

234/12
08.02.2012

Teatr Żydowski

im. Ester Rachel i Idy Kamińskich

Warszawa, 9 lutego 2012 r.

№ de. 54/2/2012

Towarzystwo Społeczno-Kulturalne
Żydów w Polsce
pl. Grzybowski 12/16
00-104 Warszawa

Szanowni Państwo,

odnosząc się do Państwa prośby, wyrażonej na spotkaniu w dniu 1 lutego 2012 r., informujemy jak niżej.

Praktycznie niezmienione pozostaje nasze stanowisko wyrażone w pismach z 21 września 2011 r. i 8 grudnia 2011 r.

Z całą mocą podkreślamy, że jedynym zamiarem Teatru Żydowskiego jest prowadzenie działalności teatralnej na warunkach nie gorszych niż do tej pory i bez konieczności ponoszenia jakichkolwiek nakładów innych niż niezbędne do utrzymania *status quo*. Teatr Żydowski, jako instytucja kultury, nie dysponuje budżetem umożliwiającym płać wyższego czynszu, ani ponoszenie kosztów przeniesienia się do innej siedziby (w szczególności kosztów adaptacji nowych pomieszczeń i kosztów kompletowania nowego wyposażenia).

Przedstawione przez Państwa propozycje nie gwarantują, że Teatr Żydowski ten zamiar zrealizuje. Z tego względu, na tym etapie sprawy, nie możemy zadeklarować współpracy z Państwem w zakresie realizacji Państwa planów.

Zawierając z Unique Invest sp. z o.o., dnia 15 października 2010 r., przedwstępną umowę sprzedaży prawa użytkowania wieczystego nieruchomości oraz prawa własności budynku, nie skonsultowali Państwo z nami tych jej postanowień, które odnoszą się

00-104 Warszawa, plac Grzybowski 12/16

Centrala tel.: 22 620 75 25, 22 620 62 81 Dyrekcja tel.: 22 620 49 54

Biuro Organizacji Widowni tel.: 22 850 64 50; tel./fax 22 620 56 77; Kasa biletowa tel.: 22 620 70 25 wew. 20

www.teatr-zydowski.art.pl | sekretariat@teatr-zydowski.art.pl | Konto bankowe nr 64 1240 6247 1111 0000 4972 7832 | NIP 525-000-97-95

do pomieszczeń wynajmowanych przez Teatr Żydowski. Co więcej Teatr w ogóle nie został poinformowany o zamiarze zawarcia ww. umowy przedwstępnej, której wykonanie uniemożliwi dotrzymanie warunków dotychczas łączących nas umów najmu, a po stronie Teatru Żydowskiego może spowodować powstanie ogromnych, niemożliwych do poniesienia przez Teatr Żydowski, kosztów związanych z ewentualnym przeniesieniem się do nowych pomieszczeń. W tej sytuacji nieco dziwią nas Państwa obecne zabiegi o jasną deklarację poparcia Państwa planów przez Teatr Żydowski.

Uprzejmie przypominamy, że obecnie Teatr Żydowski wynajmuje od Państwa pomieszczenia na podstawie dwóch umów najmu zawartych na okres 10 lat.

Na podstawie umowy najmu zawartej dnia 28 stycznia 2004 r. (zmienionej aneksem z dnia 26 kwietnia 2006 r. i aneksem z dnia 1 kwietnia 2008 r.) Teatr Żydowski wynajmuje od TSKŻ następujące pomieszczenia: *sala widowiskowa z widownią i zapleczem, foyer, hol szatniowy, sale prób nr 101 i 312, pomieszczenia techniczne i administracyjne, klatki schodowe, holl kasowy na parterze, hole na obu piętrach, sanitariaty na obu piętrach i w piwnicy, korytarze oraz patio*, a także pomieszczenia magazynowe.

Na podstawie umowy najmu zawartej dnia 17 lutego 2006 r. (zmienionej aneksem z dnia 26 kwietnia 2006 r.), Teatr Żydowski wynajmuje od TSKŻ następujące pokoje zlokalizowane na I i II piętrze budynku: *102, 102 A, 102 B, 103, 205, 206, 207, 208, 210, 211*.

Umowa najmu z dnia 28 stycznia 2004 r. została zawarta na okres do dnia 29 stycznia 2014 r. W § 6 ust. 2 tej umowy znajduje się następujący zapis: *W razie wygaśnięcia umowy na skutek upływu 10 lat, strony zobowiązują się zawrzeć kolejną umowę najmu na czas oznaczony na okres bezpośrednio następujących lat 10, na takich samych warunkach jak przewidziane niniejszą umową.* W § 6 ust. 8 ww. umowy (dodanym na mocy aneksu z dnia 26 kwietnia 2006 r.) strony sprecyzowały, że zawrą *kolejną umowę najmu po upływie terminów, o których mowa w ust. 4 i 6 powyżej, jednak nie później niż do dnia 28 stycznia 2014 r.*

Umowa najmu z dnia 17 lutego 2006 r. została zawarta na okres do dnia 17 lutego 2016 r. W § 6 ust. 2 tej umowy znajduje się następujący zapis: *W razie wygaśnięcia umowy na skutek upływu 10 lat, strony zobowiązują się zawrzeć kolejną umowę najmu na czas oznaczony na okres bezpośrednio następujących 10 lat, na takich samych warunkach jak przewidziane niniejszą umową.* W § 6 ust. 8 ww. umowy (dodanym na mocy aneksu z dnia 26 kwietnia 2006 r.) strony sprecyzowały, że zawrą *kolejną umowę najmu po upływie terminów, o których mowa w ust. 4 i 6 powyżej, jednak nie później niż do dnia 16 lutego 2016 r.*

Obie umowy najmu zostały opatrzone datą pewną od dnia 7 października 2011 r.

Reasumując. Pomieszczenia wynajmowane przez Teatr od TSKŻ na mocy obu ww. umów najmu zajmują łącznie 4 081 m² powierzchni użytkowej (bez klatek schodowych, sanitariatów i korytarzy), co zostało stwierdzone w inwentaryzacji z dnia 9 czerwca 2010 roku, sporządzonej na zlecenie Teatru przez firmę Arhead Spółka z o.o.. Łączny czynsz najmu wynosi obecnie 16 904,67 zł brutto.

Wynajmowane obecnie pomieszczenia zostały zaadaptowane na potrzeby działalności teatralnej już wiele lat temu, odpowiednio wyposażone i odpowiadają potrzebom artystycznym Teatru. Korzystanie z tych pomieszczeń daje się pogodzić z budżetem jakim dysponuje Teatr. Wynajmowane przez Teatr Żydowski pomieszczenia nie wymagają istotnych remontów, które obciążałyby budżet Teatru. TSKŻ, jako wynajmujący, zobowiązany jest bowiem do utrzymywania przez czas najmu wynajmowanych pomieszczeń w stanie przydatnym do umówionego użytku, a Teatr Żydowski jako najemcę obciążają tylko drobne nakłady połączone ze zwykłym użytkowaniem rzeczy (art. 662 k.c.). Jeżeli w czasie trwania najmu wynajmowane pomieszczenia będą wymagały napraw, które obciążają wynajmującego, a bez których nie będą zdadne do umówionego użytku, Teatr Żydowski może wyznaczyć TSKŻ odpowiedni termin do wykonania napraw. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego terminu Teatr Żydowski może dokonać koniecznych napraw na koszt TSKŻ (art. 663 k.c.).

Co więcej, Teatr użytkuje pomieszczenia w budynku, którego stan techniczny jest zadowalający na co wskazuje zamówiona przez Teatr Żydowski ekspertyza Instytutu Techniki Budowlanej w Warszawie. W ekspertyzie tej zawarto następującą konkluzję: *Z powodów bezpieczeństwa istniejącej struktury konstrukcji nie są wymagane wzmocnienia, zmiany czy zabezpieczenia, aby obiekt mógł być dalej eksploatowany jako budynek użyteczności publicznej w zakresie do którego został zaprojektowany i zgodnie z którym był eksploatowany przez dziesiątki lat.*

Z powyższych względów można stwierdzić, że obecnie zawarte umowy, oraz umowy, do których zawarcia z Teatrem Żydowskim po 28 stycznia 2014 r. i 16 lutego 2016 r. zobowiązany jest TSKŻ, gwarantują, że do połowy lat dwudziestych czynsz najmu nie będzie podlegał istotnym zmianom, koszty ewentualnych poważnych remontów obciążają TSKŻ, a Teatr Żydowski może korzystać z odpowiadających jego wymaganiom pomieszczeń, bez konieczności ponoszenia istotnych nakładów finansowych. Można, zatem sądzić, że w obecnym stanie prawnym, Teatr Żydowski ma zapewnione istnienie co najmniej do połowy lat dwudziestych. Tym bardziej, że nawet w razie sprzedaży nieruchomości przez TSKŻ uprawnienie do wypowiedzenia najmu nie przysługuje nabywcy, gdyż umowy najmu są zawarte na czas oznaczony z zachowaniem formy pisemnej i z datą pewną. Z kolei w przypadku ewentualnego niewywiązywania się przez TSKŻ z zawartych umów najmu (w szczególności zobowiązania do zawarcia nowych umów najmu na warunkach analogicznych do obecnie obowiązujących), TSKŻ ponosi odpowiedzialność odszkodowawczą.

Powyższe uwagi mają na celu zwrócenie Państwa uwagi na fakt, że wszelkie działania Teatru mogące skutkować zmianą *status quo*, muszą być podejmowane przez Teatr Żydowski bardzo rozważnie i przy pełnym zabezpieczeniu interesów majątkowych Teatru Żydowskiego jako instytucji kultury wydatkującej publiczne pieniądze. Z tego względu Teatr Żydowski nie może wspierać żadnych Państwa działań naruszających *status quo* dopóki nie otrzyma realnych gwarancji, że zmiany te nie odbiją się niekorzystnie na budżecie Teatru i jego działalności artystycznej.

Trwające od kilku miesięcy rozmowy z Państwem nie zaowocowały żadnymi konkretnymi pozwalającymi przyjąć, że realizacja Państwa planów nie odbije się niekorzystnie na sytuacji Teatru Żydowskiego.

Po kilku miesiącach rozmów możemy odpowiedzialnie stwierdzić, że realizacja Państwa planów w ich obecnym kształcie będzie wysoce szkodliwa dla funkcjonowania Teatru Żydowskiego i grozi *de facto* jego likwidacją.

Podkreślam, że wciąż nie przybliżyliśmy się do konsensusu w zakresie tak istotnych kwestii, jak określenie powierzchni użytkowej przeznaczonej dla Teatru w Państwa projekcie, czy rozwiązania szeroko rozumianych problemów finansowych związanych z realizacją Państwa planów. TSKŻ nie złożył żadnych propozycji, które wskazywałyby na chęć rozwiązania kwestii czynszu najmu, który to czynsz - w przypadku rozebrania dotychczasowego budynku - przestałby obowiązywać. Jedyną reakcją TSKŻ na zasygnalizowany problem były sugestie, by Teatr postarał się pozyskać od instytucji publicznych i sponsorów większe środki na swą działalność, i w ten sposób mógł pokryć zwiększony czynsz. Stanowiska takiego nie możemy zaakceptować.

W ten sam sposób podeszli Państwo do kwestii sfinansowania innych kosztów związanych z ewentualnym przeniesieniem się Teatru do nowych pomieszczeń. Koszty te szacowane są przez Teatr na 30 - 40 milionów złotych i obejmują m.in. koszt: urządzeń elektroakustycznych, części urządzeń oświetleniowych, urządzeń mechanicznych takich jak scena obrotowa, sztankiety do podnoszenia dekoracji, kurtyny główna i pożarowa oraz wiele innych. Kosztów tych Teatr Żydowski nie może ponieść i w naszej ocenie nierealne jest ich sfinansowanie ze środków publicznych.

Z powyższych względów jakakolwiek ewentualna dyskusja o rozwiązaniu obowiązujących nas obecnie umów najmu i przeniesieniu się do innego budynku musi uwzględniać zarówno kwestie architektoniczne (w szczególności dotyczące powierzchni użytkowej i walorów użytkowych nowych pomieszczeń), jak i finansowe - związane z wysokością czynszu oraz pokryciem kosztów ewentualnego przeniesienia się Teatru.

Stoimy na stanowisku, że wszelkie nasze ewentualne ustalenia muszą przybrać formę wiążących umów, a nie jak do tej pory ogólników i deklaracji.

Podkreślamy, że w przypadku zaproponowania przez Państwa rozwiązań gwarantujących, że Teatr Żydowski będzie mógł zachować działalność na dotychczasowym poziomie i bez konieczności zwiększania wydatków, będziemy otwarci na współpracę z Państwem nakierowaną na zachowanie i propagowanie kultury żydowskiej.

WICEDYREKTOR
Golda Tencer
Golda Tencer