



## Co zrobi Menedżer Budowy?

- 1. Wybuduje Twój wymarzony dom w 7 miesięcy.**
- Wybuduje Twój dom systemem kontraktowym (maksymalizacja zysków i jakości przy jednoczesnej minimalizacji wpływu czasu i innych czynników zewnętrznych).
- Poprowadzi cały proces budowy przyjmując funkcję **inwestora zastępczego** oraz wszystkie czynności i procesy realizowane przez **projektanta, kierownika budowy oraz inspektora nadzoru**.
- Odpowie na pytanie: jak budować optymalnie, czyli optymalizując koszty inwestycyjno-eksploatacyjne (koszty łączne związane z budową oraz koszty eksploatacyjne związane z domem w ciągu najbliższych 30 lat).
- Opracuje szczegółową analizę zakupionego projektu pod kątem zastosowanych rozwiązań materiałowych oraz wysunie sugestie w sprawie ewentualnych zmian.
- Opracuje Audyt Energetyczny przyszłego domu ze wskazaniem i analizą rozwiązań energooszczędnych oraz zdrowotnych. **Odpowie na pytanie: jak wybudować dom, żeby otrzymać 50.000,00 zł dotacji** i żeby był zgodny z przepisami unijnymi po roku 2020.
- Opracuje budżet inwestycji – od rozpoczęcia budowy, do zamieszkania łącznie z wszystkimi kosztami generowanymi w czasie inwestycji oraz w jej otoczeniu.
- Opracuje harmonogram budowy w formie graficznej (harmonogram GANTTA) ze wskazaniem punktów krytycznych.
- Opracuje pełną dokumentację budowlaną.
- Wykona mapę do celów projektowych w skali 1:500.
- Wykona dokumentację geotechniczną.
- Sprawdzi zgodność projektu typowego z wytycznymi Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego.
- Opracuje Projekt Zagospodarowania Terenu zgodny z wytycznymi Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego, wraz z rozwiązaniami technicznymi przyłączy do sieci: wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej i energetycznej. Projekt Zagospodarowania Przestrzennego będzie dołączony do zasadniczej części projektu typowego.
- Opracuje część dotyczącą instalacji wod.-kan, elektrycznej i gazowej w zakresie koniecznym do adaptacji.
- Uzgodni projekt zagospodarowania terenu w zakresie urządzeń i melioracji wodnych z właściwym UG lub UM.
- Uzyska warunki techniczne przyłączenia budynku do sieci gazowej, energetycznej, wod-kan. oraz uzupełni dokumentację o wymagane przez odpowiednie urzędy opinie, uzgodnienia, oświadczenia, warunki techniczne przyłączy mediów: wody, gazu, energii elektrycznej, odprowadzenia ścieków czy wody deszczowej.
- Uzupełni dokumentację o „Oświadczenie inwestora o dysponowaniu prawem do działki na cele budowlane.

18. Załączy zaświadczenia o uprawnieniach projektowych oraz podpisy projektu przez autorów adaptacji.
19. Przygotuje oświadczenie o kompletności i zgodności projektu budowlanego z przepisami i normami.
20. Opracuje informację dotyczącą bezpieczeństwa i ochrony zdrowia (BIOZ).
21. Opracuje charakterystykę energetyczną budynku.
22. Naniesie ewentualne zmiany na oryginale projektu typowego techniką trwałą (np. w kolorze czerwonym).
23. Uzyska wyłączenie z produkcji rolnej w Starostwie Powiatowym.
24. Uzyska, opinię dotyczącą zjazdu, zgodę na lokalizację i budowę zjazdu z drogi gminnej oraz wykona projekt zjazdu z drogi publicznej ( w przypadku takiej konieczności).
25. Wykona projekt przyłączy: wodociągowego, kanalizacji sanitarnej i kanalizacji deszczowej łącznie z uzgodnieniem ZUD, w zakresie wymaganym do realizacji przyłączy, przez lokalne przedsiębiorstwa eksploatacyjne.
26. Wykona projekty wewnętrznej instalacji gazowej i zewnętrznej instalacji gazowej łącznie z uzgodnieniem ZUD, w zakresie wymaganym przez lokalną Spółkę Gazownictwa.
27. Sprawdzi oraz przeliczy zgodność przyjętych rozwiązań konstrukcyjnych z warunkami i obciążeniami normatywnymi właściwymi dla strefy klimatycznej, w której znajduje się działka.
28. **Wprowadzi zmiany związane z adaptacją domu na dom energooszczędny lub pasywny.**
29. **Uzyska pozwolenie na budowę.**
30. Przygotuje logistycznie budowę.
31. Przeprowadzi negocjacje z dostawcami, wybierze dostawców oraz zapewni **dostawy wszystkich potrzebnych materiałów** na plac budowy (JIT).
32. Przeprowadzi negocjacje z wykonawcami, **podpisze umowy oparte na wieloletnim doświadczeniu i chroniące przede wszystkim interes prawny i finansowy inwestora** oraz będzie sprawować nadzór nad pracą poszczególnych ekip wykonawczych.
33. Poprowadzi całą budowę pełniąc funkcję kierownika budowy.
34. Zrealizuje pełną obsługę budowy w zakresie formalnym (zgłoszenie budowy do Nadzoru Budowlanego, wpisy do dziennika budowy itp.).
35. Załatwi wszelkie sprawy związane z budową we wszystkich urzędach i wszystkie zezwolenia, pozwolenia oraz inne pisma wymagane prawem budowlanym.
36. Wybierze wspólnie z inwestorem profesjonalnego architekta wnętrz.
37. Będzie na bieżąco przedstawiać, na cotygodniowym spotkaniu, postęp prac wraz ze szczegółową dokumentacją zdjęciową oraz bieżącą analizą harmonogramu i stanu zaawansowania budżetu.
38. Uzyska wszystkie wymagane prawem odbiory częściowe oraz odbiór formalny budynku przez Nadzór Budowlany.
39. **Przekaze Inwestorowi klucze do gotowego domu.**

mgr inż. Wojciech Witkiewicz  
  
Menedżer Budowy