

DREWNIANE DOMY I WNĘTRZA

Poradnik
inwestora

BARTEK 
DREWNIANE DOMY I WNĘTRZA



2019

Wprowadzenie

Szanowni Państwo,

Każdy może zostać właścicielem własnego domu. Coraz więcej osób przekonuje, że własny dom to spełnienie marzeń ale jednocześnie droga do zabezpieczenia sytuacji materialnej własnej rodziny. Na każdym etapie myślenia o własnym domu inwestor musi sobie zadać pytanie: jak zrealizować to marzenie. To fundamentalne pytanie towarzyszy każdemu budującemu - od tej pierwszej chwili, gdyby postanowił wziąć przyszłość swojej rodziny we własne ręce.

Poradnik, który oddajemy do Państwa rąk, to zbiór wielu odpowiedzi na to pytanie i skrócenie drogi do pozyskania wiedzy niezbędnej, aby rozpocząć budowę własnego domu.

Pragnę zaprosić Państwa do współtworzenia treści przewodnika. Na wszelkie uwagi, spostrzeżenia oraz sugestie dotyczące tematyki, o jaką warto rozbudować jego treść, czekamy pod adresem e-mail: biuro@domy-bartek.pl

Mam nadzieję, że wiedza zgromadzona w publikacji ułatwi Państwu podjęcie decyzji o budowie domu.

Mirosław Bober

Od czego zacząć?

W pierwszej kolejności inwestor zwraca się do urzędu gminy z wnioskiem o warunki zabudowy, a w przypadku gdy występuje obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego – o wypis i wypis z Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego (MPZP). W przypadku warunków zabudowy, już na tym etapie należy mieć dość precyzyjnie określoną wizję bryły budynku i jego lokalizację na działce.

Dom jednorodzinny parterowy (z7)

cena już od: **1270** zł/m²



[Zobacz pełną ofertę](#)

Kiedy wystąpić o warunki zabudowy dla działki i czy są w ogóle potrzebne?

O warunki zabudowy występujemy wówczas, gdy dla danego terenu nie ma planu zagospodarowania przestrzennego. Jest to dokument potrzebny przy występowaniu o pozwolenie na budowę. Zawiera wytyczne zarówno dla Inwestora, jak i projektanta. Określa podstawowe i szczegółowe zasady zabudowy, oraz zawiera właściwe parametry dla budynków i zagospodarowania działki. O warunki zabudowy występuje się przed zleceniem wykonania projektu. Można wystąpić z wnioskiem o warunki zabudowy nie będąc właścicielem działki.

Dom jednorodzinny parterowy (z12) cena już od: **1350** zł/m²



[Zobacz pełną ofertę](#)

Jakie dokumenty wymagane są do pozwolenia na budowę?

W zależności od regionu, oprócz projektu, który składa się w czterech egzemplarzach, wraz z opisem i projektem zagospodarowania terenu, dołączyć należy warunki techniczne dla mediów, lub zapewnienia o ich dostawie, uzgodnienie o zjeździe z drogi publicznej na działkę, uzgodnienie o wyłączeniu z produkcji rolnej lub leśnej, wypis z rejestru gruntów, oraz inne uzgodnienia odpowiednio wymagane na danym terenie takie jak: uzgodnienie melioracyjne, Konserwatora Zabytków, urbanistyczne, lub ochrony środowiska, czy ochrony krajobrazu, itp.

Dom jednorodzinny parterowy (z131)

cena już od: **1370** zł/m²



[Zobacz pełną ofertę](#)

Czy opinia geotechniczna jest wymagana?

Zgodnie z obowiązującymi przepisami – tak. Jest to dokumentacja, wraz z wnioskami, która powstaje na bazie odwiertów wykonanych przez geologa / geotechnika, w gruncie na działce w obrębie przewidywanej lokalizacji projektowanego budynku jednorodzinnego, gospodarczego, czy garażu.

Dom jednorodzinny z użytkowym poddaszem (z216)

cena już od: **1530** zł/m²



[Zobacz pełną ofertę](#)

Na jakiej mapie wykonuje się projekt zagospodarowania terenu i uzgodnienia?

Projekt zagospodarowania terenu dla działki wykonuje się na mapie do celów projektowych, sporządzonej przez uprawnionego geodetę. Uzgodnienia można zrobić na kopii mapy zasadniczej, którą pobiera się odpłatnie w miejscowym ośrodku zasobów geodezyjnych. Przy niektórych uzgodnieniach może być wymagana mapa do celów projektowych np. przy uzgodnieniu na wyłączeniu z produkcji rolnej, lub leśnej itp.

Dom jednorodzinny z użytkowym poddaszem (z304)

cena już od: **1300** zł/m²



[Zobacz pełną ofertę](#)

Kiedy trzeba prowadzi dziennik budowy?

Zgodnie z prawem budowlanym, obowiązek prowadzenia dziennika budowy jest nakładany na wszystkie inwestycje i roboty, na które zostało wydane pozwolenie na budowę. Jeżeli w przypadku naszej budowy otrzymanie takiego pozwolenia nie jest wymagane, również posiadanie dziennika budowy nie jest obowiązkowe. Wyjątek stanowi jednak instalacja zbiornika gazu płynnego o objętości poniżej 7 m³ – w tym przypadku nie potrzebujemy wprawdzie stosownego zezwolenia, ale musimy prowadzić dziennik budowy. W praktyce oznacza to, że decydując się na budowę domu jednorodzinnego, musimy prowadzić ten dokument.

Dom jednorodzinny z użytkowym poddaszem (z263)

cena już od: **1320** zł/m³



[Zobacz pełną ofertę](#)

Kto odpowiada za prowadzenie dziennika budowy?

Dziennik powinien stale znajdować się na terenie budowy i być udostępniany upoważnionym osobom w celu wnoszenia stosownych zapisów i informacji. Przepisy podkreślają również warunki jego przechowywania

– powinniśmy zapobiegać jego zniszczeniu lub kradzieży. Za jego prowadzenie (tak samo jak za prowadzenie innych dokumentów budowy) odpowiada kierownik budowy.

Dom jednorodzinny z użytkowym poddaszem (z177)

cena już od: **1380** zł/m²



[Zobacz pełną ofertę](#)

Gdzie można otrzymać dziennik budowy?

Dokument jest wydawany odpłatnie przez organ, który wydał pozwolenie na budowę – zazwyczaj jest to starostwo powiatowe odpowiednie dla miejsca prowadzenia inwestycji. Koszt samego dziennika jest uwarunkowany jego objętością, a więc i rozmiarem realizowanego przez nas projektu, i waha się od kilku do kilkunastu złotych.

Wniosek o wydanie dokumentu, opatrzony numerem pozwolenia na budowę oraz potwierdzeniem ostateczności decyzji, składa inwestor. Gotowy dziennik powinniśmy otrzymać w ciągu trzech dni roboczych od daty wejścia w życie pozwolenia na budowę. Należy pamiętać o opieczątowaniu każdej strony dziennika przez wydający go organ – tylko wtedy jest on ważny!

Dom jednorodzinny z użytkowym poddaszem BARTEK 11

cena już od: **1460** zł/m²



[Zobacz pełną ofertę](#)

Jak prowadzić dziennik budowy?

Dokument ma format A4 i składa się z podwójnych stron (oryginał i kopia). Strona tytułowa powinna być opatrzona stosownymi informacjami na temat rodzaju i lokalizacji prowadzonych robót, daty i numeru pozwolenia na budowę. Dalej znajdują się wpisy dotyczące działań podejmowanych kolejno w ramach inwestycji. Należy pamiętać o tym, że każdy wpis musi być uzupełniony o dokładne informacje na temat osoby, która go wprowadziła. Ustawodawca dostarcza wzór prowadzenia dziennika budowlanego, dostępny w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 26 czerwca 2002 r. w sprawie dziennika budowy, montażu i rozbiórki, tablicy informacyjnej oraz ogłoszenia zawierającego dane dotyczące bezpieczeństwa pracy i ochrony zdrowia (Dz. U. Nr 108, poz. 953 z późn. zm.).

Dom jednorodzinny z użytkowym poddaszem Cyprys

cena już od: **1540** zł/m²



[Zobacz pełną ofertę](#)

Kto może umieszczać wpisy w dzienniku?

Zgodnie z obowiązującym prawem, oprócz kierownika budowy, do wnoszenia wpisów do dziennika budowy, upoważnieni są:

- Projektanci
- Inspektorzy nadzoru inwestorskiego i budowlanego
- Kierownik robót budowlanych
- Osoby przeprowadzające kontrole na budowie (np. pracownicy Państwowej Inspekcji Pracy, inspektorzy sanitarni)
- Geodeci
- Inwestorzy

Dom jednorodzinny z użytkowym poddaszem Zawoja

cena już od: **1510** zł/m²



[Zobacz pełną ofertę](#)

Jaka kara grozi za brak dziennika?

Zgodnie z ustawą z dnia 7 lipca 1984 roku Prawo budowlane, dla osób rozpoczynających roboty budowlane bez ważnego dziennika budowy, przewidziano karę grzywny w wysokości od 50 do 500 złotych, nakładaną przez organ nadzoru budowlanego. To jednak nie wszystkie możliwe kary – w przypadku stwierdzenia nieprawidłowości w prowadzeniu tego dokumentu, kierownik budowy może zostać także pociągnięty do odpowiedzialności zawodowej i ukarany dyscyplinarnie przez organy sądownicze samorządu zawodowego.

Dom jednorodzinny z użytkowym poddaszem Świdnica

cena już od: **1560** zł/m²



[Zobacz pełną ofertę](#)

Co zrobić z dziennikiem po zakończeniu robót?

Po zakończeniu robót kierownik budowy powinien wnieść do dziennika ostatni zapis, będący oświadczeniem o zgodności prac z planem budowy i prawem budowlanym. Następnie inwestor musi złożyć w stosownym organie zawiadomienie o zakończeniu robót lub prośbę o pozwolenie na użytkowanie inwestycji wraz z oryginałem dziennika budowy. Jego kopia jest natomiast najważniejszym dokumentem powykonawczym i powinien ją zatrzymać użytkownik obiektu.

Wszystkie niezbędne dokumenty do odbioru robót budowlanych należy przechowywać w jednym miejscu.

Dom jednorodzinny z użytkowym poddaszem Jaśmin

cena już od: **1670** zł/m²



[Zobacz pełną ofertę](#)

Jakie dokumenty są potrzebne do wniosku o kredyt na budowę domu?

Informacji udzielają doradcy finansowi z firmy Dom Kredytowy NOTUS S.A.

Zanim dojdzie do zawarcia umowy kredytowej, przyszły kredytobiorca zamierzający wybudować sobie dom jednorodzinny przy wsparciu banku, musi przedstawić wymagane dokumenty. Poszczególne banki mają indywidualne wymagania co do potrzebnych dokumentów przy kredycie mieszkaniowym. Oto orientacyjne wskazania, co będzie potrzebne do wniosku o kredyt na budowę domu.

Dom jednorodzinny parterowy Gajówka

cena już od: **1830** zł/m²



[Zobacz pełną ofertę](#)

Dokumenty identyfikujące kredytobiorcę

Potwierdzają one tożsamość kredytobiorcy oraz pod pewnymi względami informują bank o jego sytuacji rodzinnej. Do takich dokumentów należą:

- dowód osobisty oraz drugi dokument tożsamości ze zdjęciem , np. prawo jazdy, paszport, legitymacja ubezpieczeniowa;
- w przypadku intercyzy - umowa w formie aktu notarialnego stwierdzająca rozdzielność majątkową;
- w przypadku separacji czy rozwodu małżonków - prawomocne orzeczenie sądu potwierdzające taki stan rzeczy;

Dom jednorodzinny z użytkowym poddaszem Bartek 3

cena już od: **1680** zł/m²



[Zobacz pełną ofertę](#)

Dokumenty dotyczące osiągniętych dochodów

Są to te dokumenty, które potwierdzają zatrudnienie kredytobiorcy oraz wysokość uzyskiwanego przez niego dochodu. W zależności od rodzaju zatrudnienia, dokumenty te nie będą jednakowe.

a) W przypadku umowy o pracę konieczne jest wypełnienie przez zakład pracy bankowego zaświadczenia o zatrudnieniu i wysokości uzyskiwanego przez kredytobiorcę dochodu.

- Często dodatkowo należy dołączyć wyciąg z konta osobistego za 3 ostatnie miesiące, gdzie widoczny jest wpływ wynagrodzenia. Niektóre banki poza wymienionymi dokumentami zobowiązują kredytobiorcę do dostarczenia np. wyciągu z karty kredytowej, rocznego zeznania podatkowego czy świadectwa pracy. Jest to uzależnione od indywidualnych procedur i wymagań konkretnego banku.

b) Gdy dochody kredytobiorcy osiągnięte są z tytułu prowadzenia działalności gospodarczej bank wymaga od kredytobiorcy nieco innych dokumentów. Są nimi:

- decyzja o nadaniu numeru REGON oraz NIP;
- zaświadczenie o wpisie do ewidencji działalności gospodarczej bądź też inny dokument, który poświadcza fakt prowadzenia działalności gospodarczej;
- zaświadczenie z Urzędu Skarbowego o niezaleganiu z podatkami;
- zaświadczenie z Zakładu Ubezpieczeń Społecznych o niezaleganiu ze składkami;
- deklaracje PIT za ubiegły rok.

Dodatkowo osoba ubiegająca się o kredyt mieszkaniowy musi dostarczyć bankowi dokumenty, które umożliwiają ustalenie dochodu w roku bieżącym. Różnią się one w zależności od sposobu rozliczania się z Urzędem Skarbowym.

Osoby fizyczne prowadzące działalność gospodarczą i rozliczające się z Urzędem Skarbowym na zasadach ogólnych, mają obowiązek przedstawienia bankowi podatkowej księgi przychodów i rozchodów.

Dokumenty dotyczące osiągniętych dochodów

Osoby rozliczające się z Urzędem Skarbowym na zasadach ryczałtu od przychodów ewidencjonowanych zobowiązane są dostarczyć do banku oświadczenia o wysokości dochodów w roku bieżącym oraz ewidencji przychodów pokazującej uzyskane w roku bieżącym przychody . Dodatkowo niektóre banki wymagają dołączenia wyciągu z rachunku bieżącego firmy.

Ci, którzy prowadząc działalność rozliczają się z Urzędem Skarbowym na zasadzie karty podatkowej, muszą dostarczyć bankowi aktualną decyzję Urzędu Skarbowego określającą wysokość podatku w formie karty podatkowej.

W sytuacji, gdy dochody kredytobiorcy uzyskiwane są z tytułu umowy o dzieło lub umowy zlecenia, bank wymaga dodatkowo przedstawienia kopii umów z ostatnich 12 miesięcy wraz z rachunkami oraz deklaracji podatkowej PIT, co najmniej za ostatni rok . Niekiedy konieczne jest także dołączenie wyciągu z rachunku bankowego.

Dom jednorodzinny z użytkowym poddaszem Myśliwski cena już od: **1880** zł/m²



[Zobacz pełną ofertę](#)

Dokumenty dotyczące nieruchomości

Dokumenty te są niezwykle ważne, gdyż dotyczą bezpośrednio przedmiotu kredytowania i zabezpieczenia kredytu. Będą one inne przy nieruchomości nabywanej na rynku pierwotnym, a inne, gdy na rynku wtórnym.

W przypadku rynku pierwotnego podstawowymi dokumentami są:

- umowa przedwstępna z deweloperem;
- odpis z księgi wieczystej gruntu, na którym realizowana jest inwestycja;
- wypis z ewidencji rejestru gruntów, dotyczący działki, na której prowadzona jest inwestycja;
- dokumenty dotyczące samego dewelopera lub spółdzielni mieszkaniowej (odpis KRS);
- prawomocna decyzja o pozwolenie na budowę;
- pozwolenie na użytkowanie lub potwierdzenie przyjęcia budynku do użytkowania bez zastrzeżeń przez właściwy urząd, jeśli budowa została już zakończona; - promesa z banku o bezobciążeniowym zwolnieniu hipoteki;
- kopie pełnomocnictw osób reprezentujących dewelopera (gdy nie figurują w Krajowym Rejestrze Sądowym).

W przypadku nabywania nieruchomości na rynku wtórnym do wniosku kredytowego należy dołączyć:

- umowę przedwstępną nabycia nieruchomości;
- odpis z księgi wieczystej prowadzonej dla mieszkania lub domu;
- dokumenty potwierdzające posiadanie praw do nieruchomości przez zbywcę;
- w przypadku, gdy nieruchomość stanowi własność spółdzielni mieszkaniowej, należy dołączyć zaświadczenie ze spółdzielni o otrzymaniu przydziału oraz zaświadczenie o niezaleganiu z opłatami.

Dokumenty dotyczące innych zobowiązań finansowych

W sytuacji, gdy posiadamy stałe zobowiązania finansowe np. z tytułu innego kredytu, który wciąż spłacamy lub spłaciliśmy niedawno, bank wymagać będzie od nas przedłożenia kopii umów, dowodów ostatnich płatności lub zaświadczenia z banku o dokonaniu całkowitej spłaty takiego zobowiązania. Dotyczy to także posiadanych kart kredytowych oraz limitów odnawialnych w rachunku bieżącym.

Zobacz nasze realizacje wnętrz - Salon



[Zobacz pełną ofertę](#)

Czy firma Bartek udziela gwarancji na zbudowane domy?

Domy szkieletowe zamówione w naszej firmie objęte są 15 letnią gwarancją, a domy z bali 10 letnią gwarancją na konstrukcję domu i 3 letnią gwarancją na pozostałe elementy. Gwarancja dotyczy tylko tych wyrobów, które zostały zamontowane przez pracowników naszej firmy.

Gwarancja nie obejmuje wad mechanicznych powstałych na skutek niewłaściwego użytkowania.

Zobacz nasze realizacje wnętrz - Jadalnia

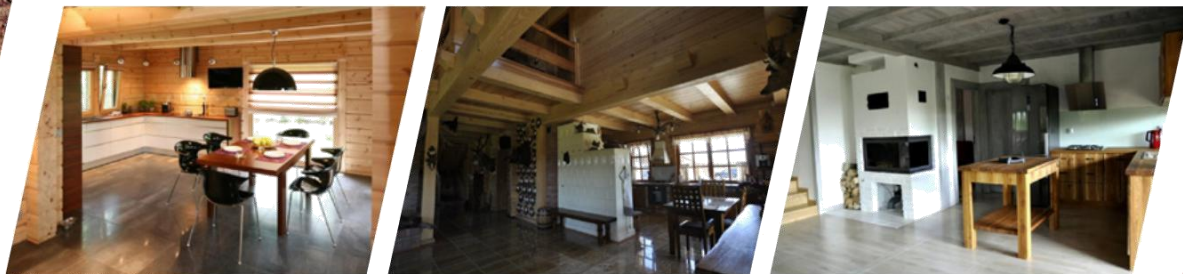


[Zobacz pełną ofertę](#)

Czy inwestor może mieć problemy z ubezpieczeniem domu w towarzystwach ubezpieczeniowych?

Wszystkie towarzystwa ubezpieczeniowe działające w Polsce posiadają w swojej ofercie ubezpieczenia domów drewnianych. W dotychczasowej współpracy z inwestorami nie spotkaliśmy się z sytuacją odmowy ubezpieczenia domu zamówionego i wykonanego przez naszą firmę.

Zobacz nasze realizacje wewnątrz – Kuchnia



[Zobacz pełną ofertę](#)

Czy istnieje możliwość dokupienia garażu do zbudowanego domu?

Posiadamy w stałej ofercie dodatkowe elementy drewniane małej architektury m.in. wiaty ogrodowe, wiaty grillowe, siedliska ogrodowe, altany.

Najczęściej zamawianym dodatkowym elementem są przydomowe garaże.

Zobacz nasze realizacje wewnątrz - Łazienka

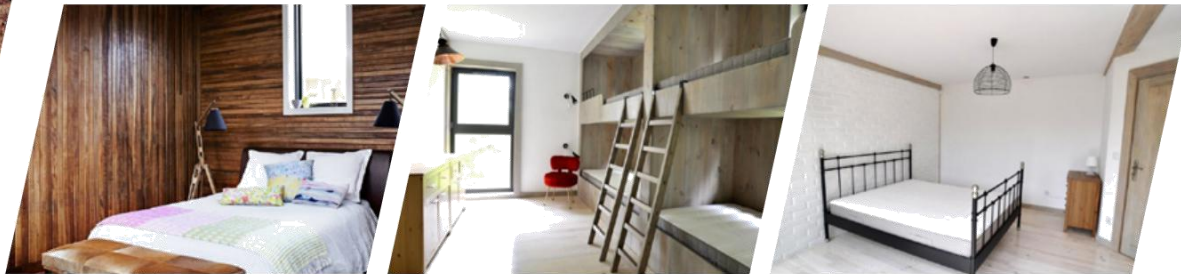


[Zobacz pełną ofertę](#)

Czy zbudowany dom można transportować w inne miejsce?

Sytuacje konieczności transportu domów są sporadyczne i wymagają odrębnych ustaleń w zależności od aktualnej lokalizacji domu, trasy transportu oraz kubatury domu.

Zobacz nasze realizacje wnętrz - Sypialnia



[Zobacz pełną ofertę](#)

SKONTAKTUJ SIĘ Z DORADCĄ

Przegląd zrealizowanych projektów domów znajdziesz na naszej **stronie internetowej** oraz na oficjalnym profilu marki Bartek na **Facebook**.

Właśnie w ten sposób wielu inwestorów rozpoczyna współpracę z naszą firmą, wybór projektu z naszej oferty zawsze uzupełniaj informacjami od naszych doradców

Skontaktuj się z Nami:



Fabryka Domów Drewnianych BARTEK
Miroslaw Bober i Ewa Niewęglowska

ul. Budowlanych 4
21-300 Radzyń Podlaski



Telefony

tel. 83 352 76 86
kom. 501 511 888
kom. 510 150 538



E-mail

biuro@domy-bartek.pl



BARTEK 
DREWNIANE DOMY | WNĘTRZA