

KOSZTY ROBÓT WYKOŃCZENIOWYCH

WG ZAŁOŻEŃ
KOSZTORYSU
PROJEKTOWEGO
POWINNY ZAMKNAĆ
SIĘ W KWOCIE
OK. 45 000 ZŁ

Przeciętne ceny robocizny przy pracach wykończeniowych:

- wykonanie tynków wewnętrznych cementowo-wapiennych 12 zł/m²
- wykonanie tynków z płyt gipsowo-kartonowych 11 zł/m²
- położenie gładzi gipsowej ze szlifowaniem 10 zł/m²
- wzniesienie ścianki działowej z cegły 14 zł/m²
- wzniesienie ścianki działowej z bloczków 12 zł/m²
- wykonanie ścian gipsowo-kartonowych 25 zł/m²
- wykonanie podkładów podłogowych 18 zł/m²
- ułożenie terakoty 25 zł/m²
- ułożenie paneli podłogowych 14 zł/m²
- położenie wykładziny podłogowej 6 zł/m²
- ułożenie parkietu ze szlifowaniem i lakierowaniem 35 zł/m²
- ułożenie glazury 30-40 zł/m²
- ułożenie paneli lub boazerii ściennej 18 zł/m²
- tapetowanie 6 zł/m²
- malowanie dwukrotne 3 zł/m²
- wykonanie schodów żelbetowych 60 zł/stożek
- położenie okładziny z terakoty lub drewna 30 zł/stożek
- osadzenie drzwi wewnętrznych 100 zł/szt.

Główne pozycje kosztów robót wykończeniowych to roboty podłogowe oraz tynki i ścianki działowe. Dla inwestora istotny więc będzie taki dobór rozwiązań materiałowych, aby uzyskać możliwie duże oszczędności przy wykonywaniu tych prac. Istotne ograniczenie kosztów umożliwi przede wszystkim dobór tańszych pokryw podłogowych, bo w tej grupie materiałów wykończeniowych rozpiętość cenowa jest ogromna. Droższe materiały posadzkowe z reguły powodują również znaczący wzrost kosztów robocizny, tak więc za 1 m² podłogi możemy zapłacić nawet pięć razy więcej niż za tanią posadzkę.

Przy robotach tynkarskich różnice cenowe różnych technologii ich nakładania nie są tak duże, a w znacznym stopniu koszty tynków zależą będą od pożądanej jakości ich powierzchni i równości wymurowanych ścian. Przy ich wyborze trzeba również uwzględnić czas niezbędny do ich wysychania, co w przypadku tynków tradycyjnych może trwać kilka tygodni, a w przypadku okładzin gipsowych ścianę można malować już po 2-3 dniach.

Ścianki działowe, pełniące rolę przegród wewnętrznych, muszą spełniać określone wymagania i nie zawsze można je postawić w tańszej lub wygodniejszej do wykonania formie. Korzystnie cenowo ścianki szkieletowe z pokryciem płytami g-k nie powinny być budowane w miejscach narażonych na uszkodzenia mechaniczne, oraz gdy przewidujemy zawieszenie na nich ciężkich przedmiotów. Można je dodatkowo wzmocnić np. przez ułożenie dodatkowej warstwy pokrycia, ale wtedy koszty przestaną być konkurencyjne do innych rozwiązań. Natomiast nie warto bez uzasadnionej potrzeby murować ścianek działowych ze zwykłej cegły – tańsze i łatwiejsze do wykończenia będzie postawienie ich z bloczków np. silikatowych lub betonu komórkowego.

Na koszt schodów składa się najczęściej wykonanie ich konstrukcji i późniejsze wykończenie. W praktyce najtańsze są schody żelbetowe, które można w dowolny sposób wykończyć. Schody drewniane z pewnością będą droższe.

Przy określaniu kosztów okładzin ściennych, wyliczenia komplikuje nieco różny sposób przygotowania podłoża. Pod płytki ceramiczne konieczne jest nałożenie podkładu tynkarskiego i dokładne jego wyrównanie, natomiast okładziny boazerijne można mocować na surowej ścianie. Oczywiście różne są własności użytkowe tych materiałów, ale np. położenie tanich paneli boazeryjnych nie będzie droższe niż otynkowanie i pomalowanie ściany, zwłaszcza gdy jest ona bardzo nierówna.

TYNKI

Koszt tradycyjnych tynków cementowo-wapiennych (z gładzią gipsową) w kosztorysie projektowym określony został na kwotę prawie 10 000 zł. Przy ogólnej powierzchni do otynkowania ok. 400 m² przeciętna cena jednostkowa wyniesie więc ok. 25 zł/m². Sam materiał, czyli zaprawa cementowo-wapienna przygotowywana na budowie to wydatek rzędu 1500 zł, zatem duże wpływa na koszty tynkowania będzie miała cena robocizny. Przy wykorzystaniu gotowych mieszanek tynkarskich koszt materiału wzrośnie do ok. 3000 zł, ale jednocześnie mamy gwarancję uzyskania właściwej jakości tynku. Warto jednak pamiętać, że tynk cementowo-wapienny nie zapewni wysokiej gładkości powierzchni i często wymaga nałożenia dodatkowej warstwy wygładzającej, a więc i zwiększenia kosztu materiału oraz robocizny. Równą i gładką powierzchnię ściany można również uzyskać po nałożeniu tynku gipsowego lub gipsowo-wapiennego nakładanego agregatem tynkarskim. Koszt całkowity takiej wyprawy wynosi 15-20 zł/m², tak więc otynkowanie wnętrza całego domu nie powinno kosztować więcej niż 8000 zł, a sam materiał tynkarski przy zakupie detalicznym ok. 4000 zł. Alternatywnym rozwiązaniem dla tynku mogą być okładziny z płyt gipsowo-kartonowych, mocowane do ściany metodą klejenia. Koszt płyty łącznie z klejem to wydatek ok. 10 zł/m², a więc w całym budynku materiał będzie kosztować ok. 4000 zł, podobnie jak materiał przy nakładaniu tynku gipsowego. Na gładkich ścianach murowanych z bloczków silikatowych lub betonu komórkowego, zamiast tynku o grubości ok. 15 mm można nakładać tynki cienkowarstwowe o średniej grubości nie

przekraczającej 5 mm. Mimo wyższej ich ceny, koszt materiałów do tynkowania w ten sposób nie powinien przekroczyć kwoty 2000 zł. Wszystkie rodzaje pokryć tynkarskich wymagają malowania. Używane powszechnie do tego celu farby emulsyjne kosztować będą łącznie z preparatami gruntującymi ok. 800 zł. Do pierwszego malowania warto używać farb wysokiej jakości, gdyż zapewniają one dobrą przyczepność do podłoża, co zapobiegnie ewentualnym złuszczeniom się powłoki przy odnawianiu.

ŚCIANKI DZIAŁOWE

W kosztorysie projektowym postawienie ścianek działowych to wydatek ok. 7500 zł, przy łącznej ich powierzchni ok. 130 m². Część z nich została zaprojektowana jako konstrukcje szkieletowe obłożone płytą gipsowo-kartonową, a część jako murowane z cegły kratówki (ok. 100 m²). W tym rozwiązaniu koszt samych materiałów wyniesie ok. 4500 zł. Jeśli zdecydujemy się na zamiast cegły na bloczki z betonu komórkowego czy silikaty, koszty materiałowe zmniejszą się o ok. 1000 zł, a dodatkowa oszczędność przyniesie niższy koszt ich otynkowania. Można również wszystkie ścianki działowe wykonać w technologii szkieletowej. Dzięki temu praktycznie odpadną koszty tynkowania, a materiały na taką konstrukcję będą kosztować ok 25 zł/m², czyli w całym domu ok. 3500 zł.

PODŁOGI

W przykładowym domu Echo 3 łączna powierzchnia podłóg wynosi ok. 150 m², za co według kosztorysu projektowego powinniśmy zapłacić ok. 18 000 zł. Jednak w praktyce, zależnie od przyjętego sposobu wykończenia posadzki, koszty te mogą być bardzo zróżnicowane. W przypadku podłóg musimy brać pod uwagę oddzielnie koszty podkładów podłogowych oraz samej posadzki. Materiały do wykonania tzw. pływającego podkładu z warstwą ocieplenia lub izolacji akustycznej to wydatek rzędu 25 zł/m², zatem w całym domu kosztować to będzie ok. 3500 zł. Natomiast ceny pokryć podłogowych oscylują w bardzo szerokich granicach – od 30 zł/m² przy pokryciu z paneli laminowanych do 200 zł/m² za egzotyczne gatunki parkietu. Przy standardowych rozwiązaniach można w uproszczeniu przyjąć średni koszt kompletu materiałów na pokrycia podłogowe w granicach 60 zł/m², czyli dla całego domu ok. 9000 zł.

SCHODY

Projektowane schody wykonane z żelbetu kosztować będą wg kosztorysu projektowego ok. 2000 zł (bez wykończenia), przy czym udział samego materiału wynosi ok. 500 zł. Surowe schody wymagają jednak wykończenia w formie okładzin drewnianych lub z płytek ceramicznych i balustrady, a to dodatkowy wydatek na materiały rzędu przynajmniej 1000 zł. Alternatywnym rozwiązaniem mogą być schody drewniane, robione na zamówienie, których koszt zależnie od gatunku drewna i sposobu wykończenia wyniesie co najmniej 5 000 zł.

OKŁADZINY

W kosztorysie projektowym nie ma pozycji kosztowej dotyczącej okładzin ściennych i ten sposób wykończenia ścian wewnętrznych zawarty został w kosztach tynkowania. W typowym wykończeniu wnętrza domu Echo 3 powierzchnia okładzin ceramicznych wyniesie łącznie ok. 40 m², co przy cenie jednostkowej przeciętnych płytek, kleju i akcesoriów ok. 40 zł/m² daje kwotę 1600 zł. W pomieszczeniach suchych, zamiast tynku na ścianach można ułożyć boazerię lub panele boazerijne. Takie wykończenie często układa się na klatce schodowej i w korytarzu. Wtedy powierzchnia tych okładzin wyniesie ok. 50 m², a koszty materiałowe – ok. 1200 zł.

DRZWI

Kosztorysowe wydatki na drzwi wewnętrzne projekt określa na kwotę 2500 zł. Jest to w praktyce minimalna suma, za jaką można będzie kupić i osadzić 10 szt. drzwi wewnętrznych. Bardziej ekskluzywnie drzwi zwiększą ten wydatek nawet dwukrotnie, bez uwzględnienia ozdobnych klamek i sztyldów.

ŚCIANY DZIAŁOWE	MATERIAŁ	ROBOCIZNA	RAZEM
Ściany częściowo murowane, a częściowo szkieletowe obłożone płytą g-k*	4500	3000	7500
rozwiązania alternatywne			
Ściany z płyt g-k*	3500	2500	6000
Ściany z bloczków*	2500	1200	3700
Ściany z bloczków z betonu komórkowego	3000	1200	4200

* do kalkulacji porównawczej należy doliczyć koszt materiału i wykonania tynku

SCHODY	MATERIAŁ	ROBOCIZNA	RAZEM
Śchody żelbetowe z okładziną drewnianą	1000	2000	3000
rozwiązanie alternatywne			
Gotowe schody drewniane	5000	1000	6000

WYKAŃCZANIE	MATERIAŁ	ROBOCIZNA	RAZEM
Tynki	1500	8500	10 000
Ściany działowe	4500	3000	7500
Podłogi	9000	9000	18 000
Schody	1000	2000	3000
Okładziny	1600	1600	3200
Drzwi	2500	1000	3500
RAZEM	20 100	25 100	45 200