



# Wystarczy zamienić wady na zalety

Nasz dom z założenia miał być mały i parterowy. Po pierwsze dlatego, że liczyliśmy się z kosztami budowy i późniejszymi kosztami utrzymania domu. Drugi powód był taki, że w poprzednim mieszkaniu na poddaszu ciągle obijaliśmy sobie głowy o skośne ściany.

► TEKST I ZDJĘCIA LILIANA JAMPOLSKA

**M**imo że urodziłem się i studiowałem we Wrocławiu, pracę dostałem w odległej Warszawie. Tutaj poznałem Kasię, obecnie moją żonę, która również przybyła do stolicy za pracą, tyle że z Nowego Miasta nad Pilicą. Kiedy się pobraliśmy, kupiliśmy mieszkanie (52 m<sup>2</sup>) w Nowej Hwicznej pod Warszawą. Na początek zupełnie nam wystarczało, ale kiedy zaczęliśmy planować powiększenie rodziny, postanowiliśmy zbudować dom.

## Droga do domu

Celowo wybraliśmy działkę w tej samej gminie, w której mieszkaliśmy dotąd. Podwarszawska Lesznowola od lat jest tak świetnie zarządzana, że chcieliśmy pozostać w niej na dłużej.

Działka spodobała nam się ze względu na las „za płotem” i lokalizację w strefie chronionego krajobrazu. Odpowiadało nam oddalenie posesji od drogi głównej i położenie na samym końcu drogi do

jazdowej. Dawało to nam gwarancję spokoju i intymności. Cieszyło nas, że orientacja działki względem stron świata pasuje do naszych oczekiwań – wejście do budynku mogło znaleźć się od północy, a strefa wypoczynkowa od południa.

Działka nie była jednak idealna, co wykorzystaliśmy w negocjacjach jej ceny. Miała kształt zwięzającego się trapezu, była podmokła i położona daleko od mediów. Na szczęście wybierając posesję, wiedzieliśmy już, jak będzie wyglądał nasz dom i od razu oceniliśmy, że się na niej zmieści. Uznaliśmy, że z innymi wadami na pewno sobie poradzimy. Mieliśmy już nawet co do tego konkretne plany.

## Pomysły na oszczędności

Na etapie zakupu działki obliczyliśmy, że aby podciągnąć do budynku media biegnące wzdłuż głównej asfaltowej drogi (gaz, wodociąg i elektryczność), będziemy musieli pożegnać się z kwotą 50 tys. zł. Było to dla nas na tyle dużo, że początkowo chcieliśmy

DOM MUROWANY,  
PARTEROWY,  
Z GARAZEM

► Powierzchnia domu:  
115 m<sup>2</sup>,  
w tym garaż 17,8 m<sup>2</sup>

► Mieszkańcy: małżeństwo  
z dwojgiem dzieci

► Autor projektu:  
arch. Tomasz Sobieszuk

► Powierzchnia działki:  
1650 m<sup>2</sup>

**Dziś trochę brakuje nam miejsca w domu, ale cieszymy się, że gdy dzieci dorosną i się wyprawdzą, nie będziemy musieli płacić za nieużywane metry.**

zrezygnować z przyłączenia gazu za 24 tys. zł. Zmieniłmy jednak decyzję po rozeznaniu sytuacji na rynku nośników ciepła. Na ogrzewanie gazowe zdecydowaliśmy się nie tylko ze względu na wysokie ceny innych paliw, ale też z bardziej prozaicznego powodu. Zmusiła nas do tego uzasadniona obawa, że z powodu grząskiej gruntowej drogi, przy której stanął nasz dom, w mokre miesiące nie dojadą do nas cysterny z gazem płynnym bądź olejem opałowym. Okresowe kłopoty z dojazdem szambiarcki dowiodzą, że mieliśmy rację.

Mamy w domu ogrzewanie podłogowe i grzejniki ściennie, które zaopatruje w ciepło kocioł gazowy. W sprawie kominka w salonie przeprowadziliśmy ankietę wśród znajomych. Wyszło na to, że zapracowane rodziny palą w nim jedynie sporadycznie, więc bez bólu z niego zrezygnowaliśmy. Na dodatek, by zabezpieczyć się przed nagłymi wysokimi wzrostami cen gazu, w kominie między garażem a kotłownią zbudowaliśmy dodatkowy kanał, do którego w razie potrzeby będziemy mogli podłączyć kocioł na paliwa stałe, na przykład na pelety. Garaż przeznaczymy wtedy na kotłownię i magazyn paliwa.

Zrezygnowaliśmy natomiast z przyłączenia budynku do sieci wodociągowej – samo przyłącze miało kosztować aż 22 tys. zł. Zbudowaliśmy własną studnię i wyposażyliśmy ją w urządzenie uzdatniające wodę (z lampką UV). Liczymy na to, że jeśli pojawią się na naszej ulicy kolejne domy, uda nam się rozłożyć cenę przyłączenia wodociągu na kilka rodzin.

## Pieniądze nie takie straszne

Nie na wszystkim oszczędzaliśmy. Kiedy Kasia z zachwytem wykrzyknęła na widok naszego

projektu w katalogu „Jaki ładny!”, nie wahaliśmy się co do kupna – choć aby zachować jego urodę, trzeba było wyłożyć znaczną kwotę (aż 42 tys. zł) na mury wykończone cegłą klinkierową. Zyskałmy jednak estetyczną i trwałą elewację, bez potrzeby odnawiania co kilka lat. Bardzo prostą bryłę naszego budynku woleliśmy ozdobić nie barokową formą, ale szlachetnym materiałem. Ze względu na bliskość lasu położyliśmy na dachu angobowaną dachówkę ceramiczną.

Parametrów izolacyjnych budynku pilnowaliśmy bardzo dokładnie, wiedząc, że rzutują na koszty eksploatacji. Jeszcze przed rozpoczęciem budowy sprawdziliśmy też, czy górka, na której miał stanąć dom, nie została wcześniej sztucznie usypana i czy nie zagrazi w przyszłości konstrukcji budynku. Badania geologiczne kosztowały zaledwie kilkadziesiąt złotych, a dały gwarancję, że dom będzie bezpieczny. Bagnaśka rozważającego się na końcu posesji pozbiliśmy się bardzo szybko, zaspajając je dowiezioną ziemią. Na szczęście nie trzeba było przeprowadzać melioracji, aby skutecznie osuszyć działkę. Prace podnoszące i niwelujące teren kosztowały 4500 zł.

Gdybyśmy dzisiaj wybierali projekt dla naszej czwórki, dom miałby bez garażu około 120 m<sup>2</sup> powierzchni mieszkalnej. Brakuje nam bowiem kilku dodatkowych metrów w salonie, łazience i w.c., chcielibyśmy mieć także pomieszczenia na pralnię i suszarnię. Na szczęście brakuje te znikną na pewno w momencie odejścia dzieci z domu, więc uznaliśmy (patrząc przyszłościowo), że nie popełniliśmy w planowaniu domu jakiegoś zasadniczego błędu.

### ILE WYDALIŚMY NA DOM

Zakup działki (maj 2005 r.)	95 500 zł
Koszt budowy domu	372 500 zł
w tym:	
niwelacja terenu	4500 zł
ogrodzenie	45 000 zł
przyłączenie do budynku gazu	24 000 zł
gazowa instalacja c.o.	28 000 zł
studnia ze stacją uzdatniania wody	6500 zł
szambo (10 m <sup>3</sup> )	6000 zł
W planach:	
budowa podjazdu do garażu	25 000 zł
budowa wiaty na samochody	20 000 zł
budowa tarasu z zejściem do ogrodu	25 000 zł
przyłączenie do kanalizacji	3500 zł

### ROczne Koszty utrzymywania domu

Gaz	3500 zł
Elektryczność	2400 zł
Wывóz śmieci	600 zł
Wывóz szamba	1280 zł
Monitoring	910 zł
Internet	1200 zł
Ubezpieczenie domu	2400 zł
<b>RAZEM</b>	<b>9890 zł</b>

### DOŚwiadczenia właścicieli

■ **Warto negocjować cenę działki**, szczególnie gdy ma jakiejś wady. My zbilismy cenę początkową aż o 1/3 ze względu na bagnisty teren, kształt posesji i dużą odległość od mediów.

■ **Przed budową radzimy wykonać badanie geotechniczne podłoża**. Dzięki odwiertom na głębokość 5 m sprawdziliśmy, że struktura gleby nie zagrozi konstrukcji budynku. Tego rodzaju badania radzimy wykonywać wcześniej wiosną.

■ **Ze względu na dużą odległość od sieci gazowej rozważaliśmy zastosowanie pompy ciepła**. Po obliczeniach stwierdziliśmy jednak, że tak droga inwestycja będzie w małym domu nieopłacalna i zbyt dużo czasu zajmie jej zamortyzowanie.

■ **W przeciwieństwie do wielu innych inwestorów nie chcieliśmy mieć okazalego wej-**

**ścia**. Cofnięte i ukryte w żalozie murów jest dobrze osłonięte od wiatru i deszczu.

■ **Użytkowanie szamba** jest kosztowne i uciążliwe, dlatego wplóciliśmy już 3500 zł na poczet przyszłej kanalizacji. Dzięki dotacjom unijnym koszty nie są tak wysokie jak kilka lat temu.

■ **Załujemy, że nie zdecydowaliśmy się na projekt z dodatkowym pomieszczeniem – suszarnią**, która bardzo by się przydała, zwłaszcza przy dwóch małych dzieci.

■ **Sprawdza się grzejnik kanałowy** w podłodze salonu. Skutecznie zastępuje grzejniki ściennie, a w czasie mrozów wzdłuż przeszkolonej elewacji tworzy kurynę ciepłą. W łazience polecamy instalację grzałki elektrycznej w grzejniku c.o.

■ **Dobrym pomysłem na zmotywowanie pracowników na budowie** była obietnica, że jeśli fa-

KASIA I MICHAŁ PTKOWIE



chowo i starannie wykonają pracę (wg oceny właściciela), otrzymają dodatkową gratyfikację. U nas metoda sprawdziła się znakomicie. ■ **Częste w okolicy wylęczenia prądu** spowodowały uszkodzenie silniczka przy automatycznie otwieranej bramie. Warto więc pomyśleć o jakimś zabezpieczeniu domu przed brakiem energii elektrycznej.