



TEMAT MIESIĄCA

JAK TANIO WYBUDOWAĆ DOM

ZAWARTOŚĆ



04

**JAK TANIO
WYBUDOWAĆ DOM**

14

**ZAGOSPODAROWANIE
DZIAŁKI BUDOWLANEJ**

18

Z12 DOM Z DACHEM

DWUSPADOWYM, ŁATWY I
TANI W BUDOWIE.

20

**Z262 PROSTY I
TANI W BUDOWIE
DOM**

22

MÓJ PRĄD 4.0

CZYM JEST PROGRAM
MÓJ PRĄD 4.0?

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



Mariusz
Dębski



KOSZTY BUDOWY DOMU – OD CZEGO ZALEŻĄ I CZY MOŻNA JE OBNIŻYĆ?

Na rynku kredytów budowlanych mimo wcześniejszych zapowiedzi rządu, że tak się nie stanie - nastąpiło znaczące podniesienie stóp procentowych. Powoduje to, że rata kredytu od kwietnia wzrosła.

I tak przeciętny kredyt **zaciągnięty w kwietniu 2022 na 25 lat na kwotę 350 000 zł z raty 2 257 wzrósł do raty 2 420 zł. Jednakże dane te należy traktować poglądowo** gdyż stopy procentowe w trakcie pisania artykułu uległy zmianie

- także wysokość rat należy zawsze na bieżąco weryfikować z doradcą.

Czy to zahamuje rynek nieruchomości? Pewnie sam „entuzjizm zakupowy” zostanie osłabiony, ale w Polsce mamy cały czas deficyt mieszkań i nie da się tego zmienić w perspektywie dekady.

Dodatkowo wynajmowanie robi się coraz droższe – związane jest to z inflacją a także wzrastającym popytem związanym z migracją

wojenną z Ukrainy. Także jeśli nie mamy swojego miejsca do życia być może warto kontynuować czytanie.

Zatem co zrobić, aby mieć gdzie zamieszkać?

Najlepiej zacząć od pogłębionej analizy:

dłaczego, gdzie i jak chcielibyśmy mieszkać?

Czy ma to być dom jednorodzinny dający swobodę, niezależność i pewien rodzaj wolności czy mieszkanie, które zwykle jest mniejsze, ale zapewnia „święty spokój” przy jego zakupie.

Decyzja o wyborze pomiędzy mieszkaniem a domem wiąże się z wadami i zaletami każdego z nich, a tu zdania są podzielone – dlatego też nie będę opowiadał się za żadną z opcji decyzyjnie pozostawię Państwu.

Zanim rozpoczniemy realizację naszych marzeń proponuję zastanowić się nad finansami. Da to wskazówkę, w którą stronę mamy kierować nasze działania. Najpierw analiza oszczędności – aktywów, które mamy lub możemy w niezbyt

odległym okresie spieniężyć oraz pasywów czyli naszych stałych, nieuniknionych obciążeń oraz czy wszystko, co dotychczas utrzymujemy jest nam niezbędne do życia. Planowanie to umiejętność określenia priorytetów.

Kolejny krok jaki zalecam zrobić to dobrze przeanalizować naszą sytuację zawodową oraz możliwe awanse oraz źródła dodatkowych dochodów. Po tym proponuję spotkać się ze specjalistą kredytowym, tak aby poznać naszą możliwą zdolność do zaciągnięcia kredytu.

Kiedy już wiemy lub przewidujemy jak mogą kształtować się nasze finanse możemy rozpocząć proces decyzyjny.

Średnie ceny nowych mieszkań w Polsce wahają się pomiędzy 8-12 tys. zł za 1 m². Mieszkanie dodatkowo powinno mieć zagwarantowany parking lub przynajmniej miejsce postojowe za 30-40 tys. zł dla jednego samochodu, dodatkową komórkę na rowery i inne „przydasie” to minimum 15-20 tys.

Metr kwadratowy domu w dobrym standardzie, budowanym przez ekipę to 4-5.5 tys., miejsce parkingowe (a nawet kilka) w tym przypadku dostajemy w gratisie.

O ile na czas, koszty budowy i ostateczną cenę mieszkania nie możemy mieć wpływu o tyle przy budowie domu jest o co powalczyć.

Zatem jeśli jesteście już Państwo po pełnej analizie i wiecie, że chcecie się zdecydować na zakup mieszkania – nie musicie czytać dalej...

Jeśli jest inaczej spróbuję odpowiedzieć, gdzie są możliwe oszczędności i jak unikać pułapek finansowych w czasie budowy.

RABAT

200zł

na projekt wnętrza

10%

na projekt domu



ZAMÓW JUŻ DZIŚ



JAK OBNIŻYĆ KOSZTY BUDOWY DOMU

Jak obniżyć koszty budowy domu:

Wybór działki:

1. Jeśli jesteście szczęśliwymi posiadaczami już wcześniej kupionej lub odziedziczonej działki – odpada jeden z dość istotnych kosztów. Przy ekonomizacji inwestycji warto rozważyć czy 2000 metrów jest Wam niezbędne do życia. Aby postawić dom o prostej bryle dla 4 osób i mieć kawałek ogródka w wielu przypadkach wystarczy 600-700 m². Pozostałą część można podzielić i odsprzedać. Zyskacie zastrzyk gotówki na budowę, być może fajnych sąsiadów, ale i współuczestników do utwardzenia drogi, dociągnięcia

światłowodu.

2. Odpowiednie usytuowanie domu na działce może pozwolić Wam na czerpanie dochodu z produkcji energii.

3. Jeśli nie macie własnego terenu należy wybrać działkę z możliwością zabudowy. Mówi o tym Miejsowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego, a jeśli go nie ma należy wystąpić z wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu do właściwego w powiecie urzędu. Zakładając, że szukamy możliwości oszczędności, działka nie musi być duża (jak pisałem wyżej), ale podstawowe media powinny być w pobliżu (minimum prąd, woda).

4. Przy decyzji o tanim budowaniu powinno się

unikać działek na byłych zbiornikach wodnych, bagnach, terenach torfowych, z nietypowymi uskokami, na terenach sejsmicznych, gruntach nasypowych bądź pokopalnianych. W takim przypadku zaleca się wykonanie badań gruntowych. Domy da się wybudować prawie wszędzie, ale niektóre rodzaje gruntów generują niewspółmiernie wysokie koszty budowy fundamentów i konstrukcji.

Projekt domu:

1. Projekt gotowy czy indywidualny.

Powtarzalny gotowy projekt domu o powierzchni 100-120 m² to koszt około 3500 zł.

Projekt gotowy może zostać dostosowany do wymagań inwestora i zwykle takie zmiany nie przekraczają kwoty kilkuset złotych. Projekt indywidualny ma także swoich zwolenników przy czym jest 4-5 krotnie droższy.

2. Optymalny rozmiar domu.

Wielu inwestorów planując budowę domu wpada w pułapkę „nadwymiaru”. Dotychczas mieszkali na 45 metrach i teraz mimo, iż ich potrzeby życiowe znacząco się nie zmieniły zapragnęli dom 200 metrowy.

Zapytam trochę podchwytliwie, czy macie 4 x więcej czasu na jego sprzątnięcie, czy chcecie płacić 4x większe rachunki za jego utrzymanie?

Kiedy dzieci wyprowadzą się z domu czy będzie potrzebne 5 sypialni?

Jeśli planujecie dom 2-3 kondygnacyjny, na każdym poziomie powinna znaleźć się toaleta. Pokoje za wyjątkiem salonu powinny mieć 10–15m² powierzchni a część komunikacyjna w przypadku domu parterowego zajmować 15% jego powierzchni całkowitej, a piętrowego nie powinna przekraczać 20%. Jeśli potrzebny jest Wam pokój gościnny kilka razy w roku, zaplanujcie tak sypialnie dzieci, aby przez kilka dni mogły zamieszkać razem kiedy goście będą przyjmowani lub Wasz gabinet mógł czasowo

zmienić swoją funkcję. Metraż optymalnie zaprojektowanego domu dla rodziny 2+2 zwykle zawiera się w przedziale 70-110 m² powierzchni użytkowej – oczywiście może być większy, ale w tym artykule szukamy oszczędności zamiast dodatkowych kosztów.

3. Bryła i kształt domu.

Dom z poddaszem użytkowym jest statystycznie tańszy w budowie o 10–15%. Metr kwadratowy piwnicy, zakładając że działka nie jest podmokła, kosztuje 50% drożej niż wybudowanie dodatkowego piętra. Najłatwiej budować, prefabrykować domy, w których bryła jest prosta. Czyli najlepiej jeśli dom zaprojektowany jest w kwadracie lub prostokącie, ma dach dwuspadowy lub jednospadowy w tym płaski jeśli jest taka możliwość, brak dodatkowych lukarn, balkonów, garaży. Tarasy w bryle budynku niepotrzebnie zabierają jego powierzchnię – taniej a równie funkcjonalnie będzie, gdy dołożymy pergolę czy markizę przy drzwiach balkonowych

salonu. Garaż może zastąpić wiatu. Z punktu widzenia ekonomii wiatu może przylegać jedną ścianą do budynku – obniży to koszt jej budowy o około 20%. Garaż usytuowany w bryle budynku zabiera powierzchnię użytkową, dodatkowo często używany znacznie wychładza dom zimą a przegrzewa latem.

4. Funkcjonalność na etapie projektowania.

Jeśli oczekujecie od swojego domu określonej funkcjonalności – należy ją przewidzieć na etapie projektu. Jeśli chcielibyście korzystać z uroków domu inteligentnego, mieć w przyszłości użytkowe poddasze z „pokojem hobby”, klimatyzację, rekuperację, fotowoltaikę czy instalację alarmową, należy to zaplanować na etapie projektowania. Nie oznacza to, że wszystko od razu zrealizujecie w czasie budowy, bo może najzwyczajniej zabraknąć na to pieniędzy, ale dom będzie „przygotowany” na te funkcjonalności – i nie będzie trzeba w przyszłości niszczyć elewacji, bo przydały



JAK OBNIŻYĆ KOSZTY BUDOWY DOMU

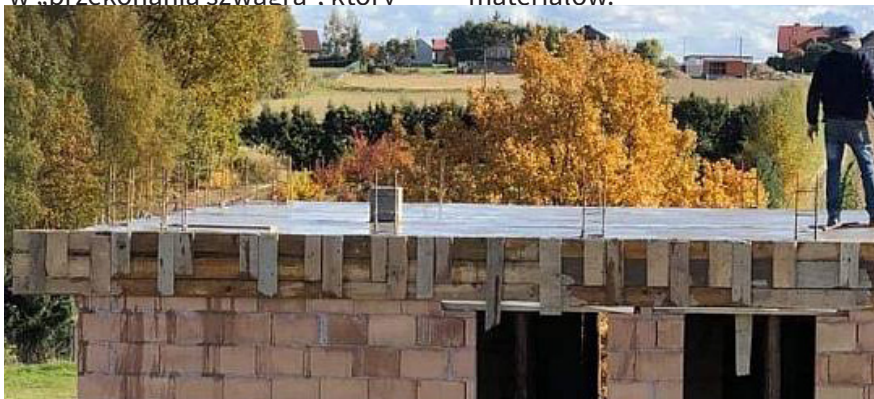
by się 2 monitorujące kamery, wideomofon i alarm.

5. Instalacja grzewcza. W naszym klimacie oraz położeniu geopolitycznym to dość ważna kwestia. Pozornie droższa instalacja, w której zaprojektowano ogrzewanie pompą ciepła może okazać się konkurencyjna do ogrzewania gazowego zwłaszcza kiedy przytączy gazowe należy dociągnąć kilkadziesiąt metrów. Pompa ciepła powietrze-powietrze w połączeniu z fotowoltaiką bardzo dobrze sprawdza się w domach do 150m² i nie jest już tak droga. Dodatkowo zakup i montaż pompy ciepła w nowym domu jest od kwietnia 2022 jest dotowany z funduszy europejskich. Alternatywą może być ogrzewanie gazowe lub ogrzewanie pelletem. Piec gazowy kondensacyjny z montażem to wydatek rzędu 10-12 tyś, rozrowadzenie instalacji wodnej centralnego ogrzewania w podłozie oraz kaloryfery to kolejne kilkanaście tysięcy.

Dodatkowo całkowitego do rachunku należało by doliczyć budowę komina i koszty podłączenia do sieci gazowej.

Na poziomie planowania kosztów budowy często nie liczymy kosztów późniejszej eksploatacji domu. Ogrzewanie domu za pomocą pompy ciepła połączonej z fotowoltaiką, bazując na doświadczeniach naszych klientów i wykonawców jest czterokrotnie tańsze.

6. Wybór technologii budowy. Nie ma idealnej i najlepszej technologii budowania domu. Każda ma jakiś pakiet zalet, ale i wad. Oczywiście wymaga to zagłębienia się w temat – natomiast nie ufał bym do końca w „przekonania szwagra”. który



jak dotychczas wybudował domek rekreacyjny na działce przy jeziorze i przywiązaniu się do jedynie słusznej technologii wuja Mieczysława, bo jego dom już 30 lat stoi i nic się nie dzieje. Zachęcałbym do pogłębionej analizy i akceptacji zalet i wad różnych technologii, ale także dostępności materiałów i ekipy, która w wybranej przez Was technologii wybuduje. W niektórych rejonach ze względu na położenie geograficzne mamy lepszy dostęp do wybranych surowców, materiałów budowlanych i doświadczonych ekip budujących z tych materiałów.

Dlaczego w Tatrach powstaje tak dużo domów z bala? Sami sobie odpowiedzcie. Mam też nadzieję, że przystępując do budowy domu macie świadomość, że nie da się we współczesnych czasach kupić usług budowy SZYBKO-DOBRCZE-TANIO-Z GWARANCJĄ.

Budowa:

1. Materiały budowlane. Przeciętnie stanowią 50-65% wartości całego domu. Dlatego myśląc o racjonalnym wydawaniu pieniędzy na budowę należy się tu zatrzymać. Jedną z metod oszczędzania na kosztach budowy może być kupowanie wszystkiego w jednym miejscu – najlepiej zapytać wtedy o całociowy rabat. Zapytanie najlepiej złożyć do 2-3 składów budowlanych i ostatecznie porównać ostateczną kwotę a nie % rabatu. Należy zwrócić uwagę czy podana kwota to kwota netto czy brutto. Przy wyborze materiałów trzeba pamiętać, że prestiżowe marki i te mniej znane nie muszą się różnić jakością materiałów. Aby tu uniknąć błędów – porównujcie cenę i jakość – czyli parametry. Żeby dobrze zaplanować zakup, potrzebne jest przygotowanie zestawienia materiałów omówionych z kierownikiem budowy – tak, by materiał był właściwej jakości i w odpowiednim czasie znalazł się na miejscu budowy. Ciekawym pomysłem dla domów budowanych w technologii drewnianej jest produkt firmy pracującej na projektach Z500 - Twój dom w paczce Eneroo. W



ramach usługi klient otrzymuje kompletny zestaw profesjonalnie przygotowanych materiałów do budowy, instrukcję montażu oraz gwarancję dostępności z gwarancją ceny, co w obecnych czasach jest sporym wyzwaniem rynkowym.

2. Ekipa – liczy się doświadczenie i jakość. W procesie budowy największe znaczenie ma dokładność montażu a niekoniecznie zastosowanie najdroższych materiałów. Często najdroższe materiały zawierają w sobie duże koszty reklamy, dystrybucji itp. Raczej szukając oszczędności, bo taki jest temat tego artykułu, szukałbym odpowiedników o podobnych parametrach. Poza tym nawet najlepsze materiały użyte byle jak, nie spełnią swojej roli, jeśli usługa świadczona jest słabo. Nawet 30 centymetrowe ocieplenie domu nie pomoże, gdy źle zamontowano okna, drzwi czy dach. Jeden metr kwadratowy ściany o standardowych parametrach przepuści 4x mniej ciepła niż metr kwadratowy

okien czy drzwi balkonowych poprawnie zamontowanych, natomiast te źle zamontowane przepuszczą kilkakrotnie więcej.

3. Wkład własny w pracę. Pewne roboty są proste i szkoda tracić pieniądze na wykwalifikowaną ekipę. Można je zrobić samemu lub z pomocą członków rodziny. Realnie przeciętnie zdolny inwestor własnym wkładem jest w stanie zredukować koszt robocizny pomiędzy 10-25%. Rozmawiając z wykonawcami czy kierownikiem budowy - zaproponujcie taką opcję i gotowość.

4. Umowa z wykonawcami. Nawet na mniejsze prace w ramach budowy powinniśmy mieć umowę z wykonawcą. Nie przelewajcie zaliczek, zanim nie podpiszecie ostatecznej umowy lub poszczególne etapy nie zostaną odebrane przez Kierownika Budowy. Umowa nie musi składać się z 30 stron A4 i zawierać kilkudziesięciu załączników, jednak powinna określać rzeczy takie jak:



JAK OBNIŻYĆ KOSZTY BUDOWY DOMU

Przedmiot umowy i oczekiwany zasięg robót. Np. „Przedmiotem niniejszej Umowy jest wybudowanie domu do stanu surowego zamkniętego. Strony uzgodniły charakter i rozmiar prac, który będzie zawierał następujące elementy: ...”
Obowiązki Inwestora. Np. „Przed rozpoczęciem prac budowlanych Inwestor zobowiązany jest do: Zabezpieczenia placu budowy siatką budowlaną, Zapewnienia dostępu do prądu z gniazdem siłowym trójfazowym Umożliwienia dostępu do bieżącej wody... itp”
Obowiązki Wykonawcy. Np. „Wykonawca zobowiązany jest do wykonania dla Inwestora budynku jednorodzinnego zgodnie z projektem i uzyskanym pozwoleniem na budowę, w konstrukcji...”

Terminy i płatności Np. „Przedmiotowa inwestycja realizowana będzie w następujących etapach oraz terminach: Etap 1 zawiera...”
Gwarancja i kary umowne Np. „Na wykonane prace wykonawca udziela 36 mies. gwarancji..., gwarancja obejmuje..., nie obejmuje...”

Wykonawca zwykle pracuje na własnym szablonie umowy. Naprawdę nie musicie być prawnikami, aby zadbać o swoje minimum. Zadbajcie o powyższe punkty, ważne by w rozbudowanej formie znalazły się w Waszej umowie. Zapewniam, że z dobrą umową budowa domu zawsze wychodzi najtaniej.

5. Prefabrykacja. Najbardziej popularna i skuteczna w naszej części Europy jest prefabrykacja drewniana, budowanie w szkielecie stalowym, technologia szalunku traconego czy stawianie domu z gotowych ścian keramzytowych. Prefabrykacja częściowa lub całkowita zwykle przyspiesza proces budowy często podnosząc jej jakość. Im więcej produktów przygotowanych w fabryce tym potem mniej możliwych błędów popełnianych na budowie. Oprócz tego specjalistyczne firmy produkujące wiązary dachowe np. Mistral, gotowe elementy do montażu domu szkieletowego jak Twój dom w paczce Eneroo czy firmy całe ściany jak m.in.

Dom z fabryki – zawodowo zoptymalizują proces powodując oszczędność materiału oraz niską produkcję śmieci i odpadów na budowie.

6. Kierownik budowy. Ścisła współpraca z kierownikiem budowy pomaga unikać błędów budowlanych i technologicznych. Poprawki to niepotrzebna nikomu strata czasu, materiału czy wydanych pieniędzy na robociznę. Nawet gdy uda się reklamować nieprawidłowo wykonaną usługę a wykonawca uzna swój błąd, bo „widać ją gołym okiem”, zaburza to zaplanowany harmonogram prac. A co się stanie jak wykonawca nie uzna reklamacji i sprawa trafi do sądu? Ile będzie trwała sprawa? Po 2015 proces rozpatrywania spraw wydłużył się średnio o 6 miesięcy i oczekiwanie na wyrok może trwać 3 lata. Nawet wygrana przez nas sprawa nie gwarantuje nam zwrotu środków, gdyż wykonawca może być niewypłacalny. W przypadku budowy najbardziej

skuteczna jest prewencja. Aby wybudować dom taniej zalecam aby wraz z kierownikiem określić istotne etapy budowy - wypisać punkty krytyczne, przy których jest niezbędny, aby mógł skontrolować jakość prac ekipy wykonawczej.

Zarządzanie finansami

1. Podatek VAT 8% czy 23%? Towar z usługą budowy, montażu czy instalacji jest opodatkowany na 8%. Reguluje to art. 41 ust. 12 ustawy o podatku od towarów i usług. Zakup materiałów w cenie brutto z 8% VAT-em to oszczędność od kilkunastu do kilkudziesięciu tysięcy złotych. Abyś mógł skorzystać z tej różnicy należy spełnić pewne wymagania. Najlepiej zlecić kompleksową usługę w zakresie prac wykonawczych i zakupu materiałów budowlanych firmie, która jest płatnikiem VAT-u. Preferencyjna stawka 8% VAT-u nie dotyczy prac przygotowawczych oraz prac wykonywanych poza bryłą

budynku – np. ogrodzenia czy ułożenia kostki przed domem oraz w pełni można ją stosować do domów jednorodzinnych o powierzchni nie przekraczającej 300 m².

2. Dyscyplina finansowa. Powstrzymajcie entuzjazm zakupowy w związku z budową domu. Najpierw niezbędne wydatki - podstawy a marmurowy kominek czy dwuskrzydłowa lodówka mogą poczekać. Pieniądze powinny być wydawane racjonalnie – właśnie wtedy, gdy tego wymaga kolejny etap. Naprawdę lepiej wprowadzić się i korzystać jeszcze ze starego sprzętu niż nie dokończyć dachu i przesunąć odbiór budynku na kolejne 6 miesięcy.

3. Ubezpieczenie budowy. Na budowach zdarzają się kradzieże, ale także nieprzewidywalne warunki pogodowe. Szczególnie przy ostatnich zmianach klimatu od kilku lat obserwujemy nagłe zjawiska atmosferyczne, które mogą skutecznie pokrzyżować nasze plany.



JAK OBNIŻYĆ KOSZTY BUDOWY DOMU

Zabezpieczcie się na taką możliwość, bo przy napiętym budżecie możliwe, że nie będzie Was stać na takie niespodzianki.

4. Doradca kredytowy. Stopy procentowe są wysokie, dlatego nasza zdolność kredytowa uległa znaczącym zmianom w stosunku do tego, jak było wcześniej. Dobrze spotkać się z doradcą kredytowym skupiającym oferty wszystkich najważniejszych banków, aby móc poznać wymagania i wybrać najkorzystniejszą w danym momencie ofertę. Banki mają promocje, czasem pewne preferencje dla wybranej grupy klientów. Niekiedy wykonując zawód przedsiębiorcy możemy dostać gorsze warunki niż będąc nauczycielem. Doradca z multiagencji kredytowej zna aktualną ofertę dostępną na rynku, preferencje banków i związane z tym korzyści lub ograniczenia.

Podsumowanie:

Proces budowy domu – to skomplikowana operacja ze względu na złożone techniczne zadania, skomplikowaną logistykę, pojawiający się stres oraz zależności i emocje pomiędzy uczestnikami procesu. Wielu inwestorów na początku procesu próbuje „zaoszczędzić” nie rozumiejąc, że to właśnie początek decyduje ile wydamy w czasie budowy.

Dobry i sprawdzony projekt domu, przygotowany plan działań, antycypowanie możliwych zagrożeń pozwoli planowo przejść proces budowy. W artykule pokazałem możliwe, niebezpieczne dla naszego

budżetu miejsca w czasie procesu budowy. Oczywiście zawsze mogą pojawić się inne, jednak ułożona strategia i zachowanie dyscypliny pozwoli nam wybudować taniej.

Budując własny dom na pewne etapy mamy wpływ i możemy je wykonać lepiej i taniej niż zwykle robi to deweloper budujący bloki. Wielu inwestorów waha się czy rozpoczynać budowę czy też nie. Słyszysz się, że rynek się nasyci i będzie taniej... Niestety kryzys z 2008 ani spowolnienie gospodarki w czasie Covid – nie



pokazały, ażeby nieruchomości (w tym domy) potaniały choć o złotówkę.

Z drugiej strony przyglądając się rynkom nieruchomości - jest to dobra informacja dla inwestorów. Kupiony w salonie samochód po kilku miesiącach straci minimum 20% wartości w pierwszym roku użytkowania a dom nie.

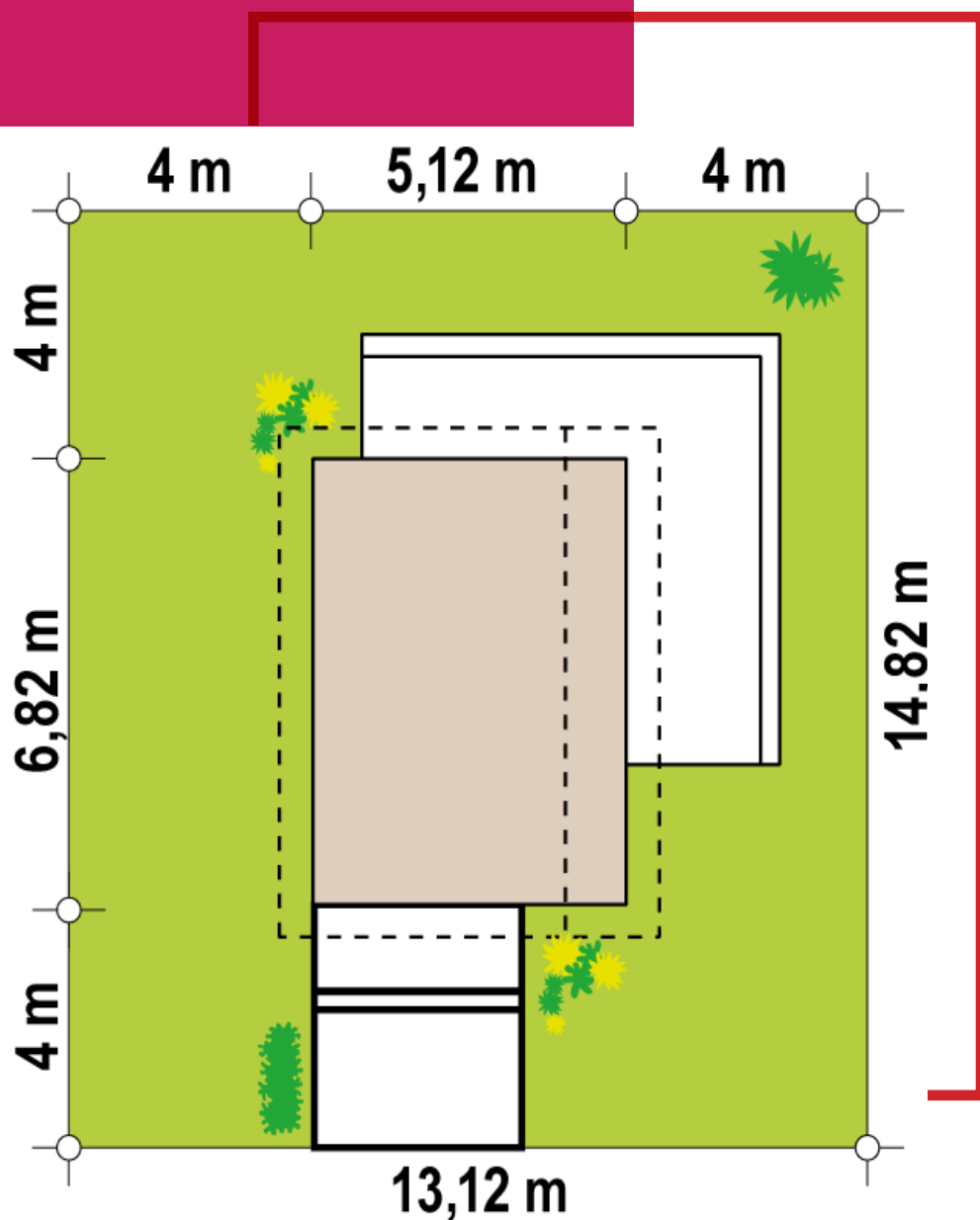
Nawet przypadku konieczności późniejszej odsprzedaży, tego rodzaju „lokata” będzie kilkukrotnie bardziej opłacalna niż trzymanie pieniędzy w banku. Tym więcej będziemy mogli odzyskać im lepiej przyłożyliśmy się do jakości procesu budowy. Ani dziś ani nigdy wcześniej nie powinno funkcjonować pojęcie „tanie domy”. Ono jest mylące i wprowadza w błąd. Jakby domy były faktycznie tanie, miałyby je każdy i na rynku nie byłoby deficytów mieszkaniowych. W Niemczech, Austrii czy Szwajcarii ok. 50% społeczeństwa wynajmuje własne lokum – i nigdy nie będzie mieć szansy na własny dom.

Jeśli jednak myślą Państwo poważnie o budowie własnego domu i pojawia się taka szansa w życiu, przestrzegając powyższych wskazówek, będziecie mogli zrealizować swój cel taniej.

Mariusz Dębski
Dyrektor ds. rozwoju i strategii
Z500



ZAGOSPODAROWANIE DZIAŁKI BUDOWLANEJ



Usytuowanie domu na działce
dla domu Z542

Rozporządzenie w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie to podstawowy akt prawny, w którym to jest zawarte położenie obiektów i urządzeń na działce budowlanej. §2 wskazuje, w jakich przypadkach należy stosować przepisy rozporządzenia, a m.in. przy:

- projektowaniu,
- budowie,
- przebudowie,
- nadbudowie,
- rozbudowie,
- zmianie sposobu użytkowania.

MIEJSCA GROMADZENIA ODPADÓW STAŁYCH

Miejsca te to przewidziana wcześniej powierzchnia lub pomieszczenie przeznaczone do gromadzenia odpadów stałych i ich odbioru w celu przewozu do zakładu segregacji bądź ma wysypisko śmieci. Przy przewidywaniu takowych miejsc należy uwzględnić możliwość segregacji odpadów stałych. Miejsca, w których mogą być gromadzone odpady stałe to:

- zadaszone ostony lub pomieszczenia ze ścianami pełnymi bądź ażurowymi;
- wyodrębnione pomieszczenia w budynku, mające posadzkę powyżej poziomu nawierzchni dojazdu środka transportowego



odbierającego odpady, lecz nie wyżej niż 0,15 m, w tym także dolne komory zsypu z bezpośrednim wyjściem na zewnątrz, zaopatrzonym w daszek o wysięgu co najmniej 1 m i przedłużony na boki po co najmniej 0,8 m, mające ściany i podłogi zmywalne, punkt czerpalny wody, kratkę ściekową, wentylację oraz sztuczne oświetlenie;

- utwardzone place do ustawiania kontenerów z zamykanymi otworami wrzutowymi;
- utwardzone place z nadziemnymi otworami wrzutowymi i podziemnymi lub częściowo podziemnymi kontenerami.

Odległość miejsc do gromadzenia odpadów stałych powinna wynosić co najmniej:

- 10 m – od okien i drzwi do budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi;
- 3 m – od granicy działki budowlanej;
- 10 m – od placu zabaw dla dzieci, boisk dla dzieci i młodzieży oraz miejsc rekreacyjnych.

STUDNIE

Na terenie nieruchomości można wybudować studnie do poboru wody pitnej lub jako dodatkowe źródło wody

(np. do podlewania ogrodu). Do wyboru jest studnia kopana lub studnia wiercona.

Studnia kopana zwykle zbudowana jest z kręgów betonowych, wykopana ręcznie lub z użyciem narzędzi. Uwzględniając technologię wykonania studnia nie jest głęboka i pobiera wodę z pierwszej, najpłytszej warstwy wodonośnej.

Studnia wiercona powstaje w wyniku wiercenia ręcznego bądź mechanicznego i wydobywania materiału skalnego za pomocą świda. Studnia sięga do głębszych warstw wodonośnych najczęściej przykrytych przynajmniej jedną warstwą nieprzepuszczalną.

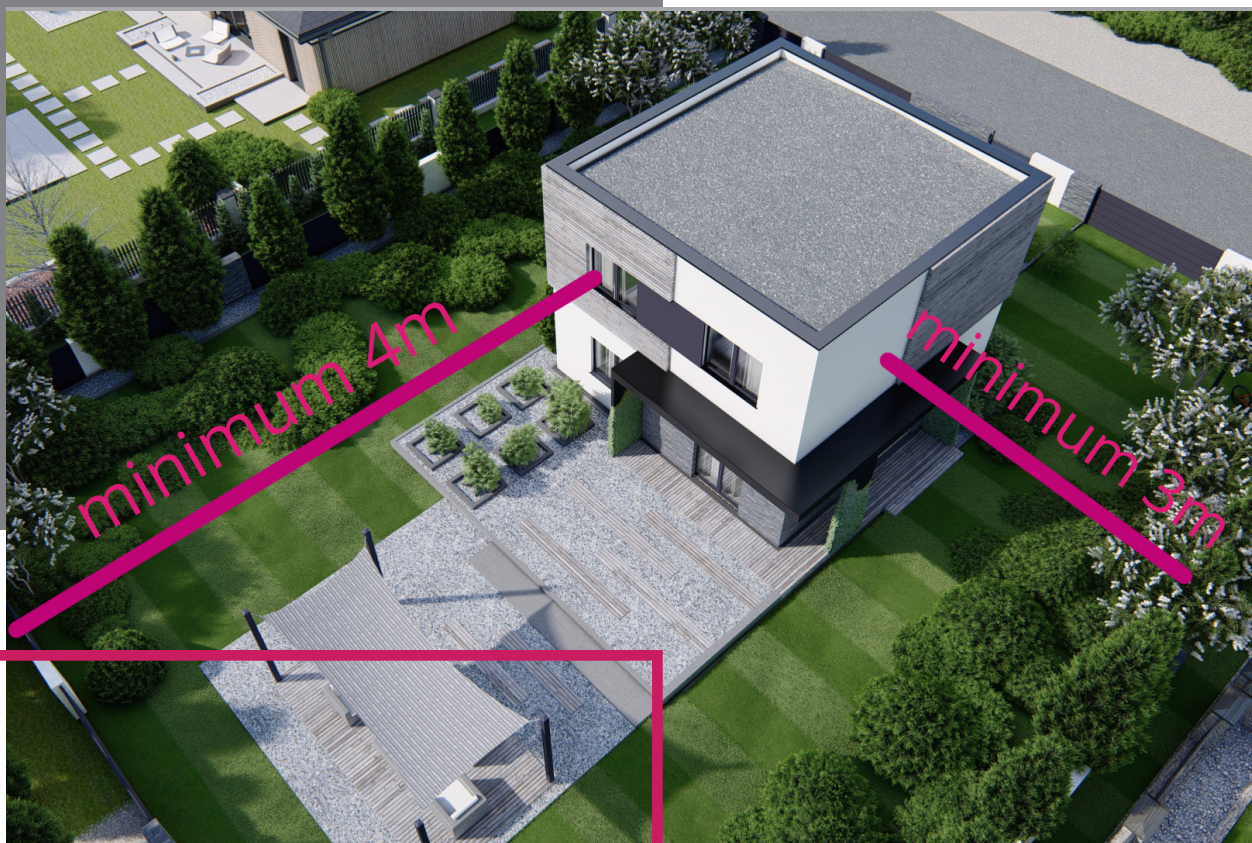
Odległość studni dostarczającej wodę pitną powinna wynosić (licząc od osi studni) co najmniej:

- do granicy działki - 5 m;
- do osi rowu przydrożnego - 7,5 m;
- do budynków inwentarskich i związanych z nimi

szczelnych silosów, zbiorników do gromadzenia nieczystości, kompostu oraz podobnych szczelnych urządzeń - 15 m;

- do najbliższego przewodu rozsączającego kanalizacji indywidualnej, jeżeli odprowadzane są do niej ścieki oczyszczone biologicznie w stopniu określonym w przepisach dotyczących ochrony wód - 30 m;
- do nieutwardzonych wybiegów dla zwierząt hodowlanych, najbliższego przewodu rozsączającego kanalizacji lokalnej bez urządzeń biologicznego oczyszczania ścieków oraz do granicy pola filtracyjnego - 70 m.





ZAGOSPODAROWANIE DZIAŁKI BUDOWLANEJ

Minimalne odległości
domu od granicy działki
to 4m dla ściany z oknami
i drzwiami i 3m bez nich.

ZBIORNIKI BEZODPŁYWOWE NA NIECZYSTOŚCI CIEKŁE

Zbiorniki bezodpływowe (tzw. Szambo) to zbiorniki, do których doprowadzane są ścieki wytworzone w procesie użytkowania domowych urządzeń kanalizacyjnych. Rodzaj odprowadzania ścieków funkcjonujący głównie przy domach jednorodzinnych oraz na działkach. Zbiorniki te mogą być usytuowane tylko na działkach budowlanych, które nie mają możliwości zostać przyłączone do sieci kanalizacyjnej. Na obszarach podlegających ochronie środowiska, narażonych na niebezpieczeństwo powodzi czy też na terenach zalewowych nie dopuszcza się sytuowania zbiorników.

Odległość pokryw i wylotów wentylacji ze zbiorników bezodpływowych na nieczystości ciekłe, dołów ustępów nieskanalizowanych o liczbie miejsc nie większej niż 4 i podobnych urządzeń sanitarno-gospodarczych o pojemności do 10 m³ powinna wynosić co najmniej:

- od okien i drzwi zewnętrznych do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi oraz do magazynów produktów spożywczych - 15 m;
- od granicy działki sąsiedniej, drogi (ulicy) lub ciągu pieszego - 7,5 m.

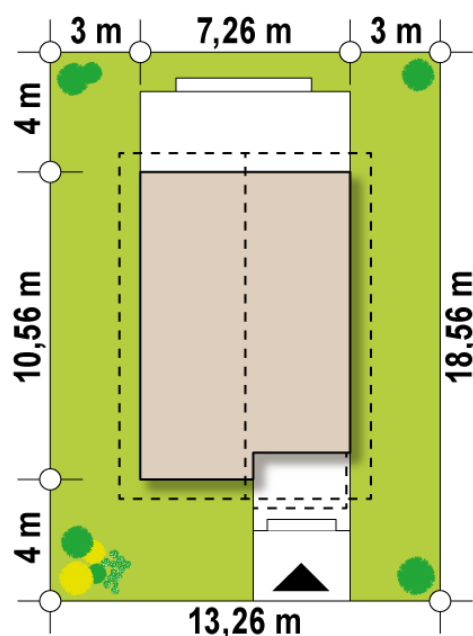
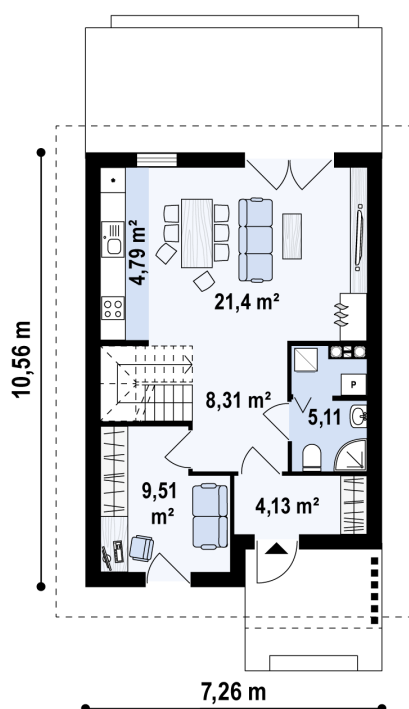
W zabudowie jednorodzinnej, zagrodowej i rekreacyjnej indywidualnej odległości powinny wynosić co najmniej:

- od okien i drzwi zewnętrznych do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi - 5 m, przy czym nie dotyczy to dołów ustępowych w zabudowie jednorodzinnej;
- od granicy działki sąsiedniej, drogi (ulicy) lub ciągu pieszego - 2 m.

Odległości pokryw i wylotów wentylacji z dołów ustępów

nieskanalizowanych o liczbie miejsc większej niż 4 oraz zbiorników bezodpływowych na nieczystości ciekłe i kompostowników o pojemności powyżej 10 m³ do 50 m³ powinny wynosić co najmniej:

- od okien i drzwi zewnętrznych do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi oraz do magazynów produktów spożywczych - 30 m;
- od granicy działki sąsiedniej - 7,5 m;
- od linii rozgraniczającej drogi (ulicy) lub ciągu pieszego - 10 m.



PRZYKŁADOWE
ZAGOSPODAROWANIE
DZIAŁKI DLA DOMU
Z184



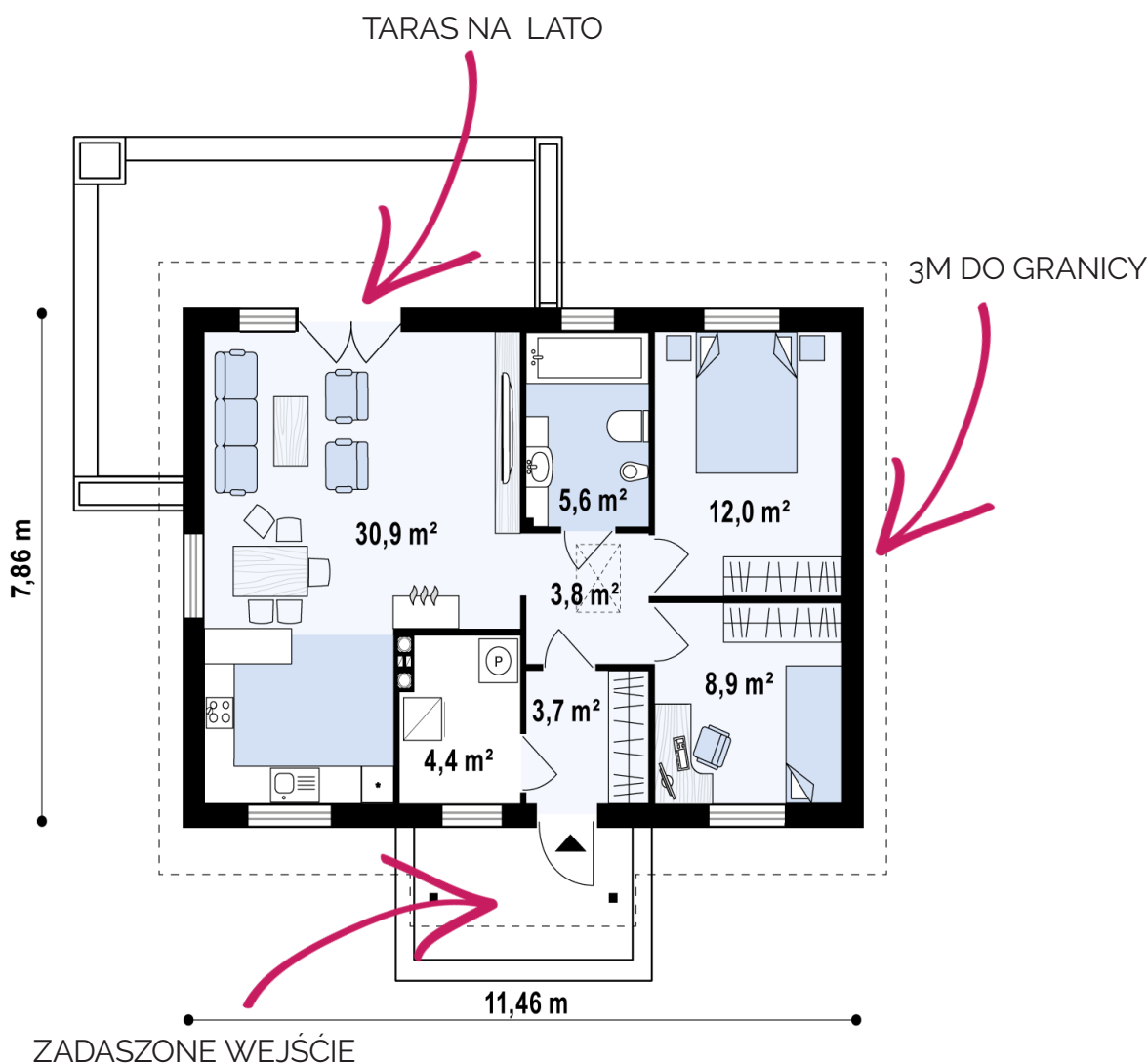
Z12

DOM Z DACHEM DWUSPADOWYM, ŁATWY I TANI W BUDOWIE.

Z12 to zgrabny dom parterowy.

Prosta bryła oraz możliwością etapowania inwestycji czynią go tanią i ekonomiczną inwestycją. Konstrukcja oparta na ścianach zewnętrznych pozwala na dowolne kształtowanie wnętrza ściankami działowymi.

Układ funkcjonalny zaplanowano na rzucie prostokąta. W sieni przewidziano miejsce na dużą szafę. Zlokalizowany niemal w środku hol wydziela strefy - dzienną w lewej części domu oraz mniejszą, nocną z dwiema sypialniami i łazienką. Pokój dzienny połączono z jadalnią oraz kuchnią.



Przy wiatrołapie zaprojektowano spore pomieszczenie gospodarcze, które może być dostępne także z kuchni. Pozwoli to optymalnie zorganizować przestrzeń. Jeden centralnie umieszczony komin wpłynie na obniżenie kosztów i pozwoli uprościć wykonanie nowoczesnych instalacji systemu ogrzewania kominkiem lub wykonanie płaszcza wodnego.

Z12 to niezwykle uroczy i przyjemny w wyglądzie dom o dużych możliwościach aranżacji.



POWIERZCHNIA I WYMIARY

Powierzchnia użytkowa / netto	64,9 / 69,4 m ²
Powierzchnia zabudowy	90,1 m ²
Kubatura	194,2 m ³
Wysokość domu	7,34 m
Kąt nachylenia dachu	40°
Powierzchnia dachu	144,02 m ²
Minimalne wymiary działki	17,46 x 15,86 m

Z262 PROSTY I TANI W BUDOWIE DOM PARTEROWY Z DACHEM DWUSPADOWYM

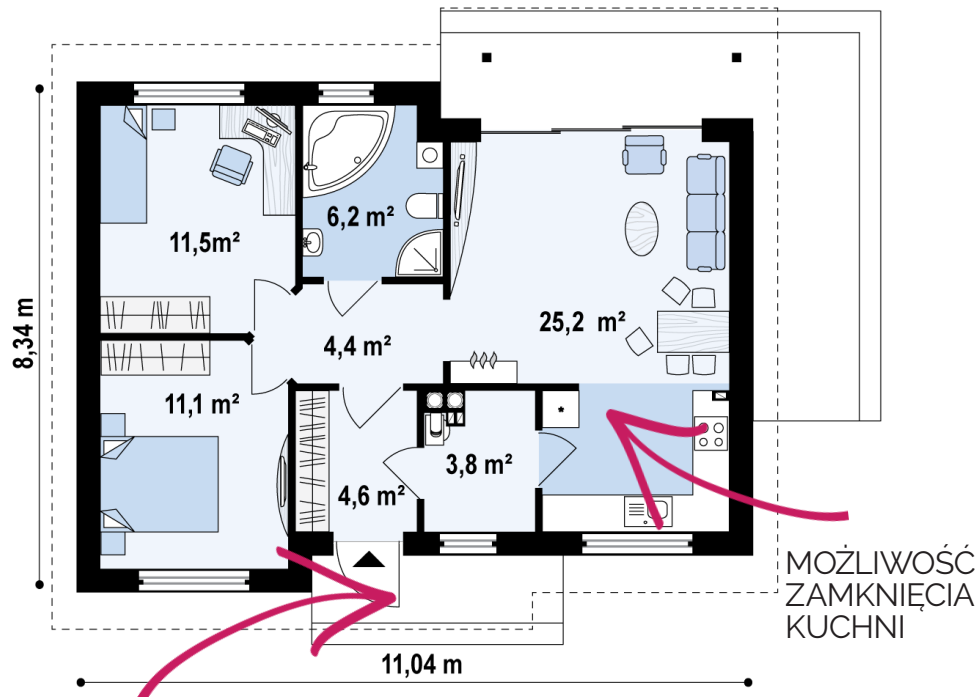


Projekt Z262 jest małym domem parterowym, zgrabnym i zwartym w formie. Dużą zaletą projektu jest oszczędna, prosta bryła z dwuspadowym dachem, co umożliwia szybką i taną realizację.

Przez zadaszone wejście wchodzimy do sporej sieni z miejscem na szafy. Stąd jest możliwość przejścia, przez pomieszczenie gospodarcze, do części dziennej, którą tworzy jasny, przestronny salon połączony jedno-przestrzennie z jadalnią i kuchnią.

Z salonu jest możliwość bezpośredniego wyjścia na taras. Centralnie zlokalizowany hol jest łącznikiem pomiędzy poszczególnymi pomieszczeniami budynku. Lewa część domu to strefa nocna, znajdują się tu dwie wygodne sypialnie i duża łazienka z miejscem na wannę.

Z262 to wyjątkowy i jednocześnie skromny dom, który wkomponuje się w każdy krajobraz i typ działki. Jest on doskonały dla osób ceniących funkcjonalne rozmieszczenie pomieszczeń na jednym poziomie i niewielkiej powierzchni



KALKULACJA SZACUNKOWA Z262

WG CENNIKA SEKOCENBUD 2 KW. 2022

	Standard Premium	Standard Ekonomiczny
Stan surowy zamknięty	147 518 zł	98 345 zł



CZYM JEST PROGRAM MÓJ PRĄD 4.0?



Czym jest program *Mój Prąd 4.0*?

Program ***Mój Prąd*** został wprowadzony w życie w 2019 roku, a *Mój Prąd 4.0* to czwarta edycja programu dopłat do fotowoltaiki. Celem programu jest zwiększenie produkcji energii elektrycznej z mikroinstalacji fotowoltaicznej na terenie Polski.

Kto może skorzystać z programu?

Program ***Mój Prąd 4.0*** jest dla osób fizycznych, które zawarły umowę kompleksową z Operatorem Sieci Dystrybucyjnej. Beneficjenci dotychczasowych programów *Mój Prąd* oraz Czyste Powietrze prawdopodobnie będą się mogli ubiegać o wsparcie na instalacje dodatkowych elementów np. magazynów energii, magazynów ciepła, magazynów chłodu, ładowarek, systemów zarządzania energią.

Kiedy rozpoczyna się nabór w programie *Mój Prąd*?

Narodowy Fundusz Ochrony Środowiska i Gospodarki wodnej dnia 15 kwietnia 2022r. o godzinie 12.00 uruchomił czwarty nabór wniosków dla osób fizycznych. Nabór prowadzony będzie do wyczerpania przygotowanej puli pieniędzy, ale nie dłużej niż do 22.12.2022 r.

Kolejna 4. edycja programu **Mój Prąd**

Składanie wniosków
do NFOŚiGW w wersji
elektronicznej



Start naboru
15 kwietnia



Dofinansowanie
nawet **do 20 500 zł**



Gdzie złożyć wniosek?

Od 15 kwietnia 2022 r. można składać wniosek za pośrednictwem Generatora Wniosków o Dofinansowanie (GWD) dostępnego na stronie Funduszu.

Ile wynosi budżet programu?

Program **Mój Prąd** na lata 2021 – 2023 będzie finansowany ze środków Programu Operacyjnego Infrastruktura i Środowisko 2014-2020. Budżet na realizację czwartej edycji **Mój Prąd** ma wynieść 350 mln zł. Jednak po pierwszej fazie wdrożeniowej nastąpi weryfikacja oczekiwań rynku, aby reagować proporcjonalnie do potrzeb i dostępnej alokacji środków.

Na co można dostać dofinansowanie i ile ono będzie wynosiło?

W ramach programu będzie można otrzymać:

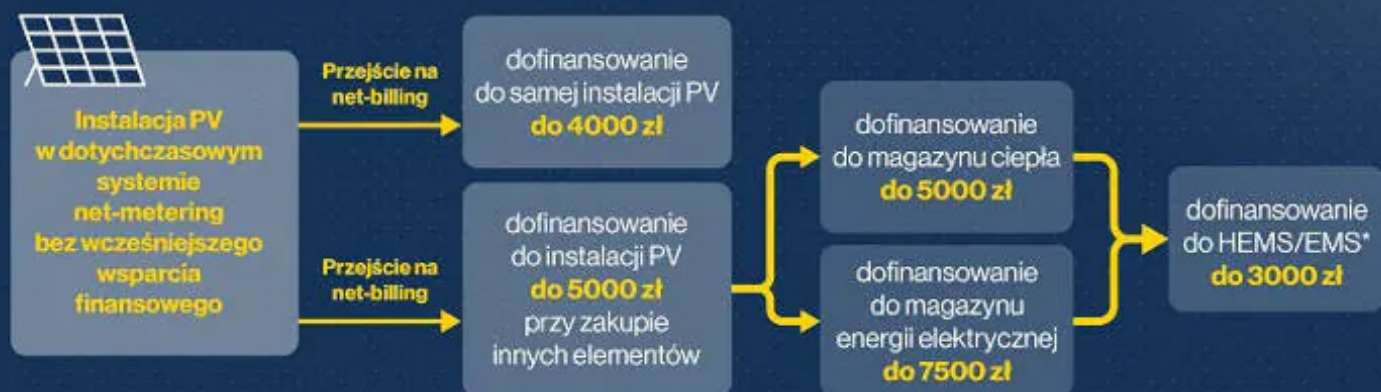
- do 4 tys. zł - instalacja PV (bez dodatków),
- Do 5 tys. zł – instalacja PV z dodatkowymi elementami,
- Do 5 tys. zł - magazyn ciepła,
- Do 7,5 tys. zł - magazyn energii,
- Do 3 tys. zł - system zarządzania energią.

Łącznie dotacja z Narodowego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej może wynieść nawet 20,5 tys. zł, przy intensywności dofinansowania dla każdego z elementów do 50% kosztów kwalifikowanych.

Dla kogo będzie nowa edycja Programu?

Prosumenci w dotychczasowym systemie net-metering

(bez uzyskanego dofinansowania z PP MP oraz innych programów dostępnych na rynku za wyjątkiem ulgi termomodernizacyjnej)



Dofinansowanie do 50% kosztów kwalifikowanych.

* współfinansowane tylko pod warunkiem zakupu magazynu ciepła i/lub magazynu energii elektrycznej



Fundusze Europejskie
Infrastruktura i Środowisko



Rzeczpospolita
Polska



Unia Europejska
Europejski Fundusz
Rozwoju Regionalnego



Sfinansowano w ramach reakcji Unii na pandemię COVID-19