

Adaptacja w teorii

Co to jest adaptacja i po co to komu?

Adaptacja – tak ogólnie rzecz ujmując, jest procesem zmiany funkcjonalnej, architektonicznej pomieszczeń w budynku, których pierwotne przeznaczenie / układ nie odpowiada potrzebom użytkowników. Adaptacja ma na celu dostosowanie pomieszczeń do tych potrzeb, a także poprawienie komfortu użytkowania oraz zwiększenie wartości rynkowej lokalu mieszkalnego.

Przykłady adaptacji lokalu to np. zmiana mieszkania na biuro lub sklep, przekształcenie po-

mieszkań magazynowych na sale szkoleniowe lub studia fotograficzne, czy zmiana piwnicy na mieszkanie. Adaptacja lokalu wymaga często uzyskania wymaganych pozwoleń i zgodności z przepisami prawa budowlanego oraz uzyskanie zgody właściciela nieruchomości, jeśli budynek jest na przykład własnością spółdzielni lub osoby prywatnej.

Natomiast w budownictwie mieszkaniowym - deweloperskim, adaptacją nazywamy dostosowanie lokalu mieszkalnego do potrzeb klienta.

Może to oznaczać na przykład przesunięcie ściany lub zmiany w instalacji elektrycznej (gniazdka, wyłączniki, punkty oświetleniowe) lub wodnej (podejścia wody i kanalizacji, wykonanie ogrzewania podłogowego) – zgodnie z projektem nowej



aranżacji, tak aby lepiej dopasować przestrzeń do potrzeb przyszłych mieszkańców.

Czasem oznacza to duży zakres zmian – np. przeniesienie kuchni do innego pomieszczenia i tego typu zmiana wymusza wykonanie dodatkowych prac, które zapewnią w typowym pomieszczeniu odpowiednią wentylację pomieszczenia, wentylację okapu nad płytą indukcyjną i doprowadzenie wody oraz kanalizacji do zlewozmywaka i zmywarki, a także odpowiedniego zasilania do płyty indukcyjnej czy piekarnika. To oczywiście tylko przykład – w kolejnych rozdziałach wrócimy do tego o czym należy pamiętać przy wprowadzaniu zmian.

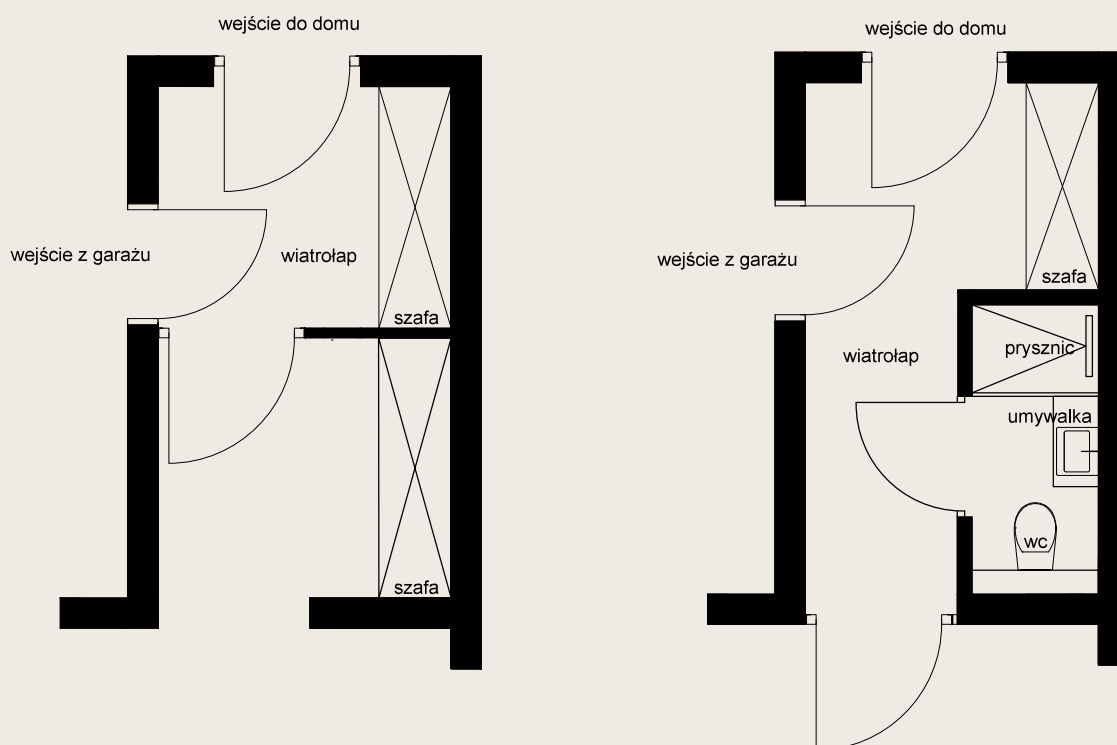
Należy też wiedzieć o tym, że to od Dewelopera zależy, czy zezwala na wprowadzanie jakichkolwiek zmian, nawet w mniejszym zakresie np. polegających tylko na przesunięciu lub dodaniu gniazdek elektrycznych.

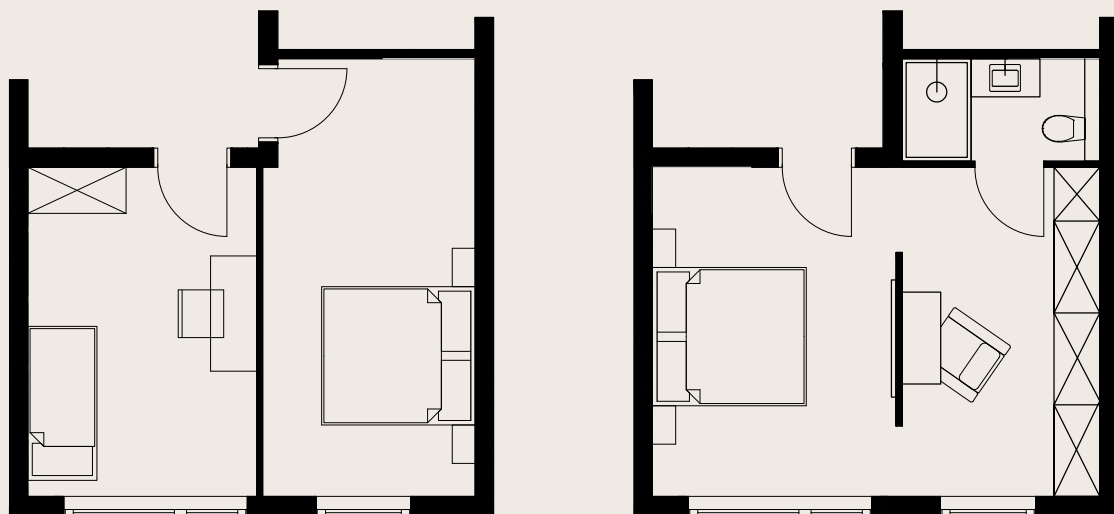
Jeśli wybrałeś już swoje mieszkanie, jest ono w trakcie budowy (lub jest wybudowane i masz możliwość wprowadzenia zmiany) to możliwe, że mimo spełnienia kryteriów np. idealnego metrażu, nie przewidziano w nim miejsca na szafy wewnętrzne lub pokój przeznaczony na Twoją sypialnię jest zbyt mały a pomieszczenie z nim sąsiadujące można zmniejszyć albo chciałbyś mieć w dużej sypialni wydzielone miejsce na garderobę. Prawdopodobnie masz już pomysł na to, czego oczekujesz od przestrzeni w której spędzisz czas

wolny: w której będziesz się uczyć, gotować, spać i która jest tylko Twoja – prywatna i wymarzona. Pod pojęciem adaptacji lokalu kryje się wiele dość skomplikowanych zagadnień, dlatego przejdźmy najpierw do słowniczka pojęć który pomoże w pełnym zrozumieniu tematu zmian lokatorskich.

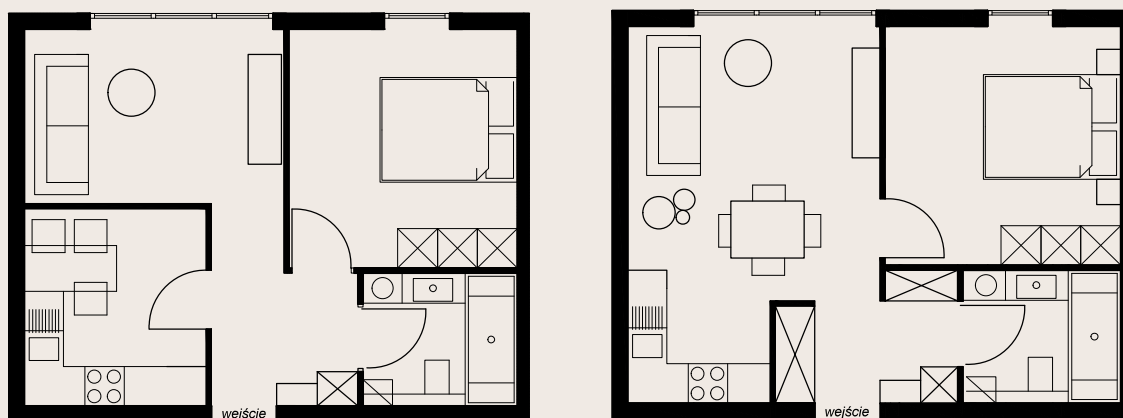
Poniżej kilka przykładów aranżacji z adaptacją stworzoną na potrzeby klienta. Techniczne możliwości projektowanego obiektu pozwalały na wprowadzenie tak zaawansowanej zmiany układu pionów i instalacji. Nie każde pomieszczenie można adaptować zgodnie z poniższym przykładem.

zamiast dużej szafy, wygospodarowane małe wc z prysznicem przy wejściu do domu





zamiast dwóch pokoi, sypialnia z garderobą



zmiana zamkniętej kuchni na otwartą oraz
powiększeni przestrzeni na przechowywanie –
więcej szaf w strefie wejścia

Słownik pojęć



Standard wykończenia

oznacza oferowaną przez Dewelopera jakość i spisany zakres prac, które sprzeda Ci w momencie przekazania kluczy. Taki standard spisany jako załącznik do umowy deweloperskiej jest dokumentem wiążącym klienta i Dewelopera w momencie podpisania aktu u notariusza. Jest potwierdzeniem, że to za co płacisz jest produktem który otrzymasz na koniec budowy, ale także potwierdza, że jesteś świadomy jaki produkt kupiłeś.

Standard zawiera informacje m.in. z czego wykonane są ściany, dach, jakie zostaną wstawione okna, ile podejść wodnych jest wykonywanych

w łazience (czy tylko wanna, czy może i wanna, i prysznic?), czy lokal będzie wyposażony w dodatkowe instalacje np. fotowoltaiczną lub ogrzewania podłogowego. W opisie standardu powinna znaleźć się również informacja o tym jak zostaną wykonane przestrzenie wokół domu – ogródek, podjazd czy miejsca postojowe.

Warto zapoznać się z tym dokumentem przed podjęciem decyzji o zakupie lokalu aby uniknąć niepotrzebnych nieporozumień i wydatków w przyszłości.

Pamiętaj o tym aby sprawdzić czy ten sam dokument opisujący standard, który oferowano Ci przy rozmowach sprzedażowych jest załączony do umowy deweloperskiej w trakcie podpisywania jej u notariusza.

Przeczytaj skrupulatnie przygotowane przez sprzedawcę wzory dokumentów przed przystąpieniem do podpisania aktu, a także w trakcie jego trwania, a jeśli znajdziesz różnice – dowiedz się z czego wynikają.

Standardy wykończenia często są pisane bardzo ogólnikowo po to aby uniknąć sytuacji w której np. oferowany przez dewelopera materiał okaże się niedostępny na rynku. Gdyby doszło do takiej sytuacji stosuje się inne materiały ale o nie pogorszonych względem standardu i projektu parametrach.

Zdarza się tak, że klient musi zrobić w swoim zakresie rozprorowadzenie instalacji wodno-kanalizacyjnych, po odbiorze lokalu. Oznacza to, że Deweloper wykona wyprowadzenie rury kanalizacji i wody z pionu, ale to Ty, po odbiorze, będziesz musiał doprowadzić instalację do podejść np. WC, prysznic czy umywalki rozkuwając część jastrychu (czyli wylewki betonowej) więc koniecznie sprawdź to co otrzymujesz w standardzie i ile prac pozostanie tak naprawdę do wykonania przy wykańczaniu mieszkania lub domu. To realnie przełoży się na Twoje finanse.

Zwróć uwagę na to, że standard wykończenia może różnić się od aranżacji pokazanej na rzucie lokalu, ponieważ często jest dokumentem nadrzędnym nad dokumentacją projektową (taki zapis możesz znaleźć w umowie deweloperskiej lub w samym standardzie wykończenia).

Graficznie przedstawiona aranżacja lokalu mieszkalnego może wskazywać na to, że w łazience mieści się wanna, prysznic, bidet, ustęp i dwie umywalki, lecz nie ma to znaczenia przy wykonywaniu prac – Deweloper ostatecznie wykona tyle podejść, ile jest zapisanych w standardzie, a nie ile wykazano na rzucie architektury.

Rzuty pokazują często tylko możliwości aranżacji wewnątrz i adaptacji przestrzeni, dlatego nierzadko są urozmaicone dodatkowymi elementami, takimi jak wyposażenie i dodatkowe podejścia.