

**TOWARZYSTWO SPOŁECZNO-KULTURALNE
ŻYDÓW W POLSCE**

ZARZĄD GŁÓWNY

00-104 Warszawa, Pl. Grzybowski 12/16

tel. (0-22) 620 0554, fax (0-22) 652 2822

office@tskz.pl

NIP 526-000-82-02

I.dz. 328/15

Warszawa 16.03.2015 r.

TEATR ŻYDOWSKI

im. Estery Rachel i Idy Kamińskich
Centrum Kultury Jidysz
00-104 Warszawa, Pl. Grzybowski 12/16
tel. 22 620-62-61, 22 620-49-54
www.teatr-zydowski.art.pl
- 6 -

Teatr Żydowski

im. Estery Rachel i Idy Kamińskich

Centrum Kultury Jidysz

Plac Grzybowski 12/16

00-104 Warszawa

Do wiadomości:

Urząd Miasta Stołecznego Warszawy

Biuro Kultury

ul. Niecała 2

00-098 Warszawa

Szanowni Państwo,

Działając w imieniu Towarzystwa Społeczno – Kulturalnego Żydów w Polsce („TSKŻ”), w odpowiedzi na Państwa pismo z dnia 11 marca 2015 roku, oświadczamy, jak następuje.

Umowa najmu z dnia 17 lutego 2006 roku obowiązuje między Stronami do dnia 17 lutego 2016 roku. Zgodnie z § 3 powyższej umowy najmu, Najemca (Teatr Żydowski im. Estery Rachel i Idy Kamińskich Centrum Kultury Jidysz, dalej „Teatr Żydowski”), jest zobowiązany do zapłaty czynszu na rzecz Wynajmującego (TSKŻ) w wysokości 25 zł netto miesięcznie za m² powierzchni najmu będącej przedmiotem umowy.

Ustosunkowując się natomiast do wysokości opłat za korzystanie z pomieszczeń, które były przedmiotem umowy najmu z dnia 28 stycznia 2004 roku (która wygasła w dniu 28 stycznia 2014 roku), informujemy, jak następuje.

Na podstawie § 1 ust. 2 oraz § 3 ust. 1 Porozumienia z dnia 13 lutego 2014 roku, zawartego pomiędzy TSKŻ a Teatrem Żydowskim (dalej „Porozumienie”), strony zobowiązały się, że będą negocjować w dobrej wierze wysokość czynszu za dotychczasowe pomieszczenia w ramach nowej umowy najmu pomieszczeń („Umowa Najmu Dotychczasowych Pomieszczeń”) oraz treść załącznika nr 4 i załącznika nr 5, o których mowa w § 8 ww. umowy, w terminie do dnia 27 maja 2014 roku. Ponadto, strony ustaliły, iż do dnia zakończenia negocjacji w sprawie zawarcia Umowy Najmu Dotychczasowych Pomieszczeń, ale nie później niż do dnia **27 maja 2014 roku**, Teatr będzie mógł korzystać z zajmowanych przez siebie pomieszczeń, a TSKŻ będzie uprawniony do naliczania Teatrowi opłaty za bezumowne z nich korzystanie w wysokości 4,52 zł netto miesięcznie.

W związku z tym, że Teatr nie był gotowy, w terminie do dnia 27 maja 2014 roku, do zakończenia uzgodnień w przedmiocie Umowy Najmu Dotychczasowych Pomieszczeń, TSKŻ w dobrej wierze zgodził się na przedłużenie okresu rozmów oraz obowiązywania powyższej stawki za bezumowne korzystanie z pomieszczeń, w celu umożliwienia stronom zakończenia negocjacji, nie dłużej jednak, niż do dnia **31 grudnia 2014 roku**. Do tego dnia opłata za bezumowne korzystanie z pomieszczeń była zatem naliczana przez TSKŻ w kwocie 4,52 zł netto za m² za miesiąc, a TSKŻ powstrzymał się od dochodzenia roszczeń wobec Teatru w rzeczywistości przysługującej mu wysokości (tj. według stawek rynkowych).

SOCIAL-CULTURAL ASSOCIATION OF JEWS IN POLAND
HEADQUARTERS
Pl. Grzybowski 12/16
00-104 Warsaw
POLAND

URZĄD MIASTA STOLECZNEGO WARSZAWY
BIURO KULTURY
00-093 Warszawa, ul. Niecała 2
tel. (22) 443 03 20, fax (22) 443 03 22
-2-

PHONE (48 22) 620 05 54
FAX (48 22) 652 28 22
E-MAIL office@tskz.pl

T.S.K.Ż. is affiliated to the European and World Jewish Congress

2015 MAR. 16

Z uwagi na fakt, iż do dnia 31 grudnia 2014 roku strony nie doszły do porozumienia w zakresie Umowy Najmu Dotychczasowych Pomieszczeń i nie została ona podpisana, z upływem tego dnia postanowienia Porozumienia w przedmiocie wysokości stawki za bezumowne korzystanie z ww. pomieszczeń wygasły. Od dnia 1 stycznia 2015 roku TSKŻ przysługuje zatem prawo do obciążania Teatru opłatami z tytułu bezumownego korzystania z pomieszczeń według stawek rynkowych.

W orzecznictwie Sądu Najwyższego przyjmuje się, że podstawą obliczania wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości są pożytki cywilne, jakie z tej nieruchomości mógł uzyskać właściciel zawierając umowę najmu nieruchomości będącej w takim stanie, w jakim była w okresie, za jaki żąda wynagrodzenia (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 15 września 2005 roku, sygn. akt II CK 61/05). Sąd Najwyższy przyjmuje ponadto, że wynagrodzenie takie powinno odpowiadać należnościom za najem danego lokalu. Decyduje tu obiektywne kryterium, jakim jest układ odpowiednich cen rynkowych – stawek za korzystanie z rzeczy tego rodzaju (uchwała Sądu Najwyższego z dnia 10 lipca 1984 roku, sygn. akt III CZP 20/84).

Obecnie średni czynsz najmu dla najemców w budynku TSKŻ kształtuje się na poziomie 52 zł netto za m² wynajmowanej powierzchni i jest to minimalna kwota, której zapłaty TSKŻ może zasadnie żądać od Teatru z tytułu bezumownego zajmowania powierzchni w budynku TSKŻ.

W geście dobrej woli TSKŻ skłonny był do ponownego przedłużenia okresu prowadzenia rozmów i obciążania Teatru stawką z tytułu bezumownego korzystania z pomieszczeń w wysokości 9 zł netto za m² powierzchni najmu miesięcznie. Powyższa stawka nie stanowi stawki czynszu najmu dotyczącej Umowy Najmu Dotychczasowych Pomieszczeń, lecz jest stawką odnoszącą się do bezumownego korzystania przez Teatr z zajmowanych pomieszczeń po dniu 31 grudnia 2014 roku. Zastosowanie powyższej stawki nie stanowi zobowiązania TSKŻ, lecz ma na celu umożliwienie stronom prowadzenia rozmów i uzgodnienia treści Umowy Najmu Dotychczasowych Pomieszczeń.

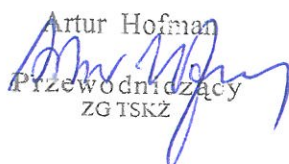
Niestety, pomimo wezwań ze strony TSKŻ, po stronie Teatru brak jest jakichkolwiek działań zmierzających do uzgodnienia treści i zawarcia Umowy Najmu Dotychczasowych Pomieszczeń.

Wzywamy zatem Państwa ponownie do uzgodnienia treści Umowy Najmu Dotychczasowych Pomieszczeń (w szczególności w zakresie nie uzgodnionych do tej pory załączników 4 oraz 5 do projektu tej umowy) i w tym czasie podtrzymujemy naszą wolę naliczania od Teatru wynagrodzenia z tytułu bezumownego korzystania z pomieszczeń w budynku TSKŻ w kwocie 9 zł netto za m² powierzchni najmu miesięcznie, nie dłużej jednak, niż do dnia **30 kwietnia 2015 roku** oraz pod warunkiem zapłaty w całości zaległych faktur. W przypadku nie uzgodnienia w tym terminie treści Umowy Najmu Dotychczasowych Pomieszczeń będziemy dochodzić od Teatru wynagrodzenia za dalsze bezumowne korzystanie z pomieszczeń według stawek rynkowych.

Mając powyższe na uwadze, ponownie i ostatecznie wzywamy Teatr do zapłaty zaległych faktur w terminie **7 dni** od dnia otrzymania niniejszego pisma. W przypadku odmowy zapłaty należności będziemy zmuszeni dochodzić ich od Państwa na drodze sądowej wraz z roszczeniami o zapłatę wynagrodzenia według stawek rynkowych.

Jednocześnie podkreślamy, że **Teatr korzysta z pomieszczeń w budynku TSKŻ bezumownie**. W związku z powyższym TSKŻ nie składa wobec Teatru, ani nie przyjmuje na siebie żadnej odpowiedzialności, za przydatność pomieszczeń w budynku TSKŻ do prowadzonej przez Teatr działalności. W szczególności TSKŻ nie przyjmuje na siebie żadnej odpowiedzialności za stan techniczny i bezpieczeństwo budynku, w tym za spełnianie jakichkolwiek wymagań w zakresie bezpieczeństwa pożarowego, sanitarnego oraz bezpieczeństwa i higieny pracy. Teatr prowadzi w budynku swoją działalność bez zgody TSKŻ, na wyłączne ryzyko Teatru i ponosi pełną i wyłączną odpowiedzialność (w tym cywilną lub karną) z tytułu ewentualnych szkód lub zdarzeń zagrażających życiu, zdrowiu lub mieniu osób korzystających z pomieszczeń zajmowanych przez Teatr.

Z poważaniem

Artur Hofman

Przewodniczący
ZG TSKŻ