej szansy jest ważne gdyż pozwala uporządkować relacje, na początku pracy określić zakres kompetencji oraz możliwości ingerencji drugiej strony. Efekty tych ustaleń może zawierać umowa, może nim być także uścisk dłoni przy dobrej kawie. Ważne by nie ograniczać się do suchej relacji służbowej zależności. Pozwoli to także zawczasu odszukać pola rozbieżnych interesów i podjąć starania celem zminimalizowania nieuchronnego sporu. Architekci kierują się także zawodowymi zasadami dotyczącymi standardów wykonywania zawodu co powoduje może być czasem wymagania kierowane ze strony architekta a niekoniecznie zrozumiałe przez Klienta. Powodem nieporozumień jest z reguły brak definicji czy opisów poszczególnych czynności. Dlatego przygotowaliśmy kolejne rozdziały, które omawiają jej poszczególne zakresy pracy świadczonej przez architekta dla Klienta - Inwestora. Liczymy, że po lekturze współpraca Klienta z Architektem będzie łatwiejsza i przyniesie większą satysfakcję.

2. Plany inwestycyjne a zakres współpracy z Architektem

W zależności od rodzaju, stopnia skomplikowania i zakresu planowanej inwestycji okres współpracy z Architektem przybiera różną długość. Skomplikowany projekt wymaga przeprowadzenia szeregu analiz a zwłaszcza uzyskania dokumentów niezbędnych do tej analizy. Dokumenty te - ich rodzaj i kolejność uzyskiwania - powinien określić Architekt bazując na posiadanej wiedzy i doświadczeniu. Klient może sam prowadzić ten zakres obowiązków - powinien jednakże informować Architekta o wynikach swojej działalności aby zawczasu dostrzec konieczność reakcji. Przekazanie architektowi całości zagadnień związanych z planami Klienta zdejmuje z niego ciężar pokonywania części barier i trudności w kontaktach z administracją budowlaną. Z drugiej strony wymaga to od Klienta przekazania Architektowi niekiedy bardzo poufnych informacji związanych np. ze strategią działania. Dlatego też praca Architekta IARP objęta jest ściśle określonymi zasadami etyki. Klient Architekta IARP może być pewien całkowitego bezpieczeństwa powierzonych architektowi informacji. Nad właściwym sprawowaniem powierzonych mu obowiązków Architekt IARP jest odpowiedzialny nie tylko

przed Klientem ale także nad odpowiednimi organami Izby Architektów (Rzecznikiem Odpowiedzialności Zawodowej). W sytuacji niemożliwego do polubownego rozwiązania sporu – Klient może zwrócić się do nich z wnioskiem o jego rozstrzygnięcie lub złożyć skargę.

3. Etapy i rodzaje opracowań

Zakres zlecenia – (opracowany na podstawie Regulaminu Honorarium Architekta – materiał pomocniczy http://www.izbaarchitektow.pl/pliki/regulamin_honorariow_architekta-2006.pdf)

a) Rodzaj podstawowych inwestycji:

- budowa: (wzniesienie/wykonanie nowego obiektu)
- rozbudowa: (uzupełnienie istniejącego obiektu poprzez dodanie nowej kubatury powiększającej obrys budynku na działce)
- nadbudowa: (uzupełnienie istniejącego obiektu poprzez dodanie jednej lub więcej kondygnacji a także zwiększenie wysokości ostatniej istniejącej kondygnacji)
- przebudowa: (zmiana struktury obiektu: wielkości pomieszczeń, układu konstrukcyjnego, wyglądu elewacji, bez zmiany kubatury i obrysu budynku na działce)
- zmiana sposobu użytkowania: zmiana ważnych parametrów funkcjonalnych obiektu (np. obciążenia użytkowego, parametrów sanitarno – higienicznych, pożarowych itp.)
- remont: (zmiana standardu obiektu bez wykonywania innych wymienionych wyżej ingerencji)
- inwestycje obejmują zarówno wszelkiego rodzaju budynki (projektowane bądź istniejące wraz z obiektami zabytkowymi) oraz przestrzeń (publiczną, prywatną) czy krajobraz

Uwaga: powyższe omówienia mają charakter informacyjny. Przepisy budowlane zawierają obowiązujące definicje stosowane w procedurach administracyjnych.

b) Rodzaje usług Architekta

- analiza terenu (przestrzenna i prawna)
- inwentaryzacja budowlana
- wykonanie opracowań studialnych (standardowe: analiza funkcjonalna, projekt koncepcyjny, ponadstandardowe: wizualizacje, makieta)
- sporządzenie projektu budowlanego oraz innych w niezbędnych fazach (patrz: Rodzaje projektów)
- nadzór autorski i nadzór na budowie

- prowadzenie procedur administracyjnych w ramach otrzymanego od klienta pełnomocnictwa

Uwaga, w opracowaniu są Standardy wykonywania zawodu architekta, które pozwolą na ujednoczenie pojęć i zakresów poszczególnych usług.

c) Rodzaje projektów:

Uwaga: poniżej omówimy jedynie podstawowe rodzaje opracowań projektowych.

- projekt koncepcyjny – zawiera wstępne rozwiązania projektowe, pozwala na konfrontację programu wyznaczonego przez Klienta / Inwestora – z warunkami terenowymi i miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego (MPZP). Stwarza możliwość wyboru właściwej wersji do dalszych prac projektowych ale nie tylko. Pozwala na ustalenie listy parametrów wykorzystywanych do napisania wniosku o warunki zabudowy a także – w razie potrzeby – listę problemów do rozwiązania w trakcie kolejnych etapów. Pozwoli to na bardziej precyzyjne określenie ram czasowych dalszych etapów. Projektowi koncepcyjnemu towarzyszyć mogą wizualizacje lub makiety jednakże są to opracowania ponadstandardowe i wymagają jednoznacznego określenia w zamówieniu przed umownym.
- projekt budowlany – (pb) jest jedynym opracowaniem, które wymaga zatwierdzenia organu wydającego pozwolenie na budowę. Jednocześnie stanowi podstawę i punkt odniesienia dla wykonania wszystkich pozostałych opracowań projektowych (poza koncepcją). Jest to podstawowe opracowanie projektowe, którego zawartość i forma zostały określone w formie prawnej (Dz.U. 2013.762). Służy przede wszystkim jako załącznik do wniosku o uzyskanie pozwolenia na budowę a w ujęciu szerszym – stwierdzeniu jaki wpływ ma planowana inwestycja na sąsiednie działki oraz, czy nie narusza on interesów osób trzecich (społeczności lokalnej, sąsiadów). Projekt budowlany powinien być uszczegółowiony przez kolejne opracowania (patrz niżej) aby skutecznie służyć realizacji budowy. Powyższe fakty wskazują jasno, że projekt budowlany nie powinien służyć prowadzeniu budowy zwłaszcza przy bardziej skomplikowanych i wymagających inwestycjach. Zawiera on bowiem schematy rozwiązań budowlanych, układu konstrukcji i rozmieszczenia instalacji. Na podstawie projektu budowlanego nie można także opracowywać kosztorysów, z uwagi na niewielki stopień szczegółowości rozwiązań. Jednakże jest to sytuacja korzystna dla Klienta / Inwestora. Brak zbyt szczegółowych rozwiązań w projekcie budowlanym umożliwia większą swobodę w podejmowaniu szczegółowych decyzji na późniejszych etapach projektowych lub na etapie realizacji

inwestycji. Taka elastyczność pozwala na dobranie odpowiednich rozwiązań nie tylko w odniesieniu do zmieniających się kosztów materiałów i technologii ale także pozwala rozpatrywać na bieżąco sugestie wykonawcy.

Należy przy tym zauważyć, iż obowiązujące przepisy powodują, że projekt budowlany (np. prostych obiektów) zawiera wiele zbyt szczegółowych opracowań branżowych. Zawarte w projekcie budowlanym rozwiązania instalacyjne okazują się często nieaktualne w momencie rozpoczęcia robót instalacyjnych. Spełniłyby one o wiele praktyczniejszą rolę gdyby były elementem projektu wykonawczego.

Zdarza się jednakże (zwłaszcza na wyraźne życzenie Klienta), że Architekt uzupełnia projekt budowlany w niektóre elementy projektu wykonawczego. Rozwiązanie to - dopuszczalne zwłaszcza przy niewielkich inwestycjach o prostej konstrukcji - pozwala na osiągnięcie przez Klienta pewnych oszczędności na etapie projektowania - wymaga jednak równocześnie - bardzo dobrego i świadomego wykonawstwa a także nadzoru technicznego oraz pełnego nadzoru autorskiego.

- projekt przetargowy - jest projektem doprecyzującym szczegóły z projektu budowlanego i określającym dokładne technologie i parametry materiałów i systemów zawartych w projekcie budowlanym. Zawiera specyfikacje materiałowe oraz zestawienia elementów umożliwiające inwestorowi ogłoszenie przetargów, innych negocjacji dla wyłonienia listy najkorzystniejszych rozwiązań materiałowo - budowlanych a następnie określenia listy materiałów i dostawców.
- projekt wykonawczy - zawiera on wszelkie rozwiązania szczegółowe, zwłaszcza materiałowe, stanowiąc podstawę do opracowania kosztorysów z przedmiarami wykonania robót. Doboru materiałów wykorzystanych w projekcie wykonawczym dokonuje się w zależności od charakteru inwestycji. Jeśli jest to zamówienie publiczne - to kosztorys i specyfikacja materiałowa opisuje szczegółowe cechy materiału. Służyć to ma ogłoszeniu przez zamawiającego - przetargu na wyłonienie wykonawcy bądź dostawcy materiałów. Przy inwestycjach projektowanych dla inwestora indywidualnego (prywatnego) - przyjęte rozwiązania materiałowe są efektem wspólnych decyzji projektanta i inwestora poprzedzonych niekiedy przetargami na dostawę materiałów. Tak przygotowana dokumentacja może zawierać wariantowe rozwiązania i może służyć do przygotowania kosztorysów oraz dla poprawnego zrealizowania i oddania obiektu do użytkowania. Coraz częściej problem zlecenia i posiadania projektu wykonawczego przenoszony jest na wykonawcę, który woli mieć uzyskane w ten sposób - potwierdzenie poprawności zastosowanych rozwiązań - niemniej rozwiązania projektowe w nim zawarte nie mogą naruszać podstawowych ustaleń projektu

budowlanego a także – co niezwykle istotne – przepisów prawa, w tym prawa autorskiego.

- projekt technologiczny – przygotowuje się go w przypadku inwestycji przemysłowych (opisuje procesy technologiczne) lub dla skomplikowanych układów pomieszczeń w obiektach budownictwa ogólnego (np. węzły żywieniowe: stołówki, kuchnie), obiektów służby zdrowia itp. Powinien on powstawać w ścisłej korelacji z Klientem. Stanowi podstawę do rozpoczęcia projektowania architektonicznego
- projekt aranżacji pomieszczeń – służy opracowaniu możliwości i wariantów rozmieszczenia elementów wyposażenia (meble, oświetlenie, tkaniny, zieleni, drobne elementy wyposażenia) celem wykazania czy w pełni zrealizowana będzie oczekiwana przez Klienta funkcja.
- projekt wnętrz – powstaje zwykle na bazie przygotowanego projektu wykonawczego i aranżacji. Zawiera szczegółowe rozwiązania poszczególnych elementów wyposażenia z uwzględnieniem relacji pomiędzy nimi, gry kolorów, efektów oświetlenia, zastosowanych mebli, tkanin, drobnego wyposażenia, zieleni. Zawiera rysunki rozwinięcia ścian, sufitów, układu posadzek, kolorystykę i dokładny typ zastosowanych materiałów.
- dokumentacja powykonawcza – przygotowuje się ją aby wykazać wszystkie ważne informacje dotyczące wykonanych robót, szczególnie zaś gdy w procesie budowlanym nastąpiły odstępstwa od zatwierdzonego projektu budowlanego. Wówczas dokumentacja ta niezbędna jest do procedury oddania obiektu do użytkowania ponieważ dodatkowo pozwala na zakwalifikowanie wprowadzonych zmian jako zmiany nieistotne. W przypadku zmian istotnych (por. p. 4.8) niezbędne jest bowiem opracowanie projektu zamiennego celem uzyskania decyzji o zmianie pozwolenia na budowę. Podkreślenia zasługuje informacja, że proces realizacji obiektu niezwykle rzadko przebiega bez zmian w stosunku do projektu budowlanego stąd też – dokumentacja powykonawcza pozwala zorientować się przyszłemu użytkownikowi w rozmieszczeniu najistotniejszych elementów budynku a także w warunkach jego poprawnej eksploatacji budynku po oddaniu do użytkowania.

d) Etapy współpracy:

Uwaga: każdy etap projektowy powinien być wspomagany opracowaniem szacującym koszty – powinien to zaproponować architekt. Klient może z tej propozycji zrezygnować jednakże poziom ogólnych kosztów inwestycji jest z reguły wyznacznikiem i odnośnikiem wzajemnych relacji architekta z klientem podczas jego pracy.

- Etap analiz architektonicznych – opracowanie programu funkcjonalno-przestrzennego (Zestawienie wymagań, wyobrażeń, planów Klienta dotyczących budynku, pomieszczeń

i ich układu w planowanym budynku dostosowanych przez Architekta do otoczenia i uwarunkowań przestrzennych działki,

- Etap działań i analiz formalnych – dostarczenie dokumentów formalno-prawnych wydanych przez instytucje publiczne: (Decyzji administracyjnych dotyczących lokalizacji obiektu, wypisu i wyrysu z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, oświadczenia i decyzji dotyczących dostępu do drogi publicznej i lokalizacji zjazdu, oświadczeń i warunków przyłączenia i dostawy mediów: wody, odbioru ścieków, odbioru wód opadowych, zapewnienia wydajności hydrantów p-poż., odbioru odpadów, dostawy energii elektrycznej, dostawy gazu, dostawy ogrzewania, oddziaływania na środowisko, zaleceń konserwatorskich), założeń do wniosku o wydanie warunków zabudowy.
- Etap analizy geodezyjnej – prowadzony na podstawie dostarczonej mapy do celów projektowych opracowanej przez geodetę – mapę powinien zamówić Klient, zadanie to można też zlecić Architektowi
- Etap analizy geotechnicznej – analiza przygotowania niezbędnych badań, określenie ich przebiegu i zakresu. Analiza uzyskanych wyników i zaleceń.
- Etap koncepcyjny – opracowanie koncepcji (budowy, przebudowy) obiektu to sprawdzenie możliwości zrealizowania zamierzeń Klienta. Często dopiero podczas rozmów z Architektem Klient zaczyna o inwestycji myśleć w kategorii spełnianego marzenia i wykorzystania możliwości. Ten etap jest najważniejszym ze wszystkich etapów współpracy Klienta z Architektem i nie warto akurat przy nim oszczędzać na czasie.

Koncepcja powstaje na podstawie mapy do celów projektowych, programu funkcjonalno-przestrzennego oraz dokumentów formalno-prawnych.

- Etap projektowy – sporządzenie projektu budowlanego to rozwinięcie wcześniej opracowanej koncepcji do projektu opracowanego zgodnie z przepisami techniczno-budowlanymi, zapisami Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego lub Warunków zabudowy i Polską Normą Projekt jest także uzgadniany z instytucjami wydającymi oświadczenia i warunki przyłączenia i dostawy mediów oraz z rzeczoznawcami w przypadku skomplikowanych projektów. Projekt budowlany jest załącznikiem do składanego wniosku o pozwolenie na budowę a następnie do otrzymanej decyzji. Należy podkreślić, że – zwłaszcza w trudniejszych inwestycjach – projekt budowlany nie można uznać za wystarczający dla bezproblemowej realizacji inwestycji. Rozwiązaniu tego zagadnienia służą kolejne projekty począwszy od projektu wykonawczego. Więcej informacji – Rozdział 2 p. 3c
- Etap uzyskania pozwolenia na budowę - usługa dodatkowa pełniona przez Architekta w imieniu inwestora na podstawie udzielonego mu pełnomocnictwa.

Pozwolenie na budowę – po uzyskaniu statusu wykonalności – stanowi podstawę do rozpoczęcia budowy.

- Etap projektu wykonawczego – rozwinięcie wcześniej sporządzonego projektu budowlanego o szczegółowe rozwiązania wszystkich elementów obiektu: detale architektoniczne, rozwiązania zbrojeń i łączenia elementów konstrukcyjnych oraz zestawienia materiałowe, przebieg i rozwiązanie kolizji pomiędzy instalacjami w obiekcie. Projekt wykonawczy (wraz z przedmiarem robót oraz kosztorysem inwestorskim) opracowywany jest dla osiągnięcia efektu realizacji inwestycji dokładnie z założeniami projektowymi. Ten właśnie etap, wraz z projektem wewnątrz - powinien stanowić podstawę do realizacji budowy
- Etap realizacji obiektu – architekt jest osobą, która uczestnicząc w budowie wspiera Klienta swoją wiedzą, doświadczeniem i ogólnym zorientowaniem w zagadnieniu. Może podpowiadać, udzielać odpowiedzi na pytania, i rozwiązywać dylematy, które pojawiają się podczas budowy. Nadzór autorski Architekta oraz nadzór inwestorski ze strony Klienta nie jest wymagany we wszystkich projektach, jednak niejednokrotnie jest niezbędny do realizacji zamierzenia zgodnie z zasadami projektowania.
- Etap zakończenia inwestycji – Oddanie do użytkowania – udział Architekta wraz z inspektorem nadzoru budowlanego (w zależności od wielkości inwestycji) oraz kierownika budowy w skompletowaniu wniosku o uzyskanie decyzji o pozwoleniu na użytkowanie.

e) Podsumowanie:

Zgodnie z opisanym wcześniej podziałem na rodzaje projektów Klient powinien mieć na uwadze, że projekt budowlany nie zawiera takich opracowań jak: zestawienie stali zbrojeniowej, zestawienie drewna na więźbę dachową, detali elementów konstrukcyjnych (belek, nadproży, podciągów etc.), kosztorysów i zestawień materiałów budowlanych.

Przed rozpoczęciem współpracy z Architektem Klient powinien uzgodnić – jeśli nie zamawia projektu wykonawczego – dodanie wyżej opisanych opracowań (wszystkich lub tylko niektórych) do projektu budowlanego (co wiąże się, oczywiście, z wyższym wynagrodzeniem za projekt)

Ustalenie tych podstawowych kwestii pozwoli na uniknięcie nieporozumień i sytuacji spornych, które zazwyczaj mają miejsce w okresie już po uzyskaniu pozwolenia na budowę, a jeszcze przed rozpoczęciem prac budowlanych. Wielu wykonawców wymaga od Klienta / Inwestora dostarczenia opisanych wcześniej „dodatków” jako niezbędnych do wyceny i realizacji inwestycji. Architekt przygotowując te opracowania znacznie wykracza poza określoną w umowie zawartość projektu budowlanego.

4. Zakres problematyki formalno–prawnej:

1. Dokumenty lokalizacyjne
2. Dokumenty przedprojektowe
3. Projekt budowlany
4. Uzgodnienia
5. Odstępstwa
6. Pozwolenie na budowę
7. Rozpoczęcie budowy
8. Zmiany w projekcie podczas trwania budowy
9. Zakończenie budowy
10. Czas trwania

ad 1. Dokumenty lokalizacyjne - Rozpoczęcie procesu inwestycyjnego związanego z budową budynku, zmianą sposobu użytkowania oraz innymi inwestycjami musi być poprzedzone:
 - decyzją administracyjną o warunkach zabudowy – (wz) /ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego – (ulicp), która dotyczy inwestycji oraz związanej z nią infrastruktury. Decyzje te wydawane są dla obszarów gdzie nie obowiązuje Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego (MPZP). Decyzje wz lub ulicp wydają organy samorządu terytorialnego (urzędy miast, gmin). Wniosek o wydanie takiej decyzji przygotowuje Klient (Inwestor), jednak w związku z koniecznością przewidzenia już na tym etapie wszystkich szczegółów inwestycji powinien to zrobić we współpracy z Architektem.

Zatem – przygotowanie wniosku o wydanie takiej decyzji można powierzyć architektowi, który na podstawie szczegółowych informacji uzyskanych od Inwestora, dotyczących zamierzonej inwestycji oraz po wstępnej analizie działki i dostępnych materiałów geodezyjnych - w sposób właściwy określi parametry budynku oraz wynikające z nich dane.

Czas oczekiwania na decyzję jest różny i zależy od wielu czynników, jednym z nich jest stopień złożoności inwestycji. Po wydaniu ww. decyzji wszelkie zmiany, które mogłyby być, lub muszą być) wprowadzone w niej - również realizowane są w formie decyzji, co wiąże się z kolejnym okresem oczekiwania. Załącznikami do wniosku o wydanie decyzji są między innymi dokumenty opisane w pkt 2.

- wypisem z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, jeśli taki plan został uchwalony dla przedmiotowej działki. Wniosek do wydanie wypisu Klient może przygotować samodzielnie. Czas oczekiwania na wydanie wypisu nie przekracza przeważnie 7 dni. Plany miejscowe dostępne są powszechnie na stronach internetowych miast i gmin

ad 2. Dokumenty przedprojektowe - Dzielą się one na kilka grup. Dokumenty z trzech pierwszych (a/, b/ i c/) należy dołączyć do wniosku o wydanie warunków zabudowy (wz): natomiast dokumenty z grup d/, e/ i f/ – są niezbędne przed rozpoczęciem prac nad projektem budowlanym.

a) Dokumenty geodezyjne:

- mapa zasadnicza (obejmująca trzykrotną szerokość frontu działki)
- mapa ewidencyjna
- wypis z ewidencji gruntów i budynków

szczegółowe informacje o ilościach wymaganych dokumentów znajdują się na stronach www organów samorządowych

b) Dokumenty techniczne związane z dostawą mediów i komunikacją

Inwestycja musi być powiązana z istniejącą infrastrukturą techniczną Instytucje zarządzające infrastrukturą, (o ile mają taką możliwość) muszą wyrazić zgodę na przyłączenie obiektu oraz wydać warunki tego przyłączenia lub oświadczenie o możliwości przyłączenia i ewentualnej dostawy mediów:

- energii elektrycznej;
- wody;
- ścieków sanitarnych i wód opadowych;
- gazu;
- ciepła;

oraz:

- dojazdu do działki (oświadczenie o posiadaniu dostępu do drogi publicznej)

c) Wstępna koncepcja: organ wydający decyzje wz / ulicp może wymagać przedstawienie szkicowej wersji koncepcji – zwłaszcza dla trudniejszych przestrzennie lub lokalizacyjnie inwestycji. Nie jest to korzystne rozwiązanie dla wnioskodawców gdyż na wstępnym etapie trudno przewidzieć istotne elementy projektu a wpisane do decyzji – wiążą zarówno Architekta jak i Klienta. Jednakże brak takiej koncepcji będzie skutkowało samodzielnym określeniem jej parametrów przez urząd, co z kolei okazać się może jeszcze bardziej kłopotliwym rozwiązaniem

d) Inne dokumenty niezbędne przed rozpoczęciem opracowania projektu budowlanego:

W zależności od rozbudowania zakresu i stopnia skomplikowania inwestycji mogą do nich należeć:

- decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach: gdy inwestycja należy do grupy mogących oddziaływać na środowisko,
- karta informacyjna inwestycji lub raport oddziaływania na środowisko
- pozwolenie związane z korzystaniem z wód powierzchniowych i podziemnych (pozwolenie wodnoprawne);
- wytyczne konserwatorskie
- decyzja o lokalizacji zjazdu

e) Mapa do celów projektowych

Należy zlecić uprawnionemu geodecie opracowanie mapy do celów projektowych - jej przygotowanie wraz z uzyskaniem klauzuli ośrodka dokumentacji geodezyjnej trwa około 1 miesiąca.

f) Badanie geologiczne gruntu lub badanie geologiczno - inżynierskie:

ich stopień zaawansowania określają stosowne przepisy. Pozwalają one na uzyskanie informacji o strukturze gruntu, jego nośności, występowania wód podziemnych, niekiedy ew. skażenia gleby czy występowania zjawisk tektonicznych.

ad 3. Projekt budowlany - W oparciu o dokumenty lokalizacyjne oraz przedprojektowe, na podstawie wymagań Klienta Architekt sporządza projekt budowlany. Należy pamiętać, że projekt budowlany opracowany jest zgodnie z Rozporządzeniem (...) w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz.U. 2013.762). Projekt budowlany jest załącznikiem do decyzji o pozwoleniu na budowę i pozwala na wyeliminowanie ew. roszczeń stron trzecich. Nie może zatem w pełni służyć do realizacji inwestycji zwłaszcza bardziej skomplikowanych inwestycji. Do tego celu należy opracować projekt wykonawczy. Zakres projektu oraz wszystkie związane ze zleceniem informacje znajdują się w Rozdziale 2. p. 3c.

ad 4. Uzgodnienia - Projekt budowlany podlega uzgodnieniom przed jego złożeniem jako załącznik do wniosku o pozwolenie na budowę. W zależności od funkcji oraz stopnia skomplikowania obiektu należy uzgodnić projekt z rzeczoznawcami do spraw zabezpieczeń przeciwpożarowych, a także bezpieczeństwa i higieny pracy oraz ergonomii pracy. Uzgodnieniu podlega też branżowe opracowanie zjazdu. Infrastruktura techniczna zaprojektowana na podstawie warunków lub oświadczeń instytucji zarządzających musi zostać z tymi instytucjami uzgodniona. Ponadto zaprojektowana infrastruktura musi zostać uzgodniona z Powiatowym Zespołem Koordynacyjnym o ile przebiega poza działką budowlaną. W zależności od rodzaju inwestycji uzyskuje się także:

- pozwolenie konserwatorskie bądź uzgodnienie projektu u Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków;
- wyłączenie gruntu z produkcji rolnej – dotyczy to terenów poza granicami miast;
- uzgodnienie projektu zjazdu;
- odrębne postępowania dotyczą np. terenów zamkniętych (wojsko, kolej);
- praktyczną zasadą jest by Architekt przedstawił Klientowi pełny wykaz niezbędnych uzgodnień i prowadził ewidencję postępu prac nad uzyskiwaniem kolejnych dokumentów – stworzy to większą czytelność a Klientowi da pełniejszą wiedzę o przebiegu procedur;

ad 5. Odstępstwa lub rozwiązania zamienne - Niektóre projekty z uwagi na brak możliwości spełnienia wymagań nałożonych przepisami budowlanymi muszą uzyskać odstępstwo od tych przepisów. Odstępstwa takiego może udzielić organ, który wydał przepisy lub wskazany w tych przepisach. Uzyskanie odstępstwa i może trwać do 6 miesięcy. Odrębny tryb przewidziany jest dla nowych inwestycji a inny dla nadbudowy, rozbudowy, przebudowy i zmiany sposobu użytkowania obiektu istniejącego i wymaga dołączenia do wniosku ekspertyz rzeczoznawców.

ad 6. Pozwolenie na budowę - Po wykonaniu poprzednich kroków Klient może już złożyć wniosek o pozwolenie na budowę, do którego należy załączyć 4 egzemplarze projektu budowlanego zawierającego wszystkie ww. dokumenty i uzgodnienia oraz oświadczenie o posiadaniu prawa do dysponowania nieruchomością na cele budowlane. Urząd przeprowadza analizę złożonej dokumentacji (projektu oraz dokumentów) dotyczącą zgodności z przepisami budowlanymi. W praktyce w każdym urzędzie taka analiza wygląda inaczej, a wymagania stawiane na podstawie przepisów w każdym urzędzie są odmienne. Czas oczekiwania na wydanie pozwolenia na budowę wynosi 65 dni jeśli nie pojawią się braki we wniosku lub w dokumentacji projektowej. W takim wypadku organ wzywa wnioskodawcę lub projektanta do wprowadzenia poprawek lub uzupełnień a przyznany czas na dokonanie tych czynności jest dodawany do wymienionych wyżej 65 dni. Wydanie decyzji o pozwoleniu na budowę wymaga uzyskania klauzuli ostateczności – uzyskuje się ją po ok. 2 tygodniach.

ad 7. Rozpoczęcie budowy - Na podstawie ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę Inwestor występuje o zarejestrowanie dziennika budowy (który uprzednio zakupił) - ta czynność możliwa jest w urzędzie, który wydał pozwolenie na budowę. Można to uzyskać "od ręki". Klient - Inwestor wynajmuje kierownika budowy, który wypełnia oświadczenie o przyjęciu obowiązków kierowania budową. Formularz zgłoszenia rozpoczęcia budowy wraz z oświadczeniem kierownika oraz dziennikiem budowy i z ostateczną decyzją o pozwoleniu na budowę złożyć należy na 7 dni przed rozpoczęciem budowy w Powiatowym Inspektoracie Nadzoru

Budowlanego. W trakcie realizacji inwestycji nad budową sprawowany jest nadzór, w zależności od rodzaju inwestycji, inspektora nadzoru inwestorskiego oraz nadzór autorski Architekta.

ad 8. Zmiany w projekcie podczas trwania budowy - Wszelkie zmiany wprowadzone na etapie realizacji inwestycji dzielą się na dwie grupy:

a) zmiany istotne - dotyczą one, ogólnie mówiąc, wielkości, przeznaczenia i lokalizacji obiektu na działce. Zmiany te powinny być poprzedzone zmianą pozwolenia na budowę opartą na projekcie zamiennym opracowanym przez Architekta. Wykaz zmian istotnych określa art. 36a ustawy prawo budowlane i obejmuje:

- zakres objętego projektem zagospodarowania działki lub terenu;
- charakterystyczne parametry obiektu (kubatura, powierzchnia zabudowy, wysokość, długość, szerokość i liczba kondygnacji)
- zapewnienie warunków niezbędnych do korzystania z obiektu przez osoby niepełnosprawne;
- zmianę zamierzonego sposobu użytkowania obiektu lub jego części;
- odniesienie do ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub decyzji o warunkach zabudowy

b) zmiany nieistotne - inne niż powyższe. Zmiany te powinny być poparte wpisem do dziennika budowy oraz odpowiednimi rysunkami wykonanymi przez Architekta.

ad 9. Zakończenie budowy - Najprostsze inwestycje kończą się zgłoszeniem zakończenia budowy na podstawie oświadczenia kierownika budowy i bez obowiązkowej kontroli. Natomiast realizacja skomplikowanych obiektów kończy się decyzją o pozwoleniu na użytkowanie wydaną przez organy nadzoru budowlanego, która poprzedzone jest kontrolą Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego oraz Państwowej Straży Pożarnej. Pozwolenie na użytkowanie wydawane jest w formie decyzji z dwutygodniowym okresem na jego uprawomocnienie

Poza wszystkimi sprawami formalnymi warto pamiętać, że dla Architekta ukończenie realizacji jego projektu i rozpoczęcie użytkowania obiektu – stanowi znamienny, istotny w zawodowym życiu – fakt. Warto sprawdzić czy relacje pomiędzy nim a Klientem – inwestorem – wytrzymały próbę czasu budowy. Nawet krytyczne konstruktywne uwagi przekazane przy kawie są cenną informacją dla każdego architekta, który zechce z tych uwag wyciągnąć praktyczne wnioski.

5. Projekt indywidualny

Tworzony jest przez architekta od podstaw, z uwzględnieniem gustów estetycznych przyszłych mieszkańców, ich, potrzeb funkcjonalnych czy możliwości finansowych. Uwzględnia on narzucone przez działkę wymiary i pozostaje w zgodzie z kontekstem otaczającej go przestrzeni oraz zapisami w Planie miejscowym lub decyzji o warunkach zabudowy. Praca architekta nie zamyka się tylko na tych ogólnych aspektach pracy projektowej. Wykorzystując swoją wiedzę, umiejętności, doświadczenie przy projektowaniu bierze pod uwagę również inne czynniki takie jak np. region w którym jest tworzony, sąsiedztwo zabudowy, nietypowy kształt działki, nasłonecznienie budynku, niecodzienne hobby właścicieli czy inny niż standardowy model życia rodziny. Architekt bierze pod uwagę fakt, że dla Klienta budowa domu jest także uzewnętrznieniem jego osobowości. Klient wprowadza Architekta w różne obszary swojego życia, pozwala mu na kształtowanie przestrzeni przyszłego domu na podstawie indywidualnych upodobań, potrzeb i możliwości. Nierzadko zdarza się też, że dopiero podczas rozmów z Architektem Klient odkrywa swoje faktyczne potrzeby, Wspólnie z architektem aranżuje nie tylko zatem dom, ale przede wszystkim przestrzeń, w której będzie toczyło się jego życie. To wszystko buduje emocje, które będą towarzyszyć przyszłym mieszkańcom. Dobra obustronna współpraca jest najlepszym z możliwych rozwiązań. Jest niezwykle ważna co potwierdza fakt, że zawód architekta określony został mianem zawodu zaufania publicznego. Dobra praktyka projektowa wymaga czasu, który architekt poświęcić musi na dogłębną analizę, poszukiwanie odpowiednich rozwiązań, które spisane w koncepcji zostaną przedstawione klientowi. Akceptacja przez Klienta przyjętych propozycji kończy etap koncepcji i zaczyna etap pracy nad projektem budowlanym. To wszystko wymaga czasu (od 3-6 miesięcy lub więcej) a także wyższego niż w przypadku projektów powtarzalnych honorarium dla architekta. Poświęca on bowiem czas na określenie potrzeb i przygotowanie indywidualnych rozwiązań a nie jak w przypadku projektów powtarzalnych kseruje i sprzedaje kolejny raz ten sam projekt.

6. Projekt powtarzalny

Zwany również „typowym”, „gotowym” czy „katalogowym” – sprzedawany jest przez firmy zajmujące się ich produkcją masową. Nie spełnia wymagań zawartych w ustawie prawo budowlane ani w rozporządzeniach dotyczących projektów budowlanych. To po prostu wydawnictwo jak gazeta, czasopismo czy książka i w takiej formie nie może być załącznikiem do wniosku o pozwolenie na budowę.

1. Kto może być twórcą projektu powtarzalnego?

Przepisy prawa nie regulują kto może być jego twórcą, nie ustalają żadnych zasad, reguł

jakie powinny być stosowane przy tworzeniu, a także nie stwarzają mechanizmów kontroli jakości. Autor opracowania nie ma obowiązku posiadania uprawnień a pieczęć osób której figurują na stronie tytułowej nie mają żadnej prawnej wartości. Tego typu projekty rozpowszechniane są w formie łatwo dostępnych katalogów a z roku na rok rozrasta się rynek producentów i pośredników, którzy z czysto biznesowego założenia nastawieni są na sprzedaż masową.

2. Dla kogo jest tworzony?

Tworzony jest dla niezidentyfikowanego, anonimowego klienta (czyli bez indywidualnych cech i potrzeb) a przy ich tworzeniu stosuje się podstawowe praktyki projektowe zawężone do łączenia stereotypowych rozwiązań nakierowanych na statystycznego odbiorcę. To szablonowe rozwiązanie gotowe do powielenia w produkcji masowej nie uwzględnia jednak lokalizacji, kontekstu czy obostrzeń zapisanych w planie miejscowym lub warunkach zabudowy. Nierzadko są mieszkanką stylów i cech charakterystycznych dla różnych regionów kraju.

3. Kiedy – projekt powtarzalny staje się projektem budowlanym?

Nazwa opracowania „Projekt budowlany” umieszczona na stronie tytułowej jest nieprawnie stosowana. Opracowanie to staje się projektem budowlanym dopiero po dokonaniu tzw. „adaptacji”. Prawo Budowlane dopuszcza by w szczególnych sytuacjach możliwa była adaptacja takiego wydawnictwa nadając mu cechy projektu budowlanego. Adaptacja może zostać wykonana jedynie przez osobę posiadającą odpowiednie uprawnienia architektoniczne potwierdzone czynnym członkostwem w Izbie Architektów RP lub Polskiej Izbie Inżynierów Budownictwa (w zależności od skali obiektu i facie posiadania odpowiednich uprawnień (por. Rozdział 1 p.2).

4. Na czym polega adaptacja projektu powtarzalnego?

Adaptacja polega na dostosowaniu projektu do danej działki i warunków urbanistycznych. Zdejmuje ona odpowiedzialność za projekt z firmy, która go sprzedała na rzecz projektanta, który podejmuje się adaptacji – nie będąc autorem ale posiada do takiej adaptacji stosowne uprawnienia.

5. Rola projektanta adaptującego projekt powtarzalny.

Projektant na bazie dostarczonej przez inwestora mapy do celów projektowych sporządza projekt zagospodarowania terenu (część opisowa i rysunkowa). Jego rolą jest sprawdzenie wszystkich elementów projektu za które od tej pory ponosi odpowiedzialność: rozwiązania funkcjonalne, formalne, konstrukcyjne i prawne. Na szczególne zlecenie klienta nanosi drobne zmiany w projekcie. W sytuacji, w której zmiany tyczą się dużych zmian konstrukcji budynku, pomniejszenia lub powiększenia jego wymiarów czy kubatury bardziej oczywistym rozwiązaniem staje się rezygnacja z

projektu powtarzalnego i sporządzenie nowego projektu indywidualnego na podstawie wytycznych inwestora.

W ogólnym bilansie kosztów projektu budowlanego adaptacja znacznie podnosi pierwotny koszt zakupu wydawnictwa z dokumentacją czego kupujący nie jest początkowo świadomy.

6. Projekt powtarzalny a projekt indywidualny.

Wybór projektu powtarzalnego to jedna z najprostszych metod jaka przyjęła się w ostatnich latach wśród przyszłych inwestorów. Łatwość dostępu, mnogość i różnorodność projektów oraz pozornie niska cena kuszą każdego kto stoi na początku całego procesu inwestycyjnego. To połowiczne rozwiązanie to jednak świadoma rezygnacja Klienta z udogodnień jakie niesie ze sobą projekt indywidualny - tworzony specjalnie dla niego, we współpracy z Architektem.

7. Udział innych projektantów / branż

W zależności od rodzaju inwestycji i stopnia jej skomplikowania architekt dobiera zespół specjalistów – projektantów poszczególnych branż – są to: geodeci, geolodzy, konstruktorzy, instalatorzy instalacji sanitarnych (wod.–kan. gaz, c.o. wentylacji mechanicznej, wentylacji specjalistycznych, elektrycy, elektrotechnicy, drogowcy, technologowie (różnych specjalności), rzeczoznawcy. Projekt budowlany oraz projekt wykonawczy musi być wykonywany jako projekt wielobranżowy. Spowodowane jest to skalą złożoności problematyki i koniecznością dostosowania proponowanych rozwiązań do wymagań przepisów prawnych oraz poziomu współczesnej wiedzy technicznej. Projekty: budowlany i wykonawczy opracowywane są przez zespół inżynierów z branży: konstrukcyjnej (rozwiązania konstrukcyjne obiektu oraz ekspertyzy techniczne), sanitarnej (rozwiązania instalacji wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i opadowej, centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej, instalacji gazu, wentylacji mechanicznej i klimatyzacji), elektrycznej (rozwiązania instalacji elektrycznej) telekomunikacyjnej, dozorowej, drogowej (rozwiązania dróg wewnętrznych parkingów i dojazdów oraz zjazdów) oraz innych bardziej specjalistycznych instalacji niezbędnych przy bardziej złożonych funkcjonalnie inwestycjach. W większości przypadków specjaliści ci współpracują z architektem, który każdorazowo dobiera sobie odpowiedni zespół i koordynuje jego pracę.

[powrót do spisu treści >>](#)

8. Pełnomocnictwo

Pełnomocnictwa w uzyskaniu niezbędnych dokumentów udziela wnioskodawca określając

szczegółowo jego zakres. Ujęte to jest w kodeksie postępowania administracyjnego i podlega opłacie skarbowej (w wysokości 17zł). To wygodna dla inwestora forma zlecenia nadzoru nad procedurami formalnoprawnymi. Są one czasochłonne dlatego warto przekazać zadanie ich skompletowania osobie dobrze znającej zarówno meandry legislacyjno – administracyjne jak też i sam projekt. Pełnomocnictwo można udzielić zarówno dla uzyskania dokumentów przedprojektowych (np. warunków zabudowy) jak i decyzji o pozwoleniu na budowę.

9. Nadzór autorski

Nadzór autorski jest praktycznym sposobem na zapewnienie jakości wykonawstwa. Polega on na podejmowaniu (podczas trwania budowy) na bieżąco, koniecznych decyzji przez Architekta – autora opracowania projektowego. Wartość takiego nadzoru określić powinna umowa i zależy od częstotliwości pobytów autora na budowie oraz – co oczywiste – kosztów jego dojazdu. Można jednak oczekiwać, że honorarium za nadzory autorskie wyniesie 15-25% wartości dokumentacji projektowej. Nie jest on obowiązkowy chyba, że obowiązek jego ustanowienia określi organ wydający pozwolenie na budowę. W innym przypadku architekt podejmuje nadzór gdy życzenie takie wyrazi Klient.

Nadzór autorski to pojęcie określone w ustawie prawo budowlane i jest oficjalną funkcją autora projektu na budowie. Wynika on często z zapisu decyzji o pozwoleniu na budowę lub jest efektem zaleceń Klienta – Inwestora. Polega – ogólnie ujmując – na kontroli czy inwestycja realizowana jest zgodnie z zatwierdzonym projektem.

10. Nadzór Architekta nad realizacją

Jest to oferta usługi, która sprawdziła się w krajach EU i polega na koordynacji procesu budowy w ścisłej współpracy z kierownikiem budowy i inspektorem nadzoru inwestorskiego. Architekt – autor projektu jest tą osobą, która w pełni obejmuje wizję efektu finalnego i dlatego może koordynować wszystkie etapy procesu budowy i zakończenia inwestycji. Praktyka wskazuje, że w efekcie taka rola architekta przynosi klientowi kolejne korzyści.

11. Koszt wykonania usługi Architekta

Jest ustalany indywidualnie. Jak wszelkie zagadnienia związane ze sferą finansów – tak i te powinny podlegać umowie poprzedzonej negocjacjami. Nie wnikając w ich specyfikę warto rozdzielić zakres pracy architekta na poszczególne etapy wyodrębniając z nich elementy podstawowe i ponadstandardowe. Szczegóły znajdują się w Rozdziale Zakres zlecenia. Istnieją ponadto tabele honorariów, opracowane przez instytucje i organizacje architektoniczne oraz rozporządzenia ministerialne, które są bazą dla negocjacji elementów honorarium.

Jest jednak wyjątek – są to inwestycje publiczne, które wymagają przeprowadzenia procedury wyłonienia wykonawcy (projektanta) w przetargu bądź w wyniku konkursu. Inwestor taki podlega też obowiązkowi określenia szacowanych kosztów inwestycji. Sposób ich ustalenia opisuje Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z 18 maja 2004 r.:

<http://isap.sejm.gov.pl/DetailsServlet?id=WDU20041301389>

W treści rozporządzenia zamieszczono również sposoby określania kosztów dokumentacji projektowej jako procent od wartości całej inwestycji. Taka ścisła relacja honorarium Architekta do wartości zaprojektowanej przez niego inwestycji wydaje się słuszna. Odzwierciedla bowiem faktyczny poziom skomplikowania inwestycji, jego wielkość – a tym samym ilościowy i jakościowy wkład pracy Architekta i jego zespołu.

Na koszt wykonania usługi pływa co oczywiste – stopień jego skomplikowania bezpośrednio powiązany ze zleconym tematem i obowiązującym w tym zakresie stanem prawnym. Sytuacja, w której Architekt przedstawi Klientowi wykaz dokumentów, decyzji, uzgodnień, warunków technicznych – pozwala Klientowi zrozumieć właściwy zakres zadania. Ułatwi to negocjacje nad wysokością końcowej kwoty a Klientowi uświadomi właściwy zakres zadania mieszczący się z określeniu „projekt”

ROZDZIAŁ 3 | KLIENT

1. Zadania Inwestora

Architekt pracuje dla dwóch głównych grup Klientów: inwestorów – indywidualnych i instytucjonalnych. Podstawowa różnica polega na podleganiu obu tych grup różnym procedurom administracyjnym dotyczącym głównie: określania potrzeb programowych, dokonywania wyboru kontrahentów i zarządzania zasobami finansowymi. W odróżnieniu od klienta instytucjonalnego, który działa poprzez własne służby inwestycyjne lub poprzez wyspecjalizowane firmy inwestorstwa zastępczego – klient indywidualny nie ma doświadczenia w pracy z Architektem i jego specyfiką.

Najczęściej powodem nawiązania kontaktu z Architektem jest perspektywa inwestycji związanej z własnymi potrzebami: mieszkalnymi lub komercyjnymi. Jest to dodatkowo powodem subiektywnego spojrzenia na własne plany i oczekiwany przebieg współpracy. Stąd też – zwłaszcza podczas pierwszych spotkań z projektantem – może dochodzić do niezrozumienia metod pracy, którymi posługuje się architekt. Niemniej – doświadczenie pokazuje, że najczęstszym formułowanym przez inwestora oczekiwaniem wobec architekta jest dostarczenie pozwolenia na budowę. Założenie takie szkodzi właściwym relacjom. Pozwolenie na budowę powinno być jedynie środkiem do rozpoczęcia dalszej współpracy polegającej na zrealizowaniu projektu i oddaniu go do użytkowania. Na wszystkich tych etapach architekt może służyć swoją pomocą i doświadczeniem.

2. Budżet inwestycji

Budżet inwestycji powinien być określony na wstępie rozmowy z architektem, jednakże – w trakcie postępu prac nad projektem – rozwijania wersji – w naturalny sposób pojawiają się odstępstwa od zakładanego budżetu. Propozycją racjonalnego rozwiązania jest podzielenie inwestycji na niewielkie etapy i ścisłe wprowadzanie zmian w oparciu o konkretne ustalenia. Wiadomo wówczas, z czyjej inicjatywy następowały zmiany i jakie pociągnęły za sobą korekty w wymiarze finansowym. Niemniej każdą inwestycję publiczną i coraz więcej prywatnych przygotowuje się i realizuje na podstawie kosztorysów przygotowanych najczęściej przez projektanta albo wyspecjalizowane firmy.

3. Umowa i jej negocjacje

Najistotniejszą cechą umowy o wykonanie dzieła jakim jest projekt – powinny być następujące elementy:

- definicje pojęć występujących w umowie;
- precyzyjne określenie przedmiotu umowy
- czytelny podział obowiązków pomiędzy stronami (zwłaszcza w opracowaniu pakietu czynności administracyjnych – dostarczenie niezbędnych dokumentów);
- jednoznaczne określenie postępowania w przypadku przekroczenia terminów zarówno w uzyskaniu dokumentów formalnych jak i opracowań projektowych;- jednoznaczne określenie sposobu przekazywania i przyjmowania dokumentów formalnych i opracowań projektowych
- jednoznaczne określenie zasad rozliczeń, z podziałem na etapy i terminy

Jednocześnie warto zwrócić uwagę na fakt, iż uzależnianie wypłacenia honorarium od uzyskania przez architekta IARP decyzji o pozwoleniu na budowę jest niezgodne z prawem i etycznie naganne ponieważ nie można od architekta oczekiwać deklaracji w zakresie obowiązków organów administracyjnych. Poza tym mogą wystąpić przeszkody niezależne, powstałe ze strony inwestora (np. w kwestii praw do dysponowania nieruchomością) albo ze strony urzędu. Jedyne do czego może zobowiązać się architekt to uzyskanie zatwierdzenia projektu budowlanego. Jest to decyzja tego samego organu, który wydaje także pozwolenie na budowę. Najczęściej łączona jest ona razem z decyzją o pozwoleniu na budowę, jednak wnioskodawca może wyrazić wolę uzyskania dwóch odrębnych decyzji. Zatwierdzenie projektu budowlanego jest formalnym stwierdzeniem faktu kompletności zarówno wniosku jak i samego projektu a więc zakresu, nad którym czuwał architekt i tym samym może wziąć za niego odpowiedzialność.