



MEMORANDUM INFORMACYJNE

dotyczące planowanej realizacji projektu pn.

„Zmiana sposobu zagospodarowania i wykorzystania nieruchomości należących do Akademii
Teatralnej im. A. Zelwerowicza przy ulicy Miodowej w Warszawie”

Warszawa, 21 marca 2023 r.

SPIS TREŚCI

ZAPROSZENIE DO UDZIAŁU WE WSTĘPNYCH KONSULTACJACH RYNKOWYCH .	3
UDZIAŁ WE WSTĘPNYCH KONSULTACJACH RYNKOWYCH.....	3
DEFINICJE	4
1. ZAŁOŻENIA PRZEDSIĘWZIĘCIA.....	5
1.1. Lokalizacja Przedsięwzięcia.....	5
1.2. Stan istniejący.....	6
1.3. Planowany zakres rzeczowy	8
2. ZAŁOŻENIA ORGANIZACYJNO-PRAWNE REALIZACJI PROJEKTU	11
3. WSTĘPNIE ZAKŁADANY MODEL WYNAGRODZENIA	11
KONTAKT W SPRAWIE UDZIAŁU WE WSTĘPNYCH KONSULTACJACH RYNKOWYCH.....	12

ZAPROSZENIE DO UDZIAŁU WE WSTĘPNYCH KONSULTACJACH RYNKOWYCH

Szanowni Państwo,

W związku z planowaną zmianą sposobu zagospodarowania i wykorzystania nieruchomości należących do Akademii Teatralnej im. A. Zelwerowicza przy ulicy Miodowej w Warszawie przy współpracy z inwestorem prywatnym (partnerem prywatnym), zapraszamy wszelkie zainteresowane podmioty do udziału we wstępnych konsultacjach rynkowych.

Celem Konsultacji jest uzyskanie opinii i informacji od potencjalnych partnerów prywatnych co do możliwych i najefektywniejszych rozwiązań w zakresie realizacji Projektu. Aby przedstawić charakterystykę oraz wstępne założenia Projektu przekazujemy Państwu niniejsze Memorandum.

Konsultacje planujemy przeprowadzić w formie ankietowej uzupełnionej o spotkania w formie wideokonferencji lub w formie bezpośrednich spotkań. W tym celu wraz z Memorandum przekazujemy Państwu Kwestionariusz ankietowy zawierający pytania dotyczące Przedsięwzięcia. Udzielone odpowiedzi na zawarte w nim pytania będą przedmiotem pogłębionej dyskusji w ramach wideokonferencji/bezpośrednich spotkań.

Pragniemy zaznaczyć, że udział w Konsultacjach nie przyznaje uczestnikom prawa pierwszeństwa w trakcie ewentualnego przyszłego postępowania przetargowego na realizację Projektu ani jakichkolwiek innych przywilejów.

Informujemy, że uzyskane od Państwa informacje nie będą traktowane jako ostateczne stanowisko Państwa firmy oraz zostaną wykorzystane wyłącznie na cele związane z przygotowaniem Projektu do realizacji. Jednocześnie zastrzegamy, że z tytułu udziału w niniejszych Konsultacjach, potencjalni partnerzy prywatni nie otrzymują wynagrodzenia.

Konsultacje przeprowadzone zostaną zgodnie z art. 84 Ustawy Pzp.

Memorandum nie stanowi oferty w myśl art. 66 § 1 Kodeksu Cywilnego, jak również nie jest ogłoszeniem w rozumieniu Ustawy Pzp.

UDZIAŁ WE WSTĘPNYCH KONSULTACJACH RYNKOWYCH

Potencjalni partnerzy prywatni zainteresowani udziałem w Konsultacjach proszeni są o przesłanie wypełnionych Kwestionariuszy ankietowych w formie elektronicznej na adres email: kancelaria@legallysmart.pl lub beata.szczucinska@e-at.edu.pl do dnia **03.04.2023 r.**

Wszystkie zainteresowane podmioty, które prześlą Kwestionariusze ankietowe, na wskazany powyżej adres e-mail, zostaną poinformowane o terminie i formie kolejnego etapu Konsultacji w osobnej korespondencji.

Akademia Teatralna dopuszcza przeprowadzenie w ramach Konsultacji wizji lokalnej nieruchomości objętych Projektem, na wniosek potencjalnych partnerów prywatnych.

DEFINICJE

Akademia Teatralna	Akademia Teatralna im. A. Zelwerowicza, ul. Miodowa 22/24, 00-246 Warszawa, NIP 525-15-89-168.
Budynek Miodowa 22d	Budynek Akademii Teatralnej zlokalizowany przy ul. Miodowej 22D, 00-246 w Warszawie.
Kodeks Cywilny	Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 1360 ze zm.).
Model Koncesji	Koncesja na roboty budowlane lub usługi w rozumieniu Ustawy o Koncesji.
Konsultacje	Wstępne konsultacje rynkowe prowadzone przez Akademię Teatralną w celu poinformowania potencjalnych partnerów prywatnych o możliwości realizacji Projektu.
Memorandum	Niniejszy dokument opracowany na potrzeby przeprowadzenia Konsultacji z potencjalnymi partnerami prywatnymi.
Nowy Budynek	Zaprojektowany nowy budynek Akademii Teatralnej w Warszawie na terenie istniejącego boiska Akademii Teatralnej możliwy do realizacji w ramach Projektu.
Projekt / Przedsięwzięcie	Planowany przez Akademię Teatralną projekt polegający na zmianie sposobu zagospodarowania i wykorzystania nieruchomości należących do Akademii Teatralnej im. A. Zelwerowicza przy ulicy Miodowej w Warszawie.
Model PPP	Partnerstwo publiczno-prywatne w rozumieniu Ustawy o PPP.
Ustawa o Koncesji	Ustawa z dnia 21 października 2016 r. o koncesji na roboty budowlane lub usługi (t.j. Dz.U. z 2023 r. poz. 140 ze zm.).
Ustawa o PPP	Ustawa z dnia 19 grudnia 2008 r. o partnerstwie publiczno-prywatnym (t.j. Dz.U. z 2023 r., poz. 30 ze zm.).
Ustawa Pzp	Ustawa z dnia 1 września 2019 r. Prawo zamówień publicznych (t.j. Dz.U. z 2022 r., poz. 1710 ze zm.).
Wariant Podstawowy Projektu	Wariant Projektu obejmujący wyłącznie adaptację/przebudowę Budynku Miodowa 22d.
Wariant Rozszerzony Projektu	Wariant Projektu obejmujący adaptację/przebudowę Budynku Miodowa 22d wraz z budową Nowego Budynku.

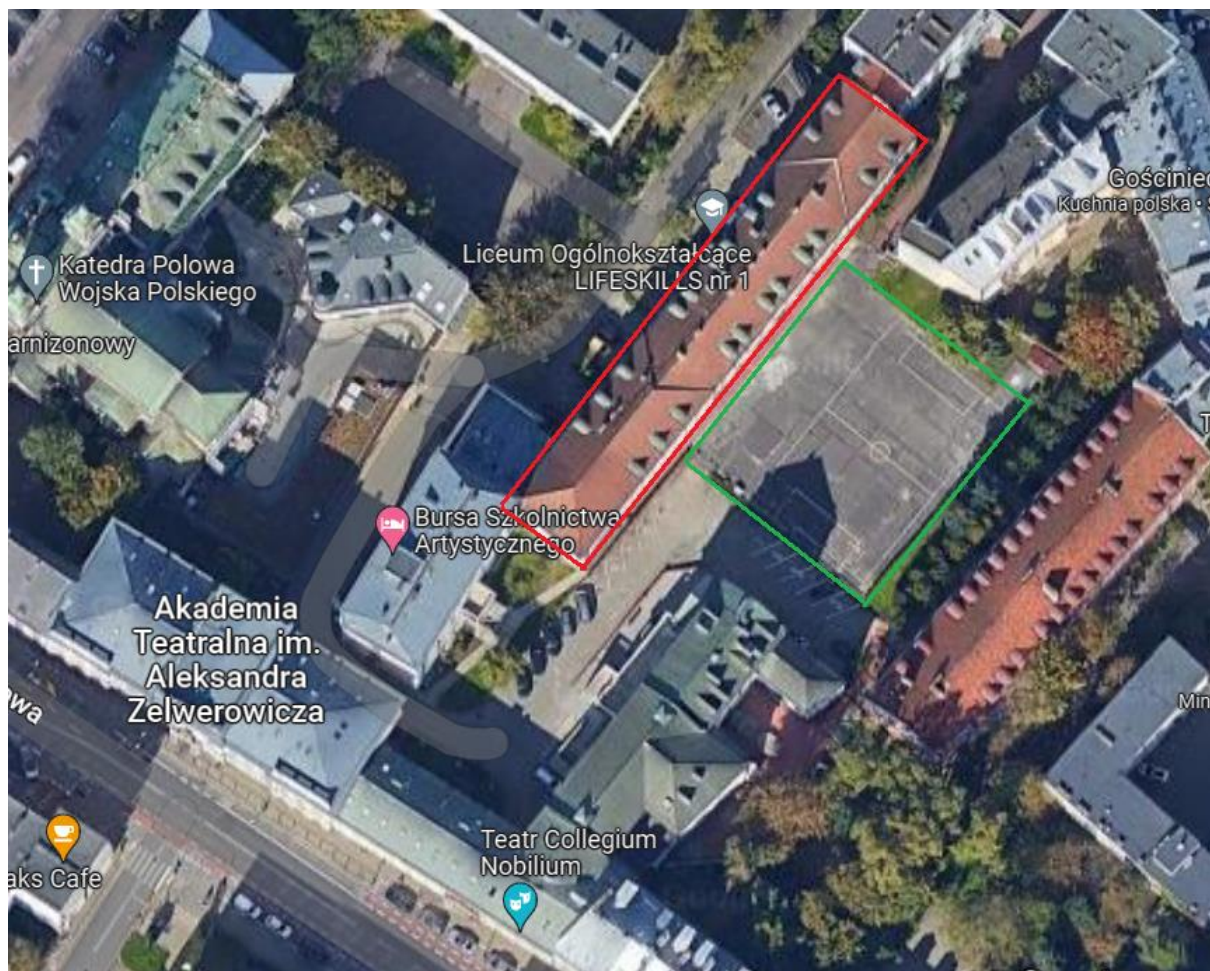
1. ZAŁOŻENIA PRZEDSIĘWZIĘCIA

1.1. Lokalizacja Przedsięwzięcia

Planowany Projekt zlokalizowany jest na terenie należącym do Akademii Teatralnej w Warszawie przy ul. Miodowej (dzielnica Śródmieście).

-  - Budynek Miodowa 22d
-  - Lokalizacja zaprojektowanego Nowego Budynku

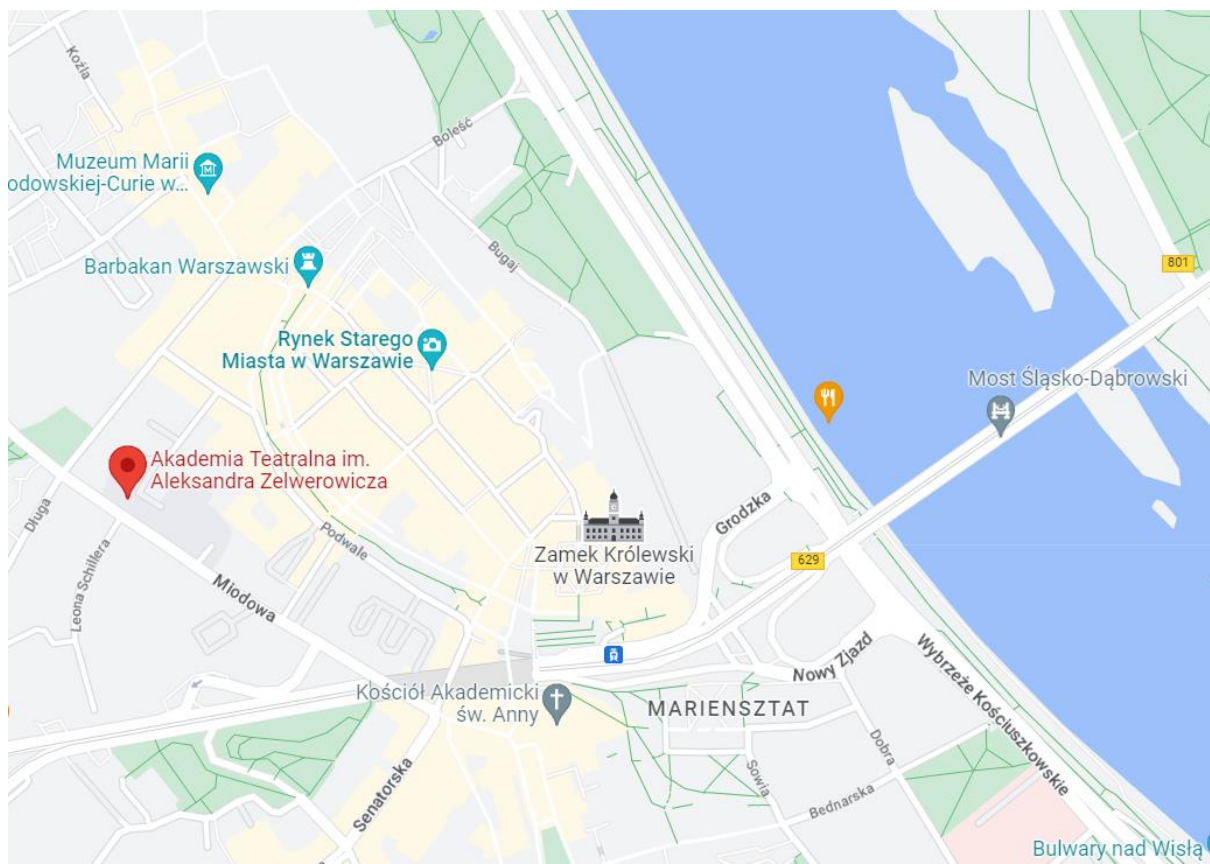
Mapa 1, Lokalizacja budynków objętych Przedsięwzięciem



Źródło: Google Maps, 10.03.2023 r.

Do Budynku Miodowa 22d możliwy jest bezpośredni dojazd od ulicy Kilińskiego, z kolei dojazd do Nowego Budynku, zgodnie z posiadaną przez Akademię Teatralną dokumentacją projektową będzie możliwy poprzez wykonanie tzw. prześwitu bramnego w Budynku Miodowa 22d.

Mapa 2, Lokalizacja Przedsięwzięcia na mapie Warszawy



Źródło: Google Maps, 10.03.2023 r.

1.2. Stan istniejący

Budynek Miodowa 22d – dane ogólne	
Rok budowy	Kompleks obudowano na przełomie lat 40/50 XX wieku.
Konstrukcja	Ściany konstrukcyjne wykonane są z cegły pełnej na zaprawie cem.-wap gr. od 30 cm do 130 cm (ściany zewnętrzne i wewnętrzne). Układ ścian konstrukcyjnych podłużny dwu i trzytraktowy. Stropy ceglane na belkach stalowych. Dach kryty dachówką. Konstrukcja dachu prawdopodobnie (z uwagi, że całość jest zabudowana) jest drewniana, płatwiowokrokwiowa.
Powierzchnia	Powierzchnia zabudowy: 974 m ² , powierzchnia netto 2952 m ² , w tym powierzchnia użytkowa: 2 703 m ² .
Liczba kondygnacji	1 podziemna, 3 nadziemne + poddasze.
Aktualne przeznaczenie	Budynek aktualnie wykorzystywany jest przez Akademię Teatralną na cele administracyjno-dydaktyczne. Część piętra pierwszego oddana została w najem Liceum Ogólnokształcącego LIFESKILLS nr 1. Umowa najmu wygasa w dniu 30.08.2025 r.

*Memorandum informacyjne dotyczące planowanej realizacji projektu pn.
„Zmiana sposobu zagospodarowania i wykorzystania nieruchomości należących do Akademii Teatralnej im.
A. Zelwerowicza przy ulicy Miodowej w Warszawie”*

Źródło ciepła	Ogrzewanie – wewnętrzna instalacja c.o. zasilana z węzła ciepłego wymiennikowego.
Parking	Miejsca parkingowe, w liczbie 10, znajdują się po zachodniej stronie budynku. Dojazd od ulicy Podwale / Kilińskiego.
Stan ogólny	Stan budynku określa się jako średni. Na podstawie dokonanych oględzin można jednoznacznie stwierdzić że budynek posiada widoczne zawilgocenia ścian fundamentowych sugerujące uszkodzoną izolację lub brak izolacji poziomej i pionowej ścian poniżej poziomu gruntu. Biorąc pod uwagę wiek budynku można uznać, że proces osiadania budynku został zakończony i nie będzie wpływał na pogorszenie stanu technicznego budynku.
Dodatkowe informacje	W budynku znajduje się instalacja zimnej wody, ciepłej wody użytkowej, cyrkulacji ciepłej. kanalizacyjna sanitarna, hydrantowa p.poż., centralnego ogrzewania, wentylacji mechanicznej, elektryczna i telefoniczna. Ciepła woda użytkowa – zasilana z węzła ciepłego wymiennikowego. Zimna woda – zasilana z miejskiej sieci wodociągowej poprzez przyłącze wodociągowe. Instalacja elektryczna - zasilana z miejskiej sieci poprzez przyłącze energetyczne. Instalacja odgromowa. Przyłącze gazowe oraz zaplecze kuchenne pozwalające na prowadzenie pełnej działalności kuchennej (produkcja żywności).

Zdjęcie 1, Budynki Akademii Teatralnej im. A. Zelwerowicza przy ul. Miodowej w Warszawie



Źródło: Fot. Warszawskie Przedsiębiorstwo Geodezyjne

1.3. Planowany zakres rzeczowy

Wariant podstawowy Projektu

Planowane Przedsięwzięcie zakłada dokonanie przez partnera prywatnego co najmniej zmiany sposobu zagospodarowania i wykorzystania Budynku Miodowa 22d. W powyższym zakresie wstępnie zakłada się:

1. Wykonanie adaptacji/przebudowy Budynku Miodowa 22d na cele administracyjno-biurowe;
2. Wykonanie zjazdu do parkingu podziemnego, który to parking stanowić będzie część realizacji inwestycji Nowego Budynku;
3. Wykonanie prześwitu bramnego Budynku Miodowa 22d, celem zapewnienia dojazdu do budynku 22C (zlokalizowanego po drugiej stronie boiska, naprzeciwko Budynku Miodowa 22d) oraz ewentualnej realizacji inwestycji Nowego Budynku.

Akademia Teatralna wskazuje, że powyższy katalog ma charakter wstępnych założeń, a celem Konsultacji jest określenie możliwych kierunków adaptacji budynku umożliwiających zidentyfikowanie potencjału komercyjnego Projektu dla potencjalnych partnerów prywatnych, którzy byłiby zainteresowani zaangażowaniem się we wspólne Przedsięwzięcie.

Akademia Teatralna zakłada powierzenie Partnerowi Prywatnemu budynku (lub jego części) do komercyjnego wykorzystywania i czerpania z tego tytułu pożytków.

Wariant rozszerzony Projektu

Możliwa jest również dyskusja nad realizacją Projektu w wariantcie rozszerzonym, z uwagi, iż Akademia Teatralna dysponuje ważnym pozwoleniem na budowę Nowego Budynku. Podstawowe założenia funkcjonalne Nowego Budynku, zgodnie z dokumentacją projektową przedstawiają się następująco:

1. Budynek stanowić będzie wielofunkcyjną salę widowiskowo-sportową, przystosowaną zarówno do realizacji teatralnych zajęć praktycznych jak i pwyh. Sala zgodnie z projektem ma być wyposażona klimatyzację, mobilne trybuny teleskopowe oraz mobilne sceny z przeznaczeniem także na realizację projektów udostępnianych szerszej publiczności. Ponadto sala wyposażona będzie w galerię oświetleniową, instalację akustyczną, zaplecze techniczne i magazynowe;
2. Budynek będzie posiadał parking podziemny na ok. 70 miejsc parkingowych;
3. Budynek będzie posiadał garderoby i zaplecze sanitarne.

Na dzień sporządzenia Memorandum, Akademia Teatralna nie dysponuje środkami finansowymi na budowę Nowego Budynku. W ramach Konsultacji możliwa jest dyskusja na temat realizacji Nowego Budynku przez partnera prywatnego na podstawie innego projektu, uwzględniającego potencjał komercyjny jego lokalizacji.

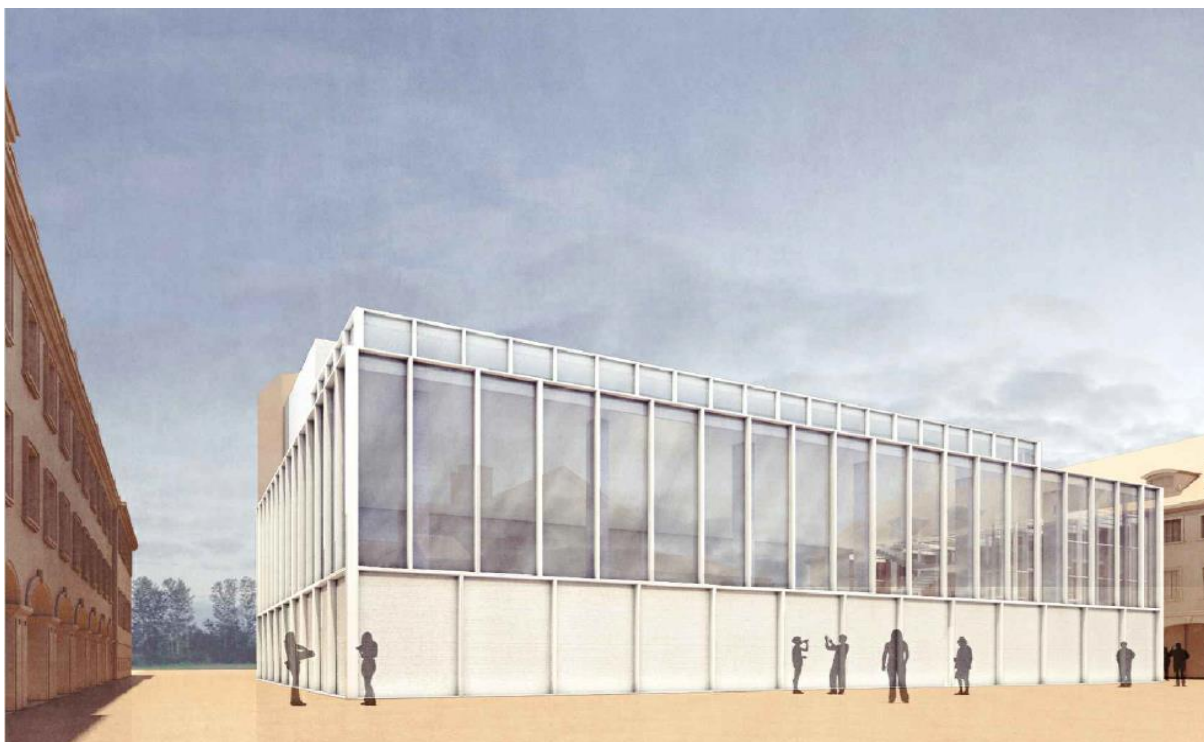
*Memorandum informacyjne dotyczące planowanej realizacji projektu pn.
„Zmiana sposobu zagospodarowania i wykorzystania nieruchomości należących do Akademii Teatralnej im.
A. Zelwerowicza przy ulicy Miodowej w Warszawie”*

Rysunek 1, Budynki Akademii Teatralnej



Źródło: Materiały Akademii Teatralnej

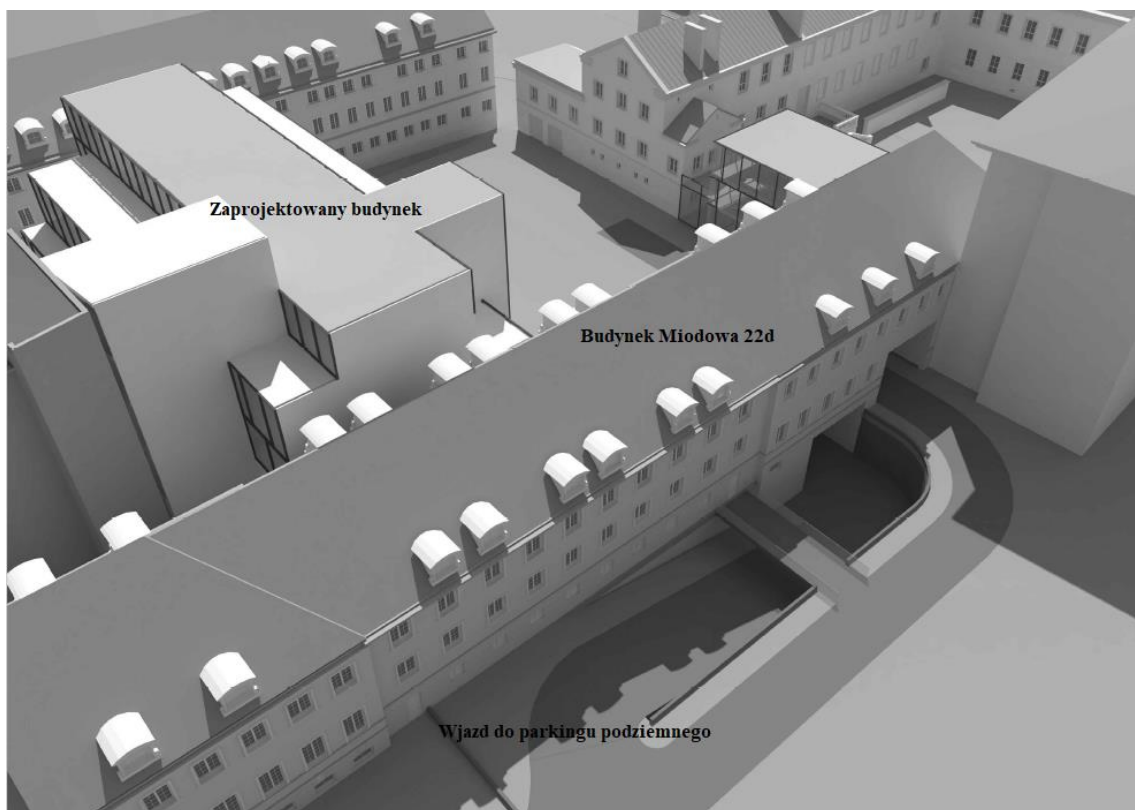
Rysunek 2, Budynek sali z poziomu boiska



Źródło: Materiały Akademii Teatralnej

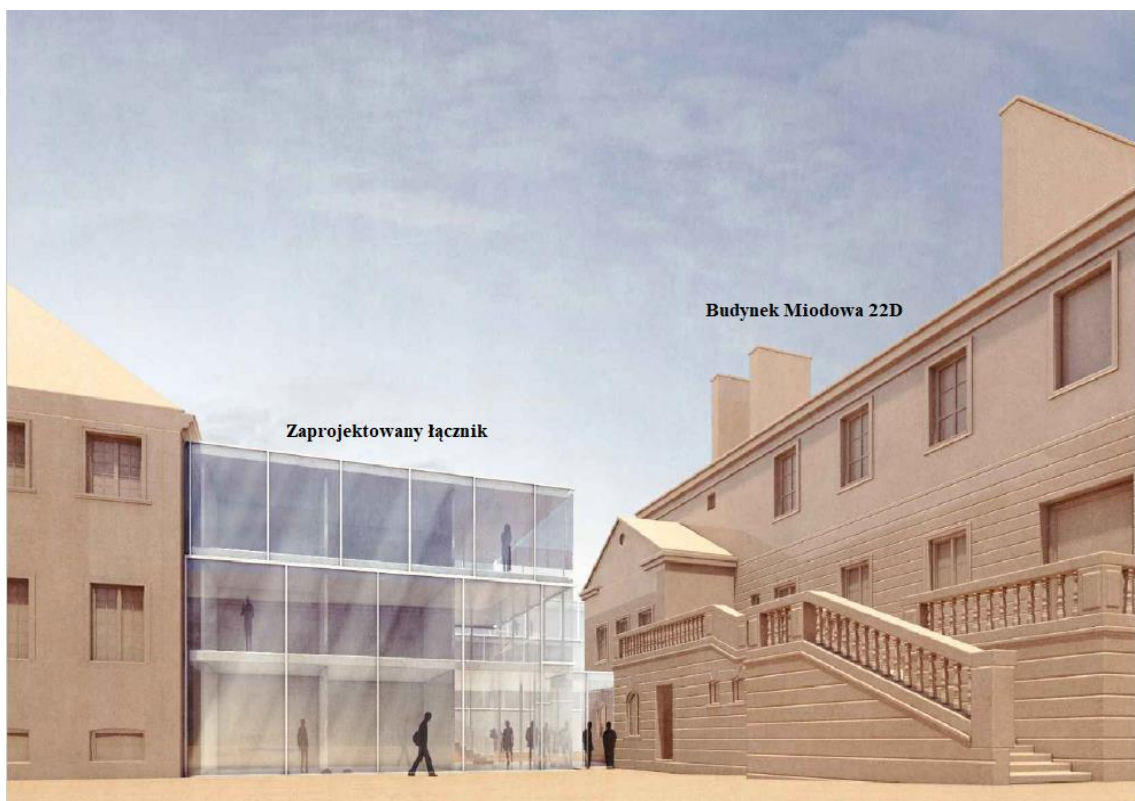
*Memorandum informacyjne dotyczące planowanej realizacji projektu pn.
„Zmiana sposobu zagospodarowania i wykorzystania nieruchomości należących do Akademii Teatralnej im.
A. Zelwerowicza przy ulicy Miodowej w Warszawie”*

Rysunek 3, Budynki Akademii Teatralnej



Źródło: Materiały Akademii Teatralnej

Rysunek 4, Budynki Akademii Teatralnej



Źródło: Materiały Akademii Teatralnej

2. ZAŁOŻENIA ORGANIZACYJNO-PRAWNE REALIZACJI PROJEKTU

Akademia Teatralna rozważa realizację Przedsięwzięcia w kilku możliwych formach organizacyjno-prawnych, tj. Model PPP, Model Koncesji, dzierżawa itp. Celem Konsultacji jest wybór optymalnej formuły realizacji Projektu, biorąc pod uwagę stanowisko potencjalnych partnerów prywatnych oraz potencjał komercyjny Przedsięwzięcia. Na dzień sporządzenia Memorandum nie była rozważana sprzedaż nieruchomości objętych Projektem.

Przyjęto następujące wstępne założenia organizacyjno-prawne realizacji Przedsięwzięcia:

- Akademia Teatralna oczekuje, że partner prywatny zrealizuje co najmniej Wariant Podstawowy Projektu. Jeżeli realizacja wyłącznie Wariantu Podstawowego nie będzie budzić zainteresowania potencjalnych partnerów prywatnych, możliwa jest realizacja Projektu w Wariacie Rozszerzonym, na podstawie aktualnej decyzji o pozwoleniu na budowę bądź w zmodyfikowanym zakresie;
- Akademia Teatralna z uwagi na ograniczone środki finansowe oczekuje realizacji Przedsięwzięcia w modelu, który nie będzie powodował konieczności samodzielnego poszukiwania przez nią środków na sfinansowanie nakładów inwestycyjnych Projektu;
- W związku z założeniem określonym w tiret powyżej, zakłada się, że partner prywatny zapewni finansowanie Przedsięwzięcia, przy czym Akademia Teatralna jednocześnie zakłada, że po przeprowadzeniu Konsultacji zakres Projektu zostanie zdefiniowany w sposób umożliwiający komercyjne wykorzystywanie nieruchomości objętych Projektem i czerpanie przez partnera prywatnego z tego tytułu pożytków, które umożliwią zwrot poniesionych nakładów z godziwym zyskiem;
- Partner prywatny będzie odpowiedzialny za realizację robót budowlanych celem adaptacji Budynku Miodowa 22d i ewentualnie budowy Nowego Budynku (w zależności od finalnego wariantu realizacji Projektu);
- Partner Prywatny będzie operatorem komercyjnym nieruchomości objętych Projektem (niezależnie od wariantu, w którym będzie realizowany), czerpiąc z tego tytułu pożytki, przy jednoczesnym zapewnieniu funkcji edukacyjnych na potrzeby Akademii Teatralnej w zakresie uzgodnionym przez strony;
- Okres nawiązania współpracy pomiędzy Akademią Teatralną a partnerem prywatnym nie jest sprecyzowany i zostanie określony po przeprowadzeniu Konsultacji;
- Akademia Techniczna nie oczekuje powoływania spółki celowej z partnerem prywatnym.

3. WSTĘPNIE ZAKŁADANY MODEL WYNAGRODZENIA

Akademia Teatralna zakłada, że wynagrodzenie partnera prywatnego przybierze zasadniczo formę prawa do pobierania pożytków z Przedsięwzięcia.

Akademia Teatralna jest gotowa rozważyć dopuszczenie możliwości częściowych płatności na rzecz partnera prywatnego w przypadku jeżeli pożytki z Przedsięwzięcia nie będą w stanie pokryć nakładów inwestycyjnych.

KONTAKT W SPRAWIE UDZIAŁU WE WSTĘPNYCH KONSULTACJACH RYNKOWYCH

W przypadku jakichkolwiek pytań bądź dodatkowych informacji, w związku z prowadzonymi Konsultacjami, prosimy o kontakt:

- W sprawach organizacyjnych dotyczących Konsultacji: **adw. Michał Liżewski, tel. +48 570 007 137 , mail: michal.lizewski@legallysmart.pl**
- W sprawach technicznych dotyczących budynków Akademii Teatralnej objętych Projektem: Beata Szczucińska tel. 22 831 95 45 e-mail: beata.szczucinska@e-at.edu.pl