

**Nie wiesz od czego zacząć by zbudować swój wymarzony dom? Po pierwsze dobrze zrobiłeś wybierając nas jako firmę która pomoże zrealizować Ci Twoje marzenia. Po drugie mamy dla ciebie instrukcje jak krok po kroku zabrać się do budowy domu.**

## **Jak zabrać się za budowę domu?**

### **1. Własna działka.**

Pierwszym krokiem do spełnienia swoich marzeń o własnym domu jest zakup odpowiedniej działki. Musimy wybrać lokalizację gdzie będziemy chcieli zamieszkać – pierwsze jednak trzeba zadać sobie pytanie czy szukać w mieście, na przedmieściach a może dalej poza miastem.

Pamiętajmy ,że im bliżej aglomeracji, tym działki są droższe.

W między czasie zastanawiamy się jaki duży dom będzie dla nas odpowiedni, zależy to oczywiście od wielkości danej rodziny i jej potrzeb. Dziś największą popularnością cieszą się domy o optymalnej wielkości. Budynek ma być funkcjonalny aby jego utrzymanie zbytnio nie obciążało naszej kieszeni.

Należy pamiętać iż prawo budowlane narzuca nam ograniczenia związane z budową , wszystko jest dokładnie zapisane w planie zagospodarowania przestrzennego który można wyciągnąć w gminie lub w urzędzie miasta.

Ogólne zasady mówią ,że od ściany z oknami do granicy działki musimy się odsunąć co najmniej 4 m, a od ściany bez okien 3 m.

Plan zagospodarowania przestrzennego również osobno określa ile metrów od drogi można postawić dom.

Może się zdarzyć że działka nie ma planu zagospodarowania, w takim przypadku trzeba wystąpić w gminie o warunki zabudowy, na które trzeba poczekać zazwyczaj od 3 do 6 miesięcy.

Wygodna działka jest uzbrojona w media, czyli znajduje się w pobliżu prąd, woda, kanalizacja i gaz.

Inaczej będziesz musiał kopać studnie, budować szambo (ewentualnie biologiczną oczyszczalnię ścieków) oraz ciągnąć kable elektryczne ( stawiać słupy).

### **2. Wniosek o wypis albo warunki zabudowy.**

Sprawdź, czy twoja gmina ma aktualny plan zagospodarowania przestrzennego .

A. I jeśli gmina ma plan, należy złożyć w urzędzie wniosek o wypis oraz wyrys z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Wypis informuje, co możesz wybudować na swojej działce, czy będzie to dom jednorodzinny, czy bliźniaczy, ile może mieć kondygnacji, jaką powierzchnię itp.

Wyrys to fragment planu, na którym zaznaczona jest twoja działka.

Druk wniosku o wypis i wyrys dostaniesz w gminie. Pisziesz w nim swoje dane, jakie jest planowane przeznaczenie nieruchomości, w naszym przypadku – budowa domu, oraz podajesz

miejsce gdzie leży działka (adres geodezyjny terenu można uzyskać w Zarządzie Geodezji Kartografii i Katastru).

Wniosek taki kosztuje ok. 5 zł. Sam wypis i wyrys ok. 20 zł za stronę A4. Zazwyczaj mają po kilka stron. Na wydanie dokumentów urząd ma 14 dni .

B. Na terenach, gdzie planów nie ma, musisz złożyć wniosek do gminy o tzw. warunki zabudowy. Gmina dostarczy Ci informacji pod jakimi warunkami możesz się budować na tym terenie.

We wniosku ,który dostaniesz w gminie, wpisujesz swoje dane, rodzaj inwestycji oraz charakterystykę obiektu tzn. jakie ma zapotrzebowanie na prąd , wodę (te informacje znajdziesz w projekcie budowlanym)

Do wniosku musisz dołączyć mapę geodezyjną z zaznaczonymi granicami twojej działki, oraz obszar, na który ta inwestycja będzie oddziaływać (zapytaj geodety). Urzędy wymagają zazwyczaj dwóch, trzech egzemplarzy takich map.

### **3. Zamówienie projektu domu.**

Jeśli wymarzony model domu max pasuje na działkę którą sobie upatrzyliśmy możemy przystąpić do zamówienia projektu budowlanego.

Sprzedawana przez nas dokumentacja obejmuje 4 egzemplarze projektu architektoniczno-budowlanego.

Zawartość projektu:

- Projekt architektoniczno-Konstrukcyjny
  - Opis techniczny
  - Obliczenia statyczne
  - Część rysunkowa
- Projekt wewnętrznej instalacji C.O. ; WOD-KAN;
  - Opis techniczny instalacji
  - Część rysunkowa
- Projekt elektrycznych instalacji wewnętrznych
  - Opis techniczny
  - Część rysunkowa

Cena kompletu 1500 zł

W cenie projektu nadzór budowlany – kierownika budowy na czas montażu domu oraz certyfikat energetyczny.

### **4. Udanie się do lokalnego architekta.**

Aby złożyć wniosek o pozwolenie na budowę trzeba mieć zrobiony projekt zagospodarowania działki przez architekta tj.:

- wrysowany dom na mapę działki (aktualną mapę do celów projektowych wyciąga geodeta).
- wrysowane w którym miejscu będą przebiegać media – woda, prąd, kanalizacja, gaz, oraz zgody od dostawców mediów na wykonanie przyłączy po budowie.

### **5. Pozwolenie na budowę.**

Wydaje je starosta lub prezydent miasta.

Do wniosku musisz dołączyć:

- oświadczenie , że jesteś właścicielem działki.
- projekt budowlany wraz z opiniami i uzgodnieniami.
- decyzję o warunkach zabudowy, jeśli gmina nie ma planów zagospodarowania.

Jeśli dostałeś pozwolenie, poczekaj 14 dni, aż się uprawomocni.  
Na rozpoczęcie prac masz dwa lata – po tym terminie pozwolenie traci ważność.

## **6. Umowa z firmą SPOMET.**

Aby ustalić termin budowy należy podpisać umowę z firmą Spomet. Czas oczekiwania na dom wynosi maksymalnie 2 miesiące od daty podpisania umowy, natomiast montaż trwa 7 dni.

Całkowity oraz ostateczny koszt wykonania inwestycji zostaje ustalony przy podpisaniu umowy.  
Po podpisaniu umowy kwota ta nigdy nie ulegnie zmianie. Harmonogram płatności jest powiązany z postęпами na budowie.

Płatności kształtują się następująco:

**I rata – 25 proc. wartości inwestycji płatne w dniu podpisania umowy.**

Po dokonaniu wpłaty zadatku rozpoczynamy prace związane z wylewaniem płyty fundamentowej na działce inwestora, w zakresie którego jest przygotowanie terenu pod płytę, doprowadzenie mediów oraz umożliwienie dojazdu na działkę samochodowi z HDSem w dniu montażu.

**II rata – 45 proc. wartości inwestycji płatne 6 tygodni przed montażem.**

Dom powoli powstaje na hali produkcyjnej, kompletowane są wszystkie materiały standardowe i ponadstandardowe.

**III rata – 15 proc. wartości inwestycji płatne tydzień przed montażem.** Inwestor po uprzednim umówieniu, może obejrzeć swój gotowy dom stojący na hali produkcyjnej czekający na dzień montażu.

**IV rata – 15 proc. wartości inwestycji płatne po zakończeniu budowy po protokolarnym odbiorze budynku przez Kierownika Budowy i braku zastrzeżeń ze strony inwestora.**

## **7. Zaczynamy budowę.**

Geodeta wytycza budynek.

Inwestor przygotowuje teren pod płytę fundamentową (Poziom 0) – może to wykonać na własną rękę lub zlecić to naszemu kierownikowi budowy, który przedstawi wycenę w oparciu o wizję lokalną działki. Przygotowanie terenu polega na zebraniu pod budynkiem wierzchniej warstwy ziemi – humusu, wysypaniu kłincem zgodnie z rysunkami przedstawionymi w zakupionym wcześniej projekcie budowlanym.

Jeśli jest już teren przygotowany ekipa firmy Spomet wykonuje termo płytę fundamentową. Po wyschnięciu fundamentów, można przystąpić do budowy.

W biurze sprzedaży domów ustalamy termin montażu gotowych elementów budynku. Co najmniej siedem dni przed rozpoczęciem budowy trzeba zawiadomić starostwo o terminie rozpoczęcia robót. Do zawiadomienia dołącza się oświadczenie kierownika budowy o przyjęciu obowiązku kierowania budową i inspektora nadzoru.

Przed rozpoczęciem budowy konieczne jest:

- umieszczenie na działce tablicy informacyjnej (za jej brak grozi mandat!). Są na niej dane inwestora, wykonawcy i kierownika budowy.
- nabycie dziennika budowy. Rejestruje się tam przebieg prac. Dziennik budowy jest wydawany w wydziale architektury urzędu gminy lub urzędu powiatowego. Można go też kupić w specjalistycznych księgarniach budowlanych, ale taki egzemplarz trzeba ostemplować w urzędzie.

Do wpisów upoważnieni są: inwestor, inspektor nadzoru, kierownik budowy, geodeta wykonujący prace na terenie budowy. Inwestor może w każdej chwili zajrzeć do dziennika. Ekipa montażowa potrzebuje około tygodnia aby postawić dom. Po zakończeniu montażu przez firmę Spomet do wykonania pozostaje:

- podciągnięcie mediów do budynku tj. wodę, kanalizację, prąd, ewentualnie gaz,
  - wykończenie budynku do stanu pod klucz (ofertę kompleksowego wykończenia może przedstawić nasz kierownik budowy).
- 8. Odbiór budynku.**

Przed wprowadzeniem do budynku należy poinformować starostwo o zakończeniu budowy.

**Do zawiadomienia o zakończeniu budowy dołącza się:**

- dziennik budowy;
- protokół odbioru domu; oświadczenie kierownika budowy, że dom wybudowano zgodnie z projektem oraz regulami sztuki budowlanej,
- protokoły odbiorów przedstawicieli dostawcy mediów (zakład gazowniczy, wodociągowy, energetyczny itd.);
- inwentaryzację geodezyjną (geodeta nanosi na specjalną mapę plan domu ze wszystkimi przyłączami).