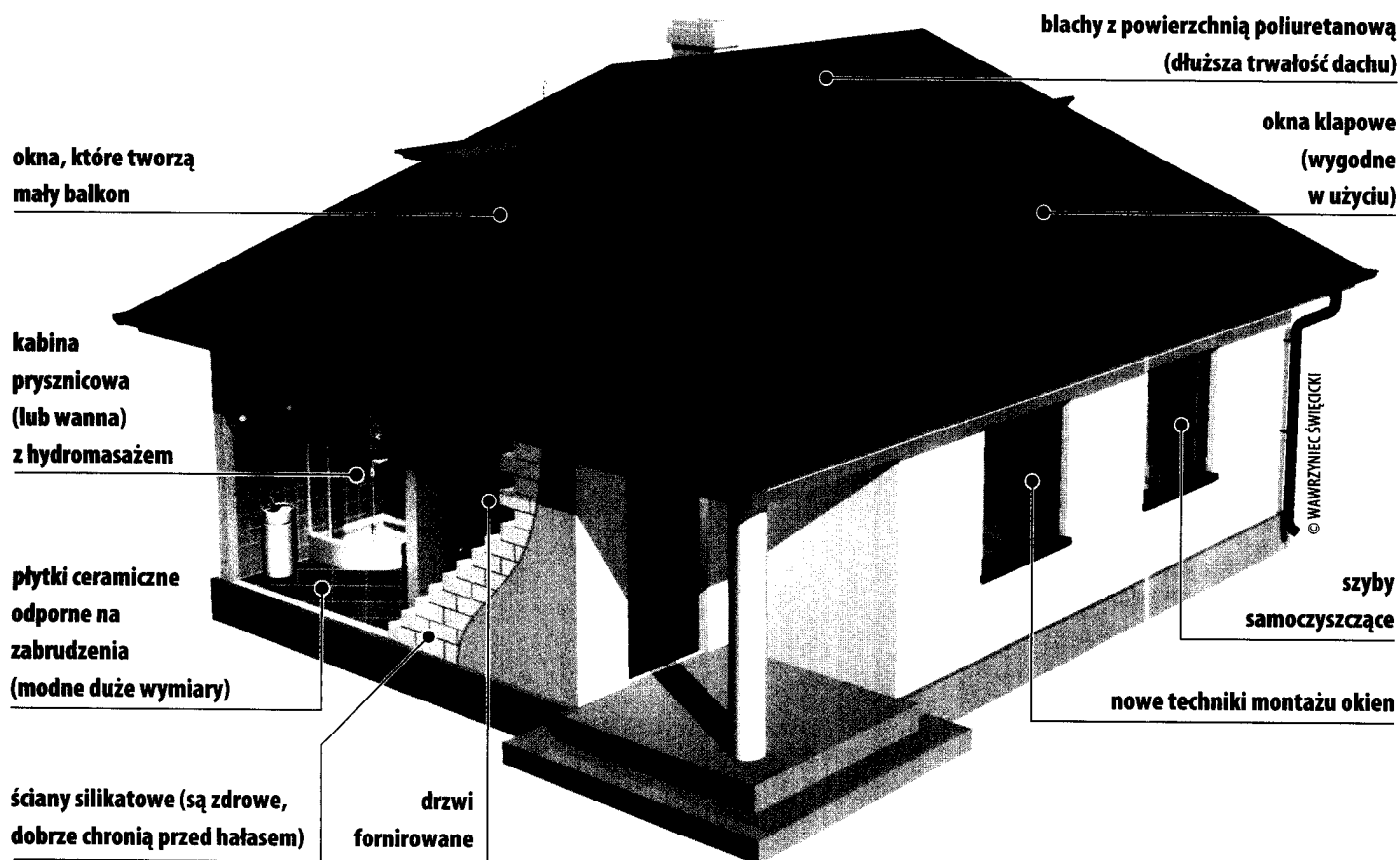




Szklane domy

Budujesz dom, kupujesz mieszkanie albo przynajmniej o tym myślisz? W naszym poradniku piszemy o nowościach, których mnóstwo na rynku: oknach, które same zamykają się przed deszczem, ścianach, które dobrze chronią od hałasu, dachach przez wiele lat nie wymagających remontu. Radzimy też, jak wybrać mieszkanie, by rosło w cenie. I przestrzegamy, przed czym się mieć na baczności.

Kogo stać, kupuje działkę pod miastem, wynajmuje architekta i firmę, która zbuduje mu dom. Wciąż jednak Polacy stawiają domy najczęściej systemem gospodarczym, przez wiele lat – w miarę zdobywania pieniędzy... i wiedzy. A to ważne, bo w ciągu ostatnich 10 lat zaszły w dziedzinie technik i materiałów budowlanych ogromne zmiany.

Na polskich budowach pojawiło się wszystko to, co przez lata było załatwane po znajomości lub niedostępne. – *Jeśli chodzi o technologie, nie odstawiamy już od światowych trendów* – mówi Mirosław Lubarski, dyrektor marketingu Grupy Polskie Składy Budowlane. Klienci sklepów z materiałami do budowania i wykańczania wnętrz czasami wręcz narzekają na przesyt. Coraz więcej firm kusi nowymi rozwiązaniami i wyrobami, ale też każe sobie za nie drożej płacić.

Dach na lata

Już w fazie projektowania domu musimy zdecydować, czym będzie pokryty dach. Od tego zależy konstrukcja więźby. Najpopularniejsze są ostatnio blachy i dachówki (ceramiczne, cementowe) – każdy z tych materiałów stosuje się przy innym kącie nachylenia dachu. – *Wszystko zależy od tradycji lokalnej. Blachy wybierane są na południu i wschodzie kraju* – wyjaśnia Krzysztof Pruszyński, założyciel i prezes firmy Blachy Pruszyński.

W przeszłość odchodzą blachy pokryte lakierem akrylowym, który ścierał się i odbarwiał pod wpływem promieni słonecznych, choć wciąż można je zobaczyć w tanich składach. Nowoczesne blachy pokryte są lakierami poliuretanowymi (grubości 35 mikronów) albo jeszcze lepiej poliuretanowymi (50 mikronów). W pierwszym przypadku dach ma 10 lat gwarancji, w drugim – 15. Ale jest też o 15 proc. droższy. Przyjmuje się, że pod wpływem czynników atmosferycznych przez rok ubywa ok. 1 mikron lakieru. Łatwo więc obliczyć, ile czasu dach powinien przetrwać bez generalnego remontu. Jeśli nasz dom ma dach prawie płaski, można pokryć go papą (wciąż jest na nią spory popyt). – *Papa sprzed lat i ta współczesna to całkiem różne materiały* – mówi Grzegorz Gładkiewicz z największej w Polsce wytwórni Icopal w Zduńskiej Woli. Papa klasyczna wytrzymała temperaturę 0–70 stopni Celsjusza, poniżej – pękała, powyżej – spływała. Kleiło się ją smołą, konserwowało lepikiem. – *Dziś produkowana jest papa z ulepszczeniem, tzw. SBS, która wytrzy-*



Nowoczesne okna na świat.
Mogą tworzyć mały balkon albo mały ogród. Tak, jak w rzeczywistości.

Szyby czyszczą się same

„Zapomnij o myciu okien!” – tym hasłem zachęca klientów Pilkington, jeden z największych na świecie producentów szkła. Firma dwa lata temu wprowadziła do sprzedaży szkło easy clean, które czyści się samo, wykorzystując słońce i deszcz. Na zewnętrzną stronę szyby nałożono powłokę, która pod wpływem dziennego światła rozkłada zanieczyszczenia. Później zmywa je deszcz. Cena jest o ok. 15 proc. wyższa niż przy tradycyjnym szkłem. Na razie okna easy clean nie podbiły rynku. – *W ubiegłym roku sprzedaliśmy*



muje temperaturę od –30 do +120 stopni – twierdzi Gładkiewicz. Układa się ją grzewając gorącym powietrzem. Nie trzeba jej konserwować. Już wkrótce na rynek trafią papy nowej generacji – praktycznie niepalne (tzw. FireSmart).

Okna z silnikiem

Najwięcej nowości wprowadzają dla budownictwa producenci szkła. Właśnie pojawiło się w sprzedaży szkło z powłoką elektrochromową, którą można sterować przyciemniając albo rozjaśniając szyby. Regulację ukrywa się w futrynie okna. Jest także szkło zdobione emalią i wypełniane gazem szlachetnym (argonem). Stosują je producenci okien dachowych – bo prawie tak dobrze jak mur chronią dom przed utratą ciepła. – *Jeśli chodzi o tradycyjne okna montowane na poddaszach, coraz częściej stosuje się tzw. okna uchylne, otwierane jak kłapa* – mówi Henryk Musiał, dyrektor badań i rozwoju w fabryce okien dachowych Fakro.

Są nawet o połowę droższe od kupowanych dotąd okien obrotowych, ale wybiera je coraz więcej klientów. Powody? Łatwiej je wyczyścić. I przy otwieraniu nie potrzebują tyle wolnej przestrzeni na poddaszu co obrotowe.

Duński Velux wprowadził podwójny model klapowy z rozkładanymi barierkami. Po otwarciu okno zmienia się w mały balkon (patrz zdjęcie). Koszt: ok. 9 tys. zł, ale – jak twierdzi przedstawiciel Veluxa – to wciąż taniej niż wybudowanie lukarny. Najnowsze okna dachowe mogą być wyposażone w silniki elektryczne do otwierania i zamykania. Można nimi sterować pilotem, podobnie jak zabezpieczającą je rolę antywłamaniową. Nowością jest czujnik wilgoci, który sam zamknie okna w razie deszczu. Na ramie okien Velux można zamontować małą baterię słoneczną. W ten sposób ładują

się mechanizmy kierujące całą elektroniką. Producenci okien dachowych oferują też całe systemy, które pozwalają np. na przeszklenie ściany i sufitu. Tworzy się w ten sposób tzw. ogród zimowy lub efektowna weranda, gdzie właściciele willi mogą przyjmować gości.

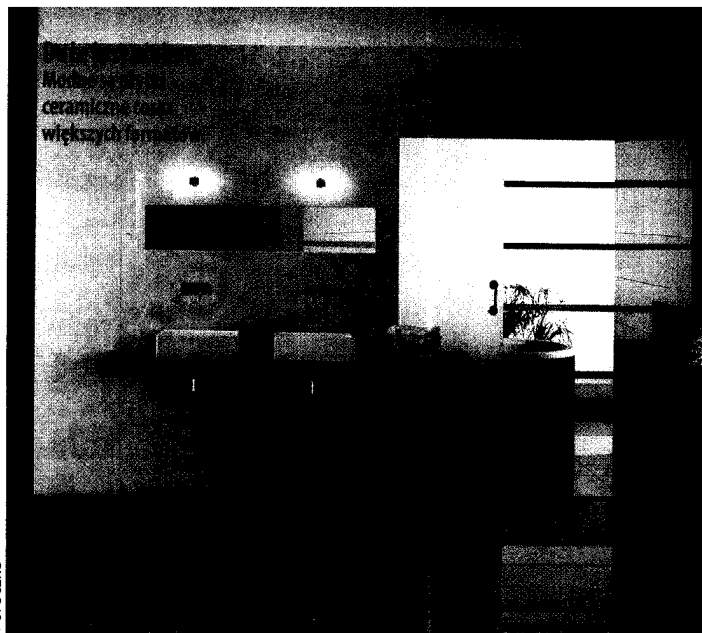


tylko 6 tys. m kw. tego szkła – przyznaje dyr. Dariusz Woźniak z fabryki Pilkington Polska w Sandomierzu. Zainteresowało ono głównie właścicieli biurów. Ci, którzy je zastosowali, są zadowoleni, bo drogie ekipy wspinaczy do mycia wynajmują raz do roku, a nie jak dotąd 4–5 razy. W tym sezonie fabryka Pilkington proponuje dwa w jednym: szkło samoczyszczące i jednocześnie zapobiegające przegrzewaniu się budynku (zewnętrzna szyba ma dwie powłoki, izolująca przed słońcem znajduje się wewnętrzna). Jeśli chodzi o tradycyjne okna do domów i mieszkań, nowinek nie ma już tak wiele. – *Największy postęp jest w technice montażu* – mówi Aleksander Majer, dyrektor techniczny w Veka. Podstawowym problemem jest zabezpieczenie ramy i ościeżnicy tak, by nie dostawała się pomiędzy nie para wodna.

Co zdrożało, co staniało

Przed 1 maja ze sklepów zniknęła większość materiałów budowlanych. Planujący budowę czy remont kupowali wszystko na pniu, obawiając się podwyżek związanych z podniesieniem podatku VAT na materiały budowlane (z 7 do 22 proc.). Ceny rzeczywiście wzrosły, ale nie zawsze o pełny skok stawki VAT. **Większość materiałów zdrożała średnio o 10–12 proc.** Zdaniem Arnauda Boule z Leroy Merlin, wynika to z ostrej konkurencji pomiędzy producentami.

Taniej niż przed 1 maja można dziś kupić ceramikę łazienkową, płytki, gresy, niektóre wyroby chemii budowlanej. Tanieją niektóre towary importowane (np. tapety, angielskie materiały wykończeniowe, meble, włoska i portugalska ceramika), bo łatwiej je teraz przewozić przez granicę. Importowi pomagają też umacniający się złoty i słabnące euro (50 gr tańsze niż wiosną). **Powody do zaniepokojenia mają za to ci, którzy planują zakup wyrobów stalowych** (np. elementów konstrukcyjnych czy blach). Powszechny i wysoki wzrost cen tych wyrobów na świecie częściowo rekompensuje tańsza w Polsce europejska waluta, ale podwyżek i u nas nie da się uniknąć.



OPACZKO

– Wewnątrz montuje się taśmy aluminiowe, na zewnątrz porowate – mówi Majer. Niestety, taśmy są drogie, więcej przy nich pracy, dlatego stosuje je niewiele firm montażowych. Zamiast tego łączą mury silikonem, który po kilku latach może porosnąć grzybem. Przy oknach powinno się też montować specjalne profile podparapetowe, które izolują parapet zewnętrzny i wewnętrzny. Szczególnie istotne jest to w kuchniach, gdzie blat roboczy i zlewozmywak będą przy oknie, a to teraz modne.

Fornir puka do drzwi

Producenci drzwi zgodnie podkreślają, że znów modny staje się fornir. Pamiętają go właściciele meblościanek z lat 70. (po pewnym czasie odchodził płatami). Ale to już historia. Teraz nowoczesne maszyny ścinają z kłody drewna warstwę grubości ok. 1 mm, którą następnie przykleja się na drzwi. – Coraz częściej klienci wybierają drzwi fornirowane zamiast foliowanych, bo to bardziej naturalny materiał – mówi Krzysztof Walus z fabryki Porta, która sprzedaje takie drzwi m.in. z dębu, limby, sosny. Poza tym, w przeciwieństwie do foliowanej, faktura fornirowana nie ma prawa się ścierać. Barierą jest cena: ok. 350 zł za podstawowe drzwi foliowane, ok. 650 zł za fornir. To jednak i tak mniej niż za drzwi z litego drewna (średnio od 2 tys. zł). Zatem fornir to niezły efekt osiągnięty względnie tanim kosztem.

Łazienka z wielkiej płytki

Dużo nowości jest też w wyposażeniu łazienek. – *Modne stają się płytki ceramiczne coraz większych formatów* – mówi Rafał Karski z Opoczna.

Rynek oferuje dziś ogromny wybór płytek: od superdużych (największe, hiszpańskie, mają wymiary 90x210 cm) po mozaikę, którą można naklejać na obudowę ovalnych albo okrągłych wanien, kolumny i inne zaokrąglone powierzchnie (najmniejsze wymiary – 1x1 cm). Przy zakupie warto kierować się nie tylko gustem i modą. Na rynku pojawiły się płytki odporne na zabrudzenia, dzięki czemu możemy oszczędzić sobie pracy (np. włoska kolekcja gresów Travertino, ceny

100–250 zł za m kw.). Tę samą zaletę mają płytki elewacyjne z gresu (np. firmy Cerrad Sp. z o.o. Polska), które nadają się również na tarasy i balkony. Warto także zwracać uwagę na trwałość płytek: na gresy producenci dają czasem stuletnią gwarancję. Największe powodzenie mają polerowane płytki gresowe. Przeciętne ceny hurtowe metra kwadratowego wahają się od 70 do 90 zł (z Opoczna i Cersanitu) do 95–500 zł (za płytki włoskie). Warto też zastanowić się nad wyborem fug. Na rynku są już dostępne fugi z dodatkiem silikonu, znacznie bardziej odporne na wilgoć. Pamiętajmy również, że w oknach łazienkowych można zamontować tzw. ciepłe szyby pokryte tlenkiem srebra, na których nie osadza się para.

Wodny luksus

„Spraw sobie własny salon odnowy. Urządź w łazience domowe spa” – kuszą producenci. Wanna z hydromasażem to w nowych domach i apartamentach już standard. Kosztuje od 2 tys. zł w górę. Do najdroższych należy okrągła wanna Damaris firmy Pamos Polska, która dodatkowo wyposażona jest w system leczenia światłem (cena: 57,3 tys. zł). Także luksusowe kabiny natryskowe mają urządzenia do hydromasażu. (Kosztują 2–3 tys. zł i więcej). Najdroższe pełnią również funkcję sauny.

Urządzenia do odnowy ciała zajmują sporo miejsca i nie mieszczą się w małej łazience. Głównie z tego powodu zaczęła się moda na likwidowanie ścian między łazienką a sypialnią i wprowadzanie wanny na pokój. Miejscem odnowy może być także przydomowy basen. Najczęściej ma wymiary 4 na 8 m i kosztuje około 24,4 tys. zł (według cennika firmy Folkpool Polska). Do standardowego już wyposażenia należy pompa wytwarzająca silny strumień wody, tzw. przeciwprąd (cena: 1,8 tys. zł). W basenie z przeciwprądem można pływać na bardzo małej przestrzeni, niemal w miejscu. Silny strumień wody można też wykorzystać do hydromasażu, a po zainstalowaniu specjalnego wężyka – do biczów wodnych.

Nowością, która robi ostatnio karierę, są minibaseny (np. o wymiarach 2,34 na 2,84 m i metrowej głębokości). Można je



© BE&W

stawiać i w domu, i w ogrodzie. Wyposażone są w instalację do hydromasażu, urządzenia do ćwiczeń wodnych. Sprzedaje się je w różnych wersjach i wielkościach, od jednoosobowych do przeznaczonych dla 7–8 osób. Najniższa cena: 32 tys. zł plus VAT.

Cichy kąpiel

Dom powinien być nie tylko wygodny, ale i cichy. Nie wszysko załatwi dobra lokalizacja. O ochronie przed hałasem warto pomyśleć już, gdy wybieramy materiały budowlane. Prof. Barbara Szudrowicz z Instytutu Techniki Budowlanej doradza stosowanie tzw. podłóg pływających, dzięki którym mniej słychać odgłosy piętro niżej (przed wylaniem na stropie podkładu z betonu układa się płyty z elastycznego styropianu albo wełny mineralnej, a na to folię izolacyjną).

Moda na otwarte przestrzenie sprawiła, że hałasy z klatki schodowej rozchodzą się po mieszkaniu. – *Izolacyjność akustyczna stosowanych dziś ścian jest gorsza niż betonowych* – twierdzi



Własny salon odnowy.
Wanna z systemem do hydromasażu i światłoterapii.

prof. Szudrowicz. Z badań ITB wynika, że dobrze chronią przed hałasem ściany silikatowe (wapienno-piaskowe). Uważane są także za zdrowsze niż beton komórkowy i czerwona cegła, które zdominowały budownictwo mieszkaniowe. Są też bardziej

eleganckie. Silikaty, stary materiał, wracają do łask: w hurtowniach widać, że zainteresowanie nimi rośnie, choć są średnio o 20 proc. droższe od zwykłych cegieł ceramicznych. Zbigniew Kwapisz, prezes hurtowni materiałów budowlanych

Kwapisz i Spółka, zwraca z kolei uwagę, że sprzedaje się coraz więcej cegieł keramzytowych. – *Są cieplejsze, bardziej odporne na wilgoć i trwalsze od ceramicznych* – mówi. Co prawda ceny też mają wyższe, ale – zdaniem Kwapisza – tę wadę zrównoważy niższy koszt robocizny i ocieplenia.

Pomyśl i skalkuluj

Wiele nowoczesnych materiałów i technologii wciąż dużo kosztuje. To jeden z powodów, dla których tak wolno się upowszechniają. Od kilku miesięcy w sklepach kupić można chemię budowlaną nowej generacji (np. zaprawy klejące i fugi firm Soppro i Mapei). Jednak zdaniem Zbigniewa Kwapisza na razie stać na nie co setnego klienta. Czy warto dużo płacić za nowość? Kwapisz radzi, żeby dokładnie policzyć potencjalne oszczędności (np. niższe koszty konserwacji, łatwiejszy montaż, niższe rachunki za ogrzewanie) i sprawdzić, kiedy zrównoważą się z wyższymi wydatkami. Cza-

sem może to potrwać kilkanaście lat. Na przykład najwcześniej po 20 latach zwróci się wydatek na system pompy ciepłej, który ogrzewa dom energią z wnętrza ziemi (koszt instalacji ok. 80 tys. zł). Jeszcze trudniej w naszym klimacie zrównoważyć koszty zakupu baterii słonecznych. Domu za ich pomocą nie oświetlimy, ale można np. podgrzać wodę do mycia naczyń. Czasem nowinki techniczne nie są aż tak drogie, ale przyjmują się

trudno. Sprzedawcy twierdzą, że Polacy są konserwatywni. Pionierami we wprowadzaniu nowości są inwestorzy wielkich, prestiżowych obiektów (wieżowców, hal, centrów handlowych). Powinny je też stosować firmy deweloperskie, które budują drogie apartamentowce (patrz ramka).
– *Nowe materiały wprowadzane są najpierw na reprezentacyjnych budowach* – mówi Mirosław Ziółka, doradca z Polskich Składów

Budowlanych. – *Wpisują je do projektów konstruktorzy, którzy poszukują wyrobów o wyjątkowych właściwościach. W budownictwie mieszkaniowym stosowane są ostrożnie i po namyśle.* Opinię naprawdę nowatorskiego projektu ma szklana kopuła nad handlową częścią Złotych Tarasów budowanych w centrum Warszawy. Zaprojektowano ją jako siedem pagórków o łącznej powierzchni hektara. Konstrukcja kopuły składa się

z ponad 4,5 tys. stalowych trójkątów, na których oparte mają być szklane panele w różnym stopniu przepuszczające promieniowanie słoneczne (w najmniejszym – panele znajdujące się po południowej stronie kopuły i na jej szczycie). Jeśli kopuła Złotych Tarasów się spodoba, producenci szkła dla budownictwa będą mieli świetną promocję. A to już połowa rynkowego sukcesu.

PIOTR STASIAK, URSZULA SZYPERSKA

Czym się różni apartamentowiec od bloku?



© KAZIMIERZOWSKA RESIDENCE/MARVIPOL

Nowoczesne apartamentowce przede wszystkim wykonane są z nowoczesnych materiałów. Inwestorzy starają się, by budynki takie uważane były za oazy luksusu. Materiały wykończeniowe wybierają tak, żeby czuć było zapach pieniędzy (w holu, na klatce schodowej dominują zwykle kamień i marmur, podłogi w mieszkaniach to egzotyczne drewno). Apartamentowce są zazwyczaj najdroższe, ale stanowią znakomitą inwestycję. Najbardziej

zyskają z czasem na wartości. Deweloperzy zachwalają często swe projekty jako „tonące w zieleni”. Bywa jednak, że zieleni jest tylko na papierze (wyrośnie za kilkanaście lat). Nie każdy ma czas i chęć, żeby tyle czekać. Resztę zapewnień deweloperów też trzeba weryfikować. Po czym rozpoznać prestiżową inwestycję? Według dyr. Artura Pietraszewskiego z firmy deweloperskiej Sawa Park, za **budynek apartamentowy** można uznać taki, który:

- **Ma dobrą lokalizację w prestiżowej dzielnicy** i w ładnym otoczeniu. Jest umiarkowanej wielkości, znajduje się w nim maksymalnie 50 mieszkań (przy szczególnie dobrych lokalizacjach możliwe są odstępstwa od tego warunku).
- **Ma głównie mieszkania duże**, o powierzchni ponad 80 m kw.
- **Projekt przygotowała renomowana pracownia architektoniczna.**
- **Wyróżnia się komfortowym wykoń-**

zeniem wspólnych powierzchni, posiadaniem basenu, fitness klubu, czasem ogrodu zimowego.

- **Zbudowano go z najlepszych jakościowo materiałów.**
- **Ma kontrolę dostępu:** recepcję, kamery, ochronę.

W warszawskim apartamentowcu Morskie Oko (cena m kw.: 9–12 tys. zł) nowości ukryto w ścianach i sufitach. W ściany pokoi wmontowano panele, za pomocą których można sterować oświetleniem, ogrze-

waniem, klimatyzacją, roletami w oknach i drzwiach balkonowych. Apartamenty wyposażono w wideodomofony. W łazienkach zainstalowano wanny z hydromasażem. Budynek ma basen, saunę, fitness club i ogrody zimowe. Apartamentowce mają też często dodatkowe zabezpieczenia przed hałasem z klatek schodowych i z zewnątrz budynku. Na ogół są to systemy płyt gipsowych (np. Rigips) i wełna mineralna.