

## **“NAJCZĘSTSZE BŁĘDY POPEŁNIANIE PRZEZ INWESTORÓW NA ETAPIE PLANOWANIA INWESTYCJI”**

DR INŻ.KRZYSZTOF MICHALIK  
RZECZOZNAWCA BUDOWLANY  
BIEGŁY SĄDOWY  
WYKŁADOWCA  
WYŻSZA SZKOŁA TECHNICZNA  
W KATOWICACH

Na podstawie badań realizowanych przez inwestorów indywidualnych inwestycji w zakresie budownictwa jednorodzinnego w latach 2000-2012 w rejonie województw małopolskiego i śląskiego i zbierania materiałów należy stwierdzić, że inwestorzy popełniają wiele podstawowych błędów skutkujących zwiększeniem kosztów budowy ich utrzymania, obniżających wartość techniczną i rynkową oraz wadami trwałymi. W analizowanych przez autora obiektach można wyróżnić następujące grupy błędów :

- wadliwy wybór działki i niewłaściwa lokalizacja budynku.
- wadliwy doboru projektów typowych.
- błędy projektowe w projektach typowych i indywidualnych.
- błędy wady na etapie realizacji budynku
- niewłaściwa eksploatacja obiektu.

### **1.Wadliwy wybór działki i niewłaściwa lokalizacja budynku**

Najczęściej popełnianym błędem to nie właściwy dobór działki: złe warunki wjazdu, wjazd od strony południowej lub zachodniej, szerokość mniej niż 16 m, duże nachylenie działki, nawodnienie, zacienienie, lokalizacja sąsiednich budynków, odległość sieci, mediów i inne. Prawo Budowlane określa odległość budynku od granic działki, które dla ściany z otworami wynoszą 4m, a dla ściany bez otworów 3m. Wyjątek stanowią wąskie działki, które zgodnie z Warunkami technicznymi jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie mają mniej niż 16m, gdzie można ślepa ścianą zbliżyć się do granicy na 1,5m. Wąski budynek trudniej jest zaplanować tak, aby był ładny, wygodny i funkcjonalny.

Często pomijane przez inwestorów duże znaczenie ma usytuowanie domu względem stron świata. Przy niekorzystnym ustawieniu domu można stracić zarówno na doświetleniu wnętrza, jak również narazić się na poważne straty ciepłe lub też przegrzanie pomieszczeń. Przy lokalizacji budynku należy uwzględnić wiele innych czynników więc wizyta specjalisty na działce, jeżeli to jest możliwe przed jej zakupem i przed zakupem projektu.

### **2.Wadliwy dobór projektów typowych, gotowych, powtarzalnych.**

Zakup projektu typowego bez dokładnej analizy uwarunkowań lokalizacyjnych, terenowych funkcjonalnych i technicznych to najczęściej popełniany błąd przez

indywidualnych inwestorów i powodujący daleko idące skutki i konsekwencje. Wybór projektu typowego oczywiście jest zależny od konkretnych uwarunkowań geograficznych, lokalizacyjnych, gruntowych, komunikacyjnych.

Należy dokonać sprawdzenia zapisów Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego lub uzyskać wcześniej Decyzję o Warunkach Zabudowy oraz warunki techniczne w zakresie komunikacji, wstępnych warunków zasilania, wstępnych warunków gruntowych. Dokumenty te określają podstawowe parametry dla nowopowstającej zabudowy, a często zawierają szczegółowe wytyczne podające informację dotyczącą przykładowo kąta nachylenia dachu, szerokości elewacji frontowej, wysokości okapu i kalenicy domu, rodzaj i kolorystykę wykończenia.

Projekty typowe, powtarzalne, gotowe można dostosowywać do indywidualnych wymagań i potrzeb inwestora, jednak w większości przypadków nie jest to opłacalne lub nie możliwe do wykonania. Najlepszym rozwiązaniem jest wybór projektu domu po konsultacji z doświadczonym projektantem, który później będzie wykonywał adaptację projektu do warunków lokalnych, wykonywał projekt zagospodarowania działki, projekty przyłączy.

Projekt domu musi być dostosowany do wymiarów działki i odległości od sąsiednich budynków oraz winien zachować odległości od granicy sąsiadów. Ściany zawierające okna powinny znajdować się nie mniej niż 4 metry od granicy działki, a ściany nie posiadające okien lub posiadające otwory okienne wypełnione pustakami szklanymi, nie więcej niż 10% powierzchni ściany nie mniej niż 3 metry.

Błędy projektowe to wjazd na posesję od innej strony niż północna, taras od innej strony świata niż południowa, nasłoneczniona strona, nie spełnione przez projekt wymagania Planu Zagospodarowania Przestrzennego czy też Decyzji o Warunkach Zabudowy, większa ilość kondygnacji, brak uwzględnienia uwarunkowań lokalizacyjnych, nie uwzględniona w planach konieczność podłączenia brakujących urządzeń, studni, przydomowej oczyszczalni ścieków, szamba, nie uwzględniane przepisy prawne ściśle określające w jakiej odległości te rzeczy znajdować się mogą od budynku i granicy posesji.

### **3. Błędy projektowe w projektach typowych i indywidualnych.**

W rozważaniach nad wielkością domu, należy brać pod uwagę ewentualną powierzchnię do ogrzania. Wielkość domu przeniesie się bezpośrednio na koszty jego postawienia i wykończenia.

Warto dokładnie zastanowić się, ile pomieszczeń, jak rozłożonych względem siebie potrzebujemy, bądź możemy w przyszłości potrzebować. Planując wygląd swojego domu należy rozważyć także kwestię garażu. Czy będzie nam potrzebny. Jeśli tak, to czy na jednej samochód, czy może dwustanowiskowy. Jeśli nie garaż, to czy stawiać wiatę? Początkowo się o tych sprawach nie myśli, a bywa tak, że z czasem robi się problem.

Decydując się na projekt domu należy pamiętać, że to inwestycja praktycznie na całe życie. Zaplanowany układ pomieszczeń powinien zapewniać nam przestrzeń życiową i pozwolić na swobodne funkcjonowanie. W zależności od wielkości zakupionej działki, warto myśleć o domu, zastanowić się czy i w jaki sposób chcemy zagospodarować przestrzeń na ogród. Zanim udamy się do architekta, warto

podpatrywać u znajomych pewne rozwiązania, które przypadły nam do gustu. Może wybrać gotowy projekt i pod okiem specjalisty nanieść na niego poprawki, bądź określić swoje wymagania i zlecić wykonanie projektu specjaliście. Wszystko zależy od naszych oczekiwań i możliwości finansowych.

Dość częstym błędem przy wyborze projektu jest też sugerowanie się jego wyglądem, bez zwrócenia uwagi na funkcjonalność. W takich przypadkach niejednokrotnie inwestorzy decydują się na domy zbyt duże, często przekraczające ich możliwości finansowe. Ogólna reguła jest taka, że im bardziej wymyślny jest układ domu i jego poszczególnych elementów, tym kosztowniejsza będzie jego realizacja. Może się też okazać, że np. wymarzony przez nas balkon w sypialni na poddaszu, w praktyce nie będzie przez nas w ogóle użytkowany, a przysporzy nam dodatkowych kosztów i problemów wykonawczych, natomiast kolejna sypialnia nie będzie nigdy zamieszkana i stanie się zbiorowiskiem niepotrzebnych gratów. Warto przemyśleć, jakie pomieszczenia w domu są konieczne, a bez jakich można się obejść i przedyskutować to z członkami rodziny, a może również ze znajomymi, którzy mają już jakieś doświadczenia w tym względzie.

Ostatnio coraz bardziej istotną kwestią są koszty eksploatacyjne domu, które zwłaszcza przy korzystaniu z kredytu powinny mieć niebagatelny wpływ na wybór projektu. Nieświadomi inwestorzy nie zwracają uwagi na to, jakie rozwiązania i materiały są użyte w projekcie, jakie są przewidziane instalacje oraz jakie zapotrzebowanie na ciepło ma ich przyszłe lokum. Ta niefrasobliwość skutkuje nieprzewidywanymi kosztami przy realizacji domu i co gorsze, obciąża inwestora na zawsze wysokimi rachunkami za ogrzewanie.

Nowoczesne rozwiązania i trendy do oszczędzania energii wpędzają inwestorów w kolejną pułpkę – niebezpieczeństwa przeinwestowania. Należy bowiem zwrócić uwagę na to, czy poniesione dodatkowe nakłady na polepszenie właściwości cieplnych domu, zwrócą się w rozsądnym czasie, tj. czy w ogóle tego doczekamy. 30 lat wydaje się tą maksymalną granicą, bo tyle też wynosi przeważnie okres kredytowania nieruchomości. Podstawową radą dla inwestorów rozpoczynających planowanie budowy własnego domu jest konieczność kontaktu z architektem przed zakupem dokumentacji z szerokiej oferty projektów gotowych.

#### **4. Błędy, wady na etapie realizacji budynku.**

**Stan surowy** budowy domu to jeden z ważniejszych etapów procesu budowlanego. Niestety błędy popełnione na tym etapie mogą skutkować bardzo nieprzyjemnymi konsekwencjami w przyszłości. Podpowiadamy, na jakie prace zwrócić szczególną uwagę, by uniknąć kłopotów.

**Budowa domu** to niezwykle trudne przedsięwzięcie, a błędy popełnione na etapie stanu surowego są szczególnie groźne. Warto więc zdobyć podstawową wiedzę na ten temat, żeby umieć rozmawiać z ekipami budowlanymi i je kontrolować. Zobacz, na co zwracać uwagę przy odbiorze prac.

Do najczęstszych błędów popełnianych na etapie budowy stanu surowego należą:

- złe zagęszczenie podbudowy i brak zbrojenia podłogi na gruncie,
- fundamenty – zła izolacja przeciwwilgociowa,

- krzywe murowanie ścian,
- brak zbrojenia w strefie podokiennej w ścianie murowanej tylko na spoiny pionowe,
- stosowanie złych zapraw murarskich,
- nierówne spoiny – za grube lub za cienkie; pierwsze mogą powodować powstawanie mostków termicznych, drugie nie łączą elementów muru,
- złe usztywnienie ścianki kolankowej,
- złe wykonanie konstrukcji betonowych i brak przerw technologicznych,
- złe połączenie fragmentów betonu wykonanego z przerwami
- strop gęstożebrowy – brak żeber rozdzielczych i podwojonych belek w miejscu oparcia ścian działowych
- nieprawidłowe ułożenie folii dachowej,
- brak szczeliny wentylacyjnej przy stosowaniu folii niskoparoprzepuszczalnej,
- źle wykonane obróbki blacharskie, które grożą przeciekaniem dachu.

W trakcie procesu projektowania domu warto rozważyć następujące kwestie:

<sup>35</sup><sub>17</sub> **powierzchnia domu** - warto bardzo dokładnie przeanalizować i przemyśleć ile metrów kwadratowych powinien mieć nasz dom;

<sup>35</sup><sub>17</sub> **miejsce na suszenie i prasowanie prania** - jeśli łazienka jest pomieszczeniem ze skosem, ciężko zwiesić linki do suszenia prania. Porą letnią problem nie istnieje, ale pojawia się jak bumerang porą jesienno-zimową. Do tego dochodzi prasowanie. Jeśli nie mamy w projekcie domu przewidzianego miejsca na te podstawowe (przy małych dzieciach pierzemy raczej codziennie) to w efekcie suszenie odbywa się w sypialni lub w salonie (tam miejsca z reguły jest najwięcej). I wystrój wnętrza zostaje zaburzony. Zatem przeciwnicy pomieszczeń gospodarczych w domu, minimalizujących za wszelką cenę metraż domu jednorodzinne powinni poważnie zastanowić się, gdzie będzie suszone pranie... Jednym z rozwiązań jest zorganizowanie prania w kotłowni (tylko, jeśli kotłownia nie jest na paliwo stałe), lub inwestycja w suszarkę kondensacyjną, co zminimalizuje zapewne ilość prania do suszenia.

<sup>35</sup><sub>17</sub> **projekt domu parterowego z poddaszem użytkowym** - czyli ogólnie mówiąc dom piętrowy - schody z biegiem lat stają się uciążeniem, nie mamy siły i ochoty po nich biegać, a na starość mogą stać się barierą nie do pokonania. Niestety bardzo dużo inwestorów ma zbyt małą działkę, aby wybudować na niej dom parterowy.

<sup>35</sup><sub>17</sub> **zbyt małe zadaszenie tarasu** - podczas niepogody, lub zbyt intensywnego słońca przebywanie na tarasie może stać się uciążliwe;

<sup>35</sup><sub>17</sub> **kuchnia daleko od wejścia do domu, lub wejście do kuchni przez salon** - podstawowy błąd;

<sup>35</sup><sub>17</sub> **garaż bez przejścia do domu** - bardzo względna kwestia, dla jednych to jest zaleta, dla innych wada projektu;

<sup>35</sup><sub>17</sub> **spizarka na ścianie południowej** - może okazać się zbyt ciepłym miejscem na przechowywanie niektórych produktów;

<sup>35</sup><sub>17</sub> **garderoba bez bezpośredniego wejścia z sypialni** - tak codzienna czynność jaką jest ubieranie może stać uciążliwa jeśli nie ma w niej miejsca na siedzenie;

<sup>35</sup><sub>17</sub> **łazienka z dwoma umywalkami** - dobrze przeanalizujemy jak wyglądają nasze poranki, i przy jakich okazjach i jak często robi się tłok przy jednej umywalce. Po takiej analizie okazać się może, że druga umywalka wcale nie jest nam potrzebna, tylko dłuższe lustro z blatem. Dodatkowa umywalka to kolejny sprzęt więcej do czyszczenia.

### **5.Niewłaściwa eksploatacja obiektu.**

Ostatnio coraz bardziej istotną kwestią są koszty eksploatacyjne domu, które zwłaszcza przy korzystaniu z kredytu powinny mieć niebagatelny wpływ na wybór projektu. Nieświadomi inwestorzy nie zwracają uwagi na to, jakie rozwiązania i materiały są użyte w projekcie, jakie są przewidziane instalacje oraz jakie zapotrzebowanie na ciepło ma ich przyszłe lokum. Ta niefrasobliwość skutkuje nieprzewidywanymi kosztami przy realizacji domu i co gorsze, obciąża inwestora na zawsze wysokimi rachunkami za ogrzewanie.

Nowoczesne rozwiązania i trendy do oszczędzania energii wpędzają inwestorów w kolejną pułapkę – niebezpieczeństwa przeinwestowania. Należy bowiem zwrócić uwagę na to, czy poniesione dodatkowe nakłady na polepszenie właściwości cieplnych domu, zwrócą się w rozsądnym czasie, tj. czy w ogóle tego doczekamy. 30 lat wydaje się tą maksymalną granicą, bo tyle też wynosi przeważnie okres kredytowania nieruchomości.

Podstawową radą dla inwestorów rozpoczynających planowanie budowy własnego domu jest konieczność kontaktu z architektem przed zakupem dokumentacji z szerokiej oferty projektów gotowych.

Krzysztof Michalik

1.Ustawa Prawo budowlane z dnia 7 lipca 1994 r.-tekst jedn.: Dz. U. z 2006 r. Nr 156, poz. 1118 z późn. zm.

2. Ustawa Prawo Budowlane z dnia 24 października 1974 r. Dz. U. Nr 38, poz. 229 z późn. zm.

3. Ustawa Kodeks Karny z dnia 6 czerwca 1997 r. Dz. U. Nr 88, poz. 553 z późn. zm.

4.Ustawa Kodeks Postępowania Administracyjnego