



Łódź, dnia 17.07.2009r.

WICEPREZYDENT MIASTA ŁODZI

BL.VIII.0057-34/09

**Pan**  
**Dariusz Joński**  
**Przewodniczący Klubu Radnych „Lewica”**  
**Biuro Rady Miejskiej**

*Szanowny Panie Przewodniczący*

W związku z interpelacją Pana Radnego, złożoną w okresie między sesyjnym, dotyczącą zrewitalizowanego budynku przy ul. Sienkiewicza 67 w Łodzi, uprzejmie informuję, że z uwagi na konieczność zebrania pełnego wykazu prac architektonicznych, wykonywanych na rzecz Miasta Łodzi przez Pracownię Architektury FORMART s.c. – autora dokumentacji projektowych tej rewitalizacji, odpowiedź na pytania postawione przez Pana Radnego w interpelacji, udzielona zostanie w terminie do dnia 30 lipca br.

*Z poważaniem*

  
**Mirosław WIECZOREK**

Do wiadomości:

Pan Tomasz Kacprzak  
Przewodniczący Rady Miejskiej

Wydział Organizacji i Kadr UMiŁ  
dot. sprawy Nr Or.I.0570/61-33/09





Łódź, dnia 31.07.2009r.

WICEPREZYDENT MIASTA ŁODZI

BL.VIII.0057-34/09

**Pan**

**Dariusz Joński**

**Przewodniczący Klubu Radnych „Lewica”**

**Biuro Rady Miejskiej**

*szanowny Panie Radny,*

W związku z interpelacją Pana Radnego, złożoną w okresie międzysesyjnym, dotyczącą zrewitalizowanego budynku przy ul. Sienkiewicza 67 w Łodzi, uprzejmie informuję, co następuje.

W ramach Zintegrowanego Programu Rozwoju Regionalnego na lata 2004 – 2006 przewidziane były dla województwa łódzkiego środki na rewitalizację zabudowy śródmieścia. Miasto Łódź złożyło wniosek aplikacyjny na realizację Projektu p.n. "Rewitalizacja wielkomiejskiej zabudowy Łodzi w rejonie ul. Nawrot - renowacja budynków przy Nawrot 7" już w pierwszym organizowanym konkursie w roku 2004, uzyskując dofinansowanie ze środków Europejskiego Funduszu Rozwoju Regionalnego w ramach ZPORR.

Licząc na to, że w ramach środków którymi dysponowało województwo łódzkie, możliwa będzie kontynuacja rewitalizacji śródmieścia w rejonie ul. Nawrot, Miasto Łódź przystąpiło do przygotowania kolejnego Projektu, który mógłby być zgłoszony w odpowiedzi na następny konkurs. W związku z tym, zaplanowano działania na działce Miasta u zbiegu ulic Sienkiewicza i Nawrot, zabudowanej kamienicą przeznaczoną do rewitalizacji i oficynami do rozbiórki.

W roku 2005 Miasto Łódź ogłosiło i przeprowadziło przetarg na wybór autora dokumentacji projektowej. Zamówienia udzielono w trybie przetargu nieograniczonego o wartości poniżej 60 tys. euro. W przetargu tym ustalono następujące kryteria oceny ofert: cena 60% wagi oraz koncepcja 40% wagi, która oceniana była przez biegłych. Specyfikację Istotnych Warunków Zamówienia pobrały trzy łódzkie pracownie projektowe: Pracownia Architektury FORMART s.c., „ARCHITEKTON” sp. z o.o., „UNIPROJEKT” sp. z o.o. W określonym w SIWZ terminie, złożone zostały tylko dwie oferty: P.A. FORMART s.c. oraz „ARCHITEKTON” sp. z o.o. W trakcie przetargu stwierdzono, że oferta spółki „ARCHITEKTON” nie spełnia warunków postępowania określonych w SIWZ i w związku z tym została ona wykluczona z postępowania o udzielenie zamówienia (na podstawie art. 24 ust. 2 pkt. 3 ustawy Prawo zamówień publicznych z dn. 29 stycznia 2004r.) Wybrano ofertę Pracowni Architektury FORMART s.c z siedzibą w Łodzi, Al. Kościuszki 23/25, o czym poinformowano obie spółki w dn. 18.04.2005r. Ponieważ do zamawiającego nie wpłynął protest dotyczący przetargu, nie wniesiono też odwołania, w dn. 26.04.2005r. zawarta została umowa na opracowanie dokumentacji projektowo-kosztorysowej. Opracowana dokumentacja obejmowała rewitalizację kamienicy z lokalami użytkowymi w parterze i funkcją mieszkalną na pozostałych kondygnacjach oraz budowę nowego budynku narożnego.



W ślad za otrzymaną dokumentacją projektową i wprowadzeniem zadania inwestycyjnego do realizacji w budżecie Miasta, wyłoniono w trybie przetargów nieograniczonych Managera Projektu oraz Wykonawcę robót budowlanych. W dn. 17.01.2006r. zawarta została umowa na wykonywanie obowiązków Managera Projektu, a w dn. 02.03.2006r. zawarto umowę na wykonanie renowacji kamienicy, budowę nowego budynku narożnego, wykonanie robót rozbiórkowych i zewnętrznych.

Następnie Zarząd Województwa Łódzkiego ogłosił i przeprowadził nabór wniosków (w trybie konkursowym w formule zamkniętej) o dofinansowanie ze środków EFRR w ramach Priorytetu 3, projektów wyłącznie z zakresu turystyki, przewidując dofinansowanie na ten cel w wysokości maksymalnie 55 %. Chcąc pozyskać pieniądze dla Miasta i jednocześnie oceniając, że realizacja robót budowlanych znajduje się w fazie umożliwiającej tę zmianę, Miasto Łódź podjęło decyzję o wykonaniu renowacji kamienicy wraz z przeznaczeniem jej części na cele turystyczno-hostelowe.

Postanowiono przygotować koncepcję przebudowy części kamienicy na cele związane z turystyką, tj. zlokalizować na parterze Centrum Informacji o Mieście i Regionie (stworzone z myślą o inspirowaniu i wspieraniu turystyki w regionie łódzkim) oraz część obsługową hostelu wraz z recepcją, część noclegową hostelu zlokalizować na poddaszu i dokonać przebudowy części piwnic na pub. W oparciu o koncepcję przygotowaną przez autora dokumentacji projektowej budynku Miasto Łódź złożyło wniosek aplikacyjny na realizację Projektu p.n. "Rewitalizacja wielkomiejskiej zabudowy Łodzi w rejonie ul. Nawrot - rozwój infrastruktury turystycznej i noclegowej poprzez renowację zabudowy przy Sienkiewicza 67/Nawrot 16". W wyniku procedury konkursowej Projekt uzyskał najwyższą ocenę, kwalifikując się jednocześnie do dofinansowania ze środków Europejskiego Funduszu Rozwoju Regionalnego w ramach ZPORR na lata 2004 – 2006.

To rozstrzygnięcie konkursu stanowiło podstawę do zmiany dotychczasowej dokumentacji projektowej. Zmianę tę uprawniony był wykonać posiadający prawa autorskie do dokumentacji autor Projektu tj. Pracownia Architektury FORMART s.c. Tak więc w dniu 6.10.2006r. udzielono zamówienia przeprowadzonego na podstawie art. 4 ust. 8 ustawy z dnia 29 stycznia 2004r. – Prawo zamówień publicznych na wykonanie dokumentacji projektowej adaptacji i zmiany sposobu użytkowania piwnic, parteru i poddasza kamienicy przy ul. Sienkiewicza 67 w Łodzi, z przeznaczeniem na hostel oraz uzyskanie na jej podstawie zamienną Decyzji o pozwoleniu na budowę i zatwierdzeniu projektów budowlanych. Projekt kamienicy, w tym jej adaptacji dla potrzeb hostelu został pozytywnie zaopiniowany przez rzeczoznawców do spraw zabezpieczeń przeciwpożarowych, bezpieczeństwa i higieny pracy oraz bezpieczeństwa sanitarnego. Wszystkie wprowadzone zmiany zostały zatwierdzone decyzją o pozwoleniu na budowę.

W oparciu o opracowaną dokumentację zamienną, zawarto w celu kompleksowej realizacji Projektu w dniu 08.10.2007r. odrębną umowę z wykonawcą (w trybie z wolnej ręki na podstawie art. 67 ust. 1 pkt. 5 ustawy z dnia 29 stycznia 2004r. – Prawo zamówień publicznych), na wykonanie tego zamiennego zakresu robót budowlanych, tj. przebudowę IV piętra, piwnic i parteru z dostosowaniem kamienicy przy Sienkiewicza 67 na hostel,

Prawidłowość postępowania Miasta, w zakresie udzielenia zamówienia publicznego na wybór Autora dokumentacji projektowej, Managera Projektu i Wykonawcy robót – stosownie do zapisów umowy o dofinansowanie z dn. nr Z/2.10/III/3.3.1/24/06/U/293/06 z dnia 8.12.2006r. zawartej pomiędzy Miastem Łódź, a Wojewodą Łódzkim była przedmiotem kontroli Instytucji Pośredniczącej, tj. Łódzkiego Urzędu Wojewódzkiego w Łodzi. W protokole z kontroli nie wniesiono żadnych uwag do realizacji umowy o dofinansowanie, ani też do kontraktów wykonawczych.



Informuję Pana Radnego, że całkowita wartość Projektu stanowiła kwotę 9.223.778,73 PLN, w tym 4.203.411,85 PLN to koszty kwalifikowalne, a 5.020.366,88 PLN koszty niekwalifikowalne Projektu. Projekt uzyskał dofinansowanie: z Europejskiego Funduszu Rozwoju Regionalnego w kwocie 2.311.876,51 PLN, co stanowi 55 % wydatków kwalifikowalnych w ramach Projektu oraz ze środków budżetu państwa w kwocie 420.341,20 PLN, co stanowi 10 % wydatków kwalifikowalnych. Nakłady inwestycyjne poniesione na realizację Projektu, ujęto w budżecie Miasta Łodzi w zadaniach i w sposób przedstawiony poniżej:

- 1/ „Rewitalizacja kwartału zabudowy śródmiejskiej”, zadanie - 2055321, paragraf - 6050, rok 2005
- 2/ „Rewitalizacja wielkomiejskiej zabudowy Łodzi w rejonie ul.Nawrot – rozwój infrastruktury turystycznej i noclegowej poprzez renowację zabudowy przy Sienkiewicza 67/ Nawrot 16” zadanie - 2055901, paragraf - 6058; 6059; 6050, lata 2006 – 2008
- 3/ „Rewitalizacja wielkomiejskiej zabudowy Łodzi w rejonie ul.Nawrot – rozwój infrastruktury turystycznej i noclegowej poprzez renowację zabudowy przy Sienkiewicza 67/ Nawrot 16” – wydatki nie objęte umową o dofinansowanie Projektu. zadanie - 2056101, paragraf - 6050, lata 2007 – 2008.

Odnosząc się do pozostałych, zadanych przez Pana Radnego pytań, informuję, że na hostel przeznaczonych jest łącznie 11 pokoi. Zostały one zaprojektowane na bazie wcześniej istniejących na tej kondygnacji 4 lokali mieszkalnych, w taki sposób, że tworzą odrębne studia w układzie pokoi 2 i 3 osobowych z oddzielnymi węzłami sanitarnymi. Łączna powierzchnia hotelu wynosi - 443,91 m<sup>2</sup>; w tym powierzchnia części obsługowej hostelu wraz z recepcją, zlokalizowane w parterze kamienicy – 101,82m<sup>2</sup>, powierzchnia części noclegowej hotelu, zlokalizowanej na ostatniej kondygnacji – 238,70 m<sup>2</sup>, powierzchnia pubu, zlokalizowanego w poziomie piwnic – 103,39 m<sup>2</sup>.

Z uwagi na fakt, że hostel znajduje się w zrewitalizowanej kamienicy, której konstrukcja narzuca określone ograniczenia, m.in. w zakresie obsługi niepełnosprawnych, w Studium Wykonalności Projektu założono, że korzystający ewentualnie z hostelu niepełnosprawni goście będą mieli do dyspozycji schodołaz. Przy czym o dostępności dla niepełnosprawnych, decydować będzie operator, do którego obowiązków będzie należało wyposażenie hostelu w schodołaz, bowiem nie był on kosztem realizacji inwestycji. Także jedna z łazienek, obsługująca 3 pokoje hostelu, wyposażona zostanie w uchwyty dla osób niepełnosprawnych. Uchwyty te były kosztem inwestycyjnym i zgodnie z wcześniejszymi założeniami zostaną zamontowane przez Wykonawcę po wyborze operatora hostelu, we wskazanych przez niego miejscach.

Uprzejmie wyjaśniam, że przepisy standaryzujące dla obiektów zamieszkania zbiorowego określają minimalny poziom ich wyposażenia, należy do nich natrysk, zatem wanna wyposażona w armaturę z funkcją natrysku, a tak wyposażone są łazienki hostelu, spełnia te wymogi.

Wyjaśniam także, że pomieszczenie przewidziane na pub ma wysokość 2,5 m. Zlokalizowana w pubie instalacja nawiewna była przedmiotem odbioru technicznego i została dopuszczona do użytkowania jako spełniająca stawiane jej wymogi. Pomieszczenia hostelu zostały w pełni wykończone pod względem budowlanym, nie mniej jednak do operatora hotelu należało będzie ich wyposażenie i aranżacja. W jej ramach, stosownie do pożądanego przez przyszłego użytkownika wyglądu tych pomieszczeń, należało będzie również wyciszenie wentylacji mechanicznej, umieszczonej w części technologicznej pomieszczenia pubu. Projekt, zgodnie z którym zrealizowano obiekt, nie przewidywał prac wyposażeniowych, wykończeniowych i aranżacyjnych (również tych, które obejmują



pomieszczenia pubu), związanych z indywidualnymi oczekiwaniami nieznanego użytkownika. Ponadto informuję, że lokalizacja pomieszczeń kuchni i baru poniżej poziomu otaczającego terenu uzyskała pozytywną opinię Państwowej Inspekcji Pracy.

Uprzejmie informuję, że decyzją z dnia 5.06.2008r. nr 584/08 wydaną przez Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego obiekt został dopuszczony do użytkowania. Wydane pozwolenie na użytkowanie potwierdza, że dokumentacja projektowa oraz wykonane w oparciu o nią roboty budowlano-instalacyjne, spełniają wszystkie wymogi *Ustawy Prawo Budowlane* oraz *Rozporządzenia o warunkach technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie*. Projekt budowlany uzyskał akceptację Rzecznawcy ds. Zabezpieczeń Przeciwpożarowych, Rzecznawcy ds. BHP oraz Rzecznawcy ds. Sanitarno-Epidemiologicznych. Natomiast Państwowy Inspektor Sanitarny na podstawie wizji lokalnej stwierdził zgodność wykonania obiektu budowlanego z przedłożonym projektem w zakresie wymagań higieniczno-zdrowotnych i dopuścił obiekt do użytkowania bez zastrzeżeń (Protokół PSSE-Ł-ZNS-443/213/2008 z dn. 09.05.2008r). Posiadane przez Miasto Łódź decyzje o pozwoleniu na budowę i pozwoleniu na użytkowanie obiektu, stanowią spełnienie wymagań budowlanych, przeciwpożarowych i sanitarnych koniecznych dla obiektu.

Uprzejmie wyjaśniam również, że termin składania ofert w konkursie na wybór operatora hostelu upływa w dn. 07.08.2009r. i wtedy można będzie ustalić jakie podmioty zainteresowane będą jego prowadzeniem. Hostel przy ulicy Sienkiewicza 67 to pierwsza taka inwestycja w mieście. Brak wcześniejszych doświadczeń Miasta Łodzi zarówno w realizacji tego typu lokali jak i wyłonieniu operatora posiadającego właściwy potencjał, spowodował konieczność właściwego przygotowania całego przedsięwzięcia. Przyglądano się innym miastom, w których prowadzone są już takie placówki i wyciągano wnioski, by nie popełnić tych samych błędów.

W załączeniu do niniejszych wyjaśnień, przekazuję Panu Radnemu, zgodnie z oczekiwaniami wykaz prac projektowych, zrealizowanych na rzecz Miasta Łódź przez architektów Marka Ciepluchę i Macieja Musiała, prowadzących działalność gospodarczą pod nazwą Pracownia Architektury FORMART s.c. z siedzibą 90-418 Łódź, Al. Kościuszki 23/25.

Z wyrazami szacunku

M. Maciaszyk

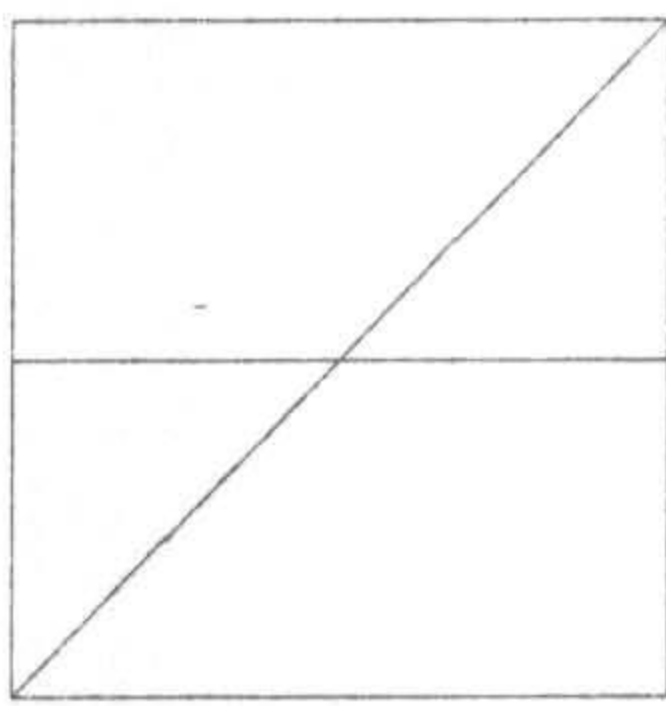
**Maria MACIASZCZYK**

Do wiadomości:

Pan Tomasz Kacprzak  
Przewodniczący Rady Miejskiej

Wydział Organizacji i Kadr UMŁ  
dot. sprawy Nr Or.I.0570/61-33/09





FORMART

P R A C O W N I A     A R C H I T E K T U R Y  
90 418 ŁÓDŹ, AL. KOŚCIUSZKI 23 / 25,     tel: 042 633 01 00, fax: 042 632 96 04, e - mail: formart@formart.com.pl, www.formart.com.pl

Wykaz prac projektowych wykonanych w Pracowni Architektury FORMART na rzecz jednostek organizacyjnych Urzędu Miasta Łodzi.

Lp.	Zamawiający w imieniu Miasta Łodzi	Tytuł	Termin realizacji
1	Wydział Budynków i Lokali	Projekt osiedla mieszkaniowego Olechów Północ - I przedsięwzięcie, zadanie 1	1999r-2000r.
2	Wydział Budynków i Lokali	Projekt osiedla mieszkaniowego Olechów Północ - I przedsięwzięcie, zadanie 2.	2000r-2001r.
3	Wydział Architektury i Urbanistyki	Koncepcja urbanistyczno - funkcjonalna terenów przy ul. Hetmańskiej - Zakładowej dla podziału nieruchomości.	2001r
4	Wydział Architektury i Urbanistyki	Projekt zagospodarowania terenu dla budownictwa mieszkalnego jednorodzinnego przy ul. Atutowej 20 c w Łodzi.	2001r
5	Wydział Architektury i Urbanistyki	Projekt koncepcyjnego budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. Radwańskiej w Łodzi.	2001r
6	Wydział Budynków i Lokali	Projekt modernizacji budynku mieszkalnego przy ul. Nawrot 7 w Łodzi	2002r
7	Wydział Architektury i Urbanistyki	4 projekty zagospodarowania dla terenów przy ulicach: Czechosłowackiej, Cyprysowej, Kwaterunkowej i Rąbieńskiej w Łodzi.	2002r
8	MODGiK	Wstępna koncepcja adaptacji budynków Z.P.J. "Pierwsza" na potrzeby MODGiK, wraz z określeniem kosztów.	2002r
9	Wydział Architektury i Urbanistyki	Koncepcja urbanistyczna zagospodarowania nieruchomości przy ul. Edwarda 50 w Łodzi.	2003r
10	Wydział Architektury i Urbanistyki	Koncepcja urbanistyczno-programowa dla zabudowy mieszkaniowej z udziałem mieszkań socjalnych przy ul. Zakładowej w Łodzi	2003r
11	Wydział Budynków i Lokali	Projekt remontu i modernizacji budynku mieszkalnego przy ul. Mielczarskiego 26 w Łodzi.	2004/2005r
12	MODGiK	Wstępna koncepcja rozbudowy budynku administracyjno - biurowego przy ul. Traugutta 21/23 w Łodzi – zleceńodawca MODGiK w Łodzi.	2005r
13	Wydział Budynków i Lokali	Dokumentacja projektowo-kosztorysowa zadania inwestycyjnego „Rewitalizacja wielkomiejskiej zabudowy Łodzi w rejonie ul. Nawrot – renowacja i odtworzenie budynków przy Sienkiewicza 67/Nawrot 16”.	2005r
14	Wydział Komunalny	Koncepcja architektoniczna i zagospodarowania dla kolumbariów zlokalizowanych na cmentarzach komunalnych „Doły” i „Zarzew” w Łodzi	2006r



15	Wydział Budynków i Lokali	Projekt komunalnego osiedla wielorodzinnego Olechów Południe - przedsięwzięcie I.	2005r
16	Wydział Budynków i Lokali	Dokumentacja projektowo - kosztorysowa „Rewitalizacja wielkomiejskiej zabudowy Łodzi w rejonie ul. Nawrot - odtworzenie zabudowy nieruchomości przy ul. Sienkiewicza 71”.	2006r
17	Wydział Budynków i Lokali	Projekt adaptacji i zmiany sposobu użytkowania piwnic, parteru i poddasza kamienicy przy ul. Sienkiewicza 67 w Łodzi z przeznaczeniem na hostel w ramach zadania inwestycyjnego „Rewitalizacja wielkomiejskiej zabudowy Łodzi w rejonie ul. Nawrot - rozwój infrastruktury turystycznej i noclegowej poprzez renowację zabudowy przy Sienkiewicza 67/Nawrot 16”	2006 r.
18	Zarząd Dróg i Transportu	Ekspertyza funkcjonalno - konstrukcyjna budynku przy ul. Piotrkowskiej 171/173 w Łodzi.	2007r
19	Wydział Komunalny	Dokumentacja projektowo - kosztorysowa dla budowy kolumbariów na cmentarzu Doły "B" w ramach zadania inwestycyjnego pn "Prace modernizacyjne na cmentarzu komunalnym doły".	2007r
20	Wydział Budynków i Lokali	Dokumentacja projektowa „Renowacja i modernizacja wielkomiejskiej zabudowy mieszkaniowej na nieruchomości Sienkiewicza 48 wraz z adaptacją jej części na funkcje gospodarcze, a także zagospodarowanie przyległego otoczenia”.	2007r-2008r
21	Wydział Budynków i Lokali	Projekt budowlany wraz z wnioskiem o pozwolenie na budowę komunalnego osiedla wielorodzinnego Olechów Południe w Łodzi - przedsięwzięcie II.	2007r-2008r

MAREK CIEPIECHA  
 ARCHT.  
 Urz. bud. nr 300/1444t  
 Lic. prof. nr 300/1444t  
 Łódź ul. Wajury 11 m. 94  
 telefon 36 35 91