

ETAPY WYKONYWANIA PRAC BUDOWLANYCH- BUDOWA DOMU JEDNORODZINNEGO

Budowa domu zajmuje zazwyczaj od kilkunastu miesięcy do nawet kilku lat. W tym czasie realizowane są kolejne etapy wprowadzania w życie założeń projektowych- od kupna działki do fazy umożliwiającej zasiedlenie się. Nazwy aktualnie realizowanych etapów często stanowią przedmiot dialogu z wykonawcami czy element treści sporządzonej umowy, dlatego warto poznać przedstawioną poniżej charakterystykę poszczególnych kroków.



Budowę wymarzonego lokum rozpoczyna się od załatwienia niezbędnych formalności. W tym celu należy udać się m.in. do Wydziału Architektury Urzędu Gminy w celu złożenia wniosku o aktualny wypis z planu zagospodarowania przestrzennego lub o wydanie decyzji o warunkach zabudowy terenu. W skład listy potrzebnej dokumentacji zaliczyć można natomiast przede wszystkim projekt domu, projekt instalacji, wyrys z mapy ewidencyjnej gruntu, wypis z rejestru gruntów dla działki własnej i sąsiednich czy mapki sytuacyjne, a w późniejszym etapie m. in. pozwolenie na budowę. Warto też założyć urzędowy dokument przebiegu robót, zdarzeń i okoliczności w czasie budowy domu, zwany dziennikiem budowy.

Pomyślnie zakończone przebycie ścieżki administracyjnej pozwala na rozpoczęcie właściwego etapu robót budowlanych. Tzw. stan zerowy obejmuje ewentualne wyrównanie gruntu oraz likwidację uniemożliwiającej wykonywanie prac ziemi roślinnej. Wykonywane są także fundamenty oraz ich izolacja. Rozprowadzona zostaje części instalacji wodnej i kanalizacyjnej. Jeśli projekt obiektu przewiduje schody zewnętrzne, ich budowa również zaliczana jest to opisywanej fazy.

Kolejnym krokiem jest stan surowy otwarty. Konsekwencją prac realizowanych na tym etapie jest uzyskanie gotowej konstrukcji szkieletu budynku. Obiekt posiada już wszystkie ściany zewnętrzne i wewnętrzne. Gotowe są podłogi, które, nim staną się trasą przemierzania wewnętrznych przestrzeni, stanowią platformę roboczą. W stanie surowym otwartym budynek posiada także stropy, schody, ~~wieżbę dachową i pokrycie dachu~~, ewentualne okna dachowe i rynny. Ostatecznie podłączone zostają także instalacje- elektryczna oraz wodno.-kanalizacyjna.

Stan surowy zamknięty jest zwięźczeniem etapu opisanego powyżej poprzez uzupełnienie go o wykonanie stolarki okiennej i wstawienie drzwi zewnętrznych i garażowych.

Stan deweloperski jest etapem prac, który często jest końcowym produktem umowy pomiędzy nabywcą a wykonawcą. Obejmuje ocieplenie ścian i poddasza, przyłącza i instalacje wewnętrzne, tynki i wylewki, wykończenie kominów, parapetów, osadzenie rur spustowych, wykończenie schodów zewnętrznych, montaż balustrad schodowych. W zakres prac realizowanych na tym etapie wchodzi często dojazd do garażu i ogrodzenie budynku. Takie wykończenie umożliwia dowolne zagospodarowanie wnętrza- wybór podłogi, drzwi wewnętrznych czy aranżację pomieszczeń sanitarnych.

Ostatnim etapem prac jest stan pod klucz. Jest to kompleksowe wykończenie oferowanego obiektu. Od poprzedniego różni się najczęściej ceną, stanowiącą efekt gotowych posadzek, pomalowanych ścian, założonych kafelek czy gniazdek. Niektórzy inwestorzy, idąc krok dalej, oferując zamontowane rolety, alarm czy wyściełającą przestrzeń przed wejściem do domu kostkę brukową. Stan pod klucz ogranicza zagrożenia związane z samodzielnym wykonywaniem prac wykończeniowych czy korzystaniem z usług ekipy remontowej, umożliwiając praktycznie natychmiastowe zamieszkanie.

Na uwagę zasługuje fakt, iż charakterystyka poszczególnych etapów nie jest jednoznacznie zdefiniowana i może różnić się szczegółowymi założeniami w ramach ofert konkretnych realizatorów prac budowlanych. Należy więc każdorazowo dokładnie zapoznać się z treścią przedstawianej oferty.