



KAAN STUDIO
KATARZYNA ANTOŃCZYK

I. Formalności i pierwsze kroki:

1. Spotkanie w mieszkaniu lub domu. Inwentaryzacja wnętrza – wykonanie lub sprawdzenie wymiarów istniejących rzutów, instalacji, wentylacji itp.
2. Układ funkcjonalny – czyli rozplanowanie pomieszczeń w skali 1:100 z wrysowaniem sprzętów i ważniejszych mebli. Opracowywany jest zazwyczaj w 2 opcjach, potem wybieramy z tego jedną i dopracowujemy. W projekcie uwzględniamy również wentylację i zajęcie kominów. Po tym etapie będziemy wiedzieć, czy i w jakim zakresie potrzebujemy pozwolenia na budowę i projektów inżynierskich do urzędu (obecnie pozwolenie trzeba uzyskać tylko na przebudowę ścian nośnych, ale na przebudowę instalacji gazowej potrzeba projekt + zgłoszenie).

Do Państwa należy spotkanie z kominiarzem i uzyskanie od niego aktualnej opinii kominiarskiej.

Dopiero po wykonaniu projektu układu funkcjonalnego będziemy wiedzieć w jakim zakresie potrzebne jest pozwolenie na budowę (o tym dokładnie piszę niżej).

Projekt wykonawczy wnętrz

(projekt wykonawczy czyli taki, według którego można wykonywać konkretne prace budowlane, w czytelnej skali, z opisem technicznym, opisem materiałów itd.)

Zakres projektu wykonawczego:

A. Moodboardy i widoki 3d

Do każdego z pomieszczeń w mieszkaniu najpierw wykonywane są moodboardy - tablice, pokazujące klimat/styl pomieszczenia, potem

widoki 3d z materiałami (widoki 3d z programu Sketchup, nie są to wizualizacje fotorealistyczne).

Model 3d nie jest podstawą do realizacji projektu, ponieważ nie ma dostępnych brył 3d wszystkich mebli, szczególnie, że w projektach często używamy mebli czy dodatków z drugiej ręki. Podstawę do realizacji projektu stanowi dokumentacja techniczna i lista produktów, które powstają na kolejnym etapie.

B. Konkretny produkty

Wybieramy konkretne materiały/produkty ze sklepów – kafle, armaturę, sztukaterię, oświetlenie lub przynajmniej typ oświetlenia, dopiero według tego wykonywane są ostateczne rysunki, do których potrzebny jest np. dokładny wymiar kafli). Częścią projektu jest spis, w arkuszu Excel lub Google Docs, elementów wyposażenia, będących integralną częścią projektowanej przestrzeni (meble, oprawy oświetleniowe, armatura, okładziny ścienne i podłogowe). Uwzględniane są również oferty dla elementów na zamówienie, wskazujemy gdzie kupić i zamówić dane produkty.

C. Rysunki techniczne

- Instalacja elektryczna (tzn. gdzie jakie ile gniazdek, podłączenia sprzętów w kuchni, gniazdka w łazience, siła itd. To część instalacji idącej „od zewnątrz”. Na rysunkach pokazana jest aranżacja oświetlenia (usytuowanie punktów świetlnych na ścianach i sufitach, oraz rozplanowania gniazdek elektrycznych i włączników światła) w postaci rzutu poziomego i widoków ścian kuchni, łazienki i sypialni, z wymiarami;
- rozmieszczenie punktów wyjściowych dla instalacji wodno-kanalizacyjnej kuchni oraz punktów instalacji grzewczej mieszkania w postaci rzutu poziomego z wymiarami;
- projekty wykonawcze układu pomieszczeń, kafli na podłogach i ścianach:
 - projekty łazienek, skala 1:20
 - projekt kuchni lub projekt przebudowy istniejącej kuchni (dodatkowo projekt mebli dla stolarza) skala 1:20

- rysunek podłóg i układu kafli / nowych podłóg
- w razie potrzeby: widoki ścian z kolorystyką i doбором materiałów (tapeta, okładzina kamienna, drewno itd.) z wymiarami;
- projekt obejmuje w razie potrzeby projekt mebli na wymiar: regały, półki na książki, szafy. Rysunki z wymiarami; oraz uwzględnieniem materiału, koloru, akcesoriów wyposażenia, sposobu wykonania
 - Rysunek kolorów ścian
 - dodatkowe rysunki w razie potrzeby, zależnie od projektu

D. 1 lub 2 wspólne wizyty w sklepach z wyposażeniem wnętrz

E. Wykończenie: grafiki na ściany wg projektu, poduszek ozdobnych w razie potrzeby, pomoc w wyborze dodatków

Czas wykonania projektu wykonawczego: ok. 12-15 tygodni od inwentaryzacji

Opcjonalnie dodatkowo płatne: wizualizacje realistyczne

NADZÓR AUTORSKI NAD REALIZACJĄ PROJEKTU (tj. remontem)

Nadzór autorski oznacza w skrócie sprawdzanie zgodności wykonania projektu z rysunkami oraz rozwiązywanie bieżących problemów, także wykonywanie rysunków zastępczych w razie zmian. Nie jest to nadzór zastępujący obecność inwestora (tj. nadzór inwestorski). Poniżej dokładny opis tego etapu.

Remont i realizacja projektu

- Uzgodnienie z Państwem i wykonawcami możliwości i technologii przebudowy/konserwacji ścian, podłóg
- Spotkanie z wykonawcą przed rozpoczęciem remontu, wykonanie rysunków do wyceny dla wykonawcy oraz listy robót do wykonania w mieszkaniu, na podstawie których wykonawca lub wykonawcy wycenią remont

Koordinacja prac

Koordinacja poszczególnych fachowców, wizyta na budowie średnio 1 raz w tygodniu przez okres remontu, bieżący kontakt telefoniczny i mailowy z Państwem, wykonawcami, podwykonawcami, rozwiązywanie bieżących problemów, szukanie zamienników dla niedostępnych produktów itp.

Zebranie oferty i pomoc w znalezieniu wykonawców np. renowacji drzwi, cyklinowania, zabudowy prysznicowej, spotkanie ze stolarzem i zlecenie mu wykonania mebli, odebranie wykonanej zabudowy. Bieżące konsultacje z wykonawcami, kierownikami robót, wykonywanie zamiennych rysunków wykonawczych w razie przesunięć lub zmian na budowie, bieżąca kontrola jakości wykonywanych prac, pomoc w zakupach i wyborze podwykonawców (okien, drzwi, podłóg, kuchni, wystroju okien itp.), spotkania z podwykonawcami na budowie.

Po Państwa stronie: kupowanie, płatności, zamawianie produktów (mogę wskazać miejsca, gdzie to zrobić), odbieranie ze sklepu jeśli nie zrobią tego wykonawcy, organizowanie dostaw, kupienie próbek farb i wypróbowanie ich na ścianach przed malowaniem całości mieszkania (można oczywiście zlecić to wykonawcom).

Pracę rozpoczyna wpłata 30% zaliczki za każdy rozpoczęty etap. Pozostałe etapy płatności (60%, 10%) do dokładnego uzgodnienia przy rozpoczęciu pracy nad projektem.

Aby zarezerwować termin rozpoczęcia projektu wymagany jest zadatek w wysokości 1500 zł + 8% VAT.

Dodatkowo - tylko w razie przebudowy instalacji gazowej lub ścian nośnych:

Pozwolenie na budowę wg projektu funkcjonalnego

(P.n.b. wymagają prace związane z instalacją gazową oraz ścianami konstrukcyjnymi)

- układ funkcjonalny wcześniej ustalony wraz z opisami technicznymi, p.poż. itd.
- umówienie się z projektem od gazu w mieszkaniu, obejrzenie i zlecenie projektu, odebranie od gotowego projektu

- umówienie się z konstruktorem w mieszkaniu i zlecenie mu projektu, odebranie od niego projektu
- złożenie całościowego projektu wraz z wnioskami w Urzędzie Miasta
- w razie potrzeby: spotkanie z kominiarzem
- przygotowanie rzutu z opisem dla Wspólnoty do uchwały

Pozwolenie na budowę wydłuża czas wykonywania projektu.

Dodatkowe koszty: koszt konstruktora oraz rysunku przebudowy ściany dla wykonawców, zależnie od ilości i skomplikowania ścian do usunięcia, kierownik robót budowlanych, kierownik robót gazowych w razie nakazu urzędu.

W Państwa zakresie: zebranie podpisów - zgody min 51% członków Wspólnoty na remont, dostarczenie i odebranie projektu z Urzędu Miasta, dostarczanie pism do Urzędu i Konserwatora, uzyskanie odpowiednich dokumentów od Energii, dostarczenie wniosku do PGNIG w razie projektu gazowego.

Czas wykonania projektu do pozwolenia na budowę lub zgłoszenia od momentu akceptacji układu funkcjonalnego: 8-10 tygodni.