

W tym poradniku dowiesz się:  
Od czego zacząć sprawę z budową domu.

## **3 Najważniejsze Rzeczy Przy Wyborze Działki i Architekta Dla Siebie?**

**Czyli Jak Nie Popęlić Fatalnego Błędu Już Na Samym Początku.**

- Czy jesteś na początku swojej drogi z budową domu i nie wiesz od czego zacząć?
- Czy zastanawiasz się jaka działka będzie dla Ciebie najlepsza?
- Jak nie popełniać błędów już na samym początku?
- Jak wybrać architekta który Cie nie oszuka i spełni wszystkie Twoje wymagania?

**Jeśli na które którekolwiek z tych pytań odpowiedziałeś twierdząco to ten poradnik jest dla Ciebie!**

Nazywam się Sebastian Sergiel i jestem architektem.

Z racji swojego zawodu, bardzo często spotykam się z osobami, które już rozpoczęły prace nad swoim domem.

Za często są one niekonieczne zadowolone z działki i architekta którego wybrali.

W ostatnim czasie miałem dwie sytuacje gdzie inwestor kupił działkę i nie mógł jej zabudować.

Jedna jest to działka rolna z ochroną gruntów rolnych bez możliwości zabudowy przez min 20 lat, a druga leży na terenach chronionych Natura 2000 i jest terenem zalewowym.

Zainwestowali duże pieniądze w grunt na którym nie mogą się budować.

Jednej i drugiej sytuacji można by uniknąć.

A takich sytuacji było w moim życiu zawodowym bardzo dużo.

Możesz sobie myśleć przecież mnie to nie spotka, wiesz co oni na pewno też tak myśleli.

**Jeśli nie chcesz powielić błędów innych osób zapraszam do lektury.**

Poradnik jest podzielona na fragmenty, jeśli jakiś fragment Ciebie nie interesuje bo już masz to za sobą to pomiń go. Przeczytaj wstęp, a później to co Cię interesuje.

## **Spis Treści**

Słowem wstępu.

1. Przed zakupem działki – jaką działkę wybrać.
2. Sprawy urzędowe z działką - związane z Warunkami Zabudowy i przyłączami.
3. Wybór architekta i projektu – podejmij dobrą decyzję nie będziesz miał drugiej szansy.

## **Słowem wstępu,**

### **czyli dlaczego napisałem ten poradnik?**

Byłem na imprezie u znajomych i jak to na imprezie zacząłem rozmawiać z ludźmi których pierwszy raz spotkałem.

Od słowa do słowa dowiedzieli się, że jestem architektem, i zaczęła się tyraliera wypowiedzi odnośnie ich projektu, ... za żadne skarby nie chcieliby tego robić drugi raz.

Nie chce wchodzić w szczegóły, oraz mówić źle o moich kolegach po fachu, ale podsumowując całą wypowiedz nowych znajomych można powiedzieć, że musieli sami zaprojektować dom dla siebie.

Architekt z konstruktorem tylko im go wyrysowali.

Jak można się domyśleć, przy projektowaniu popełnili masę błędów ponieważ się na tym nie znali i nie miał im kto doradzić.

Na parterze umieścili za dużo pomieszczeń które wyszły za małe na ich potrzeby, kuchni która miała 7m, a salon ok 30m<sup>2</sup>.

Do tego na piętrze zrobiło im się za dużo miejsca więc najmniejsza z czterech sypialni miała 20m a największa 28 (wielkość kawalerki).

Jedna z garderób miała 16m<sup>2</sup>., tyle co duży pokój w blokach.

Zrobili tak, bo wydawało im się że tak będzie dobrze.

Wysłuchałem tego i powiedziałem jak to powinno wyglądać moim

zdaniem.

Jak dowiedzieli się jak ja pracuje, jak projektuje, jak uważam, że powinno się podejść do tematu projektu to tylko usłyszałem „Szkoda, że tak późno Cie poznaliśmy, bo teraz już nie opłaca nam się nic zmieniać”.

Napisałem ten poradnik ponieważ chce Ci pomóc uchronić się przed błędami które popełna dużo osób na początku swojej drogi.

Mam nadzieję że po przeczytaniu go nie powiesz „szkoda, że nie wiedziałem tego wcześniej”.

Miłej lektury mgr inż. arch. Sebastian Sergiel

## **1. Przed zakupem działki**

### **1.1 Jaki rodzaj działki wybrać?**

Na rynku są działki o różnym przeznaczeniu jaką działkę wybrać.

Od razu odpowiem na najczęściej Pojałowice się pytanie: Nie ma czegoś takiego jak najlepsza działka. Wszystko zależy od tego jakie masz potrzeby.

Kilka najczęściej spotykanych:

- **Działka budowlana** (ozn. na mapie B) to najbardziej oczywista odpowiedź. Jest to działka przeznaczona na cele budowlane. Najczęściej na takiej działce można wszystko postawić co się chce w zakresie dopuszczonym przez gminę. Czyli na terenach przeznaczonych na

zabudowę mieszkaniową nie postawimy fabryki, na terenie przeznaczonym na fabryki nie postawimy hotelu i tak dalej. Jak sprawdzić co możesz postawić dowiesz się z części 2.

- **Działka rolno budowlana** (ozn. na mapie Br lub B/R) – jest to działka rolna przeznaczona przez Urząd Gminy na cele mieszkaniowe. Ogólnie podobnie jak wyżej z tą różnicą że płaci się z nią mniejszy podatek. Niemniemanie jest haczyk, przez otrzymanie pozwolenia na budowę trzeba odrolnić jej część pod zabudowę. Odrolnienie gruntów klasy od IV do V najczęściej jest bezpłatne. Za odrolnienie od I do III często trzeba zapłacić. Dowiedz się wcześniej jaka to będzie kwota, ponieważ często jest tak że do 500m2 odrolnienie jest bezpłatne, powyżej tego sporo się płaci.

- **Działka rolna - siedliskowa** (ozn. na mapie R) jest to działka duża, najczęściej o powierzchni powyżej 1ha. (gmina określa w przepisach miejscowych jaka jest najmniejsza działka siedliskowa). Będąc właściciel takiej działki stajesz się rolnikiem, a rolnik na swojej działce może postawić swój dom, aby zajmować się ziemią. Niestety w maju 2016r weszła ustawa ograniczająca możliwość handlu gruntami rolnymi. Dlatego ciężko kupić taką działkę. Niemniej jeśli chcesz postawić wielki dom, stodołę, salon, SPA i garaż na 5 samochodów to będzie najlepsza działka dla Ciebie. Jeśli chcesz postawić mniejszy dom, ale chcesz mieć duży teren to także będzie to dla Ciebie dobre rozwiązanie. Działki rolne są często także dużo tańsze.

- **Działka leśna** – podobnie do działki budowlanej, tylko, że w lesie. Najczęściej jest możliwość zabudowy w niewielkim stopniu 10-15% powierzchni utwardzonej czyli na działce o powierzchni 1000m2 można

utwardzić 100-150m<sup>2</sup>. To mało. Podobnie jak w przypadku innych działek zanim podpiszesz umowę na zakup takiej działki to sprawdź co możesz na niej postawić – dowiesz się tego w drugiej części.

- **Działka rekreacyjna** – jak sama nazwa sugeruje działka przeznaczona na cele rekreacyjne. Wynika z tego tylko jedna rzecz, po zbudowaniu tam budynku (nawet całorocznego) nie możesz się tam zameldować i oficjalnie mieszkać na stałe (podkreślam oficjalnie!!!). Odmianą działki rekreacyjnej są **Ogródki Działkowe** które rządzą się swoimi własnymi prawami i można tam stawić budynki do 35m<sup>2</sup> nawet bez zgłoszenia.

## 1.2 Na co zwrócić uwagę przy zakupie działki.

- **Odrolnienie** – jeśli chcesz kupić działkę rolno – budowlaną i masz grunt Klasy III lub lepszej (czyli I lub II) to warto dowiedzieć się ile będzie kosztowało Cię odrolnienie. Cena ta może dojść do kilku tysięcy złotych.

- **Konserwator Zabytków** – sprawdź czy działka nie jest objęta ochroną konserwatorską lub nie ma na niej stanowisk archeologicznych. Może to bardzo utrudnić sprawę, jeśli coś takiego ma miejsce to skontaktuj się z architektem i dowiedz się czy w ogóle warto taką działkę kupować.

- **Linie Wysokiego Napięcia** – jeśli przez działkę przechodzą linie wysokiego napięcia to, poza względami zdrowotnymi, sprawdź czy możesz zgodnie z Polską normą zbudować coś na tej działce. Np szerokość pasach ochronnego dla linii 110kV to 14,5m z każdej strony, dla 220kV to 26m z każdej strony.

Sprawdź także czy na wybranej działce nie znajduje się jakaś linia wodociągowa, gazowa lub skablowana linia wysokiego napięcia.

- **Sąsiedzi** – jeśli np. na działce sąsiedniej masz stację benzynową to odległość najbliższej zabudowy od naziemnej butli z gazem o pojemności 10m<sup>3</sup> wynosi 60m. Może to skutecznie ograniczyć możliwość zabudowy na Twojej działce. Jeśli masz na działce obok warsztat samochodowy to mimo iż nie ogranicza to możliwości zabudowy na Twojej działce nie jest to wymarzone sąsiedztwo do mieszkania.

- **Badania Geologiczne** – czy na działce nie ma gruntów nienośnych lub torfowisk. Wprawny architekt może określić czy z terenem jest wszystko ok i najczęściej po rodzaju roślinności poznać rodzaj gruntu, jeśli nie masz takiej wiedzy lub takiego architekta do dyspozycji to proponuję przez zakupem działki wykonać badania geologiczne, aby sprawdzić jakość gruntu. Wystarczą 3 odwierty po 3 m jeśli nie planujesz piwnic lub 3 odwierty po 5-6 metrów jeśli planujesz piwnice. Zapłacisz za to 600-1000zł ale będziesz miał pewność, że nie będziesz musiał robić drogiej wymiany gruntów lub głębokich fundamentów, które kosztują kilkadziesiąt tysięcy złotych.

- **Tereny Zalewowe** – jeśli kupujesz działkę w okolicach rzeki upewnij się że nie są to tereny zalewowe lub zalewiska tej rzeki. Najłatwiej to zrobić rozmawiając okolicznymi mieszkańcami którzy mieszkają na tych terenach „od zawsze”. Pamiętaj, że rzeka nie musi wylewać co sezon, lub co dwa lub 5. Wystarczy, że wyleje raz na 10 lat i to podejrzewam, że nie chciałbyś mieć raz na 10 lat w domu wody.

- **Melioracja** – może się tak zdarzyć że prze z działkę którą masz na oku przechodzi kanał melioracyjny w takiej sytuacji dobrze udać się do Wojewódzkiego Zarząd Melioracji i Urządzeń Wodnych i dowiedzieć się czy nie będzie ona ograniczała możliwości zabudowy.

Jeśli szukasz działki przez pośrednika to dwa razy sprawdź co mówi. Pośrednik ma za zadanie sprzedaż działkę, niekoniecznie go interesuje czy to co sprzedaje jest dla Ciebie dobre.

Jeśli cokolwiek wzbudza Twoje podejrzenia, skontaktuj się z architektem który Ci doradzi przy wyborze działki. W takiej sytuacji warto nawet zapłacić architektowi, aby sprawdził działkę, aby nie popełnić bardzo drogiego błędu.

Możesz skorzystać z mojego doradztwa na stronie: [www.architektlodz.pl/](http://www.architektlodz.pl/)

Od razu powiem, że w przypadku podpisania umowy na projekt, od kosztów projektu są odliczone koszty doradztwa.

### **1.3 Czy ma Miejskowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego czy trzeba wystąpić o Warunki Zabudowy?**

I rzecz najważniejsza przez zakupem działki możesz, a nawet powinieneś sprawdzić Miejskowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego co możesz postawić na działce. A jeśli nie ma to wystąpić o Warunki Zabudowy.

Odpowiadając na pytanie, które się najczęściej pojawia: Tak możesz



wystąpić o Warunki Zabudowy nie będąc jeszcze właścicielem działki. Powiem nawet więcej możesz wystąpić o Warunki Zabudowy na kilka działek, aby sprawdzić na której możesz postawić taki budynek jaki masz w planach.

Możesz wystąpić o Warunki Zabudowy nawet jeśli jakieś są wydane, lub możesz wystąpić o zmianę Warunków Zabudowy. Wystąpienie o Decyzję o Warunkach Zabudowy na dom jednorodzinny, na dzień pisania tego poradnika nic nie kosztuje.

O tym co zrobić, aby otrzymać Warunki Zabudowy piszę dokładnie w części drugiej tego poradnika.

## **2. Sprawy urzędowe z działką.**

Mogą wystąpić dwa przypadki

- Działka ma Miejskowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego (MPZP).
- Działka nie ma Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego (MPZP).

Czy ma, czy nie ma można sprawdzić w Urzędzie Gminy.

Jedne i drugi przypadek ma swoje wady i zalety.

### **2.1 Jeśli działka ma MPZP**

Zaletą jest to, że wystarczy podejść do Urzędu Gminy i poprosić o Wypis i Wrys dla Twojej działki lub działki która chcesz kupić (nie musisz być jej

właścicielem).

Otrzymasz szczegółowy wypis dla wybranej działki.

Koszt ok 50-80zł w zależności od Gminy.

lub

Sprawdza Wypis i Wyrys w Planie Ogólnym, Koszt 0zł, ale trzeba się naszukać.

W przypadku złożenia wniosku do Gminy w ciągu maksymalnie tygodnia będziesz wiedział co możesz na swojej działce postawić.

**Zaletą** takiego przypadku jest to, że zaoszczędza bardzo dużo czasu.

**Wadą** jest, że jeśli MPZP nie będzie Ci odpowiadał to zmiana go jest prawie niemożliwa! Więc jeśli chcesz postawić dom kwadratowy z dachem kopertowy a miejscowy plan będzie ściśle określał domy prostokątne z płaskim dachem to poszukaj lepiej innej działki.

## **2.2 Jeśli działka nie ma MPZP musisz wystąpić o Warunki Zabudowy.**

Trzeba wystąpić o kilka rzeczy. Po pierwsze trzeba podejść do Urzędu Gminy (lub ze strony www gminy) pobrać wniosek o Wydanie Warunków Zabudowy. Na samym końcu w załącznikach będzie napisane jakie załączniki trzeba dołączyć do Wniosku, a w niektórych Gminach jest nawet napisana gdzie trzeba to zrobić.

Zakładając, że nie ma napisane to piszę dalej:

**Przed wszystkim potrzebujesz:**

**Mapy do celów lokalizacyjnych.** Otrzymasz ją w Wydziale Geodezji i Katastru przy Starostwie Powiatowym. Jak pójdziesz do starostwa i powiesz że potrzebujesz mapę do Warunków Zabudowy na pewno dadzą Ci właściwą i we właściwej ilości egzemplarzy (weź na wszelki wypadek jedna więcej). Dwie załącza się do Wniosku o Warunki Zabudowy trzecią zostaw dla siebie, jeszcze się przyda.

Jak otrzymasz mapę możesz wystąpić o **Warunki Przyłączy** (jeśli działka jest już Twoją własnością) lub **promesy dostaw mediów** (jeśli dopiero planujesz zakup działki).

W promesach masz w skrócie napisane, że jest możliwość zaopatrzenia działki w prąd, wodę, gaz, ect. W ilościach niezbędnych do funkcjonowania obiektu.

W warunkach technicznych jest napisane dokładnie ile wody, prądu, gazu otrzymasz i co trzeba spełnić, aby móc się przyłączyć do sieci w ulicy.

### **O ile mediów wystąpić:**

**Prąd** to minimalną ilość która daje zabezpieczenie 25A!!! to bardzo ważne. Czasem jest to 13kW czasem, 15kW. Zależy od dostawcy.

**Woda** to 300 l/dobę przy rodzinie 4 osobowej i 180 l/dobę przy rodzinie 2 osobowej. Kanalizacja jest naliczana na postawie licznika wody. Jeśli chcesz wodą z sieci podlewać ogródek to proponuję założyć pod licznik na wodę ogrodową.

Istnieje także możliwość gdzie dostawca mediów po złożeniu wniosku o

podłączenia do sieci odpisze Ci „Nie ma możliwości podłączenia się do sieci wodociągowej i kanalizacyjnej” Co wtedy robisz? Studnie wierconą o głębokości do 30m bez pozwolenia na budowę oraz szambo lub przydomową oczyszczalnię ścieków. I problem z głowy.

**Gaz** do celów ogrzewania to do 8m<sup>3</sup>/h. Jeśli do celów gospodarczych to proponował bym zamiast przyłącza gazowego butle 11l, będzie taniej. Najczęściej gazownie po skalkulowaniu kosztów które musi ponieść na podłączenia Twojego domu do sieci, tylko na cele spożywcze (nie grewce), dochodzi do wniosku że jest to nieopłacalny interes.

**Jak masz już warunki przyłączy/ promesy możesz dopiero składać wniosek o wydane Warunków Zabudowy.**

Obligatoryjnie **trzeba do niego załączyć Plan Zagospodarowania Terenu**. Czyli musisz narysować gdzie chcesz usytuować swoją planową inwestycje. Pamiętaj, aby zachować odpowiednie odległości od granicy: 4m przy ścianach z oknami, 3m przy ścianach bez okien, 1,5m przy ścianach bez okien i działce o szerokości mniejszej niż 16m.

Dodatkowo proponował bym złożyć **szkic koncepcyjny domu** jaki chcesz postawić na działce. Nie muszą być to profesjonalne rysunki **wystarczą szkice budynku, trochę przypominający Twój wymarzony budynek**. Mogą być ściągnięte z internetu.

Jak wypełnić sam wniosek, kilka ważnych uwag:

- wysypuj o maksimum! Jeśli chcesz postawić dom o powierzchni zabudowy 150m<sup>2</sup> wystąp o 250m<sup>2</sup>. Jeśli do ma mieć wysokość 9m wystąp

o dom od 5 do 13m. Zgodnie z prawem zawsze możesz zrobić mniejszy dom, a nie możesz większego niż dostałeś zgodę.

- wpisz dokładnie powierzchni działki i zestawienie powierzchni działki. Nie wiem czemu ale urzędnicy strasznie na to zwracają uwagę. Więc jeśli działka ma 732m<sup>2</sup> to wpisz 732m<sup>2</sup> a nie 730m<sup>2</sup>. We Wniosku trzeba także podać powierzchnie zabudowy, utwardzoną i biologicznie czynną, pamiętaj, że suma tych trzech powierzchni ma się równać powierzchni całej działki.

I znowu wpisz powiększoną powierzchnię zabudowy i utwardzoną i uzupełnij to powierzchnią biologicznie czynną.

- w tytule co chcesz postawić wpisz wszystko co chcesz, aby znalazło się na działce, np.: Budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego z instalacjami i urządzeniami technicznymi oraz pozostała niezbędną infrastruktura techniczną.

Składasz wszystko razem do urzędu i czekasz minimum miesiąc, a czasem 12 miesięcy. Zwykle czeka się od 2-4 mc. W zależności od tego jak urząd sobie radzi.

Sam wniosek proponuję wypełnić w dwóch egzemplarzach: jeden dla urzędu drugi dla Ciebie jako potwierdzenie złożenia Wniosku do Urzędu. Tak na wszelki wypadek.

Jeśli nie chcesz robić tego załatwiać spraw urzędowych to możesz zlecić to nam: [www.architektlodz.pl](http://www.architektlodz.pl)

lub jeśli masz jakieś pytania to napisz na: [biuro@architektlodz.pl](mailto:biuro@architektlodz.pl)

Jak będziesz miał już zadowalającą Decyzję o Warunki Zabudowy i jeszcze nie wybrałeś architekta dla siebie to teraz jest na to pora.

## **3. Wybór architekta i projektu**

### **3.1 Referencje architekta.**

**Sprawdź co mówią o architekcie jego byli klienci.**

Jest to sprawa najważniejsza!!!

Drugorzędną sprawą jest doświadczenie architekta. Architekt może Ci zaprojektować dom w dowolnym stylu, uczą tego nas już od początku studiów i większość architektów nie ma z tym najmniejszego problemu, można powiedzieć że kończąc studia potrafimy zaprojektować budynek w dowolnym stylu.

Wyjątkiem od tej reguły jest projektowanie domu nietypowego, np. ziemianki. W takim wypadku ważne jest, aby taki architekt wcześniej taki dom projektował. Dzięki temu ma już odpowiednie doświadczenie, które jest bardzo ważne przy tego typu projektach i realizacjach.

Jeśli architekt ma doświadczenie w innych projektach można nadrobić dużo rzeczy wiedzą, niemniej doświadczenie przy tego typu obiektach jest bardzo ważne. Podobnie gdybyś chciał postawić budynek w nietypowej formie np. kopuły, lub dom na stromy zboczu. W takim wypadku wybrany przez Ciebie architekt powinien mieć doświadczenie.

Jak to wszystko będziesz wiedział i stwierdzisz, że jesteś zadowolony z tego czego się już dowiedziałeś i co sprawdziłeś to dopiero wtedy warto umówić się z architektem na spotkanie.

Przede wszystkim zwróć uwagę czy po spotkaniu będziecie mądrzejsi niż przed spotkaniem.

Czy udzieli Ci rzetelnych informacji?

Czy architekt daje Ci dojść do słowa i słucha tego co masz mu do powiedzenia?

I przede wszystkim czy architekt rozumie Twoje potrzeby. Nie ma nic gorszego od współpracy z osobą która nie będzie rozumiała Twoich potrzeb. Dla obu stron jest to nie najlepszy układ.

## **3.2 Zakres prac jakie wykona dla Ciebie architekt.**

**Architekt powinien Cie pokierować ze wszystkim sprawami formalnymi związanymi z działką.**

Powinien się także zająć sprawami związanymi z Warunkami Zabudowy, Warunkami Technicznymi, powinieneś dostać informacje ile mediów potrzebujesz na swoją zamierzenia budowlane. Tych spraw jest na tyle dużo i jest w nich na tyle duży bałagan że architekt powinien Cie pokierować. Nawet jeśli masz już jakąś wiedzę na przykład z internetu, czy z innego źródła (np. tego poradnika) co powinieneś zrobić to mimo wszystko pójdz do architekta i architekt pokieruje Cie co masz zrobić, inaczej możesz długo błędzić.

Koleją rzeczą jest to co wchodzi w zakres opracowania, czyli co architekt zrobi dla Ciebie. Czy będą w projekcie wszystkie opracowania nie będąc do otrzymania pozwolenia na budowę, może to wydać Ci się śmieszne, ale nie zawsze są.

Spotkałem się z umowami pomiędzy architektem a inwestorem w których była tylko część wykonywana przez architekta ewentualnie architekta i konstruktora. A przecież projekt składany do urzędu ma dużo więcej opracowań jak na przykład projekty instalacji wewnętrznych, charakterystykę energetyczną, Informacje BIOZ. To wszystko powinno wejść z zakres opracowania które wykona dla Ciebie architekt inaczej będziesz musiał sam biegać za tym aby zrobić dodatkowe opracowania, nie mówiąc już o dodatkowych kosztach. Możesz się także dowiedzieć czy architekt zajmie się sprawami formalnymi za Ciebie lub przynajmniej pokieruje Cie w odpowiednie miejsce. Przy prometach jest bardzo dużo spraw do załatwiania w urzędach dobrze by było gdyby architekt się tym zajął, albo pokierował Cie gdzie masz iść.

### **3.3 Umowa, nie popelnij błędu, dobrze się z nią zapoznaj.**

**Pamiętaj, że wszystko jest dobrze kiedy jest dobrze, kiedy zaczyna być źle wtedy patrzą wszyscy co jest zapisane w umowie.**

Najważniejsza sprawa nigdy nie rób nic bez podpisania umowy.

Umowa ustna tak zwana dżentelmeńska może sprawić Ci duży problem, nie z powodu tego, że ktoś się nie wywiąże, ale dlatego że Ty zrozumiesz



jedną rzecz, a architekt zupełnie coś innego.

Kiedy jest to czarne na białym to nie ma wątpliwości.

- **Umowa powinna być jasna i klarowna.** Jeśli czegoś nie rozumiesz w umowę lub coś jest nie jasne dopytaj się i poproś o jednoznaczny i zrozumiały zapis w umowie. I znowu nic ustnie, wszystko powinno być spisane i dokładnie wyjaśnione. Całej umowy nie muszą omawiać ponieważ każdy architekt ma swój własny wzór, ale powinno być kilka stałych punktów które powinny znaleźć się w każdej umowie.

- **Powinno być powiedziane co architekt dla Ciebie wykona i w jakiej cenie.** Nie wystarczy że będzie napisane, że projekt będzie obejmował takie i takie opracowania powinno być to rozbite na punkty na przykład projekt obejmuje architekturę, konstrukcje, instalacje Co, wod-kan i elektryczną i powinno być napisane przy każdym punkcie ile to kosztuje. Jeśli zmieni się Twój plan i nie będziesz chciał robić jakiegoś opracowania np. projektu instalacji gazowej to ten projekt powinien być odjęty od ceny projektu.

- **Zasady płatności.** Kiedy i za co będziesz płacił architektowi. Najczęściej zapłatę rozbija się na raty, natomiast ostatnia rata powinna być płacona po otrzymaniu przez Ciebie pozwolenia na budowę. Jest to bardzo ważne ponieważ po złożeniu wniosku o pozwolenie na budowę urząd może zażądać uzupełnienia dokumentacji, ważne abyś tego nie robił Ty, tylko zrobił to architekt. Dlatego lepiej abyś ostatnią ratę za projekt zapłacił po otrzymaniu pozwolenia na budowę.

Jeśli będziesz się trzymał tych trzech bardzo ważnych rzeczy, na pewno

wyберiesz dobrego architekta.

## **Na zakończenie:**

Jeśli doszedłeś do tego miejsca to masz dużo większą wiedzę niż 90% osób które zaczyna przygodę z budową swojego domu i mam nadzieję, że unikniesz większości błędów którzy popełniają inwestorzy budujący swój pierwszy dom.

Pamiętaj że nie musisz załatwiać wszystkich spraw formalnych z działką sam, zgłoś się do architekta, na pewno Ci pomoże, jeśli nie za darmo w ramach przyszłej współpracy to za jakąś stosunkowo niewielką opłatą.

Lepiej zapłacić architektowi za pomoc przy działce niż potem żałować, że z działką jest coś nie tak.

Powodzenia i do usłyszenia

mgr inż. arch. Sebastian Sergiel