

DOM

PORADNIK DLA BUDUJĄCYCH I REMONTUJĄCYCH

SPRAWDŹ jak urządzić wnętrza pod skosami

OBEJRZYJ projekty domów na wąską działkę

WYBIERZ zestawy pryznicowe i brodziki

Inspiracje

Domy małe i ekonomiczne

WSPARCIE DLA INWESTORÓW

JAK SKORZYSTAĆ Z PROGRAMÓW I DOTACJI

- Czyste Powietrze
- Mój Prąd
- Moja Woda
- Premia termomodernizacyjna
- Ulga termomodernizacyjna



Dom z okładki

Po prostu najlepszy dom

JEDNA, DWIE CZY TRZY WARSTWY?

Jaką konstrukcję ścian wybrać?



CENA: 9,98 zł
(W TYM 8% VAT)

SYSTEM ALARMOWY

Od pomysłu do eksploatacji



Dom w miesiąc
Czy to możliwe?



Dach po zimie
Co warto sprawdzić?

FORUM EKSPERTÓW ŁADNEGO DOMU



PRZEMYSŁAW CIECHANOWSKI,
inwestor, buduje dom w okolicach Łodzi;
zawodowo związany z branżą budowlaną,
właściciel firmy sprzedającej i montującej stolarkę



TOMASZ RYBARCZYK,
architekt i inżynier budownictwa z 27-letnim doświadczeniem;
pełni funkcję kierownika budowy
lub inspektora nadzoru inwestorskiego



KAMIL SZYMCHUK,
współwłaściciel firmy SZYMKO z Białegostoku,
specjalizującej się w prawidłowym montażu stolarki;
kamil@szymko.com.pl www.szymko.com.pl



WITOLD BOGUSZEŃSKI,
dekarz z 35-letnim doświadczeniem, mistrz dekarstwa i blacharstwa,
prezes Oddziału Mazowieckiego PSD; właściciel Grupy Dekarskiej
Milanówek; biuro@grupadekarska.pl, www.grupadekarska.pl



ALEKSANDRA KURKLIŃSKA, ŁUKASZ GRABOWSKI
od przeszło dekady zajmują się projektowaniem i nadzorem przestrzeni prywatnych i publicznych.
Wspólnie tworzą zespół pracowni Gabinet Wnętrz. Wielbiciele stylu współczesnego i oryginalnych koncepcji. Cenią sobie
profesjonalizm i otwartość na potrzeby klientów; ona@gabinetwnetrz.pl, on@gabinetwnetrz.pl, www.gabinetwnetrz.pl



Start budowy – dobry plan i organizacja

OPRACOWANIE IWONA SZCZEPANIAK

Pierwszym etapem budowy domu – w zasadzie jeszcze poprzedzającym prace – jest dokładne zaplanowanie całego przedsięwzięcia. Jak się do niego przygotować? Kiedy szukać wykonawców? Czy potrzebny jest architekt wnętrz?

Budowa domu jest ogromną inwestycją logistyczną i finansową. Na długo przed rozpoczęciem prac budowlanych inwestorzy stają przed wieloma różnego rodzaju dylematami. Między innymi dokonują oceny swoich możliwości finansowych i czasowych, mierząc siły na zamiary. Dobrze, jeśli ostatecznie powstaną konkretne plany i różne scenariusze. Przebieg budowy nie jest bowiem uzależniony tylko od dobrej woli inwestorów, ale też od sposobu prowadzenia prac i rozłożenia ich w czasie. Nie każdy, kto pierwszy raz stawia dom, ma wiedzę na temat organizacji budowy, harmonogramu prac,

koniecznych przerw technologicznych i innych istotnych spraw, które mają duży wpływ na cały proces wznoszenia domu. Co prawda nie wymaga się tego od inwestorów, ale jeśli już taką wiedzę mają, znacznie ułatwi im ona realizację marzeń. Jest wiele zależności pomiędzy kolejnymi pracami, kwestiami technicznymi i solidnością wykonawców. Dlatego do budowy trzeba się dobrze przygotować. Warto przy tym skorzystać z doświadczeń innych i poznać zdanie inwestora, który ten proces już ma częściowo za sobą, kierownika budowy i inspektora nadzoru, wykonawców i architektów wnętrz.

Kiedy rozpoczęła się budowa Twojego domu i na jakim jest dziś etapie?



Przemysław Ciechanowski: Musimy wyjaśnić na początku, co oznacza „rozpoczęła się budowa”? Formalności

czy wbicie przysłowiowej łopaty? Na początku grudnia 2019 roku odebrałem warunki zabudowy z Urzędu Miasta. Dwa tygodnie później złożyliśmy z moim architektem wcześniej uzgodniony i przygotowany projekt architektoniczno-budowlany budynku mieszkalnego jednorodzinne, a dokładnie 10 lutego 2020 roku odebrałem pozwolenie na budowę. Kolejne 14 dni trwało uprawomocnienie się pozwolenia. Można więc powiedzieć, że w niecałe 4 miesiące przebrnąłem przez formalności od uzyskania warunków zabudowy po uprawomocnienie się pozwolenia na budowę. To

prawdziwy rekord w naszych okolicach. Zwłaszcza, że właśnie rozkręcała się pandemia COVID-19. Co było nietypowe, to fakt, że nie byłem jeszcze właścicielem działki, na której planowana była inwestycja. Działka była dopiero w trakcie zakupu. Skomplikowane, nietypowe i od nikogo niezależne formalności związane z notarialnym zakupem działki mogły trwać od kilku do nawet kilkunastu miesięcy. Wraz z żoną nie chcieliśmy tyle czekać z budową. Sporządziliśmy ze sprzedającym umowę „wynajmu nieruchomości z przeznaczeniem na cele budowlane”. Na tej podstawie mogliśmy załatwić wszystkie sprawy urzędowe związane z uzyskaniem pozwolenia na budowę i rozpocząć prace. Na początku marca 2020 roku powiesiliśmy tablicę informacyjną i oficjalnie rozpoczęliśmy prace budowlane. Warto dodać, że 4 marca w Polsce potwierdzono pierwszy przypadek zakażenia SARS-CoV-2, a 20 marca na terenie Polski wprowadzono stan epidemii i kolejne obostrzenia. Istne organizacyjne szaleństwo.

Dziś, czyli równy rok od zerwania darni przez koparkę, jesteśmy już na etapie wykańczania domu do wprowadzenia. Wykonane są prace murowe, montaż stolarki, montaż dachu i izolacji. Mamy zamontowane instalacje wewnętrzne: wodno-kanalizacyjną, klimatyzację, rekuperację i ogrzewanie gruntową pompą ciepła. Co ważne, udało się uruchomić ogrzewanie późną jesienią, co pozwoliło prowadzić prace wykończeniowe w środku w okresie zimowym. Mamy zamontowane podłogi, ościeżnice drzwi, zamówione meble pod zabudowę. Prowadzimy typowe prace wykończeniowe, gładzie, podwieszane sufity, biały montaż.

W jaki sposób przygotowywałeś się do budowy domu? Co było największym wyzwaniem?

Przemysław Ciechanowski: Prowadzę firmę budowlaną, specjalizującą się w sprzedaży i montażu okien aluminiowych. Na co dzień bywam na różnych budowach, spotykam się i rozmawiam z inwestorami. Często współpracuję z architektami przy różnych projektach. Na budowach poznaję wykonawców – raz lepszych, raz tych gorszych – z innych branż. Planując swoją budowę wiedziałem, że najtrudniej będzie o solidnych wykonawców. Cel, jaki sobie założyliśmy z żoną, to możliwie krótko trwająca budowa. Plan był prosty. Sprawdzeni wykonawcy z polecenia, poumawiani na konkretne terminy. Niestety, ci najlepsi zazwyczaj mają zapchany grafik na rok, a nawet na dwa lata do przodu. Wie-

działem o tym i dlatego murarzy, hydraulików, elektryka, dekarza i tynkarzy miałem umówionych i przyklepanych już w połowie 2019 roku, więc jeszcze nawet przed uzyskaniem warunków zabudowy. Z niektórymi wykonawcami podpisałem umowy z konkretnymi terminami wejścia. Z innymi umówiłem się „na słowo” i grzecznie przypominałem się co 2 miesiące informując, że wszystko idzie zgodnie z planem i nasze ustalone terminy są aktualne. Buduję dom systemem gospodarczym, czyli sam wybieram ekipy do kolejnych etapów budowy. Starłem się wybierać mniejsze firmy, w których właściciel jest razem ze swoją ekipą na budowie i pracuje razem z nimi. Główny powód był taki, że czyniłem ustalenia z osobą, która codziennie nadzorowała prace swoich pracowników i odpowiadała osobiście, za jakość danego etapu prac.

Ile czasu trzeba przeznaczyć na załatwienie „przedbudowlanych” formalności?



Przemysław Ciechanowski: Nie da się jednoznacznie odpowiedzieć na takie pytanie. Zależy czy na terenie planowanej inwestycji obowiązuje plan zagospodarowania przestrzennego, czy należy wystąpić o indywidualne warunki zabudowy. Czekanie na tak zwaną WZ-kę w jednej miejscowości będzie wynosiło kilka tygodni, w innej kilka miesięcy. Podobnie wygląda oczekiwanie na wydanie pozytywnej decyzji budowlanej.

Możemy oczywiście rozpocząć budowę na podstawie zgłoszenia, ale to rozwiązanie ma swoje ograniczenia. Ja osobiście wybrałem drogę tradycyjną, czyli wystąpiłem z wnioskiem o wydanie zgody na rozpoczęcie budowy. Czekałem na uzyskanie pozwolenia 2 miesiące. Najlepsze, co przed rozpoczęciem budowy może zrobić inwestor, to w swoich lokalnych urzędach zapytać o orientacyjny czas oczekiwania na warunki, pozwolenia i inne formalności związane z uzyskaniem kompletu dokumentów pozwalających rozpocząć prace budowlane. Pomoże to zaplanować późniejsze etapy i poumawiać kolejne ekipy.

Na jaki czas budowa była zaplanowana pierwotnie, a co z tych planów wyszło w praktyce?

Przemysław Ciechanowski: Plan był taki, że startujemy w marcu 2020 i wprowadzamy się wiosną 2021. Mieliśmy załatwione formalności, dograne ekipy z polecenia, dobrego kierownika

budowy, przemyślany kosztorys, przyznany kredyt w banku – do tego ja, znający się co nieco na branży budowlanej. Co mogłoby pójść nie tak? Ano, jak się okazało... całkiem sporo.

Przede wszystkim zaskoczyła nas pandemia. Logistyka, niepewność, strach wykonawców, zamykanie rynku, sklepów, urzędy. Kolejne kwantanny ekip, pracowników, ale też nas, inwestorów. To było coś, na co nie byliśmy przygotowani. Pojawiały się przestoje na budowie, przesunęły się terminy. Konsekwencją tego było sporo nerwów. Nie mogliśmy doprowadzić do sytuacji, że jedna umówiona ekipa „wypadnie” z kolejki. Zaburzyłoby to cały harmonogram kolejnych prac. To, niestety, jest ryzyko umawiania wszystkiego „na styk” bez dużego zapasu czasu. Z pierwotnych planów wprowadzenia się wiosną 2021 realnie będzie to lato 2021, co i tak uważam za dobry wynik, jak na parterowy dom 250 m² w tradycyjnej technologii z silikatów, budowany w najdziwniejszym roku XXI wieku.

Co mógłbyś poradzić inwestorom, którzy właśnie zaczynają budowę – jak ją dobrze zaplanować, na co zwrócić uwagę? Co trzeba dużo wcześniej przewidzieć, żeby uniknąć opóźnień?

Przemysław Ciechanowski: Uwielbiam jeden zaopieczony z internetu cytaty: *jeśli uważasz, że wynajęcie profesjonalisty do pracy jest kosztowne, poczekaj, aż zatrudnisz amatora.* To jest taka moja rada w pigułce „jak zbudować dom”. Otaczajmy się profesjonalistami. To kosztuje dużo mniej niż późniejsze ewentualne poprawki. Nie da się wycenić nerwów straconych na nierzetelnych wykonawców. Nie da się wycenić czasu straconego przez niesłowne i niedotrzymujące terminu ekipy.

Materiały nie są problemem. Owszem, na stal czeka się 2 tygodnie, na pustaki – 3 tygodnie, na styropian

– 2 tygodnie, na strop prefabrykowany – 6 tygodni, na okna – 2 miesiące. To nadal terminy mierzone w tygodniach. Ale na dobre ekipy, na dobrych ludzi czeka się rok i więcej. To jest najłabsze ogniwo podczas budowy domu. Namawiam, by poświęcić więcej czasu na szukanie sprawdzonych ekip, poproś znajomych. Można podejść obojętnie realizacji wytypowanych firm, poczytać opinie w internecie, a nawet dotrzeć do poprzedniego inwestora wybranej ekipy. Poświęcony na to czas i zainwestowane pieniądze zwrócą się z nawiązką.

I moja prywatna opinia. Nie czytamy rad pseudofachowców na forach internetowych. Tam każdy może być ekspertem. Kierujcie się zdrowym rozsądkiem. Kropka.

Czy zatrudnienie kierownika to obowiązek wymagany prawem? Czy w praktyce inwestorzy rzeczywiście go zatrudniają, czy tylko płacą „za podpis”?

Tomasz Rybarczyk: Prawo Budowlane (art. 18. ustęp 1, punkt 2) nakłada na inwestora obowiązek zapewnienia objęcia kierownictwa budowy, a więc sprawowania nadzoru nad robotami budowlanymi w odpowiedniej specjalności. Nie jest jednak ujęte w ustawie, na jakiej zasadzie ma to być realizowane. W praktyce odbywa się to na zasadzie odpłatnego zlecenia prowadzenia budowy przez osobę mającą uprawnienia do kierowania robotami budowlanymi w zakresie odpowiednim do zamierzenia budowlanego. Dla budynków jednorodzinnych są to uprawnienia do kierowania robotami budowlanymi w ograniczonym lub nieograniczonym zakresie w specjalności konstrukcyjno-budowlanej. Najczęściej takie uprawnienia mają inżynierowie budownictwa.

Objęcie funkcji kierowania budową jest ściśle określone. Kierownik budowy przed rozpoczęciem robót musi wypisać oświadczenie, że podejmuje się funkcji kierowania budową na

danej inwestycji. Musi załączyć do tego oświadczenia kopie uprawnień budowlanych oraz zaświadczenie o przynależności do właściwej izby samorządu zawodowego. Po przekazaniu tych dokumentów inwestorowi, który z kolei je przekazuje do właściwego organu (PINB) staje się on kierownikiem budowy na danym przedsięwzięciu budowlanym.

Jeśli chodzi o kwestię prowadzenia budowy, to są różne modele. Niestety, inwestorzy szukają oszczędności na każdym kroku i dotyczy to również kierownika budowy. Jego gaża jest związana z liczbą kontroli podczas budowy, dlatego inwestorzy starają się ograniczyć do minimum. A są też i tacy, którzy decydują się tylko na to, że funkcja kierownika budowy sprowadza się tylko do wpisów w dzienniku budowy. Prowadzi to do patologii, ponieważ nadzoru nad takimi budowlanymi de facto nie ma. W takich sytuacjach inwestorzy sami narażają się na popełnienie wielu poważnych błędów na budowie. To

Czy na budowie domu jednorodzinnego potrzebny jest kierownik budowy?



Tomasz Rybarczyk: Budowa domu to skomplikowane przedsięwzięcie. Nie sposób poradzić sobie z nim, bazując tylko na wiedzy zaczerpniętej z internetu albo opierając się na doświadczeniu i umiejętnościach wykonawców. Potrzebna jest osoba z uprawnieniami do kontrolowania prac – odpowiednio wykształcona, mająca wieloletnie doświadczenie i kompetencje do tego, aby kontrolować przebieg robót. Dlatego obowiązkiem inwestora jest zapewnienie nadzoru przez kierownika budowy. Bez niego nie można jej rozpocząć. To on dba o to, by budowa była realizowana zgodnie z projektem, prowadzi dokumentację, rozstrzyga i decyduje, jak należy budować, zna procedury prawne. Ponosi też odpowiedzialność za swoje decyzje, więc w jego interesie jest prawidłowy nadzór i dbanie, by wszystko odbyło się zgodnie z projektem oraz obowiązującymi przepisami prawa i bezpieczeństwa.

też postępowanie wbrew etyce inżynierskiej osób decydujących się na kierowanie w ten sposób budową. W efekcie prowadzi to do większych wydatków niż przy realnie sprawowanym nadzorze, ponieważ trzeba później wynająć rzeczoznawcę, który przygotowuje opinię lub ekspertyzę o popełnionych błędach; trzeba zlecić komuś poprawki, a one są zazwyczaj drogie. Wówczas mnożą się koszty dodatkowe. To właśnie jest cena niewłaściwego lub niedostatecznego nadzoru w trakcie budowy. Kierownik budowy powinien być w trakcie kluczowych momentów podczas budowy. Powinien działać prewencyjnie, czyli ustalać warunki wykonania i odbioru robót – przed ich rozpoczęciem, kontrolnie – w trakcie wykonania oraz w trakcie odbiorów – po ich zakończeniu. Przy właściwie prowadzonej budowie domu jednorodzinnego powinno to być nawet kilkadziesiąt wizyt. Sprawdza się wtedy zasada, że dobry kierownik budowy zarobi na swoje wynagrodzenie.

Co z inspektorem nadzoru – jaka jest jego rola? Czym się różni od kierownika budowy? Jakie są korzyści wynikające z zatrudnienia inspektora? Czego można od niego oczekiwać i ile kosztują jego usługi?



Tomasz Rybarczyk:

Oprócz bardzo ważnej funkcji kierownika budowy, jest jeszcze nie mniej ważna funkcja inspektora nadzoru inwestorskiego. W skrócie, to osoba reprezentująca inwestora, sprawująca kontrolę nad prowadzonymi robotami, która kontroluje prace niezależnie od kierownika budowy, może też wydawać polecenia kierownikowi budowy. Dlatego łączenie funkcji kierownika budowy i inspektora nadzoru inwestorskiego nie jest dopuszczalne.

Najczęściej obie funkcje tych uczestników procesu budowlanego są mylone, a nawet postrzegane przez inwestorów jako jedna funkcja. Inwestorzy najczęściej sądzą, że w zakresie obowiązków kierownika budowy są obowiązki, przypisane inspektorowi nadzoru inwestorskiego. Tak nie jest i wynika to z praw oraz obowiązków kierownika budowy i inspektora nadzoru inwestorskiego ujętych w Prawie budowlanym. Więc jeśli inwestor chce mieć w trakcie realizacji budowy swojego poplecznika, to może i zawsze ma prawo ustanowić inspektora nadzoru inwestorskiego, jako dodatkową osobę, reprezentującą jego interesy. Niekiedy jest to nawet narzucone przez organ administracji architektoniczno-budowlanej, który wydaje decyzję pozwolenia na budowę. Jest to konieczne w przypadkach uzasadnionych wysokim stopniem skomplikowania robót bu-

dowlanych lub trudnymi warunkami gruntowymi. Wynagrodzenie inspektora nadzoru budowlanego oraz rozliczenie jego pracy następuje bardzo podobnie jak kierownika budowy. Chociaż czasami może być ono wyższe, ponieważ zakres obowiązków i praw jest większy w przypadku inspektora nadzoru inwestorskiego.

Inwestorzy oraz wykonawcy często też myślą inspektora nadzoru inwestorskiego z Inspektorem Nadzoru – jako organu nadzoru budowlanego. Róż-

nica jest fundamentalna, ponieważ inspektor nadzoru inwestorskiego jest uczestnikiem procesu budowlanego, natomiast Inspektor Nadzoru Budowlanego (w osobie Głównego Inspektora Nadzoru Budowlanego, Wojewódzkiego Inspektora Nadzoru Budowlanego oraz Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego) to według paragrafu 80 Ustawy Prawo Budowlane to organy administracji architektoniczno-budowlanej i nadzoru budowlanego.

Na jakim etapie budowy należy pomyśleć o zamawianiu stolarki? Po ścianach i dachu czy dużo wcześniej?



Kamil Szymczuk: Najbezpieczniej jest zamawiać stolarkę po pomiarach otworów z natury, ponieważ nawet najlepszym ekipom zdarzają się pomyłki związane z wymiarami. Zamówienia z projektu zdarzają się rzadko, najczęściej w deweloperce, choć ostatnio kilku klientów zamówiło nieskomplikowane okna z projektu jeszcze przed rozpoczęciem budowy. Sam montaż wykonuje się zazwyczaj wtedy, gdy pokrycie dachowe jest już skończone. Natomiast samo myślenie o oknach i całej stolarce należy rozpocząć już na etapie koncepcji budynku. Jak to mówią „papier przyjmie wszystko” i nie raz rozrysowane na etapie projektu elementy stolarki są w rzeczywistości modyfikowane z uwagi na brak możliwości wykonania lub duże koszty. Czasami klienci decydują się na współpracę z nami już na początku wykonania stanu surowego, wówczas mamy możliwość koordynowania prac. Unikamy problemów z wymiarami otworów i jesteśmy w stanie przekazać wykonawcy wytyczne związane z przygotowaniem otworów pod prawidłowy montaż.

Ile trzeba czekać na okna i na ich montaż?

Kamil Szymczuk: Standardowy czas realizacji, jaki jest w naszych umowach wynosi 6-12 tygodni. Czas realizacji zależy od zamawianych towarów. Rozwiązania nietypowe konstrukcyjnie i kolorystycznie zazwyczaj są produkowane nieco dłużej. Zazwyczaj z każdym klientem termin ustalamy indywidualnie i staramy się elastycznie dopasować do potrzeb klientów, jednak nigdy nie „przeskoczmy” czasu produkcji, który jest od nas niezależny i wynosi zazwyczaj od 4 do 8 tygodni. Od momentu przyjęcia towaru do magazynu staramy się rozpocząć prace montażowe w ciągu 1-2 tygodni.

Na jakim etapie budowy należy pomyśleć o dachu?



Witold Boguszewski: Najlepiej już na etapie tworzenia projektu. Projekt dachu jest nierozdzielalną częścią projektu domu. Kształt dachu i jego konstrukcja „wynika” z bryły budynku i powinna być z nią spójna. Oczywiście pierwszą decyzją inwestorów jest wybór pokrycia dachowego, najczęściej spośród dachówek czy blach. Od rodzaju pokrycia i kształtu dachu zależy konstrukcja dachu. Układ poszczególnych elementów więźby dachowej oraz ich

Ile wcześniej zamawia się pokrycie dachowe i jego montaż?

Witold Boguszewski: Estetyka dachu zawsze ma znaczenie, ale jeszcze ważniejsze jest profesjonalne wykonanie, ponieważ od tego zależy jego bezawaryjne funkcjonowanie. Kluczem jest fachowa ekipa. Eksperci podkreślają, że najczęstszą przyczyną problemów z dachem nie jest wcale słaba jakość użytych materiałów, lecz zastosowanie ich niezgodnie z instrukcją producenta. Jeśli więc źle wybieremy wykonawcę, konsekwencje mogą być różne – od wydatków poniesionych na drobne poprawki, przez olbrzymie koszty wymiany całego pokrycia dachowego na nowe, po nawet katastrofę budowlaną. Aby więc przejść jak najbezpieczniej etap budowy dachu, powinniśmy rozejrzeć się za sprawdzonym fachowcem z długoletnim doświadczeniem i referencjami. Dzięki temu oszczędzimy czas i unikniemy niepotrzebnego stresu.

Firmy dekarckie należy szukać kiedy jest już gotowy projekt. Wówczas łatwiej będzie o wolny termin u najlepszych rzemieślników. Dobrze jest zarezerwować go z dużym wyprzedzeniem, bo najlepsi już na początku sezonu mają pełno zleceń. Obecnie czas oczekiwania na dobrą ekipę ciesielską czy dekarcką wynosi 6 miesięcy.

Nie warto się spieszyć z zakupem pokrycia dachowego. Większość materiałów jest dostępna od ręki. Jedynym wyjątkiem są modele dachówek, które produkuje się za granicą. Bywa, że czeka się na nie nawet pół roku. Jeśli czas gra ma znaczenie, można jej zastąpić innym modelem o zbliżonym kształcie i kolorze. Jeśli uda się znaleźć firmę dekarcką, najlepiej jej zlecić zakup materiału na dach. Fachowcy mają w tym większe doświadczenie i – zazwyczaj – dobre kontakty z producentami lub sprzedawcami. Bywa również, że firma dekarcka sama jest dystrybutorem pokryć, w których się specjalizuje. W każdej z tych sytuacji można liczyć na zniżki rzędu 10-15%.

przekroje wynikają z obliczeń wytrzymałościowych, w których uwzględnia się wymiary domu, jego lokalizację (i zależną od tego strefę obciążenia śniegiem i wiatrem), kąt nachylenia dachu, rozmieszczenie i wymiary okien dachowych oraz rodzaj pokrycia. Wszystkie te informacje zapisuje się w dokumentacji technicznej. Dobrze przygotowany projekt to połowa sukcesu przy budowie dachu.

Niedoświadczenie w kwestii prowadzenia budowy może spowodować wydłużenie robót, zwiększenie kosztów i pogorszenie jakości prac.

Czy należałoby mieć umówionego montażystę okien na etapie murowania ścian, żeby uzgodnić z ekipą murarzy detale wykonania otworów okiennych, czy to nie ma znaczenia?



Kamil Szymczuk:

Jest to bardzo dobre rozwiązanie, dla każdej ze stron. Aktualnie coraz popularniejszy szczelny montaż wymaga odpowiedniego przygotowania otworów okiennych (wyglądanie ich). Wykonanie tych prac podczas wznoszenia budynku, może być wykonywane przy okazji i często z resztek kleju, który zostaje itp. Jednak ściągnięcie ekipy do takich prac, która jest już na innej budowie często graniczy z cudem. Czasami zdarza się, że klient ma otwory nieprzygotowane, wymagające poprawek i wyrównania, wówczas wysyłamy tam swoich wykonawców i za ustaloną stawkę zlecamy wykonanie takich prac. Na szczęście wiedza inwestorów i wykonawców w zakresie szczelnego montażu jest coraz większa i zauważamy, że niektóre ekipy przygotowują otwory w wymaganym standardzie.

Jeśli planujemy wyjątkowo duże przeszklenia, wymagające specjalistycznego montażu, kiedy trzeba zacząć o tym myśleć?



Kamil Szymczuk: Najlepszy moment to etap projektu, wówczas można wykonać wyliczenia w różnych wariantach. Rozbieżności w cenach dużych konstrukcji są znaczne. Czasami zmniejszenie okna o 50 cm daje oszczędności liczone w tysiącach i odwrotnie. Wielu rozsądnych inwestorów jest u nas w biurze jeszcze przed projektem, sprawdzając koszty ogólne oraz szczegółowe zwłaszcza

przy dużych i ciężkich technicznie rozwiązaniach. Jest to bardzo rozsądne bowiem, klienci są świadomi tego, co ich czeka i mogą podejmować mądre decyzje. Idealnym tego przykładem są modne aktualnie domy w stylu nowoczesnej stodoły. Zazwyczaj mają one zaplanowaną przeszkloną ścianę szczytową, która budzi zachwyt jednak poznanie kosztów wykonania z systemem fasadowym studzi emocje przyszłych właścicieli. Z punktu widzenia doradcy uważam, że wizyta przed rozpoczę-

ciem budowy daje klientowi możliwość poznania różnych rozwiązań i możliwości. Dzięki czemu w sposób świadomy można samemu decydować o doborze poszczególnych rozwiązań. Często klienci trafiają do nas przed rozpoczęciem prac budowlanych, dzięki czemu jesteśmy w stanie wyłapać „miejsca kolizyjne” związane ze stolarką. Jest to oszczędność, czasu, nerwów i pieniędzy, bowiem poprawki po zakończeniu budowy są problematyczne, a czasami wręcz niemożliwe do wykonania.

Czy już na etapie murowania ścian należałoby mieć umówioną ekipę dekarскую, żeby z uzgodniła z murarzami przygotowanie pod więźbę dachową, czy to nie ma znaczenia, bo jak wchodzi ekipa od dachu, to sama wszystko poprawia i przygotowuje?



Witold Boguszewski: Etap wznoszenia ścian to ostatni dzwonek na rozglądanie się za firmą dekarскую. Wtedy już wiadomo, jak długo potrwać poszczególne prace i kiedy w harmonogramie są zaplanowane roboty na dachu. Jeśli nie zadamy o to odpowiednio wcześniej, może się okazać, że na dekarzy trzeba będzie poczekać kilka miesięcy od wykonania więźby dachowej. Należy się jednak liczyć z tym, że tylko szczęściarzom uda się znaleźć wówczas dobrą ekipę.

Jeśli odpowiednio wcześniej mamy podpisaną umowę z firmą dekarскую, jest możliwość wspólnego konsultowania prac murarskich i ciesielskich, dzięki czemu unikniemy niepotrzebnych przeróbek i prostowania dachu. Największą popularnością cieszą się obecnie pokrycia płaskie, dachówki i blachy, które wymagają idealnie wy poziomowanych połączy dachowych. Poziomowanie polega na prostowaniu łąt, co jest czasochłonne i wymaga specjalnych klinów dachowych.

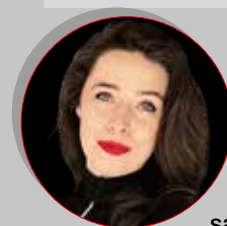
Czas wykonania pokrycia zależy od kształtu dachu, wielkości jego połączy i sprawności ekipy dekarskiej. Dach domu jednorodzinnego średnio wykonuje się dwa tygodnie. Proste dwuspadowe dachy nieco krócej, skomplikowane z wieloma załamaniem – dłużej.

Jeśli kupujemy projekt gotowy, często dostępne są wizualizacje wnętrza – czy to wystarczy ekipom od wykończenia?



Łukasz Grabowski: Od wielu lat realizujemy wnętrza naszych klientów. Z doświadczenia wiemy, iż udana realizacja musi być poparta szczegółowym planem działania. Ten plan powinien być wielopłaszczyznowy. Wizualizacje to tylko jedna z tych płaszczyzn. Nie da się nią zastąpić rysunków z rzutami i przekrojami wnętrza. Pozbawienie wykonawcy tych dokumentów naraża inwestora na dowolność interpretacji przez zatrudnioną ekipę, a efekt może być dla niego nie lada zaskoczeniem. Kolorowe zdjęcia w projektach to marketing, któremu nie powinniśmy ulegać. Serwowany jest nam pomysł na wnętrze, inspirujemy się wizualizacjami z katalogów, ale nie odtwarzamy przepisów. Żyjemy w kolorowych czasach – każdy chce zachować swój indywidualny styl, nikogo nie dziwi odmienność, wręcz odwrotnie – jest pożądana. Dlatego uważam, iż zakup gotowego projektu z wizualizacjami wnętrza to ostateczność.

Jeśli planujemy zatrudnienie architekta wnętrz, to na jakim etapie trzeba zacząć współpracę z nim? Czy szukać go dopiero po zakończeniu prac budowlanych, czy wcześniej? Jakie są korzyści ze współpracy rozpoczętej na etapie budowy domu?



Aleksandra Kurklińska: Decydując się na projekt indywidualny domu, wybierzmy studio, którego realizacje spełniają nasze oczekiwania pod względem estetycznym i funkcjonalnym, tym samym kierujemy się wybierając projektanta wnętrza. Na rynku usług architektonicznych z powodzeniem znajdziemy pracownię, które zaoferują nam te dwie usługi kompleksowo. To pozwoli zdjąć z przyszłego inwestora ciężar ponoszenia kosztów związanych z nanoszeniem zmian funkcjonalnych na projekt domu i ewentualnymi dostosowaniami na etapie realizacji wnętrza. Jeśli zdecydujemy się na projekt gotowy musimy

liczyć się z tym, że jest on zoptymalizowany pod kątem jak największej sprzedaży, często skala prezentowanego wyposażenia jest zaniżona i nie uwzględnia obecnie obowiązujących trendów.

Jeśli w naszym budżecie jest miejsce na zatrudnienie projektanta wnętrza, to czemu nie zatrudnić go przed wyborem projektu domu lub konkretnego mieszkania? Regularnie doradzam naszym klientom w zakupie nieruchomości – odrzucamy nieprzemysłane projekty, szukamy wnętrza jak najbardziej zbliżonych do potrzeb inwestorów. Architekt wnętrza powinien być od samego początku tej przygody. To pozwala zaoszczędzić wiele stresu i wydatków podczas urządzania domu.

Jaka jest rola architekta wnętrza?



Łukasz Grabowski: Projektant wnętrza powinien dobrze poznać założenia inwestora. Ma ku temu wiele profesjonalnych narzędzi. Pierwszym etapem współpracy powinno być dokładne poznanie oczekiwań za pomocą arkusza preferencji i stworzenia kolaży materiałów, które będą stosowane w projekcie. Na podstawie wstępnych rozmów z inwestorem projektant powinien przedstawić koncepcję, interpretację wnętrza klientowi i umożliwić mu skorygowanie tej wizji.

Dobry projektant argumentuje swoje wybory i decyzje, ale nie może stać ponad inwestorem – tu liczy się harmonia i wyważenie. Odstępstwa od zakładanej wizji bywają bolesne dla autora projektu, ale cóż, przecież jesteśmy narzędziem w dłoniach naszych klientów i tworzymy przestrzeń dla nich. To ich zdanie jest najważniejsze, to oni wystawią nam ocenę. Architekt to pomoc w interpretacji naszych oczekiwań często skrajnych i powinien dobrze wstąpić się w potrzeby inwestora, nie

znaczy to, że mamy za nim ślepo podążać. W końcu gdyby tak było to nasza profesja okazała by się zbędna. Nasze doświadczenie pozwala na uporządkowanie wizji inwestora,

ubranie wszystkiego w sensowną całość. Wspaniale jest usłyszeć, że właśnie o takim projekcie marzył nasz inwestor. Jak to możliwe? Właśnie tak nasze doświadczenie pozwala obrazować potrzeby inwestora. Klient staje się celem, a my nawigatorem.

W czym może nas wyręczyć architekt wnętrza?



Aleksandra Kurklińska: Zakres odpowiedzialności projektanta jest ściśle określony w umowie, jeśli realizujemy wnętrza pod klucz z firmami współpracującymi na stałe z pracownią, jesteśmy w stanie dopilnować wszystkich kwestii związanych z zaopatrzeniem i realizacją wnętrza, dobra komunikacja z wykonawcami skutkuje płynną i dokładną realizacją założonych koncepcji.

Wykonawcy nie forsują swoich pomysłów, ale współpracują z projektantem. Wiele razy spotkałam się z sytuacją, gdy zewnętrzny wykonawca przejmuje rolę projektanta, zmieniając wypracowane koncepcje w improwizację. Zaskakujące jest to, jak wielkim zaufaniem wykazują się inwestorzy, powierzając prace nad wnętrzem wykonawcy, który ma zupełnie inne zdanie niż to wspólnie wypracowane przez inwestora i architekta. Zdanie wykonawcy „nie da się” albo „tak będzie lepiej” działa na inwestora jak magiczne zaklęcie, wymazując z głowy wszystko, czym do tej pory się kierowaliśmy. Dlatego na placu budowy powinny pojawiać się osoby na stałe pracujące z projektantem, wśród nich wykonawcy prac mokrych, budowlancy, elektrycy, hydraulicy, wykonawcy mebli i wielu innych. Nie wykluczam współpracy z osobami z poza otoczenia projektanta, ale to inwestor powinien jasno określić kto decyduje podczas tej realizacji tak, aby unikać przykrych niespodzianek na etapie odbioru wnętrza. Projekt stanowi integralną całość i gwarancję sukcesu, zgrana ekipa wykonawców to podstawa realizacji, nie ma tu miejsca na improwizację i samowolkę.