



rozmowy o budowaniu



Jak sukces,
to z Muratorem



fol. z pr. własnego archiwum

↑ Dorota i Tomasz Musierowiczowie niedaleko Bydgoszczy budowali „Wspaniałego” według projektu z Kolekcji Muratora. Mieszkają wspaniale ponad pięć lat. Na zdjęciu z Gracjanem i Emilką

Rady dla planujących budowę w 2014 r.

Zebrałiśmy grono ekspertów. Każdy z nich ma wiele praktycznych rad, które pozwolą mądrze zaplanować budowę i rozpocząć ją już w przyszłym roku. Musi się udać!

Tekst Andrzej T. Papliński

Obserwacja rynku budowlanego pokazuje, że kto ma pieniądze i planuje właśnie teraz budowę, ten skorzysta z sytuacji. Ceny materiałów spadają, wykonawcy szukają pracy. Można budować taniej, łatwiej też pozyskać sprawdzoną ekipę. Tyle obserwacji ogólnych. W szczegółach zadanie to jest trudniejsze, niż było kiedyś. Wyliczmy: materiały są coraz bardziej specjalistyczne – potrzebni są profesjonalni wykonawcy, a nie ekipa znikąd; dom powinien być ciepły, odporny na spodziewane podwyżki cen energii; budżet ma być realny – bo skoro coraz trudniej o finansowanie budowy, nie wolno marnotrawić pieniędzy. Błędy zawsze kosztują słońce, to pewne... Przed takimi wyzwaniem możesz stanąć również Ty – inwestor i amator zarazem. Poprosiliśmy ekspertów z różnych dziedzin, w tym grupę naszych Czytelników, którzy już zbudowali dom (doświadczenie czyni ekspertem!), by pomogli innym w podjęciu mądrych decyzji dotyczących budowy domu.

Zakup działki i formalności

Od przyszłego roku może nie będzie już konieczne uzyskiwanie pozwolenia na budowę. Jeśli rząd wprowadzi taką zmianę prawa, wystarczy zgłoszenie, aby rozpocząć budowę. Jest więc szansa, że inwestor zaoszczędzi czas, który teraz traci na przygotowanie potrzebnych dokumentów. Działka, na której ma stanąć dom, musi się inwestorowi podobać, ale to zaledwie warunek podstawowy. Przede wszystkim ma być w miejscu, w którym da się żyć – blisko środków komunikacji (najlepiej linii kolejowej), szkoły, pracy. Kupno takiej działki to kosztowne wyzwanie, w wielkich miastach właściwie niewykonalne z racji wysokich cen. Krzysztof Tranda jest urzędnikiem w Warszawie i na co dzień wydaje pozwolenia na budowę. Namawia



Zdaniem eksperta



Ceny będą spadać

Mariusz Kania, prezes zarządu agencji nieruchomości Metrohouse

Kupujesz działkę? Negocjuj. Ceny są przeszacowane! Jest szansa, że uda się ją obniżyć o co najmniej kilkanaście procent. **Podaż działek o wielkości 800-1500 m² jest bardzo duża**, dlatego można się spodziewać, że w 2014 r. kupujący nadal będą na bardzo silnej pozycji. Statystycznie w tym roku kupujący zbijali cenę działki do 1000 m² o 7%, a działki od 1000 do 1500 m² o 5%. Warto dodać, że sprzedający wcześniej kilkakrotnie obniżali cenę ofertową...

Gruntów warto szukać zimą – ich właściciele są wtedy bardziej skłonni do negocjacji. Radzę skorzystać z usług pośrednika – agent to skarbnica wiedzy o lokalnym rynku

nieruchomości. W wielu agencjach prowizję płaci tylko sprzedający (standardowo 2,9% + VAT).

A może kupić dom? Kryzys sprawił, że na rynku jest dużo budynków wybudowanych w ostatnich kilkunastu latach (średnia powierzchnia 152 m²). Ceny domów stale spadają – w ostatnim roku o 5%. Kupno domu może być dobrym rozwiązaniem, jeśli w danej lokalizacji podaż działek budowlanych jest niewielka. Atrakcyjna może być też działka, na której znajdują się zabudowania bez większej wartości materialnej.

Koszty wyburzenia nie muszą być wysokie, a zyskuje się wymarzony grunt pod budowę.

Plany nie na całe życie



Anna Bać
architekt, adiunkt
na Politechnice
Wrocławskiej

Dom to miejsce do życia w perspektywie najwyżej 15-20 lat, ponieważ potrzeby domowników zmieniają się w czasie. Jeśli planujesz budowę „na całe życie”, staraj się, żeby dom był elastyczny – z możliwością przebudowy i rozbudowy, zmiany funkcji, wydzielenia części na wynajem.

do realizmu – zbyt wielu niedawnych inwestorów właśnie szuka kupca na swój piękny dom w cudownym miejscu, by wrócić do życia w mieście. Konieczne są też daleko posunięta ostrożność i dokładność przy załatwianiu formalności dotyczących budowy: – Przed zakupem działki koniecznie trzeba sprawdzić jej stan prawny w urzędzie i poradzić się architekta – mówi Krzysztof Tranda. – Nie warto kupować szybko, choć taką presję zwykle wywiera sprzedający. Często jest tak, że urząd wydaje warunki zabudowy i... zaczynają się niekończące odwołania stron – ostrzega. W miarę możliwości **najlepiej wybrać działkę w obszarze objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego**. Opłaca się zaangażować architekta do uzyskania pozwolenia w urzędzie (i dać mu pełnomocnictwo). Doświadczony architekt przygotowuje potrzebną dokumentację (bez zbędnych dokumentów, na przykład kompletu obliczeń konstrukcyjnych – do ich wydrukowania potrzeba ryzy papieru!) i ułoży ją we właściwej kolejności. Im większy porządek, tym szybciej urzędnik wyda decyzję. – Nie należy ufać ślepo notariuszowi – radzi Krzysztof Tranda. – Są to teraz często dawni sędziowie, którzy zostali notariuszami z administracyjnego nadania. Najczęstszy ich błąd to nieuwzględnienie w akcie notarialnym służebności przejazdu, przechodu i przeprowadzenia mediów. Nie każda nieruchomość ma granicę stykającą się z drogą publiczną!

Wybór projektu

Nie powinien być kłopotu z wyborem projektu. Najpopularniejsze są te powtarzalne – dostępne w Internecie lub drukowanych katalogach. Można je przeglądać, analizować i każdy znajdzie coś dla siebie. Projekt ma się podobać, trzeba tylko mierzyć zamiary na siły – jaki budżet, jakie dochody, jakie możliwości budowy, taki dom...

– Radzę budować mały dom, najlepiej w układzie parterowym – mówi Anna Bać, architekt z Wrocławia. – 70-90 m² powierzchni użytkowej w zupełności wystarczy dla dwóch osób, a 100-120 m² dla rodziny czteroosobowej. Po co więcej przestrzeni, jeśli przed budową większość inwestorów mieściła się w mieszkaniu na 40-50 m²?! – podkreśla.

Jest i drugie ważne wskazanie. Dziś standardem powinna być budowa domu zrównoważonego, czyli energooszczędnego i przyjaznego środowisku – co najmniej w standardzie 40 kWh/(m²·rok). – **Warto już dziś zastosować normy z Warunków technicznych, które będą obowiązywać od 2017 r.** – radzi pani architekt.

Jak dobrze wybrać projekt? Warto sprawdzić, czy dom jest naprawdę funkcjonalny, pytając architekta o rzeczy najbardziej przyziemne: gdzie będzie pralka, suszarnia, pralka, mop i odkurzacz, gdzie szafa na zimowe ubrania, gdzie

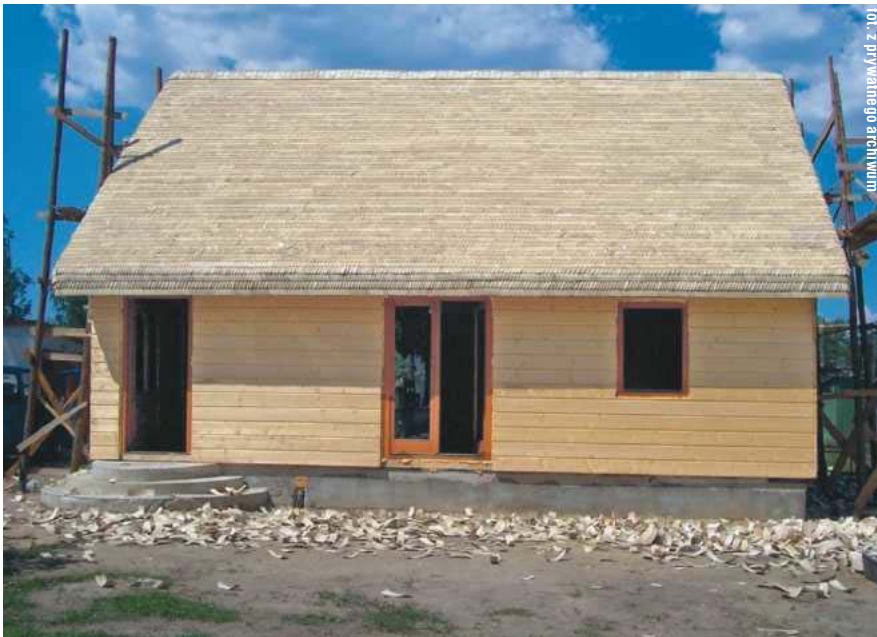
będzie można składować meble ogrodowe, kosiarkę, opony. Jeśli chcemy mieć dom energooszczędny, trzeba znaleźć architekta specjalizującego się w takim budownictwie i zamówić projekt wykonawczy. – Na dobrym projekcie z katalogu można polegać, jeśli buduje się na płaskim terenie podmiejskim – mówi pani architekt. Jeśli działka nie jest typowa, lepiej zamówić projekt indywidualny.

Bez pozwolenia, ale zgodnie z prawem



Krzysztof Tranda
naczelnik Wydziału
Architektury
i Budownictwa
dla dzielnicy
Wilanów

Gdy nie będzie już potrzebne pozwolenie na budowę, starosta będzie miał 30 dni na wniesienie ewentualnego sprzeciwu co do planów budowy. Ostrzegam, że ta prosta formuła może być bardzo zdradliwa, ponieważ przenosi spory do sądu. Sprzeciw wstrzymuje budowę. Jak zareagują na taką sytuację banki? Trzeba wziąć też pod uwagę aspekt ludzki – urzędnicy będą się dopiero uczyć stosować nowe prawo. Zalecam szczególną staranność w przygotowywaniu dokumentacji budowy.



↑ Dom z drewna Lucyny i Darka z okolic Lubina – ma powierzchnię 108 m², jest ekologiczny, ocieplony zmieloną makulaturą



↑ Pani Lucyna z okolic Lubina – ona i jej mąż Darek sami zbudowali swój dom. Mieszkają sześć lat



↑ Anna i Przemysław zbudowali swój dom pod Krakowem

Ważne decyzje – przed budową



Wojciech Witkiewicz
właściciel firmy
budowlanej
z Bydgoszczy

Wszystkie konieczne wyliczenia i analizy trzeba zrobić przed budową – wtedy jest czas na decyzje, nie w trakcie prac. Każdy dom może być energooszczędny, a nawet pasywny, ale inwestor powinien mieć świadomość, za ile buduje i jaki standard budynku za te pieniądze osiągnie.

ubezpieczenia na życie i nieruchomości (w większości banków obowiązkowe), a także zapłacić prowizję bankową. Wszystkie te koszty dodatkowe w dłuższym okresie kredytowym okazują się znaczące i należy brać je pod uwagę. Co na pocieszenie? Bank wypłaca kredyt w transzach i proponuje karencję w spłacie kapitału do czasu zakończenia budowy. Jest też szansa, że program „Mieszkanie dla młodych” obejmie inwestorów budujących sobie dom – mówi Bartosz Steczek.

Organizacja budowy

Co najmniej pół roku na przygotowanie budowy – tyle czasu wystarczy, by wygrać bitwę o własny dom. Z relacji inwestorów znamy też inną metodę – jest harmonogram i kosztorys na początek stanu surowego, a potem budowa staje się improwizacją. Wykonawcy z łapanki, kolejność robót jak leci. A koszt inwestycji? Nieznany! Wielu inwestorów wydaje, wydaje i na koniec nie jest w stanie oszacować, ile dom kosztował. Zwykle... milion. Wojciech Witkiewicz z Bydgoszczy ma doświadczenie w kierowaniu dużymi firmami. Metodologię właściwą dla dużych projektów przeniósł na zarządzanie budową domów. – Jeśli chcesz zmniejszyć koszty ogrzewania, wykonaj audyt energetyczny projektu – radzi pan Wojciech. – Wiedząc, jaki jest budżet budowy, będziesz miał świadomość, jaki standard budynku za te pieniądze osiągniesz i czy warto

Finansowanie budowy – jakie warunki

O kredyt jest trudno. Banki – może to i dobrze – wreszcie realnie oceniają koszty życia i możliwość spłaty długu przez kredytobiorcę. Z niefrasobliwości banków wziął się kryzys, w jakim utknął świat. Nikt nie wie, jaka sytuacja gospodarcza będzie za rok, pięć, dziesięć lat – w Polsce, w Europie – są tylko sprzeczne teorie ekspertów. Dlatego rada może być jedna – ostrożnie! Nie warto zadłużać się z nadzieją, że jakoś to będzie. **Najlepiej mieć co najmniej 20% własnych oszczędności na budowę.** Bartosz Steczek, doradca finansowy z Muratora Finanse, przedstawia warunki uzyskania kredytu. – Najlepszy kredyt hipoteczny ma dziś

oprocentowanie 3,9-4%, do tego marża banku – średnio 1,5%. Okres spłaty wynosi zwykle 360 miesięcy, czyli 30 lat. Trzeba się liczyć z koniecznością zapłacenia prowizji bankowej – średnio 2% wartości kredytu. Bank przyjmuje dziś, że koszt budowy wynosi od 2000 do 2500 zł za 1 m² powierzchni użytkowej. Bank zazwyczaj każe wykonać operat szacunkowy. Rzeczoznawca majątkowy szacuje wartość działki oraz domu po wybudowaniu (koszt dokumentu to 800-1200 zł). Kredytobiorca ma świadomość, jaką część jego inwestycji w stosunku do wartości domu stanowi kredyt. Kto myśli o kredycie, musi liczyć się z tym, że będzie musiał skorzystać również z innych produktów banku: konta osobistego, karty kredytowej,

zainwestować więcej. Przy kalkulacji należy się posługiwać współczynnikiem SPBT (prosty czas zwrotu kapitału). Jeżeli inwestycja kosztuje 100 zł i daje oszczędność 10 zł rocznie, to znaczy, że zwróci się po dziesięciu latach. Wchodzisz w to? – pyta pan Wojciech. Inne doświadczenia menedżera projektu też mogą się okazać bardzo przydatne dla każdego inwestora. **Warto organizować przetargi i konkursy ofert. W ten sposób można wypracować najlepsze ceny na większe usługi i zakup materiałów.** Po wyborze zwycięzców koniecznie trzeba podpisywać szczegółowe umowy. Potrzebny będzie również szczegółowy budżet inwestycji. Kosztorys załączony do projektu gotowego jest zbyt ogólny. Realny budżet powinien zawierać też cenę zakupu działki, cenę wykonania całej infrastruktury zewnętrznej (ogrodzenia, nawierzchni utwardzonych, ogrodu, paneli słonecznych itp.), koszt obsługi kredytu (jeżeli budujesz dom na kredyt), zarządzania placem budowy (woda, energia, odpady, WC itp.) – wszystkie ceny mają być podane brutto!

– Jeśli nie ma budżetu, budowa, która miała być za 300 tys. zł, kosztuje dwa razy więcej lub jej koszt jest trudny do oszacowania – przestrzega Wojciech Witkiewicz.

Nie ma sukcesu bez harmonogramu budowy. Cała inwestycja powinna być podzielona na zadania, rozpisana na dużym arkuszu papieru – zadania i terminy wykonania (z dokładnością co do dnia). Dzięki harmonogramowi można zamawiać materiały z wyprzedzeniem. Brak pośpiechu to mocna karta przetargowa w rozmowach z dostawcami! Nie warto rozciągać budowy w czasie. Optimum to: trzy miesiące – stan surowy zamknięty, sześć miesięcy – stan pod klucz.

Zatrudnianie wykonawców

Kto Wam zbuduje dom? W tej sprawie wieści są optymistyczne. Jest wiele firm, które potrafią już budować dobrze. W kryzysie zostali najlepsi, a ci, którzy kiedyś lawirowali, teraz szukają pracy. Byle dobrze szukać... Marek Wronkowski zbudował już ponad 60 domów jednorodzinnych. – **Kluczem do wyboru ekipy jest polecenie i rozmowa**

Drogi nie znaczy dobry



Marek Wronkowski
właściciel firmy
budowlanej
z Woli Karczewskiej
pod Warszawą

Jeśli wykonawca stanu surowego używa argumentu: „Jestem drogi, ale dobry”, dyskredytuje się. Tak może powiedzieć ewentualnie spec od wykończeniówki.

z byłymi klientami – mówi pan Marek. Wiarygodny wykonawca zbudował już wiele domów w okolicy – nie jeden, dwa, ale dziesięć i więcej. **Dobrą metodą szukania jest pytanie w składach budowlanych** – na pewno nie polecą kogoś, kto źle buduje albo nie jest znany. Najmniej wiarygodne są opinie w Internecie – anonimowe, często spreparowane lub nieobiektywne.

REKLAMA



Ile energii zużywa Twój dom?



Dom standardowy
120 kWh/m²/rok



Dom energooszczędny
50 kWh/m²/rok



Dom pasywny
15 kWh/m²/rok

*Dom energooszczędny krok po kroku
Zostań Eko-budującym! Wygraj Nagrody!*

Szczegóły na:
www.eko-budujacy.pl

Partnerzy akcji



Projekt „Postaw (na) eko-dom. Edukacja i promocja dobrych praktyk w zakresie budownictwa energooszczędnego” jest dofinansowany ze środków Narodowego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej



↑ Okolice Goleniowa. Wojciech Spychała z rodziną. Ich dom to Róże w ogrodzie – Murator M95



↑ Dom Katarzyny i Adama (samorobów) w trakcie budowy. Od dwóch lat już w nim mieszkają



↑ Małgorzata i Wojciech Kumpiccy oraz mały Adaś z okolicy Środy Śląskiej. W swoim drewnianym domu o powierzchni 155 m² mieszkają od trzech lat

Podejrzane jest, jeśli firma wykonawcza deklaruje, że robi wszystko – i muruje, i kryje dach, i układa płytki. Naturalne jest, że główny wykonawca zatrudnia podwykonawców i bierze za nich odpowiedzialność. Bardzo ważny wyznacznik solidności to porządek na budowie.

Wykonawcę warto umówić co najmniej pół roku przed rozpoczęciem prac.

Już teraz należałoby znaleźć ekipę, która rozpocznie budowę wiosną.

Konieczne jest podpisanie umowy – należy szczegółowo zapisać, z czego będą zrobione poszczególne elementy domu. – Racjonalny pierwszy etap budowy to stan surowy otwarty i umowy zawierane na etapy: fundamenty, ściany i strop, więźba oraz pokrycie – radzi pan Marek. – Jeżeli ekipa się sprawdziła, pracuje dalej...

Warto mieć na uwadze, że zmiany w trakcie budowy dezorganizują, szczególnie etap stanu surowego. Bez większych perturbacji można zmieniać tylko rozkład ścian działowych.

Budowa musi być fachowo nadzorowana. Trzeba mieć niezależnego kierownika budowy albo inspektora nadzoru.

Taka usługa kosztuje około 3 tys. zł za stan surowy. To niewielki koszt wobec zysku, jakim będzie dom bez błędów. Raczej nie warto się angażować w zakup materiałów. Inwestor często nie kupi tego, co potrzeba, nie ma czasu wtedy, kiedy właśnie czeka wykonawca. Lepiej dokładnie sprecyzować, jakie materiały będą potrzebne, i pozwolić, by szef ekipy odbierał je partiami z umówionych składów budowlanych.

Zakup materiałów

Nasze przymiarki do budowy w 2014 r. stają się coraz przyjemniejsze. Kupowanie materiałów budowlanych to dziś sama radość wynikająca z ogromnego

wyboru, dostępności produktów, a nawet jakości obsługi. Branża budowlana podciąga się, inwestor budujący dom jest dla niej poważnym klientem. Cała sztuka zaopatrzenia budowy to kupowanie materiałów dobrej jakości, z rabatem i zapewnieniem gwarancji producenta oraz takie ustawienie zakupów, by dostawy na budowę były łatwe i na czas. Jak to zrobić?

– **Jeśli jest taka możliwość, lepiej kupić materiały jeszcze w tym roku** – radzi Łukasz Maćkowiak, właściciel portalu transakcyjnego mam-sklad.pl.

– Tylko do końca 2013 r. możesz otrzymać 15-procentowy zwrot VAT. Dzięki uldze budowlanej możesz odzyskać nawet 30 tys. zł! A jeżeli nie ma możliwości zakupu w tym roku, najlepiej kupić materiały budowlane zimą. Kiedy budowy zamierają, producenci materiałów budowlanych prześcigają się w promocjach. Składy budowlane również wyprzedają materiały. Opłaca się kupić pręty zbrojeniowe, materiały ściennie, systemy stropowe i kominowe, dachówki i okna – wylicza pan Łukasz. Wiele składów oferuje możliwość przechowania kupionego u nich towaru – jest to najlepsze rozwiązanie dla inwestora.

Niektóre materiały budowlane warto kupić w składach, a inne w marketach budowlanych. W składach: stal zbrojeniową, bloczki betonowe, beton, materiały ściennie, strop, systemy kominowe, nadproża, więźbę, pokrycie dachowe,

Nie wszystko przez Internet



Łukasz Maćkowiak
właściciel portalu
transakcyjnego
mam-sklad.pl

Drobne produkty możesz zamówić przez Internet, ale w sieci nie opłaca się kupować tak zwanej ciężkiej budowlanki – transport będzie znaczącym kosztem w cenie materiałów. Bloczki fundamentowe na 24-tonowej ciężarówce kosztują około 2500 zł. Koszt transportu wyniesie 500 zł, czyli 20% wartości bloczków! Lepiej więc kupować lokalnie – maksymalnie 50 km od placu budowy. W lokalnym składzie będziesz miał możliwość oddania materiałów, które zostały na budowie, oraz palet (często wypożyczanych za kaucją).

Samemu dużo taniej

fot. Andrzej T. Papliński



Adam Giez
z Łodzi – Netbet
z Forum MURATORA,
guru budujących
– oraz jego żona
Katarzyna zbudowali
dom własnymi rękami

Budowanie samemu to oszczędność około 40% kosztów budowy systemem kontraktowym. Zapewniam – da się zbudować dom za 200 tys. zł. Nasz, o powierzchni 160 m², kosztował 120 tys. zł (bez poddasza i tynków zewnętrznych). Zaoszczędziliśmy na robociznie co najmniej 40 tys. zł.

okna, materiały izolacyjne, kostki brukowe i ogrodzenie. **Dobre składy i hurtownie budowlane oferują specjalistyczny transport w bardzo atrakcyjnej cenie**, właściwie za koszt paliwa. Porównując ceny materiałów z hurtowni i z marketów, trzeba brać pod uwagę wielkość opakowania. Łukasz Maćkowiak: – Markety bardzo często mają

w ofercie produkty, które wyglądają tak samo jak w hurtowni, ale są w mniejszym opakowaniu! Worek popularnego kleju do płytek jest we wszystkich składach w opakowaniach po 25 kg, a w marketach – 20 kg!

Analizując oferty z kilku składów, trzeba porównywać produkty o tych samych lub bardzo zbliżonych parametrach technicznych. Na przykład wełna o grubości 15 cm może mieć współczynnik przewodzenia ciepła $\lambda = 0,033$, a także $0,044 \text{ W/(m}\cdot\text{K)}$. Choć mają tę samą grubość, ta pierwsza jest o 12% lepsza od drugiej! Błędem jest składanie przez Internet zapytania, które w treści zawiera od razu wszystkie materiały budowlane potrzebne do budowy. Lepiej pytać etapami; ceny materiałów często się zmieniają i zależą od wielkości zamówienia. Uważajmy z kalkulacjami. Nie należy porównywać ceny metra kwadratowego dachówki, ale wyceny całego dachu. Cena dachówki w całkowitym koszcie materiałów potrzebnych na pokrycie dachu to tylko 50-60% kosztów.

Uwaga na zbędne wydatki

fot. z prywatnego archiwum



Maciej Tyrowicz
z Łodzi, szef firmy
zajmującej się
innowacyjnością

Najważniejszym walorem nieruchomości jest nie materiał, wykończenie czy ogród, ale... **lokalizacja. To ona decyduje o jakości życia.** Jeśli trudno Ci porzucić przekonanie, że Twoja inwestycja jest na dziesięciolecia, koniecznie odwiedź jakąś łazienkę wykończoną na tip-top 30 lat temu. Czy jest tam choć jedna rzecz, którą dziś chciałbyś zostawić? Wiele jest kosztownych elementów, które okazują się mało użyteczne. Basen – służy do pielęgnowania i prezentacji; nie spotkałem w Polsce człowieka pływającego w ogrodowym basenie; wyjątkiem są dzieci, a tym wystarczy basen dmuchany. Balkony – cieszą oko, ale nie są używane. Wykuszt to najdroższy sposób powiększania powierzchni. Dach wielospadowy – jest sposobem na zwiększenie pola i z jednoczesnym zmniejszaniem kubatury.

murator

Co miesiąc na iPada

artykuły ➔

galerie ➔

filmy ➔



Korzystaj z doświadczeń innych

fol. z prywatnego archiwum



Przemysław Turowski z Sochaczewa kończy budowę domu jednorodzinnego o powierzchni 200 m² prowadzoną systemem gospodarczym

Jeśli szukasz oszczędności, zacznij od wyboru projektu. Potem będzie już trochę za późno. Zanim podejmiesz decyzje budowlane, zrób jak ja: poszukaj odpowiedzi w „Muratorze” i na Forum MURATORA. Jeśli budujesz dom z katalogu, znajdziesz na forum ludzi, którzy budują według tego samego projektu. Trzeba unikać wykonawców, którzy mają okazyjne ceny i ponaglą, że „mogą zacząć teraz, bo potem... czeka kolejka klientów”, albo żądają zaliczek przed rozpoczęciem pracy (bez podpisania umowy) lub nie chcą pokazać swoich prac, tłumacząc się, że klienci tego sobie nie życzą. Niedobrze, jeżeli wykonawca nie potrafi podać ceny końcowej, tylko używa zwrotu „dogadamy się”. **Podczas odbioru prac za kilka naście tysięcy i więcej – nie wolno się spieszyć.** Jeśli wykonawca ponagla, ma coś do ukrycia. Ja byłem bardzo zadowolony z systemu rozliczania z murarzem. Podzielił dom na etapy – każdy odbierałem wraz z kierownikiem budowy, płaciłem i zaczynał się kolejny.

Nie warto kupować bez faktury. To przestępstwo podatkowe. Jeśli nie ma dowodu zakupu – nie ma gwarancji. – Jeżeli szukamy oszczędności, to **najlepiej kupić okna czy pokrycie dachu z usługą montażu** – wtedy stawka podatku VAT wynosi 8% – radzi Łukasz Maćkowiak.

A może budować samemu?

Grupa inwestorów ma na Forum MURATORA własne określenie swojej pasji – samoroby. Budowanie samemu to wcale nie margines budowy domów jednorodzinnych. To i przygoda, i propozycja dla młodych ludzi, którzy mają odwagę, siłę fizyczną, a niewiele pieniędzy. Podejmują się budować siłami własnymi i rodziny, spędzają na budowie popołudnia, weekendy i urlopy. Choć są amatorami, zgłębiają tajniki konstrukcji budynków, instalacji i wykończenia wnętrz. Zwyciężają

– potrafią zbudować dom w dobrym standardzie za 200 tys. zł.

Naczelnym samorobem na Forum MURATORA jest Adam Giez z Łodzi, znany jako Netbet. Wraz z żoną Katarzyną mieszka w domu wzniesionym dosłownie własnymi rękami.

– Bierz się do budowania samemu, jeśli nie boisz się ciężkiej pracy fizycznej

– radzi pan Adam. – Budowa to ogromne obciążenie dla organizmu. Wszystko jest piekielnie ciężkie, zawsze daleko albo wysoko. Trzeba się nastawić na duży wysiłek – dodaje.

– Myślisz, że nie masz zielonego pojęcia o budowaniu? Z perspektywy samoroba buduj, ile się da! To nie kosmici budują domy. Pojęcie o budowlance samo przyjdzie – jest „Murator”, Forum MURATORA, jest wujek Google... Można się nauczyć – przekonuje pan Adam. Żeby rozpocząć budowę, trzeba mieć w gotówce 50-60 tys. zł na materiały (dom o powierzchni 140-150 m²).

Nie warto się nastawiać na budowanie samemu za pieniądze z kredytu. **Banki z reguły wymagają, by w dwa-trzy lata budynek był oddany do eksploatacji – mało który samorób zdąży.** Zwykle

budowa trwa do pięciu lat. Dyscyplina finansowa potrzebna jest szczególnie na etapie prac wykończeniowych.

Dopiero wtedy zaczyna się wydawanie pieniędzy! Adam Giez: – Możesz kupić płytki ceramiczne za 30 zł albo za 300 zł, jednak ani jedno, ani drugie nie wpłyną na jakość twojego życia...

Samorób to człowiek myślący, więc pewnych prac nie wykonuje sam, bo mu się to nie opłaca. Warto zamówić beton towarowy. Postawienie więźby to praca dla fachowej ekipy za 3 tys. zł. Samorób będzie się męczył nawet pół roku.

Koniecznym jest wybierać sprawdzone technologie: fundament z bloczków betonowych, ściany dwuwarstwowe z popularnych materiałów, strop żelbetonowy. – Z kominem z cegieł będzie straszna dłubanina – mówi pan Adam.

– Może lepiej systemowy. Nie obawiaj się prac instalacyjnych. Trzeba dużo poczytać, popytać, a później poprosić instalatora o kontrolę. Blachodachówki nie położysz, dachówkę już tak. Najprostsze ogrzewanie to podłogówka. Ściany od wewnątrz najlepiej wykończyć płytami gipsowo-kartonowymi, bo płyty zamaskują ewentualne nierówności wykonania ścian czy kominów.

Psychologia dla inwestora

fol. z prywatnego archiwum



Anna Mruk z okolic Wrocławia budując swój dom, dbała o to, by świat nie stał na głowie...

Bądź dociekliwy. Wykonawcy inaczej będą z tobą rozmawiać, jeśli wyczują, że znasz temat. Bądź nieufny, rynek aż się roi od partaczy. Nie znam budowy, na której nie pojawił się choć jeden nieuczciwy, niesolidny wykonawca. Nie bój się pytać i zawsze wszystko spisuj na papierze, proś o umowy, potwierdzenia rozliczenia. Bądź cierpliwy. Nie masz wpływu na deszcz, mróz, ból zęba majstra czy zasoby hurtowni. Zawsze znajdzie się coś, co opóźni budowę. Lepiej od razu nastawić się na termin nieco bardziej odległy niż zakładany. Budowa to bardzo nerwowy okres. Daj sobie czas na odpoczynek. Musisz czasem wyjechać, by złapać oddech.

Tynkowanie ścian jest zadaniem, z którym samorób sobie raczej nie poradzi... – przekonuje pan Adam.

Trzeba mieć zaufanego kierownika budowy albo inżyniera budowlanego, który będzie kontrolował budowę. Samorób wiele potrafi, lecz musi mieć instancję kontrolną.

I jeszcze jedna rada pana Adama: – Ważne, by budować samemu, ale razem – nie może być tak, że mąż jest samorobem, a żona nie. Małżeństwo nie wytrzyma tak ciężkiej próby...

– A jeśli zdecydowałeś się budować samemu, poczytaj mój dziennik na Forum MURATORA („Cedryk bez tajemnic”) i zastanów się, czy będziesz na koniec wyglądał tak samo źle jak ja... – śmieje się guru samorobów. ■

Dyskutuj na Forum MURATORA!



Szukaj zdjęcia, relacje, porady, wymiana doświadczeń...