



## KARTA OPISU PRZEDMIOTU - SYLABUS

Nazwa przedmiotu

Organizacja i ekonomika procesu inwestycyjnego [S1Arch1>OiEPI]

### Przedmiot

Kierunek studiów  
Architektura

Rok/Semestr  
3/6

Studia w zakresie (specjalność)  
–

Profil studiów  
ogólnoakademicki

Poziom studiów  
pierwszego stopnia

Język oferowanego przedmiotu  
polski

Forma studiów  
stacjonarne

Wymagalność  
obligatoryjny

### Liczba godzin

Wykład  
0

Laboratorium  
0

Inne  
0

Ćwiczenia  
0

Projekty/seminaria  
0

### Liczba punktów ECTS

4,00

### Koordynatorzy

dr inż. arch. Marcin Giedrowicz  
marcin.giedrowicz@put.poznan.pl

### Wykładowcy

### Wymagania wstępne

- student ma uporządkowaną, podbudowaną teoretycznie wiedzę obejmującą kluczowe zagadnienia organizacji i ekonomiki procesu inwestycyjnego
- student ma uporządkowaną wiedzę do rozumienia społecznych, ekonomicznych, organizacyjnych i prawnych uwarunkowań działalności inżynierskiej
- student ma podstawową wiedzę o cyklu życia obiektów budowlanych i zrównoważonym rozwoju
- student potrafi dokonać wstępnej analizy ekonomicznej efektywności inwestycji oraz oszacować pracochłonność podejmowanych działań inżynierskich
- student potrafi umiejętnie wykorzystać posiadaną wiedzę i jednocześnie pozyskiwać ją z dostępnych źródeł bibliograficznych
- student ma umiejętność stosowania poznanej teorii do rozwiązywania zadań praktycznych
- student potrafi myśleć i działać w sposób przedsiębiorczy
- student zdaje sobie sprawę ze społecznych i gospodarczych aspektów pracy architekta
- student ma świadomość konieczności poszerzenia swej wiedzy teoretycznej, aby w trakcie wykonywania zawodu umiał znaleźć uzasadnienie jej stosowania. Rozumie konieczność ustawicznego kształcenia

## Cel przedmiotu

Celem przedmiotu jest dostarczenie wiedzy i kształtowanie umiejętności rozwiązywania podstawowych problemów zarządzania i organizacji oraz podstawowych problemów ekonomicznych w procesie inwestycyjnym, pozyskanie świadomości znaczenia miejsca architekta w całym cyklu życia obiektu, praktyczna znajomość sekwencyjności działań technologicznych, organizacyjnych i ekonomicznych, znaczenia decyzji projektowych na koszty w cyklu życia obiektu.

## Przedmiotowe efekty uczenia się

Wiedza:

Student zna:

B.W6. ekonomikę inwestycji, metody organizacji oraz przebieg procesu projektowego i inwestycyjnego, w tym rzeczywiste uwarunkowania rynkowe, finansowe i prawno-administracyjne wpływające na działalność architekta; podstawowe zasady zarządzania jakością projektową i realizacyjną w procesie budowlanym oraz zależności między decyzjami projektowymi a kosztami realizacji i eksploatacji obiektu w całym cyklu jego życia; mechanizmy funkcjonowania biura projektowego i relacje pomiędzy architektem, inwestorem oraz innymi uczestnikami procesu budowlanego.

Umiejętności:

Student potrafi:

B.U5. dokonywać wstępnej analizy ekonomicznej planowanych działań projektowych i inżynierskich, uwzględniając ograniczenia budżetowe, formalno-prawne i organizacyjne; identyfikować konsekwencje finansowe i proceduralne decyzji projektowych oraz orientować się w podstawowych mechanizmach funkcjonowania rynku usług architektonicznych i pracy biura projektowego.

Kompetencje społeczne:

Student jest gotów do:

B.S1. formułowania opinii dotyczących osiągnięć architektury i urbanistyki, ich uwarunkowań ekonomicznych, prawnych i organizacyjnych oraz innych aspektów działalności architekta; odpowiedzialnego komunikowania informacji i opinii w relacjach z inwestorem, administracją i zespołem projektowym; świadomego funkcjonowania w realiach zawodu, uwzględniających presję czasu, budżetu i regulacji prawnych.

## Metody weryfikacji efektów uczenia się i kryteria oceny

Efekty uczenia się przedstawione wyżej weryfikowane są w następujący sposób:

Wykłady z przedmiotu Organizacja i ekonomika procesu inwestycyjnego kończą się zaliczeniem na podstawie egzaminu w formie testu wielokrotnego wyboru, obejmującego zagadnienia omawiane podczas zajęć. Test ma charakter sprawdzający stopień opanowania wiedzy teoretycznej oraz zrozumienia praktycznych uwarunkowań procesu inwestycyjnego.

Ćwiczenia obejmują wykonanie 2–3 zadań projektowych, związanych z opracowaniem dokumentacji formalno-prawnej (m.in. projektu zagospodarowania terenu oraz wniosku o decyzję o warunkach zabudowy) lub analizą wybranych aspektów procesu inwestycyjnego.

Ocena formująca:

Wykład:

- wyniki egzaminu testowego (test wielokrotnego wyboru),
- aktywność podczas zajęć.

Ćwiczenia:

- oceny częściowe uzyskane z poszczególnych zadań projektowych,
- zaangażowanie i systematyczność pracy.

Ocena podsumowująca:

Wykład:

Ocena końcowa stanowi wynik egzaminu testowego, z uwzględnieniem aktywności studenta podczas zajęć.

Ćwiczenia:

Ocena końcowa stanowi średnią arytmetyczną ocen uzyskanych z 2–3 zadań projektowych realizowanych w trakcie semestru.

Przyjęta skala ocen: 2,0; 3,0; 3,5; 4,0; 4,5; 5,0.

Uzyskanie oceny pozytywnej z modułu jest uzależnione od osiągnięcia przez studenta wszystkich efektów uczenia się określonych w sylabusie oraz uzyskania pozytywnej oceny zarówno z wykładu, jak i z ćwiczeń.

## Treści programowe

Wykłady obejmują:

Praktyczny przebieg procesu inwestycyjnego w różnych modelach realizacyjnych, ze szczególnym uwzględnieniem zamówień publicznych oraz inwestycji prywatnych i deweloperskich. Analizowane są formalno-prawne, administracyjne i organizacyjne uwarunkowania realizacji inwestycji – od etapu przygotowania postępowania, poprzez projektowanie, aż po realizację na placu budowy i nadzór autorski. Omawiane są procedury uzyskiwania decyzji administracyjnych, w tym pozwolenia na budowę, oraz praktyczne aspekty współpracy z organami administracji architektoniczno-budowlanej. Przedmiot porusza również zagadnienia dotyczące zmian istotnych i nieistotnych w trakcie realizacji inwestycji oraz odpowiedzialności projektanta na etapie wykonawczym.

Przedstawione zostają różne formy realizacji zamówień, w tym model tradycyjny, formuła „zaprojektuj i wybuduj” oraz inne tryby udzielania zamówień, wraz z ich konsekwencjami projektowymi i organizacyjnymi. Wykłady uwzględniają ekonomiczne aspekty przedsięwzięć inwestycyjnych, mechanizmy rynkowe oraz wpływ uwarunkowań finansowych na decyzje projektowe.

Zajęcia ukazują realne mechanizmy funkcjonowania zawodu architekta w warunkach presji budżetowej, regulacyjnej i czasowej, wprowadzając studentów w praktyczny wymiar pracy biura projektowego oraz relacji z inwestorem i administracją.

Ćwiczenia projektowe obejmują:

- opracowanie projektu zagospodarowania terenu (PZT) zgodnie z obowiązującymi przepisami dotyczącymi zakresu i formy projektu architektoniczno-budowlanego;
- przygotowanie kompletnej dokumentacji w formie odpowiadającej standardom składanej do organu administracji architektoniczno-budowlanej (wydruk, kompletacja, układ formalny);
- przygotowanie wniosku o wydanie decyzji o warunkach zabudowy (DWZ) dla wybranego przedsięwzięcia inwestycyjnego wraz z wymaganymi załącznikami;
- analizę uwarunkowań formalno-prawnych inwestycji oraz identyfikację ograniczeń wynikających z przepisów prawa miejscowego i decyzji administracyjnych.

Tematyka ćwiczeń może być w uzasadnionych przypadkach indywidualnie modyfikowana przez prowadzącego, z zachowaniem zakładanych efektów uczenia się.

## Tematyka zajęć

Zajęcia obejmują 15 wykładów prowadzonych przez dr inż. arch. Marcina Giedrowicza oraz dr inż. arch. Wojciecha Skórzewskiego.

Tematyka wykładów koncentruje się na praktycznych aspektach funkcjonowania architekta w procesie inwestycyjnym, w szczególności na realiach formalno-prawnych, administracyjnych i ekonomicznych wykonywania zawodu.

Wśród poruszanych zagadnień znajdują się m.in.:

- proces inwestycyjny w praktyce – realizacja zamówienia publicznego oraz jego konteksty formalno-prawne;
- realizacja zamówienia publicznego na etapie budowy;
- inwestycje deweloperskie i mieszkaniowe w ujęciu prawnym i ekonomicznym;
- procedura uzyskiwania pozwolenia na budowę w praktyce administracyjnej;
- inwestycje prywatne – aspekty prawne na przykładzie obiektu użyteczności publicznej;
- realizacja inwestycji prywatnych w kontekście zmian istotnych i nieistotnych;
- alternatywne formy realizacji zamówień publicznych, w tym program funkcjonalno-użytkowy (PFU), formuła „zaprojektuj i wybuduj” oraz zamówienia z wolnej ręki;
- regulacje wynikające z tzw. ustawy krajobrazowej oraz ich wpływ na proces projektowy;
- podstawy sporządzania kosztorysów i ich rola w procesie inwestycyjnym;
- świadectwa charakterystyki energetycznej budynków i ich znaczenie w obrocie nieruchomościami;
- system uprawnień budowlanych w Polsce oraz wybrane modele uzyskiwania kwalifikacji zawodowych w innych krajach;
- uwarunkowania wynikające z ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ich wpływ na możliwość realizacji inwestycji.

Pozostałe wykłady uzupełniają powyższe zagadnienia, rozwijając problematykę organizacji pracy projektowej, odpowiedzialności zawodowej architekta, relacji z inwestorem oraz praktycznych uwarunkowań realizacji inwestycji w różnych modelach rynkowych.

## Metody dydaktyczne

1. Wykład problemowy: od podstaw teoretycznych do analizy praktycznych realizacji wzorcowych (a także

chybionych) inwestycji; architektura w kontekście życia gospodarczego.

2. Wykład z prezentacją multimedialną, prezentacja dokumentacji inwestycyjnej, przykłady studiów wykonalności inwestycji, operatów środowiskowych.

3. Pokaz i omówienie plansz harmonogramów, modeli sieciowych, dokumentacji wartości kosztorysowych inwestycji (WKI).

4. eLearning Moodle (system wspomagania procesu dydaktycznego i nauczania na odległość).

## Literatura

Literatura podstawowa – akty prawne i dokumenty normatywne

Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz.U. z późn. zm.).

Ustawa z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (Dz.U. z późn. zm.).

Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z późn. zm.).

Ustawa z dnia 11 września 2019 r. – Prawo zamówień publicznych (Dz.U. z późn. zm.).

Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z późn. zm.).

Ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (w zakresie przepisów dotyczących tzw. ustawy krajobrazowej) (Dz.U. z późn. zm.).

Ustawa z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii (Dz.U. z późn. zm.) – w zakresie uwarunkowań energetycznych inwestycji.

Ustawa z dnia 29 sierpnia 2014 r. o charakterystyce energetycznej budynków (Dz.U. z późn. zm.).

Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o samorządach zawodowych architektów oraz inżynierów budownictwa (Dz.U. z późn. zm.).

Rozporządzenie Ministra Rozwoju w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz.U. z późn. zm.).

Rozporządzenie Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (WT) (Dz.U. z późn. zm.).

Rozporządzenie w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu architektoniczno-budowlanego oraz projektu zagospodarowania działki lub terenu (Dz.U. z późn. zm.).

Rozporządzenie w sprawie metod i podstaw sporządzania kosztorysu inwestorskiego (Dz.U. z późn. zm.).

## Bilans nakładu pracy przeciętnego studenta

	Godzin	ECTS
Łączny nakład pracy	100	4,00
Zajęcia wymagające bezpośredniego kontaktu z nauczycielem	60	2,50
Praca własna studenta (studia literaturowe, przygotowanie do zajęć laboratoryjnych/ćwiczeń, przygotowanie do kolokwium/egzaminu, wykonanie projektu)	40	1,50