

## POLICZMY RAZEM

WEDŁUG ZAŁOŻEŃ  
KOSZTORYSU  
PROJEKTOWEGO  
PRACE  
WYKOŃCZENIOWE  
POWINNY ZAMKNAĆ  
SIĘ W KWOCIE  
75 000 ZŁ

Ogólne koszty robót wykończeniowych wg założeń kosztorysu projektowego powinny zamknąć się w kwocie 75 000 zł, przy czym główne pozycje tych kosztów 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 umożliwia przede wszystkim dobór tańszych pokryć podłogowych, bo rozpiętość cenowa materiałów wykończeniowych w tej grupie jest ogromna. Droższe materiały posadzkowe z reguły powodują również znaczący wzrost kosztów robocizny, tak więc za metr kwadratowy podłogi możemy zapłacić nawet pięć razy drożej niż za tanią posadzkę.

Przy robotach tynkarskich różnice cenowe danych technologii ich nakładania nie są tak duże, a koszty tynków w znacznym stopniu zależą 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 przy okładzinach gipsowych ścianę można malować już po 2, 3 dniach.

Ścianki działowe, pełniące funkcję przegród wewnętrznych, muszą spełniać określone wymagania i nie zawsze można je będzie postawić w tańszej lub wygodniejszej do wykonania formie. Korzystne 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. Oczywiście 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.

Przy określaniu kosztów okładzin ściennych wyliczenia komplikuje różny sposób przygotowania podłoża. Pod płytki ceramiczne konieczne jest nałożenie podkładu tynkarskiego i dokładne jego wyrównanie, natomiast przy okładzinach boazerijnych można je mocować na surowej ścianie. Oczywiście różne są właściwości użytkowe tych materiałów, ale położenie, np. tanich paneli boazerijnych nie będzie droższe niż otynkowanie i pomalowanie ściany, zwłaszcza gdy jest ona bardzo nierówna. Koszty zakupu drzwi to głównie sprawa indywidualnych upodobań i standardu wykończenia, na który się zdecydowaliśmy. Jednak założenie nawet dość drogich drzwi, nie wpłynie znacząco na ogólne koszty wykończenia wnętrza.

## TYNKI

Koszt tradycyjnych tynków cementowo-wapiennych w naszym kosztorysie określony został na kwotę 17 000 zł. Sam materiał – czyli zaprawa cementowo-wapienna przygotowywana na budowie, to wydatek rzędu 2000 zł, zatem duży wpływ na koszty tynkowania będzie miała cena robocizny. Przy wykorzystaniu gotowych mieszanek tynkarskich, koszt materiału wzrośnie do ok. 3000 zł, ale jednocześnie będziemy mieć gwarancję uzyskania właściwej jakości materiału. Warto jednak pamiętać, że tynk cementowo-wapienny nie zapewni całkowitej gładkości powierzchni i często wymaga nałożenia dodatkowej warstwy wygładzającej, a więc i zwiększenia kosztu materiału oraz robocizny. Równą i gładką powierzchnię ściany można uzyskać również po nałożeniu tynku gipsowego lub gipsowo-wapiennego nakładanego agregatem tynkarskim. Koszt całkowity takiej wyprawy wynosi 30–35 zł/m<sup>2</sup>, tak więc otynkowanie wnętrza całego domu powinno kosztować 15 000–17 000 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. 12 zł/m<sup>2</sup>, a więc w całym budynku będzie

### Przeciętne ceny robocizny na etapie wykańczania domu:

• wzniesienie ścianki działowej z cegły	15 zł/m <sup>2</sup>
• wzniesienie ścianki działowej z bloczków	12 zł/m <sup>2</sup>
• wzniesienie ścianki szkieletowej	30 zł/m <sup>2</sup>
• tynkowanie ścian wewnętrznych tynkiem tradycyjnym	15 zł/m <sup>2</sup>
• wykonanie suchych tynków (płyty gipsowo-kartonowe)	12 zł/m <sup>2</sup>
• położenie gładzi gipsowej (ze szlifowaniem)	12 zł/m <sup>2</sup>
• wykonanie podkładu podłogowego	20 zł/m <sup>2</sup>
• ułożenie parkietu (z cyklinowaniem i lakierowaniem)	50 zł/m <sup>2</sup>
• ułożenie paneli podłogowych	20 zł/m <sup>2</sup>
• ułożenie terakoty	40 zł/m <sup>2</sup>
• ułożenie glazury	35 zł/m <sup>2</sup>
• ułożenie paneli ściennych lub boazerii	20 zł/m <sup>2</sup>
• tapetowanie	8 zł/m <sup>2</sup>
• malowanie (dwukrotne)	5 zł/m <sup>2</sup>
• wykonanie schodów żelbetonowych	80 zł/stopień
• wykończenie schodów terakotą lub drewnem	40 zł/stopień
• osadzenie drzwi wewnętrznych	100 zł/szt.

to kosztować ok. 6000 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 2 000 zł. Wszystkie rodzaje pokryć tynkarskich wymagają malowania. Używane powszechnie do tego celu farby emulsyjne kosztować będą łącznie z preparatami gruntującymi ok. 10 000–13 000 zł. Do pierwszego malowania warto używać farb wysokiej jakości, gdyż zapewniają one dobrą przyczepność do podłoża, co z kolei zapobiega ewentualnym złuszczeniom powłoki przy kolejnym odnawianiu.

## ŚCIANKI DZIAŁOWE

W kosztorysie projektowym postawienie ścianek działowych to wydatek ok. 6000 zł – przy łącznej ich powierzchni ok. 75 m<sup>2</sup>. Część z nich została zaprojektowana jako konstrukcje szkieletowe obłożone płytą gipsowo-kartonową, a część jako murowane z cegły kratówki (ok. 20 m<sup>2</sup>). Ścianki murowane można postawić również z nieco tańszych bloczków z betonu komórkowego czy silikatów, a dodatkową oszczędność przyniesie możliwość ich otynkowania tynkiem cienkowarstwowym. Można również wszystkie ścianki działowe wykonać w technologii szkieletowej, dzięki temu praktycznie odpadną koszty tynkowania.

## PODŁOGI

W przykładowym domu łączna powierzchnia podłóg wynosi ok. 160 m<sup>2</sup>, za co według kosztorysu projektowego powinniśmy zapłacić ok. 26 000 zł. Jednak w praktyce, zależnie od przyjętego sposobu wykończenia posadzki, koszty te mogą być bardzo zróżnicowane. W podłogach 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 30 zł/m<sup>2</sup> – zatem w całym domu kosztować to będzie ok. 4800 zł. Natomiast ceny pokryć podłogowych oscylują w bardzo szerokich granicach – od 30 zł/m<sup>2</sup> przy pokryciu z oszczędnościowych rozwiązaniach paneli laminowanych do 200 zł/m<sup>2</sup> za egzotyczne gatunki parkietu. Przy standardowych rozwiązaniach można w uproszczeniu przyjąć średni koszt kompletu materiałów na pokrycia podłogowe w granicach nawet 100 zł/m<sup>2</sup>, czyli dla całego domu ok. 16 000 zł.

## SCHODY

Za zaprojektowane schody wykonane z żelbetu zapłacimy 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 500–3000 zł. Alternatywnym rozwiązaniem mogą być schody drewniane, robione na zamówienie, których koszt zależnie od gatunku drewna i sposobu wykończenia wyniesie minimum 5 000 zł, a lepszej jakości nawet 12 000 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 powierzchnia okładzin ceramicznych wyniesie łącznie ok. 40 m<sup>2</sup>, co przy cenie jednostkowej przeciętnych płytek, kleju i akcesoriów ok. 40 zł/m<sup>2</sup> daje kwotę 1600 zł. W pomieszczeniach suchych – zamiast tynku – na ścianach można ułożyć boazerie lub panele boazerijne. Koszt ułożenia płytek ceramicznych to obecnie ok. 35–50 zł/m<sup>2</sup>.

Opracowanie cen i komentarz: Cezary Jankowski

ŚCIANKI DZIAŁOWE	MATERIAŁ [zł]	ROBOCIZNA [zł]	RAZEM [zł]
Ścianki murowane z pustaków ceramicznych* oraz szkieletowe obłożone g-k	3000	3000	6000
<b>rozwiązania alternatywne</b>			
Ścianki z płyt g-k	2500	2500	5000
Ścianki z bloczków silikatowych**	2000	2000	4000
Ścianki z bloczków z betonu komórkowego**	2500	1500	4000

\* ściany wymagają tynkowania tynkiem tradycyjnym  
\*\* ściany wymagają tynkowania tynkiem pocienionym

SCHODY	MATERIAŁ [zł]	ROBOCIZNA [zł]	RAZEM [zł]
Schody żelbetowe z okładziną drewnianą	3500	1500	5000
<b>rozwiązania alternatywne</b>			
Gotowe schody drewniane	9500	2500	12 000

WYKOŃCZENIE	MATERIAŁ [zł]	ROBOCIZNA [zł]	RAZEM [zł]
Tynki	4000	13 000	17 000
Ścianki działowe	3000	3000	6000
Podłoże pod posadzkę	14 000	12 000	26 000
Schody	3500	1500	5000
Ocieplenie poddasza	7500	6500	14 000
Okładziny	1600	1600	3200
Drzwi	2500	1000	3500
<b>RAZEM</b>	<b>36 100</b>	<b>38 600</b>	<b>74 700</b>