

## PORADNIK: Jak przeprowadzić inwestycję? Od projektu do przekazania kluczy (inwestor prywatny)

Rozwiązania budowlane, które stosujemy podlegają takim samym uwarunkowaniom formalnym jak w przypadku każdej innej technologii. W poniższym opracowaniu znajdą Państwo kilka informacji, które przedstawiają cały proces związany z inwestycją, w odniesieniu do współpracy z BOXHOME.

### **ETAP 1 - Przygotowanie inwestycji /projekt, warunki zabudowy lub miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, zgłoszenie lub pozwolenie na budowę/**

Zakładając, że dysponujesz działką budowlaną, na której chcesz zrealizować zaplanowaną inwestycję, kluczowy jest wstępny projekt, docelowo projekt budowlany. Jest on dla każdej firmy budowlanej podstawą do rzeczowej i szczegółowej kalkulacji budynku. Projekt możesz zamówić w:

1. „hurtowni” gotowych projektów (dotyczy zazwyczaj domów, nie obejmuje innych budynków)
2. dowolnej pracowni architektury
3. w pracownia architektury BOXHOME

Gotowe projekty z „hurtowni”, o których mowa w pkt 1. są dostępne na wielu stronach internetowych. Idea tych stron polega na tym, aby sprzedać jak najwięcej kopii jednego projektu jak największej ilości inwestorów, stąd taki projekt nie uwzględnia Twoich szczegółowych oczekiwań, specyfiki i wytycznych co do Twojej działki i innych istotnych elementów. Jest to rozwiązanie najtańsze, jednak związane ze sporym ryzykiem i wyborem powtarzalnego projektu. Pamiętaj także, że podana cena na stronach www to nie wszystko. Dodatkowo zapłacisz za wrysowanie projektu w działkę, czy każdą potencjalną modyfikację (o ile w ogóle będzie możliwa). Dodatkowo poniesiesz koszty związane z podpisaniem się pod projektem budowlanym architekta co jest niezbędne do złożenia wniosku zgłaszającego lub pozwalającego na budowę. Zwróć również uwagę na to, że szacunkowe koszty realizacji takich projektów podane na stronach www są oderwane od rzeczywistości (nie są zweryfikowane na bieżąco z rynkiem), co powoduje, że najczęściej są znacząco zaniżone.

Dlatego uważamy, że potrzebujesz projektu indywidualnego od architekta. Jest to rozwiązanie droższe niż gotowy projekt, jednak w takim wypadku architekt jest w pełni zaangażowany w Twój projekt. Służy radą, pomocą oraz swoim doświadczeniem. Uwzględnia wszelkie okoliczności związane z budową. Przeprowadza Cię przez proces formalny (uzgodnienia, media, urzędy, itd). W przypadku innej pracowni niż nasza prosimy o kontakt z nami celem przekazania informacji oraz wiedzy na temat stosowanych przez nas rozwiązań.

Jeśli projekt koncepcyjny, a następnie budowlany, zlecasz architektom BOXHOME, to w ramach tego etapu współpracy wspólnie z naszym zespołem ustalamy szczegóły w zakresie Twoich indywidualnych potrzeb, np. specyfiki działki, dostosowania projektu budynku do lokalnych wymogów - miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego lub pomocy w złożeniu wniosku o wydanie warunków zabudowy (jeśli w danym miejscu plan nie został uchwalony). Ustalamy również formę fundamentów, na których osadowiony będzie budynek. Po zakończeniu tych ustaleń dokonujesz zgłoszenia budowy lub występujesz o pozwolenie na budowę, a to z kolei pozwala nam (po podpisaniu umowy między nami) rozpocząć produkcję budynku.

### **ETAP 2 - Prefabrykacja budynku**

W fabryce w ramach linii montażowej w kontrolowanym środowisku produkcyjnym, przygotowywane są moduły, z który powstanie finalnie obiekt. W pierwszej fazie powstaje konstrukcja modułu. Następnie montowane są ściany, dach oraz podłoga, wstawiane są okna oraz drzwi. Podczas tego etapu montowane są m.in. instalacje: elektryczna, sanitarna, wentylacyjna czy grzewcza. W kolejnym etapie wykańczane są ściany zewnętrzne oraz wewnętrzne.

### **ETAP 3 - Transport, montaż oraz prace wykończeniowe na terenie inwestycji**

Po zakończeniu procesu prefabrykacji i przygotowaniu fundamentów są one przewożone pojazdami ciężarowymi na Twoją działkę. Za pośrednictwem dźwigu są osadzone na wybranym fundamencie. Montaż polega na zespoleniu modułów wg. projektu budynku, a także wykończeniu połączeń poszczególnych części tworzących go. Montujemy także te elementy elewacyjne, które nie zostały prefabrykowane.

## Zakres i warunki współpracy w obszarze projektów koncepcyjnych indywidualnych BOXHOME

### **ETAP 1 - przygotowanie informacji**

Aby rozpocząć pracę nad indywidualnym projektem koncepcyjnym Inwestor przekazuje BOXHOME:

- skan mapy działki w skali 1:500 lub 1:1000 z oznaczeniem działki
- lokalny plan zagospodarowania przestrzeni lub jeśli go nie ma - informacje jakie są wymagania i warunki zabudowy dla okolicznych zabudowań
- krótką ankietę (na bazie przesłanego wzoru), która precyzuje potrzeby i wizje Inwestora (np. układ powierzchni, metraż, kwestie garażu, systemu grzewczego, fasady budynku itp)

### **ETAP 2 - przygotowanie projektu**

Na tej podstawie odbywamy spotkanie bezpośrednio lub telekonferencja via Skype. Inwestor otrzymuje do współpracy dedykowanego architekta. Mając komplet informacji architekt przygotowuje koncepcje budynku, z uwzględnieniem rozwiązań zgodnych z powyższymi informacjami.

Koncepcja zawiera:

- układ funkcjonalny budynku (rzut w wymiarach) - z zaznaczeniem poszczególnych pomieszczeń, ich funkcji, metrażu, itp
- wizualizację budynku od strony fasady
- rysowanie budynku w plan działki z zachowaniem dróg dojazdowych, frontu, tyłu itp.

Na tym etapie możliwe są oczywiście uwagi do koncepcji

### **ETAP 3 - szczegółowa wycena inwestycji**

Na podstawie koncepcji BOXHOME przygotowuje szczegółową wycenę inwestycji z uwzględnieniem kosztów projektu budowlanego. Kosztorys jest omawiamy z Klientem, a projekt ewentualnie rewidowany tak, aby uzyskać ostateczny kształt, który jest podstawą do przystąpienia do realizacji inwestycji.

## KOSZTY PROJEKTU WSTĘPNEGO

W związku z tym, że projekt indywidualny (konceptyjny) rozpoczyna proces przygotowawczy to wymaga on zaangażowania zespołu projektowego. Przygotowanie indywidualnej koncepcji obiektu do 150 m<sup>2</sup> wiąże się z wniesieniem kaucji w wysokości do 70mkw - 2100 PLN + VAT, od 71mkw do 100mkw - 2600 PLN + VAT, od 101mkw do 150mkw - 3300 PLN + VAT, od 151 do 250 - 4200 PLN + Vat. Kaucja za projekty powyżej 250mkw ustalana jest indywidualnie. W przypadku budynków innych niż mieszkalne, oraz projektów zagranicznych kwota kosztów koncepcji ustalana jest indywidualnie.

Jeśli dochodzi do realizacji tego projektu w BOXHOME powyższy **koszt zostaje odjęty od końcowego zamówienia, czyli Inwestor otrzymuje projekt wstępny gratis.** Projekt budowlany wyceniany jest osobno i na bazie konkretnego projektu.

## Najważniejsze pojęcia

**Projekt koncepcyjny** - jest to wstępny projekt, którego celem jest określenie koncepcji budynku, tj. funkcji i metrażu poszczególnych pomieszczeń, bryły budynku oraz lokalizacji na działce Klienta. Na tym etapie nie wchodzi się w szczegółowe rozwiązania techniczne i budowlane. Projekt koncepcyjny zawiera rzuty (schematy) powierzchni mieszkalnej oraz uproszczone wizualizacje bryły budynku. Celem projektu jest stworzenie koncepcji budynku zgodnie z oczekiwaniami Klienta, ale również z uwzględnieniem specyfiki jego działki, warunków zabudowy (WZ) lub Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzeni (MPZP). Projekt koncepcyjny jest dobrą bazą do przygotowania kosztorysu inwestycji.

**Projekt budowlany** - jest to dokumentacja wymagana prawem przygotowana przez architektów oraz projektantów branżowych z uprawnieniami, na które składa się: część architektoniczno-budowlana (z uwzględnieniem branży konstrukcyjnej, elektrycznej, sanitarnej) oraz projekt zagospodarowania działki, z niezbędnymi opiniami, uzgodnieniami i innymi dokumentami. Projekt budowlany jest konieczny do uzyskania pozwolenia na budowę (lub zgłoszenia budowy).

**Projekt wykonawczy** - stanowi uzupełnienie projektu budowlanego w zakresie szczegółowych rozwiązań niezbędnych do wykonania budynku, stanowi wskazówkę w zakresie detali istotnych dla wykonawcy obiektu.

**Badanie geodezyjne gruntu** - jest to badanie, które należy zamówić u geologa. Jego celem jest przygotowanie raportu o stanie gruntu, na którym ma być realizowana inwestycja budowlana. Badanie jest niezbędne m.in. do określenia rodzaju fundamentu, co stanowi obowiązkowy punkt projektu budowlanego.

**Mapa do celów projektowych** - jest to mapa, którą należy zamówić u geodety. Jest ona niezbędna do wykonania projektu zagospodarowania działki dla danego obiektu, z uwzględnieniem lokalizacji budynku na działce, przyłączy, komunikacji czy zieleni. Jest to element projektu budowlanego Twojej inwestycji.

**Miejskowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego (MPZP)** - akt prawa miejscowego uchwalony przez samorząd, który określa przeznaczenia terenu, warunki zabudowy i zagospodarowania terenu. Wszystkie wytyczne z MPZP muszą być uwzględnione w projekcie budowlanym Twojej inwestycji.

**Decyzja o warunkach zabudowy (WZ)** - decyzja administracyjna która definiuje to, co można wybudować na działce, na której planujemy inwestycje, wydawana w sytuacji w której wspomniana działka nie jest

objęta miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Warunki zabudowy są podstawą i listą wytycznych, które należy uwzględnić w projekcie budowlanym.

**Pozwolenie na budowę.** Oznacza decyzję administracyjną wydawaną na podstawie wniosku o pozwolenie na budowę zawierającego projekt budowlany, która formalnie daje możliwość rozpoczęcia budowy, (uwzględniając konieczność zgłoszenia rozpoczęcia budowy do inspektora nadzoru budowlanego). Organ administracyjny jest zobowiązany wydać pozwolenie na budowę w przeciągu 60 dni od zgłoszenia od złożenia projektu budowlanego.

**Zgłoszenie robót budowlanych.** Uproszczona procedura, która umożliwia rozpoczęcie robót budowlanych w odniesieniu do obiektów o małym stopniu skomplikowania, określonych precyzyjnie w prawie budowlanym (np. budowa wiat, budynków gospodarczych, przydomowych oczyszczalni ścieków, garaży, altan, ale i również budynków jednorodzinnych pod warunkiem, że obszar ich oddziaływania zmieści się w całości na działce, na której zostały zaprojektowane). Procedura polega na zgłoszeniu odpowiedniej dokumentacji do urzędu i oczekiwaniu do 30 dni na tzw. milczącą zgodę. Po upływie tego czasu jeśli urząd nie wyrazi sprzeciwu (oraz po zgłoszeniu chęci rozpoczęcia budowy do inspektora nadzoru budowlanego), można rozpocząć prace na działce inwestycyjnej.

**Budowa.** Jest to proces wykonania nowopowstającego obiektu. Ten termin dotyczy również rozbudowy, nadbudowy, czy odbudowy istniejących obiektów.