



Warszawa, dnia 21 września 2011 r.

L.dz. 99/9/2011

Do  
Prezydium i Zarządu Głównego  
Towarzystwa Społeczno-Kulturalnego  
Żydów w Polsce  
pl. Grzybowski 12/16  
00-104 Warszawa

Szanowni Państwo,

w odpowiedzi na skierowane przez Zarząd Główny TSKŻ do Dyrekcji Teatru Żydowskiego pismo z dnia 26 sierpnia 2011 r. pragniemy wskazać, co następuje.

Przede wszystkim, rozpocząć należy od stwierdzenia, iż jedyną intencją i oczekiwaniem ze strony Teatru Żydowskiego jest uzyskanie gwarancji możliwości kontynuowania działalności przez Teatr na dotychczasowych warunkach. Natomiast treść zawartej przez TSKŻ umowy z Developerem (przekazanej nam jedynie w nieuporządkowanych fragmentach) oraz przekazana nam koncepcja projektowa, w obecnej wersji wykluczają możliwość kontynuacji dotychczasowej działalności Teatru, a w konsekwencji wykluczają możliwość wywiązania się przez TSKŻ ze zobowiązania do przedłużenia umów najmu dla Teatru na dotychczasowych warunkach po 2014 i 2016 r.

Pragniemy zwrócić uwagę, iż od TSKŻ wynajmujemy obecnie powierzchnię użytkową 3611,68 m<sup>2</sup> i jedynym życzeniem Teatru jest otrzymać, w wyniku realizacji planowanej przez Państwa inwestycji, zbliżoną powierzchnię użytkową, co umożliwi Teatrowi kontynuowanie dotychczas prowadzonej działalności.

Wskazanych oczekiwań nie spełnia przysłana nam przez Państwa „Koncepcja wstępna” oferując powierzchnię jedynie 2692,31m<sup>2</sup>, czyli o prawie 1.000 m<sup>2</sup> mniejszą od aktualnie zajmowanej przez Teatr. Wychodząc na wprost Państwa oczekiwaniom Teatr przygotował i przekazał Państwu „Program funkcjonalno-użytkowy” precyzujący niezbędne dla Teatru parametry planowanej inwestycji. Dlatego też chcemy wyraźnie podkreślić, iż Teatr nie sprzeciwia się zamiarom inwestycyjnym TSKŻ i po odpowiednim skorygowaniu Państwa projektu koncepcyjnego poprzez uwzględnienie zapotrzebowania Teatru wynikającego z ww. Programu funkcjonalnego, nie widzimy innych przeszkód co do akceptacji Państwa projektu.

Mając na uwadze tak istotną rozbieżność pomiędzy Państwa koncepcją, a przygotowanym przez Teatr Programem funkcjonalnym, uważamy dalszą dyskusję z udziałem przedstawicieli Teatru na temat Państwa koncepcji projektowej za przedwczesną i nieuzasadnioną. W przypadku wprowadzenia do koncepcji wspomnianych zmian, gwarantujących kontynuację działalności Teatru na dotychczasowych warunkach, pozostajemy otwarci na dalszą współpracę przy realizacji Państwa projektu – oczywiście w zakresie związanym z Teatrem Żydowskim.

W załączeniu do niniejszego pisma przedkładamy szczegółowe uwagi i komentarze do otrzymanego od Zarządu TSKŻ pisma z dnia 26 sierpnia 2011 r., o którym mowa na wstępie. Będziemy zobowiązani za szczegółowe rozpoznanie poruszonych przez nas spraw i zajęcie stanowiska zgodnego z potrzebami żydowskiej kultury i sztuki, których ostoją jest Teatr Żydowski w Warszawie.

Z poważaniem

Dyrektor Teatru

*Szymon Szumiej*  
Szymon Szumiej

WICEDYREKTOR

*Golda Tencer*  
Golda Tencer

Główny Księgowy

*Katarzyna Olszewska*  
Katarzyna Olszewska

GŁÓWNY SPECJALISTA

*Jerzy Zaleski*  
dłż. techniki  
mgr inż. Jerzy Zaleski

Załączniki:

- uwagi Teatru Żydowskiego do pisma Zarządu Głównego TSKŻ z dnia 26 sierpnia 2011 r.;
- kopia postanowienia Prezydenta m.st. Warszawy, Stołecznego Konserwatora Zabytków (KZ-SIV-ASZ-6730-8-2-11) z dnia 30 marca 2011 r.

## 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.

## 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.

- Do kompletu rysunków brakuje przekroju D-D.
- Szatnia dla publiczności została przez projektantów ograniczona do powierzchni 24,1 m<sup>2</sup>. Przyjmując 0.2 m<sup>2</sup> na osobę zostawić okrycia mogło by 120 osób. Mija się to z celem do jakiego szatnia jest przeznaczona.

• Zgodnie z rozporządzeniem Ministra Kultury i Dziedzictwa Narodowego z dnia 15.09.2010 r. Rozdział 2 par 4.1 ustęp 5 teatr musi mieć wydzielone pomieszczenie pomocy sanitarnej. Dotyczy to również dyżurki straży pożarnej.

• Najpoważniejszym mankamentem przedstawionej koncepcji jest brak wydzielenia i ochrony pomieszczeń teatru przed niekontrolowanym wejściem osób nie związanych z pracą teatru. Dotyczy to pomieszczeń które na rzucie K1 noszą nazwę „Usługi”, a mają wejścia zewnętrzne i wyjścia na kuluary widowni.

• Ten sam mankament występuje przy obsłudze klatki technicznej którą można przejść z pomieszczeń restauracji i TSKŻ na scenę teatru.

• Pralnia, warsztat ślusarski, warsztat stolarski umieszczone są na tym samym piętrze co gabinety dyrektorów, kierownictwo literackie, kierownictwo muzyczne. Konieczne jest przeniesienie warsztatów tak by nie utrudniały pracy innym działom teatru.

• Brak sekretariatu dla zastępcy dyrektora Teatru.

6. Wyjątkowo jaskrawym przykładem niewłaściwego rozwiązania projektowego znajdującego się w przedstawionej koncepcji jest usytuowanie Sali Kameralnej, tj. jej odseparowanie od traktu publiczności głównej widowni mobilną ścianką przylegającą do krzeseł, co uniemożliwia jej napełnianie i wychodzenie widzów, nie mówiąc już o wymaganych przepisami warunkach ewakuacji, elementarnych zasadach izolacyjności akustycznej, wejść artystów, wprowadzania elementów dekoracyjnych i rekwizytów itp. W żadnym przypadku ta przestrzeń nie może służyć jako sala prób, w której powinna być możliwość prowadzenia prób w warunkach przestrzennych maksymalnie zbliżonych do przestrzeni scenicznej. Podana przez projektanta koncepcja wykorzystania Sali Kameralnej jako sali prób jest również, ze względu na organizację pracy w teatrze, niewykonalna.

7. Zupełnie niezrozumiałe jest Państwa stwierdzenie, że „Koncepcja budowy nowego obiektu stała się koniecznością w obliczu zagrożenia, jakie niesie za sobą obecny stan budynku wraz z infrastrukturą”. Obiekt Teatru Żydowskiego wymaga oczywiście szeregu prac konserwacyjnych i modernizacyjnych, w niektórych przypadkach dostosowania do aktualnych przepisów ppoż. i budowlanych, tak jak ogromna większość istniejących w Polsce i Europie obiektów widowiskowych, ale w żadnym przypadku nie można tu mówić o „zagrożonej substancji” i wynikającej ze stanu obiektu „konieczności budowy nowego obiektu”, ani o tym, że „nie ma żadnego ekonomicznego uzasadnienia inwestowanie w starą i zagrożoną substancję”.

Substancja Teatru Żydowskiego ani nie jest stara, ani zagrożona w sposób, który uzasadniałby tak drastyczne jej ocenianie, w pełni nadaje się do dalszego użytkowania i po przeprowadzeniu stosunkowo niewielkich, w porównaniu z wieloma innymi obiektami, prac budowlanych (remontowo-modernizacyjnych) i instalacyjnych oraz kontynuowaniu prowadzonej wciąż modernizacji wyposażenia, może przez wiele jeszcze lat dobrze służyć żydowskiej kulturze i sztuce.

TSKŻ jak dotychczas, pomimo statusu prawnego właściciela budynku, nie ponosił kosztów prac, o których mowa powyżej. Teatr pozyskiwał odnośne niezbędne środki z własnych dochodów i przyznawanych dotacji. Obecnie, w związku z planowanym przez TSKŻ rozebraniem obiektu mogą wystąpić trudności z pozyskaniem tych

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. nieznajomości 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, szczegółowo 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  
ds. techniki  
mgr inż. Jerzy Zaleski