

Słowniczek pojęć i definicji

Koszty realizacji jakie mogą Państwo znaleźć na stronach biur oferujących sprzedaż projektów gotowych /naszych Partnerów/, pochodzą z kosztorysów poszczególnych projektów domów typowych. Kosztorys wykonywany jest w oparciu o katalogi nakładów rzeczowych, z aktualnymi cenami z Sekocenbudu. Zakładają one budowę **systemem gospodarczym**, przy średnich cenach robocizny i materiałów, oraz sprzętu i transportu według średniej krajowej i dotyczy to wszystkich etapów realizacji. **Uwaga:** Podane koszty są najczęściej wartościami **netto**.

STAN SUROWY OTWARTY (RSSO):

- Zawiera konstrukcję budynku;
- Nie zawiera stolarki okiennej i drzwiowej;
- Bryła budynku w stanie surowym otwartym przekryta jest dachem, bez pokrycia docelowego. Na dachu jest folia przeciwwiatrowa na łątach i kontrłątach, lub papa na deskowaniu pełnym.

STAN SUROWY ZAMKNIĘTY (RSSZ):

- Konstrukcja budynku jak w domu w stanie surowym otwartym, wraz z oknami i drzwiami zewnętrznymi;
- Zawiera pokrycie dachowe.

ROBOTY WYKOŃCZENIOWE (KRWY):

Na tym etapie uwzględnia się :

- Instalacje wewnętrzne;
- Instalację elektryczną bez osprzętu;
- Ceramikę sanitarną i armaturę łazienkową;
- Okładziny ścian i podłóg;
- Tynki ścienne zewnętrzne i wewnętrzne;
- Roboty malarskie;
- Wszelkie izolacje;
- Parapety i cokoły;
- Orynowanie i obróbki blacharskie, itp.

Roboty nie uwzględnione:

- Przyłącza do budynku;
- Otoczenie wokół domu, czyli tarasy, podjazdy, dojścia;
- Opaski wokół budynku;
- Ogrodzenie działki;
- Meble i wyposażenie wnętrz;
- Balustrady i wykończenie schodów;
- Dodatkowe instalacje z Pakietów do projektów domów.

REALIZACJA DOMU POD KLUCZ (RDPK):

Jest to etap, w którym łączy się zakres etapów **stanu surowego zamkniętego** (RSSZ) i **robót wykończeniowych** (KRWY).

Przy założeniu, że roboty będą wykonywane **metodą gospodarczą**, przy średnich stawkach robocizny, a materiały zakupione do budowy będą również w przedziale średnich cen, to ogólne koszty realizacji powinny być **zgodne, lub zbliżone** do tych, które zostały przyjęte w kosztorysach.

Każde odstępstwo od dokumentacji projektowej, **zmiany na budowie, zakup materiałów z innej półki cenowej**, jak również zatrudnienie **specjalistycznej firmy budowlanej** zwiększy zakładane w kosztorysie koszty budowy domu.

Pozostałe definicje

Kubatura - objętość pomieszczeń wraz z elementami konstrukcji (ścianami, stropami)

Powierzchnia zabudowy - powierzchnia budynku w dolnej kondygnacji, po obrysie ścian zewnętrznych, czyli powierzchnia jaką budynek zajmuje na działce

Powierzchnia netto - powierzchnia wszystkich pomieszczeń w ich wysokościach użytkowych (od wys. 1,80 m)

Powierzchnia użytkowa - powierzchnia pomieszczeń w ich wysokościach użytkowych z odliczeniem pomieszczeń gospodarczych, technicznych i pomocniczych, takich jak: garaż, strych, kotłownia, pomieszczenie gospodarcze, spiżarnia, schowek, szatnia, sień.

Podstawa naliczania powierzchni użytkowej:

Ustawa o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego z dnia 21 czerwca 2001 r. (tekst jednolity Dz.U. z 2005 r. nr 31, poz. 266 z późn. zm.) do powierzchni użytkowej lokalu zalicza się powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu, a w szczególności pokoi, kuchni, spiżarni, przedpokoi, alków, holi, korytarzy, łazienek oraz innych pomieszczeń służących mieszkalnemu i gospodarczemu potrzebom lokatora, bez względu na ich przeznaczenie i sposób używania; za powierzchnię użytkową lokalu nie uważa się powierzchni balkonów, tarasów, loggi, antresoli, szaf, schowków w ścianach, pralni, suszarni, wózkarni, strychów, piwnic i komórek przeznaczonych do przechowywania opału.

Powierzchnia całkowita - powierzchnia wszystkich kondygnacji po obrysie ścian zewnętrznych wraz z powierzchnią ścian, z odliczeniem skosów poniżej 180 cm.

Wysokość do kalenicy - wysokość budynku od zera projektu do najwyższego miejsca kalenicy.

Minimalne wymiary działki - minimalny wymiar terenu, na którym mieści się budynek zgodnie z przepisami ogólnymi. Minimalne wymiary nie uwzględniają warunków posadowienia na konkretnej działce, takich jak: obowiązująca linia zabudowy, strefy ochronne. Minimalne wymiary działki odnoszą się do ścian zewnętrznych budynku, nie biorą pod uwagę odległości od granicy działki tarasów, podestów i schodów w projekcie.

Wymiary zewnętrzne budynku - wymiary: długość i szerokość budynku w najszerszym miejscu, z uwzględnieniem wystających elementów jak ganek, podcień, wykusz. Główna bryła budynku zazwyczaj ma mniejszy wymiar zewnętrzny.

Skosy na poddaszu - odliczamy od powierzchni użytkowej część powierzchni podłogi znajdującej się pod skośnymi powierzchniami dachu. Odliczamy 100 % powierzchni do wysokości 140 cm, oraz 50 % powierzchni do wysokości 220 cm. Reszta powierzchni poddasza w 100% jest liczona jako powierzchnia użytkowa.

Kąt nachylenia dachu - podajemy kąty nachylenia wszystkich głównych połaci dachu z pominięciem dachów lukarn. Jeżeli w opisie parametrów budynku podano dwa, lub trzy różne kąty nachylenia dachu - oznacza to, że występują w tym budynku połacie dachowe o różnych kątach nachylenia.

Wysokość pomieszczeń - wysokość netto pomieszczeń parteru budynku od wykończonej podłogi do sufitu.

Budynek parterowy - budynek z nieużytkowym poddaszem lub bez poddasza / strychu - z zagospodarowaną tylko kondygnacją parteru.

Budynek z użytkowym poddaszem - budynek parterowy z zagospodarowanymi pomieszczeniami na poddaszu. W planach miejscowych odpowiada mu zabudowa do 1,5 kondygnacji.

Budynek piętrowy - budynek z pełnymi dwiema kondygnacjami - parterem i piętrem, przy czym piętro nie posiada skosów poniżej wysokości użytkowej, zakończone jest stropem drewnianym lub żelbetowym.

Budynek podpiwniczony, lub częściowo podpiwniczony - budynek, w którym występuje piwnica pod całością budynku, lub pod jego częścią.

Powierzchnie opisane na poddaszach - często na rzutach opisujemy podwójnie powierzchnie na poddaszu - powierzchnia mniejsza oznacza pow. użytkową pomieszczenia, powierzchnia większa to pow. podłogi w pomieszczeniu.

Dach dwuspadowy - jest to dach o dwóch połaciach dachowych i ścianach szczytowych.

Dach wielospadowy - jest to dach o większej ilości połaci dachowych, z kalenicą, dom najczęściej bez ścian szczytowych.

Dach czterospadowy - dach, który posiada cztery połacie dachowe i nie posiada kalenicy, ewentualnie występuje krótka kalenica.