Przedsiębiorstwo
„Nieruchomości Puławskie" Sp. z o.o.
24-100 Puławy, ul. Dęblińska 2
Tel. (81) 886 30 63, fax (81) 886 81 40
Sąd Rej. Lublin-Wschód w Lublinie z siedzibą
w Świdniku VI Wydz. Gosp. KRS 0000206646
NIP 716-263-63-87, REGON 432707624

Puławy, dnia 07.07.2026r.

Dotyczy postępowania *„Przebudowa istniejących wind osobowych w ilości 2 szt. w budynku administracyjno – biurowym w Puławach przy ul. Dęblińskiej 2"* ZP/02/WINDA/2026

Przedsiębiorstwo „Nieruchomości Puławskie" Spółka z o.o. w Puławach informuje, że wpłynęło **wezwanie do usunięcia naruszenia przepisów ustawy Prawo zamówień publicznych poprzez zmianę Specyfikacji Warunków Zamówienia (SWZ)** o treści:

WEZWANIE DO USUNIĘCIA NARUSZENIA PRZEPISÓW USTAWY PRAWO ZAMÓWIEŃ PUBLICZNYCH POPRZEZ ZMIANĘ SPECYFIKACJI WARUNKÓW ZAMÓWIENIA

Jako podmiot profesjonalnie zajmujący się projektowaniem, produkcją, modernizacją oraz serwisowaniem urządzeń dźwigowych, w związku z udzielonymi przez Zamawiającego odpowiedziami na pytania wykonawców, wzywamy Zamawiającego do niezwłocznego usunięcia naruszeń przepisów ustawy z dnia 11 września 2019 r. — Prawo zamówień publicznych poprzez zmianę Specyfikacji Warunków Zamówienia i dopuszczenie rozwiązań równoważnych wykorzystujących technologię napędu opartą na pasach nośnych oraz technologii bez maszynowni.

Analiza treści Specyfikacji Warunków Zamówienia oraz odpowiedzi udzielonych wykonawcom prowadzi do jednoznacznego wniosku, że opis przedmiotu zamówienia został skonstruowany w sposób naruszający art. 16 oraz art. 99 ustawy Prawo zamówień publicznych, a więc podstawowe zasady uczciwej konkurencji, równego traktowania wykonawców oraz proporcjonalności opisu przedmiotu zamówienia.

Zamawiający wymaga zastosowania wyłącznie napędu ciernego linowego oraz wykorzystania istniejącej maszynowni. W odpowiedzi na pytania wykonawców odmówił jednocześnie dopuszczenia rozwiązań wykorzystujących pasy nośne oraz technologii bez maszynowni, jako uzasadnienie wskazał jedynie, że rozwiązanie oparte na pasach „nie zostało przewidziane w normie EN 81-20" oraz że zastosowanie pasów miałoby generować wyższe koszty eksploatacyjne.

Stanowisko to jest całkowicie niewystarczające zarówno z punktu widzenia technicznego, jak i prawnego.

W pierwszej kolejności należy wskazać, iż Zamawiający formułuje bardzo poważny zarzut dotyczący zgodności określonej technologii z normą europejską, nie wskazując jednocześnie żadnej podstawy faktycznej ani prawnej dla takiego twierdzenia.

W odpowiedzi Zamawiającego nie wskazano konkretnego punktu normy PN-EN 81-20, nie wskazano wymagania bezpieczeństwa, które miałoby zostać naruszone, nie wskazano przepisu wyłączającego możliwość stosowania pasów nośnych, nie przedstawiono opinii jednostki notyfikowanej, nie przedstawiono stanowiska Urzędu Dozoru Technicznego, nie przedstawiono żadnego opracowania technicznego potwierdzającego prezentowaną tezę.

Odpowiedź Zamawiającego sprowadza się zatem wyłącznie do arbitralnego twierdzenia, które nie zostało poparte żadnym materiałem dowodowym.

Podkreślenia wymaga, że urządzenia dźwigowe wykorzystujące technologię pasów nośnych od wielu lat funkcjonują na rynku europejskim i światowym, są instalowane w budynkach mieszkalnych, biurowych, szpitalach, urzędach oraz innych obiektach użyteczności publicznej, posiadają wymaganą ocenę zgodności, oznakowanie CE, są dopuszczane do eksploatacji przez właściwe organy dozoru technicznego, w tym Urząd Dozoru Technicznego w Polsce, oraz pozostają w pełni zgodne z obowiązującymi wymaganiami prawa europejskiego i krajowego.

Nie sposób zatem pogodzić stanowiska Zamawiającego z faktem, iż urządzenia wykorzystujące wskazaną technologię są od wielu lat legalnie projektowane, produkowane, certyfikowane oraz eksploatowane na terytorium całej Unii Europejskiej.

Jeżeli Zamawiający podtrzymuje twierdzenie o rzekomej niezgodności tej technologii z normą PN-EN 81-20, powinien wykazać to w sposób jednoznaczny poprzez wskazanie konkretnego postanowienia normy, którego technologia ta nie spełnia.

Brak takiego wskazania prowadzi do wniosku, iż odpowiedź Zamawiającego nie znajduje oparcia w treści normy, lecz stanowi jedynie subiektywną ocenę.

Szczególnego podkreślenia wymaga, iż odpowiedź Zamawiającego wykracza poza zwykłą odmowę dopuszczenia rozwiązania równoważnego. Zamawiający nie stwierdził bowiem, że z przyczyn funkcjonalnych lub eksploatacyjnych preferuje określone rozwiązanie techniczne, lecz zakwestionował zgodność technologii wykorzystującej pasy nośne z normą EN 81-20. Jest to twierdzenie o charakterze technicznym wymagające jednoznacznego wykazania. Nie może ono opierać się na przypuszczeniu, doświadczeniu własnym ani opinii osób uczestniczących w przygotowaniu postępowania.

Skoro Zamawiający powołuje się na konkretną normę europejską, obowiązany jest wskazać konkretny punkt tej normy, z którego wywodzi prezentowane stanowisko. Brak takiego wskazania oznacza, że odpowiedź nie poddaje się jakiejkolwiek weryfikacji i nie może stanowić podstawy do ograniczenia konkurencji.

Należy zauważyć, że skutkiem stanowiska Zamawiającego jest de facto zakwestionowanie zgodności z normą europejską technologii od wielu lat stosowanej przez jednego z

największych producentów urządzeń dźwigowych na świecie, wykorzystywanej w tysiącach urządzeń eksploatowanych na terenie Unii Europejskiej oraz Rzeczypospolitej Polskiej, które zostały poddane procedurom oceny zgodności, oznakowane znakiem CE i dopuszczone do eksploatacji przez właściwe organy dozoru technicznego. Tak daleko idące twierdzenie nie może zostać sformułowane bez wskazania jednoznacznej podstawy normatywnej i technicznej.

Równie nieprzekonujące jest uzasadnienie odnoszące się do rzekomo wyższych kosztów eksploatacyjnych.

Zamawiający nie przedstawił żadnej analizy kosztów cyklu życia urządzenia, nie wykazał jakichkolwiek danych eksploatacyjnych, nie przedstawił zestawienia kosztów serwisowania ani kalkulacji ekonomicznej uzasadniającej eliminację jednej z technologii dostępnych na rynku.

W postępowaniu o udzielenie zamówienia publicznego nie jest dopuszczalne ograniczenie konkurencji wyłącznie w oparciu o niezweryfikowane przypuszczenia lub subiektywne przekonania Zamawiającego.

Opis przedmiotu zamówienia powinien odnosić się do parametrów funkcjonalnych, użytkowych oraz bezpieczeństwa urządzenia, a nie do preferowania określonego rozwiązania konstrukcyjnego, jeżeli istnieją inne technologie zapewniające osiągnięcie identycznego efektu.

W niniejszym postępowaniu Zamawiający nie wykazał, aby wyłącznie technologia linowa umożliwiała osiągnięcie celu zamówienia.

Nie wykazał również, dlaczego rozwiązania wykorzystujące pasy nośne nie spełniają jego uzasadnionych potrzeb.

W konsekwencji opis przedmiotu zamówienia prowadzi do nieuzasadnionego wyeliminowania z postępowania producentów oferujących nowoczesne rozwiązania techniczne, mimo iż rozwiązania te spełniają wymagania obowiązujących przepisów oraz są powszechnie stosowane na rynku europejskim.

Takie działanie pozostaje w sprzeczności z art. 16 oraz art. 99 ustawy Prawo zamówień publicznych.

Zgodnie z utrwalonym orzecznictwem Krajowej Izby Odwoławczej, każde ograniczenie konkurencji wymaga wykazania przez Zamawiającego rzeczywistej, obiektywnej i proporcjonalnej potrzeby uzasadniającej zastosowanie danego rozwiązania. Niedopuszczalne jest preferowanie określonej technologii wyłącznie z uwagi na subiektywne przekonania Zamawiającego lub brak akceptacji dla rozwiązań równoważnych dostępnych na rynku.

W związku z powyższym wzywamy Zamawiającego do:

- zmiany Specyfikacji Warunków Zamówienia poprzez dopuszczenie rozwiązań równoważnych wykorzystujących technologię pasów nośnych;
- dopuszczenia rozwiązań bez maszynowni, pod warunkiem spełnienia wszystkich wymagań funkcjonalnych, bezpieczeństwa oraz obowiązujących przepisów prawa;
- wskazania konkretnego punktu normy PN-EN 81-20, z którego miałby wynikać zakaz stosowania technologii wykorzystującej pasy nośne;
- przedstawienia obiektywnego uzasadnienia technicznego wykazującego, że wyłącznie technologia linowa jest w stanie zaspokoić uzasadnione potrzeby Zamawiającego.

Jednocześnie wskazujemy, że w przypadku podtrzymania dotychczasowego stanowiska, bez przedstawienia merytorycznego oraz technicznego uzasadnienia spełniającego wymagania ustawy Prawo zamówień publicznych, Schindler Polska Sp. z o.o. będzie zmuszona skorzystać ze środków ochrony prawnej przewidzianych w Dziale IX ustawy Prawo zamówień publicznych.

Pragniemy podkreślić, iż w toku ewentualnego postępowania odwoławczego przed Krajową Izbą Odwoławczą Zamawiający będzie zobowiązany wykazać nie tylko istnienie uzasadnionej potrzeby ograniczenia konkurencji poprzez preferowanie jednej technologii wykonania dźwigu, lecz również prawdziwość twierdzenia, iż technologia wykorzystująca pasy nośne pozostaje niezgodna z normą PN-EN 81-20, poprzez wskazanie konkretnego postanowienia tej normy oraz przedstawienie stosownych dowodów technicznych.

Brak wykazania powyższych okoliczności będzie prowadził do wniosku, że ograniczenie konkurencji zostało wprowadzone bez podstaw prawnych i technicznych, z naruszeniem fundamentalnych zasad udzielania zamówień publicznych.

Zamawiający udzielił odpowiedzi o treści:

„Przedsiębiorstwo „Nieruchomości Puławskie" Spółka z o.o. w Puławach w odpowiedzi na pismo z dnia 03.07.2026 r. stanowiące wezwanie do zmiany Specyfikacji Warunków Zamówienia (SWZ), informuje, iż ***podtrzymuje w całości dotychczasowe stanowisko*** *i odmawia dokonania wnioskowanych przez Wykonawcę modyfikacji w zakresie technologii środków trakcyjnych oraz lokalizacji zespołu napędowego.*

Wbrew twierdzeniom Wykonawcy, opis przedmiotu zamówienia (OPZ) nie narusza art. 16, art. 17 ust. 1 ani art. 99 ustawy z dnia 11 września 2019 r. – Prawo zamówień publicznych (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 1320 ze zm., zwanej dalej „ustawą Pzp"). Formułując wymagania techniczne, Zamawiający działał w granicach przysługującej mu autonomii, określając parametry wind w sposób odpowiadający jego ***obiektywnym, uzasadnionym i proporcjonalnym potrzebom technicznym oraz ekonomicznym****, co w pełni potwierdza doktryna zamówień publicznych oraz jednolite orzecznictwo Krajowej Izby Odwoławczej.*

W celu usunięcia błędnych interpretacji dokonanych przez Wykonawcę, Zamawiający przedstawia szczegółowe uzasadnienie prawne i faktyczne.

I. Uzasadnienie wymogu tradycyjnego napędu ciernego linowego w świetle art. 99 ust. 1 i art. 17 ust. 1 ustawy Pzp

Zamawiający kategorycznie prostuje sformułowaną przez Wykonawcę tezę, jakoby twierdził, że wprowadzanie na rynek urządzeń z napędem pasowym jest niemożliwe lub bezprawne. Zamawiający nie kwestionuje faktu, iż napędy pasowe mogą być legalnie certyfikowane bezpośrednio na zgodność z Dyrektywą Dźwigową 2014/33/UE.

Istota stanowiska Zamawiającego sprowadza się do wykazania, że ***norma przedmiotowa PN-EN 81-20 (norma zharmonizowana) nie opisuje i nie traktuje o technologii pasów nośnych****. Wyłączenie tej technologii z uniwersalnych standardów normatywnych rodzi dla Zamawiającego, jako wieloletniego zarządcy nieruchomości publicznej, rażąco niekorzystne skutki ekonomiczne i eksploatacyjne w ujęciu Kosztów Cyklu Życia (LCC) zgodnie z art. 242 ust. 2 ustawy Pzp:*

1. ***Brak obiektywnego kryterium zużycia****: Zgodnie z PN-EN 81-20 procedury badania tradycyjnych lin stalowych są jawne i uniwersalne. Liny podlegają ocenie organu Dozoru Technicznego (UDT) na podstawie ich faktycznego stanu fizycznego. Z kolei technologia pasów opiera się na producenckich, zamkniętych układach elektronicznych zliczających cykle jazd. Po osiągnięciu zaprogramowanego limitu, system bezwzględnie blokuje dźwig, wymuszając wymianę pasów niezależnie od ich rzeczywistej sprawności technicznej.*
2. ***Podwójny mechanizm wymuszonej wymiany (Kryterium czasu i cykli)****: Urządzenia napędzane pasami posiadają sztywne, odgórne ograniczenia eksploatacyjne zapisane w algorytmach oprogramowania sterującego dźwigu:*
    - ***Kryterium cykli (3. kategoria użytkowania wg PN-EN ISO 25745-2)****: Budynek Zamawiającego to obiekt administracyjno-biurowy o dużym natężeniu ruchu. W tej kategorii intensywności, zaprogramowany przez producentów pasów limit cykli/jazd wyczerpuje się w szybkim tempie (w zależności od charakterystyki przejazdów następuje to zazwyczaj w przedziale od kilku do kilkunastu lat).*
    - ***Sztywny limit czasowy (15 lat)****: Oficjalna dokumentacja serwisowa tj. Schindler 3300 Lift Maintenance Manual (BMT SCHINDLER SCH-3300 dla systemów pasowych wprowadza bezwzględny ,* ***nieprzekraczalny limit 15 lat żywotności pasa od daty jego produkcji****, wynikający ze starzenia się tworzywa poliuretanowego . Po tym okresie oprogramowanie sterownika automatycznie wyłącza dźwig z ruchu i uniemożliwia jego dalszą pracę. Oznacza to, że nawet przy minimalnej eksploatacji, pasy muszą zostać bezwzględnie zutylizowane i wymienione na nowe. W zakładanym przez Zamawiającego* ***30-letnim cyklu życia dźwigu****, technologia ta generuje konieczność co najmniej kilkukrotnej, przymusowej wymiany całego osprzętu trakcyjnego. W przypadku tradycyjnych lin stalowych, kryterium czasu nie istnieje – decyduje wyłącznie rzeczywisty stan techniczny weryfikowany przez UDT, co pozwala linom pracować bezawaryjnie nawet przez pełne 30 lat.*
3. ***Zasada efektywności i ochrona przed monopolem (Vendor Lock-in)****: Zgodnie z* ***art. 17 ust. 1 pkt 1 ustawy Pzp****, Zamawiający zobowiązany jest udzielić zamówienia w sposób zapewniający najlepszą jakość w stosunku do środków, które może przeznaczyć na zamówienie. Liny stalowe są produktem standaryzowanym, dostępnym u wielu niezależnych dostawców rynkowych. Pasy*

nośne stanowią rozwiązanie chronione prawami patentowymi producenta dźwigu. Dopuszczenie technologii pasowej skazałoby Zamawiającego na 30-letni monopol dostawczy Wykonawcy, który po okresie gwarancji może w sposób autorytarny dyktować ceny części zamiennych oraz procedur resetu liczników w sterowniku windy.

Ugruntowana linia orzecznicza KIO jednoznacznie sankcjonuje prawo Zamawiającego do ochrony przed monopolem eksploatacyjnym i przymusowymi kosztami. Jak wskazała Izba w ***wyroku KIO z dn. 19.01.2023 sygn. 3536/22****: „Zamawiający ma prawo opisać przedmiot zamówienia z uwzględnieniem swoich uzasadnionych potrzeb, a prawo to nie oznacza konieczności dopuszczenia wszelkich rozwiązań dostępnych na rynku, jeżeli generują one ryzyko wzrostu kosztów eksploatacji lub uzależnienia od jednego podmiotu". Podobnie w* ***wyroku KIO z dn. 30.03.2026 sygn. 299/26*** *podkreślono, że prawo do opisu przedmiotu zamówienia wg własnych potrzeb gospodarczych jest suwerennym uprawnieniem Zamawiającego.*

II. Uzasadnienie wymogu zachowania istniejącej maszynowni w świetle art. 99 ust. 4 ustawy Pzp

Wykonawca stawia zarzut, że wymóg wykorzystania istniejącej maszynowni w sposób nieuzasadniony ogranicza konkurencję. Zarzut ten jest chybiony prawnie. Budynek przy ul. Dęblińskiej 2 posiada gotową, sprawną i bezpieczną infrastrukturę budowlaną w postaci pomieszczenia maszynowni nad szybem.

Zgodnie z ***art. 99 ust. 4 ustawy Pzp****, przedmiot zamówienia opisuje się w sposób, który nie utrudnia uczciwej konkurencji, jednak przepis ten nie może być interpretowany jako przymus likwidacji sprawnych zasobów technicznych Zamawiającego w celu dopasowania zamówienia do linii produktowej jednego z wykonawców.*

1. ***Minimalizacja czasu przestoju wind (Ciągłość działania urzędu)****: W dźwigach bez maszynowni (MRL) napęd i aparatura sterowa zlokalizowane są wewnątrz szybu. Każda interwencja konserwatorska lub usunięcie awarii wymaga wprowadzenia personelu do szybu na dach kabiny. W budynku biurowym o wysokiej intensywności ruchu (3. kategoria użycia) paraliżuje to komunikację wewnętrzną. W układzie tradycyjnym większość napraw zespołu napędowego konserwator wykonuje w wydzielonym pomieszczeniu maszynowni, co drastycznie skraca czas wyłączenia dźwigu z eksploatacji.*
2. ***Wzrost kosztów utrzymania nieruchomości****: Koszty przyszłej, comiesięcznej konserwacji (wymaganej przez przepisy UDT) nie są objęte zakresem finansowym niniejszego przetargu. Z uwagi na stopień skomplikowania procedur BHP w systemach MRL, rynkowe koszty stałe usług serwisowych dla wind bez maszynowni są wyższe. Dopuszczenie technologii MRL stanowiłoby bezpośrednie naruszenie dyscypliny finansów publicznych poprzez świadome wygenerowanie wyższych kosztów utrzymania obiektu w perspektywie wieloletniej.*
3. ***Zasada proporcjonalności****: Pozostawienie maszynowni i nałożenie na Wykonawcę obowiązku jej adaptacji do aktualnych przepisów techniczno-budowlanych jest działaniem w pełni racjonalnym. Likwidacja maszynowni nie przyniosłaby Zamawiającemu żadnej korzyści użytkowej ani przestrzennej (zwolniona kubatura pod dachem nie może zostać przekształcona na cele biurowe).*

Krajowa Izba Odwoławcza wielokrotnie potwierdzała, że Zamawiający nie ma obowiązku rezygnowania z posiadanej infrastruktury technicznej i budowlanej tylko dlatego, że dany wykonawca preferuje inny model dystrybucji swoich urządzeń lub technologii. W kluczowym ***wyroku z dnia 19 stycznia 2023 r. (sygn. akt: KIO 3536/22)*** *Izba jednoznacznie wskazała, że: „Wymóg [wykorzystania posiadanej infrastruktury] nie może być z góry uznany za niedopuszczalny, a tym samym sprzeczny z przepisami ustawy PZP, ponieważ zamawiający przyjmując, że (...) umożliwi to wykorzystanie posiadanej już infrastruktury i tym samym wpłynie na poziom bezpieczeństwa [oraz kosztów], realizuje swoje rzeczywiste i uzasadnione potrzeby". Ponadto Izba podkreśliła, że: „Potrzeby zamawiającego z natury rzeczy nie muszą się pokrywać z możliwościami zainteresowanych wykonawców funkcjonujących na rynku". Nakładanie na Zamawiającego obowiązku rezygnacji ze sprawnego i bezpiecznego pomieszczenia maszynowni – co w konsekwencji w ujęciu wieloletnim wygenerowałoby wyższe koszty roboczogodzin konserwacyjnych systemów bezmaszynowniowych (MRL) na wolnym rynku – stałoby w rażącej sprzeczności z dyscypliną finansów publicznych oraz zasadą efektywności określoną w art. 17 ust. 1 ustawy Pzp*

Podsumowanie

Wykazane przez Zamawiającego argumenty natury ekonomicznej (Koszty Cyklu Życia – LCC, sztywny 15-letni limit wieku pasów wykluczający 30-letnią eksploatację), technicznej (szybkość serwisu, 3. kategoria użytkowania) oraz organizacyjnej (monopolizacja rynku części zamiennych, wyższe koszty konserwacji MRL) stanowią pełne, legalne i przewidziane ustawą Pzp uzasadnienie dla utrzymania zapisów SWZ w dotychczasowym brzmieniu.

W związku z powyższym, wezwanie Wykonawcy do modyfikacji dokumentacji zamówienia zostaje oddalone jako całkowicie bezprzedmiotowe".

PREZES ZARZĄDU
Andrzej Pol