



## Złote rady

### pani Agnieszki i pana Piotra

✓ Warto korzystać z poleconych inspektorów nadzoru – czasem lepiej zapłacić więcej, ale mieć rzeczywisty nadzór.

✓ Nie warto brać małego kredytu hipotecznego, jeśli nie ma takiej konieczności – jest ogromnie dużo formalności.

✓ Nie trzeba się bać zmian w projekcie – pomysły są po to, by je realizować. Ważne jednak, by zachować charakter projektu.

# Pełen pasji

Dom państwa Agnieszki i Piotra to miejsce, w którym można znaleźć odpoczynek i wytchnienie – jak muzyka, która jest pasją obojga małżonków

**P**odwarszawska miejscowość jakich wiele, pełna domów rozmaitych. Niektóre są wyrazem naszym nieskrępowanej fantazji inwestorów, która nie zawsze idzie w parze z dobrym

smakiem, inne zaś, te proste, idealnie wpisują się w polski krajobraz. Jeden z takich właśnie domów zbudowali państwo Agnieszka i Piotr. Jak zgodnie przyznają: – Od początku wiedzieliśmy, że nasz dom będzie

## ◀ Budowa nauczyła nas asertywności – niezbędnej, aby poradzić sobie z nieuczciwością robotników ▶

w stylu lekko wiejskim, pełen drewnianych elementów. Inspiracją były dla nas zachowane w okolicach pobliskiego Otwocka przykłady architektury świdermajerowskiej z charakterystycznymi werandami i ozdobnymi drewnianymi detalami. Ponieważ uważamy, że dom musi być wpisany w otoczenie, chcieliśmy, żeby był w tym samym klimacie co jego „poprzednicy”.

### Na początku była... muzyka

Małżonkowie po ślubie mieszkali razem z rodzicami pani Agnieszki. Szybko jednak zdecydowali, że chcą budować własny dom. – Ze względu na nasze zainteresowania i pasje nie nadajemy się ani do mieszkania w bloku, ani do zabudowy szeregowej. Oboje jesteśmy muzykami – mam prowadzić szkołę muzyczną w Otwocku – i często próby odbywają się u nas. W domu też ćwiczymy i dajemy lekcje, a to oznacza nieustanny hałas.

Decyzja była tym łatwiejsza, że działkę dostali od rodziców pani Agnieszki, którzy mieszkają tuż za miedzą. Dzięki temu pan Piotr mógł stale nadzorować prace budowlane: – Byłem aktywnym inwestorem. Zbyt często obecność na budowie ma też jednak swoje minusy – znajomi twierdzą, że za bardzo się „spalam” na budowie i za bardzo się nią przejmuję.

Względy finansowe zdecydowały o tym, że wybór padł na projekt gotowy. Jak wspomina pani Agnieszka: – Podołały nam się domy parterowe, ale ponieważ działka jest prostokątna (ma szerokość 22 m), stwierdziliśmy, że wygodniejszy będzie jednak dom z poddaszem użytkowym. Od dziecka mieszkaliśmy w dużym domu, gdzie było mnóstwo niewykorzystanej przestrzeni, wiedziałam więc, że nasz dom będzie mały, ale każdy centymetr jego powierzchni będzie w pełni wykorzystany – poza tym duży trudniej wykończyć i utrzymać.

Po obejrzeniu wielu katalogów i niezliczonych wizytach na targach budowlanych małżonkowie wybrali projekt „Maciejka” pracowni MTM Styl o powierzchni ok. 120 m<sup>2</sup> – ostatecznie przekonały ich dwa duże wykusze otwierające dom na ogród.

### Gdy nie goni czas

Brak pośpiechu na budowie owocuje zazwyczaj przemyślnymi rozwiązaniami konstrukcyjnymi i zadowoleniem z ostatecznego efektu. Tak też było w przypadku państwa Agnieszki i Piotra. Mieszkali u teściów, nie gonili ich więc termin

## Krótko o domu



### Projekt „Maciejka”

autorzy:  
arch. Maciej Matkowski,  
arch. Mirosław Doktor

Mały, zwarty, bardzo wygodny dom dla czterech osób. O tradycyjnej bryle z poddaszem użytkowym i wykuszem znacznie doświetlającym salon. Na poddaszu sypialnie z niewielkim balkonem i garderobą.

### Ważne informacje

Powierzchnia domu:	115,5 m <sup>2</sup>
Powierzchnia zabudowy:	89 m <sup>2</sup>
Kubatura:	687 m <sup>3</sup>
Wymagane wymiary działki:	18,06x20,2 m

### Zajrzyjmy do środka

#### Rzut parteru



#### Rzut poddasza



Klinkier i drewno to zgrany duet elewacyjny – symbol tradycji i solidności



### WNIKLIWYM OKIEM

## Zmiany w projekcie

- Do wykończenia elewacji zamiastklinkieru użyliśmy drewna, żeby podtrzymać lokalną tradycję architektoniczną.
- Żeby zwiększyć powierzchnię użytkową, podwyższyliśmy nieco ściany kolankowe na poddaszu.
- Zrezygnowaliśmy z gabinetu na parterze, na jego miejscu zrobiliśmy kuchnię, co pozwoliło nam znacznie powiększyć salon.
- Kuchnię otwartą zamieniliśmy na zamkniętą, żeby uniknąć przedostawania się do salonu rozmaitych zapachów.
- Zamiast proponowanego w projekcie garażu w bryle domu wybraliśmy wolno stojący.

zakończenia budowy. Budowali systemem gospodarczym. Wiedzieli, że wprowadzą się dopiero wtedy, gdy wszystko będzie wykończono – nie chcieli prowizorki i mieszkania na kartonach. Dlatego też budowa trwała mniej więcej trzy lata – od września 2003 do lata 2006 roku. Wydużają ją dodatkowo to, że małżonkowie nie mieli doświadczenia w budowaniu. – Jako początkujący inwestorzy nie wiedzieliśmy na przykład, ile czasu potrzeba ekipie na zakończenie prac, zdarzały nam się więc przestoje – wspomina pani Agnieszka. – Do tego doszły przerwy z powodów finansowych – w międzyczasie musieliśmy zarabiać na następne etapy budowy. Wzięliśmy kredyt na wykończenie – 20 tys. zł, szybko jednak doszliśmy do wniosku, że nie opłaca się brać tak małego kredytu hipotecznego, bo formalności jest tyle samo co przy kredycie w wysokości 200 tys. zł, a oferta kredytów konsumpcyjnych jest równie atrakcyjna.

Pomysł na kominek ► z płaszczem wodnym okazał się strzałem w dziesiątkę

◀ W powiększonym salonie toczy się życie domu, tu też odbywają się próby muzyczne

niem większego VAT-u na materiały budowlane. Niestety nie udało nam się od tego zdystansować – kupiliśmy na zapas kocioł, który przechowywaliśmy w garażu. Jak trzeba go było zainstalować, okazało się, że jest zepsuty, a gwarancja się skończyła. Podsumowując: nie warto ulegać panice, bo wywołuje ona niepotrzebne nerwowe posunięcia.

## Budowlana epopeja

Mimo że państwo Agnieszka i Piotr dobrze wspominają czas budowy, przyszło im się też zmierzyć z budowlanym absurdem. Ich działka znajduje się przy drodze wojewódzkiej, wymaga więc osobnego wyznaczenia wjazdu na posesję. Jego projekt kosztował 2,5 tys. zł, trzeba też było sporo się nachodzić ►►





Drewno to ulubiony materiał pani Agnieszki i pana Piotra – nie brakuje go także w kuchni

po urzędach: złożył wniosek w wojewódzkim zarządzie dróg, zapłacił za zajęcie pasa drogowego, zrobił projekt ruchu drogowego w trakcie budowy wjazdu. W końcu się udało, małżonkowie zaczęli jednak budować wjazd, nim pozwolenie się uprawomocniło. W efekcie wielu protestów i potyczek musieli więc jeszcze raz wystąpić o pozwolenie – tym razem przestrzegając wyznaczonych terminów. Kolejnych problemów przysporzyła im linia energetyczna biegnąca przez posesję. Pan Piotr wspomina: – Prosiłem geodetę, by tak zapalił kawałek domu, żeby z jednej stro-

◀ W dobrze zaprojektowanym – nawet niewielkim – domu **nie czuje się niedostatku przestrzeni** ▶

ny jak najdalej odsunąć go od jezdnii, a z drugiej – zachować niezbędną odległość dachu od linii energetycznej. Po zmierzeniu działki i zapalowaniu domu stwierdził on, że odległość między dachem a linią energetyczną będzie wynosić 1 m, czyli niezbędną minimum zostanie zachowane. Dopiero kiedy mu-

rarze wbił pierwsze łopaty, doznałem olśnienia: przecież dach ma nawis, który zmniejsza odległość od linii energetycznej. Geodeta tego nie przewidział – zrobił tylko rzut ściany, ale bez dachu. Dokonałiśmy więc z murarzami drobnej korekty i można było kontynuować. Przykre wspomnienia wiążą się też z inspektorem nadzoru budowlanego. Był podejrzanie tani, państwo Agnieszka i Piotr zatrudnili go jednak, ponieważ nadzorował budowę domu ich rodziców. Okazało się, że rola inspektora ograniczyła się jedynie do wstawiania pieczonek – na budowie wcale się nie pokazywał. – Zmusiliśmy go wprost, żeby choć stropy przyjechał obejrzeć – opowiada pan Piotr. – Przez takiego „papierowego inspektora” można sobie narobić kłopotu.

▶ Drzwi jak w kajucie i róża wiatrów – od razu widać, że tu mieszkają żeglarze

▶ Sypialnia małżonków – nie musi być modna ani supernowoczesna, ważne, by była wygodna



Cale szczęście pozostałe ekipy sprawiły się bez zarzutu. Kłopotów przysporzył jednak „pomocny” sprzedawca ze składu budowlanego. – Skorzystałiśmy z jego propozycji i zatrudniliśmy polecaną przez niego ekipę – relacjonuje pan Piotr. – Z tymże sprzedawcą miałem się też rozliczać. W trakcie prac szef robotników próbował mnie jednak przekonać, że to z nim powinienem się rozliczać. Okazało się, że pracownik sklepu żerował na pośrednictwie, choć nie miał zielonego pojęcia o robocie.

Takie potyczki uczą asertywności – tak twierdzi pan Piotr: – Na początku budowy byłem grzeczny, żeby nie urazić robotników, potem jednak nabrałem pewności siebie. Jak się nie ma kierownika budowy, to trzeba samemu pełnić jego funkcję. Decyzje technologiczne podejmuje oczywiście ekipa, ale te strategiczne trzeba podejmować samemu – na budowie muszą czasem paść ostre słowa.





Naróżna  
wanna  
to rozwiązanie  
idealne  
w niewielkiej  
łazience

## Na rzecz ekonomii

Pani Agnieszka jest dumna z tego, że udało im się wybudować dom ekonomiczny, a nawet energooszczędny. Chwali sobie zwłaszcza kominiek z płaszczem wodnym, który sprawdza się w okresach przejściowych – wiosną i jesienią. Kiedy np. temperatura w nocy spada, kominiek automatycznie przełącza się na piec gazowy. – W naszym domu każda przestrzeń jest maksymalnie wykorzystana – opowiada gospodyni. – Zabudowaliśmy schody i dzięki temu uzyskaliśmy schowek gospodarczy. Początkowo wszyscy się dziwili, dlaczego zbudowaliśmy taki mały dom. Twierdzili, że 120 m<sup>2</sup> na trzysobową rodzinę to bardzo mało. A przecież gdyby to było 120-metrowe mieszkanie, każdy uważałby je za luksusowe. W dobrze zaprojektowanym domu nie czuje się nie-

dostatku przestrzeni – może być bardzo wygodny, o czym świadczy nasz przykład.

Ekonomia miała również decydujące znaczenie przy urządzaniu wnętrza. Państwo Agnieszka i Piotr nie czuli potrzeby kupowania nowych mebli – otaczają się sprzętami, z którymi są związani od dawna. – Zamiast ustawiać kolejne meble, woleliśmy mieć jak najwięcej wolnej przestrzeni, którą ewentualnie będzie można potem zagospodarować – mówi gospodyni. – Nie jesteśmy głodni wnętrzarskich nowości. Mamy za to słabość do gadżetów muzycznych, ze względu na żeglarskie zamiłowanie nasze zainteresowanie wzbudzą też motywy marynistyczne. Dlatego w naszym domu można znaleźć niejedną kotwicę, bułaj czy różę wiatrów na podłodze.

► rozmawiała Maria Gajda,  
zdjęcia Mariusz Bykowski