

Zakres zadań Kierownika Inwestycji

(jest to proponowany zakres ale każdorazowo zostanie on uzgodniony ze Zlecającym i szczegółowo zapisany w umowie)

I FAZA INWESTYCJI

1. **Zebranie informacji o projekcie**
 - 1.1. Ustalenie aktualnego stanu projektu
 - 1.1.1 *Inwentaryzacja dokumentacji*
 - 1.1.2 *Dokumentacja nieruchomości*
 - 1.1.3 *Zaawansowanie prac projektowych*
 - 1.1.4 *Zawarte umowy*
 - 1.1.5 *Koszty dotychczas poniesione*
 - 1.1.6 *koszty stałe*
 - 1.2. Uzgodnienie wymagań i wytycznych Inwestora
 - 1.2.1 *Sprecyzowanie wizji Inwestora*
 - 1.2.2 *Określenie celów inwestycji*
 - 1.2.3 *Ujawnienie faktycznych i określenie potencjalnych ograniczeń*
 - 1.2.4 *Wypracowanie planu działania*
 - 1.2.5 *Wyznaczenie metod pomiaru postępu*
 - 1.2.6 *Określenie roli i odpowiedzialności PM i Inwestora oraz ewentualnych pozostałych stron przedsięwzięcia*
- 1.3. Ustalenie harmonogramu ramowego Inwestycji
2. **Dokumentacja Projektowa**
 - 2.1. Badania geologiczne - koordynacja
 - 2.2. Pomiary geodezyjne - koordynacja
 - 2.3. **Koncepcja Projektowa**
 - 2.3.1 **Koordynacja projektu koncepcyjnego (zakres i harmonogram)**
 - 2.3.1.1 *pod kątem zgodności z miejscowym planem zagospodarowania*
 - 2.3.1.2 *pod kątem zgodności z wymaganiami Inwestora*
 - 2.3.1.3 *Pod kątem zgodności z normami dla obiektów magazynowych*
 - 2.3.1.4 *Uzgodnienia z rzeczoznawcą ppoż*
 - 2.3.1.5 *Uzgodnienia z gestorami sieci*
 - 2.3.1.6 *Uzgodnienia z Wydziałem Architektury Urzędu Gminy*
 - 2.3.1.7 *Uzgodnienia z sąsiadami Inwestycji*
 - 2.3.1.8 *Wystąpienia o wydanie warunków przyłączy.*
 - 2.3.1.9 *Analiza zagrożeń związanych z protestami i opracowanie planu przeciwdziałania*
 - 2.3.1.10 *Czy wystąpienie o wydanie Decyzji o WZIZT (Tak/Nie)?*
 - 2.3.2 **Optymalizacja pod kątem wymagań Inwestora i kosztów**
 - 2.3.3 **Opracowanie danych do Biznesplanu**
 - 2.3.4.1 *wstępny budżet*
 - 2.3.4.2 *współpraca przy przygotowywaniu dokumentów dla nowej koncepcji finansowania*
 - 2.3.4.3 *udział w rozmowach z instytucjami finansowymi (w razie konieczności)*
 - 2.3.4.4 *prezentacje projektu itd...*
 - 2.3.5 **Raportowanie o stanie projektu**
 - 2.3.6 **Zatwierdzenie Koncepcji Projektowej, budżetu i harmonogramu przez Inwestora**
 - 2.4. Dokumentacja Projektu Budowlanego
 - 2.4.1 **Koordynacja Projektu Budowlanego (zakres, budżet i harmonogram)**
 - 2.4.2 **Wniosek o wydanie Decyzji o Pozwoleniu na Budowę**

- 2.4.3 *Decyzja o Pozwoleniu na Budowę*
- 2.4.4 *Raportowanie o stanie projektu*
- 2.5 Dokumentacja Projektu Wykonawczego (Tak/Nie)?

II FAZA INWESTYCJI

3. Budowa

- 3.1 *Opracowanie Procedury Przetargowej*
- 3.2 *Opracowanie Procedury zmian z projekcie*
- 3.3 *Powołanie Inspektorów nadzoru*
- 3.4 *Procedura BiHP kontrola realizacji*
- 3.5 *Przetargi*
 - 3.5.1 *Prekwalifikacja wykonawców - krótka lista*
 - 3.5.2 *Przeprowadzenie Procedury Przetargowej*
 - 3.5.3 *analiza ofert/wybór wykonawców*
 - 3.5.4 *negocjacje*
- 3.6 *Umowy/Zlecenia*
- 3.7 *Przekazanie Wykonawcy placu budowy*
- 3.8 *Nadzorowanie Wykonania Projektu Wykonawczego przez Wykonawców*
- 3.9 *Rozpoczęcie budowy po uruchomieniu finansowania*
- 3.10 *Koordinacja zadań oraz kontrola budżetu, harmonogramu i jakości*
- 3.11 *Zarządzanie ryzykiem*
- 3.12 *Opracowanie procedury odbiorów technicznych etapowych i fakturowania częściowego*
- 3.13 *Organizacja i prowadzenie narad koordynacyjnych i sprawozdawczych*
- 3.14 *Opracowanie procedur dla ewentualnych robót dodatkowych oraz kontrola poprawności funkcjonowania pr*
- 3.15 *Koordinacja prac inspektorów nadzoru*
- 3.16 *Nadzór nad odbiorami*
- 3.17 *Współpraca przy rozliczaniu kredytu*
- 3.18 *Raportowanie o stanie projektu*
 - 3.19.1 *raporty dla Inwestora*
 - 3.19.2 *raporty dla kredytodawcy*
- 3.20 *Opracowanie procedury odbioru końcowego*
- 3.21 *Opracowanie procedury testów i uruchomienia obiektu*
- 3.22 *Koordinacja odbiorów końcowych*
- 3.23 *Współpraca przy rozliczeniu końcowym kredytu i wykonawców*
- 3.24 *Uzyskanie pozwolenia na użytkowanie*
- 3.25 *Przekazanie pełnej dokumentacji powykonawczej*
- 3.26 *Szkolenia i instrukcje obsługi*

4. Eksploatacja

- 4.1 *Umowy serwisowe na okres gwarancji*

5. Zakończenie projektu

- 5.1 *Inauguracja działalności*
- 5.2 *Rozliczenie końcowe Inwestycji*