



CO SIĘ OPŁACA?

DLACZEGO NIE OPŁACA SIĘ NAM KUPIĆ

PROJEKT ZA 2000ZŁ

Wiele osób rozpoczyna poszukiwanie projektu swojego wymarzonego domu od wpisania w google frazy „projekt budowlany”, „projekt domu”. W pierwszej kolejności pojawiają się linki do stron, gdzie możemy kupić projekty w super cenie. Ale czy to jest takie proste?

CO SIĘ OPŁACA?

DLACZEGO NIE OPŁACA SIĘ NAM KUPIĆ PROJEKT ZA 2000ZŁ

Poszukiwania odpowiedniego projektu rozpoczynamy od wpisania w wyszukiwarkę internetową haseł, które przyspieszą nam to czego szukamy. Nie zawsze ta pogoń jest dla nas opłacalna. Dlaczego?

Projekty kupowane przez Internet to nie Projekty Budowlane w znaczeniu przepisów prawa budowlanego – to tzw. projekt typowy. Mimo, iż otrzymujemy 4 pięknie oprawione egzemplarze, nie możemy złożyć ich w urzędzie i czekać na uzyskanie pozwolenia na budowę. W tych opracowaniach brakuje wielu niezbędnych informacji, które uzupełnia się m.in. w tak zwanej Adaptacji i wielu innych czynnościach.

Adaptacja to szereg czynności, które musi wykonać osoba lub osoby posiadające uprawnienia projektowe dostosowujące opracowanie projektu typowego do lokalnych i ogólnych wymagań. Od spraw czysto formalnych po stricte budowlane.

Czego nie ma w opracowaniach projektów typowych:

Opinia Geotechniczna – To należy zlecić fachowcowi, gdyż od tego zależy jakie powinny być fundamenty, aby budynek nie osiadał czy nie pojawiała się wilgoć, oraz jest to potrzebne, żeby dobrać odpowiednie fundamenty ani za małe ani przeszacowane (kosztowne).

Jeśli po pierwszej wizycie okaże się, że grunt, na którym chcemy budować jest kiepski, to potrzebne jest kolejne badanie z **Dokumentacją Badań podłoża oraz projektu geotechnicznego** – koszt około 1500zł

Media

Najpierw wszystkie zgłoszenia i sprawy formalne, przyłączy. Trzeba zgłosić każde medium, które będzie występowało na projektowanym obiekcie.

Następnie wstępne zaprojektowanie przyłączy w wersji projektowej. Projekty przyłączy to koszt około 600zł za każde medium.

Praca Architekta

Czyli adaptacja – usytuowanie budynku (Projekt Zagospodarowania Terenu – PZT), doradztwo, naniesienie zmian, które zostały ustalone wraz z inwestorem: ścian wewnętrznych, sytuowanie pomieszczeń, okien i drzwi na elewacji i inne zabiegi nie ingerujące w konstrukcję domu - koszt 1500 - 2000zł.

CO JEST W PROJEKCIE

Wielu inwestorów daje się wpuścić w maliny

polegając na informacjach, które uderzają nas w oczy na stronach firm, które oferują pakietową obsługę za bardzo niskie stawki.

Nie każdy wie, że takie firmy nie mają statutu biur projektowych a jedynie są to agencje wydawnicze. Więc co oferują?

Zmiana położenia ścian konstrukcyjnych (nośnych), konstrukcji dachu, dodanie kondygnacji np. piwnicy lub powiększenie przestrzeni podpiwniczonej (to koszt 2000zł przy dużej ilości zmian lub 200zł za każdą zmianę konstrukcyjną przy mniejszej ilości zmian), plus konstruktor i instalatorzy (ok 1000zł ale to jest ustalane indywidualnie w zależności od ilości zmian). Duża ilość zmian to ponowne wyrysowanie projektu od podstaw. Mimo, iż już mamy kupiony projekt, już wydrukowany i oprawiony i w pięknej teczce.

Powyższe zestawienie nie obejmuje certyfikatu energetycznego, prowadzenia kwestii formalnych takich jak **uzupełnianie wniosków, korekty wydanych już Warunków Zabudowy, zmiany planu miejscowego, projektu zjazdu indywidualnego z drogi itp.**

Jak widać projekt budynku nie jest tanią rzeczą i jeśli wydaje się, że można kupić projekt za 2000-3000zł i wszystko mamy z głowy, to okazuje się, że prawdopodobnie dostaliśmy propozycję jak Nasz dom mógłby wyglądać. Ale do ostatecznej wersji, jednak dużo mu brakuje.

Na tym etapie musimy doliczyć jeszcze jakieś 8000zł i to na nas spoczywa uganianie się z papierami i bieganie po Urzędach. Ile czasu przy tym stracimy, to już kwestia indywidualna i zależy od naszego zorganizowania i przychylności urzędników.

Wspomnieć należy jeszcze o tym, skąd się biorą takie niskie ceny projektów. Firmy takie prowadzą działalność wydawniczą i nie odpowiadają prawnie za żadne sprawy związane z projektem. Za to odpowiada Architekt, który „adoptuje” projekt (co, jak już wiadomo, jest dodatkowo płatne, mniej więcej tyle co zakupiony już nasz projekt), i tu pojawia się wiele kwestii dodatkowych, ale opiszemy teraz jedną dla przykładu. Każdy wie, że najważniejszą sprawą przy budowie domu są fundamenty. Uświadomić sobie trzeba, że fundamenty w gotowych projektach nie biorą pod uwagę informacji o gruncie, są przygotowane szablonowo, i dla jednej działki będą przeszacowane a dla drugiej niedoszacowane. Są firmy oferujące gotowe projekty, które mają tak przeszacowane fundamenty, że inwestor przepłaca dwukrotnie i nawet nie jest tego świadomy. Kupuje gotowy projekt za 2000zł, kolejne 2000zł kosztuje adaptacja. (pozostałe koszty zostały opisane powyżej, więc je pominiemy) Jak się okazuje fundamenty kosztują np. 18 tys. zł zamiast 14 tysięcy. Innym przykładem jest usytuowanie i dostosowanie projektowanego budynku do otoczenia. Projekty typowe nie określają usytuowania budynku względem stron świata, co pociąga za sobą wiele konsekwencji. Strona południowa - najbardziej doświetlona – powinniśmy stosować duże przeszklenia, pokoje dzienne, salony czy kuchnie. Strona północna – małe okna, szyby wielowarstwowe – pomieszczenia takie jak: spiżarnie, kotłownie, łazienki. Ma to ogromne znaczenie dla energooszczędności budynku – co przekłada się na ekonomię w jego użytkowaniu. Przykładów można by mnożyć. Pozorne zyski na etapie projektowania i oszczędzanie na fachowym spojrzeniu specjalisty wyraźnie odbijają się negatywnie na etapie budowy i użytkowania budynku, ale o tym najczęściej nie wiemy, gdyż nikt nam o tym nie powiedział. Niewiedza kosztuje. Jednym słowem nie powinno się oszczędzać na doradcach i wiedzy, która może ochronić nasze kieszenie.



Dlatego tak ważne jest umówienie się na rozmowę z kimś z branży, kto wyjaśni jakie są procedury, ile one kosztują i jak zrobić to z głową aby było najtaniej. Umów się na bezpłatną konsultację z naszym doradcą 667-429-505, biuro@mistone.pl