

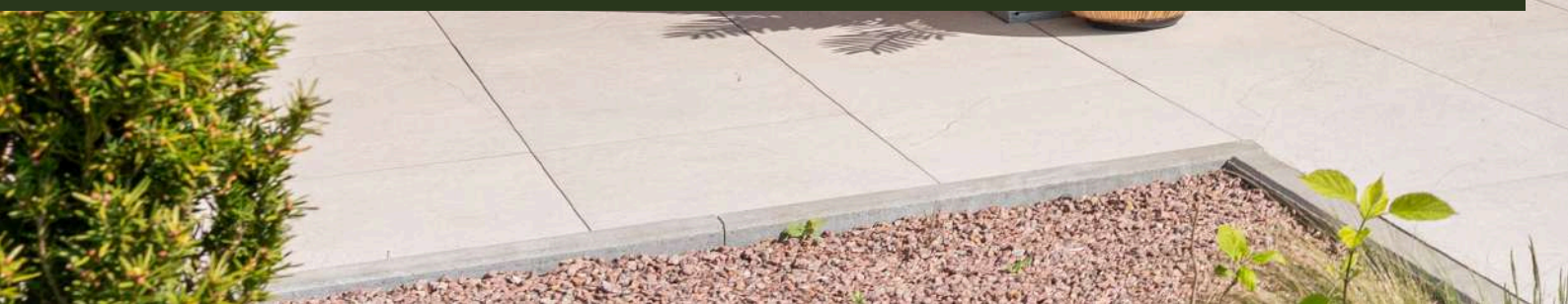


Jak wygląda współpraca z Treetop?

Kompleksowy przewodnik krok po kroku.



TREETOP



Witamy w Treetop!

Budowa domu to jedno z najbardziej złożonych przedsięwzięć w życiu prywatnym. Łączy w sobie długoterminowe decyzje finansowe, wybory projektowe, kwestie techniczne, formalności administracyjne oraz koordynację wielu osób i etapów. Dla większości inwestorów nie jest to proces znany ani powtarzalny – a jego przebieg ma bezpośredni wpływ na komfort życia przez kolejne dekady.

W praktyce największym wyzwaniem nie jest sama technologia budowy, lecz **organizacja całego procesu**. Projekt, pozwolenia, harmonogramy, wykonawcy, materiały, kontrola jakości i budżet – wszystko to musi zostać połączone w spójną całość. Brak jednego punktu odpowiedzialności często prowadzi do nieporozumień, opóźnień i decyzji podejmowanych w pośpiechu.

W Treetop zajmujemy się projektowaniem i budową domów z litego drewna, pracując w modelu, w którym jedna firma odpowiada za całość inwestycji. Od pierwszych rozmów i koncepcji, przez projekt i formalności, aż po realizację i odbiór budynku. Takie podejście pozwala uporządkować proces, jasno określić zakres odpowiedzialności i ograniczyć ryzyka, które pojawiają się przy rozproszeniu ról.

Ten przewodnik powstał z myślą o osobach, które rozważają budowę domu z drewna i chcą zrozumieć, jak w praktyce wygląda współpraca z jednym zespołem prowadzącym inwestycję od początku do końca. Nie opisujemy tu gotowych projektów ani wariantów cenowych. Zamiast tego pokazujemy proces – jego etapy, logikę i konsekwencje poszczególnych decyzji.

Jeśli jesteś na etapie zbierania wiedzy, porównywania podejść i chcesz świadomie przygotować się do budowy – ten materiał ma pomóc Ci uporządkować temat i spokojnie przejść do kolejnych kroków.

SPIS TREŚCI:

Jak pracujemy?	3
Spotkanie – analiza potrzeb	7
Projekt koncepcyjny z wyceną	8
Projekt budowlany.	9
Próbkowanie.	10
Przygotowanie budowy	11
Budowa	12
Odbiory i przekazanie budynku	13
FAQ	14
Jak zacząć?	15
DODATEK: <u>Check lista przed budową.</u>	17



Model pracy Treetop nie powstał jako założenie teoretyczne. Jest wynikiem doświadczeń z realnych inwestycji i obserwacji problemów, które najczęściej pojawiają się przy budowie domu prowadzonej przez wiele niezależnych podmiotów.

W tradycyjnym układzie inwestor koordynuje projektanta, wykonawców, dostawców, formalności i harmonogram. Każdy z tych elementów funkcjonuje osobno, a odpowiedzialność za spójność procesu spoczywa na osobie, która najczęściej nie zajmuje się budową zawodowo. To właśnie w tych miejscach pojawiają się opóźnienia, niejasności i decyzje podejmowane pod presją czasu.

Jedna odpowiedzialność za całość procesu.

W Treetop projektowanie i budowa prowadzone są przez jeden zespół. Oznacza to, że od pierwszych szkiców projektowych myślimy o technologii, kolejności prac, budżecie i realnych możliwościach wykonawczych. Projekt nie jest celem samym w sobie – jest narzędziem do sprawniej realizacji.

Dzięki temu inwestor nie musi pełnić roli koordynatora ani mediatora pomiędzy różnymi stronami. Zakres odpowiedzialności jest jasno określony, a decyzje podejmowane są w jednym miejscu, w oparciu o pełną wiedzę o całym procesie.



Technologia jako fundament, nie dodatek.

Budujemy domy w oparciu o prefabrykaty z litego drewna w technologii Holz100. Wybór tej technologii nie jest przypadkowy – determinuje sposób projektowania, detale konstrukcyjne, organizację budowy oraz później komfort użytkowania domu.

Pracując na jednym, konsekwentnym materiale i systemie prefabrykacji, możemy precyzyjnie zaplanować przebieg inwestycji, ograniczyć liczbę zmiennych i uniknąć improwizacji na placu budowy. Technologia nie pojawia się na końcu jako „rozwiązanie problemów”, lecz jest punktem wyjścia do całego procesu.

Przewidywalność zamiast improwizacji

Naszym celem nie jest maksymalne przyspieszenie budowy ani optymalizacja kosztów za wszelką cenę. Kluczowa jest przewidywalność: jasny zakres prac, harmonogram, kolejność decyzji i kontrola jakości na każdym etapie.

Prefabrykacja, jednoznaczny podział odpowiedzialności i prowadzenie inwestycji przez jeden zespół pozwalają ograniczyć liczbę sytuacji wymagających szybkich, doraźnych decyzji. Dzięki temu proces budowy staje się spokojniejszy, a inwestor może skupić się na wyborach istotnych z punktu widzenia przyszłego użytkownika domu.

W kolejnej części pokażemy, jak ten model wygląda w praktyce – od pierwszej rozmowy, przez projekt i przygotowanie budowy, aż po realizację i odbiór domu.

Z jakimi problemami przychodzą do nas inwestorzy?

Budowa domu to proces, w którym największym wyzwaniem rzadko bywa sama technologia. Najczęściej problemem jest organizacja, odpowiedzialność i przewidywalność całej inwestycji.

Z doświadczenia wiemy, że inwestorzy trafiają do nas z podobnymi obawami:

Rozproszona odpowiedzialność.

Wiele podmiotów, brak jednego miejsca decyzyjnego i konieczność samodzielnej koordynacji całości.

Brak spójności projektu i wykonania.

Projekt powstaje niezależnie od realiów budowy, a zmiany pojawiają się dopiero na placu budowy.

Brak czasu na zajmowanie się budową

Regularna obecność, szybkie decyzje i bieżące uzgodnienia kolidują z życiem zawodowym i prywatnym.

Niejasność finansowa w trakcie procesu.

Trudność w oszacowaniu kosztów kolejnych etapów i momentów większych wydatków.

Brak czytelnej mapy procesu

Niepewność co do kolejności działań, terminów i momentów podejmowania kluczowych decyzji.

Decyzje podejmowane pod presją.

Wiele ustaleń pojawia się nagle, bez czasu na spokojną analizę.

Model współpracy Treetop powstał jako odpowiedź na te problemy – po to, aby uporządkować proces i zdjąć z inwestora ciężar organizacyjny.

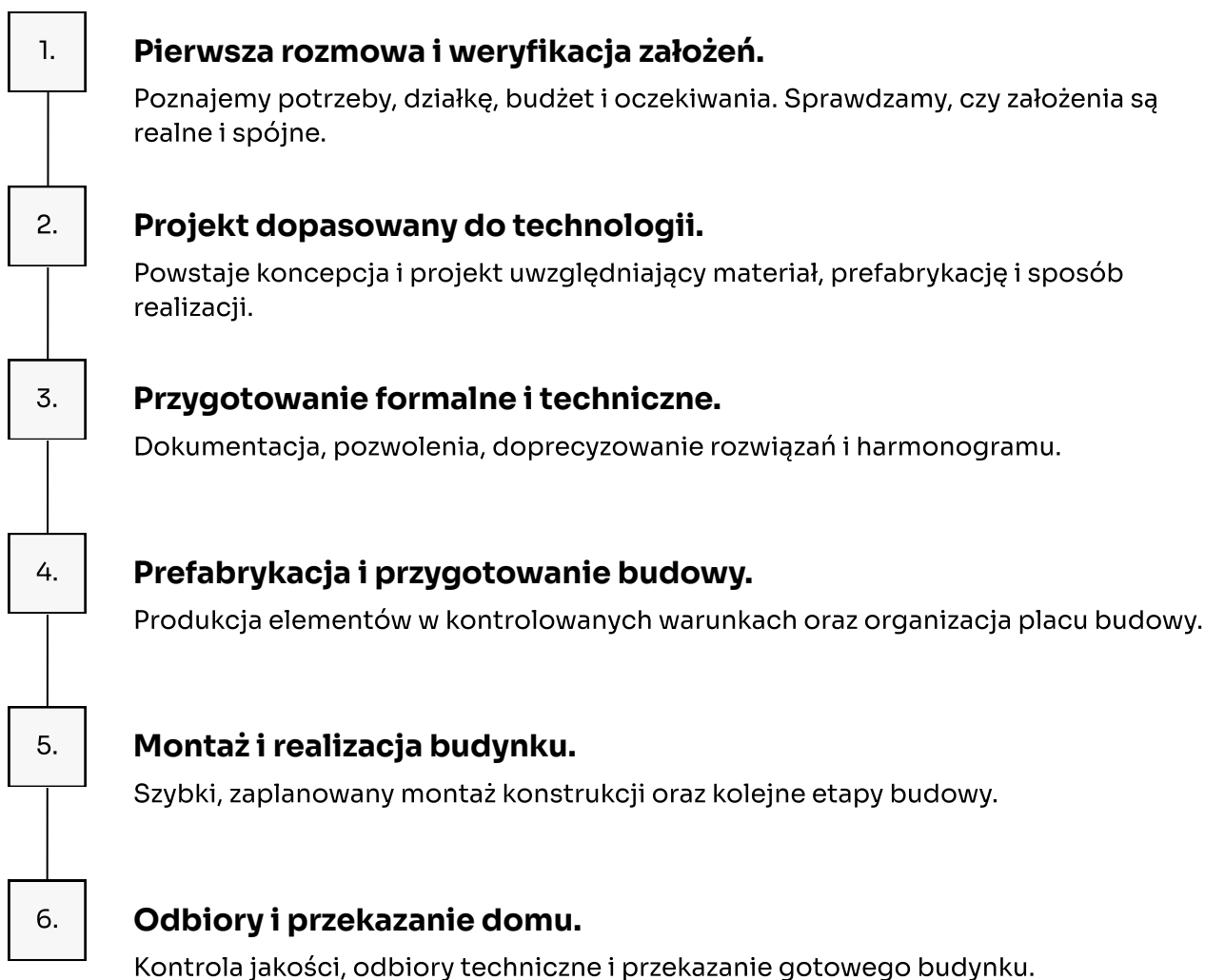
Jak wygląda współpraca z Treetop?

Aby uporządkować cały proces budowy domu, pracujemy według jasno określonego schematu. Każdy etap ma swoje miejsce, zakres decyzji i odpowiedzialności. Dzięki temu inwestor od początku wie, co wydarzy się dalej i kiedy potrzebne będą jego decyzje.

Nasza metoda przekłada się na realne oszczędności czasu i gwarancję dotrzymania ustalonych terminów. Z nami budowa staje się uporządkowanym procesem, a nie pasmem nieoczekiwanych zdarzeń.



Proces współpracy



1. Pierwsza rozmowa i weryfikacja założeń

Pierwszy etap współpracy to spotkanie, którego celem jest zrozumienie kontekstu inwestycji – miejsca, ludzi i powodów, dla których dom ma powstać. To moment, w którym porządkujemy wszystkie założenia, zanim przejdziemy do projektowania. To spotkanie nazywamy analizą potrzeb.

Jak wygląda pierwsze spotkanie?

✓ Działka i jej otoczenie

Oglądamy działkę, analizujemy ukształtowanie terenu, otoczenie i kontekst przestrzenny. Sprawdzamy warunki zabudowy, możliwości podłączeń oraz elementy, które będą miały wpływ na projekt i technologię.

✓ Ramowy harmonogram inwestycji.

Rozmawiamy o planowanym terminie budowy, tempie realizacji oraz o tym, kto i w jaki sposób będzie korzystał z domu.

✓ Motywacja i potrzeby inwestora.

Pytamy o powód decyzji o budowie oraz o oczekiwania wobec domu – nie tylko funkcjonalne, ale także związane ze stylem życia i sposobem użytkowania.

✓ Wytyczne dla projektu.

Omawiamy układ pomieszczeń, kluczowe funkcje, istotne elementy techniczne oraz ogólny charakter budynku.



Dlaczego to takie ważne?

- jasno określone wytyczne do dalszej pracy
- wstępna ocena wykonalności inwestycji
- lista otwartych kwestii do doprecyzowania
- decyzja o przejściu do etapu projektowego oraz ustalenie kolejnych kroków i terminów

Pierwsza rozmowa pozwala uniknąć projektowania bez pełnego obrazu sytuacji i stanowi fundament całego dalszego procesu.

2. Projekt koncepcyjny z wyceną.

Projekt koncepcyjny to kluczowy etap całego procesu. Jego celem nie jest jeszcze przygotowanie dokumentacji do pozwolenia na budowę, lecz sprawdzenie, czy planowany dom ma sens – funkcjonalnie, przestrzennie i finansowo.

Na tym etapie inwestor otrzymuje narzędzia, które pozwalają świadomie odpowiedzieć na pytanie:

czy chcemy i możemy ten dom zrealizować w zakładanym kształcie i budżecie.

Co obejmuje projekt koncepcyjny?

✓ Układ funkcjonalny domu.

Przygotowujemy rysunki pokazujące rozkład pomieszczeń wraz z powierzchniami. Na ich podstawie omawiamy możliwe warianty i zmiany, zanim cokolwiek zostanie „zamknięte”.

✓ Model przestrzenny i wizualizacje.

Dom przedstawiany jest w formie wizualizacji 3D oraz modelu przestrzennego, który umożliwia wirtualny spacer. Dzięki temu inwestor widzi dom jako całość – w skali, proporcjach i relacji z otoczeniem.

✓ Wycena wskaźnikowa.

Na podstawie koncepcji przygotowujemy szacunkową wycenę, obejmującą główne elementy budowy. Pozwala ona zorientować się w kosztach i porównać alternatywne rozwiązania na wczesnym etapie.



Projekt koncepcyjny umożliwia:

- szybką weryfikację budżetu przed rozpoczęciem szczegółowych prac
- ocenę domu „w przestrzeni”, a nie wyłącznie na rysunkach
- sprawdzenie założeń funkcjonalnych i technologicznych bez kosztownych konsekwencji
- świadome podjęcie decyzji o dalszym etapie inwestycji

Dopiero po tym kroku podejmowana jest decyzja, czy przechodzimy do projektu budowlanego i realizacji.

3. Projekt budowlany i formalności.

Po zatwierdzeniu projektu koncepcyjnego przechodzimy bezpośrednio do etapu projektowego, którego celem jest przygotowanie kompletnej dokumentacji niezbędnej do rozpoczęcia budowy.

Na tym etapie wszystkie kluczowe założenia są już ustalone. Prace mają charakter techniczny i formalny, a ich zadaniem jest bezpieczne i sprawne przeprowadzenie inwestycji do fazy realizacji.

Co obejmuje projekt koncepcyjny?

✓ Dokumentacja architektoniczna i konstrukcyjna.

Opracowujemy projekt budowlany wraz ze specyfikacją materiałów i rozwiązań konstrukcyjnych, dostosowany do przyjętej technologii prefabrykacji.

✓ Projekty instalacyjne.

Przygotowujemy projekty instalacji: wodno-kanalizacyjnej, elektrycznej oraz wentylacyjnej – spójne z układem funkcjonalnym i konstrukcją budynku.

✓ Uzgodnienia i formalności.

Zajmujemy się niezbędnymi uzgodnieniami oraz dokumentami wymaganymi przez gestorów sieci i urzędy.

✓ Pozwolenie na budowę.

Kompletujemy dokumentację i składamy wniosek o pozwolenie na budowę.



Co to oznacza dla inwestora?

- brak formalności po Twojej stronie
- jeden zespół odpowiedzialny za komplet dokumentów
- gwarancja zgodności z prawem i procedurami
- przygotowanie budowy bez improwizacji i opóźnień

4. Próbkowanie materiałów i wycena ofertowa.

Równoległe z procedurą uzyskiwania pozwolenia na budowę rozpoczynamy etap doprecyzowania rozwiązań materiałowych oraz przygotowania oferty realizacyjnej. Dzięki temu czas oczekiwania na decyzję administracyjną jest wykorzystany na spokojne, świadome wybory.

Próbkowanie i wybór materiałów

Na podstawie zatwierdzonego projektu omawiamy szczegóły wykończeniowe i techniczne, które mają wpływ na wygląd budynku oraz jego koszt. Pracujemy na rzeczywistych wzorach i próbkach materiałów.

Wspólnie wybieramy m.in.:

- rodzaj i kolor pokrycia dachowego,
- deski elewacyjne – ich profil, wykończenie i barwę,
- stolarkę okienną i drzwiową – modele, podziały, detale,
- inne elementy wpływające na charakter i standard budynku.

Decyzje podejmowane są w oparciu o konkretne materiały, a nie wyłącznie opisy czy wizualizacje.

Wycena ofertowa

Po ustaleniu wszystkich kluczowych parametrów przygotowujemy wiążącą ofertę na realizację budowy domu. Jest ona oparta na:

- kompletnym projekcie architektonicznym, konstrukcyjnym i instalacyjnym,
- wybranych materiałach i rozwiązaniach,
- ustalonym zakresie prac.

Oferta ta, wraz z projektem budowlanym i pozwoleniem na budowę, stanowi podstawę do podpisania umowy na realizację inwestycji.



Co to oznacza dla inwestora?

- jasność co do zakresu i standardu budowy
- realną, opartą na wyborach wycenę – bez domysłów
- możliwość porównania wariantów jeszcze przed rozpoczęciem budowy
- spokojne wejście w etap realizacyjny

5. Przygotowanie budowy

Po podpisaniu umowy na realizację inwestycji rozpoczynamy etap przygotowania budowy. Jego celem jest takie zaplanowanie wszystkich działań, aby właściwa realizacja przebiegała płynnie, bez przestoju i nieprzewidzianych sytuacji.

Na tym etapie inwestor nie musi zajmować się koordynacją ani pilnowaniem szczegółów – cały proces prowadzony jest przez jeden zespół.

✓ **Umowa i zamówienie prefabrykatów**

Po zawarciu umowy zamawiamy prefabrykaty konstrukcyjne zgodnie z zatwierdzonym projektem i harmonogramem.

✓ **Dokumentacja wykonawcza i prefabrykacyjna**

Opracowujemy szczegółowe rysunki wykonawcze i warsztatowe, niezbędne do produkcji elementów konstrukcyjnych oraz sprawnej realizacji na budowie.

✓ **Harmonogram realizacji.**

Przygotowujemy plan prac z podziałem na etapy, tak aby kolejność działań była jasno określona, a poszczególne ekipy wchodziły na budowę w odpowiednim momencie.

✓ **Przygotowanie placu budowy.**

Organizujemy prace przygotowawcze: tyczenie geodezyjne, wykonanie fundamentów oraz przygotowanie instalacji podziemnych.

Jakie daje to korzyści dla inwestora?

- płynność prac – brak improwizacji i niepotrzebnych przestoju
- bezpieczeństwo realizacji – zgodność z projektem, normami i przyjętym zakresem
- spokojne rozpoczęcie budowy – wszystko jest przygotowane przed wejściem na plac budowy.

Ten etap kończy część przygotowawczą inwestycji i otwiera drogę do właściwej realizacji budynku.

6. Realizacja budowy

Po zakończeniu etapu przygotowawczego rozpoczyna się właściwa realizacja budowy. Od tego momentu proces prowadzony jest przez nas, a inwestor nie musi zajmować się bieżącą koordynacją prac ani reagowaniem na codzienne sytuacje na budowie.

Budujemy zgodnie z zatwierdzonym projektem, harmonogramem i umową.

✓ Umowa i zamówienie prefabrykatów

Konstrukcja budynku powstaje w fabryce w postaci prefabrykatów, a następnie jest transportowana na plac budowy i montowana w zaplanowanym terminie. Ten etap przebiega szybko i precyzyjnie, bez improwizacji.

✓ Prace budowlane i wykończeniowe.

Po montażu konstrukcji realizowane są kolejne etapy budowy: dach, elewacje, stolarka oraz instalacje. Prace prowadzone są według ustalonego harmonogramu i koordynowane przez jeden zespół.

✓ Regularne przeglądy z inwestorem.

W ustalonych momentach spotykamy się z inwestorem na budowie, aby omówić postępy prac, plan kolejnych etapów oraz decyzje, które wymagają jego udziału. Są to zaplanowane przeglądy – nie doraźne interwencje.

✓ Rozwiązywanie problemów po naszej stronie.

Budowa to proces, w którym zawsze pojawiają się sytuacje wymagające reakcji. Po to jesteśmy, aby je rozwiązywać – bez przenoszenia odpowiedzialności na inwestora. Informujemy, rekomendujemy rozwiązania i prowadzimy prace dalej.



Co to oznacza dla inwestora?

- budowa prowadzona bez codziennego angażowania się w detale
- jasny rytm przeglądów i decyzji
- jeden zespół odpowiedzialny za całość realizacji
- możliwość normalnego funkcjonowania w trakcie budowy

Klient żyje swoim życiem. My budujemy dom.

7. Odbiory i przekazanie budynku

Po zakończeniu prac budowlanych przechodzimy do etapu odbiorów. Jego celem jest potwierdzenie, że budynek został wykonany zgodnie z projektem, obowiązującymi przepisami i ustalonym zakresem prac.

To moment formalnego i technicznego domknięcia procesu budowy.

Jak wygląda ten etap

✓ Odbiór techniczny i administracyjny.

Sprawdzamy wykonanie konstrukcji, instalacji oraz kluczowych elementów budynku. Kompletuje się dokumentację powykonawczą oraz wszystkie wymagane formalności.

✓ Przekazanie kluczy.

Po zakończeniu odbiorów przekazujemy inwestorowi gotowy budynek. Dom jest przygotowany do użytkowania – bez dodatkowych etapów po stronie inwestora.

Gwarancje:

Prefabrykaty z litego drewna objęte są 50-letnią gwarancją producenta.

Pozostałe elementy i instalacje – zgodnie z obowiązującymi przepisami (5 lat).



Co otrzymujesz na koniec?

- kompletną dokumentację budowy i instrukcje użytkowania
- dokumenty odbiorowe
- przekazanie budynku zgodnego z ustalonym zakresem prac
- gwarancje i odpowiedzialność za wykonane prace

Wymarzony dom jest gotowy do zamieszkania.

Najczęściej zadawane pytania.

Co jest potrzebne, żeby zacząć?

Działka z możliwością zabudowy oraz określony budżet. Projektem, formalnościami, budową i odbiorami zajmujemy się my. Nie prowadzimy pośrednictwa kredytowego.

Ile trwa cały proces?

Od pierwszego spotkania do zakończenia budowy zazwyczaj mija 12-14 miesięcy. Projektowanie i pozwolenie to zwykle 3-6 miesięcy, budowa - 4-10 miesięcy, w zależności od skali i złożoności domu.

Kiedy i w jaki sposób ustalany jest koszt budowy?

Budżet planujemy przed rozpoczęciem prac koncepcyjnych. Na początku ustalamy ramy finansowe i sprawdzamy wykonalność założeń, aby projektować wyłącznie w realnym budżecie.

Na etapie koncepcji przygotowujemy wycenę wskaźnikową, a po wyborze rozwiązań materiałowych - ofertę wiążącą, będącą podstawą umowy na budowę. Nie publikujemy cenników - koszty zależą od zakresu i aktualnych warunków rynkowych.

Co obejmuje stan deweloperski?

Fundamenty, konstrukcję, dach z pokryciem, stolarkę zewnętrzną, elewację, komplet instalacji (ogrzewanie ze źródłem ciepła, wod-kan, elektryka, wentylacja).

Prace wykończeniowe i zagospodarowanie działki nie są jego częścią.

Czy cena może zmienić się w trakcie budowy?

Nie. Po podpisaniu umowy i zabezpieczeniu materiałów cena jest stała. Prefabrykacja pozwala uniknąć zmian kosztów w trakcie realizacji.

Czy budujecie jako generalny wykonawca?

Tak. Możemy przejąć pełną odpowiedzialność za realizację budowy. Zakres prac zawsze ustalamy indywidualnie.

Jakie gwarancje otrzymuję?

Prefabrykaty z litego drewna objęte są 50-letnią gwarancją producenta (nośność, izolacyjność, odporność na wilgoć przy prawidłowym użytkowaniu). Pozostałe elementy - zgodnie z przepisami (5 lat).

Sprawdź więcej odpowiedzi w [BAZIE WIEDZY](#)



Jeśli chcesz sprawdzić, czy i w jakiej formule możemy współpracować, zapraszam do rozmowy.

Pierwsze spotkanie służy uporządkowaniu założeń i weryfikacji możliwości – bez zobowiązań i bez pośpiechu.

Zapraszam,
Szymon Bielenis
CEO TREETOP



UMÓW SIĘ NA KONSULTACJE

W tym przewodniku pokazaliśmy, jak wygląda współpraca z Treetop krok po kroku – od pierwszej rozmowy, przez projekt i formalności, aż po budowę i przekazanie gotowego domu.

Nie opisaliśmy idealnego scenariusza, lecz realny proces, który porządkuje inwestycję i przenosi odpowiedzialność na jeden zespół.

Jeśli jesteś na etapie rozważania budowy domu i zależy Ci na:

- jasnym przebiegu procesu,
- kontroli budżetu i decyzji,
- ograniczeniu własnego zaangażowania organizacyjnego,

to nasze podejście może być dla Ciebie idealne.

WIĘCEJ ODPOWIEDZI

SKONTAKTUJ SIĘ:

+48 577 121 818

TREETOP.PL

SZYMON@TREETOP.PL

@TREETOP_PL

@TREETOP_DOMY_DREWNIANE_PREMIUM

Check lista przed budową.

Ta lista pomoże Ci sprawdzić, na jakim etapie jesteś i co masz już za sobą, a co jeszcze przed Tobą. Nie musisz przechodzić wszystkich punktów samodzielnie – po to jest proces współpracy z Treetop.

Na początku

- Mam działkę z możliwością zabudowy.
- Znam uwarunkowania planistyczne (MPZP lub warunki zabudowy)
- Mam wstępnie określony budżet inwestycji.

Decyzje i przygotowanie

- Odebrałem pierwszą rozmowę i zweryfikowałem założenia.
- Mam projekt koncepcyjny z wyceną.
- Podjąłem decyzję o realizacji inwestycji.

Projekt i formalności

- Mam projekt budowlany i instalacyjny.
- Uzyskałem pozwolenie na budowę.
- Wybrałem materiały i zakres realizacji.

Przed budową

- Mam podpisaną umowę na budowę.
- Jest przygotowany harmonogram prac.
- Budowa jest gotowa do rozpoczęcia

Realizacja

- Budowa jest prowadzona zgodnie z planem.
- Spotykam się na zaplanowanych przeglądach.
- Decyzje podejmuję tylko tam, gdzie to konieczne.

Zakończenie

- Budynek został odebrany technicznie.
- Otrzymałem dokumentację i gwarancje.
- Dom jest gotowy do użytkowania.

Jeśli chcesz uporządkować te punkty i przejść przez proces bez przejmowania się organizacją budowy – warto zacząć od rozmowy. 17

