

Jakich dokumentów potrzebujemy do analizy budowlanej? Wskazówki dla kredytobiorców

1. Kompletna dokumentacja techniczna, czyli:

- ☐ **decyzja o pozwoleniu na budowę** z klauzulą prawomocności i ostateczności lub **zgłoszenie budowy** z klauzulą bez sprzeciwu,
- ☐ **projekt budowlany** – załącznik do decyzji o pozwoleniu na budowę/zgłoszenia budowy,
- ☐ **dziennik budowy** – wydany przez odpowiednią jednostkę administracyjną.

2. Inne dokumenty powiązane z decyzją o pozwoleniu na budowę/zgłoszeniem budowy (jeśli wydano):

- ☐ **wszystkie decyzje/postanowienia/uzgodnienia** wydane wraz z pozwoleniem na budowę. Mogą to być np. zalecenia/wskazania administracji publicznej dotyczące ochrony zabytków, badań archeologicznych, zaleceń geologicznych.
- ☐ **pierwotną decyzję** (lub decyzje) o pozwoleniu na budowę, jeśli ostateczna decyzja jest zamienna i/lub przeniesiona. Pamiętaj o odpowiednich klauzulach (prawomocności i ostateczności na decyzji o pozwoleniu na budowę lub braku sprzeciwu – na zgłoszeniu budowy).

3. Kompletny projekt budowlany (załącznik do decyzji o pozwoleniu na budowę/zgłoszenia budowy):

Projekt budowlany składający się z dwóch części:

- ☐ **projekt zagospodarowania terenu** (opis techniczny, plan zagospodarowania terenu/działki)
- ☐ **projekt architektury** (opis techniczny, rzuty kondygnacji, przekroje budynku, widoki elewacji).

4. Budowa nietypowa

Planujesz budowę budynku w innych technologiach niż tradycyjna murowana (np. prefabrykowana, szkieletowa, modułowa itp.) lub planujesz przebudowę, rozbudowę i nadbudowę budynku?

Uzgodnij i opracuj z wykonawcą **Załącznik nr 11**, czyli:

- ☐ **kosztorys robót budowlanych**,
- ☐ **harmonogram transz** w typowym (lub zbliżonym) układzie zgodnym z etapami wznoszenia budynków, czyli:
 - stan „0” (1. transza),
 - stan surowy zadaszony (2. transza),
 - stan surowy zamknięty (3. transza),
 - stan wykończeniowy (4. transza).

5. Umowa o roboty budowlane:

Realizujesz inwestycję z firmą budowlaną?

- ☐ uzgodnij z wykonawcą kosztorys robót budowlanych i harmonogram transz (**Załącznik nr 11**), zgodnie z technologią i organizacją robót budowlanych i projektem budowlanym,
- ☐ przedstaw do wglądu umowę o roboty budowlane z załącznikami.

6. Nakłady finansowe na budowę

Pamiętaj, aby w określeniu kosztów budowy **uwzględnić również prace wykończeniowe**. Wymagamy bowiem, aby inwestycja była zrealizowana **w stanie „pod klucz”**. Jeśli w nakładach uwzględniłeś nietypowe roboty budowlane, a informacje o nich są istotne, wskaż je w Załączniku nr 11 (rubryka „Inne” w kosztorysie).

7. Transze budowlane

Przed wypłatą każdej kolejnej transzy przedstaw:

- ☐ **aktualny dziennik budowy** – wypełnij wszystkie strony, pamiętaj o czytelnych i pełnych pieczęciach oraz wpisach, które potwierdzają że wykonano prace,
- ☐ **dotatkowe dokumenty**, które potwierdzają, że spełniłeś dodatkowe warunki wypłaty transzy – jeśli takie warunki zapisaliśmy w umowie.