

## UWAGI TEATRU ŻYDOWSKIEGO

do pisma Zarządu Głównego TSKŻ z dnia 26 sierpnia 2011 r. (L.dz.1255/11)

1. Nie jest nam znana treść umowy, którą Państwo zawarli z Developerem i z przykrością musimy stwierdzić, że zawarliście tę umowę bez porozumienia z nami, mimo, co jest bezsporne i wynika także z Państwa pisma, Teatr Żydowski był i jest nadal priorytetowym i największym użytkownikiem istniejącego budynku, a powierzchnia siedziby Teatru stanowi przeszło 58% nieruchomości.
2. Wbrew Państwa twierdzeniom, nie jest również w naszym posiadaniu „skrócony odpis aktu notarialnego”. Przekazaliście nam Państwo jedynie fragmenty aktu notarialnego, które na pewno nie mogą zostać uznane za „skrócony odpis aktu notarialnego”, w szczególności z punktu widzenia praktyki notarialnej.
3. Opóźnienia, o których mowa w Państwa piśmie, dotyczące terminów, które nie były z nami uzgadniane, w żadnym przypadku nie mogą być uważane za spowodowane przez nas, ponieważ przekazanie Państwu „Programu funkcjonalno – użytkowego” nastąpiło po uzgodnieniu z Państwem potrzeby opracowania takiego programu, bowiem wcześniej byliśmy informowani, że w projekcie architektonicznym zostaną odtworzone wiernie powierzchnie sceny, widowni, zaplecza artystycznego i technicznego, pomieszczenia administracyjne i magazynowe Teatru Żydowskiego.
4. Wg przedstawionych nam przez Państwa koncepcji projektowych, w żadnym przypadku nie można mówić o odtworzeniu istniejących pomieszczeń Teatru Żydowskiego.

W wielu przypadkach powierzchnie są poważnie zaniżone, co w szczególności dotyczy sal prób, szatni publiczności, pomieszczeń administracyjnych, magazynów i innych. Podstawą opracowanego przez nas „Programu funkcjonalno-użytkowego i wytycznych przestrzenno technologicznych” jest zachowanie warunków inscenizacyjnych dotychczas wykorzystywanej sceny Teatru Żydowskiego oraz dostosowanie pomieszczeń i urządzeń do obecnie obowiązujących norm budowlanych i użytkowych. W założeniach techniczno-ekonomicznych zawartych w „Programie funkcjonalno użytkowym” została wyliczona i podana powierzchnia użytkowa jaką potrzebuje Teatr dla wystawiania sztuk dramatycznych i muzycznych, wynosząca 3446 m<sup>2</sup>. Od TSKŻ wynajmujemy obecnie powierzchnię użytkową 3611,68 m<sup>2</sup>, przedstawiona przez Państwa „koncepcja wstępna” oferuje powierzchnię jedynie 2692,31m<sup>2</sup> czyli o prawie 1.000 m<sup>2</sup> mniejszą od aktualnie zajmowanej przez Teatr.


5. Analizując bardziej szczegółowo przesłaną Teatrowi Żydowskiemu „Wstępną koncepcję” projektu nowego budynku Teatru Żydowskiego nasuwają się następujące uwagi:

- Analizując rysunek K1 i przekroje A-A i C-C stwierdza się, że kuluary sceny i widowni są na poziomie „0” wejścia do teatru, tymczasem jak wynika z przekroju A\_A scena (scena obrotowa) jest zagłębiona w stosunku do kuluarów i magazynu dekoracji o 1,30 m. Poziom kieszeni bocznej lewej, magazynu dekoracji wysokich oraz kieszeni bocznej prawej oraz wszystkich wejść na scenę musi być jednakowy.

środków, co byłoby bardzo niekorzystne dla działalności tak ważnej instytucji kultury, szczególnie w okresie wzrostu zainteresowania na całym świecie zarówno Polską, jak i kulturą żydowską w Polsce.

8. Jesteśmy bardzo zaniepokojeni stwierdzeniem znajdującym się w Państwa piśmie, że „nie zostanie sprzedane prawo użytkowania wieczystego części naszego gruntu, aż do chwili oddania nam w użytkowanie nowego budynku TSKŻ i nowego Teatru Żydowskiego”. Czy to oznacza, że prawo użytkowania wieczystego gruntu zostanie sprzedane po oddaniu do użytkowania nowego budynku? Konieczne jest wyjaśnienie tej kwestii. Ponadto, mamy świadomość, iż w praktyce rynkowej powszechnie stosuje się zabezpieczenie zwrotu otrzymywanych świadczeń pieniężnych, w tym wypadku wspomnianych zaliczek, hipoteką na nieruchomości. Natomiast, należy mieć na uwadze, iż w przypadku, w którym nie dojdzie do zawarcia umowy ostatecznej z Developerem, TSKŻ będzie zobowiązany do zwrotu otrzymanych zaliczek, a gdyby z jakiegokolwiek powodu brak było środków pieniężnych na ich zwrot, Developer będzie uprawniony do skorzystania z zabezpieczenia hipotecznego, co docelowo może skończyć się utratą nieruchomości przez TSKŻ. Z tego punktu widzenia uprawnione wydają się być nasze obawy o dalszy los nieruchomości, na której funkcjonuje Teatr Żydowski – szczególnie w sytuacji, o której była mowa powyżej tj. nieznamość w całości umowy zawartej przez TSKŻ z Developerem.

9. Zupełnie nie rozumiemy, dlaczego TSKŻ, a także współpracujący z nim Developer nie bierze pod uwagę jednoznacznego postanowienia Stołecznego Konserwatora Zabytków, który postanowił nie uzgodnić decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku biurowego w miejscu kompleksu Teatru Żydowskiego, szczególnie to uzasadniając w postanowieniu NR 98 W/11 z dnia 30 marca 2011 r. (kopię przedmiotowego postanowienia przedkładamy w załączeniu do niniejszego pisma).



GŁÓWNY SPECJALISTA  
dla techniki  
mgr inż. Jerzy Załeski