



Pomysł na biznes

„Stary nieużywany budynek gospodarczy nie musi być skazany na rozbiórkę. Można przywrócić go do życia i na tym zarobić”

Anna Wojciechowska redaguje dział pomysł na biznes



Zabawa w starej stodole

Przepis na biznes według państwa Rowdali – dobry pomysł, a potem dużo pracy, wytrwałości i morze cierpliwości

Pan Ryszard Rowdal pochodzi z Piorunowa położonego tuż za Błoniem. Rodzice przekazali gospodarzkę młodszemu bratu, a on „poszedł do miasta”, skończył studia, ale zawsze ciągnęło go na wieś – po prostu

tęsknił za korzeniami, miał też potrzebę posiadania ziemi. W 1991 roku wraz z żoną kupili sąsiadujące z rodzinnym domem pana Rowdala podupadłe siedlisko ze stodołą, domem i budynkiem gospodarczym. Siedlisko zajmowało niewiele ponad 1 ha. Rok później do-

kupili ponad 3 ha ziemi sąsiadującej z ich gospodarstwem. Obecnie cała posesja ma 4 hektary 25 arów.

Pomysł na biznes w stodole

Pani Rowdalska była przeciwna zamieszkaniu na wsi, nie ak-



Złota rada

Czas to pieniądź

Staraliśmy się, żeby wszystko było zrobione jak najmniejszym kosztem, dlatego tak długo to trwało. Dzisiaj to jest niemożliwe, trzeba działać szybko, tylko wtedy inwestycja przynosi zysk. Dom zaczęliśmy budować w 1996 roku. Długo stał w stanie surowym, dopiero kiedy zaczęliśmy mieć dochody z przyjęć, wykończyliśmy go. Dzisiaj trzeba budować szybko i ruszać, należy więc wziąć kredyt, co wiąże się z ryzykiem. My budowaliśmy powoli, stwierdziliśmy, że jeśli nasz plan nie wypali to trudno. Kiedy ruszyły wesela, to powolutku poszło, teraz, gdy jesteśmy znani, jest dobrze. Nasze wesela odbywają się tylko w sezonie, od Wielkanocy do końca października, czasami organizujemy sylwestra. Intensywnie pracujemy przez pół roku, zimą jest czas na inwestycje, remonty i odpoczynek. Na 2008 rok kalendarz mamy wypełniony. Angażujemy się, dbamy, by goście dobrze się czuli, szczególnie dbamy o nowożeńców, przecież to jedyny taki dzień w ich życiu. Wkładamy w pracę dużo serca, może to też tajemnica



Nowy dom nawiązuje do architektury dworskiej. Jego klimat odpowiada całościowej sielskiej koncepcji siedliska

ceptowała pomysłu męża, bo „hektary” to ciężka praca. Pomysł, by wykorzystać stodołę na salę weselną, zrodził się w międzyczasie. Byli jednymi z pierwszych, którzy zdecydowali się na taką inwestycję. Decyzja była spontaniczna, nie badali rynku, nie było wtedy takich inicjatyw. Zaczęli od uporządkowania obejścia. – Stodołę kupiliśmy z sianem i dużą ilością gryzoni, w stawie były śmiecie, a pod kasztanem śmietnik. To były bardzo trudne lata, cały czas trzeba było myśleć, skąd wziąć pieniądze, organizować ludzi – wraca do wspomnień pani Rowdalowa.

Co przebudowano i postawiono

Początkowo chcieli zaadaptować stodołę na salę biesiadno-taneczną. Państwo Rowdalowie starali się zachować stodołę w niezmienionej formie, zwłaszcza do materiałów wykorzystanych jako budulec podszli z szacunkiem. To materiał

„Warto zaadaptować stare budynki – mają klimat i niepowtarzalny charakter”

bardzo wysokiej jakości, stodoła została zbudowana bez użycia gwoździ. Państwo Rowdalowie uważali, że ta znakomita robota ciesielska jest warta zachowania. W dawnej stodole poza salą taneczną znalazło się też miejsce na kuchnię, dwa pokoje, w tym jeden przeznaczony dla nowożeńców, szatnię i toalety. Zarówno dom, jak i obora były murowane, nasi inwestorzy rozebrali je. Z wiekowej cegły dostawiono do stodoły salę biesiadną oraz postawiono nowy dom, w którym są pokoje dla gości i mieszkanie gospodarzy. Wykorzystanie cegły to ich pomysł na oszczędną budowę. Ze starego obejścia w niezmienionym stanie zachowano tyl-

◀ O charakterze ogrodu decydują piękne kwiatowe kompozycje, stare drzewa, staw. Ich dopełnieniem są nastrojowe lampy i zaaranżowane kącki do rozmów





Stodoła po liftingu

- Zachowano starą więźbę – tylko niektóre krokwie trzeba było wymienić, całość zaimpregnowano. Wymieniono pokrycie, dach dawnej stodoły przykryto szarą blachodachówką.
- Drewnianą konstrukcję ścian zaimpregnowano. Z jednej i drugiej strony ściany zostały obmurowane bloczkami grubości 12 cm i ocieplone wełną mineralną.
- Ponieważ obmurowano

ściany, trzeba było zrobić mocniejszy fundament, który przenosiłby ciężar domurowanych ścianek.

- Część desek, które wymieniono podczas remontu stodoły inwestorzy wykorzystali na pruski mur na elewacji.
- Drzwi i okna wykonano z drewna. Drzwi w kształcie wrót zamówiono u stolarza. Są podwójne, na zewnątrz pełne drewniane, w środku przeszklone.

ko ziemną piwnicę – Być może kiedyś zrobimy w niej winiarnię – planuje pan Rowdal. – Wstępny projekt był nasz, nasz pomysł architektoniczny na salę, który dopiero potem architekt włożył w ramy projektu – dodaje pani Teresa.

Przedsięwzięcie na lata

– Korzystaliśmy z usług miejscowych rzemieślników, oczywiście byli to wykonawcy poleceni. Tam gdzie jest współpraca z ludźmi, tam są problemy, ale pokonywaliśmy je. Czasami



trzeba było wymienić wykonawców, zwłaszcza gdy zdarzał się alkohol, to też opóźniało prace. Trzeba odpowiednio rozplanować prace, co jest trudne, pomagała nam też rodzina, jednak największy był nasz własny wkład pracy. Wszystko rosło powolutku, ale rosło. Majstrowie rozbierali budynki, a żona obtukiwała każdą cegłę, czyściła je i segregowała przez kilka miesięcy. Dzieci czasami pomagały, ja po pracy ją zwoziłem, przez pół roku nagromadziliśmy kilka tysięcy sztuk starej cegły – wspomina pan Ryszard. Działali powoli. Nie było żadnych dochodów, a mnóstwo wydatków. – Dorabialiśmy się od początku, dlatego budowa trwała bardzo długo, baliśmy się zaciągnąć kredyt. Wesela początkowo odbywały się w stodole, w sali tanecznej, ale to były małe przyjęcia na 70 do 90 osób, w związku z tym wielu klientów nam uciekało. Tutaj ludzie urządzą przyjęcia na 100-120 osób, dlatego zaciągnęli-

▶ Piękna kuta brama wjazdowa zaprasza gości. Pełne urody ogrodzenie zapowiada atrakcyjną posesję, równocześnie jest efektowną ramą dla siedliska

Złota rada

Wymiary atutem

Stodoły to budynki gospodarcze o niestandardowej wysokości sięgającej 7-8 metrów w kalenicy. Dlatego są dobrym punktem wyjścia do nietypowych przedsięwzięć, takich jak sale biesiadne, balowe, taneczne. Wymiary stodoły państwa Rowdali od początku skłaniały do wykorzystania jej na salę biesiadno-taneczną. Można też nad częścią wykonać antresolę.

śmy kredyt na budowę drugiej sali o charakterze biesiadnym, dziś może się tu bawić nawet 180 osób. Od momentu podjęcia decyzji o przebudowie stodoły na salę do pierwszego wesela minęło 8-9 lat. Po drodze rozbieraliśmy dom i budynek gospodarczy – opowiada pani Teresa.

Skąd pieniądze

Remontowali stodołę i w międzyczasie prowadzili niewielkie gospodarstwo ogrodnicze. – Tu gdzie są łąki kwitnące latem, rosły ziemniaki, sadziliśmy też sałatę i pomidory. Ziemniaki workowaliśmy, przewoziłem je do Milanówka, gdzie teściwo-



Nastrojowe alejki są doskonałym miejscem do spacerów. Goście mogą przysiąść na usytuowanych w zaciszu drzew i krzewów ławeczkach

» Adaptacja starych budynków to przedsięwzięcie kosztowne i wymagające czasu»

wa załatwiała rynek zbytu. Interes ziemniaczany trwał ze 4 lata, ja sprzedawałam ziemniaki, a mąż wyjmował pieniądze na budowę. Tam mieliśmy niewielką szklarnię na działce 1000m², tam uprawialiśmy sadzonki sałaty, pomidorów, które potem tutaj rosły. Równocześnie mąż pracował w transporcie, a ja sprawdzałam się w roli ogrodniczki. Wydawało się nam, że adaptacja stodoły będzie prosta i szybka, dopiero jak w to weszliśmy, to okazało się, że nie jest łatwo i koszty są duże. Rosły z biegiem prowadzenia budowy, co musiało podwajać nakład pracy, aby można było w przyszłości liczyć na zyski. Poza tym finansowo pomagali nam teściowie. Wszystkie nasze środki dążyły do jednego celu – otwarcia tego domu weselnego – dodaje pan Ryszard.

Mazowiecki pejzaż

– Goście nie tylko bawią się w siali, ale też wychodzą, spacerują, dlatego także otoczenie jest bar-



Dobry pomysł

Piękne, bo stare i ludowe

W starym siedlisku z wiekowymi obiektami potrafiliśmy dostrzec coś wartego zachowania, ocalenia. Kupowaliśmy to gospodarstwo ze świadomością wartości tego co stare. Dlatego **każda cegielka i deska były jeszcze raz wykorzystane**. To przecież bardzo dobry budulec, te tereny przed wojną słynęły z cegielni. **Zbieramy stare narzędzia rolnicze oraz elementy wyposażenia wewnątrz**. Nie wolno niszczyć tego co stare, bo to tworzy klimat, **staramy się ocalić piękno wsi mazowieckiej**. Nie wstydzmy się wsi – Skandynawowie ze swojej ludowości uczynili atut, warto pójść ich tropem. Równocześnie to wielka satysfakcja, dajemy miejscom „umarłym”, skończonym – nowe życie. **Nie powielajmy pomysłów, jeśli decydujemy się na dom weselny, to niech go coś wyróżnia**. Coś ciekawego, innego przyciągnie ludzi.



▲ Stare narzędzia rolnicze świetnie sprawdzają się w nowej roli. Nieużyteczne w gospodarstwie mogą pełnić funkcję dekoracyjnych kwietników

◀ Na sentymentalną nutę. Stara studnia i żuraw tworzą nastrojową kompozycję. Przypominają o uroku dawnej wsi i wpływają na klimat siedliska



◀ Piwnica ziemna to dzisiaj rzadkość. Ponieważ ma kilkanaście metrów, może być zaczynem nowej inicjatywy gospodarczej. To wspaniałe miejsce na lokal z charakterem, w którym nie trzeba tworzyć atmosfery – ona już tam jest!



Z fantazją pod dachem. Sufit zdobią piękne kute żyrandole i stuletnie... kufry

dzo ważne. Staramy się by było piękne – opowiadają gospodarze. Wizja ogrodu rodziła się z tygodnia na tydzień, gospodarze starali się zachować jak najbardziej naturalne formy, podchodzili z szacunkiem do przyrody. Różnorodne ukształtowanie terenu sprzyjało ciekawej aranżacji przestrzeni. Do posesji wiedzie piękna wierzbowia aleja założona przez gospodarza tuż po zakupie posesji. Te drzewa rosły razem z

inwestycją, dzisiaj mają około 15 lat. Państwo Rowdaluwie są miłośnikami drzew i kwiatów, dbają o nie i starają się, aby było ich dużo. Ogród zdobią stare drzewa owocowe, ponad stuletni kasztan ma 3,25 m w obwodzie, są też wiekowe akacje i jesion. W ten krajobraz starego drzewostanu wkomponowali ogród. Przed salą jest piękny taras z widokiem na oczko wodne. Można na nim kontemplować urodę mazowieckich krajobrazów, wypić coś dobrego lub poplotkować. Przestrzeń gospodarstwa zamykają świerki, są też brzozy samosiejki.

–Po sąsiedzku jest łowisko wędkarskie, jeśli nam życia starczy, to może kiedyś stworzymy mini-Mazury – planują państwo Rowdaluwie i dodają: – w architekturę krajobrazu wkomponowaliśmy kamienie polne, mamy też wozy drabiniaste, sanki, brony, pługi, maszyny do cięcia obroku, kieraty. – Zwracamy uwagę na stare gospodarstwa, takie narzędzia stoją przeważnie zarośnięte w pokrzywach, ale kiedy zaczynam się nimi interesować, ich wartość rośnie. Mamy też stare bańki, dajemy



Warto wiedzieć!

Materiałem, który sprawdza się jako wykończenie podłogi, jest kamień. Ceniony za trwałość – jest praktycznie niezniszczalny. Atutem kamiennych posadzek jest również szlachetny wygląd i łatwość w utrzymaniu czystości. Najczęściej stosuje się granity, marmury, zbite wapienie, piaskowce oraz tupek.

im nowe życie, remontujemy kufry. Mamy satysfakcję, że ocaliliśmy kawałek tej starej wsi, cenimy każdą rzecz, droga wokół domu weselnego to stare trelinki, też kupione okazjnie za grosze.

Magia wnętrza

Wykańczanie wnętrza było dość trudne i kosztowne. Mieli własne pomysły na aranżację wnętrza – to były duże oszczędności. Korzystali z materiałów naturalnych. Stosowali kamień, drewno, eksponowali dekoracyjną urodę starych cegieł. Sami zaprojektowali elementy kute, takie jak balustrady inspirowane secesją. Wszystkie posadzki wykonano z kamienia odpadowego – z kawałeczków układali wzór, który kamieniarz zamieniał w posadzkę. Tak wyczarowali słoneczko. W stodole ciepła dodaje kominek z otwartym paleniskiem. Ściany w wiatrołapie domu wykonano z piaskowca, wnętrze miało przypominać groty skalną. Pani Teresa robi bukiety z suszonych kwiatów, jest autorką dekoracji sali tanecznej i biesiadnej, której klimat tworzą stare kufry, stroje, zdjęcia ślubne sprzed lat w kolorze sepia oraz stare obrazy. Ozdobą sali biesiadnej są wiekowe drzwi prowadzące niegdyś do stodoły.

Wielka radość

– Największą radość sprawiało nam, kiedy robiło się coraz ładniej. Trzeba kochać wieś, mówię to ja, mieszczuch, identyfikuję się z wsią, Kocham to po-



Sala biesiadna została udekorowana suszonymi kompozycjami ziół i kwiatów. Do tradycji wiejskich domów i dworów nawiązują stare kufry, obrazy, a nawet zawieszono na ścianie... chomąto

**Ekspert
radzi**

Piotr Łysoń,
zastępca dyrektora Departamentu
Rozwoju Obszarów Wiejskich
w Ministerstwie Rolnictwa i Rozwoju Wsi

Pomoc finansowa z UE

W roku 2007 i na początku 2008 przewidziane jest uruchomienie większości działań **Programu Rozwoju Obszarów Wiejskich 2007-2013** współfinansowanego z Europejskiego Funduszu Rolnego na rzecz Rozwoju Obszarów Wiejskich. Dla rozwoju pozarolniczych form aktywności rolników, domowników i drobnych przedsiębiorców kluczowe są dwa działania – „**Różnicowanie w kierunku działalności nierolniczej**” oraz „**Tworzenie i rozwój mikroprzedsiębiorstw**”. Pomoc będzie udzielana na realizację przedsięwzięć m.in. z zakresu usług turystycznych oraz związanych ze sportem, rekreacją i wypoczynkiem, pod warunkiem że nieruchomość będąca przedmiotem inwestycji jest zlokalizowana w gminie wiejskiej, miejsko-wiejskiej z wyłączeniem miejscowości liczących powyżej 5 tys. mieszkańców lub w gminie miejskiej z wyłączeniem miast liczących powyżej 5 tys. mieszkańców. Z pierwszego

fol. IWA

czucie przestrzeni – opowiada pani Teresa. – Wieści o naszym domu rozchodzą się pocztą pantoflową, aż dotarły do Warszawy, skąd mamy bardzo dużo klientów. Warszawa lubi się bawić na wsi, jest tu dużo przestrzeni, dobrze karmimy, w stylu wiejskim, ale staramy się trzymać poziom. Mamy kadrę, która pracuje z nami już od kilku lat. Wychowywali się nawzajem, każde przyjęcie jest dla nas nauką, dopiero od niedawna sami organizujemy przyjęcia od A do Z. Z samego rolnictwa ciężko byłoby się utrzymać, aby dzisiaj z niego tu żyć musielibyśmy mieć około 20 ha. Z cza-

sem rodzą nam się nowe pomysły, Można w przyszłości prowadzić agroturystykę. Ale pomysły nie wystarczają, jeszcze trzeba wytrwałości, sumienności i ciężkiej pracy. Przy każdej inwestycji na wsi potrzebne jest zaangażowanie i wkład uczuciowy, bo inaczej nie osiągnie się celu, niech emanuje z tego serdeczność, ciepło – radzą państwo Rowdałowie.

► rozmawiała **Anna Wojciechowska**

zdjęcia **Mariusz Bykowski**