

Przedmowa	6
1. Wstęp	7
2. Wybrane pojęcia dotyczące procesu inwestycyjnego w budownictwie	10
2.1. Pojęcia: cykl, cykl budowy, cykl realizacji inwestycji	10
2.2. Koszt i czas realizacji inwestycji	11
2.3. Inwestycje modernizacyjne w budownictwie	12
3. Uczestnicy procesu inwestycyjnego	13
3.1. Przykłady rozwiązań instytucjonalnych procesu inwestycyjnego.	17
3.2. Wybrane przykłady struktur organizacyjnych procesu realizacji inwestycji publicznych	22
3.2.1. Struktura procesu inwestycyjnego oparta na instytucji generalnego realizatora inwestycji	22
3.2.2. Struktura organizacyjna procesu inwestycyjnego oparta na partnerstwie publiczno-prywatnym	23
4. Prawa i obowiązki uczestników procesu inwestycyjnego	26
4.1. Prawa i obowiązki inwestora	26
4.1.1. Etap opracowania programu inwestycji	26
4.1.2. Etap projektowania inwestycji	27
4.1.3. Etap realizacji inwestycji	28
4.1.4. Etap przekazania inwestycji do eksploatacji	30
4.2. Prawa i obowiązki projektanta	32
4.2.1. Etap projektowania inwestycji	32
4.2.2. Etap realizacji inwestycji	34
4.3. Prawa i obowiązki wykonawcy robót	36
4.3.1. Prawa i obowiązki wykonawcy na etapie realizacji robót	36
4.3.2. Obowiązki wykonawcy w zakresie bezpieczeństwa i ochrony zdrowia	38
4.3.3. Obowiązki wykonawcy w zakresie zapewnienia jakości	39
5. Organizacja procesu inwestycyjnego	43
5.1. Metody organizacji procesu inwestycyjnego	45
5.1.1. Harmonogramy	46
5.1.2. Modele sieciowe w organizacji	50
5.1.3. Metody analizy czasu procesów inwestycyjnych	52
6. Metody oceny ekonomicznej projektów inwestycyjnych	59
6.1. Definicje wybranych pojęć	59

6.2. Wstęp do metod oceny projektów inwestycyjnych	60
6.3. Podstawy matematyki finansowej	61
6.3. Metody oceny projektów inwestycyjnych	67
6.3.1. Metoda wartości zaktualizowanej netto (NPV)	67
6.3.2. Metoda wskaźnika wartości zaktualizowanej netto – wskaźnika efektywności ekonomicznej (NPVR)	69
6.3.3. Metoda wewnętrznej stopy zwrotu – Internal Rate of Return (IRR)	71
6.4. Metody uproszczone oceny projektów inwestycyjnych	75
6.4.1. Metoda okresu zwrotu nakładów inwestycyjnych	75
6.4.2. Metoda stopy zwrotu	76
7. Studium wykonalności inwestycji	78
8. Cel i zakres opracowania biznesplanu dla budynku komercyjnego	82
8.1. Kto będzie inwestorem?	83
8.2. Co i gdzie powinniśmy realizować?	84
8.3. Jaką strategię działania powinniśmy przyjąć?	85
8.4. Jaki jest techniczny plan działania?	85
8.5. Jak wygląda analiza finansowa inwestycji?	86
9. Kosztorysy budowlane	87
9.1. Całkowite koszty realizacji inwestycji	87
9.2. Kosztorys budowlany	88
9.2.1. Metody sporządzania kosztorysów	89
9.2.2. Przedmiar robót	90
9.2.3. Metoda uproszczona kalkulacji kosztów obiektów lub robót budowlanych	92
9.2.4. Metoda szczegółowa kalkulacji ceny kosztorysowej	93
9.3. Kontrola kosztów inwestycji	97
10. Prawo zamówień publicznych	99
10.1. Tryb udzielenia zamówienia publicznego	100
10.2. Wadium	104
10.3. Specyfikacja istotnych warunków zamówienia	104
10.4. Opis przedmiotu zamówienia	106
11. Umowa o roboty budowlane oraz inne umowy w procesie inwestycyjnym	109
11.1. Zagadnienia ogólne	109
11.2. Rodzaje umów w procesie inwestycyjnym	111
11.3. Umowa o prace projektowe w budownictwie	112
11.3.1. Pojęcie umowy o prace projektowe w budownictwie	112
11.3.2. Charakter prawny umowy o stworzenie projektu budowlanego	113
11.3.3. Prawne i administracyjne obowiązki projektanta	114
11.3.4. Przedmiot umowy o prace projektowe w budownictwie	114
11.3.5. Pojęcie projektu budowlanego	115
11.3.6. Pojęcie nadzoru autorskiego	116
11.3.7. Prawa i obowiązki stron umowy o prace projektowe	117
11.3.8. Wynagrodzenie projektanta	118
11.3.9. Prawa autorskie do projektu	120
11.4. Umowa o roboty budowlane	125
11.4.1. Pojęcie i źródła regulacji prawnej	125
11.4.2. Forma umowy o roboty budowlane	127
11.4.3. Strony umowy o roboty budowlane	127
11.4.4. Zawarcie umowy o roboty budowlane	128

11.4.5.	Przedmiot umowy o roboty budowlane	137
11.4.6.	Prawa i obowiązki stron umowy o roboty budowlane oraz ich przedstawicieli na budowie	138
11.4.7.	Zabezpieczenie wykonania umowy	144
11.4.8.	Odbiór przedmiotu umowy	146
11.4.9.	Zapłata wynagrodzenia	149
11.4.10.	Skutki niewykonania albo nienależytego wykonania zobowiązań wynikających z umowy o roboty budowlane	151
11.4.11.	Kary umowne w budownictwie i ich znaczenie w procesie inwestycyjnym	159
11.4.12.	Rękojmia i gwarancja w umowach o roboty budowlane	160
11.5.	Umowa o zastępstwo inwestycyjne	166
11.5.1.	Charakter prawny umowy o zastępstwo inwestycyjne	166
11.5.2.	Wypowiedzenie umowy o zastępstwo inwestycyjne	168
12.	Finansowanie inwestycji w budownictwie	170
12.1.	Kredyty inwestycyjne	171
12.2.	Kredyt konsumpcyjny	172
12.3.	Kredyt mieszkaniowy – hipoteczny	172
12.4.	Kredyty kontraktowe	173
12.5.	Formy zabezpieczenia kredytu	174
12.6.	Hipoteka jako forma zabezpieczenia kredytu	177
12.7.	Księga wieczysta	180
12.8.	Obligacje	181
12.9.	Leasing	183
12.9.1.	Leasing finansowy	184
12.9.2.	Leasing operacyjny	184