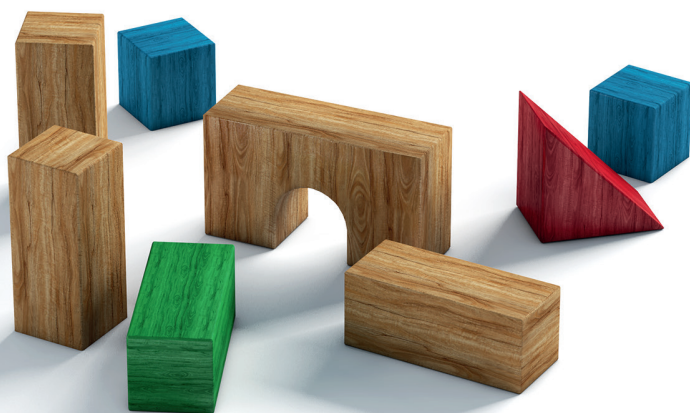




Wstęp

Budowanie domu to stresująca praca i ogromne przedsięwzięcie. Zakup działki, wybór projektu, zbieranie dokumentów, wykonanie przyłączy, niwelacja terenu... to dopiero początek wielkiej przygody. Po zakończeniu budowy większość osób jest szczęśliwa, ale też najwyraźniej w świecie wykończona – rzadko kiedy budowa domu idzie sprawnie i zgodnie z planem. Każdy inwestor spotkał się z opóźnieniami lub niesolidnymi wykonawcami. Każdy! A prawie każdy inwestor na którymś etapie budowy stracił pieniądze i nerwy.

Napisałem ten poradnik, aby pokazać, że możliwe jest zbudowanie domu bez nadmiernego stresu. Pokazuję w nim, w jaki sposób

wybierać wykonawców, jak unikać oszustów, i jak dbać o interesy, w szczególności swoje własne. Dużo miejsca poświęcam sprawom organizacyjnym – opisuję, w jaki sposób przygotować się do budowy, jak oszacować całkowite koszty inwestycji oraz w jaki sposób ją przeprowadzić.

Kim jestem? Zwykłym inwestorem, takim jak ty. Zbudowałem dom i postanowiłem się podzielić swoim doświadczeniem. A zdecydowałem się na napisanie tego poradnika głównie dlatego, że moi znajomi i rodzina opowiadali o przeróżnych sytuacjach z niesolidnymi wykonawcami w roli głównej:

- » O glazurniku, który krzywo ułożył płytki. Obiecał, że wszystko poprawi, ale przez dwa tygodnie nie odbierał telefonu. *Szkoda, że już mu zapłaciliśmy, teraz musimy wziąć innego.*
- » O ekipie, która miała zacząć robotę miesiąc wcześniej, ale ciągle nie ma na to czasu. *Szkoda, że nie mamy jak ich do tego zmusić i nawet umowy nie podpisaliśmy...*
- » O tynkarzu, który wziął więcej pieniędzy niż to było umówione. Tłumaczył, że ściany były krzywe i przez to miał więcej roboty. *Trudno, widocznie tak musi być.*

Każdy słyszał podobne historie. Każdy zna kogoś, kto narzekał na niesolidnych wykonawców. Prawda jest taka, że zdecydowanej większości problemów można było uniknąć dzięki dobrej organizacji i trzymaniu się pewnych zasad. I po usłyszeniu takiej historii kolejny raz z rzędu, kiedy znów ku mojemu zaskoczeniu dowiadywałem się, że nawet nie została podpisana żadna umowa – rzecz dla mnie oczywista – postanowiłem wszystkie moje zasady spisać w formie poradnika.

Jeżeli więc zaczynasz remont mieszkania lub budowę domu i zamierzasz budować się systemem gospodarczym, będziesz samodzielnie szukał

ekip do wykonania poszczególnych prac i ustalał warunki współpracy z murarzami, tynkarzami i glazurnikami, to ten poradnik jest dla ciebie – pokazuję w nim, w jaki sposób wybrać dobrego wykonawcę, jak negocjować, w jaki sposób sporządzić umowę i na co zwracać uwagę. Jeżeli zamierzasz współpracować z generalnym wykonawcą lub dwiema firmami, które oddadzą ci dom pod klucz, to pokażę ci, na co zwracać uwagę oraz w jaki sposób kontrolować przebieg prac. Udowodnię, że dzięki odpowiedniemu przygotowaniu do budowy można uniknąć większości problemów i niepotrzebnego stresu.

Znajdziesz tu m.in. odpowiedzi na takie pytania:

- Jak znaleźć odpowiednią działkę i uzyskać za nią niezłą cenę?
- Jak przygotować kosztorys budowlany?
- Czy warto spisywać umowy?
- W jaki sposób wynegocjować dobrą cenę za materiały i za robociznę?
- Co zrobić, aby nie dać się oszukać?

Tekst okrasilem wieloma pouczającymi historiami. Wszystkie są autentyczne i spotkały albo mnie, albo moich znajomych. Wyróżniłem je w tekście.

Miłego czytania!

Sławomir Zając



Wybieramy wykonawcę

➔ Jak wybrać odpowiedniego wykonawcę?

Wybór odpowiedniego wykonawcy jest najważniejszym wyborem, którego dokonasz podczas budowy domu. Niestety najczęściej wykonawcę wybiera się z powodu niskiej ceny lub dostępnych terminów. To duży błąd. Jeżeli zaczynasz swoją pierwszą budowę lub pierwszy remont, a wcześniej rzadko miałeś możliwość współpracowania z ludźmi, to zapewne wydaje ci się, że wystarczy umówić się z kimś na jakieś wynagrodzenie, a praca zostanie zrobiona szybko, dobrze i bez niespodzianek. A jeśli do tego wykonawca jest osobą z polecenia, to w ogóle nie masz się czym martwić.

Niestety... Oprócz profesjonalistów istnieją ludzie niekompetentni, nieuczciwi; świat jest pełen oszustów, przez których możesz stracić pieniądze i zdrowie. Czasami też przykre sytuacje nie wynikają z niczyjej złej woli – wystarczy jakieś niedomówienie, brak konkretów czy zwykłe niedopatrzenie. Pewne jest jedno: im więcej czasu poświęcisz na odpowiednie przygotowania, tym większa szansa, że unikniesz wielu przykrych niespodzianek.

Moim zdaniem wykonawców można podzielić na dwie grupy: poważnych ludzi, którzy wiedzą, co mają robić, umieją się przygotować do wykonywanej pracy, a do roboty i do klienta podchodzą z szacunkiem, oraz „magików”, którzy może i mają jakieś doświadczenie, ale przy robocie improwizują, nie wiedzą, co się wokół nich dzieje i mają nieustanny problem z dotrzymywaniem terminów. Doświadczony malarz przed rozpoczęciem pracy przygotowuje stanowisko pracy, starannie zabezpieczy folią wszystko to, co jest narażone na kontakt z farbą i zadba o odpowiednie przygotowanie podłoża, a „magik” chlapnie na ścianę najtańszy grunt, który znajdzie w sklepie, przejedzie parę razy wałkiem po ścianie, zorientuje się, że mu farba chlapnęła na okno, podczas zabezpieczania okna zostawi plamy na panelach, podczas mycia paneli przewróci drabinę, a po skończonej robocie, kiedy zadowolony posprząta cały bajzel, schowa swoje farbki, wyrzuci folie i zlikwiduje wszystkie ślady swojego pobytu, zobaczy, że zapomniał pomalować sufit.

Przesadzam? Słyszałem o murarzach, którzy wykonali otwory okienne o 30 cm za nisko! Widziałem gościa, który mył okno zachlapane farbą **gąbką o ostrych krawędziach** i porysował całą szybę. Widziałem tynkarzy, którzy bezmyślnie zatynkowali wszystkie puszk i kontakty. Oczywiście każdemu mogą zdarzyć się pomyłki, ale profesjonalistom zdarzają się one o wiele rzadziej i zwykle są to nedoróbki czy łatwe do naprawienia rzeczy, a nie poważne błędy wynikające z bezmyślności.

Często inwestorzy przyjmują, że ktoś, kto pracuje w danej branży, ma odpowiednie doświadczenie i sprzęt pozwalające mu wykonywać swoją pracę. Przecież skoro wykonuje daną pracę kilka lat i utrzymuje się na rynku, to chyba musi to robić nieźle? Niestety tak nie jest. Takie założenie powoduje, że wykonawca jeszcze przed rozpoczęciem robót zostaje obdarzony zaufaniem, na które jednak jeszcze nie zdążył zasłużyć. Te role należy odwrócić – to wykonawca ma udowodnić, że jest godzien twojego zaufania! To on ma cię przekonać do tego, że swoją pracę wykona dobrze i będziesz z niej zadowolony.

Jak jednak odróżnić profesjonalistę od „magika”, skoro zazwyczaj wszyscy na początku wywierają pozytywne wrażenie? Ba, zwykle ten drugi budzi większe zaufanie, ponieważ nauczył się ukrywać swoją niekompetencję pod miłym usposobieniem, poczuciem humoru i luzowaniem. Jak zatem wybrać prawdziwego fachowca?

1 Porozmawiaj z nim.

Przy prostszych pracach spytaj wprost, w jaki sposób będzie je realizował. Pamiętaj, że teoretycznie proste zadania mogą wymagać dużego doświadczenia (właściwe pomalowanie mieszkania to duża sztuka) i nawet najprostszą robotę można zawalić, jeżeli weźmie się za nią ktoś niekompetentny.

Przypuśćmy, że szukasz malarza. Jeżeli podczas rozmowy osoba, którą bierzesz pod uwagę, na twoje pytanie odpowie zdawkowo: *Jak pracuję? No proste, biorę wałek i jadę* i nic nie powie np. o przygotowaniu ścian czy gruntowaniu, to skończ z nim rozmawiać i szukaj kogoś następnego. Fachowiec ma wiedzieć, co ma robić, traktować cię z szacunkiem i spokojnie wytłumaczyć czynności, które będzie wykonywał. Wszystkie teksty typu: *będzie pan zadowolony, niech pan/pani się nie martwi, będzie dobrze i od 10 lat to robimy i nie było*

żadnych problemów albo a co jest trudnego w pomalowaniu mieszkania? powinny cię zaalarmować. Jeżeli wykonawca będzie miał do ciebie żal, że jesteś dociekliwy i że mu nie ufasz, to nie pozwól, by to wzbudziło w tobie poczucie winy. Masz prawo pytać i rozwiewać wątpliwości – płacisz za wykonaną pracę i to wykonawca ma cię przekonać, że jest godzien twojego zaufania, a nie odwrotnie. Jeżeli na etapie rozmów masz wątpliwości, czy dana osoba spełnia twoje oczekiwania, to lepiej nie ryzykuj – prawdopodobnie ich nie spełnia.

Wybierz kogoś, kto cię do siebie przekona oraz wyczerpująco opowie o swojej pracy i odpowie na twoje pytania.

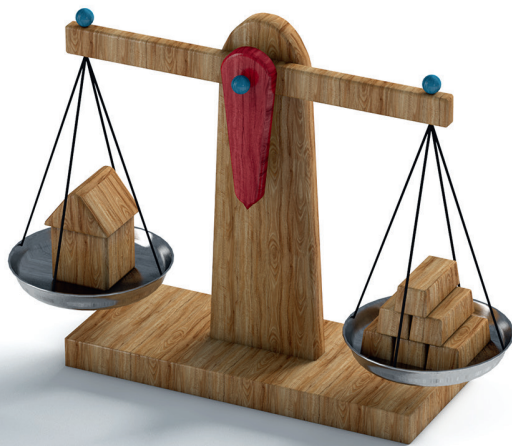
2 Poproś o referencje.

Czasami wystarczy kontakt telefoniczny do dwóch zadowolonych klientów i w ciągu kilku minut uzyskasz cenne informacje o poprzednich pracach swojego wykonawcy i o tym, w jaki sposób przebiegała współpraca. Jeżeli okaże się, że nie możesz otrzymać numerów do jego klientów, bo *zmienił komórkę, kot mu zrzucił doniczkę na telefon* i *oj, teraz nie ma, ale jak da pan zaliczkę, to jutro przyniosę*, to oznacza jedno: kłopoty. Szukaj kogoś innego.

Spotkałem się z sytuacją, kiedy wykonawca nie chciał udzielić takich informacji, bo czuł, że jego klienci nie będą zadowoleni, jeżeli przekaze komuś obcemu ich numer telefonu. W takiej sytuacji proponuj, żeby sam do nich zadzwonił i poprosił o udzielenie referencji. Dobry wykonawca mający dobre stosunki z inwestorami nie będzie miał żadnego problemu z przekazaniem ci 2–3 numerów.

3 Obejrzyj jego prace.

Szukasz tynkarza? Upewnij się, że jakość jego pracy będzie dla Ciebie zadowalająca. Szukasz glazurnika? Zobacz, czy na pewno kładzie płytki równo. Tylko w ten sposób znajdziesz kogoś, kto spełni twoje oczekiwania.



Negocjacje

Doświadczenie pokazuje, że ludzie przepłacają podczas pierwszych etapów budowy domu. Koszt budowy wynosi kilkaset tysięcy złotych, przez co wydaje się, że 500 złotych w tę czy w tamtą stronę nie ma znaczenia. Problem w tym, że podczas budowy będziesz negocjował z kierownikiem budowy, geodetą, murarzem, dekarzem, tynkarzem, hydraulikiem, elektrykiem, glazurnikiem, malarzem... Ktoś ci ułoży podłogę, ktoś zrobi szafę, ktoś dom ociepli, ktoś zrobi tarasy, od kogoś trzeba kupić okna, drzwi. Jak sobie uświadomisz, ile osób i firm przewinie się przez budowę i pomnożysz to przez „głupie” 500 złotych, to się okaże, że w sumie kwota robi się pięciocyfrowa.

Często oszczędzanie zaczyna się dopiero pod sam koniec budowy na etapie wykończeniówki, gdy zaczyna na wszystko brakować pieniędzy. Wtedy zakup szafy za 2000 złotych staje się wydatkiem nie do przeskoczenia, a wynegocjowanie z wykonawcą 100 złotych oznacza wielki sukces.

Szanuj swoje pieniądze i negocjuj nawet przy niewielkich pracach – niech ci to wejdzie w krew. Negocjuj także podczas zakupu materiałów.

Ale... jak? Jak negocjować?

Wokół negocjowania narosło wiele mitów. Kiedyś, jak czytałem coś o skutecznym negocjowaniu, to wyobrażałem sobie poważnego pana, który tajemnymi gestami i magicznymi słowami jest w stanie przekonać każdą osobę do wszystkiego. A prawda jest taka, że nie musisz umieć negocjować, aby uzyskać dobrą cenę. Wystarczy pamiętać o tym, żeby nigdy nie zgadzać się na pierwszą ofertę i nigdy nie rozmawiać tylko z jednym wykonawcą. **Zanim powiesz „tak”, powiedz „nie”!**

Moja rada? Zawsze rozmawiaj z co najmniej trzema, a w przypadku droższych prac z co najmniej pięcioma wykonawcami. Jeżeli szukasz generalnego wykonawcy, to skontaktuj się nawet z kilkunastoma firmami. Różnice cenowe między wykonawcami są znaczne i jedna oferta od drugiej może być nawet trzykrotnie (!) droższa. Oferty na doprowadzenie budowy mojego domu do stanu surowego stanowiły od 34 000 zł do 58 000 złotych. Wykonanie szaf: od 10 000 do 20 000 złotych. Hydraulika: od 30 000 do 60 000 złotych (wykonanie, zakup materiałów włącznie z wykonaniem całej kotłowni). Warto dzwonić, pytać, zbierać oferty. Warto umieszczać ogłoszenia na różnych portalach. Warto pytać sąsiadów i znajomych o kontakt do ekip. Warto też przejechać się po składach budowlanych – często

Koszt wykonania identycznego domu, z identycznych materiałów, na działce o identycznych wymiarach i kształcie może różnić się o kilkadziesiąt tysięcy złotych tylko z uwagi na lokalizację. Co prawda, niektóre kosztorysy uwzględniają województwo, ale nadal bazują na średnich stawkach, co może być bardzo mylące.

Może też być tak, że kosztorys jest po prostu nieaktualny i zawiera ceny sprzed roku lub więcej lat. Pamiętam, że kilkanaście lat temu ceny materiałów budowlanych wzrosły o ok. 15% w ciągu kilkunastu miesięcy.

To tak w ramach ostrzeżeń. W skrócie – staraj się zawsze przyjmować najbardziej pesymistyczne scenariusze i po prostu nie oszukuj siebie i swojego portfela.

➔ **Kosztorys**

Poniżej opiszę sposób, w jaki zorganizowałem swoją budowę. Traktuj to jako inspirację i pretekst do zorganizowania budowy w taki sposób, który jest odpowiedni dla ciebie i z którym będziesz czuł się swobodnie. Ja starałem się być dość dokładny, ale może aż taka dokładność nie jest ci potrzebna? Może nie masz aż tyle czasu, by wszystko dokładnie przygotować? Przeczytaj moje wskazówki i sam podejmij decyzję, czego potrzebujesz.

Poniżej przyjąłem, że masz już odpowiednią działkę i wybrany projekt, z grubsza oszacowałeś koszty budowy (zgodnie z moimi sugestiami), a do rozpoczęcia budowy masz jeszcze sporo czasu. Chciałbyś teraz dokładniej oszacować wszystkie wydatki, tak aby wiedzieć, czego możesz się spodziewać i uzyskać pewność, że na 100% stać cię na budowę.

Realizację kosztorysu podzieliłem na kilka etapów:

1. Oszacowanie kosztów zbudowania fundamentów, ścian, kominów, stropu, dachu.
2. Oszacowanie kosztów związanych z doprowadzeniem budowy do stanu surowego zamkniętego (okna, drzwi, brama garażowa).
3. Oszacowanie całkowitych kosztów związanych z instalacją elektryczną oraz hydrauliczną.
4. Oszacowanie kosztów związanych z wykończeniem do stanu „deweloperskiego” (tynki wewnętrzne, wylewki, parapety, schody, sufity podwieszane, grzejniki).
5. Oszacowanie kosztów związanych z przygotowaniem elewacji.
6. Oszacowanie kosztów związanych z przygotowaniem domu „pod klucz” – podłogi, wykończenie łazienek, montaż kuchni, drzwi wewnętrzne, meble, malowanie itp.
7. Dodatkowe wydatki niezwiązane ściśle z budową domu – ogrodzenie, aranżacja ogrodu, kostka brukowa itp.

Za chwilę napiszę więcej o każdym etapie. Zaznaczę tylko jeszcze raz – to są czynności, które wykonałem przy budowie mojego domu. Moim założeniem było to, że materiały będę kupował na własną rękę, a z większością wykonawców będę rozmawiał tylko o kwocie za robociznę. Budowa domu w ten sposób oznacza spore oszczędności, ale zabiera mnóstwo czasu. Jeżeli więc masz do dyspozycji większy budżet, ale masz mniej czasu na przygotowania, to w pierwszej kolejności powysyłaj wykonawcom swoją dokumentację i zbierz oferty na robociznę i materiały (osobne wyceny). Dzięki temu dość szybko oszacujesz maksymalny koszt budowy, a dopiero potem na spokojnie pomyślisz, przy których etapach będziesz szukał oszczędności. Z uwagi na to, że twoja budowa może wyglądać inaczej niż moja,

5. Warto nawiązać współpracę z miejscowym, solidnym architektem. On będzie najlepiej zorientowany w planach zagospodarowania przestrzennego gminy i realnych terminach załatwiania spraw. Być może ma też znajomych w urzędach, co może być w pewnych sytuacjach bardzo użyteczne.
6. Przed rozpoczęciem budowy porozmawiaj jeszcze raz ze wszystkimi sąsiadami. Być może już część z nich poznałeś, chociażby przy szukaniu odpowiedniej działki budowlanej. Pamiętaj, że dobre relacje z sąsiadami to podstawa. Zostaw do siebie numer telefonu – jeżeli któryś z sąsiadów zauważy coś podejrzanego na terenie budowy, to cię o tym poinformuje.
7. Jeżeli to możliwe, masz czas i lubisz prace ogrodnicze, to zacznij sadzić rośliny i drzewa nawet przed rozpoczęciem prac budowlanych. Po zakończeniu budowy będziesz żałował, że nie wzięłeś się za to wcześniej.
8. Porównuj ceny w hurtowni oraz ceny w internecie. Zobacz, co się bardziej opłaca – w internecie można znaleźć tanie i dobre materiały, ale po doliczeniu kosztów transportu może się okazać, że lepiej złożyć zamówienie bliżej ciebie. Negocjować z hurtowniami można na różne sposoby. Najprostszym sposobem jest pokazanie oferty konkurencji. Pamiętaj, że cały materiał będzie cię kosztował co najmniej kilkadziesiąt tysięcy złotych i nawet oszczędność kilku groszy na cegle da ci w sumie ładną kwotę. Skup się na negocjacjach – wybieranie tańszych, ale gorszych materiałów jest złym pomysłem na oszczędzanie pieniędzy.
9. Nawet jak już wybierzesz hurtownię, z którą będziesz współpracował, to nie kupuj w niej bezkrytycznie wszystkiego. Budowa trwa

kilkanaście miesięcy, podczas których cena materiałów może się znacznie zmienić. Może się okazać, że część rzeczy kupisz jednak taniej gdzie indziej.

10. Przy wykonywaniu fundamentów rozprowadź od razu wodę, kanalizację, prąd. Im wcześniej zaplanujemy wszystkie instalacje, tym łatwiej i taniej będzie je wykonać.
11. W miarę możliwości staraj się unikać płacenia „z góry” przy budowie stanu surowego. Zamówiłeś beton? Rozlicz się za niego dopiero wtedy, gdy przyjedzie dostawa. Zamówiłeś stal? Tak samo. Być może nawet będziesz mógł się rozliczyć bezpośrednio z kierowcą.
12. Warto porządnie zastanowić się, gdzie będą gniazdzka elektryczne, wyłączniki, krany i wszystkie media. Najlepiej pochodzić po domu w stanie surowym, wyobrazić sobie, że jest gotowy do zamieszkania i pozaznaczać markerem wszystkie ważne miejsca. Najczęstsze błędy to zbyt mała lub zbyt duża liczba gniazdek elektrycznych i zbyt mała liczba wyłączników schodowych. Warto robić dwa wyłączniki w pomieszczeniach przechodnich – np. w wiatrołapie. Po zaznaczeniu wszystkich wyłączników i gniazdek wróć do domu po dwóch dniach i jeszcze raz sprawdź, czy dalej ich rozmieszczenie jest prawidłowe. Nie nаноś zmian na szybko, „bo elektryk się spiesz”! Zrób „test odkurzacza” – liczba gniazdek musi ci pozwolić na bezproblemowe odkurzenie całego domu. Z drugiej strony uważaj na liczbę gniazdek w pokojach – najpierw pomyśl nad układem pomieszczeń, a dopiero potem dostosuj do tego instalację elektryczną.

Zastanów się także nad: centralą alarmową (rozplanuj, gdzie ma być i jaki będzie do niej szedł przewód), czujnikami ruchu