

Lakásfelújítási 1x1

11 pontban az „Ügyesotthon csoport”-tól

Kik vagyunk mi, hogy tanácsokat osztogatunk lakásfelújítással kapcsolatban?

Iparosok egy csoportja vagyunk, akik nap mint nap lakásokat, épületeket újítanak fel. Látjuk, hogy a megrendelők milyen problémákkal találkoznak. Ezek nagy részét tényleg el lehet kerülni. Ezért született ez a rövid kis leírás.

A sikeres lakásfelújítás első lépése a tervezés. (nem kell megijedni, nem műszaki tervezésről van szó)

A legtöbb lakásfelújítás ezen bukik meg. Legtöbbünk fejében kialakul egy kép, hogy mit szeretnénk. Ez sajnos kevés, mert csak fejben van meg. Észre se vesszük, és 2 nappal később a fejünkben már egy másfajta kép él a lakásról. Ezért kezdjen egy egyszerű alaprajzzal. (ha nincs készítsünk egyet, nem kell mérnöki rajznak lennie, de a főbb méretek legyenek rajta.). Az alaprajzon helységről helysére menve először csak címszavakban írjuk fel mit szeretnénk mi legyen, és mi marad az egyes helységekben. Pl. wc, csak festés (elfogadható a csempé, mosdókagyló stb) színe fehér. Nagyszoba ablakcsere, festés, csillár kicserélése stb. Ha egy ilyen „**Ezt szeretném**” listát elkészítünk az már nagy segítség. Higgye el amikor a kivitelező egy ilyen papírt meglát, fülig szalad a szája, hogy végre valaki tudja mit is akar.

Mértékletesség.

A papír veszélyes. Higgye el papíron eljut az ember odáig, hogy a felújítás költségei elérik egy új lakás árát. Az nem baj ha az „Ezt szeretném” listára mindent felírunk, sőt. Viszont ezután keményen meg kell húzni ezt a listát.

Anyagiak I.

Kétféle stratégiát követhetünk felújításkor. Egyik, ennyi pénzem van, mi fér bele? Másik, hogy ezeket szeretném megcsináltatni, mennyibe kerül?

A két megközelítés különbségéről nem írok, ez érzékelhető. Viszont mind kettőnél érvényes a „**Kb 10%**” szabály. Ha kötött költségvetéssel dolgozunk, akkor a felújításra szánt pénzünk 90%-ra tervezzünk. Szinte biztos, hogy elköltjük majd a 100%-t, de így tervezve esélye van, hogy nem lépjük túl keretünket.

Az első stratégiánál, viszont képezzünk tartalékot, nagyjából 10%-t.

Legyen-e generálkivitelező vagy sem?

Ha Önnek van sok ideje, és ért egy kicsit az iparosmunkákhoz, akkor vezesse a munkálatokat Ön, de nem lesz egyszerű. A gond az, hogy egy ember általában 3-nál több felújítást nem látott életében. Ez viszont nagyon kevés tapasztalat. Ráadásul ezek között is eltelt legalább 10 év.

Egy egyszerű példa a felmerülő problémákra. Tegyük fel, hogy konyhát újítunk fel.

Ehhez kell asztalos, villanyszerelő, vizes. Rosszabbik esetben lesz gipszkartonozás, és még összenyitnánk konyhánkat a spájzzal is. Ez legkevesebb 3, de ha még a burkolatot is cserélnénk, akkor 6 fajta munka. Ezt a 6 félé munkát nekünk össze kell szerveznünk. Tartsunk ott, hogy a vizes bekötné a mosogatógépet. Igen, de nem ott van a szekrényben a villany, a víz, vagy a csatorna kiállása (ez adott volt) ahova a szekrény adná. A vizes nem köti be, hanem szól Önnek, hogy szóljon az asztalosnak mert ez így nem jó, és elmegy. Kezdődik a telefonálás. A következő válaszokat kaphatjuk:

„Béna a vizes, mert nem tudja bekötni.” „Én úgy csináltam a szekrényt ahogy ön mondta”, „Csak a jövő héten tudok jönni”, „Áhhh ne vicceljen, hogy mennék én most ki” „Ohhh ne, na jó, kimegyek holnap, de legyen ott a vizes is” (borítékolhatjuk, hogy nem ér rá a vizes) stb. Ez persze plusz költséget is jelenthet. Valljuk be, lelkileg nagyon kiegyensúlyozottnak kell lennünk.

Árajánlat, árbecslés.

Következők a nagyobb munkákra vonatkoznak. Egy csaptelep cseréjéhez nyilván nem kellenek, de az a nagyságrend nem is felújítás. Tehát ha van egy nagyobb felújítás akkor szerezzük meg a következő adatokat: (generál kivitelező esetén ezeket adja meg) Munkadíj, anyag bontásban a vállalási ár. Figyeljünk oda, mert általában a munkadíj nettó, az anyag bruttó, de lehet más is és akkor vita van. Ezt mindig tisztázni kell.

Tisztázzuk, hogy mennyi ideig tart majd a munka, és erre hagyjunk rá pár napot. Ha olyan a munka, akkor a szemet elszállítása kinek a dolga? Ki szerzi be az anyagokat, szerelvényeket? Ez sokszor felesben megy. Pl. ne mi szerezzük be a sarokszelepeket, vagy fűtéshez a torlókat. A szakmait hagyja a mesterre. A szépészeti, lámpa, tükör stb. azt vállaljuk be. Más a helyzet belsőépítész, lakberendező esetén.

Kössön szerződést

Az árajánlat, árbecslés nem kötelező érvényű. Jogi következményei a szerződésnek vannak. Tehát kössünk szerződést! Ennek alapja természetesen az árbecslés, árajánlat. A szerződésben feltétlenül szerepeljen ki a megrendelő, ki a kivitelező, pontos adatokkal. Sok mindennek kell szerepelnie egy szerződésben, de az elvégzendő munka, és ennek ellenértékei feltétlenül. A kifizetés ütemezése is. Persze ha egy 2 hetes munkáról van szó akkor nyilván nem fogjuk napokra bontani a fizetéseket.

Munka megkezdése előtt

Érdemes még egyszer átnézni a szerződést. Az eddigi megbeszéléseket, ha valami homályos, nem egyértelmű, tisztázni kell. Elvégzendőktől függően ürítsük ki a lakást, bútorokat toljuk össze, függönyöket szedjük le stb. Próbáljunk meg olyan munkaterületet biztosítani, hogy az iparosok is tudjanak dolgozni, és véletlenül se essen kár a dolgainkban.

Anyagiak II.

Egy felújítás valahol bizalmi dolog. De ettől függetlenül ne fizessünk ki mindent előre. Nem is az iparos fog ezzel visszaélni, de mi történik, ha szegény lebetegszik, vagy ellopják a pénztárcáját?

Szokásos ügymenet a következő. Az egyes munkafázisok előtt az anyagköltséget odaadjuk a kivitelezőnek (el is kéri). Ha több kezdődik egyszerre, akkor az azokhoz tartozókat. A munkafázis befejeztekor pedig a munkadíjat. Természetesen ha hosszabb munkáról van szó akkor részleteket, megállapodás alapján fizessük. Szegény iparosnak is parkolnia kell, utaznia kell, embereket fizetni stb. Minden pénzmozgást jegyezzünk fel, összeg, dátum, és hogy mire. Ha nem az iparosnak adjuk oda, akkor azt is, hogy kinek adtuk.

Csináld magad.

Amikor ezt írtam, hümmögtem egy kicsit. Az iparos szempontjából az a legjobb ha semmit nem csinálunk, mi mint megrendelő.

Nem az a baj, ha a megrendelő akar kivitelezni valamit. Az a gond, hogy hogyan lehet elhatárolni az iparos munkájától ezt? Ki, miért felel? Ezért egy-egy munkafázist vagy csináljunk mi, vagy csinálja az iparos.

A munka vége.

Reméljük nincs semmi vita, és mindenki örül. Következik az elszámolás, papírok átadása, átvétele.

Ha valami nem stimmel, először beszéljük meg az iparossal. Legtöbbjük nyitott, és a jó híre miatt is igyekszik normálisan dolgozni, így a hibákat is elismeri, majd javítja. Problémákról, hibákról további tevékenységekről írunk egy papírt az iparossal együtt. Ezt nem fogja az iparos felajánlani (nagyon ritka az ilyen) mert ez a mi érdekünk.

Egyebek

Mi legyen az alaprajzon és milyen adatok kellenek még.

Az alaprajzon legyenek rajta az egyes helységek, nevükkel együtt. Legyenek rajta az egyes helységek méretei. Nagyon jó ha rajta vannak az ajtónyílások, ablakok méretükkel, és helyükkel együtt. (hossz, szélesség, magasság stb.) Az ajtóknál ha lehet az is merre nyílnak. Legyen rajta a belmagasság. Ezt egy kockás papírra is el lehet készíteni, ehhez nem kell mérnök ember. Ha lehet azért legyen pontos, bár az iparos ezt úgyis megcsinálja majd.

Túlmunka.

Van a „vis maior” és van amikor az iparos javasol túlmunkát. Kivételes esetek mindig történhetnek, de igazából ez ritka. Sokkal sűrűbben fordul elő, hogy a kivitelező javasol valamilyen kiegészítő munkát. Tudni kell, ez plusz kiadással is jár: (10%-s szabály) Van amikor ezt műszaki okok indokolják, és előre nem volt látható. Néha pedig a kivitelező úgy gondolja, hogy jobb lenne máshogy csinálni, mint megbeszélték. Csak azt lehet javasolni, hogy alaposan fontoljuk meg elfogadjuk-e vagy sem. Legjobb, nem döntünk azonnal, hanem gondolkodunk a javaslaton. Nézzük meg ez mennyiben változtatja meg a költségvetést. Mennyit nővel, és esetleg egy másik részlet miatt mennyit csökkent.

**Sikeres Stresszmentes lakásfelújítást kívánunk,
az „Ügyesotthon csoport”**

Minket megtalál a www.ugyesotthon.hu weboldalon.

Ha szívesebben telefonál,

akkor keressen engem, Adamkó Ferencet, a **+36 20 518 4321**-s telefonszámon.