

PRZYKŁAD ANONIMIZOWANY · NIE DO DYSTRYBUCJI

Budowa sieci kanalizacji sanitarnej — etap II.

Analiza spójności dokumentacji projektowej przed zamówieniami i wyceną oferty.

INWESTOR

Gmina X (zanonimizowane)

LOKALIZACJA

m. Brzezinka, gm. Lipinka

BRANŻA

WOD-KAN — kanalizacja sanitarna

DATA ANALIZY

10 maja 2026**3.2 km**SIECI
GRAWITACYJNEJ**24**STUDNIE
REWIZYJNE**9**ROZBIEŻNOŚCI I
BRAKI**7**PYTAŃ DO
PROJEKTANTA

SEKCJA 1

Podsumowanie projektu

Analizowany pakiet dokumentacji dotyczy budowy sieci kanalizacji sanitarnej grawitacyjnej o łącznej długości ok. 3,2 km w miejscowości Brzezinka (gm. Lipinka). Zakres obejmuje wykonanie sieci z rur PVC-U w trzech średnicach (DN200, DN250, DN315), 24 studni rewizyjnych betonowych oraz prac towarzyszących: odtworzeń nawierzchni, prób szczelności, organizacji ruchu w pasie drogi powiatowej.

Analiza wykryła **9 pozycji wymagających weryfikacji** lub doprecyzowania, w tym 4 rozbieżności ilościowe między dokumentami i 5 braków lub niejasności w przedmiarze. Ze względu na wykryte rozbieżności sugerujemy złożenie pytań do projektanta (sekcja 8) przed zamknięciem wyceny i przed zamówieniami materiałów.

Ograniczenia analizy: raport oparty wyłącznie na dostarczonej dokumentacji (lista — sekcja 2). Mapy zasadnicze i dokumentacja geotechniczna analizowane wzrokowo; szczegółowa analiza kolizji z innymi sieciami wymaga osobnego badania.

SEKCJA 2

Wykryte dokumenty

Plik / dokument	Typ	Strony	Confidence	Uwagi
SWZ_kanalizacja_etap_II.pdf	SWZ / Specyfikacja	42	WYSOKIE	Tekstowy, pełna struktura.
Opis_techniczny_v3.pdf	Opis techniczny	28	WYSOKIE	Tekstowy. Zawiera rysunki i tabele.
Przedmiar_robot_PRO.pdf	Przedmiar / BOQ	15	WYSOKIE	Format Norma PRO, struktura pozycji rozpoznana.
Zestawienie_materialow.pdf	Zestawienie	8	WYSOKIE	Tabela materiałowa z ilościami.
Profile_podluzne.pdf	Profile	12	ŚREDNIE	Rysunki — odczytano oznaczenia studni i długości odcinków.
Mapy_zasadnicze.pdf	Mapy / rysunki	6	ŚREDNIE	Skanowane — wymagało OCR.

Plik / dokument	Typ	Strony	Confidence	Uwagi
Harmonogram_RF.pdf	Harmonogram	4	WYSOKIE	Plan rzeczowo-finansowy w układzie miesięcznym.

SEKCJA 3

Kluczowe ilości

Zestawienie ilości wykrytych w dokumentacji, z odnośnikami do dokumentów źródłowych. Pozycje oznaczone **DO WERYFIKACJI** wymagają potwierdzenia przed zamówieniami — szczegóły w sekcji 6.

Kategoria	Element (znormalizowany)	Ilość	Jedn.	Źródło	Status
Studnie	Studnia rewizyjna DN1000 (betonowa)	18	szt.	Przedmiar poz. 1.1 Opis techn. str. 8	OK
Studnie	Studnia rewizyjna DN1200 (betonowa)	6 / 8	szt.	Przedmiar poz. 1.2 Zestawienie poz. 18	ROZBIEŻNOŚĆ
Rury	Rura PVC-U DN200 SN8	1 240	mb	Przedmiar poz. 2.1 Profile str. 4	OK
Rury	Rura PVC-U DN250 SN8	850	mb	Przedmiar poz. 2.2 Profile str. 5	OK
Rury	Rura PVC-U DN315 SN8	1 028 / 1 102	mb	Przedmiar poz. 2.3 Profile str. 6 (1102 mb)	ROZBIEŻNOŚĆ
Włazy	Właz żeliwny D400	?	szt.	Opis techn. str. 12 Brak w przedmiarze	BRAK POZYCJI
Rury osłonowe	Rura osłonowa PE DN400 SDR17	65	mb	Profile str. 7–8 Zestawienie poz. 14	OK
Roboty ziemne	Wykop liniowy (sieć grawitacyjna)	3 190	m³	Przedmiar poz. 3.1	OK
Odtworzenia	Odtworzenie nawierzchni asfaltowej	1 850	m²	Przedmiar poz. 5.1 Opis techn. str. 15	SPRAWDZIĆ ZAKRES
Próby	Próby ciśnieniowe / szczelności	—	—	SWZ §4.3 Brak w przedmiarze	BRAK POZYCJI
Roboty towarzyszące	Odwodnienie wykopów	—	—	Opis techn. str. 8 Brak w przedmiarze	BRAK POZYCJI

SEKCJA 4

Studnie — breakdown

Zestawienie studni rewizyjnych z podziałem na typ i średnicę. Kolumna „Wyposażenie” odzwierciedla informacje znalezione w opisie technicznym — w przypadku niejednoznaczności sugerujemy doprecyzowanie z projektantem (patrz sekcja 7).

Typ / opis	Średnica	Ilość	Źródło BOQ	Profil / rysunek	Wyposażenie
Studnia rewizyjna betonowa	DN1000	18 szt.	Poz. 1.1	Profile 1–6	Kineta prefabrykowana, stopnie żeliwne, uszczelnienia — <i>nieopisane jednoznacznie.</i>
Studnia rewizyjna betonowa	DN1200	6 lub 8 szt.	Poz. 1.2 (6 szt.)	Zestawienie poz. 18 (8 szt.)	Jak wyżej. Rozbieżność ilości wymaga wyjaśnienia.
Studnia rewizyjna z włazem klasy D400	DN1000	1 szt.	Brak osobnej poz.	Profil 9 (lokalizacja w pasie jezdni)	Wymagany właz D400 zamiast standardowego A15 — nieprzeniesione do przedmiaru.

Wyposażenie studni — wymagane doprecyzowanie

Opis techniczny (str. 8–10) wspomina o następujących elementach jako standardowym wyposażeniu studni, lecz przedmiar nie wyodrębnia ich w osobne pozycje. Zakłada się, że są w cenie studni, ale wymaga to potwierdzenia:

- **Kineta prefabrykowana** — wzmianka w opisie, brak konkretnego prefabrykatu czy formowana na budowie.
- **Stopnie złazowe** — opis wspomina „klasy żeliwnej zgodne z PN-EN 13101”; brak liczby na sztukę studni.
- **Uszczelnienia gumowe** — przejścia szczelne rur przez ściany; brak osobnej pozycji.
- **Pierścienie wyrównawcze** — wysokości nie określone, zależne od finalnej rzędnej.
- **Włazy** — patrz sekcja 7 (Braki) — rozdzielenie klas A15/D400.

SEKCJA 5

Rury — breakdown

Zestawienie rur sieci grawitacyjnej. System znormalizował nazwy: DN315 = Ø315 = fi315 (różne zapisy w różnych dokumentach).

Materiał	Średnica	Klasa	Długość	Jedn.	Źródło
PVC-U	DN200	SN8	1 240	mb	Profil str. 4 · Przedmiar poz. 2.1 · Zestawienie poz. 1
PVC-U	DN250	SN8	850	mb	Profil str. 5 · Przedmiar poz. 2.2 · Zestawienie poz. 2
PVC-U	DN315	SN8	1 028 (przedmiar) 1 102 (profil)	mb	Profil str. 6 (1102) · Przedmiar poz. 2.3 (1028) · Zestawienie poz. 3 (1028)
PE	DN400	SDR17 (osłonowa)	65	mb	Profil str. 7–8 · Zestawienie poz. 14

Łączenia i kształtki

Opis techniczny (str. 11) wskazuje połączenia kielichowe z uszczelką gumową dla rur grawitacyjnych. W przedmiarze brak osobnych pozycji na kształtki rozgałęzieniowe (trójniki, kolana, redukcje). Zakładamy, że są w cenie pozycji rurociągu — wymaga potwierdzenia z projektantem.

Rura osłonowa DN400 — kontekst

Na profilu (str. 7–8) widoczne strefy przewiertu pod drogą powiatową w km 1+250 do 1+315. Rura osłonowa PE DN400 (65 mb) widnieje w zestawieniu materiałów (poz. 14) i jest jednoznaczna. **Brak natomiast osobnej pozycji „przewiert sterowany” w przedmiarze** — może być zinterpretowane jako wykop otwarty. Różnica technologii: wykop otwarty ok. 200 zł/mb, przewiert sterowany ok. 800–1500 zł/mb. Patrz sekcja 6.

SEKCJA 6

Rozbieżności między dokumentami

Cztery pozycje, w których ilości lub klasyfikacja różnią się między dokumentami. Każda wymaga jednoznacznej decyzji przed wyceną i zamówieniami.

Problem	Źródło A	Źródło B	Różnica	Ryzyko
Rury DN315 — różna długość	Profil podłużny str. 6: 102 mb	Przedmiar poz. 2.3: 1028 mb	74 mb (ok. 7%)	WYSOKIE
Studnie DN1200 — różna ilość	Zestawienie poz. 18: 8 szt.	Przedmiar poz. 1.2: 6 szt.	2 szt.	WYSOKIE
Włazy klasy D400 — brak osobnej pozycji	Opis techn. str. 12: D400 w pasie jezdni	Przedmiar: brak rozdzielenia klas A15/D400	—	ŚREDNIE
Przewiert pod drogą	Profile str. 7–8: strefa przewiertu km 1+250–1+315	Przedmiar: brak pozycji „przewiert sterowany”	~65 mb	ŚREDNIE

Komentarz do rozbieżności DN315 (74 mb)

Najwyższe ryzyko finansowe. Przy cenie ok. 180 zł/mb rury PVC-U DN315 SN8 i pełnym pakiecie robót (wykop, ułożenie, zasypka, odtworzenie) jednostkowy koszt 74 mb może wynieść 20–40 tys. zł. Sugerujemy traktować jako pozycję priorytetową w pytaniach do projektanta (sekcja 8, pytanie nr 2).

Komentarz do rozbieżności studni DN1200 (2 szt.)

Pojedyncza studnia DN1200 betonowa z włazem D400 i kompletnym wyposażeniem — ok. 6–9 tys. zł materiałów, plus robocizna, plus wykop i obsypka. Różnica 2 szt. może oznaczać brakujące ~20–25 tys. zł w wycenie, lub przewymiarowanie zestawienia.

SEKCJA 7

Braki i niejasności w przedmiarze

Pięć pozycji, w których dokumenty (SWZ / opis techniczny / profile) wymagają realizacji, ale przedmiar nie wyodrębnia osobnej pozycji kosztowej. Każda może oznaczać niedoszacowanie wyceny.

- **Próby szczelności / ciśnieniowe** — wymagane w SWZ §4.3 i opisie technicznym (str. 22). Brak osobnej pozycji w przedmiarze. Wartość rynkowa: 0,5–1,5 tys. zł za odcinek; przy 24 odcinkach to 12–36 tys. zł.
- **Odwodnienie wykopów** — wzmiankowane w opisie technicznym (str. 8) jako wymagane na ok. 600 mb odcinków poniżej zwierciadła wód gruntowych. Brak osobnej pozycji w przedmiarze (igłofiltry / pompowanie). Wartość: 50–150 zł/mb.
- **Organizacja ruchu (TOR)** — wymagana w pasie drogi powiatowej (odcinki km 0+800 do 1+450). Brak pozycji „projekt TOR” oraz „elementy organizacji ruchu” (znaki, sygnalizacja). Wartość: 8–25 tys. zł zależnie od długości i czasu.
- **Tymczasowe drogi technologiczne** — opis (str. 19) wspomina o konieczności na odcinku przejazdu przez teren niezagospodarowany. Brak w przedmiarze.
- **Wyposażenie studni** — kineta, stopnie, uszczelnienia, pierścienie wyrównawcze (patrz sekcja 4). Zakłada się, że w cenie studni, ale wymaga potwierdzenia.

SEKCJA 8

Sugerowane pytania do projektanta / zamawiającego

Gotowe formuły w polskim formalnym języku, z referencjami do dokumentów źródłowych.

PYTANIE 1 · RURY DN315

„Prosimy o wyjaśnienie różnicy 74 mb rur PVC-U DN315 między profilem podłużnym (str. 6 — 1 102 mb) a pozycją 2.3 przedmiaru robót (1 028 mb). Która ilość jest wiążąca dla wyceny?”

Ref: Profil str. 6 · Przedmiar poz. 2.3

PYTANIE 2 · STUDNIE DN1200

„Prosimy o potwierdzenie ilości studni rewizyjnych DN1200 — w zestawieniu materiałów (poz. 18) ujęto 8 sztuk, natomiast w przedmiarze (poz. 1.2) — 6 sztuk. Która ilość jest wiążąca?”

Ref: Zestawienie poz. 18 · Przedmiar poz. 1.2

PYTANIE 3 · WŁAZY D400

„Prosimy o jednoznaczne wskazanie, czy włazy żeliwne klasy D400 (opis techn. str. 12) są ujęte w pozycji studni rewizyjnych, czy stanowią osobną pozycję kosztorysową. W przypadku ujęcia w cenie studni — prosimy o potwierdzenie liczby studni z włazem D400 vs A15.”

Ref: Opis techniczny str. 12

PYTANIE 4 · PRÓBY SZCZELNOŚCI

„Prosimy o potwierdzenie, czy próby ciśnieniowe / szczelności odcinkowe (SWZ §4.3) należy wycenić w pozycjach robót ogólnych, czy jako osobną pozycję kosztorysową w przedmiarze.”

Ref: SWZ §4.3 · Opis techniczny str. 22

PYTANIE 5 · ODWODNIENIE WYKOPÓW

„Prosimy o doprecyzowanie zakresu odwodnienia wykopów (opis techniczny str. 8) — czy zakres pozostaje po stronie wykonawcy oraz czy należy wycenić w osobnej pozycji.”

Ref: Opis techniczny str. 8

PYTANIE 6 · ORGANIZACJA RUCHU

„Prosimy o doprecyzowanie zakresu organizacji ruchu (TOR) — czy projekt TOR oraz elementy organizacji (znaki, sygnalizacja, dyżury) są po stronie wykonawcy oraz w której pozycji przedmiaru ujęte.”

Ref: Opis techniczny + SWZ

PYTANIE 7 · PRZEWIERTY STEROWANE

„Prosimy o potwierdzenie technologii wykonania przejść pod drogą powiatową w km 1+250–1+315 (~65 mb) — czy wykop otwarty czy przewiert sterowany. Profil podłużny sugeruje przewiert, przedmiar nie wyodrębnia tej pozycji.”

Ref: Profil str. 7–8 · Przedmiar poz. 3.x

SEKCJA 9

Checklist kosztorysanta

Akcjonowalne pozycje do weryfikacji przed zamknięciem wyceny. Status odzwierciedla wynik automatycznej analizy — finalna ocena leży po stronie kosztorysanta.

OK	Studnie rewizyjne DN1000 — 18 szt., zliczone i wycenione	STUDNIE
WYSOKIE	Studnie DN1200 — rozbieżność ilości 6 vs 8 szt. (sekcja 6)	STUDNIE
WYSOKIE	Rury DN315 — różnica 74 mb między profilem a przedmiarem (sekcja 6)	RURY
OK	Rury DN200 i DN250 — spójne w dokumentach	RURY
ŚREDNIE	Włazy klasy D400 — wymaga rozdzielienia od A15 lub potwierdzenia ujęcia w cenie studni	WŁAZY
ŚREDNIE	Wypożyczenie studni (kineta, stopnie, uszczelnienia) — niejednoznaczne (sekcja 4)	STUDNIE
WYSOKIE	Odwodnienie wykopów — brak osobnej pozycji w przedmiarze (sekcja 7)	ROBOTY
WYSOKIE	Próby szczelności — brak osobnej pozycji w przedmiarze (sekcja 7)	PRÓBY
ŚREDNIE	Organizacja ruchu (TOR) — brak pozycji (sekcja 7)	ROBOTY
ŚREDNIE	Przezierniki pod drogą — możliwa technologia, weryfikacja (sekcja 6)	ROBOTY
ŚREDNIE	Odtworzenie nawierzchni — zakres do sprawdzenia (cała konstrukcja vs ścieralna)	ODTWORZENIA
OK	Rura osłona DN400 — wyceniona, długość spójna	RURY OSŁONOWE

SEKCJA 10

Disclaimer

Raport jest narzędziem pomocniczym. Wyniki analizy bazują wyłącznie na dostarczonej dokumentacji (lista — sekcja 2). Każda wykryta pozycja ma referencję do źródła, lecz **ostateczna decyzja kosztorysowa, zakresowa i ofertowa leży po stronie wykwalifikowanej osoby:** kosztorysanta, kierownika kontraktu, projektanta.

Analiza nie zastępuje:

- oględzin terenu i analizy uwarunkowań lokalnych,
- dokumentacji geotechnicznej i analizy kolizji z istniejącymi sieciami,
- weryfikacji aktualności dokumentów u inwestora / projektanta,
- ostatecznej decyzji cenowej i akceptacji oferty.

OfertaCheck nie ponosi odpowiedzialności za decyzje podjęte wyłącznie na podstawie niniejszego raportu bez weryfikacji człowieka. Niniejszy raport jest przykładem anonimizowanym, nie do dystrybucji.