

# Zamiast domu letniskowego

## Dom dla 2

Dom parterowy z użytkowym poddaszem i wolno stojącym garażem; ściany trójwarstwowe (grubość 48 cm) z pustaków ceramicznych i ociepleniem ze styropianu (10 cm), dach pokryty blachodachówką.

Powierzchnia działki: 1,4 ha

Powierzchnia domu: 186 m<sup>2</sup>

Powierzchnia wolno stojącego garażu: 16 m<sup>2</sup>

Roczne koszty utrzymania: 12 132 zł

Lilianna Jampolska

Początkowo pani Krystyna zamierzała zbudować na działce pod miastem tylko domek letniskowy. Ale w urzędach szybko się przekonała, że musi przejść taką samą procedurę, jak przy budowie całorocznego budynku. Wtedy, mimo że dotąd nie planowała opuszczenia mieszkania na warszawskim Żoliborzu, nasza ją myśl o budowie „prawdziwego” domu i przeniesienia się na stałe pod miasto.

Dziś nie wyobraża sobie słuszniejszej decyzji. Nawet duże dwupoziomowe mieszkanie, w którym przez lata mieszkała z mężem, nie jest w stanie konkurować z nowo wybudowanym domem. To przede wszystkim zasługa pięknego miejsca, dobrego projektu, przemyślanego układu wnętrza, no i zaprzyjaźnionego sąsiedztwa. Bo działkę kupiła od dobrego przyjaciela z dzieciństwa.

## Działka jest, czas na projekt

Aż trudno uwierzyć, że ta malownicza ponadhektarowa działka czekała na zabudowanie od... 1976 r.! Ale doczekała się, chociaż przez trzydzieści lat nowi właściciele zupełnie z niej nie korzystali, traktując tylko jako bezpieczną inwestycję.

Był rok 2003, kiedy nareszcie zaczęli zagospodarowywać zalesiony, ale już mocno zaniedbany teren. Przede wszystkim trzeba

było uporządkować polanę, gdzie przewidywano posadowienie domu, a potem przejść wszelkie niezbędne procedury administracyjne i projektowe. Trwało to rok z okładem.

Czas projektowania pani Krystyna wspomina jako niełatwy, ponieważ ku jej zaskoczeniu trudno było dobrać gotowy projekt do niedużej szerokości działki (20,5 m). Kiedy się to nie udało, podjęła indywidualną współpracę z architektem.

– *Dziś wiem, że dzięki tej współpracy nie popełniłam kilku poważnych błędów. Na przykład nie wybudowałam piwnicy i nie położyłam na dachu dachówki ceramicznej. Na początku miałam ściśle sprecyzowane oczekiwania w stosunku do nowego domu, ale żadnego doświadczenia w projektowaniu, budowaniu i jego późniejszym funkcjonowaniu. Pomoc doświadczonego fachowca okazała się dla mnie bezcenna i warta większej kwoty, niż zapłaciłabym za projekt z katalogu. Wartością dodaną był fakt, że nie musiałam w trakcie budowy niczego poprawiać i zmieniać. Mam taki dom, jaki sobie wymarzyłam. No, może praaaawie taki.*

Jedynym niespełnionym marzeniem pani Krystyny jest brak piwnicy. Długo, naprawdę długo upierała się przy jej budowie, ale autorka projektu, Elżbieta Dębek, równie długo i cierpliwie tłumaczyła, że będzie to nieuza-

Budowa pierwszego domunie musi być z góry skazana na błędy i niedociągnięcia. Szanse powodzenia wzrastają, kiedy inwestorzy, tak jak pani Krystyna, mają ściśle określoną wizję budynku, a do jej realizacji zapraszają mądrych i doświadczonych fachowców.

Dom o tradycyjnej kolorystyce i zwartej bryle dobrze wygląda na polanie wśród drzew. Ze względu na bliskość starodrzewu właścicielka zrezygnowała z ceramicznej dachówki i zastosowała blachodachówkę

Taras znajduje się z tyłu domu i ma ładny widok na intymną strefę posesji. Pani Krystyna celowo nie zastosowała nad nim zadaszenia, w obawie przed zaciemnieniem pomieszczeń dziennych. I tak powodują to drzewa, otaczające dom



## Roczny koszt utrzymania domu o powierzchni 189 m<sup>2</sup> to 12 132 zł

sadnione ekonomicznie. I rzeczywiście miała rację, co przyznaje dziś nawet pani domu. Piwnicę znakomicie zastępuje duże pomieszczenie gospodarcze (16 m<sup>2</sup>), mieszczące się na tyłach budynku oraz wolno stojący garaż, który ze względu na kształt posesji nie zmieścił się pod jednym dachem z budynkiem.

### Ponadczasowe rozwiązania

Pani Krystyna zapewnia, że gdyby budowała następny dom, byłby taki sam. I to jest chyba najlepsza recenzja udanej współpracy z architektem i owoc zaufania do wiedzy fachowców. Jej zdaniem sprawdza się tradycyjna i prosta w formie bryła budynku oraz zwarty układ wnętrza. Te aspekty obie panie starały się opracować ponadczasowo, nie zważając na aktualne trendy.

Na parterze umieścili kuchnię (16 m<sup>2</sup>), ale celowo oddzielili ją ścianami i drzwiami od pozostałych pomieszczeń dziennych – jadalni (18 m<sup>2</sup>) i salonu (50 m<sup>2</sup>). Zaplanowały tu również osobną bibliotekę, łazienkę z prysznicem oraz wspomniane już pomieszczenie gospodarcze z wyjściem do ogrodu. Na piętrze, rozciągającym się nad połową dolnej kondygnacji, powstały tylko dwie sypialnie i łazienka. Ważne dla domowników było poczucie dużej otwartej przestrzeni we wnętrzach, dlatego salon jest wysoki na dwie kondygnacje (6,5 m), a klatka schodowa prowadząca na poddasze użytkowe – ażurowa i lekka. Aby z wnętrza budynku widoczna była zawsze zazieleniona posesja, zastosowano duże okna i drzwi tarasowe. Wzdłuż prze-

Salon ma wysokość dwóch kondygnacji. Choć przestronny, jest bardzo przytulny. Pani domu umeblowała go rodzinnymi stylowymi meblami. Do mebli dopasowała ciepłą kolorystykę na ścianach, suficie i podłogach z dębu kanadyjskiego



## Koszty, gdzie można zaoszczędzić na eksploatacji

**Roczne koszty utrzymania domu w 2009 r. wyniosły 12 132 zł.**

Największą kwotowo pozycję zajmuje **gaz ziemny – 3800 zł**, a tuż za nim **elektryczność – 2500 zł**.

Właścicielka zdecydowała się na podłączenie budynku do sieci gazowej, mimo że przyłączyła go aż 78 m długości. Na zadrzewionym terenie trudno było bowiem zamontować pompę ciepła. Zastosowała wysokiej jakości kocioł c.o. oraz zbiornik na ciepłą wodę (200 l) z wymuszonym obiegiem ciepłej wody. Dzięki automatycznemu sterowaniu kotła i termostatom w każdym pomieszczeniu (by można było regulować ciepło jeszcze dokładniej i indywidualnie) rachunki za ogrzewanie są stosunkowo niskie w porównaniu do bliźniaczych budynków. W dużym stopniu zawdzięcza to również częstemu korzystaniu z kominka.

*– Najlepszym moim pomysłem było zamontowanie w salonie specjalnego kominka grzewczego. Oprócz tego, że jego ściany wyłożone są cegłami szamotowymi, dodatkowo, jako jego obudowę, zastosowałam kafle piecowe. Kominek, choć dość długo się nagrzewa, bardzo wolno stygnie i do rana ogrzewa cały dom. Korzystam z niego niemal w każdy chłodny dzień (nawet latem), bo daje komfort cieplny przy niewielkich nakładach pracy. Zużywam około 10 m<sup>3</sup>, ale na razie palę tylko drewno, pozyskane podczas porządkowania drzewostanu oraz podczas bieżącej pielęgnacji ogrodu.*

Opłaty za elektryczność są dość wysokie, ponieważ oprócz hydroforni i urządzeń grzewczych, przez kilka miesięcy w roku działają pompy w oczku wodnym o powierzchni 300 m<sup>2</sup>.

Choć we wsi istniała już sieć wodociągowa, pani Krystyna jeszcze przed rozpoczęciem budowy zbudowała studnię głębinową. Zrobiła to z myślą o pracach budowlanych, a w przyszłości o podlewaniu olbrzymiego ogrodu. Od razu **zainwestowała w dobrą pompę i profesjonalną stację uzdatniania wody. Całość kosztowała 40 000 zł**, ale warto było je wydać, bo woda jest bardzo smaczna i niezanieczyszczona minerałami (pranie jest śnieżnobiałe). **Za operat wodno-prawny właścicielka zapłaciła 3500 zł.**

W lutym 2010 roku nareszcie **przyłączono budynek do sieci kanalizacyjnej za 3500 zł**. Inwestycja pozwoliła zmniejszyć o ponad połowę koszt odprowadzania nieczystości – **jednorazowy wywóz szamba kosztuje w okolicy aż 170 zł**, co w domu pani Krystyny **rocznie dawało kwotę 2040 zł**. Na zadrzewionym terenie instalacja przydomowej oczyszczalni ścieków była niewskazana.

Właścicielka musi jednak ponownie użyć swoich umiejętności negocjatorskich. Ma bowiem zbyt wysokie w porównaniu z innymi gospodarstwami domowymi **płatności za monitoring – 122 zł miesięcznie**. Obecnie cena tej usługi nie powinna przekroczyć 100 zł.

szkleń zamontowano grzejniki podłogowe, które tworzą w zimie kurtynę cieplną. Z powodu dużej powierzchni przeszkleń (około 50 m<sup>2</sup>) właścicielka kupiła drewniane okna

z droższymi, bo zbrojonymi i termoizolacyjnymi szybami o współczynniku przenikania ciepła  $U = 0,8 \text{ W/(m}^2\cdot\text{K)}$ . Nie żałuje wydatku, chociaż były droższe od typowych.

Jadalnia jest częściowo połączona z salonem, ale jednocześnie stanowi odrębne pomieszczenie. Stylowe meble dodają wnętrzu przytulności



## To nic, że bez budowlanego doświadczenia

Pani Krystyna samodzielnie poprowadziła budowę, ponieważ jest świetnym i przewidującym organizatorem. Wynajęła jednego generalnego wykonawcę, ale jego prace obwarowała umiejętnie sporządzonymi umowami prawnymi. Dzięki nim i skrupulatnym działaniom właścicielki budowa trwała tylko rok.

W dzisiejszych czasach, kiedy ceny ciągle rosną, ogromnym osiągnięciem było nieprzekroczenie zaplanowanego kosztorysu budowy.

W umowie, którą pani Krystyna podpisała z właścicielem składu budowlanego, przeznaczyła punkt o przyjęciu cen obowiązujących... na dzień podpisania umowy. Przez cały rok, w którym budowała dom, nie dotyczyły jej więc żadne podwyżki.

Niespodziewanie oszczędziła trochę pieniędzy na więźbie dachowej i pokryciu dachu. Na początku pani Krystyna naciskała, żeby dach pokryć dachówką ceramiczną i była przygotowana na większy wydatek. Projektantka domu odradziła jednak tego rodzaju dachówkę w obawie, że podczas wichur gałęzie spadające z drzew rosnących wokół domu mogą ją uszkodzić. Pani Krystyna kolejny raz zaufała fachowcowi i nie żałuje decyzji. Zastosowała lżejszą więźbę i blachodachówkę.

Rachunki za eksploatację wskazują, że jednak warto było zastosować droższą i żmudniejszą technologię budowy. Bo przecież tradycyjna trójwarstwowa technologia wznoszenia ścian jest dziś chętnie i często zastępowana tańszą i łatwiejszą do wykonania technologią jednowarstwową z ociepleniem na zewnątrz. Ciepło zimą, a chłód latem znakomicie kumulują trzywarstwowe mury o łącznej grubości aż 48 cm (dwie warstwy pustaków Porotherm z ociepleniem 10 cm styropianu).

Z perspektywy kilku lat mieszkania w nowo wybudowanym budynku pani Krystyna żałuje zaledwie dwóch rzeczy: że nie postawiła murowanego garażu (tylko kontener z blachy) oraz nie zabezpieczyła domu na wypadek wyłączeń prądu. Brak prądu zdarza się dość często (rok temu nawet przez trzy dni!). Oprócz kominka, wszystkie urządzenia działają na prąd. Na razie właścicielka kupiła gazową kuchenkę turystyczną, ale rozważa zamontowanie agregatu prądotwórczego. Zastanawia się jednak, czy rzeczywiście będzie to opłacalna inwestycja, ze względu na wysokie koszty zakupu (7000 zł) oraz eksploatacji (kilkaset złotych dziennie). ■

## Trafione decyzje i rady właścicieli

– Mój przykład pokazuje, jak popłaca współpraca z doświadczonym architektem i zaufanie mu w wielu newralgicznych dla funkcjonowania budynku aspektach.

– Dobrze, że zatrudniłam generalnego wykonawcę, który odpowiadał za podwykonawców. Przewornie sprawdziłam, czy figuruje w rejestrze handlowym i obejrzałam jego poprzednie budowy. Podpisałam z nim precyzyjnie skonstruowaną umowę prawną. Umowa miała... aż 20 stron, ponieważ zawodowo zajmuję się negocjacjami umów. Zabezpieczyłam się między innymi przed wypadkiem na budowie, usterkami i opóźnieniami. Moje myślenie polegało na tym, by mieć tylko jednego wykonawcę, który opowiada za ewentualne błędy.

– Nieprawdopodobne, jak różnią się w cenie poszczególni wykonawcy (nawet o 100%). Warto sprawdzić kilka firm.

– Podczas budowy co chwila przydawały mi się umiejętności negocjatora. Przed rozpoczęciem budowy wynegocjowałam w składzie budowlanym duży upust na materiały budowlane. Choć zakupem materiałów zajmował się generalny wykonawca, tylko ja osobiście rozliczałam się z hurtownikiem. Zawsze płaciłam gotówką, a nie kartą płatniczą, ponieważ mogłam uzyskać jeszcze kilka procent rabatu (z prowizji bankowej).

– Do montażu instalacji hydraulicznej, c.o. i elektrycznej celowo wynajęłam firmy z okolicy, aby były blisko na wypadek późniejszych awarii lub napraw. Co prawda kupowałam instalacje i urządzenia wysokiej jakości i posiadające długie gwarancje, bo chciałam odsunąć w czasie naprawy, ale dodatkowe zabezpieczenie daje mi większy spokój.

– Rozmyślnie zaplanowałam pokój do pracy z aneksem gościnnym oraz łazienką z prysznicem na dolnej kondygnacji. To na wypadek choroby, złamania nogi i wszelkich sytuacji, kiedy wejście na piętro będzie utrudnione.

– Nie warto wyposażać budynku przed zamontowaniem monitoringu. Nie pomyślałam o tym dostatecznie wcześniej i ukradziono mi nawet okna dachowe, uszkadzając poszycie z blachy.

– Doradzono mi wyprowadzenie na zewnątrz budynku kranu z zimną i ciepłą wodą. To bardzo przydatne rozwiązanie! Ciepłej wody używam do umycia się latem po ogrodowych pracach.

Kuchnia ma wiele pojemnych szafek z czereśniowego drewna. Choć jest całkowicie odgródzona, ma znakomitą komunikację z salonem (przez osobne drzwi) oraz jadalnię i spiżarnię (przez kolejne). Pani domu jest bardzo zadowolona z takiego rozwiązania



Kominiek z żeliwnym wkładem obudowano ceglami szamotowymi i obłożono kaflami piecowymi, całość według projektu właścicielki. Co prawda długo się nagrzewa, ale za to jeszcze dłużej trzyma ciepło

