

Twój dom i ogród

BUDOWA DOMU



BUDOWA BEZ STRESU

krok po kroku

MARKA WIELESZCZAK Z MILIT

Własny dom to dla wielu z nas spełnienie marzeń o rodzinnej, komfortowej przystani, ale też duże i stresujące przedsięwzięcie logistyczne. Często już w perspektywie pierwszych formalności dopadają nas wątpliwości czy projekt, który pochłania tyle czasu i pieniędzy na pewno się uda.

ZANIM KUPIMY DZIAŁKĘ
Zakup działki pod budowę naszego domu to bardzo poważna decyzja. Aby jej nie żałować warto podjąć pewne działania administracyjne, dzięki którym unikniemy przykrych niespodzianek w trakcie inwestycji.

Pierwszą sprawą jest ustalenie kto jest prawnym właścicielem działki i czy nie jest ona zadłużona lub obciążona innymi zobowiązaniami. Takie informacje znajduję się w księdze wieczystej, dostępnej w wydzielone księgowniach sądu rejonowego. Następnie czeka nas wizyta w wydziale architektury gminy lub miasta. Tutaj dowiemy się czy na pewno na wybranej przez nas działce można zbudować dom oraz czy istnieje jakiegokolwiek ograniczenia dotyczące zabudowy. Kolejną rzeczą, którą warto sprawdzić to dystrybucja mediów. Lokalne przedsiębiorstwa zajmujące się ich rozprowadzaniem powinny udzielić

nam niezbędnych informacji o możliwości i kosztach przydziału gazu czy energii elektrycznej. Czy to już wszystko? Otóż nie.

Aby mieć pewność, że nic nie zaszkodzi nam negatywnie, powinniśmy jeszcze zlecić badanie firmie geodezyjnej. Pozwoli to dowiedzieć się jaki jest rodzaj gruntu na wybranym przez nas terenie, a także jaki jest poziom wód gruntowych, co ma kluczowe znaczenie przy podjęciu decyzji o ewentualnym podwinięciu domu. Warto również sprawdzić czy nasza wymarzona działka nie podlega specjalnym ograniczeniom budowlanym ze względu na regulacje dotyczące ochrony przyrody. Około 20% terenu naszego kraju zaliczono do tzw. obszaru NATURA 2000, chroniącego siedliska tych gatunków zwierząt i roślin, które są szczególnie istotne dla równowagi całego ekosystemu. Jak widać, ilość formalności może być przytłaczająca,

ale tylko w ten sposób mamy pewność, że niczego nie przeoczymy, a dom będzie nas cieszył przez długie lata. Jeżeli jednak obawiamy się, że coś mogłoby nam umknąć, warto skorzystać z pomocy profesjonalnego inwestora zastępczego. Szybko i efektywnie wspierze nas w każdym momencie budowy domu.

KOSZTORYS BEZ NIESPODZIANEK
Solidny kosztorys pozwala uniknąć przykrych niespodzianek w trakcie prowadzenia inwestycji. Nie warto planować go porównując wydatki, jakie na wizualnie podobny projekt wydał sąsiad czy przyjaciel. Aby nie martwić się rosnącymi w nieskończoność wydatkami i przekroczeniem kredytu, warto zasięgnąć fachowej porady w kwestii przygotowania wyceny wszystkich materiałów potrzebnych do budowy domu oraz

BUDOWA DOMU



Wybór rzetelnej ekipy budowlanej jest gwarantem szybkiej i profesjonalnie wykonanej inwestycji.

podumowania kosztów za kolejne etapy robót. Dzięki temu inwestor ma pewność, że nie zabraknie mu środków, aby pomyślnie zakończyć inwestycję.

PO KOSTKI W BŁOCIE CZY PRZED KOMPUTEREM? WYBÓR SPOSOBU REALIZACJI INWESTYCJI
Można budować tradycyjnie, tak zwany systemem gospodarczym, który wymaga od inwestora samodzielnego kupowania materiałów budowlanych, pilnowania wszystkich dostaw, terminów i sprawdzania jakości prowadzonych przez wykonawcę robót. Można budować etapami, wybierając na każdy z nich inną ekipę wykonawczą albo też zlecić wszystko jednej firmie – generalnemu wykonawcy. Obie te metody są uciążliwe, gdyż wymagają od nas dużego zaangażowania czasowego i emocjonalnego. Z całym procesem budowy, wszelkimi usterkami, poprowkami i problemami z ekipą zostajemy de facto sami. Tymczasem nie jest to wcale ani najlepszy ani najtańszy model budowy. Dlatego warto powierzyć budowę naszego domu w fachowe ręce inwestora zastępczego, który całą inwestycję zajmuje się od A do Z. Współpracę z nim może zacząć się na dowolnym etapie budowy, w zależności od indywidualnie przygotowanej umowy. Od tej pory postępy prac i wszystkie interesujące szczegóły zainteresowany może śledzić logując się do panelu klienta, gdzie znajdzie zdjęcia, dokumentację i korespondencję wszystkich zaangażowanych w projekt. Oczywiście tylko pod warunkiem, że tego chce. Wszystkie sprawy związane z koordynacją budowy nadzoruje teraz inwestor.

Czas, który normalnie spędzilibyśmy na przeglądaniu dziesiątek katalogów,

wyprawach do sklepów czy na placu budowy, możemy wykorzystać na życie rodzinne i towarzyskie. Nie zaniżamy w ten sposób codziennych obowiązków i przyjemności, odpadają również spędzające sen z powiek wątpliwości i rozterki.

DOBRA EKIPA NA WAGĘ ZŁOTA
Znalezienie rzetelnych i kompetentnych fachowców nie zawsze jest proste. Jeżeli jest taka możliwość warto obejrzeć wcześniej zrealizowane inwestycje. Powinniśmy również dowiedzieć się czy wybrana firma zapewnia kontrolę nad wykonanym przez nią budynkiem w pierwszych latach jego eksploatacji. Trudną sprawą jest ustalenie odpowiedzialności w razie wystąpienia jakiegokolwiek usterki. W praktyce wygląda to najczęściej tak, że płaci niestety inwestor. To jeszcze jeden powód, aby skorzystać z usług inwestora zastępczego. To na jego głowie będzie rozliczanie efektów pracy wykonawców,

zrzymianie się terminów i założeń kosztorysu. Odbiór kolejnych etapów budowy nadzorowany jest przez inwestora zastępczego lub zespół kierowany przez naszego doradcę. A jako, że dysponują oni kierunkowym wykształceniem, doświadczeniem własnym i firmą, którą reprezentujemy, możemy mieć pewność, że niczego nie przeoczą.

DOM NA SOLIDNYCH FUNDAMENTACH - MATERIAŁY BUDOWLANE
Nie ma uniwersalnego materiału, który nadawałby się na budowę każdego domu. Wybór technologii może zależeć od oczekiwanego oszczędności: czy chodzi nam o materiały najtańsze nawet kosztem jakości, czy liczymy na tzw. oszczędności długoterminowe, z których skorzystamy tak naprawdę dopiero w trakcie użytkowania budynku. Mogą one oznaczać tańszą eksploatację lub wydłużony okres bez konieczności konserwacji remontów. Innym kryterium wyboru materiałów jest prowadzony styl życia oraz uwarunkowania logistyczne naszej działki. Należy wziąć pod uwagę lokalizację sieci dystrybucji danych materiałów i przeanalizować koszty związane z ich dostawą. Profesjonalni doradcy pomagają uniknąć błędów w wyborze materiałów i biorą na siebie całą logistykę tego przedsięwzięcia. Klient musi jedynie wybrać spośród zaproponowanych opcji. Koszt współpracy z inwestorem zastępczym jest rekompensowany przez znaczące rabaty jakie firma uzyska dla nas przy zakupie materiałów budowlanych. Dzięki indywidualnej sieci kontaktów z wykonawcami i hurtownikami istnieje możliwość zapewnienia okazjnych cen materiałów i robocizny. Dzięki temu budowanie staje się prawdziwą przyjemnością. ■



Inwestor zastępczy lub zespół kierowany przez naszego doradcę nadzoruje odbiór kolejnych etapów budowy.