



Jakościowe badanie eksploracyjno- ewaluacyjne

Potrzeby obywateli w procesie inwestycyjno-budowlanym

Raport przygotowany dla:
Główny Urząd Nadzoru Budowlanego

Warszawa, 2022 r.

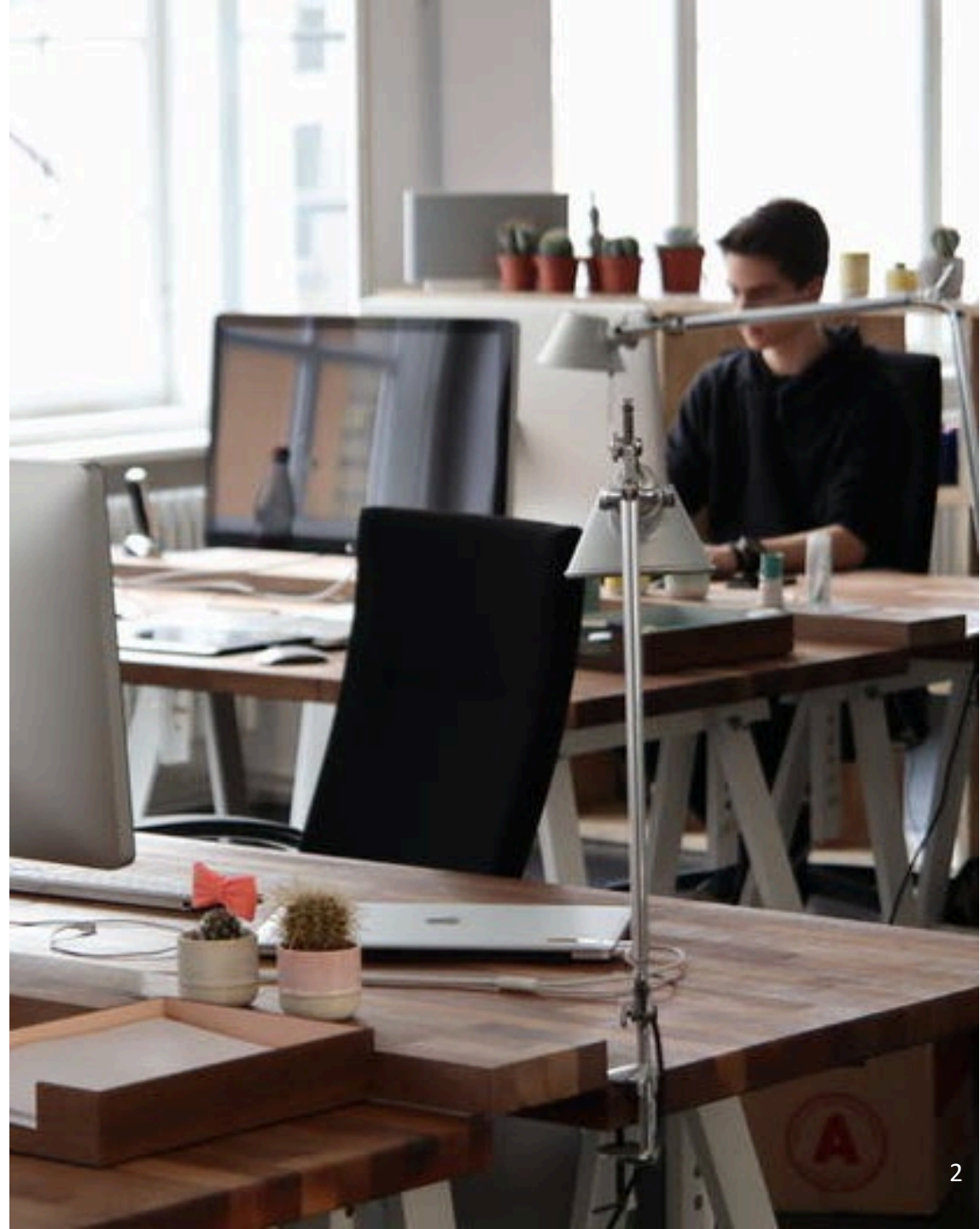
MASMI

Fresh thinking. Clear advice.

Cele badania, profile respondentów i metodologia.

MASMI

Fresh thinking. Clear advice.



Główny cel badania:

- Zebranie propozycji innowacji, optymalizacji, trudności oraz usprawnień w procesie inwestycyjno-budowlanym

Obszary badawcze do ewaluacji:

- Odtworzenie procesu powstawania inwestycji od etapu przed rozpoczęciem budowy do jej zakończenia
- Identyfikacja sposobów działania w procesie i zadań poszczególnych zaangażowanych podmiotów
- Ocena procesu:
 - Identyfikacja trudności i problemów
 - Identyfikacja elementów pozytywnych
- Oczekiwania co do usprawnień w procesie
- Ocena istniejących i planowanych rozwiązań cyfrowych opracowanych przez GUNB

Metodologia:



Indywidualne Wywiady Pogłębione + wywiady w parach

Lokalizacje:



Warszawa, Poznań, Katowice, Ruda Śląska, Krasne (p. rzeszowski), Mrozów (p. średzki), Wola Dębowiecka (p. jasielski), Świerchowa (p. jasielski), Chałupki (p. przeworski), Nowy Żylin (p. sochaczewski), Leśniakowizna (p. wołomiński), Bogdaszowice (p. wrocławski)

Liczebność próby:



12 jednostek (8 wywiadów indywidualnych + 4 wywiady w parach) + **24** wywiady indywidualne z ekspertami

Czas trwania wywiadu:



indywidualny do **60-75** minut, w parze do **75-90** minut

Miejsce realizacji wywiadu:



Miejsce wskazane przez respondenta

KRYTERIA DEMOGRAFICZNE:

Płeć: DIADy (wywiady w parach): kobiety i mężczyźni (4 pary), IDIs (wywiady indywidualne): kobiety (4) i mężczyźni (4)

Wiek: trzy przedziały wiekowe: **25-40 lat** (2 x DIADa, 5 x IDI) | **41-60 lat** (1 x DIADa, 2 x IDI), **61-70 lat** (1 x DIADa, 1 x IDI)

Wykształcenie: średnie +

Sytuacja rodzinna: osoby na różnych etapach życia (adekwatnie do wieku: single, dinks, rodziny z dziećmi młodszymi i starszymi)

Lokalizacja: miks lokalizacji (wieś, małe miasto, średnie miasto, duże miasto, aglomeracja)


KRYTERIA UŻYTKOWE:


- Wszyscy budowali dom na użytek własny w ciągu ostatnich 2 lat
- Osoby o różnym zaangażowaniu w proces budowy swojego domu:
 - Od osób, które budowały „metodą gospodarską”, po zatrudniających (np. jakąś topową, znaną) pracownię architektoniczną i większą firmę budowlaną.
 - **Szczegółowe kryterium dla respondentów IDIs:**
 - Osoby podejmujące większość decyzji dotyczących budowy swojego domu (minimum 80% decyzji)
 - **Szczegółowe kryterium dla respondentów DIADs:**
 - Para mieszkająca razem, w której oboje partnerów wspólnie podejmowało większość decyzji dotyczących budowy swojego domu


Szczegółowe informacje o respondentach


DIADA 
Katarzyna i Jarosław (39 i 41 lat)
Poznań


DIADA 
Robert i Marta (45-50 lat)
Mrozów (powiat średzki)


IDI 
Ewa (45-50 lat)
Bogdaszowice (powiat wrocławski)


DIADA 
Adam i Jolanta (60 i 65 lat)
Katowice


IDI 
Barbara (25-30 lat)
Nowy Żylin (powiat sochaczewski)


IDI 
Adam (35 lat)
Pruszków

IDI 
Paweł (39 lat)
Leśniakowizna (powiat wołomiński)

IDI 
Natalia (35 lat)
Krasne (powiat rzeszowski)

IDI 
Michał (35-40 lat)
Chałupki (powiat przeworski)

IDI 
Irena (68 lat)
Ruda Śląska

IDI 
Adam (32 lata)
Wola Dębowiecka (powiat jasielski)

DIADA 
Agnieszka i Michał (31 lat)
Świerchowa (powiat jasielski)



Profil	Liczba jednostek	Kryteria demograficzna: płeć / wiek / obszar wykonywania działalności					
		Mężczyzna 40-50 lat Powiat poznański	Mężczyzna 40-50 lat Powiat poznański	Mężczyzna 60-70 lat Powiat warszawski	Mężczyzna 30-40 lat Powiat rzeszowski	Kobieta 25-40 lat Powiat wrocławski	Kobieta 30-40 lat Powiat warszawski
Architekt	6	Mężczyzna 40-50 lat Powiat poznański	Mężczyzna 40-50 lat Powiat poznański	Mężczyzna 60-70 lat Powiat warszawski	Mężczyzna 30-40 lat Powiat rzeszowski	Kobieta 25-40 lat Powiat wrocławski	Kobieta 30-40 lat Powiat warszawski
Inżynier	6	Mężczyzna 50-60 lat Powiat poznański	Mężczyzna 40-50 lat Powiat rzeszowski	Mężczyzna 40-50 lat Powiat wrocławski	Mężczyzna 50-60 lat Powiat wrocławski	Kobieta 25-30 lat Powiat poznański	Kobieta 25-30 lat Powiat poznański
Pełnomocnik profesjonalny	2	Mężczyzna 40-50 lat Powiat rzeszowski	Mężczyzna 40-50 lat Powiat wrocławski				
Pracownik MSP	4	Mężczyzna 60-70 lat Powiat poznański	Kobieta 40-50 lat Powiat warszawski	Mężczyzna 30-40 lat Powiat warszawski	Mężczyzna 50-60 lat Powiat warszawski		
Pracownik MAŁEGO dewelopera	4	Mężczyzna 40-50 lat Powiat poznański	Mężczyzna 40-50 lat Powiat poznański	Mężczyzna 40-50 lat Powiat warszawski	Mężczyzna 30-40 lat Powiat rzeszowski		
Pracownik DUŻEGO dewelopera	2	kobieta 50-60 lat Powiat warszawski	kobieta 30-40 lat Powiat warszawski				

KRYTERIA REKRUTACYJNE:

- Zróżnicowani pod względem przeważającego typu realizowanych przez danego architekta projektów – domy jednorodzinne dla inwestorów prywatnych, projekty mieszkaniowe dla deweloperów, budynki użyteczności publicznej (szkoły, przedszkola, szpitale, budynki dla administracji, sportu etc).
- Miks doświadczenia
- Wśród respondentów znalazły się osoby, które:
 - wykonują analizę chłonności
 - przygotowują projekty budowlane i wykonawcze
 - koordynują pracę branżystów
 - zajmują się uzgodnieniami przeciwpożarowymi i zdobywaniem pozostałych niezbędnych zgód, uzgodnień, pozwoleń - zarówno poprzedzających inwestycję, jak niezbędnych przy odbiorze i oddaniu do użytku.
 - składają projekty budowlane do urzędów i odpowiadają za kontakt z urzędem (uzupełnianie braków itp.)
 - prowadzą nadzór autorski lub są inwestorami zastępczymi na budowie
- Zróżnicowanie pod kątem wielkości pracowni, w której dany architekt pracuje – właściciele małych, kilkusobowych pracowni + w większych miastach pracownicy z dużych pracowni

PROFILE ARCHITEKTÓW:

IMIĘ	WIEK	SPECJALIZACJA	MIEJSCE WYKONYWANIA DZIAŁALNOŚCI
Marcin	47	Obiekty publiczne / obiekty mieszkalne / urbanistyka / obiekty usługowe	Poznań i gminy ościenne
Adam	44	Obiekty publiczne / obiekty mieszkalne	Poznań i gminy ościenne
Kazimierz	71	Obiekty publiczne / obiekty mieszkalne / urbanistyka	Warszawa i gminy ościenne
Bartłomiej	35-40	Pełnomocnik profesjonalny / obiekty publiczne / obiekty mieszkalne / obiekty usługowe	Rzeszów i miasta oraz gminy w powiecie rzeszowskim
Marta	28	Obiekty publiczne / obiekty mieszkalne	Wrocław i gminy ościenne
Jakub	43	Obiekty publiczne / obiekty mieszkalne / obiekty usługowe	Warszawa i gminy ościenne



KRYTERIA REKRUTACYJNE:

- Projektanci posiadający zróżnicowane uprawnienia: konstrukcyjno-budowlane, sanitarne, elektryczne, drogowe, mostowe, kolejowe, hydrotechniczne, telekomunikacyjne
- Miks doświadczenia
- Wśród respondentów znalazły się osoby, które:
 - przygotowują projekty budowlane
 - współpracują z architektami przy projektach architektonicznych (nie wszyscy muszą, bo inwestycje liniowe (drogi, rurociągi etc) nie wymagają w ogóle architekta, a to też są ważne inwestycje)
 - zajmują się zdobywaniem niezbędnych zgód, uzgodnień, pozwoleń - zarówno poprzedzających inwestycję, jak i niezbędnych przy odbiorze i oddaniu do użytku
 - składają projekty budowlane do urzędów i odpowiadają za kontakt z urzędem (uzupełnianie braków itp.)
 - prowadzą nadzór na budowie
- Zróżnicowanie pod kątem wielkości pracowni, w której dany architekt pracuje – właściciele małych, kilkuosobowych pracowni + w większych miastach pracownicy z dużych pracowni

PROFILE BRANŻYSTÓW:

IMIĘ	WIEK	SPECJALIZACJA	MIEJSCE WYKONYWANIA DZIAŁALNOŚCI
Sebastian	51	Inżynier budownictwa/ nadzór budowlany / pełnomocnik profesjonalny	Poznań i gminy ościenne
Maciej	50	Inżynier budownictwa/ nadzór budowlany	Poznań i gminy ościenne
Karolina	27	Inżynier Wod-Kan	Poznań i gminy ościenne
Maciej	50 lat	Inżynier Wod-Kan-Gaz	Rzeszów i miasta oraz gminy w powiecie rzeszowskim
Magdalena	38	Inżynier Wod-Kan	Wrocław i gminy ościenne
Robert	61 lat	Inżynier Tel-Kom oraz elektryki	Wrocław i gminy ościenne



KRYTERIA REKRUTACYJNE:

- Pełnomocnicy profesjonalni, którzy w ostatnich 2 latach reprezentowali inwestora w zakresie kontaktów z organem AAB/NB;
- Osoby wyspecjalizowane w roli pełnomocnika inwestorów

PROFILE PEŁNOMOCNIKÓW:

IMIĘ	WIEK	SPECJALIZACJA	MIEJSCE WYKONYWANIA DZIAŁALNOŚCI
Michał	36	Radca prawny / specjalizacja w obszarze ochrony środowiska	Wrocław i gminy ościenne
Katarzyna	40-45 lat	Architekt	Rzeszów i miasta oraz gminy w powiecie rzeszowskim



KRYTERIA REKRUTACYJNE:

- Pracownicy w firmach z segmentu MSP
- Firmy realizujące w ostatnich 2 latach prace budowlane na potrzeby własnego rozwoju
- Osoby odpowiedzialne za inwestycje:
 - zaangażowane w proces wyboru lokalizacji inwestycji oraz zakupu gruntu
 - bezpośrednio odpowiedzialne za kontakt z projektantem/projektantami („projektant” to zarówno architekt, jak też projektanci branżowi pozostałych specjalności: konstrukcyjno-budowlanej, inżynieryjnej, instalacyjnej, geodezyjnej, geologicznej)
 - będąca pełnomocnikiem wyznaczonym do reprezentowania inwestora
 - nadzorująca budowę ze strony inwestora
 - odpowiedzialna za formalności związane z inwestycją – kontakt z urzędami
 - odpowiedzialna za zdobywanie niezbędnych dokumentów (tam, gdzie nie powierzają tego zadanie pełnomocnikowi), zarówno poprzedzających inwestycję, jak niezbędnych przy odbiorze i oddaniu do użytku.

PROFILE PRACOWNIKÓW MSP:

IMIĘ	WIEK	Inwestycja realizowana w ciągu ostatnich 2 lat	MIEJSCE WYKONYWANIA DZIAŁALNOŚCI
Wiktor	70	Budynek mieszkalny na potrzeby pracowników przedsiębiorstwa	Poznań i gminy ościennie
Łukasz	35-40	Obiekt usługowy na potrzeby swojej firmy transportowej	Warszawa i powiat warszawski
Artur	50 lat	Pełnomocnik profesjonalny dla firm MSP budujących obiekty mieszkalne	Warszawa i powiat warszawski
Bogumiła	49 lat	Garaże pod samochody ciężarowe wchodzące w skład floty firmowej	Warszawa i powiat warszawski



KRYTERIA REKRUTACYJNE:

- Pracownik firmy developerskiej (małej, polskiej)
- Osoba odpowiedzialna w firmie za inwestycje
 - posiadająca wiedzę z etapu wyboru lokalizacji inwestycji, zakupu gruntu, przygotowania analizy chłonności
 - bezpośrednio odpowiedzialna za kontakt z projektantem/projektantami („projektant” to zarówno architekt, jak też projektanci branżowi pozostałych specjalności: konstrukcyjno-budowlanej, inżynieryjnej, instalacyjnej), w tym również na etapie planowania, poprzedzającego przystąpienie do samego projektu budowlanego,
 - będąca pełnomocnikiem wyznaczonym do reprezentowania inwestora,
 - nadzorująca budowę ze strony inwestora,
 - odpowiedzialna za formalności związane z inwestycją – kontakt z urzędami, zdobywanie niezbędnych dokumentów (tam, gdzie nie powierzają tego zadanie pełnomocnikowi), zarówno poprzedzających inwestycję, jak niezbędnych przy odbiorze i oddaniu do użytku.

PROFILE PRACOWNIKÓW W MAŁEJ FIRMIE DEWELOPERSKIEJ :

IMIĘ	WIEK	Specjalizacja	MIEJSCE WYKONYWANIA DZIAŁALNOŚCI
Łukasz	47	Obiekty mieszkalne wielorodzinne / obiekty publiczne	Poznań i gminy ościennie
Paweł	48	Obiekty mieszkalne/ obiekty usługowe / obiekty sportowe	Poznań i gminy ościennie
Marek	35-40	Inspektor nadzoru budowlanego / obiekty mieszkalne (osiedla, kamienice, domy jednorodzinne)	Rzeszów i miasta oraz gminy w powiecie rzeszowskim
Robert	50-55	Obiekty mieszkalne (bloki, osiedla domów)	Warszawa i gminy ościennie

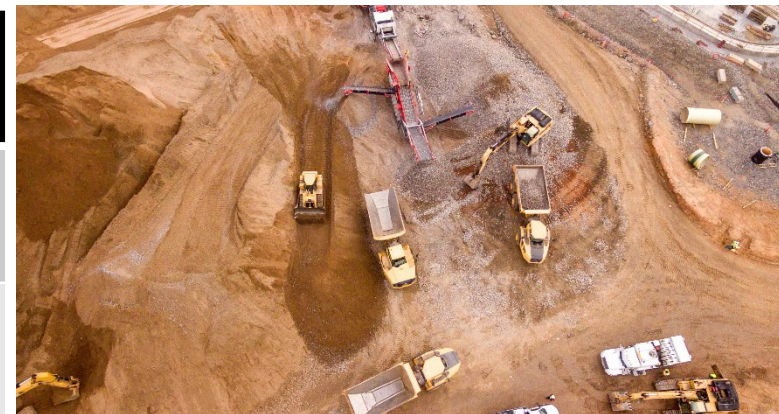


KRYTERIA REKRUTACYJNE:

- Pracownik firmy deweloperskiej (dużej, międzynarodowej)
- Firma deweloperska działająca na skalę międzynarodową, firma zagraniczna, która w Polsce ma oddział i dla którego Polska jest kolejnym z rynków, na których działa.
- Osoba pracująca w dziale inwestycji
- Zakres obowiązków:
 - posiadająca wiedzę z etapu wyboru lokalizacji inwestycji, zakupu gruntu, przygotowania analizy chłonności
 - bezpośrednio odpowiedzialna za kontakt z projektantem/projektantami („projektant” to zarówno architekt, jak też projektanci branżowi pozostałych specjalności: konstrukcyjno-budowlanej, inżynieryjnej, instalacyjnej), w tym również na etapie planowania, poprzedzającego przystąpienie do samego projektu budowlanego,
 - będąca pełnomocnikiem wyznaczonym do reprezentowania inwestora,
 - nadzorująca budowę ze strony inwestora,
 - odpowiedzialna za formalności związane z inwestycją – kontakt z urzędami, zdobywanie niezbędnych dokumentów (tam, gdzie nie powierzają tego zadanie pełnomocnikowi), zarówno poprzedzających inwestycję, jak niezbędnych przy odbiorze i oddaniu do użytku.

PROFILE PRACOWNIKÓW W DUŻEJ FIRMIE DEWELOPERSKIEJ :

IMIĘ	WIEK	SPECJALIZACJA	MIEJSCE WYKONYWANIA DZIAŁALNOŚCI
Anna	52	Obiekty mieszkalne / obiekty usługowe / urbanistyka / obiekty publiczne	Mazowieckie
Inga	35	Architekt u dużego dewelopera Obiekty mieszkalne / obiekty usługowe / urbanistyka / obiekty publiczne	Mazowieckie



Proces inwestycyjno-budowlany. Wnioski i rekomendacje.

WNIOSKI

- Kontakty z urzędami nie są w przypadku inwestorów indywidualnych znaczącym utrudnieniem w całym procesie, zwłaszcza w małych miejscowościach.
 - Zdecydowanie więcej trudności spotykało inwestorów indywidualnych w relacjach z dostawcami mediów/firmami wykonującymi przyłącza niż z urzędami wydającymi warunki zabudowy, pozwolenie na budowę czy użytkowanie.
- Większe problemy inwestorów indywidualnych wiązały się ze zorganizowaniem odpowiednich, kompetentnych i rzetelnych ekip budowlanych, zakupem materiałów w szybkim czasie oraz w atrakcyjnych cenach.
- Inwestorzy indywidualni pozyskują wiedzę co i gdzie załatwić z Internetu, urzędów i/lub od podwykonawców.

REKOMENDACJE

- Do weryfikacji w badaniu ilościowym waga pozyskanych w badaniu jakościowym informacji – na ile powszechna jest taka opinia.
- Do weryfikacji w badaniu ilościowym (lista problemów/trudności)
- Rozważenie wprowadzenia rozwiązania typu forum/wyszukiwarka polecanych branżystów z uwzględnieniem lokalizacji.
- Weryfikacja źródeł wiedzy (oraz ich istotności) w badaniu ilościowym.

WNIOSKI

- Rola inwestorów indywidualnych w procesie powstawania inwestycji zależy od przyjętego przez nich modelu współpracy – część stara się jak najwięcej prac wykonać osobiście, aby zaoszczędzić pieniądze; niektórzy, jeśli mają wystarczające środki finansowe, wolą scedować to, co się da, na partnerów/poddostawców.
- Część inwestorów szuka partnerów/poddostawców „metodą gospodarczą” – do każdej z kolejnych prac osobno znajdują i zatrudniają oddzielnych branżystów, aby finalnie uzyskać jak najwięcej oszczędności finansowych.
Są też tacy, którzy mają bardziej zasobne portfele, zależy im na szybkim i fachowym wykonaniu inwestycji – wówczas korzystają z branżystów z 1-2 źródeł. Ważne czynniki przy wyborze partnerów/poddostawców to polecenie (znajomego/rodziny/sprawdzonego kierownika budowy itp.) oraz lokalne pochodzenie fachowców (znają tutejsze realia, uwarunkowania, ludzi, są w pobliżu inwestycji).

REKOMENDACJE

- Weryfikacja w badaniu ilościowym jaki procent inwestorów korzysta z danej metody postępowania.
- Weryfikacja w badaniu ilościowym wagi kryteriów wyboru partnerów/poddostawców.
- Rozważenie wprowadzenia rozwiązania typu forum/wyszukiwarka polecanych branżystów z uwzględnieniem lokalizacji i poziomu cenowego.

WNIOSKI

- Pozytywne doświadczenia inwestorów indywidualnych są związane z łatwością, szybkością załatwienia spraw w procesie, możliwością uzyskania porad/podpowiedzi oraz pomocą i życzliwością innych osób.
- Niektórzy inwestorzy, którzy załatwiali sprawy urzędowe osobiście, oczekują łatwiejszego procesu dokonywania formalności – optymalnie, jeśli będą mogli załatwić wszystko w jednym miejscu oraz otrzymać odpowiedzi na wątpliwości/pytania.
Oczekiwane bywają też bardziej jednoznaczne przepisy budowlane, które nie pozwolą na odmienne interpretowanie przez różne osoby zaangażowane w proces (architekt vs urzędnik).

REKOMENDACJE

- Zadbanie, aby łatwość kontaktu, pomocność i życzliwość wobec petentów oraz szybkość załatwiania spraw były standardem dla wszystkich urzędów/wydziałów/urzędników.
- Rozważenie stworzenia wspólnej „wielourzędowej” platformy, która umożliwi załatwienie wszelkich spraw związanych z procesem inwestycyjno-budowlanym w jednym miejscu.
- Dążenie do uściślenia przepisów prawa budowlanego.

WNIOSKI

- Eksperti wymieniali wiele problemów utrudniających procesy inwestycyjno-budowlane. Główne trudności wynikają z samego prawa budowlanego (które pozwala na różne interpretacje tego samego przepisu, zawiera przepisy, które w praktyce nie mają zastosowania) oraz braku planów miejscowych zagospodarowania przestrzennego.
- Trudności inwestorów MSP są podobne do tych, które napotykają inwestorzy indywidualni – największe problemy związane są ze znalezieniem odpowiednich fachowców i materiałów oraz zorganizowaniem mediów, choć liczba koniecznych do zebrania dokumentów oraz wielość urzędów/wydziałów, z którymi musieli się kontaktować także były problematyczne.

REKOMENDACJE

- Podjęcie działań w kierunku opracowania przejrzystego i uściślonego prawa budowlanego oraz uproszczenia procedury uchwalania Planów Miejscowych.
- Rozważenie wprowadzenia rozwiązania typu forum/wyszukiwarka polecanych branżystów z uwzględnieniem lokalizacji.
- Rozważenie stworzenia wspólnej „wielourzędowej” platformy, która umożliwi załatwienie wszelkich spraw związanych z procesem inwestycyjno-budowlanym w jednym miejscu.

WNIOSKI

- Poszczególni eksperci pełnią różną rolę w procesie inwestycyjno-budowlanym. W różnych firmach istnieją różne modele pracy. Niezależnie od modelu, najczęściej styczności z urzędami i doświadczeń w załatwianiu formalności mają architekci i/lub pełnomocnicy, czasem również deweloperzy. Mniejszy udział w procesie mają branżyści. Rola inwestorów MSP w procesie jest podobna jak inwestorów indywidualnych - z tą różnicą, że nie szukali działek.
- Punkty styku ekspertów z instytucjami są bardzo różne, zależą od roli poszczególnych osób w danym procesie inwestycyjno-budowlanym oraz jego przebiegu. Są to zarówno gminy/powiaty/urzędy miejskie, jak i urzędy odpowiedzialne za poszczególne media/warstwy infrastruktury (np. Wodociągi i Kanalizacja, Zarząd Dróg Miejskich), dostawcy mediów oraz urzędy nadzoru budowlanego.

REKOMENDACJE

- W celu pogłębienia i doprecyzowania zdobytych w przeprowadzonym badaniu jakościowym informacji, warto skupić się na grupach docelowych, które mają największy udział w procesie: architektach, deweloperach, pełnomocnikach.

WNIOSKI

- Pozytywnie oceniane są przez ekspertów wszelkie ułatwienia i uspoźnienia załatwiania spraw w procesie, możliwości łatwego osobistego kontaktu i konsultacji z urzędnikami, branżystami oraz jednoznaczne przepisy budowlane.
- Eksperci silnie oczekują zmian w prawie budowlanym oraz opracowania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, przemyślanej i jednoznacznej strategii urbanistycznej.
 - Uchwalenie planów miejscowych pozwoliłoby uniknąć procesu ubiegania się o decyzję w sprawie warunków zabudowy, który jest według ekspertów bardzo trudny i długotrwały.
- Przy obecnej sytuacji prawnej, eksperci chcieliby mieć możliwość konsultacji wątpliwości związanych z interpretacją przepisów z urzędnikami/specjalistami wydającymi pozwolenie na budowę, na etapie powstawania projektu.

REKOMENDACJE

- Zadbanie, aby łatwość kontaktu, pomocność i życzliwość wobec interesariuszy oraz szybkość załatwiania spraw były standardem dla wszystkich urzędów/wydziałów/urzędników.
- Podjęcie działań w kierunku uściślenia przepisów prawa budowlanego oraz uchwalenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.
- Umożliwienie ustalenia z urzędnikiem wiążącej interpretacji niejednoznacznych przepisów prawa budowlanego na etapie przygotowywania projektu.
 - Pozwoliłoby to uniknąć kwestionowania zastosowanych rozwiązań projektowych na etapie wydawania pozwolenia na budowę i tym samym, skróciłoby oczekiwanie na pozwolenie

Cyfryzacja i ocena rozwiązań cyfrowych GUNB

- **Respondenci są pozytywnie nastawieni do cyfryzacji** - uważają, że każde rozwiązanie cyfrowe to krok w przyszłość i potencjalne ułatwienie, przyspieszenie i obniżenie kosztów załatwiania spraw (bez konieczności wychodzenia z domu, stania w kolejkach, drukowania/skanowania wielu stron dokumentów itp.).
- **Faktyczna przydatność cyfrowych rozwiązań zależy od, np.:**
 - **Szybkości i skuteczności działania systemów i urzędników** –w opinii niektórych urzędnicy potrzebują odpowiednich narzędzi, aby korzystać z rozwiązań cyfrowych (oraz jeśli będą nadal interpretować przepisy odmiennie od np. architektów i branżystów, wydłużając tym samym termin uzyskania pozwolenia na budowę i komplikując proces).
 - **Otwartości branżystów na cyfrowe rozwiązania** (np. e-dziennik budowy niekoniecznie będzie ułatwieniem dla starej daty kierowników budowy)
- Spośród testowanych rozwiązań cyfrowych GUNB, **pozytywnie oceniono e-Budownictwo (portal i serwis) i RWDZ**. C-KOB to rozwiązanie oceniane pozytywnie, ale nie dla każdego równie przydatne.

Respondenci uważają, że rozwiązania cyfrowe mogą przyspieszyć i ułatwić załatwianie formalności, obniżyć koszty, ale sama digitalizacja to za mało – konieczne jest również usprawnienie pracy urzędników, ulepszenie przepisów prawa budowlanego oraz odpowiednie wyposażenie urzędów.

- Nie wszędzie urzędy/instytucje są przygotowane na digitalizację – zdarza się, że nie mają infrastruktury umożliwiającej im sprawne korzystanie z cyfrowych produktów. Skutkuje to tym, że projekt trzeba dostarczyć zarówno w wersji elektronicznej, jak i papierowej. W takim wypadku cyfryzacja staje się dodatkowym obowiązkiem, a nie ułatwieniem.
- Sama możliwość złożenia wniosku/dokumentów w wersji cyfrowej nie daje poczucia przyspieszenia procesu, bo rozpatrzenie wniosku i wydanie odpowiednich pozwoleń, to nadal praca urzędników, którzy:
 - mogą działać w sposób opieszwały, nie dotrzymując terminów
 - w związku z niejednoznacznym prawem budowlanym i brakiem planów miejscowych w wielu rejonach – mogą podejmować decyzje nieprzychylnie inwestycji
- Problemem są duże ilości danych w koniecznych dokumentacjach – ciężko je przesyłać mailem.
- Część branżystów (szczególnie starsze osoby) przejawia brak zaufania do rozwiązań cyfrowych – nie czują się pewnie załatwiając sprawy online (nie znają się na tym i nie chcą się już szkolić) i cenią sobie operowanie papierowymi dokumentami, które są dla nich dowodem w sprawach z urzędami/inwestorami

Eksperci dostrzegają, że pojawiają się coraz to nowe rozwiązania cyfrowe, ale w przypadku urzędów związanych z procesem inwestycyjno-budowlanym digitalizacja dopiero się zaczyna. Nie wszyscy eksperci mają za sobą doświadczenia korzystania z cyfrowych narzędzi do składania wniosków i formularzy.

- Eksperti pracujący w dużych firmach (pracowniach projektowych, po stronie dużego dewelopera) korzystają zarówno z wewnętrznych, jak i zewnętrznych rozwiązań cyfrowych. Specjaliści z mniejszych firm korzystają ze źródeł zewnętrznych.

Wewnętrzne:

- Normy, warunki techniczne – w bazie na serwerze
- Platforma BIM360 – uważana za bardzo przyszłościowe rozwiązanie umożliwiające zdalną współpracę różnych podmiotów zaangażowanych w proces inwestycyjno-budowlany

Zewnętrzne:

- **Google maps, Geoportal, emapa.net, SIP** (System Informacji Przestrzennej) na stronie Urzędu Miasta Poznań prowadzony przez Zarząd Geodezji i Katastru Miejskiego GEOPOZ – bardzo pozytywnie oceniane wzorcowe rozwiązanie, zawiera wiele danych i funkcjonalności, bardzo ułatwia poszukiwanie działek do zabudowy, analizę chłonności; przydatne dla inwestorów, deweloperów, architektów, branżystów
- **Strony urzędów/BIP** – pobieranie wniosków/formularzy; składanie dokumentów (jeśli możliwe), umawianie się na konsultacje online (ZUS), ePUAP, Profil Zaufany; sprawdzanie opłacania składek przez danego architekta na stronie Izby Architektów
- **Programy do spotkań online**, np. Microsoft Teams, Zoom

Ekspertsi oczekują, aby jak najwięcej spraw mogli załatwiać online, w sposób skuteczny i łatwy w obsłudze.

- Wprowadzić **spójny ogólnopolski system informacyjny online** – który pozwoliłby na skompletowanie wszelkich dokumentów, informacji potrzebnych w procesie inwestycyjno-budowlanym, np. ułatwiający podaż gruntów przygotowanych pod budowę, zapewniający np. możliwość uzyskania aktualnych edytowalnych map każdej działki w Polsce poprzez jeden serwis internetowy; mapy powinny zawierać optymalnie dużą liczbę danych (np. zalesienie, status prawny, wysokość terenu, uzbrojenie, zabudowa, czy ktoś ubiega się o pozwolenie na budowę, czy jest miejscowy plan zagospodarowania terenu itp.) – na wzór poznańskiego SIP
- **Składanie wniosków i dokumentacji potrzebnych do pozwolenia na budowę online** – także **zgłaszanie zmian wymaganych przez urzędników** oraz, na dalszym etapie, **zmian istotnych według Kierownika Budowy poprzez edycję złożonego projektu**. Przykładowo każdy branżysta ma dostęp do edycji swojej „warstwy” projektu, wszyscy zaangażowani w proces powstawania inwestycji mają wgląd w aktualny projekt, widzą naniesione zmiany (optymalnie jeśli byłoby to rozwiązanie na wzór BIM360, dające możliwość pracy z projektem 3D)
- **Decyzje/pozwolenia** – przesyłane **mailowo**/do pobrania **online**
- Złożenie **online** wniosku i dokumentów koniecznych do **zakończenia budowy**
- **Systemy/rozwiązania** cyfrowe powinny być **proste w obsłudze, intuicyjne** – aby korzystanie z nich było szybkie, łatwe i przyjemne
- Optymalnie, jeśli GUNB stworzyłby i udostępniał zainteresowanym **platformę typu BIM360** (w niskiej cenie/za darmo)

e-RWDZ

- **Spontaniczne uwagi:** nie do końca jasne czy to dostępne dla obywatela czy system wewnętrzny, co kiedy będzie tam wpisywane, jak ma to działać; w Poznaniu istnieje nawet lepsze rozwiązanie (SIP)
- **Zalety:** możliwość sprawdzenia statusu wniosku bez wychodzenia z domu; możliwość sprawdzenia czy na danej działce wydano pozwolenie na budowę albo ktoś się o nie ubiega; mobilizacja urzędników do terminowości – kontrola nad terminami ich pracy
- **Wady/wątpliwości:** obawa o aktualność informacji, faktyczne wprowadzanie przez urzędników potrzebnych danych; sformułowania „dodanie modułu API” i „zwolnienie blokady sekcji” – niezrozumiałe; składanie projektu online – budzi obawy o zbyt „ciężkie” pliki, problemy z uploadowaniem itp.
- **Dla kogo:** dla inwestorów, architektów, pełnomocników, deweloperów/dla urzędników – do kontroli pracy innych pracowników urzędu
- **Przydatność:** może być przydatne dla inwestora, architekta, pełnomocnika, dewelopera/ choć pojawiła się opinia, że architekci/pełnomocnicy i tak się kontaktują z urzędami osobiście; raczej sensowne przy dużych urzędach, np. wojewódzkich
- **Propozycje modyfikacji:** dodanie informacji o projekcie zagospodarowania działki, dodanie wypisów, wyrysów z planów miejscowych/mapek

Serwis e-Budownictwo

- **Spontaniczne uwagi:** fajnie jeśli można byłoby się tam zareklamować (architekt);
- **Zalety:** informacje i formularze w jednym miejscu, można sprawdzić, pobrać potrzebne dokumenty bez wychodzenia z domu; uporządkowanie informacji
- **Wady:** u niektórych ekspertów przyzwyczajenie i większe zaufanie do osobistego załatwiania spraw; obawa o aktualność wniosków (w kontekście częstych zmian druków/przepisów)
- **Dla kogo:** dla inwestorów niekorzystających z pełnomocników, dla architektów, pełnomocników
- **Przydatność:** przydatne rozwiązanie, może zmniejszyć czas i koszty procesu, ale jego efektywność zależy od sprawności funkcjonowania, spójności systemów różnych urzędów itp.

Portal e-Budownictwo

- **Spontaniczne uwagi:** jak najbardziej pozytywne rozwiązanie; musiałyby mieć moc urzędową, aby miało to sens (wówczas stanowiłoby odpowiedź na obecne problemy ekspertów związane z brakiem możliwości konsultacji/zadawania pytań przed złożeniem wniosku o pozwolenie na budowę, a także bolączki inwestorów nie korzystających z pełnomocników)
- **Zalety:** możliwość znalezienia informacji o tym, co jest potrzebne do zorganizowania inwestycji w jednym miejscu; bez wychodzenia z domu; możliwość zadawania pytań; prosty i przystępny język; ma szansę bardzo pomóc i przyspieszyć proces
- **Wady/wątpliwości:** w kontekście obecnej rzeczywistości – problemów w kontaktach z urzędnikami, trudnościami z uzyskaniem od nich odpowiedzi na pytania/wątpliwości w trakcie przygotowywania projektu i dokumentów potrzebnych do uzyskania pozwolenia na budowę – wydaje się mało realne; czy byłaby tu możliwość składania dokumentów do urzędu
- **Dla kogo:** dla inwestorów nie korzystających z pełnomocników, budujących niewielki dom, dla początkujących architektów/pełnomocników
- **Przydatność:** bardzo przydatne dla inwestorów indywidualnych, którzy sami załatwiają sprawy urzędowe; jeśli udzielane za pośrednictwem portalu odpowiedzi byłyby wiążące – również przydatne dla architektów/pełnomocników

e-CRUB

- **Spontaniczne uwagi:** na stronie Izby Architektów jest podobna wyszukiwarka
- **Zalety:** możliwość sprawdzenia w wiarygodnym źródle, bez wychodzenia z domu czy dany branżysta posiada czynne uprawnienia, nie był karany itp.;
- **Wady/wątpliwości:** obawa o ograniczoną liczbę branżystów w rejestrze - nie każdego będzie można znaleźć, obawa o aktualność informacji – czy na pewno będzie przedstawiony stan na dany dzień; czy będą tam również dane kontaktowe – to byłaby korzyść; czy to zwolni z obowiązku załączania uprawnień do projektu – jeśli tak: ułatwienie (zawsze nieco mniej „papierologii”)
- **Dla kogo:** dla inwestorów nie korzystających z pełnomocników, dla architektów (aby sprawdzić branżystów i/lub zareklamować się), dla deweloperów, także dla urzędników
- **Przydatność:** według części ekspertów przydatne, aby sprawdzić status podwykonawców przed podpisaniem umowy; może być dla architektów źródłem pozyskiwania klientów (jeśli będą dane kontaktowe), według niektórych – zbędne (bo podobne rozwiązanie już istnieje)

e-Dziennik Budowy

- **Spontaniczne uwagi:** wyeliminowałoby wsteczne uzupełnianie dziennika, dyscyplinowałoby do prowadzenia go na bieżąco
- **Zalety:** możliwość jednoczesnego dostępu do dziennika różnych osób zaangażowanych w proces bez konieczności osobistego kontaktu, z dowolnego miejsca, o dowolnej porze; według młodszych architektów – pozytywnie wpłynie na zapewnienie kontroli i uczciwości procesu budowlanego; możliwość odzyskania informacji (kopia zapasowa), której brakuje jeśli papierowy dziennik ulegnie zniszczeniu/zgubieniu; łatwiejsze pozyskanie e-DB – nie trzeba chodzić po niego do urzędu: oszczędność czasu i energii; brak konieczności robienia skanów dla banku – można by po prostu dać mu dostęp do e-dokumentu.
- **Wady/wątpliwości:** czy e-dziennik faktycznie może zastąpić wersję papierową – wydaje się to mało realne; czy starsi kierownicy budowy będą chętni korzystać z cyfrowego dziennika, poradzą sobie ze zmianą przyzwyczajeń, czy rozwiązanie będzie bezpieczne – czy nikt się nie włamie do zawartych w nim informacji; jak będą rozwiązane pieczętki i podpisy
- **Dla kogo:** dla inwestorów/deweloperów oraz młodych, otwartych na rozwiązania cyfrowe kierowników budowy; dla banków – jeśli inwestycja kredytowana
- **Przydatność:** przydatne dla inwestorów, deweloperów i architektów, ale może stanowić utrudnienie dla kierowników budowy (zwłaszcza starszej daty)

c-KOB

- **Spontaniczne uwagi:** obecnie rzadko kontroluje się Książki Obiektu Budowlanego, jeśli nie zdarzy się żadna katastrofa; w opinii dewelopera obecnie podobne narzędzia mają firmy prywatne
- **Zalety:** obligatoryjne zapisywanie informacji o kontrolach, uporządkowanie odpowiedzialności; zdalny dostęp – brak konieczności szukania dokumentów na półkach
- **Wady:** dla inwestora byłoby to utrudnienie
- **Dla kogo:** dla administratorów budynków, wspólnot/spółdzielni, dla przeprowadzających kontrole (administracja publiczna, zarządcy)
- **Przydatność:** może być przydatne w przypadku większych budynków (wielolokalowe, usługowe)

Dziękujemy za lekturę!