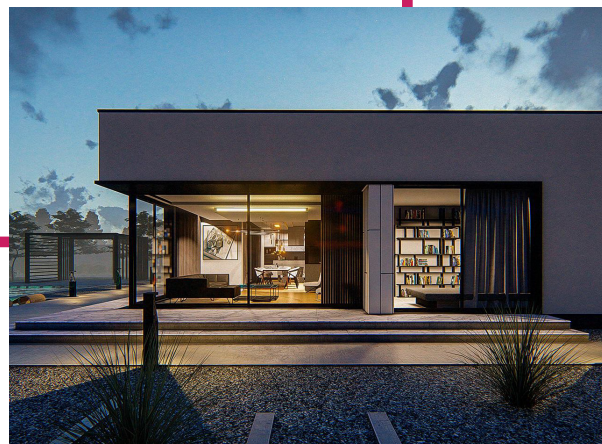




TEMAT MIESIĄCA
KIEROWNIK BUDOWY
PRZYMUS, KONIECZNOŚĆ CZY
MÓJ SPRZYMIERZENIE?

ZAWARTOŚĆ



04

**NOWOCZESNE
DRZWI TARASOWE**

08

**ZX105
KOMPAKTOWY DOM
W NOWOCZESNYM STYLU**

10

**Z454 REAL GREEN
SPEŁNIJ MARZENIA O
WŁASNYM DOMU**

14

**PROJEKT OGRODU
JAK ZROBIĆ SAMODZIELNIE
CZY Z POMOCĄ
PROFESJONALISTY?**

20

**KIEROWNIK BUDOWY
PRZYMUS, KONIECZNOŚĆ
CZY MÓJ SPRZYMIERZENIE?**

24

**TWÓJ DOM W PACZCE
- HOT OR NOT? DOM DO
SAMODZIELNEGO MONTAŻU**

POZNAJMY SIĘ

Z500 to nowoczesna, międzynarodowa firma architektoniczna specjalizująca się w projektowaniu domów. Projekty gotowe marki Z500 wyróżnia atrakcyjny design, praktyczne rozwiązania, profesjonalne wsparcie ekspertów oraz społeczność budujących. Zaprojektowane domy powstają z naciskiem na ekonomikę budowy, energooszczędność, estetykę i użyteczność w codziennym życiu.

Na początku zawsze jest idea...

Każdy pomysł przelewamy na papier, tworząc magazyn inspiracji. W procesie kreatywnej burzy mózgów wybieramy najlepsze koncepcje, które stają się esencją wielu pomysłów. Kiedy zaplanujemy funkcję, modelujemy bryły 3D. Otrzymujemy wizję, której nadajemy charakter, dobierając materiały. W kolejnych etapach powstają fotorealistyczne wizualizacje i animacje HD.

Mimo, że kreatywność to nasza domena, główną inspiracją są dla nas potrzeby i oczekiwania ludzi. Śledzimy, badamy i jednocześnie kreujemy światowe trendy w tworzeniu dobrej architektury domów.

Dzięki temu masz gwarancję, że stale będziemy dostarczać Ci świeżych, sprawdzonych i funkcjonalnych pomysłów w wyjątkowym stylu Z500



NOWOCZESNE DRZWI TARASOWE

przykład dużych
przeszkleń w
projekcie ZX99



Coraz częściej widuje się duże przeszklenia w domach od strony ogrodu. Dzisiejsza technologia umożliwia osiągnięcie dużych rozpiętości a szklane “ściany” mają szerokość nawet 6,5 m, przez które na dodatek można swobodnie przechodzić, korzystając z zaawansowanych, komfortowych i niezwykle precyzyjnych systemów drzwi przesuwnych.

Kiedyś na taras czy balkon prowadziły nas wąskie drzwi uchylne. Dziś mamy do wyboru szereg innych rozwiązań. Wśród nich na szczególną uwagę zasługują systemy przesuwne, pozwalające maksymalnie wykorzystać dostępną przestrzeń, zlikwidować bariery i ograniczenia komunikacyjne oraz optymalnie wykorzystać powierzchnię wewnątrz domu.

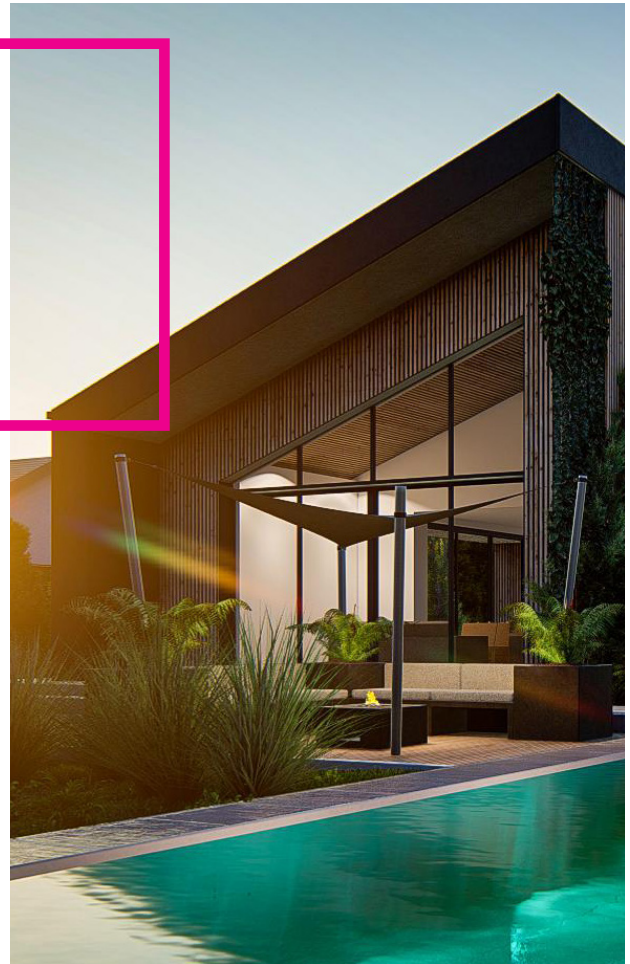
Duże przeszklenia stały się dominującym trendem w architekturze, zacierają granicę między wnętrzem domu, a tarasem lub ogrodem, zapraszając naturę do środka. To



SZKLANE “ŚCIANY” MOGĄ DZISIAJ MIEĆ SZEROKOŚĆ DO 6,5 M

rozwiązanie jest doskonałe dla wszystkich wielbicieli zieleni, którzy szczególnie cenią sobie przebywanie w otoczeniu roślin.

Ogromną zaletą konstrukcji jest brak barier architektonicznych. Zlicowany z podłogą próg zapewnia komfortowe przejście przez drzwi osobom starszym, z niepełnosprawnościami czy dzieciom. Z kolei większej ilości naturalnego światła w pomieszczeniach sprzyja system wąskich ram.



przykład dużych przeszkleń w projekcie ZX87

NOWOCZESNE DRZWI TARASOWE

przykład dużych przeszkleń w
projekcie ZX88



Duże przeszklenia mogą niekorzystnie wpływać na poziom izolacji akustycznej domu. Jeżeli zatem nie chcemy, by hałasy z zewnątrz były uciążliwe, warto przemyśleć właściwości okien również pod kątem współczynnika R_w , czyli właśnie dźwiękoszczelności.

Kolejnym ważnym aspektem jest mycie okien, którego nikt nie lubi. Jeśli więc powierzchnia szyb w domu będzie nieco większa niż standardowa, musimy liczyć się z tym, że utrzymanie ich w czystości będzie wymagało od nas poświęceń i regularnej pracy.

Aby zaoszczędzić trochę czasu i energii, możemy wybrać tak zwane szyby samoczyszczące. Takie szyby pokrywane są specjalną powłoką hydrofilową, która w połączeniu z promieniami UV i deszczem sama oczyszcza się z zabrudzeń. Dzięki powłoce hydrofilowej na szybach nie powstają zacieki.



Duże okna w połączeniu z zagospodarowanym ogrodem wyglądają przepięknie i idealnie się komponują, zacierają granicę między wnętrzem domu, a tarasem i ogrodem.



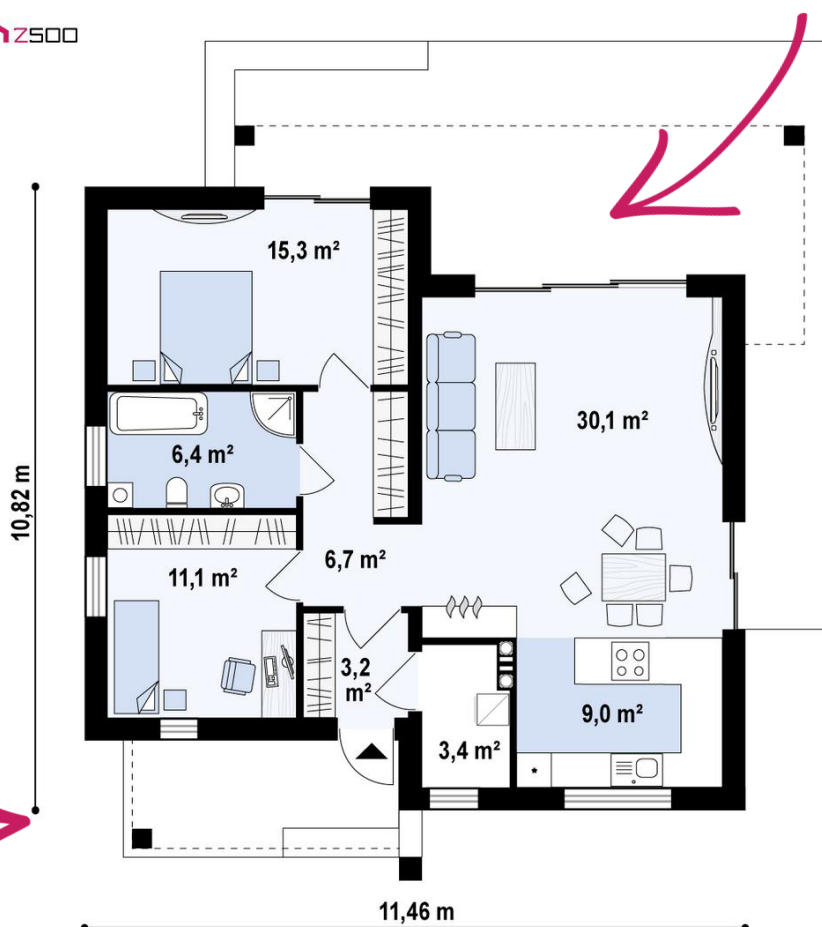
ZX105

KOMPAKTOWY DOM W NOWOCZESNYM STYLU Z DWIEMA SYPIALNIAMI I DUŻĄ KUCHNIĄ.

Zx105 to kompaktowy dom parterowy z płaskim dachem dla 2-3 osobowej rodziny.

W bryle wyraźnie zaakcentowano podział na strefy. Część reprezentacyjna to przestronny, dobrze doświetlony salon połączony z obszerną kuchnią. Jadalnia znajduje się przy dużym, dwuskrzydłowym oknie z wyjściem na boczny taras. Centralnie zlokalizowany kominek doskonale ogrzeje tę część domu, a jeden pion kominowy to rozsądne i ekonomiczne rozwiązanie.

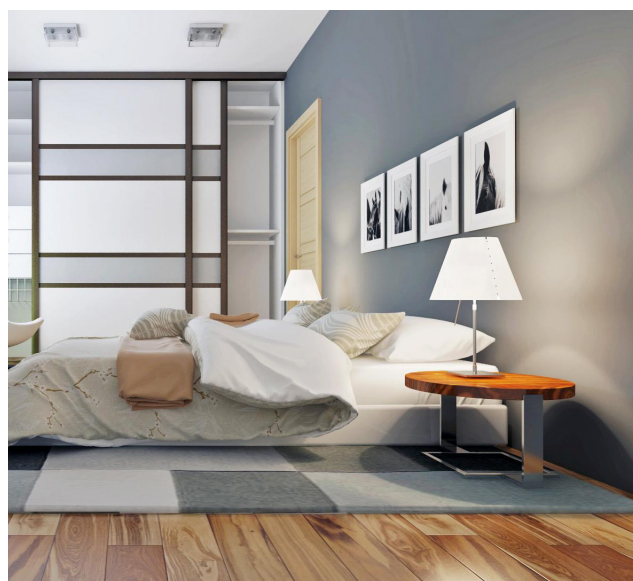
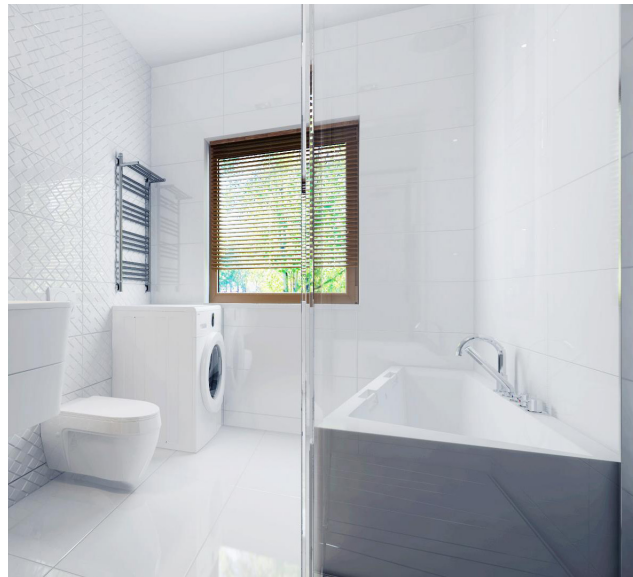
TARAS NA LATO



ZADAŚZONE
WEJŚCIE

Strefa nocna to dwa pokoje oraz komfortowa łazienka z oknem. Większa sypialnia od strony ogrodu posiada wyjście na taras. Można w niej wydzielić także spora garderobę. Dodatkowo w projekcie przewidziano miejsce na schowki, pojemne szafy w sieni i holu. Dobrze rozplanowany układ wnętrza i prosta konstrukcja czynią dom funkcjonalnym i dają możliwość niemal dowolnej aranżacji.

Zx105 to propozycja dla osób, które cenią elegancji, nowoczesny design. Ciekawa forma zadaszenia tarasów, kolorystyka oraz elementy wykończenia elewacji nadają mu niepowtarzalnego stylu.



POWIERZCHNIA I WYMIARY

Powierzchnia użytkowa / netto	81,8 / 85,2 m²
Powierzchnia zabudowy	110,1 m²
Kubatura	238,59 m³
Wysokość domu	4,11 m
Kąt nachylenia dachu	3°
Powierzchnia dachu	81,86 m²
Minimalne wymiary działki	19,46 x 18,82 m

Z454 REAL GREEN

realGREEN okazał się zaskoczeniem i... spełnieniem marzeń dla tysięcy rodzin w całej Polsce. Jeśli tylko chcesz, to dla Ciebie również wybudujemy Twoje własne kilkadziesiąt metrów kwadratowych szczęścia.

To parterowy dom, do którego wchodzimy przez zadaszone wejście do sieni, a z niej prosto do korytarza. Część sypialna zawiera trzy pokoje i dużą łazienkę. Część dzienna to salon połączony z kuchnią i jadalnią.

Taki układ pozwala na wspólne spędzanie czasu nawet w dużym, rodzinnym gronie oraz gwarantuje przestrzeń do przyjmowania gości. W salonie znajdują się drzwi tarasowe z widokiem na taras i ogród. To również idealne miejsce na spędzanie czasu z bliskimi lub relaks.





Specyfikacja Z454 SSZ v2.05

Dom Z454 – Stan Surowy Zamknięty (SSZ)

Cena: 144 000 zł (zawiera VAT 8%)

Ściany konstrukcyjne zewnętrzne	Konstrukcja ściany szkieletowa wykonana z certyfikowanego drewna konstrukcyjnego C24, drewno suszone komorowo, czterostronnie strugane. Wypełnienie konstrukcji szkieletowej płytami OSB3 15 mm – styropian 145 mm – OSB3 15 mm. Położenie na ścianach budynku wiatroizolacji od zewnątrz.
Elewacje	Ściany konstrukcyjne ocieplone dodatkowo od zewnątrz warstwą 5cm styropianu EPS70 Styropmin. Siatka zbrojąca zatopiona w kleju (zakres nie obejmuje wykonania tynku cienkowarstwowego).
Strop i sufit	Konstrukcję stropu stanowią dolne pasy więźarów dachowych z drewna konstrukcyjnego C24.
Ściany szczytowe	Płyta OSB zamocowana wkrętami do więźarów zewnętrznych ustawionych na skraju ścian nośnych. Na zewnątrz styropian gr 50 mm EPS70.
Dach	Dach dwuspadowy. Konstrukcja dachu i stropu: prefabrykowane więźary dachowe z drewna konstrukcyjnego C24. Kąt nachylenia połaci: 30 stopni. Więźary zaprojektowane specjalnie tak, aby na poddaszu uzyskać możliwie dużą przestrzeń bez słupów i skosów. Membrana dachowa mocowana bezpośrednio do więźarów dachowych. Kontrłaty i łatki impregnowane środkiem grzybobójczym i owadobójczym. O ile nie będzie wykonywana podbitka PCV (opcja dodatkowa) to wykonywana jest podbitka technologiczna z płyty OSB.
Krycie dachu	Poszycie blachodachówką Kingas Eco Plus gr. 0,5 mm w kolorze ANTRACYT (Ral 7016), z powłoką poliester mat o grubości 25 mikronów, marki Blachotrapez. Obróbki dachowe w kolorze zgodnym z kolorem pokrycia.
Rynny	Kompletne orynnowanie. Rynny i rury spustowe PCV w kolorze wybranym przez Inwestora z palety dostępnych kolorów standardowych . Średnica rynny 125 mm, rury 90 mm.
Okna	Okna i drzwi balkonowe PCV o współczynniku $U_w \leq 0,9 \text{ W/(m}^2\text{K)}$. Profil standardowy 6-komorowy w kolorze białym z obu stron, pakiet 3-szybowy , system okuć rozwierno-uchylny. Szczelny montaż na ciepłym parapecie XPS z wykorzystaniem taśm: paroizolacyjnej i paroprzepuszczalnej. Parapety zewnętrzne z blachy w kolorze pokrycia dachu. Zaśleпки parapetu wykonane z tworzywa PCV w kolorze zbliżonym do koloru parapetu.
Drzwi zewnętrzne	Nie objęte zakresem SSZ Uwaga! Promocja 2021! O ile Inwestor nie zdecyduje inaczej, drzwi zewnętrzne o standardzie ekonomicznym dostarczamy i montujemy GRATIS. Drzwi i ich montaż nie są objęte gwarancją.

Z454

DLACZEGO WARTO?

realGREEN to dom energooszczędny nie tylko za sprawą paneli SIP! Oto kolejne elementy i technologie, dzięki którym Twój dom będzie tani w utrzymaniu:

Ciepły montaż okien i termoparapet - miejsce połączenia okna ze ścianą to tak zwane "słabe miejsce", przez które ucieka najwięcej ciepła. Termoparapet uszczelnia tę strefę i zapobiega stratom ciepła

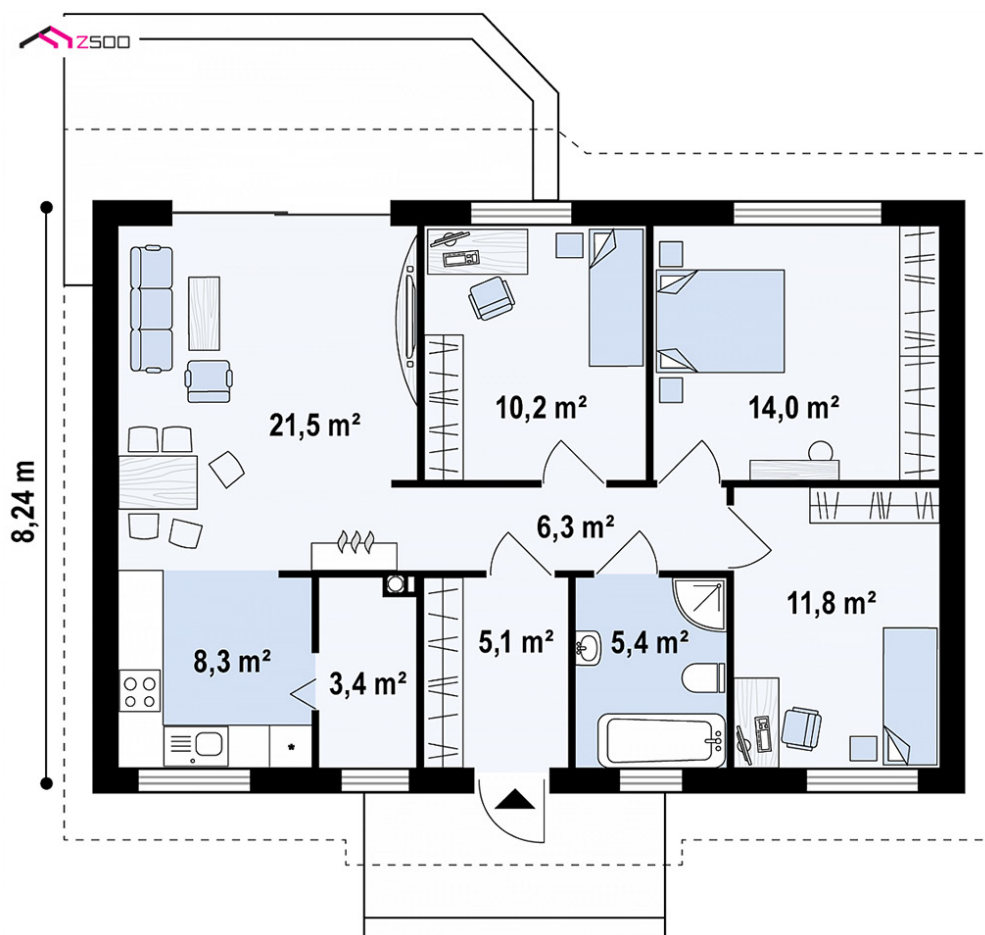
Styropian grafitowy na elewacji marki Styropmin oraz styropian o podwyższonych właściwościach termoizolacyjnych (tak zwany Passiv)

Izolacja stropu za pomocą wełny celulozowej

System ogrzewania Thermofloc zapewniający

izolację termiczną, a także ochronę przed nadmiernym nagrzewaniem budynku. Ten system gwarantuje również doskonałą izolację akustyczną - nieprzyjemne hałasy z zewnątrz nie będą przedostawały się do Twojego domu

Domy realGREEN charakteryzują się dużo większą wytrzymałością, niż tradycyjny dom zbudowany z pustaków czy cegieł.





Lekka konstrukcja

1m² ściany waży dokładnie 25 kg. To oznacza, że fundamenty pod takie budownictwo mogą być lekkie, a to obniża koszty ich załadunku, transportu i budowy.

Krótki czas wykonania

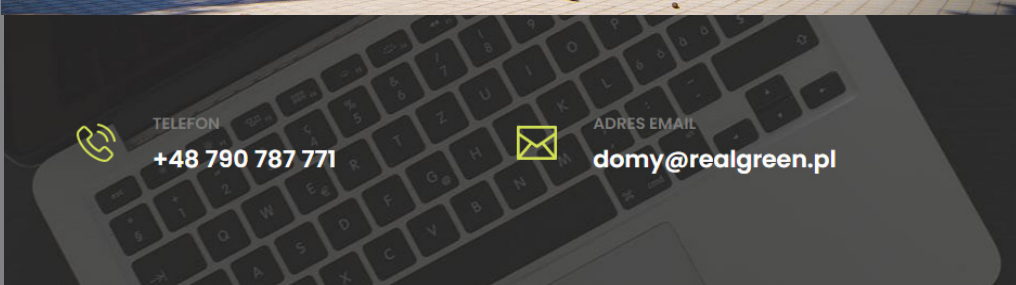
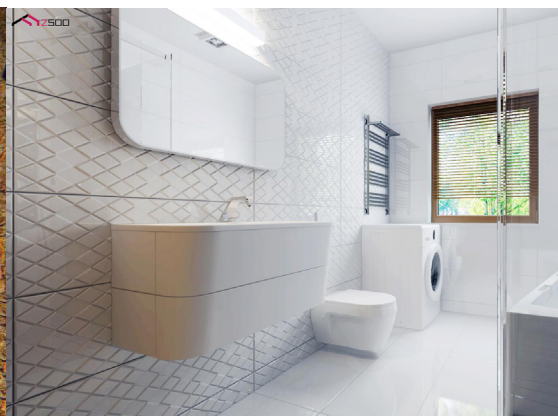
Dom składa się jak klocki Lego, dlatego budowa domu jest bardzo prosta, a My, dzięki naszemu doświadczeniu, budujemy dom realGREEN już w kilka tygodni, co również obniża koszty

Prosty sposób budowy

Montaż płyt wymaga dużo mniejszego nakładu pracy, niż przy domach murowanych, dlatego przy budowie domu realGREEN, koszt robocizny spada do minimum

70% mniej roboczogodzin

Do wybudowania domu z Paneli SIP, potrzeba 3 razy mniej pracowników budowy, niż przy domu murowanym



TELEFON

+48 790 787 771



ADRES EMAIL

domy@realgreen.pl



PROJEKT OGRODU ZROBIĆ GO SAMODZIELNIE CZY Z POMOCĄ PROFESJONALISTY?

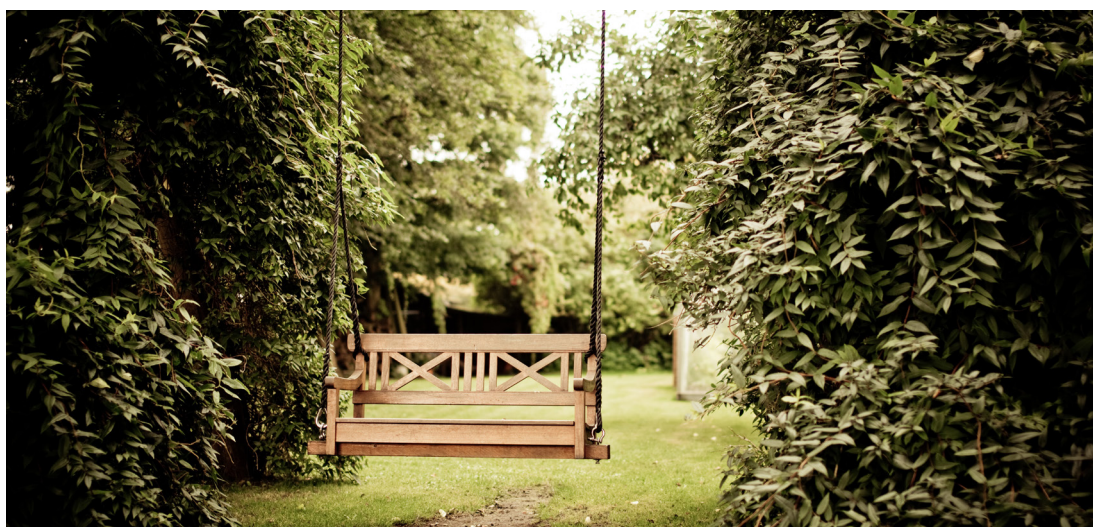


Aby odpowiednio zaprojektować ogród trzeba mieć profesjonalną wiedzę nie tylko na temat roślin ale i wiedzieć jakie są warunki gruntowe na działce, jaka jest gleba, wilgotność oraz nasłonecznienie. Te oraz inne elementy działki mają znaczenie w kontekście odpowiedniego doboru roślin, które mają zaspokoić nasze potrzeby estetyczne. Ważne aby podczas projektowania ogrodu zestawiać gatunki i odmiany, które stanowią dla siebie dobre sąsiedztwo. Kluczowa jest także ich odpowiednia pielęgnacja. Projektant zna się na tych wszystkich aspektach i może doradzić nam co zrobić.

Zastanawiając się nad zasadnością wykonania projektu, należy zauważyć jakie elementy może on zawierać, jak wiele jest składowych, które może połączyć w jedną całość. Podobnie jak projekt domu „spina” w całość sprawy formalne, konstrukcyjne,



DLA DZIECI OGRÓD
TO BARDZO DOBRA
ZABAWA



instalacyjne itd. tak i projekt ogrodu, w zależności od wybranej wersji, może obejmować następujące elementy:

- ogrodzenie,
- nawierzchnie utwardzone,
- oświetlenie,
- nawodnienie,
- nawierzchnie nieutwardzone jak rabaty, ścieżki, place zabaw,
- nawierzchnie trawnikowe,
- ukształtowanie i profilowanie terenu,
- architekturę ogrodową małą i dużą,
- budynki gospodarcze,
- wydzielenie stref reprezentacyjnych, użytkowych, komunikacyjnych i rekreacyjnych,
- roślinność,
- skalniaki, oczka wodne, baseny,
- kaskady, ciekły wodne,
- akcesoria dekoracyjne jak kamienie, żwirki,

Ponadto projekt, jako opracowanie techniczne, uwzględnia jeszcze szereg czynników, których nie widać „gołym” okiem, a które mają zasadnicze znaczenie przy kształtowaniu i dalszym funkcjonowaniu przestrzeni:

- strony świata,
- nasłonecznienie i zacienienie terenu,
- położenie terenu tj. strefy mrozoodporności, odkrycie lub osłonięcie,
- warunki glebowe, wilgotnościowe terenu,
- uwarunkowania formalne, granice posesji

Jak widać jest tego sporo i zaprojektowanie wielu elementów to bardzo czasochłonny proces.



O CO NALEŻY ZADBAĆ? JAKIE STREFY ZROBIĆ?

Projekty ogrodów tworzy się z myślą o tym, żeby ogród służył w dobrym stanie przez lata i zarazem nie wymagał zbyt wiele pracy na co dzień od inwestora. Odpowiedni projekt ogrodu musi też uwzględniać wszystkie potrzeby domowników oraz ich możliwości finansowe. Bardzo złożone i mocno zdobione ogrody potrafią kosztować setki tysięcy złotych.

Warto również pamiętać, że o wyglądzie ogrodu powinno się pomyśleć już na etapie wyboru projektu domu, wtedy uzyskamy spójny charakter domu i ogrodu. Kluczem do sukcesu w zagospodarowaniu działki jest spójna koncepcja. Tu nie ma miejsca na przypadek. Pamiętajmy, że naszym celem jest stworzenie miejsca, które będzie zarówno ładne, jak i funkcjonalne, wtedy codziennie będziemy



cieszyć się wspaniałym widokiem i korzystać z przydomowej przestrzeni wygodnie i z przyjemnością.

Działka, podobnie jak wnętrze domu, ma swoje strefy ściśle związane z określoną funkcją. Zwykle pokrywa się to z lokalizacją danej części ogrodu. Zasadniczy podział przebiega najczęściej między strefą frontową, znajdującą się przed budynkiem, a strefą prywatną organizowaną za domem, gdzie domownicy spędzają wolny czas.

Pierwszej strefie nadajemy reprezentacyjny charakter, to ona jest widoczna od strony ulicy, z nią stykają się nie tylko goście wchodzący do domu, ale też przypadkowi przechodnie. To tam powinny się znaleźć najbardziej ekskluzywne okazy roślin i zarazem wypielęgnowane ścieżki, może również jakiś sztywny element małej architektury.

Część znajdująca się z tyłu zwykle przybiera mniej formalny charakter. Przeznacza się ją w głównej mierze na strefę rekreacyjną – taras, grill, przestrzeń na stół, leżaki czy hamak. Wiele osób docenia przede wszystkim funkcję wypoczynkową ogrodu. Dla nich będzie to kącik relaksu, swoista odskocznia od hałasu i zgiełku miasta oraz życia w pośpiechu. Można tam też zorganizować plac zabaw, oczko wodne czy altanę. Za domem umieszcza się także część gospodarczą -

domki na narzędzia, miejsce do składowania drewna, zbiornik na gaz lub szambo.

Wydaje się, że część wypoczynkowa jest niezbędna w każdym ogrodzie, ale pozostaje pytanie, na ile ona ma być duża i to właśnie należy ustalić ze wszystkimi domownikami podczas projektowania ogrodu. Nawet mały ogród może mieć wygodną strefę relaksu.



**JEDZENIE SMAKUJE
NAJLEPIEJ
NA ŚWIEŻYM
POWIETRZU!**





OGRÓD WARTO NAJPIERW ZAPLANOWAĆ.

Coraz rzadziej widać zamiłowanie do projektowania ogrodów z częścią użytkową z własnym warzywniakiem i zielnikiem, ale zdarzają się osoby, które szczególnie sobie cenią możliwość wyhodowania własnych owoców, warzyw i ziół. Można wtedy uprawiać rośliny bez stosowania chemii. Wiem co jemy i jesteśmy zdrowi.

Kluczowe jak można się domyślać jest nawadnianie roślin bo wzrost i rozwój roślin bez odpowiedniej ilości wody jest niemożliwy. Jednak trzeba uważać bo różne rośliny mają różne wymagania. Rośliny wrzosowate zaczynają marnieć i chorować, kiedy ziemia jest sucha, potrzebują nieustannie wilgotnej gleby. Z kolei dziewanna, szalwia omszona, czyściec wełnisty, lawenda i wszystkie odmiany



rojników i rozchodników preferują lekkie podlewanie i nawet świetnie sobie radzą ze suszą. Jeżeli w naszym ogrodzie będą zakątki z roślinami potrzebującymi dużych ilości wody, to warto rozważyć zainstalowanie specjalnego systemu automatycznego nawadniania ogrodu. Dzięki zraszaczom, lub liniom kroplującym nawet susza nie będzie groźna dla roślin ogrodowych.

Warto sobie również zdać sprawę, że działanie według określonego planu tj. właśnie projektu, mimo że pozornie „tracimy” pieniądze na jego wykonanie, to w efekcie może nam pomóc je zaoszczędzić i uniknąć działania „na ślepo”, podwójnych robót, kosztów, być może i przeróbek oraz niepewnego efektu końcowego. Warto również zauważyć, że kompletnie wykonany projekt zawiera także kosztorys, który pozwoli nam zdać sobie sprawę „na co nas stać” i ile ten ogród będzie kosztował.

Dodatkowo kontakt z architektem krajobrazu daje ten komfort, że dopilnuje on, rzeczy o których czasami nie myślimy jak np.: zebranie warstwy humusu (gleby urodzajnej) z pod obszaru domu, który w późniejszym czasie może się przydać do realizacji ogrodu; założenie drenażu; uniknięcie – co jest niestety nagminne – zakopywania przez budowlane firmy wykonawcze śmieci pobudowlanych na działce a także etapowe działanie gdyż niektóre prace związane z ogrodem możemy (a nawet powinniśmy) wykonywać jednocześnie z budową domu.



KIEROWNIK BUDOWY PRZYMUS, KONIECZNOŚĆ CZY MÓJ SPRZYMIERZENIE?

Wiele osób zadaje sobie takie pytanie. Do czego mi jest potrzebny kierownik budowy?

Ile kosztuje i dlaczego tak drogo? Niektórzy budujący inwestorzy mogą się podzielić przeszłymi, negatywnymi doświadczeniami związanymi z robotą pseudokierowników... ale czy tak właśnie jest w rzeczywistości?

19 września 2020 zaczęła obowiązywać ustawa z dnia 13 lutego 2020 r. o zmianie ustawy – Prawo Budowlane oraz niektórych innych ustaw, która zmieniła przepisy regulujące zadania i sposób działania oraz rolę jednej z najbardziej istotnych osób na budowie. Oczywiście mowa tu o kierowniku budowy.

W dzisiejszym artykule chcemy zaktualizować i przypomnieć jakie zadania są mu przypisane i za co odpowiada na budowie.

Kim jest zatem kierownik budowy i na jakim podstawie prawnej działa?

Kierownik Budowy działa na podstawie art. 12 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane. Kierownik Budowy powołany jest do samodzielnego pełnienia funkcji technicznych w budownictwie – kierowania budową.

Czyli inaczej mówiąc kierownik budowy to: osoba kierująca budową, realizująca samodzielnie i osobiście powierzone przez przepisy zadania, posiadająca do tego odpowiednią wiedzę i uprawnienia. Posiadanie odpowiedniego wykształcenia technicznego i praktyki zawodowej powinno być potwierdzone decyzją właściwego organu administracji.

Przepisy prawa budowlanego zaliczają kierownika



budowy do jednej z czterech osób, będących uczestnikami procesu budowlanego.

Kierownikiem budowy stajesz się kiedy inwestor powierzył Ci poprzez umowę obowiązki kierownika budowy lub w momencie dokonania pierwszego wpisu w Dzienniku Budowy.

Za co odpowiada Kierownik Budowy?

Określa to art. 22 ustawy Prawo budowlane:

1. Przejęcie protokołem od inwestora i odpowiednie zabezpieczenie terenu budowy wraz ze znajdującymi się na nim obiektami budowlanymi, urządzeniami technicznymi i stałymi punktami osnowy geodezyjnej oraz podlegającymi ochronie elementami środowiska przyrodniczego i kulturowego. Kierownik musi zapewnić bezpieczeństwo przed dostępem osób postronnych, obiektów, zieleni i innych elementów natury. W protokole powinna być wyraźnie określona data przejęcia – i od tej daty kierownik przejmuje odpowiedzialność za wszystko, co wydarzy się na przejętym od terenu w trakcie realizacji robót aż do ich zakończenia.

2. Prowadzenie dokumentacji budowy

Zgodnie z art. 3 pkt 13 Prawo Budowlane przez dokumentację budowy należy rozumieć „pozwolenie na budowę wraz z załączonym projektem budowlanym, dziennik budowy, protokoły odbiorów częściowych i końcowych, rysunki i opisy służące realizacji obiektu, operaty geodezyjne i książkę obmiarów, a w przypadku realizacji obiektów metodą montażu – także dziennik montażu”. Pojęcie prowadzenia należy w tym przypadku rozumieć jako bezpieczne przechowywanie, zadbanie o ich rzetelne prowadzenie oraz udostępnianie podmiotom

uprawnionym. Kierownik w świetle przepisów prawa ponosi odpowiedzialność za prawidłowość i kompletność powyższej dokumentacji. Dodatkowo art. 45 ust. 3 stwierdza wprost, że kierownik budowy jest odpowiedzialny za prowadzenie dziennika budowy.

3. Zapewnienie geodezyjnego wytyczenia obiektu oraz zorganizowanie budowy i kierowanie budową obiektu budowlanego w sposób zgodny z projektem lub pozwoleniem na budowę, przepisami, w tym techniczno-budowlanymi oraz przepisami bezpieczeństwa i higieny pracy. Kierownik nie powinien dopuścić do rozpoczęcia budowania obiektu bez wizyty geodety na placu budowy.

4. W fazie przygotowawczej budowy zgodnie z nowelizacją w art. 45a ust. Ustawy Prawo Budowlane kierownik budowy jest obowiązany: zabezpieczyć teren budowy lub/i rozbiórki i potwierdzić ten fakt wpisem w dzienniku budowy.

Dodatkowo potwierdza otrzymanie od inwestora zatwierdzonego projektu budowlanego i jeśli jest wymagany – projektu technicznego.

Także powinien umieścić na terenie budowy, przy wjeździe/w widocznym miejscu tablicę informacyjną zgodną z aktualnym rozporządzeniem.





5. Koordynowanie realizacji zadań zapobiegających zagrożeniom bezpieczeństwa i ochrony zdrowia – co oznacza, że realizacja robót nie powinna stwarzać zagrożenia dla osób przebywających na budowie.

6. Koordynowanie działań zapewniających przestrzeganie podczas wykonywania robót budowlanych zasad bezpieczeństwa i ochrony zdrowia zawartych w przepisach, o których mowa w art. 21a ust. 3, oraz w planie bezpieczeństwa i ochrony zdrowia. Zasad bezpieczeństwa na budowie powinni przestrzegać wszyscy od inwestora po dostawców materiałów jednak to kierownik budowy musi dopilnować i przeszkolić uczestników budowy z zakresu BHP i ochrony zdrowia oraz egzekwować potem właściwe zachowania.

7. Podejmowanie niezbędnych działań uniemożliwiających wstęp na budowę osobom nieupoważnionym – mimo, iż jest to obowiązek kierownika budowy – to inwestor ponosi koszt działań takich jak: wygrodzenie placu budowy, dozór fizyczny czy rozmieszczenie urządzeń monitorujących.

8. Zapewnienie przy wykonywaniu robót budowlanych zastosowania materiałów budowlanych, zgodnie z art. 10 Ustawy. Oznacza to, że w trakcie budowy powinny być stosowane materiały dopuszczone do obrotu i zgodne z ustawą z 2004 o wyrobach budowlanych. Kierownik może zakwestionować jakość i typ materiałów, przez co dochodzi czasem do sporów pomiędzy inwestorem – projektantem a kierownikiem budowy.

9. Wstrzymanie robót budowlanych w przypadku stwierdzenia możliwości powstania zagrożenia oraz bezzwłoczne zawiadomienie o tym właściwego organu. W takim przypadku należy powiadomić inwestora oraz organ nadzoru budowlanego. Kierownik odpowiada za formalne jak i fizyczne wykonanie wstrzymania budowy.

10. Zawiadomienie inwestora o wpisie do dziennika budowy dotyczącym wstrzymania robót budowlanych z powodu wykonywania ich niezgodnie z projektem. Kierownik odpowiada za zgodność budowy z projektem – jeśli jednak po odbiorze etapu budowy stwierdza istotne niezgodności – powinien wstrzymać taką budowę i niezwłocznie poinformować o tym inwestora.

11. Realizacja zaleceń wpisanych do dziennika budowy, jeśli takowe istnieją i zostały wpisane przez uprawnione osoby.

12. Zgłaszanie inwestorowi do sprawdzenia lub odbioru wykonanych robót ulegających zakryciu bądź zanikających oraz zapewnienie dokonania wymaganych przepisami lub ustalonych w umowie prób i sprawdzeń instalacji, urządzeń technicznych i przewodów kominowych przed zgłoszeniem obiektu budowlanego do odbioru.



**KIEROWNIK BIERZE NA SIEBIE
ODPOWIEDZIALNOŚĆ PRAWNĄ ZA
WYKONANIE BUDOWY ZGODNIE Z
PRZEPISAMI, SZTUKĄ BUDOWLANĄ
I W OPARCIU O WŁAŚCIWĄ
DOKUMENTACJĘ.**



13. Przygotowanie dokumentacji powykonawczej obiektu budowlanego. W czasie budowy czasami zdarzają się odstępstwa, zmiany i muszą być one ostatecznie naniesione przez kierownika budowy. Dodatkowo powinno się przeprowadzić geodezyjne pomiary powykonawcze. Uzupełnioną i kompletną dokumentację kierownik dostarcza inwestorowi.

14. Zgłoszenie obiektu budowlanego do odbioru odpowiednim wpisem do dziennika budowy oraz uczestnictwo w odbiorze i zapewnienie usunięcia stwierdzonych wad, a także przekazanie inwestorowi oświadczenia, o zgodności wykonania obiektu z przepisami, pozwoleniem i projektem oraz o doprowadzeniu do należytego stanu i porządku terenu budowy, a także – w razie korzystania – drogi, ulicy czy nieruchomości sąsiadującej. To dla inwestora najważniejszy wpis, bo jest to potwierdzenie iż budowa została z powodzeniem zakończona i dom jest gotowy do użytkowania zgodnie z jego przeznaczeniem.

Czy i jak możemy zweryfikować kierownika budowy?

Weryfikacji uprawnień budowlanych oraz członkostwa w Polskiej Izbie Inżynierów Budownictwa można dokonać za pomocą portalu tej organizacji.



Przy wyszukiwaniu należy wpisać imię i nazwisko. W przypadku wyszukania więcej niż jednej osoby można wynik zawęzić w oparciu o rejon czy numer członkowski, jeśli go poznaliśmy. Na portalu możemy sprawdzić obecne i przeszłe posiadanie uprawnień.

No to po co mi ten kierownik?

Jak widać z analizy ustawy, rola kierownika budowy jest bardzo istotna z punktu widzenia inwestora.

To on pilnuje zasad i przepisów koniecznych i potrzebnych do prowadzenia budowy. Może ją wstrzymać lub przygotować niezbędną do zamieszkania dokumentację, ale to nie wszystko...

Kierownik pilnuje i odpowiada za zgodność budowy z projektem i sztuką budowlaną.

Choć na budowie „zna” się co drugi inwestor, ale to kierownik budowy w czasie jej trwania jest najlepszym sprzymierzeńcem inwestora. To on może wesprzeć merytorycznie i zadbać o interesy właściciela poprzez dobór rozwiązań, racjonalnych technologii i kontrolę ekip wykonawczych.

Kierownik jest obecny w czasie prac ulegających w trakcie budowy zakryciu – sprawdza wykonanie ich poprawności w trakcie budowy, gdyż później ewentualnych błędów nie będzie łatwo zweryfikować. Kierownik bierze na siebie odpowiedzialność prawną za wykonanie budowy zgodnie z przepisami, sztuką budowlaną i w oparciu o właściwą dokumentację.

Dobry kierownik jest sprzymierzeńcem inwestora, pozwala mu uniknąć istotnych błędów i niepotrzebnych wydatków – pozwala przeprowadzić i zamknąć proces budowy. Dobry i rzetelny kierownik na budowie to jedna z najlepszych inwestycji inwestora.



CAŁOROCZNY DOM JEDNORODZINNY DO SAMODZIELNEGO MONTAŻU – CZYLI TWÓJ DOM W PACZCE - HOT OR NOT?

Wywiad w imieniu Z500 przeprowadził
Mariusz Dębski z Mateuszem Grobelnym
- szefem firmy Eneroo



Co to za pomysł? Co to za produkt?

Wyobraźmy sobie taki scenariusz: przeglądasz katalog gotowych projektów domów i wybierasz projekt domu, który najbardziej Ci się podoba. Kupujesz go, ale zakup to nie wszystko. To dopiero początek długiej drogi. Kolejnym krokiem, który inwestor powinien zrobić to szeroko rozumiana organizacja budowy, czyli planowanie

Inwestor musi poświęcić kilka kolejnych miesięcy na:

- adaptację i optymalizację projektu
- poszukiwania i organizację materiałów budowlanych we właściwych ilościach i odpowiedniej jakości
- zapewnienie logistyki dostaw

Mimo takiego planowania nie obędzie się bez ratowania z sytuacji podbramkowych, gdy część zamówionych materiałów po raz kolejny nie dotarła na plac budowy albo trzeba zapłacić za nie 30% drożej.

Na czym ma zatem polegać taka usługa?

No właśnie, usługa Twój Dom w Paczce ma być odpowiedzią na potrzeby inwestora dotyczącą zaplanowania i organizacji budowy. Twój dom w paczce to kompletna usługa zakupu atrakcyjnego projektu wraz z odpowiednio zoptymalizowaną konstrukcją drewnianą oraz z zestawem materiałów budowlanych. Podkreślam, kompletna usługa - czyli od przygotowanej konstrukcji, poprzez termoizolację i materiały uszczelniające aż po wszystkie





konieczne wkręty. Te materiały zostały zoptymalizowane pod kątem jakości – ceny – dostępności. Dodatkową wartością dodaną są jasne zalecenia montażowe, profesjonalnie opracowane detale, wsparcie techniczne naszych pracowników. Brzmi to dobrze, prawda? Ten scenariusz to nie tylko wygodne marzenie, ale już zaczęło się dziać. Ten scenariusz to właśnie TWÓJ DOM W PACZCE – gotowy projekt domu + zestaw materiałów budowlanych + zalecenia montażowe.

Skąd taki pomysł?

Nasz zespół od wielu lat pomaga budować i remontować domy inwestorom prywatnym oraz biznesowym. Doskonale wiemy, jak ważnym wydarzeniem w życiu jest budowa domu. Dlatego traktujemy każdy projekt dokładnie tak, jakbyśmy planowali go dla siebie. Budowa domu, niestety nie zawsze przebiega tak łatwo i ekscytująco, jak tego oczekujemy. Szczególnie ostatnie lata pokazują, że rynek budowlany staje się coraz mniej przewidywalny. To właśnie brak przewidywalności jest problemem, który wprowadza po ważne zakłócenia w życiu inwestora, wykonawcy i naszym. Mam na myśli przede wszystkim niestabilność cen na rynku oraz problemy z dostępnością materiałów budowlanych. Część inwestorów z dnia na dzień pozostaje ze zbyt małym budżetem na budowę swojego domu – a dobranie dodatkowej transzy kredytu nie zawsze jest możliwe. Ci, którym brak gotówki nie doskwiera, spotykają się z inną trudnością – po prostu nie mogą kupić materiałów budowlanych na czas, a wykonawca nie będzie przecież czekał w nieskończoność na budowie. Do tego dochodzi powszechna tendencja do przewymiarowania konstrukcji budynków. Kończy się to z reguły przepłaceniem za materiały budowlane i stertą niewykorzystanych



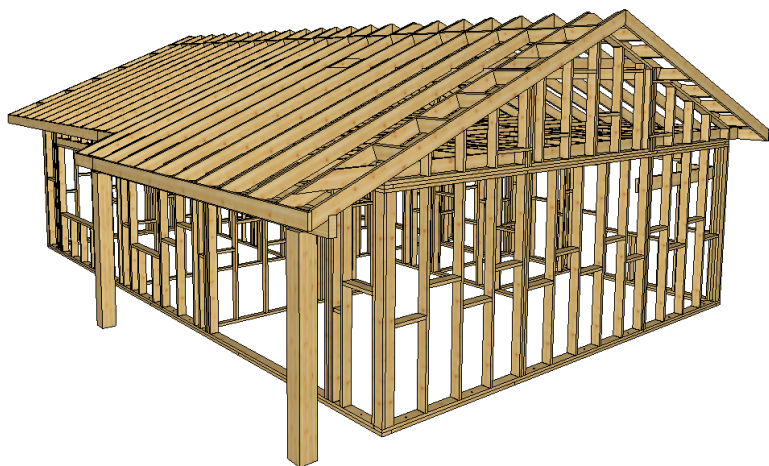
materiałów po budowie. Powyższe trudności potrafią poważnie zakłócić lub w praktyce uniemożliwić proces budowlany. Nikt z nas tego nie chce. Właśnie dlatego postanowiliśmy stawić czoła nowej, brutalnej rzeczywistości rynkowej. Tysiące godzin spędzonych wspólnie z inwestorami, wykonawcami i projektantami były nie tylko okazją do nawiązania wspólnych relacji. Była to okazja przyjrzenia się procesowi budowy domu z każdej możliwej strony. Wiemy już dokładnie, gdzie i kiedy może pojawić się problem. Korzystając z tej wiedzy oraz doświadczenia projektowego Z500, stworzyliśmy rozwiązanie uszyte na miarę dzisiejszych czasów – **TWÓJ DOM W PACZCE.**

Do kogo kierowana jest oferta?

Ofertę kierujemy przede wszystkim do osób, dla których ważny jest czas: dla wykonawców domów i deweloperów. Oni potrafią liczyć – szacować wartość logistyki na budowie. Ale tak najbardziej z oferty powinni przede wszystkim korzystać inwestorzy indywidualni – którzy mają mniej doświadczenia, bo nie budują domów w sposób profesjonalny a więc kompletność usługi połączona z gwarancją ceny ma tu niebagatelne znaczenie dla ich inwestycji. Klienci indywidualni, jeśli posiadają umiejętności i czas mogą dzięki naszym instrukcjom samodzielnie lub metodą gospodarczą zbudować taki dom. Jeśli nie – mogą zapytać nas o wskazanie ekipy, która zajmie się złożeniem.

Dlaczego klient miałby wybrać „dom w paczce”?

Jest naprawdę bardzo wiele korzyści, które przemawiają za wyborem TWOJEGO DOMU W PACZCE. Nasz produkt to przede wszystkim dom bez niespodzianek finansowych. Z nami nie grozi Ci konieczność



wstrzymania budowy domu z powodu przekroczenia założonego budżetu. Otrzymujesz bowiem gwarancje stałych cen. Jednocześnie zapewniamy terminowe dostawy. Kompletny zestaw materiałów budowlanych otrzymujesz zawsze na czas. Co więcej, ten zestaw materiałów budowlanych jest dokładnie skalkulowany przez nasz zespół. Po każdym remoncie nie mówiąc po budowie zostaje wiele niepotrzebnych materiałów, resztek, śmieci. Nikt przecież nie chce, aby po zakończeniu inwestycji pozostała sarta niepotrzebnie kupionych palet z materiałami budowlanymi. Śmieci także kosztują. ... Jeszcze gorzej, gdy czegoś zabraknie i nie ma gdzie dokupić brakującej belki. Dużą zaletą DOMU W PACZCE jest zatem, że wraz z projektem domu otrzymujesz dokładnie to, co faktycznie będzie Ci potrzebne do jego budowy. Nie przepłacasz i oszczędzasz swój czas. Nasi klienci chwalą także duży wybór gotowych projektów domów. W tej chwili do dyspozycji oddajemy już kilkanaście projektów. Każdy projekt został bardzo dokładnie dopasowany do technologii szkieletu drewnianego. Dzięki temu nie musisz tracić czasu i pieniędzy na zmianę konstrukcji projektu a to kolejne zaoszczędzone od kilku do kilkunastu tysięcy złotych.

No właśnie, a może coś więcej, jaka jest dokładnie technologia budowy? Nasze DOMY W PACZCE to domy o konstrukcji szkieletu drewnianego. Domy tego typu słyną z energooszczędności

oraz szybkości montażu. Technologia, którą stosujemy zapewnia otwartość dyfuzyjną ścian i dachu. Dlaczego o tym wspominam? Ponieważ domy szkieletowe otwarte dyfuzyjnie to najtrwalsze i najbezpieczniejsze znane konstrukcje drewniane. Przyjmuje się, że żywotność takich domów wynosi min. 80 do 100 lat. Zresztą Amerykanie, Szwedzi, Norwegowie, Finowie budują w ten sposób domy od lat i one doskonale się sprawdzają w ciepłym jak i zimnym klimacie.

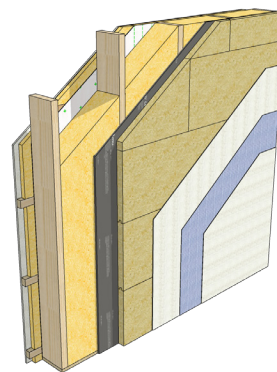
Jakie materiały do tego stosujecie?

Konstrukcja ścian, stropów i dachów składa się z najwyższej jakości suchego drewna iglastego. Wszystkie elementy konstrukcyjne są przycięte na wymiar oraz numerowane zgodnie z projektem – to duże ułatwienie dla wykonawcy. Puste przestrzenie między krokiewiami oraz słupkami ściennymi są wypełniane matami termoizolacyjnymi z naturalnych włókien drzewnych (tzw. wełną drzewną). Na zewnątrz ściany oraz dachy są zabezpieczone przed zimnem, upałem i czynnikami pogodowymi przy pomocy twardszych płyt izolacyjnych, również z naturalnych włókien drzewnych. Na dzień dzisiejszy maty i płyty z włókien drzewnych są uznawane za absolutnie jedne z najlepszych termoizolacji na świecie. Jako płyty wykończeniowe do wewnątrz stosujemy wysokiej jakości płyty gipsowo-włóknowe. Płyty tego typu słyną z bardzo dużej nośności. Na jednym

wkręcie można zawiesić 3-4 razy większy ciężar niż w przypadku konwencjonalnej płyty gipsowo-kartonowej. Umożliwia to dużą swobodę w rozmieszczaniu mebli na ścianach. W zestawie materiałów nasi klienci znajdują także certyfikowane wkręty i łączniki ciesielskie, trwałe i sprawdzone materiały uszczelniające czy otwarty dyfuzyjnie system tynkarski.

Czy indywidualny inwestor ze smykątką techniczną poradzi sobie z taką budową?

Dla chcącego nic trudnego To przysłowie jest chyba najlepszą odpowiedzią. Choć kluczem jest umiejętność obsługi narzędzi i znajomość rysunku technicznego. TWÓJ DOM W PACZCE został opracowany w taki sposób, aby maksymalnie ułatwić montaż na placu budowy – zarówno mniej doświadczonemu wykonawcy, jak i bardziej ambitnemu inwestorowi. Przycięte i ponumerowane drewno konstrukcyjne w połączeniu z jasnymi zaleceniami montażowymi i detalami na pewno redukuje ilość pracy, jaką trzeba wykonać w porównaniu do konwencjonalnej budowy domu. Znamy względnie wielu inwestorów, którzy podjęli się samodzielnej budowy – z sukcesem i ogromną satysfakcją. Oczywiście trzeba tutaj pamiętać o przestrzeganiu zasad BHP oraz wsparciu Kierownika na placu budowy.



Jaką dodatkową pomoc w ramach usługi może od Was otrzymać klient indywidualny czy deweloper?

Zakup projektu domu z zestawem materiałów to nie koniec naszej współpracy a raczej dopiero początek. W czasie oczekiwania na dostawę TWOJEGO DOMU W PACZCE udostępnimy inwestorowi projekt, zalecenia montażowe, detale i pomagamy przygotować się do realizacji budowy. Nasz każdy klient otrzymuje dodatkowo pakiet bezpłatnych konsultacji. Doradzamy zawsze tak, jakbyśmy budowali dom dla siebie.

A jakie mogą być zagrożenia – jakie są krytyczne punkty takiej inwestycji?

Hmm, trudne pytanie. TWÓJ DOM W PACZCE został stworzony właśnie po to, aby ograniczyć do minimum możliwość pojawienia się krytycznych punktów. Największym zagrożeniem na budowie jest człowiek i jego błędy. Nonszalancja i niestosowanie się do zaleceń. Jeśli widzicie, że przy składaniu domu w paczce ktoś używa piły, tnie i próbuje po swojemu „dopasowywać” elementy – należy przerwać mu ten „proceder”. Oznacza to, że właśnie zniszczył jakiś istotny element... Materiały są przygotowane, ponumerowane

i nie trzeba poprawiać tego, o czym ktoś już wcześniej pomyślał.

Na pewno należy pamiętać o tym, że zestaw materiałów dostarczanych w paczecie, nie uwzględnia wszystkich materiałów budowlanych czy usług, które są niezbędne do wybudowania całego domu, np. płyta fundamentowa, okna, drzwi, pokrycie dachu, instalacje, montaż. Inwestor powinien zatem odpowiednio wcześniej zabezpieczyć te elementy po swojej stronie. Koordynacja poszczególnych etapów procesu budowlanego wydaje się czynnikiem, który może ułatwić lub utrudnić tempo budowy domu. Choć jest to oczywiste, zawsze podkreślam, że dobra koordynacja poszczególnych etapów prac, to baza udanej realizacji.

Jakby miał pan podać na koniec 3 argumenty dlaczego klient miałby Wybrać waszą usługę?

Poza korzyściami, o których już rozmawialiśmy dodałbym jeszcze: Komfort termiczny na najwyższym poziomie – nasze domy są izolowane tylko najlepszymi termoizolacjami z włókien drzewnych. Dzięki tej termoizolacji wydatki na utrzymanie energetyczne domu ograniczają się naprawdę do minimum.

Zimą izolacja chroni bezcenne ciepło przed ucieczką na zewnątrz – płacimy mniej za ogrzewanie domu. Latem natomiast skutecznie hamuje przenikanie upału do wnętrza – nie ponosimy kosztów chłodzenia domu. To szalenie istotne w dobie nieprzewidywalnych podwyżek cen mediów.

Zdrowy wewnętrzny mikroklimat – drewno konstrukcyjne w połączeniu z naturalną termoizolacją z włókien drzewnych przyczyniają się do utrzymywania zdrowego mikroklimatu wewnątrz domu. W ciągu dnia będziesz bardziej skoncentrowany, w nocy Twój organizm szybciej się zregeneruje. To działa, testowane na własnej skórze.

Ekologia - Bank CO₂ – nasze domy składają się z materiałów budowlanych pochodzenia naturalnego. Materiały te redukują i jednocześnie magazynują CO₂. Wybierając jeden z naszych projektów, świadomie chronisz klimat w trosce o przyszłe pokolenia. Budujesz dziś dom ukierunkowany na nieodwracalną przyszłość budownictwa – prefabrykowane budownictwo zeroemisyjne. Wartość takiej dobrze wykonanej nieruchomości będzie rosła z roku na rok. Zatem taki dom to także dobra inwestycja.

Dziękuję za rozmowę



**Oficjalny
Partner**

