

Oława, 10.2021

CENY PRAC PROJEKTOWYCH W SYSTEMIE BIODOMEK



1. CENY PROJEKTÓW TYPOWYCH:

- 1) Rysunki **do ZGŁOSZENIA** domku rekreacyjnego/gospodarczego parterowego (Biodomek 1A, 1C, 2A, 2C) do 35m² powierzchni zabudowy – **gratis (za darmo)** przy podpisaniu umowy z wykonawcą;
- 2) Dla **większych** Biodomeków, dla których będzie konieczne **Pozwolenie na budowę, projekt typowy architektoniczno-budowlany** do pozwolenia na budowę: **2900zł**. Zgodnie z Rozporządzeniem projekt zawiera: rzuty wszystkich kondygnacji, rzut dachu, dwa charakterystyczne przekroje, rysunki elewacji, zestawienie przegród, zestawienie stolarki okiennej i drzwiowej, część opisową, analizę.

2. USŁUGI PROJEKTOWE:

Typowy projekt w systemie biodomek w pokazanych na stronie opcjach można zakupić w naszej pracowni i zlecić dokonanie formalności (tzw. Adaptacji do działki, uzyskanie wszelkich pozwoleń) niezależnej, lokalnej pracowni architektonicznej. Prace te też można zlecić nam wg poniższego cennika. Uwaga! Projekt w systemie biodomek może być zrealizowany tylko przez wskazanego przez nas wykonawcę, z którym mamy umowę na produkcje biodomeków (projekt zawiera licencję o takiej treści).

NASZA OFERTA:

- 1) Niezobowiązujące **konsultacje architektoniczne** rozwiewające wątpliwości o uwarunkowaniach prawnych działki, odpowiadanie na pytania ogólne budowlane lub o procesie inwestycyjnym, pomagające inwestorowi odnaleźć się w zagadnieniach prawnych i budowlanych i zweryfikować czy możliwe jest budowie na danej działce – **220zł/h** płatne za każde rozpoczęte 30min.
- 2) DOKONANIE **ZGŁOSZENIA** domku rekreacyjnego/gospodarczego parterowego (Biodomek 1A, 1C, 2A, 2C) do 35m² powierzchni zabudowy wraz z odrołnieniem – **1700zł**;
- 3) Dla większych Biodomków – **ROZSZERZONA ADAPTACJA PROJEKTU TYPOWEGO PEŁNA WRAZ Z ADAPTACJĄ FUNDAMENTÓW, PROJEKTEM ZAGOSPODAROWANIA TERENU I PRZYŁĄCZAMI** – wymagana do decyzji o pozwoleniu na budowę lub zgłoszenia budynku mieszkalnego jednorodzinne – **cena 5000 zł** plus koszt projektu typowego;

Zakres projektu zagospodarowania działki i adaptacji:

- adaptacja fundamentów do lokalnych warunków gruntowych wraz obliczeniami;
- adaptacja projektu do wymagań Planu Miejscowego/Warunków Zabudowy z wyznaczeniem ob. oddziaływania;
- projekt zagospodarowania terenu w granicach działki przeznaczonej pod inwestycję, obejmujący lokalizację obiektu z układem komunikacji i zestawieniem powierzchni oraz z lokalizacją wjazdu, kosza na śmieci i ścieżek;
- projekt instalacji zewnętrznych w zakresie: przyłącze kanalizacji do szamba/przydomowej oczyszczalni, przyłącze wody ze studni, przyłącze prądu z ZK (WLZ); Jeśli przyłącza są do sieci wodociągowej i kanalizacyjnej znajdującej się w drodze przy działce doliczamy 400zł za każde niezbędne uzgodnienie. Dłuższe przyłącza – wycena indywidualna.
- uzyskanie warunków zjazdu na drogę;
- decyzję o odrołnieniu działki (w razie potrzeby), koszty odrołnienia gruntu po stronie inwestora (500m² w przypadku budowy domu jest zwolnione z opłat, zwolnione z opłat są również słabsze klasy gruntów);

Zakres oddania końcowego: 3 egzemplarze papierowe całej dokumentacji.

Dodatkowy egzemplarz: 250zł.

W ramach umowy nie ma spotkania na działce. Spotkanie na działce inwestycji do 150km od Oławy: 750zł. Dalej – wycena indywidualna.

W ramach oferty przewidziane jest złożenie kompletnego projektu w odpowiednim Starostwie wraz z wypełnionym wnioskiem i załącznikami - drogą pocztową oraz jeden osobisty wyjazd do urzędu w celu złożenia ewentualnych uzupełnień lub wyjaśnień. Architekt opiekuje się wnioskiem o pozwolenie na budowę/zgłoszeniem podczas postępowania, w ramach umowy.

3. ZMIANY W PROJEKTACH TYPOWYCH

Ze względu na konstrukcje budynku zmiany są możliwe tylko w podziale wewnętrznym (bez zmian w zasadniczej konstrukcji) i ew. przeprojektowanie układu okien. Zmiany wyceniamy indywidualnie, średnio **600zł/zmiany**, zmiany wpływające na instalację wodne i kanalizacyjne oraz CO **od 1000zł** od zmiany.

4. HARMONOGRAM PROJEKTU

- **PROJEKT TYPOWY** – czas oczekiwania – wysyłka wersji papierowej do 14 dni;
Zapłata honorarium: Proforma z góry.
- **ZAGOSPODAROWANIE TERENU i adaptacja fundamentów** - wykonanie 30-60 dni (od wpłaty transzy zaliczkowej i dostarczenia materiałów).
Zapłata honorarium, na podstawie umowy:
I transza – ok. 35% przy rozpoczęciu opracowania (zaliczka);
II transza – ok. 65% po oddaniu klientowi kompletnego projektu z wypełnionym, gotowym wnioskiem o wydanie decyzji o pozwoleniu na budowę / zgłoszeniem wraz z wymaganymi załącznikami; płatne przelewem do dwóch dni.

5. CO MAM PRZYGOTOWAĆ DO PODPISANIA UMOWY NA ADAPTACJĘ?

Aby zakupić projekt typowy nie potrzebne są żadne dokumenty, wystarczy podać nr działki oraz dane inwestora do wydania licencji.

Do adaptacji projektu do uzyskania **pozwolenia na budowę** jest niezbędne zbieranie nieco więcej informacji. Aby dokładnie wycenić projekt i podpisać umowę na prace projektowe adaptacyjne i projekt zagospodarowania terenu potrzebne jest zebranie pewnych informacji formalnych o działce. **Należy uzyskać:**

- **Wypis i wyrys z Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego dla danej działki** (uzyskuje się go w Urzędzie Gminy lub Miasta odpowiednim dla działki, trwa to 1-2 dni). Jeśli dla danej działki nie ma Planu, będzie konieczne uzyskanie decyzji o **warunkach zabudowy** (można zlecić to architektowi, trwa to w urzędzie około 3-6 miesięcy, cena opracowania dla architekta **od 1700 zł** w zależności od wielkości inwestycji) – jest to podstawowa informacja o przeznaczeniu działki i co można na niej zbudować; Wypis z Planu miejscowego należy uzyskać również w przypadku zgłoszenia małego domku. Natomiast dla parterowych domków rekreacyjnych/ gospodarczych o pow. zab. 35m2 nie jest wymagana decyzja o warunkach zabudowy (poza wyjątkowymi przypadkami).

Uwaga: wszelkie decyzje administracyjne (w tym decyzja o warunkach zabudowy) powinny mieć podbitą ostateczność (podbija się ją w urzędzie, który ją wydał).

- **Kopię mapy ewidencyjnej** (formularz P i P1) i **uproszczony wypis z rejestru gruntów** (wniosek EGiB) (uzyskuje się w odpowiednim Starostwie, 1-2 dni) - jest to informacja tylko dla architekta o powierzchni działki oraz jest funkcji i stanu prawnego, klasy gruntu. Nie dołącza się tego do projektu. Aby było taniej proszę we wniosku o te dokumenty zaznaczyć, że chodzi tylko o **kopię uproszczoną** (**nie do celów księgi wieczystej**, takie dokumenty powinny kosztować kilkanaście złotych);

- **Kopia mapy zasadniczej** (formularz P i P1) – jest potrzebna szczególnie do małych domków na zgłoszenie. **Jeśli chcą Państwo większy domek, lepiej zlecić Mapę do celów projektowych od razu, wtedy Mapa zasadnicza nie będzie potrzebna.** Mapę zasadniczą uzyskuje się w odpowiednim Starostwie (trwa to 1-2 dni). Jej kopia kosztuje kilka kilkadziesiąt złotych więc jest o wiele tańsza niż mapa Projektowa. Na cele zgłoszenia parterowego domku 35m2 wystarczy.

- **Mapę do celów projektowych** - inwestor zleca geodecie lokalnie (koszt mapy ok. 700-2000zł, w przypadku większych działek proporcjonalnie do wielkości działki). **Na mapie musi się znajdować obszar dostępu do drogi i do wszelkich mediów, do których się przyłączamy. UWAGA:** W przypadku dużych działek (powyżej 40 - 50 arów) mapę do celów projektowych zleca się tylko dla odpowiedniego fragmentu działki, by nie generować niepotrzebnych kosztów; **W przypadku działek ze spadkami terenu zaleca się zaznaczyć geodecie by dokładnie naniósł rzędne terenu i zadrzewienia które chcą Państwo zostawić** (pomoże to odpowiednio zaprojektować fundamenty do ukształtowania terenu).



- **badania geotechniczne gruntu**, pod planowaną lokalizacją domu (zleca inwestor lokalnie, koszt to ok. 750-1500 zł za trzy odwierty, jeden powinien być w miejscu planowanej oczyszczalni, na opracowanie czeka się około 2-3 tygodni, wykonuje lokalny geotechnik). Efektem tych badań jest dołączana do projektu **Opinia geotechniczna, która musi być podpisana i opieczętowana przez geotechników**. **UWAGA! Badań nie należy przeprowadzać podczas ulewnych deszczów i nawałnic**, gdyż ich wyniki mogą okazać się skrajnie różne od rzeczywistych warunków, co narazić może inwestora na duże koszty na rzecz posadowienia.

W przypadku gruntów **zagrożonych osuwaniem** (zdarzają się bardzo rzadko) lub na terenach górniczych, po wysypiskach itp. może być wymagana pełna dokumentacja geotechniczna. Jest ona dość kosztowna (6-10 tys. zł) i jej opracowanie może trwać nawet pół roku, co wstrzymuje również inwestycję. W Miejscowym Planie Zagospodarowania przestrzennego są zaznaczone takie grunty. Warto to sprawdzić z wyprzedzeniem, również przed zakupem działki, bo ma to wpływ na koszt samej budowy oraz projektu. **W takich przypadkach podstawowe badania geotechniczne zleca się przed rozpoczęciem koncepcji**, by wykluczyć ew. utrudnienia lub wykazać konieczność szerszych badań i bardziej skomplikowanych opracowań (specjalny projekt konstrukcji).

W przypadku gruntów zagrożonych osuwiskiem koszt wykonania fundamentów może okazać się bardzo wysoki (100-200 tys) a w niektórych przypadkach budowa może okazać się niemożliwa ze względów technicznych lub finansowych. Niemniej takie grunty zdarzają się rzadko na działkach budowlanych.

- w przypadku domu na powielenie na budowę - **warunki przyłączenia do sieci wod-kan, energetycznej, ew. gazowej** (uzyskuje się u gestorów sieci, na wniosku o wydanie warunków przyłączenia, część z nich można uzyskać internetowo).

- Dowód osobisty i dane kontaktowe (adres, telefon, mail) oraz nr księgi wieczystej dla działek.

WIĘCEJ INFORMACJI NA TEMAT WSPÓŁPRACY MOŻNA ZNALEŹĆ TUTAJ:

Odpowiedzi na częste pytania: <http://www.ekodama.pl/pl/faq>

TECHNOLOGIE NATURALNE: <http://www.ekodama.pl/pl/technologie>

Filozofia projektowa eKODAMY: <http://www.ekodama.pl/pl/filozofia-projektowa>

6. W ZAKRES OFERTY NIE WCHODZI (zazwyczaj opracowania te nie są wymagane przy budowie domu, ale czasami mogą okazać się konieczne, w zależności od wymagań dla działki):

- **pozwolenie na badania archeologiczne** (dodatkowy koszt dokumentacji około 1500zł, zleca się lokalnie) – na terenach objętych ochroną archeologiczną,
- **operat wodno-prawny** i uzyskanie pozwolenia wodno-prawnego (będzie konieczny przy szczególnym korzystaniu z wód np. odprowadzeniu wody do rowu, korzystanie z wody w strumyku lub budowie urządzeń wodnych, dodatkowy koszt dokumentacji około 1500-2000zł, najlepiej zlecić lokalnie, czas oczekiwania na decyzję ok. 1-3 miesięcy),
- **decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach**, zgody na realizację przedsięwzięcia wraz ze sporządzeniem raportu oddziaływania na środowisko – zazwyczaj nie dotyczy budynków mieszkalnych jednorodzinnych,
- **opracowanie projektów rozbudowy sieci uzbrojenia terenu**, jeśli zachodzi taka konieczność polecamy zlecić to lokalnie i niezależnie, gdyż takie opracowania są długotrwałe w uzgodnieniach,
- **inventaryzacja dendrologiczna** wraz z uzyskaniem decyzji o wycince,
- **projekt wnętrza**,
- **uzgodnienia z rzeczoznawcą ppoż. sanepid i bhp** oraz innych dodatkowych, nie przewidzianych na tym etapie uzgodnień, ekspertyz (rzadko dotyczy budynków jednorodzinnych),
- koszty administracyjne (dotyczące uzyskania uzgodnień, składanych wniosków, oświadczeń nie ujętych w ofercie oraz innych dodatkowych, nie przewidzianych na tym etapie uzgodnień, ekspertyz).

7. UWAGI:

- Podane ceny są cenami brutto, Wykonawca nie jest płatnikiem VAT.
- **Czas oczekiwania na podpisanie umowy na adaptację - od 2 do 8 tygodni** w zależności od bieżących zobowiązań architekta.
- Oferta ważna do 12.2021.

W razie jakichkolwiek pytań proszę o kontakt. Będzie wspaniale zacząć razem projektować Wasze wymarzone naturalne miejsce w systemie Biodomek ☺

Serdecznie zapraszamy do wspólnego budowania.

Pozdrawiam ciepło

Magdalena Górńska

Zespół Biodomek, www.biodomek.pl, biodomek1@gmail.com

EKODAMA STUDIO Sp. z o.o., Ścinawa 56a, 55-200 Ścinawa