



**Te rog citește asta!
înainte de a lua
o decizie de
a cumpăra sau
construi o CASĂ!**

6 ÎNTREBĂRI SPECIFICE

*pe care trebuie să le pui înainte de
a cumpăra/ construi o casă nouă în România*

Ghid de conștientizare a clientului

Capitolul 1

Cum aleg constructorul potrivit pentru casa cea nouă?

ÎNCREDERE. A plăti din banii câștigați greu constructorul cu prețul cel mai mic poate fi o greșeală imensă. Constructorii români au obiceiul să ofere un preț mic la început, apoi să te suprataxeze cu un preț mai mare ori de câte ori au ocazia. Asigură-te că ceea ce ai semnat conține un preț fix și că acest contract obligă constructorul să termine la timp. Alegerea constructorului cu speranța că-ți va oferi casa visurilor în realitate poate fi una dintre cele mai dificile decizii pe care le vei lua. Vei lua cea mai bună decizie dacă vei urma pașii de mai jos:

- **Inspectează pentru a ști la ce să te aștepți:** Întreabă fiecare constructor dacă poți vizita o casă construită de el. Ar trebui să verifici dacă constructorul respectiv are experiență anterioară în genul construcției pe care o dorești. Dacă este posibil, mergi fizic, pentru a inspecta lucrarea. Constructorii buni sunt mândri în a-și prezenta proiectele.
- **Vorbește cu clienții existenți:** cere constructorului referințe de la clienții vechi. Organizează o întâlnire cu doi sau trei și vorbește cu ei la telefon sau în persoană pentru a cunoaște calitatea lucrărilor, comportamentul și service-ul de după terminarea construcției. Au terminat lucrarea la timp și în bugetul inițial? Dacă primești un feed-back pozitiv de la respectivii clienți, poți să selectezi constructorul fără ezitare.
- **Constructorul preia responsabilitatea proiectului de la A la Z:** adică de la inițiere până la finisare, incluzând design-ul și proiectul. Există un avantaj imens numit „responsabilitatea unei singure surse” în a lucra cu un astfel de constructor dacă îți dorești cu adevărat o casă după propriile dorințe. „Responsabilitatea unei singure surse” înseamnă a combina design-ul realizat de

6 ÎNTREBĂRI SPECIFICE

pe care trebuie să le pui înainte de a cumpăra/ construi o casă în România

constructor cu responsabilitatea construirii casei începând cu conceptul original până la finisarea ei. În acest caz sunt mai puține canale de comunicare și mai puține neînțelegeri între cele două părți. Cel mai mare avantaj pentru tine este faptul că nu vei fi niciodată mediator între designer și constructor. Alt mare avantaj este faptul că design-ul este reflectat de cunoștințele practice ale costurilor și de buget. Se reduce posibilitatea ca design-ul să fie prea scump pentru că designer-ul/ constructorul nu poate realiza lucrarea în bugetul stabilit pe tot parcursul procesului de design și să nu îl „înflorească”.

- **Programează un interviu personal cu constructorul:** când ai ales doi-trei constructori, le poți cere o audiență/ interviu personal. Notează întrebările înainte de a merge la întâlnire. Urmărește cum constructorul îți răspunde și cât de bine poți comunica cu el. Notează răspunsurile pe care ți le dă. Dacă te înțelegi bine cu acesta, poți merge mai departe să închei contractul pentru casă.

Alegerea unui constructor nepotrivit poate să facă din casa visurilor tale un coșmar. Nu lăsa investițiile dobândite cu greu pe mâna unui constructor nepotrivit. Un constructor sub standarde:

- te poate suprataxa;
- se poate întinde pe o perioadă de timp mai mare cu construcția;
- poate fi o persoană nepoliticoasă cu care să lucrezi; sau
- te poate constrânge să angajezi un alt contractor în mijlocul desfășurării proiectului; sau chiar mai rău,
- poate încasa avansul fără să construiască casa.

Deci, trebuie să fii răbdător în a compara constructorii pentru a te asigura că îl angajezi pe cel mai bun pentru a-ți construi casa visată.

6 ÎNTREBĂRI SPECIFICE

pe care trebuie să le pui înainte de a cumpăra/ construi o casă în România

Capitolul 2

Cât îmi pot permite?

PREȚUL. Uneori cel mai mic preț nu este deloc mic și la final. Asigură-te că iei în considerare costurile pentru mentenanța casei, nu doar achiziția inițială. Izolația este scumpă, dar și utilitățile. MAREA diferență dintre cele două este că izolația este o cheltuială singulară, însă factura de energie vine în fiecare lună. Constructorii experimentați știu că, cu cât o casă este mai bine izolată, cu atât trebuie să fie mai bine ventilată. Casele sănătoase trebuie să respire.

- Asigură-te că proiectul include polistiren extrudat (3-5 cm) sub pardoseala de beton. Mulți constructori trec cu vederea acest detaliu care rezultă în pierderea de până la 26% a căldurii prin podea.
- Prețul include ventilatoare în fiecare baie?
- Constructorul oferă HRV (Sistem de Ventilație cu Recuperarea Căldurii). Această invenție uimitoare extrage aerul umed din casă și în același timp folosește căldura din acel aer pentru a încălzi aerul proaspăt ce vine de afară.
- Verifică nivelul RSI (echivalentul metric al R-Value în Canada) al izolației din pereți. Asigură-te că acesta este de minim 3.5. Folosește izolație bună de fibră de sticlă care nu se va lăsa (pierde calitatea) odată cu trecerea timpului.
- Întreabă despre cum va fi podul izolat. Nu te mulțumi cu mai puțin de 30 cm de celuloză cu un nivel RSI de 7.0. Celuloza este o izolație naturală fabricată din 85% fibră de hârtie reciclată și este pulverizată deasupra tavanului pentru un confort sporit și facturi de energie mai mici.
- Asigură-te că o barieră de vapori continuă este montată între orice fel de izolație și plăcile de rigips. Asigură-te că izolația fonică este

6 ÎNTREBĂRI SPECIFICE

pe care trebuie să le pui înainte de a cumpăra/ construi o casă în România

folosită în jurul fiecărei ferestre/ uși și acolo unde pereții întâlnesc podeaua.

- Este foarte important ca podul să fie ventilat adecvat pentru a preveni umezeala care se formează, saturând izolația și făcând-o nefolositoare. Pentru ca podul să fie ventilat adecvat, ai nevoie de scafe ventilate pentru ca aerul să intre și apoi un acoperiș ventilat pe coama casei pentru a lăsa umezeala și aerul cald să iasă. Este foarte important ca aerul din interior să aibă o temperatură apropiată cu cel de exterior. Dacă nu, umezeala din aer face condens și apa se va scurge pe izolație, iar aceasta va fi nefolositoare. Fără suficientă izolație casa ta va consuma mult mai multă energie decât este necesar. Cu cât mărești izolația, nevoia de ventilație crește. Fără suficientă izolație, se va forma mucegai în colțuri și lângă ferestre. Pentru ca o casă să fie sănătoasă, aceasta trebuie să respire.

6 ÎNTREBĂRI SPECIFICE

pe care trebuie să le pui înainte de a cumpăra/ construi o casă în România

Capitolul 3

Cum mă asigur că am confort în casa mea?

CONFORT. O casă confortabilă este răcoroasă vara și călduroasă iarna. Pentru a ajunge acolo și a nu cheltui o grămadă de bani pe utilități, trebuie planificate și folosite cele mai noi tehnologii. Nu este cu nimic diferit decât să conduci o Dacia veche în comparație un BMW nou-nouț. Nu există comparație când vine vorba de confort. Cei mai mulți oameni ar fi de acord cu aceasta. Totuși când vine vorba de case, cei mai mulți încă aleg casele tradiționale de beton (negândite pentru a fi eficiente energetic, ecologice sau economice), ci doar pentru că sunt „mai trainice”. Eu întreb: „Și ce?” O Dacia este mai trainică decât un BMW, asta nu o face mai bună! Pentru a stabili cât de confortabilă va fi noua ta casă, trebuie să întrebăm dacă:

- În preț este inclus sistemul de încălzire în pardoseală? Doar acest sistem poate reduce costurile de încălzire cu 35%! Când se instalează (în timpul construcției), acest sistem nu costă mai mult decât radiatoarele convenționale.
- Prețul include infrastructură pentru montarea panourilor solare?
- Băile vor avea radiatoare tip prosop?
- Prețul include boiler sau centrala? Cine este responsabil cu aducerea gazului în casă?
- Ce fel de ferestre vor fi instalate? Geamul termopan cu argon și sticla Low-E sunt cele mai bune.
- Care este cea mai bună structură pentru casa mea? Aceasta ar trebui să fie economică la costuri, și plăcută ochiului. Amintește-ți trei lucruri când alegi tipul de structură:
 - Ecologică (în timpul construcției generează foarte puține deșeuri)

6 ÎNTREBĂRI SPECIFICE

pe care trebuie să le pui înainte de a cumpăra/ construi o casă în România

- Economică (spațiul și materialele folosite sunt utilizate eficient)
- Eficiența energetică (sistem de încălzire/ răcire foarte eficient al casei)
- Tot lemnul din structura casei tale ar trebui uscat în cuptor și tratat termic pentru insecte și mușegai. Fiecare piesă trebuie să fie verificată în ceea ce privește rezistența și ștampilată cu informații.
- Grinzile de acoperiș ar trebui verificate pentru a susține greutatea zăpezii din zona ta.
- Pereții ar trebui proiectați să reziste la vântul din zonă.

6 ÎNTREBĂRI SPECIFICE

pe care trebuie să le pui înainte de a cumpăra/ construi o casă în România

Capitolul 4

Cum să finisez exteriorul casei?

FRUMUSEȚE. Opiniile altora nu sunt totul, însă e ceva să fii mândru de casa visurilor tale atunci când treci pe lângă ea. Nu trebuie să cheltui o avere pentru a avea o casă care să arate grozav; succesul stă în detalii. Exteriorul casei tale ar trebui să arate grozav și să fie cât mai puțin costisitor la întreținere.

- Cere detalii despre modul în care scafele și streșinile vor fi finisate. Aceasta este zona cheie care de multe ori este lăsată nefinisată. Constructorul ar trebui să îți ofere un sistem care arată bine, este funcțional (lasă podul să respire), și care nu are nevoie vreodată de vopsire.
- Zidurile pot fi finisate cu orice material dorești atât timp cât întreținerea lor este prietenoasă cu mediul. Lambriul din fibră de ciment „James Hardie” este asemănător lemnului, dar are durabilitatea cimentului.
- Cel mai bun sistem de acoperiș pentru o casă nouă este șindrila bituminoasă laminată cu 30 de ani garanție. Șindrila este mai bună decât oțelul și pentru că absoarbe șomolotul ploii.

6 ÎNTREBĂRI SPECIFICE

pe care trebuie să le pui înainte de a cumpăra/ construi o casă în România

Când plătesc constructorul?

PLĂȚI. Constructorul vrea să fie sigur că va fi plătit și clientul vrea să fie sigur că va avea casa pe care o dorește în intervalul de timp agreat, iar constructorul nu ia banii și dispare. Un contract solid între cele două părți reprezintă un început bun. Acesta ar trebui să acopere următoarele puncte:

- Ce și unde se construiește
- Preț de vânzare și dacă TVA este inclus
- Termen de livrare
- Obligațiile constructorului
- Obligațiile cumpărătorului
- Avansul la semnarea contractului
- Termene pentru plăți viitoare
- Sume alocate pentru podea și obiecte sanitare/ aparate electrice
- Planuri detaliate și specificații tehnice
- Garanție – ce este acoperit și cât timp

Cine se ocupă de documentație?

HÂRTII. Sunt mulți pași de făcut pentru construcția unei case și acest lucru poate fi copleșitor în special pentru cei care achiziționează o casă pentru prima dată. Într-o cultură a imobiliarelor care minimizează pașii implicați, creează bulversare pentru cumpărătorii inocenți. Ai un constructor care se ocupă de documentația necesară de la A la Z? Am auzit o mulțime de povești în care proprietarilor le-a luat doi-trei ani de frustrare și de taxe interminabile înainte de a ajunge în casa lor. Constructorul tău ar trebui să fie persoana cheie în pregătirea tuturor documentelor relevante.

- **Compartimentare.** Constructorul ar trebui să știe ce vrei de la noua casă și apoi să facă un design care să îndeplinească atât nevoile de locuit ale proprietarului, cât și încadrarea în buget. Design-ul trebuie să eficientizeze spațiul prin holuri cât de scurte posibil, dressing-uri în dormitoare, cămară în bucătărie, cuier închis pe hol.
 - De asemenea ar trebui să existe o încăpere tehnică/ spălător în apropierea intrării din spate sau din garaj.
 - Poți aduce în bucătărie cumpărăturile fără a traversa restul casei?
 - Există acces din bucătărie către terasă pentru a găti afară? Detalii. Detalii. Detalii. Acum este timpul în care să te gândești la orice detaliu necesar și constructorul cu experiența lui să te ajute să iei deciziile cele mai bune când vine vorba de design-ul casei tale.
- **Aspect exterior.** Aspectul exterior al unei case este în general o chestiune de gust. Fiecare are propriul gust, însă un constructor experimentat poate ajuta la evitarea unor greșeli costisitoare și poate sugera măsuri de tăiere a costurilor care să nu afecteze frumusețea noii tale case.

6 ÎNTREBĂRI SPECIFICE

pe care trebuie să le pui înainte de a cumpăra/ construi o casă în România

- **Amplasarea casei pe teren.** Unde este cel mai bun loc pentru amplasarea casei pe teren? Sunt mulți factori care se iau în considerare pentru această decizie. Reguli locale: Planul Urbanistic Zonal (PUZ) va spune cât spațiu minim putem avea în jurul casei. În cele mai multe cazuri, peluza frontală ar trebui să fie de dimensiunea lungimii unei mașini, chiar dacă cerințele de spațiu cer mai puțin. Este o idee bună să avem doi metri pe fiecare latură care are o fereastră care se deschide.
- **Certificatul de Urbanism (CU).** Următorul pas este ca constructorul să solicite CU și apoi să obțină toate avizele necesare. Întreabă-l dacă va asigura acest serviciu și cât ar costa. Pentru a solicita un certificat de urbanism, arhitectul constructorului va trebui să pregătească următoarele documente:
 - Memoriu Justificativ (MJ);
 - Plan de Situație (bazat pe schițele pregătite în timpul discuțiilor tale cu constructorul);
 - Documentele de proprietate ale terenului (fotocopii)
 - i. planuri cadastrale;
 - ii. încheiere de intabulare și extras de carte funciară;
 - iii. certificat fiscal din care să rezulte că nu sunt datorii.
- **Avize.** Certificatul de Urbanism vine cu o listă de avize care trebuie obținute de la diferite agenții și/ sau departamente. Relaxează-te! Constructorul este obișnuit să obțină toate acestea și știe la ce uși să bată și este mult mai ușor pentru el să facă această treabă. Printre acestea se numără, dar nu se limitează la:
 - aviz apă-canal (RAJA),
 - aviz energie electrică (ENEL),
 - aviz telefonie (Romtelecom),
 - aviz mediu (Agenția Mediu),
 - aviz gaze naturale (CONGAZ).
 - studiu geotehnic întocmit de inginerul geodez.

6 ÎNTREBĂRI SPECIFICE

pe care trebuie să le pui înainte de a cumpăra/ construi o casă în România

În timp ce constructorul obține toate avizele, arhitectul pregătește toate planurile pentru proiect. Acestea vor include: planuri pentru fiecare nivel, elevații, planul pentru acoperiș, planul instalațiilor electrice, planul instalațiilor sanitare, studiu de rezistență, etc.

- **Autorizația de Construcție (AC).** În momentul în care toate planurile sunt complete și toate avizele solicitate de la diferitele agenții sunt emise, constructorul va merge la Primăria locală pentru a solicita eliberarea Autorizației de Construcție. Timpul de așteptare este de la câteva zile la maxim 30 (conform legii).
- **Demararea/ Încheierea proiectului.** Cu autorizația în mână, constructorul va merge la Inspectoratul de Stat în Construcții pentru a anunța demararea proiectului. La fel va face și la finalul lucrărilor.
- **Organizare de șantier.** Întreabă constructorul despre toaletele ecologice pentru muncitori și despre puterea electrică instalată temporară necesară desfășurării procesului de construcție. Cine va plăti aceste costuri?
- **Recepția lucrării.** La finalul proiectului, casa construită trebuie luată în evidență la Primăria locală, actualizată taxa eliberării autorizației de construcție (taxa regularizare), și declarat șantierul închis la Inspectoratul de Stat în Construcții (vezi punctul 7).

Toate acestea sunt „floare la ureche” pentru un constructor experimentat. Tu trebuie să te ocupi de alte lucrurile importante în procesul de construcție, cum ar fi alegerea culorilor interioare, modelul tapetului de perete, a culorii gresiei și faianței, a parchetului, a obiectelor sanitare și de iluminat. Acolo îți lași amprenta și personalitatea. Lasă toată „hârțogăria” în mâinile constructorului.



Expoziție permanentă case canadiene autentice

Str. Murfatlar nr. 49 | sat Siminoc | oraș Murfatlar | jud. Constanța | România 905101
T: 0785.222.311 | E: info@3ehouse.ro | W: www.3ehouse.ro

Oct. 2014

6 ÎNTREBĂRI SPECIFICE

pe care trebuie să le pui înainte de a cumpăra/ construi o casă în România