

HARMONOGRAM PRAC BUDOWLANYCH

1. DOKUMENTACJA I UZGODNIENIA

wybór działki
wypis i wyrys z planu zagospodarowania
warunki zabudowy
projekt budowlany
badanie geotechniczne gruntu
umowa z gazownią
umowa z energetyką
umowa z MPWiK
sprawdzenie księgi wieczystej, ...
zakup działki
pozwolenie budowlane
wybór kierownika budowy
wybór ekipy budowlanej

2. STAN ZEROWY

zgłoszenie rozpoczęcia robót
usunięcie humusu
utwardzenie drogi
wytyczenie budynku
ustawienie sławojki
wykonanie wykopu pod ławy i stopy fundamentowe
wykonanie wykopu pod ogrodzenie
rozprowadzenie i przepusty dla kanalizacji, przyłącza wody, przyłącza prądu (dom + garaż) i gazu
przepust dla doprowadzenia powietrza do kominka
przepust dla czerpni powietrza
przepusty dla odkurzacza centralnego
stabilizowanie cementem i utwardzenie podłoża pod ławami
wylanie chudziaka pod ławy i stopy
izolacja pozioma na chudziaku
szalowanie ław, stóp i ganku
szalowanie ogrodzenia
wykonanie zbrojenia ław, stóp i ganku + bednarka i uziomy
zalanie ław + stóp + ganku + ogrodzenia + sprawdzenie poziomów
izolacja pozioma na ławach
szalowanie ścian fundamentowych + niezbędne przepusty
zbrojenie ścian fundamentowych
zalanie ścian fundamentowych + ogrodzenia + sprawdzenie poziomów
usunięcie szalunków
izolacja pozioma na ścianach fundamentowych
izolacja pionowa ścian fundamentowych
ocieplenie ścian fundamentowych
usypanie i zagęszczanie piachu na podłogę na gruncie
rozprowadzenie czerpni powietrza, czerpni kominka, odkurzacza centralnego i innych instalacji
wykonanie chudziaka podłogi na gruncie + zbrojenie + dylatacje
izolacja podłogi na gruncie
połączenie izolacji poziomej podłogi i ścian fundamentowych + zakład na naprężenia
drenaż odwodnieniowy (opcja)
zasypanie fundamentów z zewnątrz + obsypanie ścian fundamentowych
zamontowanie ogrodzenia i tymczasowej bramy

3. STAN SUROWY OTWARTY

murowanie pierwszej warstwy ścian nośnych + sprawdzenie poziomów
murowanie ścian nośnych i nadproży parteru
murowanie ścian działowych parteru
murowanie komina
zbrojenie, szalowanie schodów wewnętrznych
wykonanie zbrojenia wieńca W1, trzpieni TZ, słupa S1, podciągów P1,2,3, belek stropowych, belek ukrytych BU1,2, balkonu i fragmentów monolitycznych stropu
stemplowanie i ułożenie belek stropowych
deklowanie i ułożenie pierwszej warstwy pustaków stropowych
szalowanie wieńca W1, belek ukrytych BU1,2 i trzpieni TZ, balkonu, fragmentów monolitycznych stropu
oraz mocowanie murłat garażu
zalenie słupa S1, podciągów, stropu, balkonu, wieńca W1, trzpieni TZ, schodów
usunięcie szalunków
murowanie pierwszej warstwy ścian poddasza + sprawdzenie poziomów
murowanie ścian nośnych i nadproży poddasza
murowanie i wykończenie komina
wykonanie zbrojenia wieńca W2, kotew murłat i płatwi PI1,2, płatwi kalenicowej
szalowanie wieńca W2
zalenie wieńca W2
rozszałowanie wieńca W2
izolacja pozioma wieńca W2 i W1 garażu pod murłaty
impregnacja więźby
położenie styropianu pod stelaż zadaszenia ganku
wykonanie więźby
położenie wiatroizolacji domu i garażu
łaty + kontrłaty
położenie dachówki + kominki kanalizacji + uchwyt antenowy + ławy kominiarskie
instalacja odgromowa dachu
montaż rynien poziomych
zabicie okien i drzwi

4. STAN SUROWY ZAMKNIĘTY

osadzenie drzwi zewnętrznych, okien i bramy garażowej
osadzenie okien dachowych
ocieplenie poddasza

5. INSTALACJE + WYKOŃCZENIE WNETRZ

paroizolacja

montaż profili i ułożenie płyt g-k poddasza + wyjście na stryszek + otwory na anemostaty

montaż płyt osb stryszku

rozprowadzenie kanalizacji

wykonanie szamba

przyłącze wody

rozprowadzenie instalacji zwu + cwu

rozprowadzenie instalacji elektrycznej, rozdzielnic, instalacji alarmowej, TV, telefonicznej, sieci komp.

instalacja skrzynek rozdzielaczy

rozprowadzenie instalacji rekuperatora + anemostaty

rozprowadzenie rur odkurzacza centralnego

tynkowanie ścian wewnętrznych + osadzenie puszek elektrycznych

przyłącze energetyczne

ocieplenie i izolacja podłogi na gruncie

rozprowadzenie ogrzewania podłogowego i podłączenia grzejników

przyłącze gazu + montaż zbiornika

montaż pieca i zasobnika - uzbrojenie kotłowni

wykonanie dylatacji wylewki

wylewka z plastyfikatorem + zbrojenie

montaż balustrady antresoli, balkonu i schodów

montaż kominka

zamontowanie rekuperatora

malowanie ścian

montaż grzejników

ułożenie kafli, biały montaż

ułożenie podłogi pływającej poddasza, okładziny schodów, paneli/parkietu

montaż gniazdek elektrycznych

montaż oświetlenia

uzbrojenie instalacji alarmowej

osadzenie drzwi wewnętrznych

montaż listew przypodłogowych

osadzenie parapetów wewnętrznych i zewnętrznych

montaż szaf garderoby

montaż mebli kuchennych + AGD

montaż karniszy

6. WYKOŃCZENIE ZEWNĘTRZNE

ocieplenie budynku + czerpnia powietrza
tynki zewnętrzne
montaż i malowanie podbitki
montaż rynien spustowych
montaż okiennic
montaż płyt osb poddasza garażu
montaż odkurzacza centralnego

7. ZAGOSPODAROWANIE TERENU

generalne sprzątnie
wjazd na działkę, podjazd i chodnik
wykonanie tarasu
budowa śmietnika
położenie kafli na ganku
markiza
ścieżki ogrodowe
oświetlenie zewnętrzne
instalacja nawadniająca ogrodu
zagospodarowanie ogrodu

Wybór działki.

Myślę że należy sprawdzić:

- Pierwsza sprawa to uciążliwości typu smród, hałas, przykre sąsiedztwo jak chlewnie obory, ubojnie, wysypiska, zlewnie szamba, oczyszczalnie ścieków, spalarnie śmieci, centra handlowe, sklepy monopolowe, kościoły, kolej, warsztaty samochodowe, bazy transportowe, duże drogi itp. Sprawdzić w naturze i w miejscowym planie czego można się będzie w przyszłości spodziewać. Często jest tak że gminy posiadają swoje strony WWW i pisują na nich o swoich sukcesach i problemach. Warto je poczytać .
- Bardzo ważna sprawa być może najważniejsza to dojazdy nasze do pracy a dzieci do szkoły. Czy dzieci będą mogły dojeżdżać same do szkoły, na zajęcia dodatkowe do kumpli itp. ,oraz czy kumple dzieci i nasi znajomi nie będą mieli problemów np. z zamówieniem taxi jak posiedzą u nas nieco dłużej w odwiedzinach?
- Następna sprawa to dostępność mediów. Brak np. kanalizacji i gazu to w przyszłości spore dodatkowe koszty utrzymania. Nie wszędzie da się zrobić oczyszczalnie ścieków a tanie źródła ciepła jak np. pompa ciepła są bardzo drogie inwestycyjnie.
- wyjaśniona sytuacja prawna działki i sprawdzone ewentualne służebności.
- lokalizacja działki najlepiej przy drodze gminnej, a jeszcze lepiej jest jak chodnik przylega do jezdni a od posesji jest oddzielony choćby małym trawniczkiem. Wtedy spada z nas ciężar utrzymania chodnika czyli jego odśnieżania itp. Musi robić to gmina. Drogi osiedlowe są całkowicie w utrzymaniu mieszkańców osiedla.
- najlepiej już przed zakupem działki uzyskać WZiZT. Może to zrobić każdy ludek z ulicy.

Etap projektowania.

a) jeśli nie mamy WZiZT to musimy je uzyskać.

b) Najlepiej projektowanie zacząć od tyłu czyli określenia programu użytkowego i naszych możliwości finansowych oraz zlokalizowania budynku na działce. Z tego wyjdzie nam gdzie będzie wjazd gdzie wejście do budynku, gdzie ma być taras, śmietnik, ogródek warzywny, szopka na narzędzia garaż itp. Przy programie użytkowym musimy wypisać nie tylko jakie pomieszczenia nam są potrzebne ale musimy określić ich wyposażenie. Czyli powiedzmy w przypadku pokoju dziecka biurko, łóżko szafa itp. Z tego wyjdzie nam powierzchnia pokoju. Tak samo np. w przypadku łazienki czy sama wanna czy prysznic itp. Jak to wszystko zbierzemy do kupy to dowiemy się jaka powierzchnia domu jest nam potrzebna. Jak wyjdzie nam za duża czyli za drogo to musimy skorygować program użytkowy i przykroić nasz apetyt. Czyli metodą iteracyjną dochodzimy do ustalenia naszych potrzeb. Na tym etapie koszty weryfikujemy wskaźnikowo. Przyjmujemy jakiś koszt m² w którym będziemy musieli się zmieścić. Jak to już ustalimy to możemy zacząć przeglądać katalogi projektów i starać się coś dopasować do naszych potrzeb. W 99 % nam się to nie uda. Po obejrzeniu projektów będziemy już mądrzejsi o różne rozwiązania i będziemy mogli wnieść poprawki do naszego programu użytkowego i wykonać następną iterację czyli oglądanie następnych projektów. Jak niczego nie uda nam się wybrać z katalogu lub gdy coś trafiliśmy to będzie już czas na spotkanie z architektem.

c) Etap spotkania z architektem .Proponuję zlecać architektowi czy to będzie projekt indywidualny czy też adaptacja projektu gotowego usługę kompleksową. Czyli projekt budowlany, kosztorys i nadzór autorski. Jeśli sumiennie wypełniliśmy poprzedni punkt to nie będziemy mieli problemów z określeniem dla architekta kosztów budowy w których ma się zmieścić, oraz programu użytkowego. Nadzór autorski to bardzo ważna sprawa która pozwoli nam zaoszczędzić kosztów na zatrudnianie inspektora nadzoru i zapewnić fachową pomoc na etapie budowy. Z architektem koniecznie należy spisać prostą umowę z podaniem kwoty, terminu, zakresu prac czyli projekt co ? i w jakich kosztach ma się zmieścić, kosztorys i nadzór. Jak dostaniemy projekt i kosztorys i nam to pasuje to składamy to w Powiecie wraz z całą stertą innych dokumentów i cierpliwie czekamy na decyzję. Musimy wiedzieć że zarówno za projekt indywidualny jak i projekt adaptowany całkowitą odpowiedzialność za wszystko z nim związane bierze na siebie projektant który się podpisał na projekcie załączonym do wniosku o pozwolenie na budowę.

Umowa z wykonawcą.

Generalna zasada – Wykonawca zawsze chce zrealizować umowę przy minimalnym nakładzie własnych środków i pracy. Często równolegle prowadzi jeszcze inne budowy i oszukuje wszystkich równo dlatego ciągle łapie gumę w samochodzie, rozładowuje mu się komórka i wiele innych nieszczęść go spotyka. Ma dosyć krótki sezon budowlany i musi w nim zarobić na cały rok. Lepiej szukać dłużej wykonawcy i podpisać z nim przyzwoitą umowę niż łapać byle kogo „taniej” To taniej zwykle kończy się drożej. A dobra umowa daje nam bardzo cenną rzecz czyli kontrolę kosztów budowy i zapewnienie że zmieścimy się z zakładanych środkach co jest bezcenne dla każdego inwestora.

Moim zdaniem najlepiej w praktyce i najtaniej sprawdza się zatrudnienie własnego kierownika budowy a w sprawach trudniejszych wzywanie projektanta na nadzory autorskie (domek jednorodzinny to zbyt mała inwestycja aby bawić się w inspektora nadzoru) Takie podejście zapewni nam całkowitą kontrolę nad budową i dziennikiem budowy i pozwoli skutecznie nadzorować oraz wyegzekwować wysoką jakość prac. W takim przypadku wykonawca zapewnia brygadzystę który kieruje ekipą z ramienia wykonawcy. W umowie oczywiście całą odpowiedzialność za budowę przenosimy na wykonawcę. Zakupy materiałów należy zapewnić samemu wtedy koszty zakupu i wszystkie rabaty dostaniemy my a nie wykonawca. Inwestor jeśli płaci w terminie i gotówką niejednokrotnie jest w stanie dostać większe rabaty od przeważnie zalegających z płatnościami wykonawców. Dla wykonawcy zakładamy specjalny zeszyt dokument do korespondencji wewnętrznej czyli zgłaszania problemów, zgłaszania odbiorów, rozliczania płatności, pisanie naszych uwag do jakości prac itp.

Umowę z wykonawcą należy koniecznie spisać przynajmniej na stan surowy. W umowie jednak należy napisać że to budowa gotowego budynku, oraz wpisać wyłączenia z tego zakresu które poda wykonawca. Czyli bez tynków, bez okien, bez instalacji itp. Będziemy wtedy dokładnie wiedzieć co dostaniemy a wykonawca nie będzie nam co chwila wciskał że jeszcze coś musimy dodatkowo zrobić. Spisywanie umowy z podaniem „stan surowy” źle się kończy bo co wykonawca to inna definicja stanu surowego. Prowadzi to później do niepotrzebnych awantur. Zasadą jest że na etapie negocjacji umowy na większość robót wytargujemy lepszą cenę niż później w ramach zlecenia robót dodatkowych w trakcie budowy. Najważniejsze elementy jakie powinny się znaleźć w umowie to.

- a) Zakres czyli gotowy budynek minus elementy które ustalimy w wykonawca,
- b) Harmonogram prac i płatności tutaj generalna zasada **wykonawca zawsze musi mieć nie dopłacone w takim stopniu aby nie opłacało mu się zejść z budowy** (bo np. podłapie coś lepszego) Czyli maksimum kasy na sam koniec budowy po odbiorze końcowym i usunięciu usterek.
- c) Przeniesienie odpowiedzialności za wszystko co na budowie na wykonawcę czyli, p-poz , BHP, zgodność realizacji budowy z projektem, porządek, zapewnienie warunków socjalnych, odpowiedzialność za materiały i elementy budynku znajdującego się na placu budowy itp.
- d) kto zapewnia materiały transport i rozładunek
- e) kto zapewnia geodetę
- f) zasady zgłaszania i odbioru robót
- g) zasady wystawiania faktur i oświadczenie że wykonawca jest VAT'owcem
- h) kary umowne
- i) gwarancja 3 lata

Załączniki do umowy

- a) protokół przejęcia placu budowy
- b) kopia wpisu wykonawcy do ewidencji prowadzenia działalności gospodarczej
- c) plan zagospodarowania placu budowy

4

Budowa

To już życie dostawy materiałów sprawy techniczne, kontrola przez nas kierownika, projektanta. Pierwsze odbiory i pierwsze awantury jak to w życiu.

Dalej już nie piszę to już budowa i samo życie które nie da się wpisać w jakieś ramy. Jeśli ktoś dotrze do tego etapu to poradzi sobie już sam. I sam będzie mógł pisać takie epistoły jak wyżej dla innych.

Pozdrawiam i zachęcam innych forumowiczów do dopisywania swoich rad i doświadczeń natury organizacyjnej proszę o rady typu jak coś zrobić a by czegoś złego uniknąć taki jest zamysł tego wątku.

Postanowiłem skomasować mój poradnik i wkleić do tej pierwszej wypowiedzi następne rozdziały gdyż zauważyłem że nie wszyscy są cierpliwi i mają siłę sprawdzać co jest dalej w wątku. 🙏

"SZTUKA NEGOCJACJI Z MAJSTRAMI"

Z majstrami zawsze nieodwołalnie i bezapelacyjnie ustalać kasę i termin przed robotą. Teksty majstrów typu "jakoś się później dogadamy" kategorycznie odrzucać. Natychmiast należy pytać takiego majstra "a jak się później nie dogadamy to co będziesz Pan robił za darmo ???". Gwarantuję że działa to błyskawicznie i skutecznie. Najlepiej ustalać cenę ryczałtową za całość zleczanych prac i dokładnie ustalać co i jak ma być zrobione. Jak majster poda cenę to spytać się należy jeszcze przynajmniej ze dwa razy czy aby wszystko uwzględnił i czy jest całkowicie pewny ceny bo już później ani grosza więcej nie będzie. Jak majster poda już swoją ostateczną cenę to śmiało można jeszcze targować mówiąc "no dobra Majster wygrześ masz tą robotę na bank ale spuszczasz jeszcze np. 5% to jak wchodzisz w to czy mam szukać zastępstwa". Nie spotkałem jeszcze majstra który nie pękłby przy takiej argumentacji. Cały podstęp majstrów w takiej gadce że dogadamy się po robocie jest w tym że ustalane na początku roboty wynagrodzenie podlega negocjacji i można znacznie więcej utargować bo majstry boją się że jak będzie za drogo to roboty nie będzie. Po robocie jest dużo trudniej negocjować i majstry bardzo mocno się stawiają bronią swego i pewnie dyktują warunki. A inwestorowi jakoś tak nie wypada i jakoś tak głupio jak robotą już zrobioną obcinać kasę. Mowa oczywiście o robotach dodatkowych. Na główna część budowy bezapelacyjnie dobrze spisana umowa.

Finansowanie budowy czyli jak zaplanować koszty aby się udało

Nie będzie to oczywiście opowiadanie w stylu jak wybudować dom przy poborach 1000zł lub jak zdobyć pieniądze na budowę bo byłoby to niepoważne z mojej strony. Raczej chodzi o to co zrobić aby jak najefektywniej wykorzystać te środki finansowe które mamy i zrozumieć że nie należy się porywać na coś na co nas nie stać.

1) Pierwsza zasada to zlecić kosztorys inwestorski jakiemuś sensownemu kosztorysantowi niezwiązanemu z wykonawcą. Wtedy będziemy wiedzieli ile co jest warte i w których punktach wykonawca nas chce wykiwać. A do tego dowiemy się ile będzie nas kosztowało wybudowanie domu. Należy zlecić kosztorys na dom z instalacjami w stanie wykończonym. Nie należy płakać tylko wydać tych kilka stówek bo kosztorys to jedna z najlepszych naszych inwestycji. Druga sprawa to zestawienie materiałów które dostaniemy w kosztorysie wykonawca nie będzie nam zciemniał ile cementu czy też cegieł ma być na to czy tamto.

2) Następną rzeczą to podzielić sobie budowę na zamknięte etapy czyli takie po których można będzie ewentualnie przerwać budowę (w stanie zabezpieczonym aby nic się nie zmarnowało) na dłuższy okres w razie deficytu gotówki. Należy wycenić sobie na podstawie kosztorysu ile który etap nas będzie kosztował popatrzyć na nasze możliwości finansowe i wyznaczyć momenty krytyczne kiedy ewentualnie będziemy musieli zawiesić budowę "na kołku" i zgromadzić dalszą kasę na następny etap

3) Nie porywać się na etap na który nas nie stać. koszty przed każdym etapem weryfikujemy tak że robimy sobie zestawienie materiałów dowiadujemy się jakie są faktyczne ceny materiałów (co do gwoźdź) dodajemy koszty robocizny z umowy do tego koszty transportu i jak mamy na to kasę plus jeszcze 15% to dopiero dajemy zgodę wykonawcy na następny etap.

4) Umowę podpisać tak aby można było wykonawcy po każdym etapie podziękować bez specjalnych konsekwencji. Nie jest to wcale trudne wpisanie takiego punktu do umowy.

5) Jeśli czas nas goni bo wynajmujemy mieszkanie i każdy miesiąc to strata kasy to musimy sobie wkalkulować przynajmniej kilka miesięcy na opóźnienie budowy i poprawki. Wykonawca musi zdawać sobie sprawę że mimo że nam się spieszy to fuchy u nas nie odstawi. Projekt robimy nadzwyczaj szczegółowo łącznie z materiałami wykończeniowymi. Do obliczenia ilości materiałów musimy wkalkulować tzw. „spady” czyli odpowiednio więcej desek, płytek, parkietu itp.

6) Trudną sprawą na budowie jest obliczanie ile materiałów jest potrzebnych. Ten problem można dosyć prosto rozwiązać dogadując się z hurtownią która wybierzemy jako podstawowego dostawcę. U mnie było tak. Zamawiałem np. cement na palety i mówiłem z góry że dokładnie nie wiem ile towaru wyjdzie i faktury mają nie wystawiać. Za np. tydzień jak będzie po robocie niech zabierają co zostanie i wtedy się rozliczymy. Nie robili problemów i wszystko co zostało zabierali bez szemrania. Oczywiście nie da się tak ze wszystkim dla tego najlepiej towar jest zamawiać na dwa razy. Czyli najpierw obmiar globalny zamówienie na 50....70% docelowej ilości. Jak w trakcie roboty się zorientujemy co jak wychodzi to później dokładna kalkulacja i następne zamówienie. Przy wykończeniówce takie zamawianie to najmniej na 3 etapy trzeba liczyć. Czyli wniosek z tego taki aby brać takie towary co są w ciągłej sprzedaży. Nie życzę nikomu aby zamówił sobie jakiś wymyślny powiedzmy gres i pomylił się w wyliczeniach a na koniec aby mu zbrakło kilka płytek na które będzie

czekał np. 6 tygodni i przyjadą w innym odcieniu. Z drugiej strony jak za dużo zmówi to nikt mu takiego towaru nie przyjmie z powrotem.

7) Do hurtowni chodzimy zawsze z lista materiałów aby w przypadku jakiejś promocji wiedzieć ile czego nam potrzeba i ewentualnie niektóre rzeczy kupować na zapas np. grzejniki itp. .i nie jeździć po kilka razy bez sensu w kółko.

I chyba najważniejsza sprawa na budowie walczymy do upadłego o każdą stówę. Musimy być głusi na teksty typu „Panie zrób Pan jeszcze od razu to i to” Jeśli nie mamy tego wkalkulowanego to podchodzimy do tego z największą ostrożnością wykonawca musi wtedy sensownie i szczegółowo wytłumaczyć czemu ta dodatkowa kasa . Przeważnie jest to wygodnictwo wykonawcy lub jego naciągactwo – jednak wysłuchać i przemyśleć zawsze należy. Generalnie myślenie nasze ma być tylko w jednym kierunku czyli gdzie by tu jeszcze urwać choć stówę.

9) Jak wykonawca proponuje jakiś zmiany to pytamy ile to będzie dla nas taniej.

10) Ostatnie i najważniejsze prowadzimy szczegółowy rejestr wydatków i porównujemy z zaplanowanymi i posiadanymi środkami. Jak nam się uda coś zaoszczędzić to nie wydajemy tych środków tylko je sobie zostawiamy na później bo na koniec zawsze nam będzie brakować kasy.

BUDOWA A RODZINA

Myślę tak sobie nieśmiało że jest to bardzo ważna sprawa teraz jak jestem już po to powiem że jest to druga rzecz po kasie na budowie. Druga tylko dla tego że bez kasy nie ma wcale budowy. Wsparcie rodziny nawet takie wydawało by się niewielkie bo powiedzmy tylko jakieś pocieszenie rada czy też samo zainteresowanie się to już ogromie dużo. Podstawowe sprawy to ustalić kto jest tym parowozem co ciągnie budowę i trzymać się tego bo na budowie tylko dzięki konsekwencji determinacji i wtrwałości można dojść do sukcesu. Jak są dwa parowozy jeden co ciągnie a drugi co pcha to już sukces nawet "prawie bez kasy" wydaje się pewny . Najtrudniej jest samemu + niwielka pomoc. Ale tak pewnie jest w większości przypadków. Myślę że wtedy podstawa sukcesu to nie mieć zbyt wielkich oczekiwań od drugiej połowy. Ciszyć się tym że ma czas czasem pogadać i wpasć w niedziele na wspólną wycieczkę na budowę. Czas budowy to dodatkowe mocne obciążenie naszej połowicy. No bo w końcu ktoś musi zająć się domem i dziećmi jak my "fikamy" dla rozrywki na budowie . I myślę że tu jest właśnie klucz do sukcesu. W końcu dla kogoś tą chatę stawiamy dla nas samych to pewnie by 1/4 starczyła. A tak na prawdę to chyba nie ma większej satysfakcji od zadowolenia rodziniki z nowego domu. Już dla samej tej satysfakcji warto budować.

Pierwsze dni budowy na co uważać i czego nie zapomnieć

No właśnie pierwsze dni to wprowadzenie wykonawcy na budowę, prace ziemne, geodeta i fundamenty.

Więc od początku

1) Wprowadzenie wykonawcy na budowę niby nic ale nie do końca. Potrzebny jest protokół wprowadzenia i wpis do dziennika budowy o rozpoczęciu robót. W protokole wprowadzenia opisujemy stan nieruchomości jaki otrzymuje wykonawca będzie to ważne przy zdawaniu przez niego budowy. Bo za rok może dwa jak będzie kończył to może się okazać że zniszczył, ogrodzenie, albo drogę ciężkim sprzętem albo wyciął nam drzewo na którym nam zależało, zniszczył studnie kanalizacyjną albo zaorał nam chodnik. Następne pytanie to sławojka która postawił i którą ktoś będzie musiał utylizować, a co ze śmieciami pewnie będzie chciał nam gdzieś zakopywać i upychać na działce – więc napisać w protokole że działka jest czysta i nie zaśmiecona. To tylko takie przykłady każdy musi popatrzeć u siebie na te sprawy i zastanowić się co może nam zmalować wykonawca. Wpis do dziennika o rozpoczęciu robót to bardzo ważna sprawa. Należy przypilnować aby data rozpoczęcia robót przypadała po upływie zgłoszenia robót oczywiście po uprawomocnieniu się decyzji o pozwoleniu na budowę. Najlepiej udać się z decyzją do powiatu i zażądać potwierdzenia na niej że jest prawomocna i dopiero wtedy złożyć wniosek zawiadomienia o rozpoczęciu robót i objęciu kierownictwa budowy. Wprowadzenie to również ustalenie gdzie ten humus będzie zciągany, gdzie zostanie nam później hałda z piaskiem przy betoniarce, gdzie będzie przyłączy wody itp. Którędy będzie wjeżdżał TIR z materiałami, a jak zastawimy kawał działki materiałami to czy pompa do betonowania podjedzie bo jak nie to będziemy przepłacać za pompę 45m zamiast 15m. Może stan liczników trzeba zapisać bo będzie rozliczenie itp.

2) Prace ziemne czyli wykop pod fundamenty i zciąganie humusu. No właśnie zciągać ten humus czy nie i kiedy geodeta ? Zdanie moje jest takie najpierw prowizoryczne wytyczenie przez wykonawcę potem zciąganie humusu a potem geodeta. Bardzo ważna sprawa po geodecie trzeba samemu sprawdzić szczególnie przypilnować aby zbliżenia do sąsiada 4m i do ulicy były prawidłowo wytyczone z uwzględnieniem grubości izolacji termicznej. Aha dopilnować aby geodeta wpisał się do dziennika budowy. No i jeszcze jedno jak geodeta będzie wytyczał to być przy tym i pilnować go o dokładne sprawdzenie rzędnej w stosunku do planowanych ulic i kanalizacji. Pamiętajcie prawidłowe wytyczenie w pionie poziomym „zero” jest bardzo ważne.

3) Teraz czas na fundamenty niby proste ale nie do końca już trzeba podjąć sporo decyzji. Jeśli mamy projekty instalacji elektrycznych i sanitarnych to dla nas kaszka z mlekiem bo wiemy:

a) gdzie będzie przepust w ścianie na kanalizację, wodę, kabel zasilający, bramofon, kabel do garażu, kabel do oświetlenia terenu, siłownika do baramy itp. , gdzie będą przybory sanitarne jak kible, wanny, umywalki zlewy (i zrobimy sobie kanalizację jak się patrzy), gdzie będą bednarki do tablicy elektrycznej i przewodów odprowadzających piorunochronu. A uziom fundamentowy zrobimy za przysłowiowe grosze zamiast później robić nędzny otok lub bądziwne szpilki uziomowe. Teraz jeszcze tylko decyzja czy fundament lejemy betonowy do gruntu czy w szalunku. Oto moja recepta jak ściana jest gruba czyli ok. 36cm (ściany jednowarstwowe) i więcej oraz grunt jest spoisty to możemy sobie (po konsultacji z konstruktorem) wylewać beton do gruntu bez szalunku – bo będzie taniej. Jak ściana fundamentowa jest cieńsza powiedzmy pod maxa 24 cm to musi być szalunek bo nie widziałem jeszcze takiego chudego robotnika co zmieściłby się do wykopu na szerokość łopaty J. Jak robimy jednowarstwowkę to do wykopu dawać od razu styropian ocieplający fundament. Jak beton obleje styropian w wykopie to sklei się na cacy z betonem że lepiej nie trzeba. Przed zalaniem fundamentu (chudziaka pod ławy) uważać na deszcze jak do wykopu napada to niestety trzeba błoto wybrać i pogłębić do twardego gruntu bo inaczej będzie siadać i pękać. Czyli reasumując nie zapomnieć o uziomie fundamentowym, przepustach do kanalizacji i innych instalacji np. kranach z wodą do ogródka i oczka wodnego i uważać na deszcze. Następna decyzja to czy robić od razu chudziaka czy nie . Uważam że jak najbardziej opłaca się robić chudziaka za jednym zamachem. W czasie tynkowania wydać parę groszy na tekturę aby się chudziak nie zapaciał w czasie tynkowania ale wygoda z chudziakiem jest bardzo duża i żaden „pacan” hydraulik później nam c.w.u. cyrkulacji i c.o. pod chudziakiem nie poprowadzi co jest bardzo złym rozwiązaniem.