



JAK ZREALIZOWAĆ PROJEKT DEWELOPERSKI

Poznaj formy współpracy oferowane
przez DOM 3E Realizacje

UDANY PROJEKT DEWELOPERSKI ZACZYNA SIĘ OD DOBREGO PLANU

Realizacja inwestycji to proces, który wymaga dobrej organizacji i podejmowania trafnych decyzji w odpowiednim momencie. Na każdym etapie pojawiają się wyzwania formalne, techniczne, logistyczne czy kosztowe.

Nasze doświadczenie budowaliśmy przy setkach projektów, pracując ramię w ramię z inwestorami, projektantami i wykonawcami, realizując obiekty o różnym przeznaczeniu, w różnych częściach kraju. Zdobyta wiedza pozwoliła nam opracować model współpracy, dzięki któremu możemy przewidzieć i wyeliminować wiele problemów na wczesnym etapie inwestycji.

Jesteśmy tu, by Ci pomóc. Działamy odpowiedzialnie i konkretnie, nie składamy obietnic bez pokrycia, skupiamy się wyłącznie na realnych efektach i praktycznych rozwiązaniach.


DANIEL KULASZEWSKI
Prezes Zarządu DOM 3E Realizacje



SPIS TREŚCI

01/	Od czego zacząć – etap przygotowawczy	3
02/	Faza inwestycyjna krok po kroku	4
03/	Warianty współpracy z Generalnym Wykonawcą - Projektuj i buduj - Model tradycyjny	7
04/	DOM 3E Realizacje – Twój partner w budowie	9
05/	Portfolio realizacji	10
06/	Technologia SYSTEM 3E	17
07/	Buduj z DOM 3E Realizacje	21

PRZEMYŚLANA STRATEGIA TO KLUCZ DO SPRAWNEJ REALIZACJI

Dobrze przygotowana inwestycja nie zaczyna się od rysunków, ale od jasnego określenia celów biznesowych. Zanim ruszysz z pracami projektowymi, odpowiedz sobie na poniższe pytania. W ten sposób opracujesz koncepcję i ramy projektu, dzięki czemu nie przeskalujesz inwestycji i utrzymasz pożądaną jakość.

Etap przygotowawczy

- Określ lokalizację, zweryfikuj dostęp do mediów, dojazd, chłonność wybranej działki.
- Jaką funkcję ma pełnić obiekt? Będzie to kompleks mieszkalny, magazyn, biuro, budynek usługowo-handlowy?
- Przyjmij podstawowe parametry budynku (powierzchnia zabudowy, powierzchnia użytkowa, wysokość, kubatura itp.).
- Kto będzie użytkownikiem końcowym obiektu? Jakich funkcjonalności oczekuje Twoja grupa docelowa?
- W jakiej technologii chcesz realizować budowę i jakie rozwiązania zastosować (ogrzewanie, kanalizacja, systemy smart, oświetlenie).
- Jaki budżet chcesz przeznaczyć na inwestycję?
- Ile może kosztować roczne utrzymanie obiektu?

Pamiętaj, aby być elastycznym i konsultować swoje pomysły z doświadczonym zespołem. Przyspieszy to proces realizacji, obniży koszty eksploatacji i ułatwi ewentualną rozbudowę obiektu w przyszłości.

Rozpocznij działania administracyjne:

- uzyskanie decyzji o warunkach zabudowy (WZ) lub wypisu z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (MPZP),
- ustalenie prawa własności terenu,
- opracowanie mapy do celów projektowych,
- ewentualna decyzja środowiskowa.

Jeśli nie masz doświadczenia w sprawach administracyjnych możemy się tym zająć za Ciebie.

**WYZWANIA, KTÓRE DECYDUJĄ
O POWODZENIU CAŁEJ INWESTYCJI**

Realizacja inwestycji deweloperskiej to złożony proces, w którym pozornie proste elementy mogą generować poważne ryzyko. Sukces zależy od umiejętnego zarządzania tymi wyzwaniami na każdym etapie — od planowania po odbiory końcowe.

Bazując na naszym doświadczeniu, zidentyfikowaliśmy najczęstsze źródła problemów na budowie i podpowiadamy, na co zwrócić uwagę, by mieć kontrolę nad kosztami, terminami i jakością.



KROK 1

**Analiza terenu
i chłonności działki**

Wizja lokalna pozwala określić realny potencjał działki, ocenić ukształtowanie terenu, dostęp do mediów i zapisy planistyczne. Już na tym etapie możliwe jest zidentyfikowanie ograniczeń technicznych i prawnych, które mogą wpłynąć na projekt. Analiza chłonności działki ma bezpośredni wpływ na układ urbanistyczny, liczbę jednostek mieszkalnych i ekonomię całego przedsięwzięcia

KROK 2

**Projekt, który
można zrealizować**

Najczęściej problemy pojawiają się, gdy projekt nie uwzględnia realiów budowy. Dlatego kluczowe jest, aby projektowanie przebiegało w porozumieniu z wykonawcą. Dzięki temu unikniesz kosztownych zmian na etapie budowy i opóźnień.

KROK 3

**Kontrola jakości
od początku do końca**

Jakość budowy zaczyna się już na etapie planowania i doboru materiałów. Stały, spójny nadzór nad dokumentacją projektową, materiałami oraz wykonawstwem pozwala na bieżąco eliminować błędy i realizować projekt na oczekiwanym poziomie.

KROK 4

**Kompletna dokumentacja
startowa**

Niepełna dokumentacja, brak aktualnych uzgodnień i pominięcia to najczęstsze przyczyny opóźnień. Możesz ich uniknąć, powierzając całość dokumentacji jednemu zespołowi, który kompleksowo zarządza projektem.

KROK 5

**Kosztorys zgodny
z realiami rynkowymi**

Ceny materiałów i usług ciągle się zmieniają, dlatego kosztorysy oparte wyłącznie na danych katalogowych często mijają się z rzeczywistością. Rzetelna wycena powinna bazować na aktualnym rozeznaniu rynkowym i doświadczeniu wykonawczym — tylko wtedy budżet wytrzyma próbę na etapie zawierania umów.

KROK 6

**Odpowiedzialność
finansowa
i ubezpieczenia**

To aspekt, który często bywa pomijany, choć ma kluczowe znaczenie dla bezpieczeństwa inwestycji. Odpowiednio dobrane ubezpieczenia (OC wykonawcy i inwestora, polisa budowlana, a także gwarancje bankowe i rękojmie) ograniczają ryzyko, budują zaufanie między stronami i dają deweloperowi większy spokój w prowadzeniu projektu.

KROK 7

**Koordinacja i zarządzanie
wykonawstwem**

Wielobranżowy charakter inwestycji deweloperskich wymaga precyzyjnej koordynacji ekip, dostaw i terminów. Nawet najlepszy projekt się nie obroni, jeśli zawiedzie logistyka lub komunikacja. Kluczowe znaczenie mają sprawdzony system raportowania oraz umiejętność szybkiego reagowania na nieprzewidziane sytuacje.

KROK 8

**Dokumentacja
powykonawcza
i odbiory**

Dokumentacja powykonawcza, odbiory i uzyskanie pozwolenia na użytkowanie to procesy wymagające skrupulatności i dobrej znajomości procedur. Dobra koordynacja tych działań pozwala uniknąć opóźnień, wzrostu kosztów oraz korzystnie wpływa na reputację całego projektu i samego dewelopera.

Dobrze poprowadzona inwestycja to efekt solidnego partnerstwa. Wybierz generalnego wykonawcę, który przejmie odpowiedzialność za prowadzenie całego procesu, zapewniając kontrolę nad kosztami, jakością i terminami.



POZNANIE OCZEKIWAŃ INWESTORA

Każdy projekt zaczynamy od poznania doświadczenia dewelopera, jego oczekiwań i roli, jaką chce pełnić w procesie. Na tej podstawie dobieramy model współpracy i zakres wsparcia. Bierzemy odpowiedzialność za zbudowanie jasnych zasad działania i przeprowadzenie inwestora przez proces dopasowany do jego sytuacji.

Współpracę z Generalnym Wykonawcą najczęściej realizuje się w dwóch modelach: tradycyjnym lub „projektuj i buduj”. Różnią się one momentem zaangażowania wykonawcy i podziałem odpowiedzialności na kolejnych etapach.



Model tradycyjny zakłada, że Generalny Wykonawca dołącza dopiero na etapie realizacji i nie ma wpływu na wcześniejsze decyzje projektowe, co może (ale nie musi) prowadzić do błędów i opóźnień. **W modelu „projektuj i buduj” GW odpowiada za cały proces** – od projektu po wykonanie – co zapewnia większą spójność, kontrolę kosztów i terminów oraz ogranicza ryzyko.

KAROL WIELCZYK

Kierownik Działu Realizacji i Ofertowania

WARIANTY WSPÓŁPRACY Z GENERALNYM WYKONAWCĄ

MODEL TRADYCYJNY

Dokumentacja projektowa i kosztorys przygotowywane są wcześniej, często przy wsparciu zewnętrznych biur.

Deweloper zachowuje większą kontrolę nad projektem, ale ponosi też większą odpowiedzialność za spójność poszczególnych etapów.

Potrzeba silnego zaangażowania po stronie inwestora w fazie przygotowawczej i realizacyjnej.

Ryzyko rozbieżności między projektem a wykonaniem – zwłaszcza przy zmianach w trakcie budowy.

MODEL „PROJEKTUJ I BUDUJ”

Projekt tworzony jest z myślą o wykonaniu – optymalizowany pod kątem realizacyjnym.

Odpowiedzialność i ryzyko są po stronie jednego podmiotu, dzięki czemu proces przebiega sprawniej i jest lepiej skoordynowany.

Deweloper może skoncentrować się na decyzjach strategicznych – codzienny nadzór i koordynacja leży po stronie GW.

Mniejsze ryzyko rozbieżności między projektem a wykonaniem – projekt i budowa są ze sobą powiązane.

Wybór modelu zależy od wielu czynników:

poziomu doświadczenia dewelopera, zakresu dostępnych zasobów, harmonogramu i preferowanego poziomu zaangażowania w proces. Oba modele mogą prowadzić do skutecznej realizacji inwestycji. Kluczowe jest dopasowanie podejścia do potrzeb i możliwości konkretnego projektu.



DOM 3E REALIZACJE – TWÓJ PARTNER W BUDOWIE

Każda inwestycja to inny zestaw wyzwań i potrzeb po stronie dewelopera. Dlatego w DOM 3E nie narzucamy gotowych schematów działania. Naszych klientów wspieramy zarówno w modelu „projektuj i buduj”, jak i w tradycyjnym, w którym dołączamy na wybranym etapie.

Jako Generalny Wykonawca łączymy kompetencje zespołów projektowych, inżynierskich i wykonawczych. W obu wariantach zapewniamy sprawne zarządzanie inwestycją, kontrolę kosztów, terminowość i wysoką jakość realizacji. Nasze doświadczenie szczególnie dobrze sprawdza się w projektach wieloetapowych, gdzie kluczowa jest precyzyjna koordynacja wielu zespołów i procesów.

Nasza perspektywa wykracza poza standardowe doświadczenie wykonawcze. W ramach Grupy 3E działamy także jako producent technologii SYSTEM 3E — nowoczesnego rozwiązania wznoszenia ścian, uznawanego za największy wynalazek w tej dziedzinie od ponad 100 lat.

To unikalne połączenie kompetencji sprawia, że rozumiemy inwestycję nie tylko od strony organizacji budowy, ale także od strony materiałowej i technicznej. Bierzemy odpowiedzialność za efekt bez względu na punkt wyjścia.



KONTRAHENT
LEŚNA AWANGARDA
LOKALIZACJA
WOJ. MAZOWIECKIE

POW. UŻYTKOWA
20x 163 M²
RODZAJ OBIEKTU
**OSIEDLE DOMÓW
JEDNORODZINNYCH**



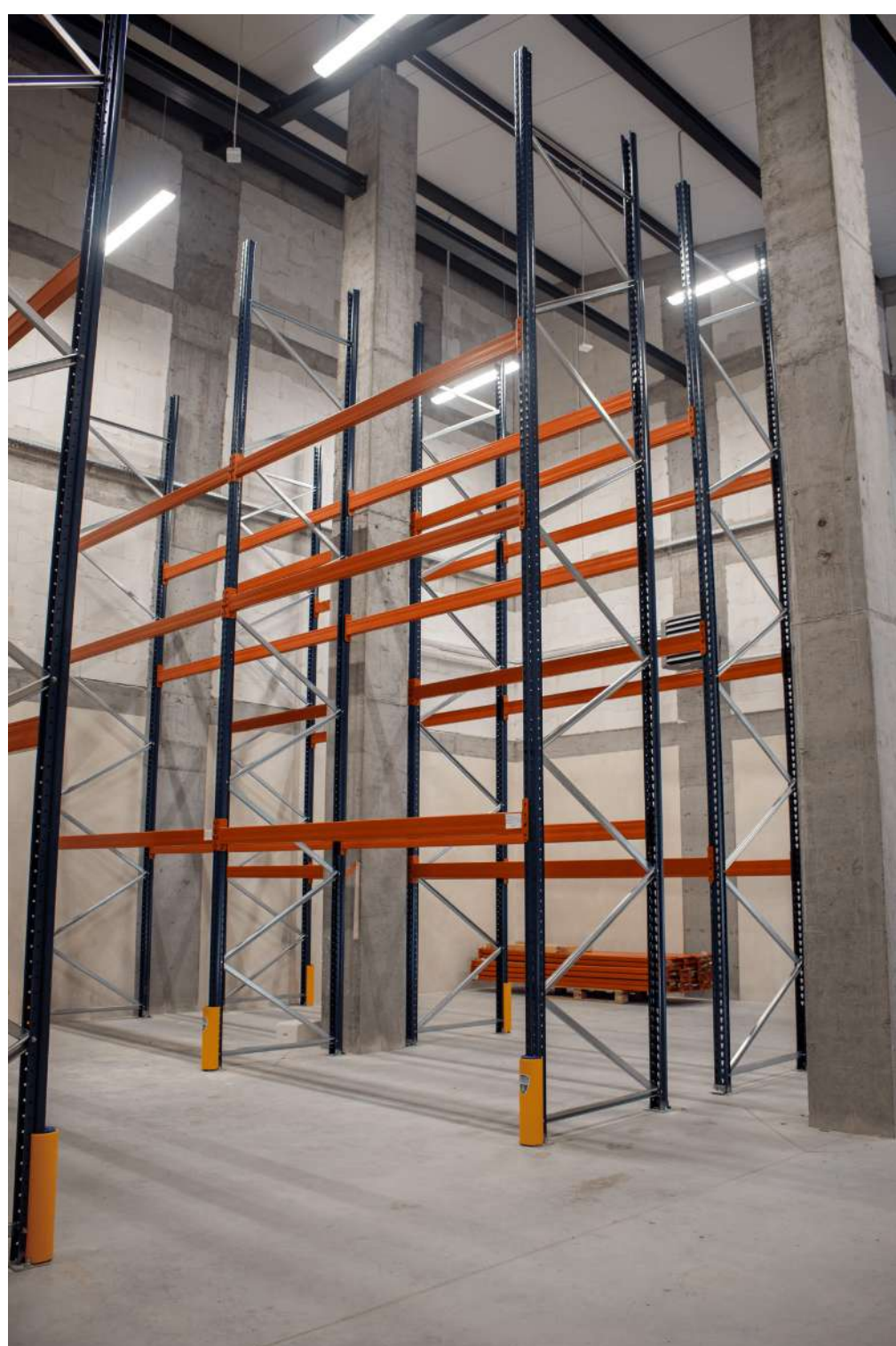
KONTRAHENT
FUNDACJA PO DRUGIE

LOKALIZACJA
WOJ. MAZOWIECKIE

PRACOWNIA ARCHITEKTOWICZNA
WXCA

POW. UŻYTKOWA
328,96 M²

RODZAJ OBIEKTU
BUDYNEK MIESZKALNY



KONTRAHENT
CARITAS DIECEZJI ŁOWICKIEJ
LOKALIZACJA
WOJ. ŁÓDZKIE

POW. UŻYTKOWA
393,89 M²
RODZAJ OBIEKTU
BUDYNEK USŁUGOWY



LOKALIZACJA
WOJ. ŚLĄSKIE

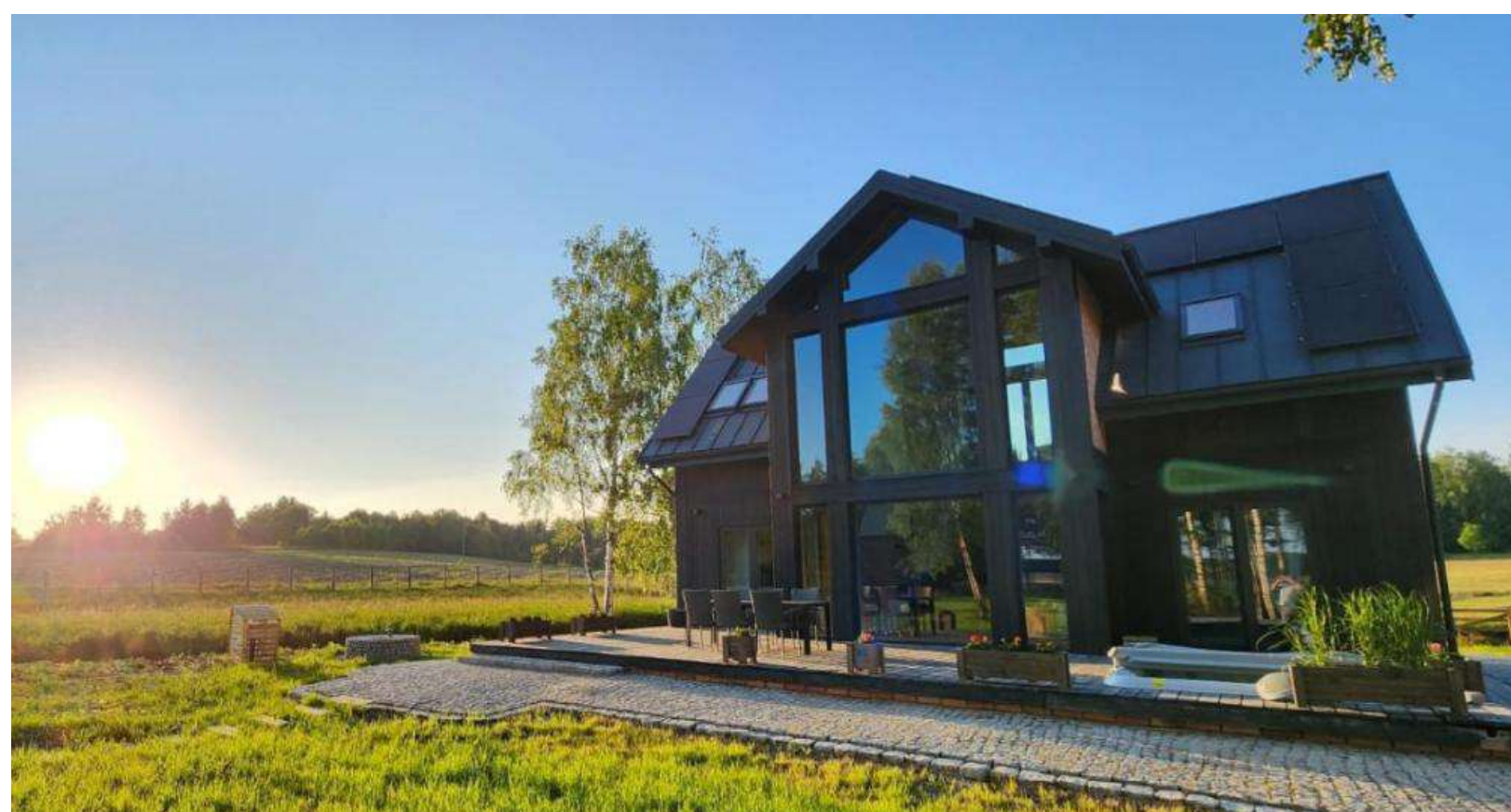
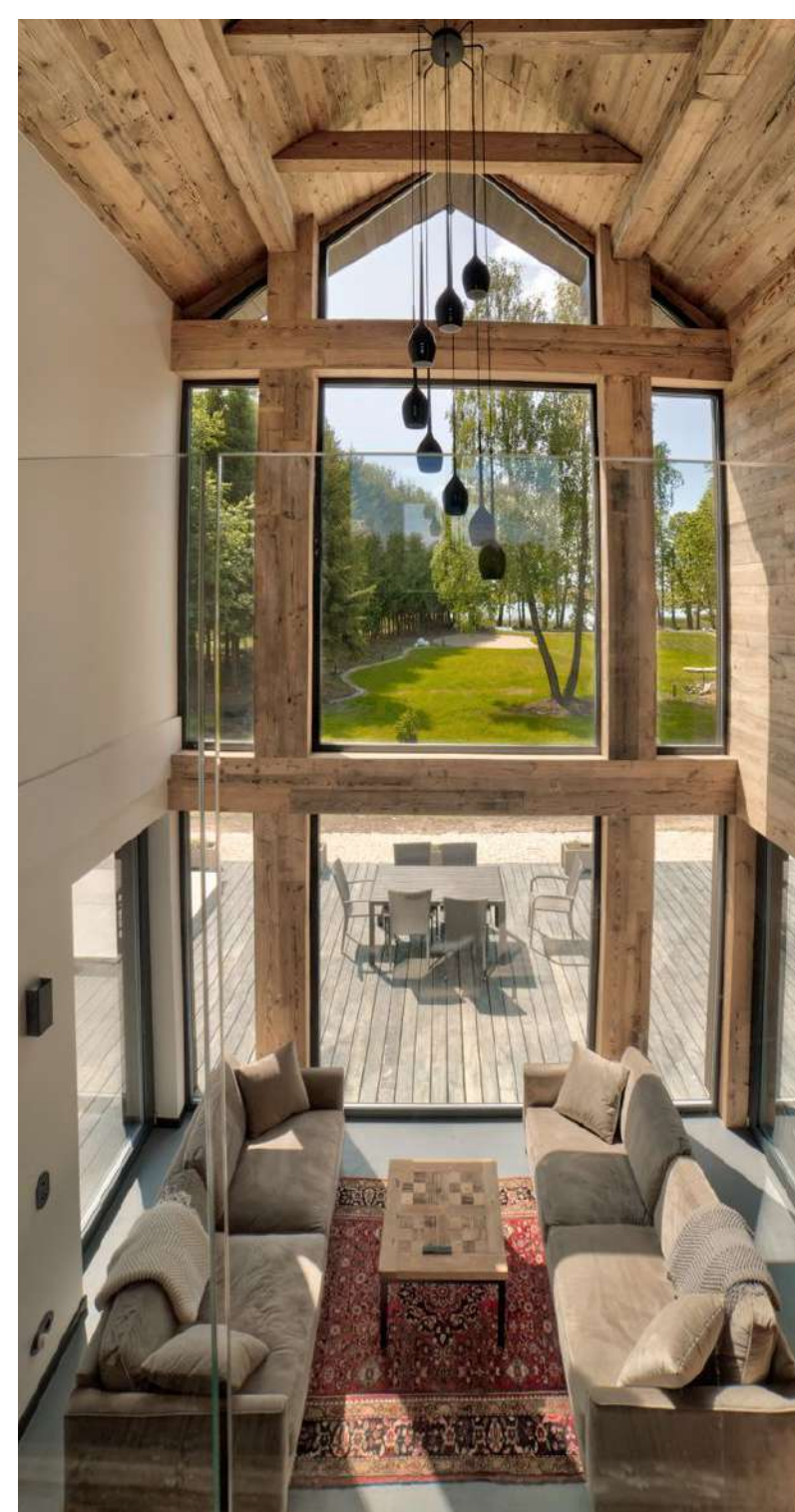
POW. UŻYTKOWA
1 582,56 M²
RODZAJ OBIEKTU
BUDYNEK USŁUGOWY



LOKALIZACJA
WOJ. MAZOWIECKIE

POW. UŻYTKOWA
450 M²

RODZAJ OBIEKTU
BUDYNEK UŁUGOWY

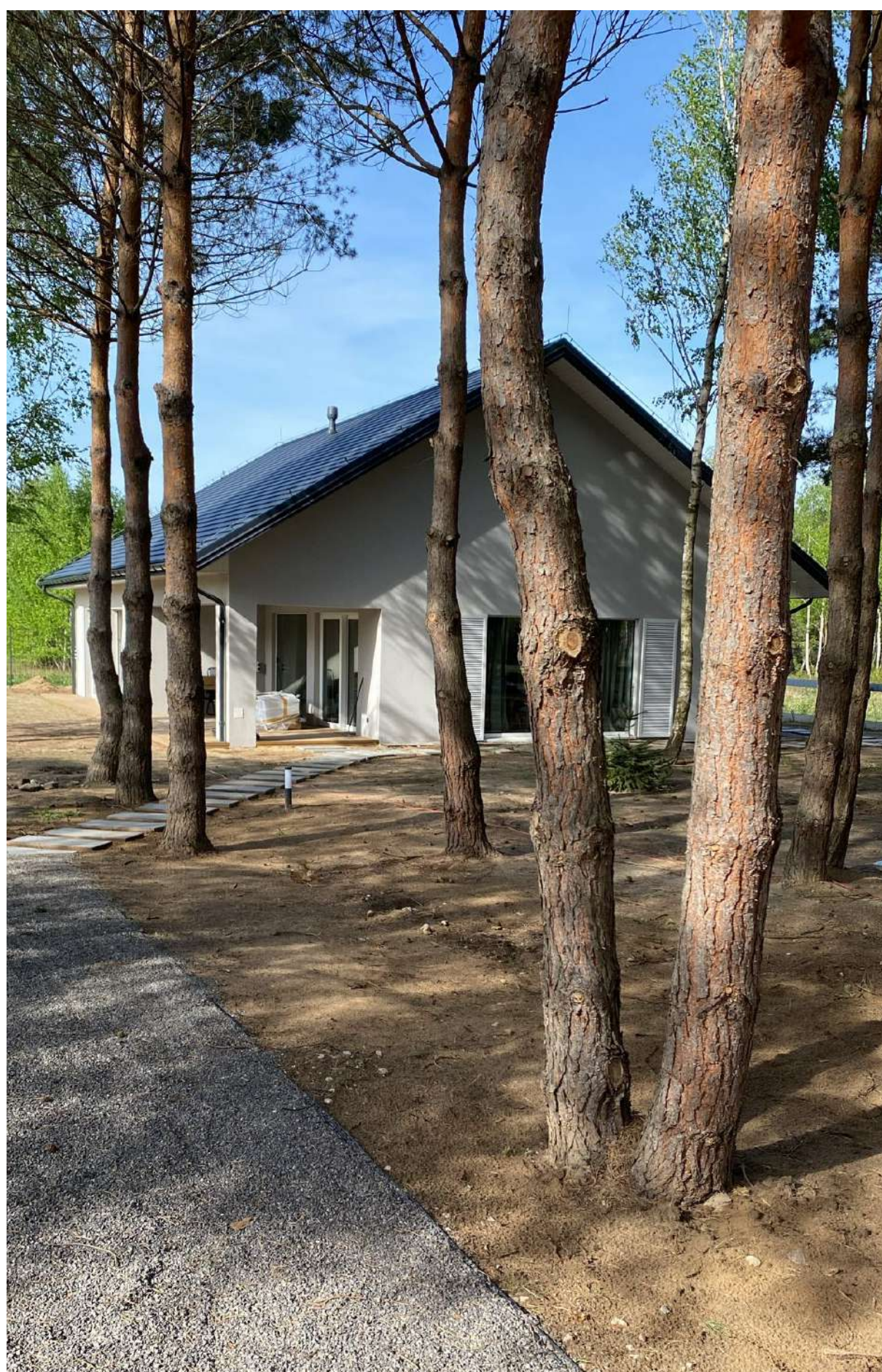


KONTRAHENT
INWESTOR PRYWATNY

LOKALIZACJA
WOJ. WARMIŃSKO-MAZURSKIE

POW. UŻYTKOWA
2x 124,80 M²

RODZAJ OBIEKTU
**OBIEKT NA WYNAJEM
KRÓTKOTERMINOWY**



KONTRAHENT
INWESTOR PRYWATNY
LOKALIZACJA
WOJ. MAZOWIECKIE

POW. UŻYTKOWA
121,97 M²
RODZAJ OBIEKTU
BUDYNEK MIESZKALNY



TECHNOLOGIA SYSTEM 3E

Szybsza realizacja, mniej błędów wykonawczych, większy PUM i łatwiejszy nadzór nad budową. SYSTEM 3E to technologia wznoszenia ścian jednowarstwowych, która przyspiesza inwestycję, eliminując tradycyjne prace mokre, przerwy technologiczne i konieczność docieplenia. Jednocześnie spełnia najwyższe standardy trwałości, energooszczędności i tempa realizacji.

Uproszczenie procesu budowy bez kompromisów. Poznaj kluczowe korzyści technologii SYSTEM 3E, które zwiększają rentowność projektu, przyspieszają jego realizację i obniżają koszty eksploatacji.



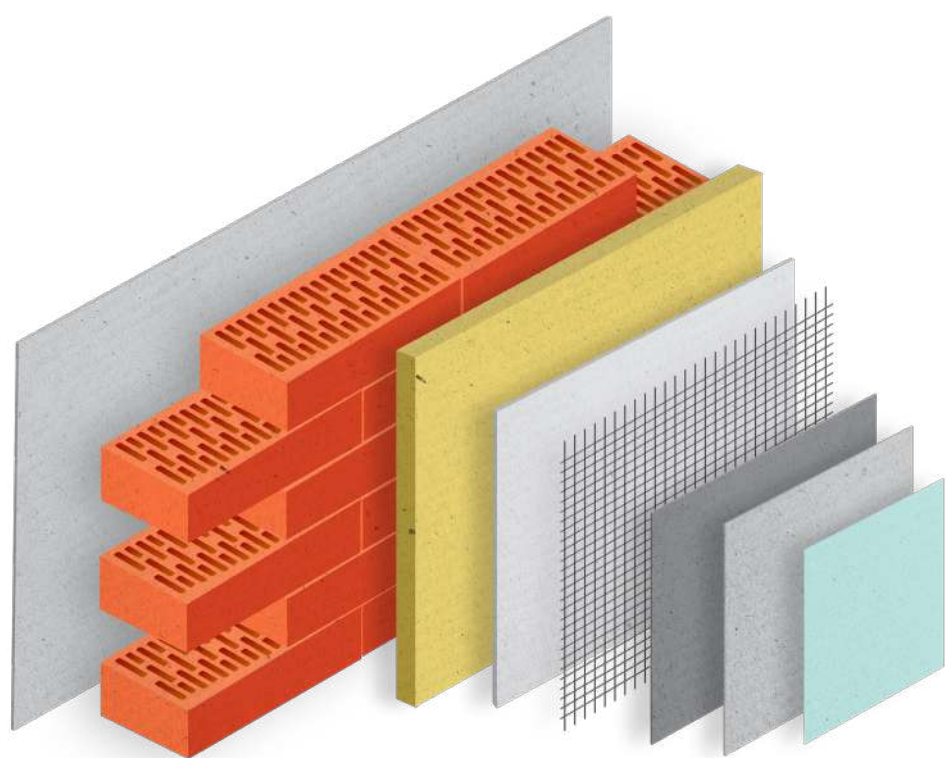
REDUKCJA MATERIAŁÓW I SKRÓCENIE CZASU REALIZACJI

Technologia SYSTEM 3E wykorzystuje prefabrykowane elementy z perlitu, które łączą się na zasadzie metody 'klik-klik' – jak klocki. Montaż ścian odbywa się bez zaprawy i kleju, a przegroda nie wymaga dodatkowego docieplenia. Dzięki temu czas budowy 1 m² wynosi 4,5 minuty, co oznacza nawet 30% oszczędności względem tradycyjnych metod. Mniej materiałów, brak mokrych prac i prosty montaż przekładają się na niższe koszty robocizny, ograniczenie odpadów oraz większą niezależność od warunków pogodowych.

4,5 min.
1m² ściany

ZWIĘKSZENIE POWIERZCHNI UŻYTKOWEJ (PUM)

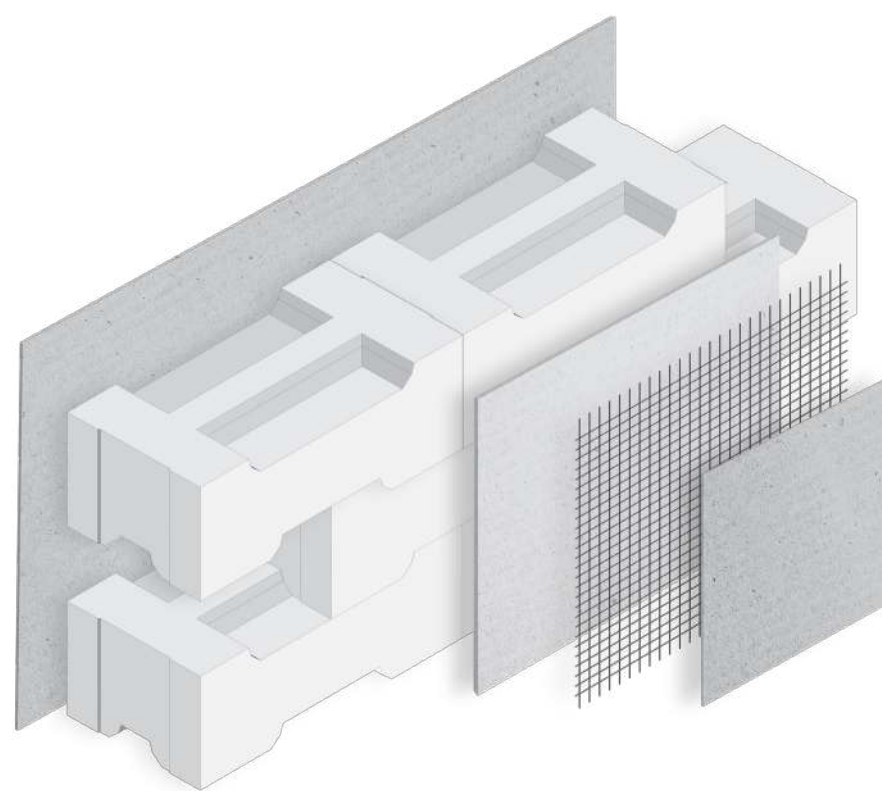
SYSTEM 3E to najcieńsza (35 cm) i najcieplejsza ($U=0.198$) ściana jednowarstwowa z perlitu dostępna na rynku. Dzięki temu, przy zachowaniu tej samej powierzchni zabudowy, możliwe jest zwiększenie powierzchni użytkowej mieszkań nawet o kilka m². To wymierna korzyść finansowa, przekładająca się na wyższe przychody ze sprzedaży.



METODA TRADYCYJNA

pow. zabudowy 150 m²

PUM = 130 m²



SYSTEM 3E

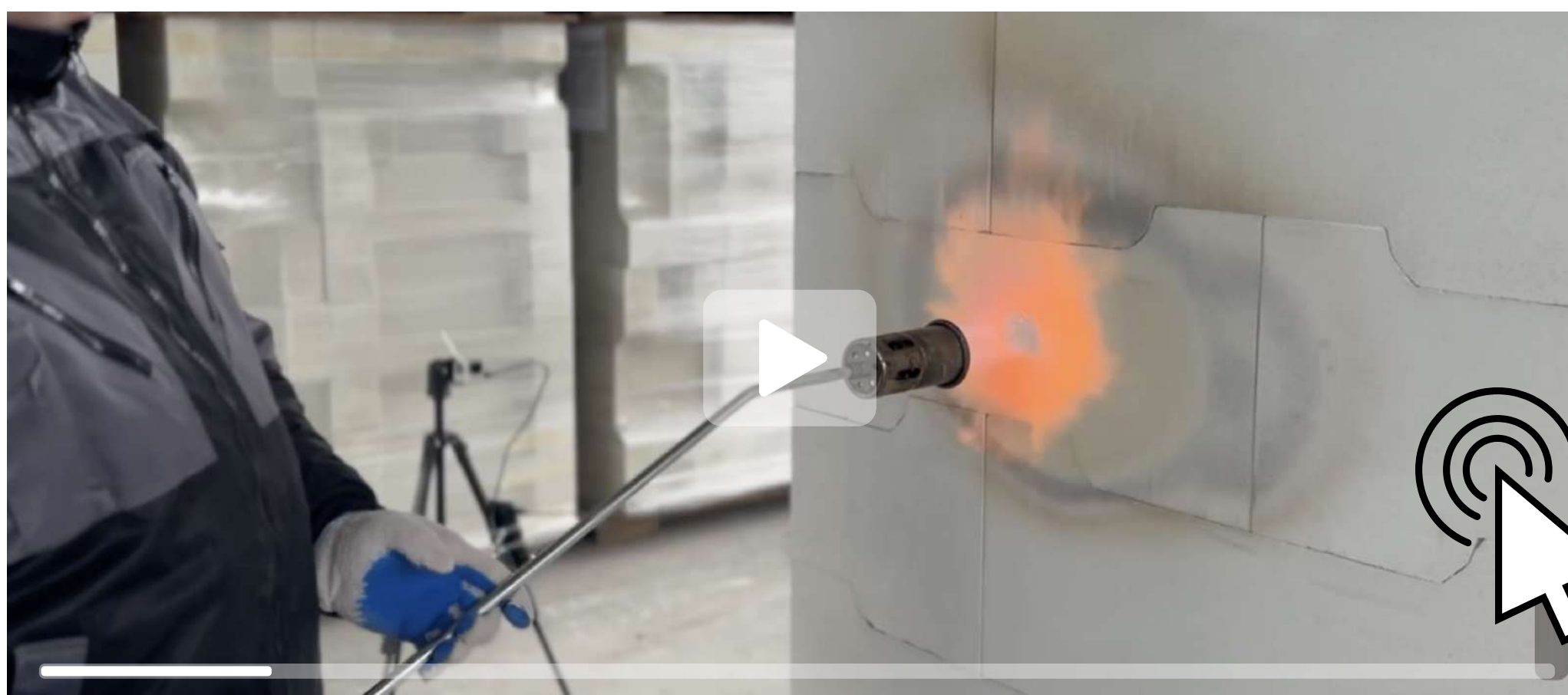
pow. zabudowy 150 m²

PUM = 145 m²



JAKOŚĆ I POWTARZALNOŚĆ

Sposób łączenia elementów SYSTEM 3E wymusza precyzję, co przekłada się na równe ściany i kąty proste w narożnikach. Wysokiej jakości wykonanie minimalizuje ryzyko usterek i problemów podczas odbiorów. Dla dewelopera to mniej reklamacji, sprawne przekazanie lokali klientom i szybszy zwrot z inwestycji.



**KLIKNIJ
I ZOBACZ TEST**

BRAK STYROPIANU I OGNIODPORNĄ KONSTRUKCJA

Ściany w technologii 3E nie wymagają docieplenia, więc w przegrodach nie ma łatwopalnych materiałów, takich jak styropian czy wełna. Całość powstaje z naturalnych, niepalnych bloków perlitowych.

SYSTEM 3E zapewnia odporność ogniową na poziomie REI 240 + M, co oznacza, że ściana przez minimum 4 godziny zachowuje nośność, szczelność i izolacyjność ogniową, ograniczając ryzyko rozprzestrzeniania się ognia.

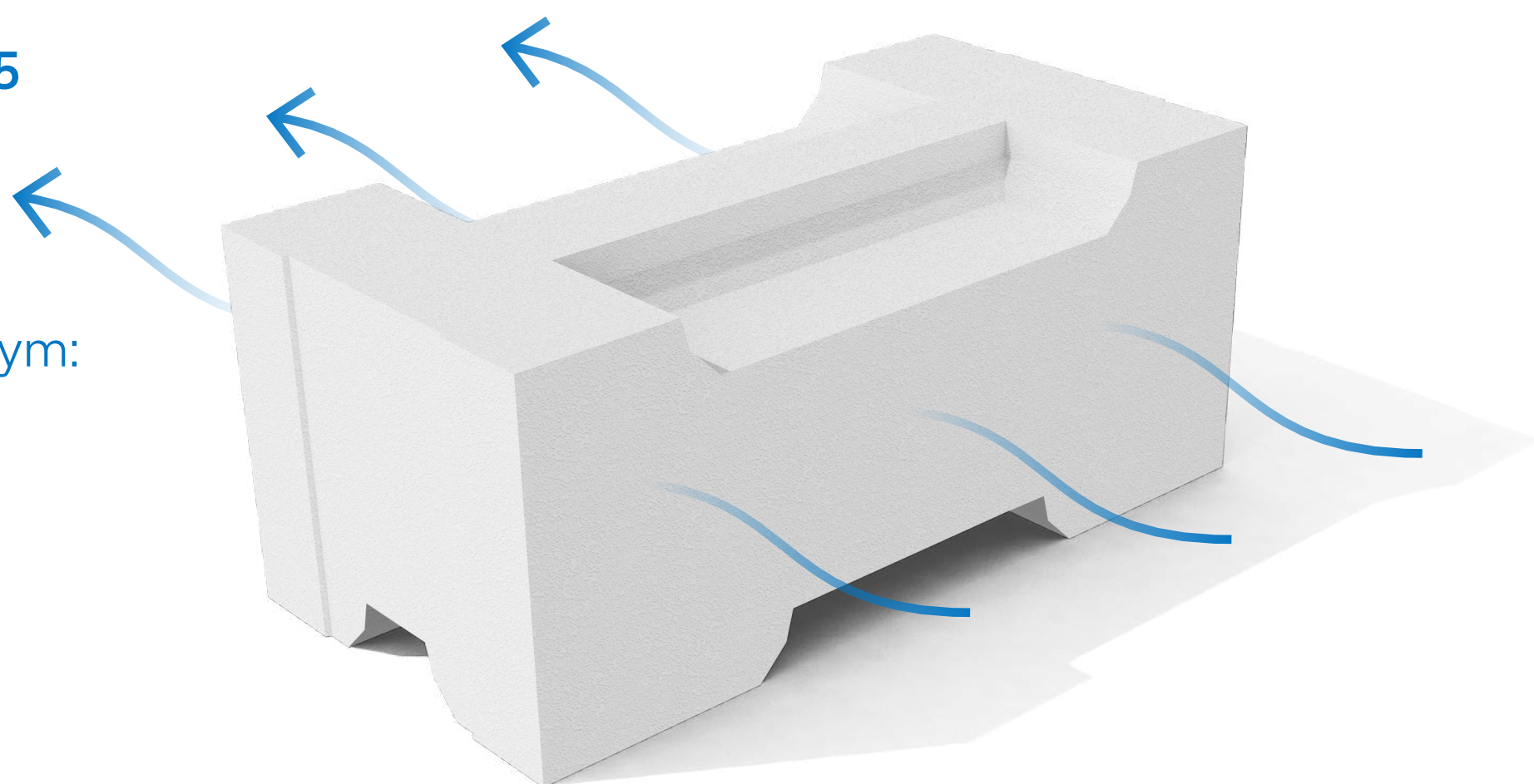
ZDROWY MIKROKLIMAT I TRWAŁOŚĆ KONSTRUKCII

Ściany SYSTEM 3E powstają z naturalnych, mineralnych elementów na bazie perlitu, które są paroprzepuszczalne. Dzięki temu budynek oddycha, co zmniejsza ryzyko kondensacji pary wodnej, gromadzenia wilgoci i rozwoju pleśni. To istotna przewaga technologiczna w kontekście zdrowia użytkowników oraz długowieczności konstrukcji.

Dla dewelopera oznacza to mniejsze ryzyko reklamacji związanych z jakością powietrza wilgocią oraz realny atut w komunikacji z klientami indywidualnymi, którzy są coraz bardziej świadomi wpływu mikroklimatu budynku na zdrowie.

Przepuszczalność pary wodnej, współczynnik oporu dyfuzyjnego: **≤ 15**

Absorpcja wody spowodowana podciąganiem kapilarnym: po 10': **$\leq 40 \text{ g/m}^2 \cdot \text{s}^{0,5}$**

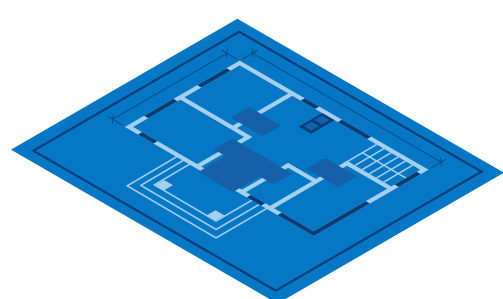


Technologia SYSTEM 3E to odpowiedź na kluczowe wyzwania współczesnego budownictwa – zwiększa efektywność, poprawia jakość wykonania i podnosi rentowność inwestycji.

RADOSŁAW KRZEMIŃSKI
Główny Technolog

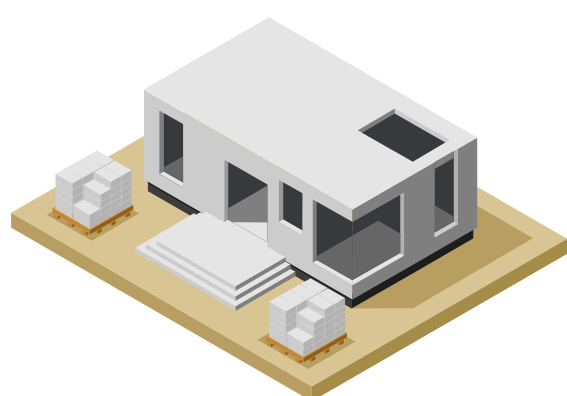
BUDUJ Z DOM 3E REALIZACJE

Od deweloperów realizujących osiedla domów jednorodzinnych i obiekty usługowo-handlowe, po inwestorów prywatnych, którzy chcą zbudować dom dla siebie lub sprzedać z zyskiem – naszą ofertę współpracy dopasujemy do różnych modeli biznesowych i potrzeb projektu.



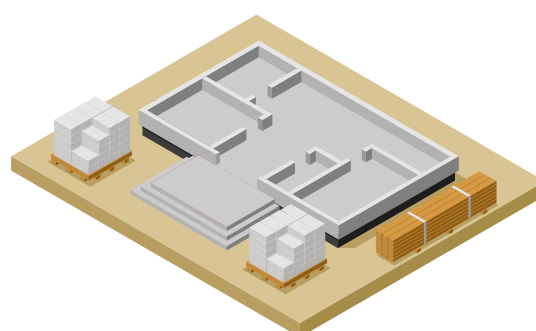
→ ZAPROJEKTUJ I ZBUDUJ

Przejmujemy pełną odpowiedzialność za inwestycję – od koncepcji, przez projekt, aż po realizację i odbiory. Dzięki temu oszczędzasz czas i minimalizujesz ryzyko.



→ ELEMENTY SYSTEM 3E

Szukasz nowoczesnych materiałów? Możemy przygotować dla Ciebie projekt w technologii SYSTEM 3E lub zaadaptować do niej już istniejący.



→ GENERALNY WYKONAWCA

Masz projekt i szukasz Generalnego Wykonawcy? Profesjonalnie zajmiemy się Twoją inwestycją, dbając o terminy i jakość.



→ SPRZEDAJ Z ZYSKIEM

Masz działkę, ale nie jesteś deweloperem? Wybudujemy dom gotowy do sprzedaży, maksymalizując Twój zysk.



KAROL WIELCZYK

Kierownik Działu Realizacji i Ofertowania

✉ karol.wielczyk@dom3e.com



DANIEL KULASZEWSKI

Prezes Zarządu DOM 3E Realizacje

✉ daniel.kulaszewski@dom3e.com



PLANUJESZ INWESTYCJĘ I SZUKASZ PARTNERA DO WSPÓŁPRACY?

Skorzystaj z bezpłatnej konsultacji z Doradcą 3E, który pomoże dobrać model współpracy idealnie dopasowany do Twoich potrzeb i oczekiwań.

SKONTAKTUJ SIĘ Z NAMI

Napisz do nas:
kontakt@dom3e.com
Lub zadzwoń:
531 130 120

DOM 3E Realizacje
Rondo ONZ 1
00-124 Warszawa