

WYCENA DOMU

JAK SIĘ PRZYGOTOWAĆ

1

WYSELEKCUJ KILKU SOLIDNYCH WYKONAWCÓW

- Nie wysyłaj zapytań do kilkunastu firm naraz - nie będziesz w stanie porównać ofert.
- Pamiętaj: część firm odpowie tylko orientacyjną ceną, bez analizy Twojego projektu, bez pytań o potrzeby i oczekiwania — dlatego porównanie dużej liczby ofert będzie trudne i mało miarodajne.
- Zapytaj o rekomendacje architekta, znajomych lub osoby, które budowały dom.
- Przeczytaj opinie Klientów

2

SPOTKAJ SIĘ Z KAŻDYM Z WYBRANYCH WYKONAWCÓW

Podczas rozmowy sprawdź:

- ich doświadczenie i aktualne realizacje
- referencje od Klientów - poproś o kontakt z byłymi Klientami
- sposób komunikacji i nastawienie do Twojego projektu

Pamiętaj: będziecie współpracować około 10 miesięcy — ważne, żebyście się rozumieli i żeby wykonawca budził Twoje zaufanie.

3

PRZYGOTUJ JEDNOLITE WYTYCZNE DO WYCENY

- Podstawą jest Twój projekt domu.
- Dodaj pomysły i usprawnienia, które pojawiły się podczas spotkań z wykonawcami.
- Upewnij się, że wszyscy wykonawcy dostaną dokładnie te same informacje.

To kluczowe — inaczej otrzymasz oferty trudne do porównania (różne materiały, różny zakres prac).

4

PO OTRZYMANIU OFERT – POROZMAWIAJ PONOWNIE Z WYKONAWCAMI

Zapytaj:

- jak przygotowali kosztorys
- czy uwzględnili wszystkie Twoje wytyczne
- czego NIE obejmuje wycena

Nie zakładaj, że najtańsza lub najdroższa oferta jest najgorsza — ważne jest uzasadnienie ceny i brak ukrytych kosztów.

5

PAMIĘTAJ, ŻE DOBRY WYKONAWCA DORADZI

Doświadczony profesjonalista:

- pracuje w różnych technologiach i materiałach
- zaproponuje rozwiązania trwałe, estetyczne i korzystne cenowo

6

NEGOCJUJ

- W większości przypadków cena podlega negocjacji.
- Spróbuj — nic nie tracisz

7

ZADBAJ O RZETELNĄ, PISEMNĄ UMOWĘ

- Umowa ustna to nie umowa.
- Dokument powinien jasno określać zakres, materiały, harmonogram oraz sposób rozliczeń - pomoże Ci to kontrolować koszty, a w przypadku kredytu ułatwi sprawne rozliczanie etapów
- To Twoje zabezpieczenie na wypadek nieprzewidzianych sytuacji.

PAMIĘTAJ:
Spędzisz z wykonawcą około 10 miesięcy i powierzysz swój majątek. Musicie sobie ufać i naprawdę dobrze się rozumieć.

kontakt@star-invest.pl

OFERTA

nazwa wykonawcy

wycena

CO POWINNA ZAWIERAĆ I OPISYWAĆ. SPRAWDŹ!

SPRAWY ORGANIZACYJNE

- Funkcję kierownika budowy
- Geodetę do wytyczenia budynku na działce
- Geologa, do sprawdzenia stopnia zagęszczenia gruntu pod płytą fundamentową lub pod betonem podkładowych stanu "0".
- Zaplecze budowlane dla pracowników.
- Toaletę przenośną.
- Utylizację odpadów, sprzątanie terenu budowy.
- Ogrodzenie budowy - teren budowy musi być ogrodzony i oznaczony.

ROBOTY BUDOWLANE

BUDOWA FUNDAMENTU

- Koszt koparki do robót ziemnych i fundamentowych
- Koszt materiału zasypowego zarówno w obrysie budynku jak też obwodowo poza budynkiem (chodzi o piasek kopalniany - nie może być stosowany piasek rzeczny).
- Koszt zagęszczarki do zagęszczenia piasku zasypowego.
Czy fundament będzie wykonywany w szalunku, czy bezpośrednio w wykopie (wykonywanie ław fundamentowych w wykopie jest ryzykowne - w trakcie betonowania do objętości betonu mogą wpaść fragmenty ziemi i osłabić fundament).
Czy wykonawca stosuje opisane w projekcie materiały izolacyjne fundamentu (przeciwwodne, przeciwwilgociowe, termiczne)
- Czy oferta uwzględnia wykonanie kanalizacji podposadzkowej stanu "0", z użyciem rur kanalizacyjnych przeznaczonych do stosowania pod ziemną.
- Czy wykonawca wycenił uziemienie fundamentu.

KONSTRUKCJA NAZIEMNA

- Czy w wycenie ujęto wszystkie elementy konstrukcyjne zarówno w obrysie budynku jak też wszelkiego rodzaju słupy, belki, ściany poza domem (pergole, ścianki)
- Czy ściany będą wykonane z użyciem materiałów opisanych w projekcie.
- Czy wycena obejmuje wykonanie schodów wewnętrznych.

KONSTRUKCJA DACHU

- Czy cena zawiera wykonanie więźby dachowej z drewna konstrukcyjnego C24.

POKRYCIE DACHU

- Czy cena zawiera pokrycie wykonane dokładnie wg wytycznych projektu i klienta.
Czy wycena zawiera rynny, rury spustowe i z jakiego materiału są wykonane (np. stal, PVC)
- Czy cena zawiera zabudowę kominów, montaż kominków wentylacyjnych.
- Czy uwzględniono wszelkie wskazane w projekcie akcesoria dachowe jak ławy i stopnie kominiarskie, płotki śniegowe
- Kto jest producentem okien dachowych?

STOLARKA OTWOROWA

Kto jest producentem:

- okien
- drzwi
- bramy garażowej

Jaki rodzaj montażu przewidziano:

- grubości muru czy poza murem
- izolację taśmami wiatro- i paroszczelnymi
- ciepłe progi pod oknami balkonowymi, drzwiami zewnętrznymi
- izolację przeciwwodną zewnętrzną progów okien i drzwi balkonowych, drzwi wejściowych

INSTALACJE

- Czy wyceniono instalację elektryczną z rozdzielną bezpiecznikową.
Czy instalacja elektryczna jest:
 - w zakresie wnętrza budynku,
 - z podłączeniem bramy i furtki ogrodzeniowej, oświetleniem ogrodu, podłączeniem budynku do skrzynki przyłączeniowej w ogrodzeniu posesji,
 - przygotowaniem pod montaż instalacji fotowoltaicznej i innych urządzeń zewnętrznych.
- Czy wycena instalacji C.O. obejmuje montaż i uruchomienie kotłowni (piec gazowy, pompa ciepła lub inne źródło ciepła - jakie?)
- Wentylacja mechaniczna - czy wyceniono wykonanie instalacji oraz montaż i uruchomienie rekuperatora.
- Instalacja klimatyzacji - jaki rodzaj urządzenia przewiduje oferta, ile pomieszczeń obsłuży instalacja

TYNKI

Jakiego rodzaju tynki przewidziano:

- gipsowe
- cementowo-wapienne
- hybrydowe

POSADZKI Z IZOLACJAMI

Czy posadzki są typu:

- mixokret
- anhydrytowe

- Jaki rodzaj izolacji podposadzkowej pomieszczeń parteru lub piwnicy przewidziano.
- Czy wyceniono styropian posadzkowy EPS 100 lub EPS200 jak opisano w projekcie.

ZABUDOWY I OCIEPLENIA SUFITÓW

- Czy wyceniono zabudowę np. gipsowo-kartonową połaci dachu z izolacjami.
- Czy wyceniono izolację termiczną ścian i sufitu pomiędzy garażem a częścią mieszkalną.

ELEWACJA

- Czy wyceniona elewacja odpowiada wytycznym projektu architektonicznego.
- Czy wykonawca zaproponował w wycenie inne rozwiązanie elewacyjne.
- Czy wyceniono zabudowę okapu tzw. podbitkę - z jakiego materiału.
- Czy w cenie zawarte są parapety zewnętrzne - z jakiego materiału.

Uwagi do oferty

kontakt@star-invest.pl