

POKÓJ / SUITE 115
UL. KRAKOWSKIE PRZEDMIEŚCIE 4/6
WARSZAWA 00-333, POLSKA

TEL (48-22) 828 60 60
FAX (48-22) 828 71 71
e-mail: bob@bob.com.pl

TOMASZ BARYLSKI
ANDRZEJ OLSZEWSKI
prof. dr hab. ADAM BRZozowski
prof. dr hab. WOJCIECH J. KOCOT
dr WIESŁAW OPALSKI
SZYMON MUSTER
REMIGIUSZ KMIÓLEK
MICHAŁ STRYJEWSKI
dr ARTUR KRZYKOWSKI
PAWEŁ HELTA
JEDRZEJ KONDEK
BARTŁOMIEJ PIETA
MAGDALENA NOWAK
LESZEK KOT
MACIEJ KRUSZYŃSKI
ROMAN GHELECKI
MICHAŁ CHODOREK

KOMANDYTARIUSZ
KLINEMAN, ROSE AND WOLF
- POLAND SP. Z O.O.
e-mail: krw@krw.com.pl

INDIANAPOLIS OFFICE:

SUITE 100
310 N. ALABAMA
INDIANAPOLIS, INDIANA 46204
USA

TELEPHONE (001) 317 822 08 00
FAX (001) 317 822 08 08
e-mail: splopper@splopperlaw.com

STEPHEN E. FLOPPER

Warszawa, 7 marca 2012 r.

Sz. P. Dyrektor Gołda Tencer
Teatr Żydowski im. Estery Racheli
i Idy Kamińskich
Plac Grzybowski 12/16
Warszawa

Szanowna Pani Dyrektor,

w imieniu Towarzystwa Społeczno-Kulturalnego Żydów w Polsce (pełnomocnictwo w załączeniu), w odpowiedzi na Pani pismo z dnia 9 lutego 2012 r., chcielibyśmy wyjaśnić co następuje.

W pierwszej kolejności zwracamy uwagę, że przywoływane przez Panią Dyrektor twierdzenia odnośnie do trwałości wspomnianego stosunku najmu nie znajdują jednoznacznego oparcia w przepisach prawa.

Należy wskazać, że w myśl art. 661 § 1 k.c. najem zawarty na czas dłuższy niż lat dziesięć poczytuje się po upływie tego terminu za zawarty na czas nie oznaczony. Jest to oczywiście przepis bezwzględnie obowiązujący, którego stosowanie nie może być wyłączone wolą stron.

Z punktu widzenia możliwości realizacji powołanej inwestycji, owe następstwo prawne traci jednak praktyczne znaczenie ze względu na relatywnie bliskie terminy zakończenia „pierwotnego” stosunku najmu. Oczywiście wspomniana sukcesja pomiędzy Towarzystwem a ewentualnym nabywcą nieruchomości nie będzie obejmować praw i obowiązków TSKŻ wynikających z przedwstępnych umów najmu. Okoliczność ta jest jednak całkowicie irrelevantna zważywszy, że Umowy najmu w tym zakresie – jak już wyjaśniliśmy – są nieważne z mocy prawa.

Pomimo braku takich obowiązków prawnych, Towarzystwo – uznając zbieżność statutowych celów TSKŻ oraz Teatru Żydowskiego – deklaruje i deklaruje wolę współpracy z Państwem, także w zakresie realizacji inwestycji budowlanej na przedmiotowej nieruchomości. Współpraca ta nie może jednak polegać na dotowaniu jednej instytucji przez drugą, z czym faktycznie mamy do czynienia, zważywszy na stawkę czynszu najmu wynoszącą obecnie – jeżeli bazować na danych wskazywanych przez Panią – około 4,25 zł za 1 m² najmowanej powierzchni (ok. 17.000 zł za ok. 4.000 m²). Zauważmy na marginesie, że tak określony przedmiot najmu jest niezgodny z zawartymi Umowami, gdzie mowa łącznie o powierzchni „jedynie” około 3.600 m². Oznacza to, że zawierając Umowy najmu, strony działały pod wpływem błędu co do ich przedmiotu. Jednym ze skutków zaistniałej sytuacji jest konieczność dostosowania treści Umów najmu do stanu faktycznego poprzez podpisanie stosownych aneksów.

Wobec powyższego, mamy także nadzieję, że w przyszłości zakres Państwa oczekiwań i roszczeń stanie się bardziej adekwatny w stosunku do sytuacji prawnej, w jakiej faktycznie znajduje się Teatr wobec właściciela nieruchomości.

W dalszej kolejności należy podkreślić, że nie podzielamy Państwa optymizmu co do stanu technicznego budynku, w którym mieści się aktualnie siedziba Teatru. Po pierwsze, wraz z upływem czasu zwiększać się będą także koszty remontów bieżących obciążających najemcę. Wynajmowane pomieszczenia, a także wyposażenie Teatru, są eksploatowane od dawna i w dłuższej perspektywie nie da się uniknąć konieczności ponoszenia tu dodatkowych nakładów. Po drugie, z naszych wstępnych analiz wynika, że przedmiotowy budynek nie spełnia wymogów bezpieczeństwa stawianych przez ustawodawcę dla tego typu działalności (np. kwestie dotyczące ewakuacji). Nie chodzi przy tym o jakieś wady konstrukcji czy usterki, do usunięcia których obowiązany byłby wynajmujący, ale o znane najemcy od początku stosunku najmu faktyczne parametry techniczne przedmiotowych pomieszczeń. W tym zakresie prowadzimy dalsze badania. Będziemy oczywiście informować Państwa o ich wyniku.

Towarzystwo, kierując się wymaganiami prawidłowego zarządu, opisane czynniki musi uwzględniać także z perspektywy własnej gospodarki finansowej. Rosnące koszty utrzymania starzejącego się budynku oraz możliwość lepszego zagospodarowania nieruchomości gruntowej stanowiącej przedmiot użytkowania wieczystego Towarzystwa były przesłankami, które zdecydowały o przystąpieniu do negocjacji z zewnętrznym inwestorem w zakresie warunków realizacji przedstawianego już Państwu projektu budowlanego. W ich wyniku zawarto umowy, na podstawie których spółka pod firmą „UNIQUE INVEST” Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie (będąca spółką celową należącą do grupy Ghelamco – renomowanego dewelopera z wieloletnim doświadczeniem na polskim rynku) zobowiązała się między innymi wybudować na części działki zajmowanej obecnie przez budynek TSKŻ nowy budynek użytkowy wraz z pomieszczeniami przeznaczonymi na działalność Teatru. W wyniku zabiegów przedstawicieli Towarzystwa, Teatr ma więc szansę uzyskać nową siedzibę w budynku spełniającym najwyższe standardy (użytkowe i bezpieczeństwa), biorąc jednocześnie czynny udział w projektowaniu pomieszczeń przeznaczonych na jego potrzeby.

W opinii naszego Klienta rozwiązania te zostały wypracowane z dbałością o interesy Teatru i poszanowaniem misji realizowanej przez Państwa instytucję. Tytułem przykładu można tu wskazać, że przyjęty harmonogram inwestycji pozwoli na zachowanie ciągłości działalności Teatru (oczywiście poza koniecznym okresem samej przeprowadzki, który planowany jest na okres wakacyjny).

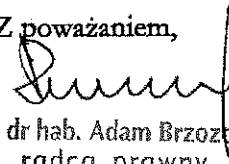
Biorąc powyższe pod uwagę, TSKŻ traktuje opisaną inwestycję nie tylko jako możliwość poprawy bieżących warunków funkcjonowania Towarzystwa i Teatru, ale postrzega ją także jako niepowtarzalną szansę zapewnienia obu instytucjom trwałej bazy dla realizacji ich statutowych celów oraz rozwoju w okresie dłuższym, niż objęty aktualnie wiążącymi Umowami najmu.

Rozumiemy przy tym, że Teatr podlega istotnym ograniczeniom finansowym i dlatego, w porozumieniu z inwestorem, deklarujemy wolę rozmów i zawarcia stosownych porozumień, na podstawie których określone zostałyby w sposób precyzyjny warunki przeniesienia siedziby Teatru oraz dalszej współpracy. Jeżeli jednak do porozumienia w tym zakresie nie dojdzie, Towarzystwo będzie zmuszone podjąć kroki zmierzające do zakończenia najmu w najbliższym dopuszczalnym prawnie terminie, zaś wcześniej – do dostosowania stawki czynszu do nowych warunków rynkowych.

Należy jeszcze raz podkreślić, że realizacja inwestycji, zmierzającej finalnie do optymalizacji wykorzystania przedmiotowej nieruchomości, stała się dla TSKŻ w znacznej mierze ekonomiczną koniecznością. Wynika to nie tylko ze wspomnianego już systematycznego wzrostu kosztów utrzymania budynku i pogarszającego się jego stanu technicznego, ale także jest skutkiem istotnej zmiany sytuacji rynkowej, która miała miejsce w ostatnich latach, a która przekłada się obecnie na sposób zagospodarowania i korzystania z nieruchomości w tym rejonie Warszawy, stawki czynszów, opłat eksploatacyjnych i danin publicznych. Powoływane tu okoliczności mogą stanowić podstawę do modyfikacji przez sąd treści stosunku zobowiązaniowego łączącego TSKŻ i Teatr (art. 357¹ k.c.), w szczególności w zakresie wspomnianej już wysokości czynszu najmu.

W świetle powyższego uprzejmie prosimy o ponowne rozważenie Państwa stanowiska w zakresie udziału Teatru w procesie realizacji opisanej inwestycji budowlanej.

Z poważaniem,



prof. dr hab. Adam Brzozowski
radca prawny
WA-4564

Załączniki:

- 1) pełnomocnictwo z dnia 22 lutego 2012 r.;
- 2) odpis pełny z rejestru przedsiębiorców wydany dla TSKŻ.

KOPIA

TEATR ŻYDOWSKI
im. Estery Rachel i Idy Kamińskich
Centrum Kultury Jidysz
00-104 Warszawa, Pl. Grzybowski 12/16
tel. 22 620-62-81, 22 620-49-54
www.teatr-zydowski.art.pl

Warszawa, dnia 30 listopada 2015 roku

Teatr Żydowski
im. Estery Rachel i Idy Kamińskich
Centrum Kultury Jidysz
Plac Grzybowski 12/16
00-104 Warszawa

Do wiadomości: *Jarosław Józwiak - Zastępca Prezydenta m.st. Warszawy;*
Tomasz Thun-Janowski - Dyrektor Biura Kultury;
Marcin Bajko - Dyrektor Biura Gospodarki Nieruchomościami
Maria Miotkowska - Dyrektor Biura Prawnego

Urząd Miasta Stołecznego Warszawy
Pl. Bankowy 3/5
00-098 Warszawa

W nawiązaniu do ustaleń ze spotkania z zastępcą Prezydenta m.st. Warszawy, p. Jarosławem Józwiakiem oraz Dyrekcją Biura Kultury i Biura Prawnego oraz Biura Nieruchomości, działając w imieniu spółki Ghelamco GP1 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Unique S.K.A. z siedzibą w Warszawie („Spółka”), uprzejmie informujemy, że w dniu 19 października 2015 roku Spółka zawarła z Towarzystwem Społeczno – Kulturalnym Żydów w Polsce („TSKŻ”) umowę sprzedaży, sporządzoną przed Kingą Nałęcz – notariuszem w Warszawie, za Rep. A nr 11714/2015 („Umowa Sprzedaży”), na mocy której Spółka nabyła prawo użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w Warszawie, Dzielnicy Śródmieście, przy Placu Grzybowski nr 12/16, stanowiącej działkę gruntu nr ewidencyjny 16 (szesnaście), dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, X Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi Księgę Wieczystą nr WA4M/00031310/7 („Nieruchomość”) wraz z prawem własności posadowionych na niej budynków („Budynek”).

Mając powyższe na uwadze, w odniesieniu do umów najmu powierzchni i pomieszczeń w Budynku, zawartych przez Teatr Żydowski im. Estery Rachel i Idy Kamińskich Centrum Kultury Jidysz („Teatr”) z TSKŻ, oświadczam, w imieniu Spółki, co następuje:

1. umowa najmu z dnia 8 stycznia 2004 roku wygasła w dniu 27 stycznia 2014 roku, w związku z czym Teatr korzysta obecnie z pomieszczeń, których powyższa umowa dotyczyła, bezumownie, jak też bez jakiegokolwiek innej podstawy prawnej. Jednocześnie oświadczamy, że nie wyrażamy zgody na korzystanie przez Teatr z powyższych pomieszczeń, w szczególności w celu organizacji w nich jakichkolwiek przedstawień lub innych wydarzeń o charakterze publicznym. Nie przyjmujemy żadnej odpowiedzialności, jak też nie składamy żadnych oświadczeń lub zapewnień, co do bezpieczeństwa zajmowanych przez Teatr pomieszczeń i ich przydatności do prowadzonej przez Teatr działalności, w szczególności, co do bezpieczeństwa przebywających w nich osób i pozostawionego mienia. Teatr zajmuje powyższe pomieszczenia bez naszej zgody, na własne ryzyko i odpowiedzialność Dyrekcji oraz kierownictwa Teatru;

2. Spółka wstąpiła w z mocy prawa, na podstawie art. 678 § 1 kodeksu cywilnego, w prawa i obowiązki z umowy najmu z dnia **17 lutego 2006 roku**; mając powyższe na uwadze, niniejszym, na podstawie art. 678 § 1 kodeksu cywilnego, oświadczamy, że wypowiedamy powyższą umowę najmu z jednomiesięcznym okresem wypowiedzenia, ze skutkiem na dzień **31 grudnia 2015 roku**.

Jednocześnie informujemy Państwa, że w Umowie Sprzedaży, Spółka ustanowiła na rzecz TSKŻ, prawo użytkowania Nieruchomości oraz Budynku, w rozumieniu art. 252 kodeksu cywilnego, na mocy którego TSKŻ przysługuje prawo zawierania umów najmu Nieruchomości i Budynku, za uprzednią pisemną zgodą Spółki, jak też prawo do pobierania pożytków związanych z bezumownym korzystaniem z Budynku przez osoby trzecie.

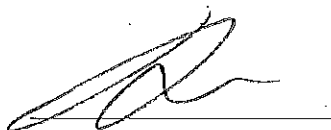
Stosownie do powyższego potwierdzamy, wspólnie z TSKŻ niezmienną wolę realizacji zapisów i postanowień porozumienia zawartego w dniu **13 lutego 2014 roku** pomiędzy TSKŻ oraz Teatrem, w szczególności umownego uregulowania pomiędzy TSKŻ i Teatrem zasad korzystania przez Teatr z dotychczasowych pomieszczeń.

Jednocześnie z przykrością stwierdzamy, że pomimo wielu spotkań i korespondencji w tym zakresie oraz przedstawienia Teatrowi w maju tego roku propozycji uregulowania zasad korzystania przez Teatr z pomieszczeń w Budynku, do dnia dzisiejszego nie otrzymaliśmy odpowiedzi na złożone przez TSKŻ i Ghelamco propozycje, mimo, że od ostatniego spotkania z Teatrem odnośnie powyższego upłynęły prawie dwa miesiące.

Pomimo tego oraz w nawiązaniu do naszych ustaleń z zastępcą Prezydenta m.st. Warszawy, p. Jarosławem Józwiakiem oraz Dyrekcją Biura Kultury i Biura Prawnego oraz Biura Nieruchomości, ponownie podkreślamy naszą otwartość i wolę współpracy, jak też mamy nadzieję na uregulowanie w najbliższym czasie zasad korzystania przez Teatr z pomieszczeń w Budynku oraz, jeżeli Teatr będzie nadal zainteresowany deklarujemy współpracę przy uzgodnieniu pomiędzy TSKŻ i Teatrem postanowień umowy najmu dotyczącej korzystania przez Teatr z pomieszczeń w nowym budynku TSKŻ.

Mając powyższe na uwadze, uprzejmie prosimy o wskazanie terminu, w celu omówienia zgłoszonych w niniejszym piśmie kwestii wspólnie z udziałem przedstawicieli m. st. Warszawy.

Z poważaniem,



Damian Woźniak

Członek Zarządu Komplementariusza

Ghelamco GP1 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Unique S.K.A.: