
Od: Damian Woźniak
Wysłano: 7 maja 2015 17:38
Do: Katarzyna Olszewska; Biadun Mariusz; 'Biuro TSKŻ'; Joanna Krawczyk-Nasiłowska; Marcin Duda; 'Hubert Terentiew'; golda.tencer@teatr-zydowski.art.pl; asubda@um.warszawa.pl; tjanowski@um.warszawa.pl; marek.kraszewski@post.pl; m.kraszewski@me.com; 'amc.sekretariat@amcholdzynski.pl'
DW: Katarzyna Mijakowska; Michał Olszewski
Temat: :: Mechanizm "SUWAKA" do finalnych korekt kwot najmu oraz ceny najmu/m2 pomieszczeń Teatru Żydowskiego w nowym budynku przy Pl. Grzybowskiem ::
Załączniki: PROPONOWANY_MECHANIZM SUWAKA_TŻ.xls

Szanowni Państwo,

w nawiązaniu do ustaleń przesyłam arkusz kalkulacyjny z formułami / wzorami oraz przykładowymi wartościami dla aktualnych ustaleń i m2 powierzchni określonymi w przesłanej koncepcji programowo – przestrzennej.

- 1) W pierwszej zakładce znajdują się dane wyjściowe i formuły do obliczeń korekty stawki za m2 i łącznej kwoty czynszu za pomieszczenia TŻ w zależności od ilości m2 i lokalizacji pomieszczeń przeznaczonych dla TŻ. Proszę zwrócić uwagę, że przy stawce 27,5 zł/m2/m-c wygospodarowanie dodatkowych 100m2 na parterze dla TSKŻ przy zachowaniu funkcjonalności pomieszczeń TŻ powoduje spadek czynszu o 3,22 zł/m2/mc do 24,22 zł co daje oszczędność przez pierwszy okres najmu (30 lat) w łącznej kwocie 4.770.000 PLN. Przykładowe 100 m2 dla TSKŻ na parterze nowego budynku to nie jest wielka przestrzeń przy tym projekcie a kwota oszczędności dla UM i Teatru na 4,77 mio PLN jest dość znaczna. Jeżeli ponad ww. dodatkowe 100 m2 na parterze budynku uda się wygospodarować dla TSKŻ kolejne 100m2 na antresoli to średni czynsz za m2 spadnie do 21,8 PLN/m2/m-c (czyli o 5 PLN/m2 mniej niż obecnie wiążąca umowa na część pomieszczeń TŻ) a łączne oszczędności dla TŻ i UM z tytułu mniejszego czynszu będą wynosić 8.100.000 PLN za 200 m2 więcej powierzchni komercyjnej dla TSKŻ.
- 2) W drugiej zakładce znajdują się dane wyjściowe i formuły do obliczeń korekty stawki za m2 i łącznej kwoty czynszu za pomieszczenia TŻ w zależności od finalnej wartości wyposażenia TZ w nowoprojektowanym budynku ponad kwotę 13.000.000 zł. wyposażenie TŻ za 13.000.0000 zł jest już przewidziane w bazowej stawce czynszu dla Teatru (obecnie wpisane 27,5 PLN/m2/m-c). Z ww. formuły wynika, że dla każdy dodatkowy 1,23 mio konieczny do wydatkowania na wyposażenie TŻ w nowoprojektowanym budynku to ok. 2,0 zł/m2 więcej w stosunku do ustalonego czynszu bazowego (dla 20 letniego okresu amortyzacji) lub ew. skorygowanego korektą opisaną w pkt. 1 powyżej.

Prośba o zwrócenie uwagi, że przy realizacji przykładowego scenariusza opisanego w pkt 1 (tj. dodatkowe 100 m2 na parterze oraz 100 m2 na antresoli dla TSKŻ) Teatr otrzymałby wyposażenie za 13.000.000 PLN w standardzie, oszczędności w okresie trwania umowy wyniosłyby dla UM ponad 8.100.000 PLN. Przy założeniu (do finalnej weryfikacji na etapie projektu budowlanego) wartości wyposażenia na poziomie 23.000.000 PLN kwota drugiej korekty wynosiłaby ok. 2,5 zł/m2/m-c netto (23,0 mio -13,0 mio – 8,1 mio = 1,9 mio brutto = 1,544 mio netto) dla 20 letniego okresu amortyzacji lub 3,85 dla 10 letniego okresu amortyzacji wyposażenia.

ww. formuły pokazują, że przy naprawdę małych ruchach jesteśmy w stanie osiągnąć satysfakcjonujący wszystkie strony kompromis powodując, że każda ze stron realizuje swoje cele i postulaty. Dodatkowe 200 m2 dla TSKŻ nie spowoduje żadnych zakłóceń dla funkcjonalności Teatru co z kolei przełoży się na niższy czynsz za nowy budynek TŻ, oszczędności dla UM przy takim samym wyniku finansowym dla TSKŻ co umożliwi realizację samego wyposażenia nawet za 23.000.000 PLN przy ww. parametrach.

3) W trzeciej zakładce znajdują się dane wyjściowe do obliczeń powierzchni na każdej z kondygnacji.

W przypadku wszelkich kwestii jestem do Państwa dyspozycji. Szczegóły będę prezentował na jutrzejszym spotkaniu.

Ww. elementy zawarte w mechanizmie I oraz II korekty umożliwiają opisanie i podpisanie zarówno 4 i 5 załącznika do umowy najmu.

Mam nadzieję, że na jutrzejszym spotkaniu uda się stronom ustalić kierunek rozmów w celu finalizacji warunków porozumienia i podpisanie właściwej umowy najmu do końca czerwca 2015 r.

Z poważaniem

Damian Woźniak

Ghelamco | Warsaw
Spire

Ghelamco Poland

Wołoska 22 St.
Warsaw, 02-675
tel: + 48 22 455 16 00
fax: + 48 22 455 16 10



Spółka Ghelamco Construction Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka Komandytowo-Akcyjna (dawniej Ghelamco Poland Sp.z o.o.) wpisana do Rejestru Przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, XIII Wydział Rejestrowy KRS 466791;

Kapitał zakładowy opłacony w pełni 14.050.000 PLN; NIP: 526-10-49-232;

This e-mail is for the use of the intended recipient(s) only. If you have received this e-mail in error, please notify the sender immediately and then delete it. If you are not the intended recipient, you must not use, disclose or distribute this e-mail without the author's prior permission. We have taken precautions to minimise the risk of transmitting software viruses, but we advise you to carry out your own virus checks on any attachment to this message. We cannot accept liability for any loss or damage caused by software viruses. If you are the intended recipient and you do not wish to receive similar electronic messages from us in future then please respond to the sender to this effect.

From: Damian Woźniak

Sent: Friday, April 17, 2015 7:28 PM

To: 'Katarzyna Olszewska'; 'Biadun Mariusz'; 'Biuro TSKZ'; Joanna Krawczyk-Nasiłowska; Marcin Duda; 'Hubert Terentiew'; golda.tencer@teatr-zydowski.art.pl

Subject: RE: ostatnia wersja koncepcji architektonicznej

Szanowni Państwo,

W nawiązaniu do spotkania przesyłam ponownie finalne wersje koncepcji programowo- przestrzennej wersja nr 12. Koncepcja powstawała w I połowie zeszłego roku w wyniku spotkań koordynacyjnych w których uczestniczył pełnomocnik Teatru p. Jerzy a szczegółowe ustalenia po każdej z narad koordynacyjnych były aprobowane i podpisywane przez p. Dyrektor Goudę Tencer przed kontynuacją kolejnym etapów pracy nad koncepcją.

Z naszej strony ww. etap pracy uważamy za zakończony a kolejne prace projektowe i doprecyzowujące będą kontynuowane z naszej strony po finalizacji umowy oraz uzyskaniu decyzji o WZ / uchwaleniu mpzp dla terenu nieruchomości.

W przyszłym tygodniu prześlę do Państwa również skany ww. protokołów uzgodnień i notatek z każdego ze spotkań jednak na każdym spotkaniu były zawsze przygotowywane 4 kopie po jednej dla TŻ, TSKŻ Projektanta oraz Ghelamco więc powinni Państwo je mieć u siebie.

Na początku przyszłego tygodnia prześlę propozycje mechanizmu „suwaka” w zakresie wyposażenia oraz stawek najmu dla TŻ w zależności od ilości m2 dla TSKŻ w nowym budynku.

Z poważaniem
Damian Woźniak

Damian Woźniak

Ghelamco | Warsaw
Spire

Ghelamco Poland

Wołoska 22 St.
Warsaw, 02-675
tel: + 48 22 455 16 00
fax: + 48 22 455 16 10



Spółka Ghelamco Construction Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka Komandytowo-Akcyjna (dawniej Ghelamco Poland Sp.z o.o.) wpisana do Rejestru Przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, XIII Wydział Rejestrowy KRS 466791; Kapitał zakładowy opłacony w pełni 14.050.000 PLN; NIP: 526-10-49-232;

This e-mail is for the use of the intended recipient(s) only. If you have received this e-mail in error, please notify the sender immediately and then delete it. If you are not the intended recipient, you must not use, disclose or distribute this e-mail without the author's prior permission. We have taken precautions to minimise the risk of transmitting software viruses, but we advise you to carry out your own virus checks on any attachment to this message. We cannot accept liability for any loss or damage caused by software viruses. If you are the intended recipient and you do not wish to receive similar electronic messages from us in future then please respond to the sender to this effect.

From: Katarzyna Olszewska [<mailto:k.olszewska@teatr-zydowski.art.pl>]

Sent: Thursday, April 16, 2015 11:41 AM

To: Damian Woźniak

Cc: 'Hubert Terentiew'; golda.tencer@teatr-zydowski.art.pl

Subject: ostatnia wersja koncepcji architektonicznej

Witam Panie Damianie,

Zgodnie z wczorajszymi ustaleniami proszę o przesłanie ostatniej wersji koncepcji architektonicznej

Pozdrawiam

Katarzyna Olszewska Główny Księgowy

tel.: (22) 526 20 22 | mobile: 511 464 793

Teatr Żydowski im. Estery Rachel i Idy Kamińskich

Centrum Kultury Jidysz

Plac Grzybowski 12/16, 00-104 Warszawa



www.Teatr-Zydowski.art.pl | [Polub nas na Facebooku](#) | [Zapisz się do newslettera](#)

