

Kraków, 19.11.2018

Dariusz Świder  
Zarządca Nieruchomości  
Św. Jana 6, Św. Tomasza 11 i 11a  
oraz Sławkowskiej 3

Występując w imieniu ABRIZ spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Krakowie, właściciela nieruchomości znajdującej się przy ulicach Św. Jana 6, Św. Tomasza 11 i 11a oraz Sławkowskiej 3 udzielam odpowiedzi na poniższe pytania:

### **1. Jak z Państwa perspektywy wygląda sytuacja z kinem ARS?**

Umowa z kinem obowiązuje do dnia 31.12.2018 roku. Na prośbę przedstawicieli Kina ARS w styczniu nastąpi zwolnienie lokali zajmowanych obecnie przez kino, i rozpocznie się zaplanowany remont pomieszczeń.

Z uwagi na historyczny charakter zabytkowego zespołu zabudowy oraz wyjątkowe walory kulturowe obszaru, głównym zamiarem Właściciela nieruchomości jest przywrócenie poszczególnym przestrzeniom pierwotnych tradycji funkcjonalnych, co ma decydujące znaczenia dla podtrzymania dziedzictwa kulturowego Starego Miasta. Z tego względu zajmowane obecnie przez kino ARS pomieszczenia - w tym przede wszystkim Sala Saska, której pierwotnym przeznaczeniem była funkcja balowa - zostaną pieczołowicie odrestaurowane i wykorzystane zgodnie z ich pierwotnym przeznaczeniem.

### **2. Na jakich zasadach i czy w ogóle proponowali Państwo przedłużenie umowy najmu budynku?**

Zaproponowaliśmy przedstawicielom Kina ARS kontynuowanie współpracy, po zakończeniu remontu nieruchomości, w oparciu o nową umowę najmu (dysponujemy pełną dokumentacją z prowadzonych rozmów zarówno mailowych jak i ofert składanych na piśmie podpisanych obustronnie - z możliwością ich udostępnienia).

Przypomnijmy szczegóły ostatecznej oferty dla Kina ARS z lipca 2018:

1. Całkowita powierzchnia dla proponowanego wariantu wydzielenia lokali na cele kinowe wraz z niezbędnymi funkcjami towarzyszącymi wynosiła 507,7 m kw. , i rozmieszczonych na dwóch poziomach (parter oraz piwnice) rzeczonyj nieruchomości.
2. Projekt aranżacji wykonany zostanie przez Wynajmującego wg wytycznych Najemcy.
3. Projekt konstruktorski realizacji aranżacji, o której mowa w pkt. 2 zrealizowany zostanie przez Wynajmującego na koszt Najemcy - płatne w momencie podpisania umowy najmu.
4. Projekt wykonawczy kina wg aranżacji, o której mowa w pkt. 2 realizowany przez Wynajmującego na koszt Najemcy - płatny w momencie podpisania

umowy najmu lub realizowany przez Najemcę pod nadzorem Wynajmującego (koszt nadzoru po stronie Najemcy).

5. Wykonanie Lokalu w stanie deweloperskim po stronie Wynajmującego.
6. Realizacja projektu wykonawczego z pkt.4 przez Wynajmującego (koszt realizacji po stronie Najemcy) lub realizacja po stronie Najemcy pod nadzorem Wynajmującego.
7. Preferencyjne stawki najmu lokali w niniejszym wariantcie zostały naliczone z 20 proc. rabatem wobec stawek rynkowych dla lokali usługowych zlokalizowanych w strefie Stare Miasto.

### **3. Jakie plany mają państwo względem budynku przy ulicy Tomasza?**

Priorytetowym wariantem docelowego przeznaczenia nieruchomości jest kontynuowanie w niej działalności hotelarskiej, która ma w tym miejscu swoje bogate tradycje sięgające bowiem połowy XIX w. Okazałe sale Hotelu Saskiego z lat 20. XIX w. zajmują dziś m.in. dwa kluby nocne. Inwestorowi zależy na rewitalizacji tego kwartału miasta, uporządkowaniu go i przywróceniu mu dawnej rangi i świetności.

Mając na celu uporządkowanie istotnego kwartału zabudowy Starego Miasta (rozumiane jako przywrócenie dawnej świetności architektonicznej oraz ekonomiczno-społecznej) zależy nam na pieczołowitym odtwarzaniu miejscowych tradycji, zdając sobie zarazem sprawę z tego, jak ważne jest zróżnicowanie oferty funkcjonalnej dla utrzymania aktywności życia w centrum miasta. Z tego względu deklarujemy prawo pierwszeństwa najmu i określenia preferencyjnych warunków działalności kina ARS we wskazanych w pkt. 1 pomieszczeniach.

### **4. Jak przebiegały rozmowy z dyrekcją Centrum Kinowego?**

**8 stycznia 2018** roku zaoferowaliśmy gospodarzom Kina ARS gotowość podjęcia współpracy po zakończeniu remontu w/w nieruchomości. Wiązało się to jednak z podjęciem stosownych uzgodnień pozwalających na dostosowanie pomieszczeń do potrzeb prowadzenia w nich działalności kinowej.

W pierwszym etapie rozmów przedstawiciele Kina ARS zainteresowani byli głównie możliwością prowadzenia nieprzerwanej działalności również podczas prac budowlanych. Tymczasem prowadzenie działalności gospodarczej przez najemców, na terenie będącym placem budowy, nie jest dopuszczone przepisami prawa budowlanego.

Następnie **23 marca 2018** roku po sprecyzowaniu zakresu planowanej przez nas inwestycji, we współpracy z architektami prowadzącymi projekt w lipcu 2018 roku wyrysowaliśmy i sformułowaliśmy szczegółową ofertę dla Kina ARS.

Szczegóły oferty.

Propozycje funkcjonalnego wydzielenia powierzchni dla celów prowadzenia przez państwa działalności kinowej, przedstawiamy w trzech wariantach: A,B,C.

Warianty:

- A. Sala Kina sztuka wraz z przyległościami
- B. Sala Kina Sztuka wraz z przyległościami + piwnice Diamond
- C. Sala Kina Sztuka wraz z przyległościami + piwnice Dimaond + parter (w części narożnika ul. św. Jana i św. Tomasza).

To stanowić miało punkt wyjścia do rozmów.

Sugerowane powierzchnie miały umożliwić swobodne rozwijanie formatu kina studyjnego wraz z komercyjnym zapleczem usługowo-handlowym. Z zastrzeżeniem przekazania powierzchni przyszłemu najemcy po generalnym remoncie wraz z wszelkimi niezbędnymi instalacjami w standardzie deweloperskim.

Ostatecznie **w lipcu 2018**, po wnikliwej analizie sprecyzowana została ostateczna oferta dla Kina ARS, o której szczegółowo mowa powyżej (pytanie 2.)

We **wrzeźniu** zostaliśmy poinformowani przez przedstawicieli Kina ARS, iż z uwagi na znalezienie nowej siedziby dla kina, rozważają oni zachowanie jedynie jednego pomieszczenia w piwnicach rzeczonyj nieruchomości. Ten wariant z uwagi na konieczność poniesienia olbrzymich kosztów inwestycyjnych, został odrzucony jako nierentowny.

**Z ubolewaniem stwierdzamy dziś, iż po upływie roku, po stronie kina nie znalazł się partner, gotowy do podjęcia zdecydowanych rozmów o wymiarze merytorycznym - rynkowym, który udzieliłby nam poważnych deklaracji w formie wzajemnych zobowiązań otwierające drogę do prac projektowych, mających na celu dostosowanie pomieszczeń na cele prowadzenia wyspecjalizowanej działalności kinowej.**

Należy dodać, iż jako podmiot prywatny wspieramy działalność kulturalną i charytatywną w Krakowie. W tym jednak przypadku należy pamiętać, iż kino ARS jest podmiotem komercyjnym, nie zaś kulturalnym w rozumieniu prawnym, bazującym jednak na pewnej tradycji. Z tego powodu Urząd Miasta Krakowa ani Rada Miasta Krakowa nie mogły udzielić wymiernego wsparcia prywatnemu kinu.

Pragniemy na koniec podkreślić, iż kinowe tradycje miejsca zostaną przez nas w pełni uszanowane w formie tablicy pamiątkowej oraz miejsca w monografii poświęconej Hotelowi Saskiemu.

Z poważaniem,

**Dariusz Świder**

Zarządca Nieruchomości