

# Raport z postępowania: „Budowa ulicy Czereśniowej w Koronowie”

Zamawiający: Gmina Koronowo · nr postępowania ZP.271.1.35.2026 · BZP 2026/BZP 00477905 · tryb podstawowy (art. 275 pkt 1 Pzp)

Dokumenty pobrane 12.10.2026 z platformazakupowa.pl/transakcja/1385588. Zmiany i wyjaśnienia opublikowane po tej dacie nie są uwzględnione.

Raport to zestawienie faktów z dokumentów zamówienia i rejestrów publicznych, każdy ze wskazaniem źródła. Nie zawiera rekomendacji, wyceny oferty ani interpretacji prawnej.

## 1. Najważniejsze liczby

**23.10.2026, 9:00**

termin składania ofert [SWZ s.25]

**19.10.2026**

ostatni dzień na pytania z gwarancją odpowiedzi (wniosek najpóźniej 4 dni przed terminem ofert) [SWZ s.19]

**brak wadium**

[SWZ s.25; Ogł. pkt 6.4]

**5% ceny**

zabezpieczenie należytego wykonania [SWZ s.28]

**8 miesięcy**

od podpisania umowy [SWZ s.8; Umowa §2]

**ryczałt**

przedmiar tylko pomocniczy [SWZ s.23; Umowa §10]

**cena 60 / gwarancja 40**

60 mies. = 0 pkt, 72 = 20 pkt, 84+ = 40 pkt [SWZ s.26–27]

**pierwsza faktura w 2027**

**r.**  
do 30% wynagrodzenia [Umowa §11 s.14]

## 2. Zakres robót

Przebudowa ul. Czereśniowej, ul. Morelowej oraz części ul. Brzaskwiniowej i ul. Pomianowskiego w Koronowie, nawierzchnia z kostki betonowej gr. 8 cm [SWZ s.5].

| BRANŻA  | ZAKRES                                                                                                                                                                                     | ŹRÓDŁO    |
|---------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| Drogowa | droga gminna wewnętrzna KR 2, jezdnia 3,0–5,0 m, pobocze 0,75 m, plac do zawracania, ok. 450 m ul. Czereśniowej i ok. 163 m ul. Brzaskwiniowej i Morelowej, zjazd na drogę powiatową 1525C | SWZ s.5–6 |

|             |                                                                                                                                                   |         |
|-------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|
| Sanitarna   | wymiana przyłączy wodociągowych i hydrantów w ul. Czereśniowej i Brzaskwiniowej, zasuwę żeliwne, wymiana węzłów                                   | SWZ s.6 |
| Elektryczna | rozbiórka linii napowietrznej SN 15 kV (269 m, 4 słupy), rozbiórka kabli SN (105 m) i nn (666 m), budowa kabla SN (393 m) i nn (670 m), 1 słup SN | SWZ s.6 |

Podstawa robót: dwa zaświadczenia Starosty Bydgoskiego z 30.04.2026 o braku podstaw do wniesienia sprzeciwu (tryb zgłoszenia) [SWZ s.7]. Wizja lokalna nie jest obowiązkowa [SWZ s.7]. Zamawiający wymaga zatrudnienia na umowę o pracę pracowników fizycznych, także u podwykonawców [SWZ s.3–4].

### 3. Warunki udziału a profil oferenta

Profil oferenta jest **fikcyjny**. Pokazuje, jak raport zestawia warunki z referencjami konkretnej firmy: „Przykładowa Firma Budowlana sp. z o.o.”, 14 osób. Referencja A (2025): przebudowa drogi z kostki, 620 mb, z kanalizacją deszczową, 1,1 mln zł brutto. Referencja B (2024): remont drogi z kostki, 380 mb, z oświetleniem ulicznym (sieć nn), 540 tys. zł brutto. Kadra: kierownik budowy z uprawnieniami drogowymi bez ograniczeń, elektryk ze świadectwem SEP.

| WARUNEK (DOSŁOWNIE SKRÓCONY)                                                                                                                             | PROFIL OFERENTA                                              | STAN                    |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|-------------------------|
| Wariant 1, część 1: robota drogowa z kostki wraz z siecią deszczową/wodociągową/sanitarną, min. 500 mb (albo min. 800 000 zł brutto) [SWZ s.8]           | Referencja A: 620 mb, 1,1 mln zł, kanalizacja deszczowa      | spełnia                 |
| Wariant 1, część 2 (ORAZ): robota drogowa z kostki wraz z siecią elektroenergetyczną, min. 500 mb (albo min. 800 000 zł brutto) [SWZ s.8]                | Referencja B: 380 mb, 540 tys. zł                            | nie wynika z referencji |
| Wariant 2 (ALBO): jedna robota drogowa z kostki z siecią wod./kan. i z siecią elektroenergetyczną, min. 700 mb (albo min. 1 600 000 zł brutto) [SWZ s.9] | brak takiej referencji                                       | nie wynika z referencji |
| Kierownik budowy: uprawnienia bez ograniczeń w specjalności inżynierskiej drogowej [SWZ s.9]                                                             | jest w kadrze                                                | spełnia                 |
| Kierownik robót: uprawnienia bez ograniczeń w specjalności instalacyjnej elektrycznej i elektroenergetycznej [SWZ s.9]                                   | tylko świadectwo SEP, które nie jest uprawnieniem budowlanym | brak osoby              |
| Kierownik robót: uprawnienia bez ograniczeń w specjalności instalacyjnej sanitarnej (sieci wod.-kan.) [SWZ s.9]                                          | brak w kadrze                                                | brak osoby              |

## Zapisy o łączeni zdolności (dosłownie)

*„W przypadku wykonawców ubiegających się o zamówienie wspólnie oraz w przypadku, gdy wykonawca w celu wykazania spełnienia warunku polega na zdolnościach innego podmiotu warunek opisany w pkt a) musi być spełniony w całości przez co najmniej jednego wykonawcę ubiegającego się wspólnie/podmiot trzeci i ten wykonawca/podmiot trzeci wykona roboty do realizacji których te zdolności są wymagane.”*

SWZ, rozdz. VII pkt 2 ppkt 4 lit. a, s.9

*„Zamawiający wymaga co najmniej dwóch osób dopuszcza łączenie powyższych uprawnień.”*

SWZ, rozdz. VII pkt 2 ppkt 4 lit. b, s.9 (pisownia oryginalna)

Fakt wynikający z zestawienia: przy tym profilu brakuje jednej z dwóch referencji wariantu 1 i dwóch specjalności uprawnień. Według zapisu z s.9 warunek doświadczenia przy poleganiu na innym podmiocie musi spełnić **w całości** jeden podmiot.

## 4. Dokumenty: kiedy i co

| MOMENT                   | DOKUMENT                                                                                                                                                                                                                                                                                                | ŹRÓDŁO                   |
|--------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|
| Z ofertą                 | formularz ofertowy (zał. 1); oświadczenie z art. 125 ust. 1 (zał. 2); przy poleganiu na zasobach: oświadczenie podmiotu (zał. 4) i jego zobowiązanie (zał. 5); przy wspólnej ofercie: oświadczenie o podziale (zał. 6); wskazanie części dla podwykonawców. Podpis kwalifikowany, zaufany albo osobisty | SWZ s.2, 8, 13, 15, 25   |
| Na wezwanie (min. 5 dni) | oświadczenie o aktualności informacji; wykaz robót z 5 lat z referencjami; wykaz osób z uprawnieniami                                                                                                                                                                                                   | SWZ s.13–14              |
| Przed podpisaniem umowy  | zabezpieczenie 5% ceny (pieniądz, gwarancja bankowa lub ubezpieczeniowa, poręczenia; bez form z art. 450 ust. 2); kopie uprawnień i zaświadczeń z izby                                                                                                                                                  | SWZ s.28                 |
| 2 dni po podpisaniu      | oświadczenie kierownika budowy z dokumentami;<br><b>pełne kosztorysy ofertowe metodą szczegółową, papier + .ath + .pdf</b> ; kara 0,04% wynagrodzenia za każdy dzień zwłoki                                                                                                                             | Umowa §4 s.2–3; §15 s.22 |
| 7 dni po podpisaniu      | harmonogram rzeczowo-finansowy; rozpoczęcie robót nie później niż 14 dni od podpisania                                                                                                                                                                                                                  | Umowa §4 s.3             |
| 14 dni po podpisaniu     | wykaz materiałów do waloryzacji wg nazw z cennika Intercenbud, pod rygorem utraty prawa do waloryzacji                                                                                                                                                                                                  | Umowa §12 s.17           |

## 5. Projekt umowy: kluczowe postanowienia (cytaty)

### Wynagrodzenie i płatności

*„Strony ustalają, że obowiązującą ich formą wynagrodzenia będzie wynagrodzenie ryczałtowe, zdefiniowane w art. 632 k.c.”*

Umowa §10 ust. 1, s.13

*„Niedoszacowanie, pominięcie oraz brak rozpoznania zakresu przedmiotu umowy nie może być podstawą do żądania zmiany wynagrodzenia ryczałtowego ustalonego w ust. 2.”*

Umowa §10 ust. 3, s.13

*„faktura częściowa w 2027 r. – do 30 % kwoty o której mowa w § 10 ust. 2 pod warunkiem, że Wykonawca wykona i rozliczy roboty do tej wysokości zgodnie z przedstawionym harmonogramem rzeczowo-finansowym – płatna w terminie 30 dni od jej otrzymania;”*

Umowa §11 ust. 3 pkt 1, s.14

*„faktura końcowa – obejmująca pozostałą część wynagrodzenia po rozliczeniu faktur częściowych, wykonaniu całości robót i podpisaniu protokołu odbioru końcowego pozbawionego wad i usterek – płatna w terminie 30 dni od jej otrzymania.”*

Umowa §11 ust. 3 pkt 3, s.14

Łączna wartość dwóch faktur częściowych to najwyżej 70% wynagrodzenia [Umowa §11 ust. 2, s.14]. Zaliczek nie ma [Umowa §10 ust. 9, s.14]. Roboty zaniechane mogą obniżyć ryczałt najwyżej o 15% [Umowa §10 ust. 8, s.14].

### Kary umowne

| ZA CO                                                            | ILE                               | ŹRÓDŁO                           |
|------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|----------------------------------|
| zwłoka w wykonaniu przedmiotu umowy (do 30 dni i powyżej 30 dni) | 0,5% wynagrodzenia za każdy dzień | §15 ust. 2 pkt 1 lit. b, c, s.22 |
| zwłoka względem harmonogramu rzeczowo-finansowego                | 0,5% za każdy dzień               | lit. d, s.22                     |
| zwłoka w usunięciu wad (odbior, rękojmia, gwarancja)             | 0,5% za każdy dzień               | lit. e, s.22                     |
| odstąpienie z przyczyn wykonawcy                                 | 30%                               | lit. g, s.22                     |
| wbudowanie materiałów niezgodnych z dokumentacją                 | 2%                                | lit. l, s.23                     |
| osoba bez umowy o pracę (każdy przypadek, także wielokrotnie)    | 2 000 zł                          | lit. n, s.23                     |
| zamawiający: zwłoka w odbiorze                                   | 1 000 zł za każdy dzień           | §15 ust. 2 pkt 3 lit. a, s.23    |

*„Łączna maksymalna wysokość kar umownych, których mogą dochodzić strony nie może przekroczyć 30% wysokości wynagrodzenia umownego, o którym mowa w § 10 ust. 2.”*

Umowa §15 ust. 5, s.24

*„Strony zastrzegają sobie prawo do odszkodowania uzupełniającego, przenoszącego wysokość kar umownych do wysokości rzeczywiście poniesionej szkody.”*

Umowa §15 ust. 4, s.24

## Waloryzacja

*„Zamawiający nie przewiduje waloryzacji wynagrodzenia za roboty wykonane w okresie 6 miesięcy od dnia zawarcia umowy i nie częściej niż co 6 miesięcy;”*

Umowa §12 ust. 1 pkt 3 lit. a, s.17

*„Sumaryczna wartość zmiany wynagrodzenia w wyniku jednej lub kilku waloryzacji może wynosić maksymalnie 2,5 % kwoty określonej w § 10 ust. 2.”*

Umowa §12 ust. 1 pkt 4, s.17

Dalsze warunki waloryzacji: wskaźnik Intercenbud, próg 5% zmiany dla pozycji z wykazu, wniosek najpóźniej miesiąc przed końcem robót [Umowa §12, s.16–17]. Według SWZ cena oferty ma uwzględniać wzrost cen do końca realizacji [SWZ s.22].

## 6. Dokumentacja i przedmiar

- Według SWZ **zakres dokumentacji jest szerszy niż przedmiot tego zamówienia** [SWZ s.5]. Ogłoszenie podaje, że zamawiający udziela zamówienia w częściach, z których każda stanowi przedmiot odrębnego postępowania [Ogł. pkt 4.1.4, s.3].
- Załączone przedmiary „nie są podstawą do sporządzenia przez wykonawcę wyceny, a mają jedynie charakter pomocniczy, informacyjny” [SWZ s.23].
- Plik **„Przedmiary.pdf” (10 stron) to skan bez warstwy tekstowej**, więc nie da się go przeszukać ani skopiować do kosztorysu. Składa się z fragmentów trzech różnych przedmiarów:
  - elektryczny, strony z numerami 2–4 (strony nr 1 brak w pliku);
  - wodociągowy, strony 3/7–5/7;
  - drogowy, strony „-5-” i „-6-”, od pozycji „Roboty przygotowawcze”.Strony 4 i 8 pliku są puste [Przedmiary.pdf, s.1–10].
- Pełny przedmiar wodociągowy (7 stron, z warstwą tekstową) jest w archiwum „Dokumentacja.zip”, w folderze przyłączy wodociągowych. Jego tytuł obejmuje także ul. Jabłoniową i Orzechową, których SWZ nie wymienia w zakresie [ZIP: PRZEDMIAR.pdf s.1; SWZ s.5].
- Archiwum „Dokumentacja.zip” ma 128 MB i 37 plików w 3 katalogach. Są w nim m.in. dokumentacja geotechniczna (17 plików), projekt techniczny branży drogowej „PT BD” (59 MB), plik „PZT BE” (36 MB),

STWiORB (122 strony), projekty stałej i tymczasowej organizacji ruchu („SOR”, „TOR”) oraz dokumentacja przyłączy wodociągowych [ZIP].

### 7. Zamawiający: Gmina Koronowo

|                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                        |
|-----------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|
| Identyfikacja                     | NIP 5542554358; ul. Plac Zwycięstwa 1, 86-010 Koronowo                                                                                                                                                                                                                                                                            | SWZ s.3                                |
| Finansowanie                      | zamówienie nie dotyczy projektu współfinansowanego z UE; zamawiający nie przewiduje unieważnienia z powodu nieprzyznania środków                                                                                                                                                                                                  | Ogł. pkt 2.14, 6.7; SWZ s.3            |
| Wydatki inwestycyjne gminy        | 2021: 20,2 mln zł · 2022: 42,1 mln · 2023: 44,9 mln · 2024: 30,5 mln · 2025: 28,9 mln zł                                                                                                                                                                                                                                          | GUS BDL, zm. 76448, jedn. 040410603043 |
| Umowy w Centralnym Rejestrze Umów | 141 umów zawartych od 2.07 do 6.10.2026, łącznie 3 778 631 zł.<br>Największa: „Bieżące utrzymanie dróg gminnych w II półroczu 2026 r.” (23.07.2026, 1 020 897 zł). 26 umów ma w przedmiocie słowa związane z drogami, budową, remontem lub sieciami wod.-kan. (łącznie 1 674 725 zł; podział według słów kluczowych, przybliżony) | rejestrumow.gov.pl, stan 11–12.10.2026 |

W przykładzie nie ma wskaźników zadłużenia gminy z danych Ministerstwa Finansów. Rejestr umów obejmuje umowy zawarte od 1.07.2026, wpisywane w ciągu 30 dni, więc najnowsze mogą jeszcze nie być widoczne.

### 8. Niejasności w dokumentach

To miejsca, w których dokumenty są niespójne albo nieprecyzyjne. Termin na wniosek o wyjaśnienie z gwarancją odpowiedzi: **19.10.2026** [SWZ s.19].

1. Liczba osób z uprawnieniami: „Zamawiający wymaga co najmniej dwóch osób dopuszcza łączenie powyższych uprawnień” przy trzech wymaganych specjalnościach [SWZ s.9].
2. Granice zakresu: dokumentacja jest szersza niż przedmiot zamówienia [SWZ s.5], a przedmiar wodociągowy obejmuje ulice spoza wykazu z SWZ [ZIP: PRZEDMIAR.pdf].
3. Kompletność przedmiaru: w skanie brakuje strony 1 przedmiaru elektrycznego [Przedmiary.pdf s.1].
4. Kary za zwłokę „nieprzekraczającą 30 dni” i „przekraczającą 30 dni” mają tę samą stawkę 0,5% [Umowa §15 lit. b, c, s.22].

5. SWZ nie przewiduje wadium [s.25], a rozdział o terminie związania ofertą mówi o „przedłużeniu okresu ważności wadium” [s.25].

## Źródła i metoda

Dokumenty zamówienia pobrane 12.10.2026 z platformazakupowa.pl/transakcja/1385588: SWZ (32 s.), projekt umowy (zał. 3, 32 s.), ogłoszenie o zamówieniu (7 s.), Przedmiary.pdf (10 s., skan), Dokumentacja.zip (37 plików), załączniki 1, 2, 4, 5, 6. Numery stron odpowiadają stronom plików PDF. Dane rejestrowe: Bank Danych Lokalnych GUS (API), Centralny Rejestr Umów JSFP (rejestrumow.gov.pl). Profil oferenta w sekcji 3 jest fikcyjny.

Raport jest zestawieniem informacji z dokumentów publicznych. Nie jest doradztwem ani opinią prawną i nie zawiera rekomendacji co do złożenia oferty. W razie rozbieżności rozstrzyga treść dokumentów zamówienia. · SzopaLabs, 12.10.2026