

Na co zwrócić uwagę analizując kosztorys budowy basenu?

Rzetelny kosztorys to podstawa kontrolowania budżetu inwestycji. Powinien uwzględniać wszystkie etapy – od projektu po wykończenie – oraz przewidywać koszty ukryte i eksploatacyjne, które często są pomijane w ofertach skróconych lub promocyjnych.

ZAKRES KOSZTORYSU

- ☐ Czy kosztorys obejmuje całość inwestycji (projekt, materiały, robocizna, montaż, transport)?
- ☐ Czy rozbity jest na poszczególne etapy (prace ziemne, niecka, instalacje, wykończenie)?
- ☐ Czy zawiera oddzielnie pozycje materiałowe i koszt robocizny?
- ☐ Czy kosztorys jest sporządzony w oparciu o konkretną technologię (beton, bloczki, poliestr)?
- ☐ Czy uwzględnia podatek VAT oraz określa, czy ceny są netto czy brutto?

PROJEKT I DOKUMENTACJA

- ☐ Czy ujęto koszt dokumentacji projektowej i technologicznej basenu?
- ☐ Czy doliczono projekt instalacji elektrycznej, wodno-kanalizacyjnej i wentylacyjnej (jeśli dotyczy)?
- ☐ Czy uwzględniono koszty adaptacji projektu gotowego lub stworzenia indywidualnego?
- ☐ Czy wliczono ewentualne opłaty urzędowe (np. pozwolenie, zgłoszenie budowy)?
- ☐ Czy przewidziano nadzór autorski lub kierownika budowy?

PRACE ZIEMNE I PRZYGOTOWAWCZE

- ☐ Czy uwzględniono koszty wykopu, wywozu ziemi, niwelacji i utwardzenia terenu?
- ☐ Czy w kosztorysie jest płyta fundamentowa lub podsypka pod nieckę?
- ☐ Czy doliczono odwodnienie terenu i drenaż wokół basenu (szczególnie przy wysokich wodach gruntowych)?
- ☐ Czy przewidziano zabezpieczenia przed osiadaniem gruntu?

NIECKA BASENU

- ☐ Czy określono rodzaj i technologię wykonania niecki: betonowa, żelbetowa, poliestrowa, bloczkowa?
- ☐ Czy kosztorys obejmuje izolację przeciwwilgociową i wykończenie wnętrza (folia, płytki, mozaika)?
- ☐ Czy doliczono elementy konstrukcyjne: schody, dylatacje, zbrojenie, ścianki boczne?
- ☐ Czy przewidziano pokrywę, roletę lub zadaszenie (stałe lub przesuwne)?

INSTALACJE TECHNICZNE

- ☐ Czy ujęto koszt pompy obiegowej, filtracji (piaskowej, szklanej, diatomitowej)?
- ☐ Czy uwzględniono system uzdatniania: chlor, UV, ozon, elektroliza soli?
- ☐ Czy doliczono system grzewczy (pompa ciepła, solary, gaz, grzałka)?
- ☐ Czy zaplanowano oświetlenie podwodne, czujniki poziomu wody, automatykę dozującą?
- ☐ Czy przewidziano instalacje elektryczne, kanalizacyjne i ich zabezpieczenia (różnicówki, IP65+)?

STREFA PRZYBASENOWA

- ☐ Czy uwzględniono wykończenie wokół basenu: taras, ścieżki, antypoślizgowa nawierzchnia?
- ☐ Czy kosztorys zawiera wyposażenie: leżaki, meble, prysznic ogrodowy, ogrodzenie?
- ☐ Czy doliczono małą architekturę (altana, pergola, zadaszenie strefy relaksu)?
- ☐ Czy zaplanowano podłączenia wodne lub gniazda zewnętrzne?
- ☐ Czy w kosztorysie znajduje się wykonanie pomieszczenia technicznego (wolnostojące lub w budynku)?
- ☐ Czy uwzględniono wentylację, ogrzewanie, oświetlenie oraz dostęp serwisowy?

☐ Czy doliczono zabezpieczenia antywłamaniowe i odporność na warunki atmosferyczne?

KOSZTY EKSPLOATACYJNE (na etapie projektu)

☐ Czy wykonawca oszacował miesięczny koszt energii elektrycznej (filtry, grzanie, oświetlenie)?

☐ Czy wskazano zużycie chemii basenowej i częstotliwość jej dozowania?

☐ Czy uwzględniono koszty czyszczenia i konserwacji (np. robot czyszczący, serwis urządzeń)?

☐ Czy dodano orientacyjne roczne koszty uruchomienia sezonowego i zimowania?

REZERWA BUDŻETOWA

☐ Czy przewidziano min. 10-15% rezerwy na nieprzewidziane prace i zmiany w trakcie realizacji?

☐ Czy wskazano możliwe koszty dodatkowe: zmiana projektu, pogorszenie gruntu, zmiana warunków technicznych?

☐ Czy inwestor rozważył alternatywy, gdyby wybrana technologia okazała się nieopłacalna?

UWAGI KOŃCOWE

☐ Czy kosztorys jest podpisany przez wykonawcę lub projektanta i zawiera datę sporządzenia?

☐ Czy zawiera harmonogram realizacji i płatności?

☐ Czy w dokumencie wskazano gwarancje oraz warunki ich utrzymania?

☐ Czy koszty transportu, sprzętu i montażu są wyodrębnione osobno?

☐ Czy można łatwo porównać ten kosztorys z innymi ofertami – pod względem zakresu i poziomu szczegółowości?

Pamiętaj: Kosztorys to nie tylko suma liczb – to narzędzie do zarządzania inwestycją. Im bardziej szczegółowy i przejrzysty, tym mniejsze ryzyko przekroczenia budżetu lub sporu z wykonawcą. Zawsze warto mieć co najmniej dwie konkurencyjne wyceny – i sprawdzić, co zawiera (lub pomija) każda z nich.

Wygenerowano w portalu <https://zwiadowca.pl>