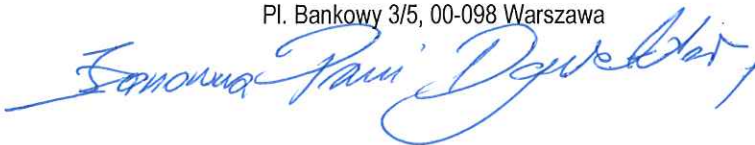


Warszawa, dnia 1 kwietnia 2016 roku

Szanowna Pani
Gołda Tencer
Dyrektor
Teatr Żydowski im. Estery Rachel i Idy Kamińskich
Centrum Kultury Jidysz
Plac Grzybowski 12/16, 00-104 Warszawa

Do wiadomości: Pani Hanna Gronkiewicz - Waltz - Prezydent m.st. Warszawy
Pan Jarosław Józwiak - Zastępca Prezydenta m.st. Warszawy
Pan Tomasz Thun - Janowski - Dyrektor Biura Kultury
Pan Marcin Bajko - Dyrektor Biura Gospodarki Nieruchomościami
Pani Maria Młotkowska - Dyrektor Biura Prawnego
Urząd Miasta Stołecznego Warszawy
Pl. Bankowy 3/5, 00-098 Warszawa



Działając w imieniu spółki **Ghelamco GP1 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Unique S.K.A.** z siedzibą w Warszawie („**Spółka**”), w nawiązaniu do naszego pisma przesłanego w dniu 17 marca 2016 roku do Teatru Żydowskiego im. Estery Rachel i Idy Kamińskich Centrum Kultury Jidysz („**Teatr**”), dotyczącego warunków bezpieczeństwa przeciwpożarowego oraz stanu technicznego części budynku położonego przy Placu Grzybowskim nr 12/16 w Warszawie („**Budynek**”), w zakresie pomieszczeń i powierzchni tego Budynku zajmowanych bezumownie przez Teatr, dziękujemy za Państwa pismo przesłane do nas w dniu 31 marca 2016 roku.

W związku z treścią Państwa pisma jesteśmy zmuszeni ponownie podkreślić, że w wyniku przeprowadzonych ekspertyz, których kopie załączone zostały do naszego pisma, stwierdzono, że stan techniczny oraz sposób użytkowania przez Teatr części Budynku **stwarza zagrożenie pożarowe dla życia ludzi i mienia**, a tym samym wymaga natychmiastowych działań naprawczych eliminujących powyższe zagrożenia.

W związku z powyższym ponownie i ostatecznie wzywamy Teatr do podjęcia niezwłocznych działań mających na celu zapewnienie bezpieczeństwa osób korzystających z pomieszczeń Teatru.

Jednocześnie w kwestii rzekomego zaskoczenia przez Dyрекcję Teatru powstałą sytuacją informujemy, że na przestrzeni lat **2011 - 2016** Teatr był wielokrotnie informowany przez Towarzystwo Społeczno – Kulturalne Żydów w Polsce („**TSKŻ**”) oraz naszą Spółkę, o złym stanie technicznym i niespełnianiu wymogów przeciwpożarowych przez część Budynku zajmowaną przez Teatr (korespondencja

w powyższym zakresie stanowi Załączniki 1 – 8 do niniejszego pisma). Zwracamy również uwagę, że sama Dyrekcja Teatru już w 2009 roku informowała TSKŻ, jako właściciela budynku o bardzo złym stanie technicznym budynku, który grozi katastrofą budowlaną (załącznik nr 9 do niniejszego pisma) co późniejsze ekspertyzy tylko potwierdzają.

Wszystkie powyższe zawiadomienia, jak też decyzje Komendanta Miejskiego Państwowej Straży Pożarnej z dnia 15 lipca 2010 roku oraz 5 sierpnia 2010 roku oraz Mazowieckiego Komendanta Wojewódzkiego Państwowej Straży Pożarnej z dnia 11 marca 2011 roku zostały przez Teatr zignorowane co potwierdzają audyty przeprowadzone w 2012 i 2016 przez właściciela Budynku. Mając powyższe na uwadze, Teatr miał wystarczającą ilość czasu na przeprowadzenie wszelkich niezbędnych prac i wykonanie wszelkich niezbędnych ekspertyz w celu doprowadzenia Teatru do stanu zgodnego z prawem. Jednocześnie wskazujemy, że nieprawidłowości wymienione w ekspertyzach przygotowanych na zlecenie Spółki pokrywają się z nieprawidłowościami wskazanymi w decyzjach Państwowej Straży Pożarnej, w związku z czym ekspertyzy przygotowywane przez Teatr nie mają wpływu na żądanie wykonania powyższych zaleceń, które powinny być wykonane przez Teatr już w latach 2010 – 2011.

Jednocześnie informujemy, że nie wyrażamy zgody na wykonywanie przez Teatr samodzielnych ekspertyz Budynku bez udziału przedstawicieli właściciela Budynku. Wykonane przez Spółkę ekspertyzy były przede wszystkim uzgadniane i wykonywane zgodnie z harmonogramem ustalonym z przedstawicielami Teatru oraz z ich osobistym udziałem. Jakiegokolwiek ekspertyzy, które nie będą spełniały tego warunku nie będą brane przez nas pod jakąkolwiek uwagę.

Jesteśmy również zaskoczeni informacjami przedstawianymi w mediach przez Teatr, jakoby Teatr rzekomo nie miał wiedzy na temat stanu części Budynku zajmowanej przez Teatr i został zaskoczony naszym pismem. Ze względu na to, że Teatr był na przestrzeni lat 2012 – 2016 wielokrotnie informowany o złym stanie technicznym i przeciwpożarowym pomieszczeń Teatru, co potwierdzają załączniki do niniejszego pisma, oczekivalibyśmy od przedstawicieli Teatru rzetelnego i zgodnego z faktami informowania opinii publicznej jak i przedstawicieli m. st. Warszawy o zaistniałej sytuacji i niewprowadzania mieszkańców Warszawy w błąd.

Wieloletnie ignorowanie przez Teatr wyżej opisanych wezwań właściciela Budynku oraz zaleceń Państwowej Straży Pożarnej doprowadziło do sytuacji, w której obecnie nie można dłużej zwlekać z doprowadzeniem pomieszczeń Teatru do stanu wymaganego przepisami prawa. W naszej ocenie dopuszczanie do sytuacji, w której część Budynku zajmowana przez Teatr wykorzystywana jest do organizowania wydarzeń o **charakterze publicznym**, pomimo, że Teatr **nie spełnia wymogów w zakresie ochrony przeciwpożarowej**, może wypełniać dyspozycję przepisów art. 163 oraz 164 kodeksu karnego, dotyczących spowodowania zdarzenia, które zagraża życiu lub zdrowiu wielu osób albo mieniu. Jako właściciel Budynku nie możemy dopuścić do utrzymywania się takiego stanu i podejmiemy wszelkie niezbędne działania w celu doprowadzenia istniejącej sytuacji do stanu zgodnego z prawem.

Jednocześnie, odnosząc się do Państwa pisma, wskazujemy, że Spółka nie ma wobec Teatru żadnych zobowiązań, co do dokonywania jakichkolwiek nakładów na Budynek. Zgodnie z prawem Teatr po zakończeniu okresu najmu oraz dodatkowego okresu

korzystania z Budynku, uzgodnionego w porozumieniu zawartym w dniu 13 lutego 2014 roku przez Teatr z TSKŻ przy udziale m. st. Warszawy („Porozumienie”), powinien opuścić Budynek. Jako, że Teatr korzysta obecnie z Budynku bez jakiegokolwiek podstawy prawnej i **bez zgody Spółki**, czyni to na własne ryzyko i jest odpowiedzialny za wszelkie skutki nieszczęśliwych wypadków, pożarów i katastrof w Budynku. Spółka, jako właściciel Budynku, nie ma obowiązku przeprowadzania żadnego remontu Budynku, tym bardziej, że jak Państwu doskonale wiadomo, Budynek jest przeznaczony do rozbioru. Jednocześnie Spółka ponownie deklaruje, że jest gotowa do realizacji postanowień zawartego Porozumienia, mającego na celu umożliwienie Teatrowi korzystania z Budynku w czasie budowy nowej siedziby Teatru, ale tylko wówczas, gdy Teatr uzgodni ze Spółką umowne zasady korzystania z Budynku w tym okresie oraz zasady ponoszenia nakładów na Budynek. Spółka dołożyła wszelkich starań w celu doprowadzenia do zawarcia takiej umowy, do czego nie doszło wyłącznie ze względu na postawę Teatru. TSKŻ oraz Spółka od 5 lat dołożyły wszelkich możliwych starań aby wybudować nową siedzibę dla Teatru.

Mając to na uwadze oraz wcześniejszą korespondencję w sprawie, ponownie wskazujemy, że Teatr korzysta z obecnie zajmowanych pomieszczeń w Budynku bezumownie oraz bez zgody naszej Spółki. W związku z tym oraz w związku ze stwierdzonym zagrożeniem dla życia ludzi i mienia, **wzywamy ostatecznie Teatr do natychmiastowego zaprzestania działalności prowadzonej w Budynku**, w szczególności zaprzestania organizacji w pomieszczeniach Budynku jakichkolwiek przedstawień lub innych wydarzeń o charakterze publicznym.

Teatr prowadzi obecnie działalność w pomieszczeniach na własne ryzyko i odpowiedzialność Dyrekcji, kierownictwa Teatru oraz władz m. st. Warszawy, które na podstawie § 4 statutu Teatru sprawują nadzór nad prawidłowym funkcjonowaniem podległej instytucji. W związku z tym, że działalność ta odbywa się bez naszej zgody i stwarza zagrożenie dla życia ludzi i mienia wzywamy do wykonania przez Teatr:

1. wszystkich obowiązków wskazanych przez Komendanta Miejskiego Państwowej Straży Pożarnej w Decyzji nr MZ 5580/4813/10 z dnia 15 lipca 2010 roku;
2. wszystkich obowiązków wskazanych przez Komendanta Miejskiego Państwowej Straży Pożarnej w Decyzji nr MZ 5580/4808/10 z dnia 15 lipca 2010 roku;
3. wszystkich obowiązków wskazanych przez Komendanta Miejskiego Państwowej Straży Pożarnej w Decyzji nr MZ 5580/5474/10 z dnia 5 sierpnia 2010 roku; oraz
4. usunięcia nieprawidłowości wskazanych w rozdziale 6 punkty 1 – 37 opinii technicznej z lutego 2016 roku w zakresie istniejących warunków bezpieczeństwa przeciwpożarowego na powierzchni zajmowanej przez Teatr Żydowski im. Estery Rachel i Idy Kamińskich w obiekcie przy Pl. Grzybowskiim 12/16 w Warszawie.
5. prac polegających na usunięciu zagrożeń / realizacji stosownych zabezpieczeń wynikających z wniosków końcowych nr 6,9,11,13 Ekspertyzy zespołu prof. dr inż. Kazimierza Szulborskiego z XII.2011 r. Brak ich realizacji oraz powtórnie konieczność ich przeprowadzenia potwierdzają wnioski ekspertyzy technicznej budynku z II.2016 r.

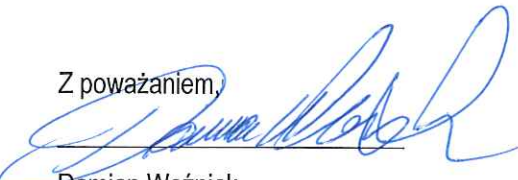
Oczekujemy na przedstawienie przez Teatr, w terminie 14 dni od otrzymania niniejszego pisma, harmonogramu prac zmierzających do doprowadzenia pomieszczeń Teatru do stanu zgodnego z prawem oraz pisemnych propozycji warunków, na jakich Teatr zamierza dalej korzystać z pomieszczeń w naszym Budynku.

Jednocześnie z całą mocą podkreślamy, że jesteśmy zainteresowani realizacją docelowych rozwiązań określonych w postanowieniach Porozumienia, które ma na celu wybudowanie, na połowie powierzchni prywatnej działki Spółki, za środki własne inwestora oraz TSKŻ - największej żydowskiej organizacji kulturalno-społecznej w kraju, bez istotnego udziału pieniędzy z budżetu miasta, nowych pomieszczeń dla Teatru, które będą odpowiadać aktualnym potrzebom, standardom oraz wymogom bezpieczeństwa za preferencyjną stawkę czynszu zagwarantowanego w okresie kilkudziesięciu lat oraz przekazanie dotacji w wysokości 13 mio PLN na sfinansowanie zakupów wymaganego wyposażenia. Niestety pomimo wspólnych działań i determinacji ze strony TSKŻ i Spółki od 2010 roku do tej pory nie udało się ww. inwestycji zrealizować, co pozwoliłoby uniknąć obecnej sytuacji.

Nasza wola realizacji inwestycji i wybudowania pomieszczeń dla Teatru nie uchybia jednakże naszemu żądaniu **natychmiastowego zaprzestania działalności prowadzonej przez Teatr w Budynku**, do czasu wyeliminowania stwierdzonych nieprawidłowości jako że działalność ta powoduje zagrożenie dla życia ludzi i bezpieczeństwa mienia i nie może być prowadzona w dotychczasowy sposób. Traktujemy powyższą sytuację bardzo poważnie i tym samym, w przypadku dalszego ignorowania naszych wezwań, będziemy zmuszeni wystąpić na drogę administracyjno-sądową. Nie jesteśmy również zainteresowani pośrednictwem mediów w naszej wzajemnej komunikacji jednak brak jakiegokolwiek reakcji na nasze wcześniejsze pisma i alerty oraz wnioski zarządcy budynku płynące z ekspertyz zmusiły nas do podjęcia decyzji o jej upublicznieniu.

Pozostaje do Państwa dyspozycji w zakresie wszelkich kwestii i wyjaśnień oraz podkreślamy, niezmiennie od 6 lat deklarujemy naszą otwartość na kompleksowe i merytoryczne rozmowy mające na celu realizację proponowanego wyżej rozwiązania przy którym Teatr będzie miał zagwarantowaną możliwość prowadzenia statutowej działalności przez kolejne dziesięciolecia.

Z poważaniem,



Damian Woźniak

Członek Zarządu Komplementariusza

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

Załączniki:

1. e-mail z dnia 11 grudnia 2015 roku do Dyrekcji Teatru, Zarządu m. st. Warszawy oraz dyrektorów poszczególnych biur, w którym Spółka **informuje o zagrożeniu życia i zdrowia** oraz usiłuje wymóc uzgodnienie terminów obowiązkowych kontroli technicznych pomieszczeń.
2. e-mail z dnia 8 grudnia 2015 roku do Dyrekcji Teatru, Zarządu m. st. Warszawy oraz dyrektorów poszczególnych biur informujące o planie wykonania ekspertyz z udziałem przedstawicieli Teatru w harmonogramie ustalonym przez strony;
3. pismo z dnia 30 listopada 2015 roku do Dyrekcji Teatru, Zarządu m. st. Warszawy oraz dyrektorów poszczególnych biur (Kultury, BGN, Prawnego), w którym Spółka zawiadamia, że **nie wyraża zgody na prowadzenie działalności przez Teatr w pomieszczeniach Budynku i nie przyjmuje na siebie żadnej odpowiedzialności za bezpieczeństwo osób i mienia**
 - a. pismo zostało skierowane po spotkaniu z adresatami tego pisma po stronie m. st. Warszawy w przedmiotowej sprawie w dniu 16.11.2015, na którym to przedstawiciele Zarządu Spółki **alarmowali o zagrażającym życiu i bezpieczeństwu osób i mienia stanie technicznym pomieszczeń zajmowanych bezumownie przez Teatr.**
4. e-mail z dnia 30 listopada 2015 roku skierowany do Dyrekcji Teatru, Zarządu m. st. Warszawy oraz dyrektorów poszczególnych biur (Kultury, BGN, Prawnego), **treść jw.;**
5. pismo TSKŻ z dnia 16 marca 2015 roku do Dyrekcji Teatru i władz m. st. Warszawy o bezumownym korzystaniu z nieruchomości przez Teatr, w którym TSKŻ wskazuje, że **nie wyraża zgody na prowadzenie działalności przez Teatr, jak też nie składa oraz nie przyjmuje na siebie żadnej odpowiedzialności za stan techniczny pomieszczeń;**
 - a. 5A. pismo TSKŻ z dnia 14.02.2013 roku do władz m. st. Warszawy oraz Dyrektora Biura Kultury Teatru w nawiązaniu do spotkania oraz informacji przekazanych na spotkaniu z dnia 30.11.2012 r. **alarmujące o negatywnym audycie dot. ochrony p.poż oraz stanu technicznego budynku.**
 - b. 5B. pismo Spółki z dnia 07.02.2013 roku do Dyrekcji Teatru z prośbą o finalizację ustaleń ze względu na upływ terminów na realizację nowej inwestycji budynku TSKŻ oraz pomieszczeń dla nowej siedziby Teatru.
6. pismo TSKŻ z dnia 11 grudnia 2012 roku do Dyrekcji Teatru z informacją o negatywnej ocenie bezpieczeństwa p.poż w pomieszczeniach Teatru, stanowiącej zagrożenie życia ludzi;
 - a. 6A. pismo TSKŻ z dnia 30.10.2012 roku do władz m. st. Warszawy **alarmujące o negatywnym audycie dot. wyników ekspertyz w zakresie ochrony p.poż oraz stanu technicznego budynku.**
7. pismo TSKŻ z dnia 14 czerwca 2012 roku do Pani Gołdy Tencer – Dyrektor Teatru ws. przekazania zaleceń Komendanta Miejskiej Państwowej Straży Pożarnej z dnia 5 sierpnia 2010 (opóźnienie w przekazaniu przez Teatr informacji o tym piśmie właścicielowi Budynku - prawie 2 lata);
8. pismo / opinia prawna z dnia 7 marca 2012 roku do Pani Gołdy Tencer – Dyrektor Teatru ws. umowy najmu oraz kwestii uwag do stanu technicznego budynku / zagrożenia życia i zdrowia.
9. pismo Dyrekcji Teatru do TSKŻ z 05.03.2009 r. **alarmujące TSKŻ o bardzo złym stanie technicznym budynku który może spowodować katastrofę budowlaną oraz niedopuszczalnym zagrzybieniu budynku, stanie sanitarno-higienicznym oraz braku izolacji pionowej oraz poziomej w budynku**



Damian Woźniak

From: Damian Woźniak
Sent: 11 grudnia 2015 16:13
To: Katarzyna Olszewska
Cc: m.biadun@um.warszawa.pl; tjanowski@um.warszawa.pl; Marcin Duda; Klara Kołodziejska; Katarzyna Mijakowska; Biuro TSKZ; Joanna Krawczyk-Nasiłowska; Jeroen van der Toolen; golda.tencer@teatr-zydowski.art.pl; m.kraszewski@teatr-zydowski.art.pl; monika król-gajewska; Hubert Terentiew
Subject: Re: :: TEATR ŻYDOWSKI :: f-ra z tytułu umowy na 253 m2 :: przeglądy instalacji technicznych w pomieszczeniach zajmowanych przez TŻ.

Szanowni Państwo,

Bardzo dziękuję bardzo za maila. Niestety po raz kolejny informacja od Państwa w żaden sposób nie odnosi się choćby w najmniejszym stopniu do dziewięciu kwestii, które poruszyliśmy w naszej ostatniej korespondencji do Państwa.

Uprzejma prosba o informacje do końca przyszłego tygodnia choćby w zakresie potwierdzenia terminów kontroli. W przypadku braku ww. uzgodnienia z Państwa strony będziemy niestety formalnie zmuszeni przez Państwa do wykonania ww. kontroli bez uzgadniania z Państwem terminu ich przeprowadzenia. Wydaje się, że zaproponowaliśmy jednak rozwiązanie optymalne i zgodne z duchem porozumienia oraz zasadami współzycia społecznego i uwzględniające specyfikę oraz kalendarz Państwa repertuaru i premier.

Dla nas sprawy Państwa premier oraz działalności bieżącej są bardzo ważne jednak największej wagi wg naszej oceny jest bezpieczeństwo życia i zdrowia Państwa widzów oraz zatrudnionych.

W zakresie kwestii najmu w nowym budynku - pozostawiam tę kwestię tylko do Państwa wyłącznej decyzji.

Nasze deklaracje dot. budowy nowej siedziby dla Teatru na której realizacji chcemy przeznaczyć blisko połowę naszej własnej działki oraz naszych własnych funduszy ponad 50 mio PLN wraz wyposażeniem dla TZ o wartości 13 mio PLN bez konieczności angażowania publicznych środków na ww cel i preferencyjnej stawce czynszu na poziomie 25-28 zł/mkw w Centrum Warszawy (i zagwarantowanym okresem najmu na min. 30+30 lat) nadal zostają aktualne.

Ze strony Ghelamco i TSKZ "merytoryka tematu" została wypracowana już bardzo szczegółowo w trybie ustalen i notatek roboczych, uzgodnień, (w tym na poziomie projektów lokalizacji toalet i szafek w garderobach) Państwem przez ostatnie 5 lat i jest w pełni odzwierciedlona w podpisanych dokumentach i załącznikach do porozumienia. Od V.2015 roku czekamy na kilka prostych informacji/dwuczyli i Państwa pisemne ustosunkowanie się do treści dokumentów opisanych w porozumieniu, które przypomnie miały być finalizowane jeszcze w IX.2014 jednak na Państwa prośbę wynikające z braku wystarczającej ilości czasu przedłużaliśmy dwukrotnie ustalone wcześniej terminy.

Jeżeli Państwo nie są zainteresowani naszymi propozycjami, a tak niestety odbieramy wspólnie z TSKZ brak jakichkolwiek działań i zainteresowania z Państwa strony- mamy uprzejmą prośbę o informacje gdyż nie zamierzamy projektować i realizować nowych pomieszczeń dla TZ jeżeli to jest wbrew woli TZ.

Pozostaje jak zwykle dyspozycyjny w zakresie wszelkich kwestii, spotkań oraz uzgodnień.

Dodatkowo w kwestiach formalnych zawsze nasze stanowiska oraz pisma do Państwa są sygnowane przez osoby uprawnione do reprezentacji zarówno ze strony Ghelamco czy TSKZ. - uprzejma prośba i pytanie czy ze strony TZ możemy liczyć na analogiczne podejście.

Z poważaniem
Damian Woźniak
Członek Zarządu

Wysłane z iPhone'a

Dnia 11 gru 2015 o godz. 13:21 "Katarzyna Olszewska" <k.olszewska@teatr-zydowski.art.pl> napisał(a):

Szanowny Panie Dyrektorze,
w najbliższym czasie skontaktujemy się z Państwem odnośnie przedmiotowych spraw związanych z naszą siedzibą. Na ten moment zaabsorbowani jesteśmy sprawami związanymi z najbliższymi premierami, co utrudnia nam skupienie uwagi wyłącznie na temacie inwestycji i najmu. Biorąc jednak pod uwagę ważkość sprawy chcemy optymalnie dopracować merytorykę tematu.

Z poważaniem
Katarzyna Olszewska *Główny Księgowy*
tel.: (22) 526 20 22 | mobile: 511 464 793

Teatr Żydowski im. Estery Rachel i Idy Kamińskich
Centrum Kultury Jidysz
Plac Grzybowski 12/16, 00-104 Warszawa
<image001.jpg>
www.Teatr-Zydowski.art.pl | [Polub nas na Facebooku](#) | [Zapisz się do newslettera](#)

From: Damian Woźniak [<mailto:damian.wozniak@ghelamco.com>]
Sent: Tuesday, December 08, 2015 4:11 PM
To: Katarzyna Olszewska; 'golda.tencer@teatr-zydowski.art.pl'; m.kraszewski@teatr-zydowski.art.pl
Cc: m.biadun@um.warszawa.pl; tjanowski@um.warszawa.pl; Marcin Duda; 'Klara Kołodziejaska'; Katarzyna Mijakowska; 'Biuro TSKŻ'; Joanna Krawczyk-Nasiłowska; Jeroen van der Toolen
Subject: :: TEATR ŻYDOWSKI :: f-ra z tytułu umowy na 253 m2 :: przeglądy instalacji technicznych w pomieszczeniach zajmowanych przez TŻ.

Szanowni Państwo,

- 1) Nie mamy z Państwa strony żadnego kontaktu ani odpowiedzi na naszą korespondencję stąd pozostaje nam tylko forma pisemna komunikacji - nad czym ubolewamy - ale wobec braku innej, jesteśmy zmuszeni ją wykorzystywać.
- 2) W załączeniu przesyłam Państwu f-rę, którą wpłynie do Państwa w najbliższych dniach.
- 3) F-ry w ww. wysokości będą wystawiane do końca okresu obowiązywania przedmiotowej umowy najmu na ww. powierzchnię zgodnie z doręczonym Państwu wypowiedzeniem.
- 4) Pamiętamy jednocześnie o ustaleniach umownych dot. średniej stawki czynszu 9 zł za całą powierzchnię TŻ w ramach porozumienia z TSKŻ jednak to wymaga uregulowania umownego.
- 5) Na chwilę obecną nie mamy jednak od dłuższego czasu żadnej informacji zwrotnej od Państwa w zakresie porozumienia oraz pozostałej korespondencji kierowanej do Państwa.
- 6) Status prawny korzystania z pozostałej powierzchni ok 3900 m2 - to jej bezumowne zajmowanie przez TŻ za co dyrekcja i kierownictwo TŻ bierze pełną odpowiedzialność oraz za co TŻ ponosi opłaty uiszczane na rzecz TSKŻ w średniej stawce 9 zł/m2 m-c.
- 7) Porozumienie dot. ujednoliconej stawki dotyczyło rozliczeń z TSKŻ jednak po zakupie nieruchomości przez spółkę Ghelamco oraz wobec braku informacji zwrotnej od Państwa przez okres do zakończenia umowy najmu na przedmiotowe 253 m2 nasza księgowość nie ma niestety żadnej podstawy do naliczania niższej stawki aniżeli ta określona na podstawie umowy gdyż porozumienie dotyczy rozliczeń z TSKŻ a nie Ghelamco w tym zakresie.

From: Damian Woźniak
Sent: 8 grudnia 2015 16:11
To: Katarzyna Olszewska; 'golda.tencer@teatr-zydowski.art.pl'; m.kraszewski@teatr-zydowski.art.pl
Cc: m.biadun@um.warszawa.pl; tjanowski@um.warszawa.pl; Marcin Duda; 'Klara Kołodziejska'; Katarzyna Mijkowska; 'Biuro TSKŻ'; Joanna Krawczyk-Nasiłowska; Jeroen van der Toolen
Subject: :: TEATR ŻYDOWSKI :: f-ra z tytułu umowy na 253 m2 :: przeglądy instalacji technicznych w pomieszczeniach zajmowanych przez TŻ.
Attachments: 20151204174400706.pdf

Szanowni Państwo,

- 1) Nie mamy z Państwa strony żadnego kontaktu ani odpowiedzi na naszą korespondencję stąd pozostaje nam tylko forma pisemna komunikacji - nad czym ubolewamy - ale wobec braku innej, jesteśmy zmuszeni ją wykorzystywać.
- 2) W załączeniu przesyłam Państwu f-rę, którą wpłynie do Państwa w najbliższych dniach.
- 3) F-ry w ww. wysokości będą wystawiane do końca okresu obowiązywania przedmiotowej umowy najmu na ww. powierzchnię zgodnie z doręczonym Państwu wypowiedzeniem.
- 4) Pamiętamy jednocześnie o ustaleniach umownych dot. średniej stawki czynszu 9 zł za całą powierzchnię TŻ w ramach porozumienia z TSKŻ jednak to wymaga uregulowania umownego.
- 5) Na chwilę obecną nie mamy jednak od dłuższego czasu żadnej informacji zwrotnej od Państwa w zakresie porozumienia oraz pozostałej korespondencji kierowanej do Państwa.
- 6) Status prawny korzystania z pozostałej powierzchni ok 3900 m2 - to jej bezumowne zajmowanie przez TŻ za co dyrekcja i kierownictwo TŻ bierze pełną odpowiedzialność oraz za co TŻ ponosi opłaty uiszczane na rzecz TSKŻ w średniej stawce 9 zł/m2 m-c.
- 7) Porozumienie dot. ujednoliconej stawki dotyczyło rozliczeń z TSKŻ jednak po zakupie nieruchomości przez spółkę Ghelamco oraz wobec braku informacji zwrotnej od Państwa przez okres do zakończenia umowy najmu na przedmiotowe 253 m2 nasza księgowość nie ma niestety żadnej podstawy do naliczania niższej stawki aniżeli ta określona na podstawie umowy gdyż porozumienie dotyczy rozliczeń z TSKŻ a nie Ghelamco w tym zakresie.
- 8) Jesteśmy otwarci na umowne ujednolicenie tj. obniżenie do stawki 9 zł/m2 m-c ww. stawki jeżeli są Państwo zainteresowani takim rozwiązaniem co wymaga aktualizacji treści porozumienia.
- 9) Dodatkowo w nawiązaniu do poprzedniego maila oraz pisma informujemy, że w grudniu 2015 oraz styczniu 2016 zostało zaplanowane wykonanie obowiązkowych przeglądów wszystkich instalacji oraz bezpieczeństwa p.poż. w całym budynku w tym również we wszystkich pomieszczeniach zajmowanych przez TŻ. Przeglądy zleca oraz wykonuje właściciel budynku tj. spółka Ghelamco. W zakresie pomieszczeń zajmowanych przez TŻ proponujemy terminy:
 - a. 11.01 lub 18.01 (są to dni wolne od spektakli jak wynika z kalendarza na stronie internetowej TŻ)
 - b. W zakresie opomiarowania obciążeń instalacji podczas przedstawień - proponujemy 17.01. godz. 18.00 - spektakl na dużej scenie oraz 9, 10 lub 21.01 spektakl na scenie na piętrze - jeżeli ww. terminy nie odpowiadają - uprzejma prośba o wskazanie innych dogodnych terminów w grudniu 2015 lub styczniu 2016 kiedy będzie można założyć mierniki podczas spektakli na dużej oraz małej scenie.
 - c. Ze naszej strony wydaje się nam, że tak duże wyprzedzenie obowiązkowych kontroli umożliwi Państwu całkowite uniknięcie zakłóceń w pracy TŻ oraz umożliwi ich przygotowanie pod kątem obecności osób z obsługi technicznej TŻ oraz przygotowania przez Państwa niezbędnej dokumentacji techniczno-budowlanej.
 - d. Jednocześnie zwracam się z uprzejmą prośbą o przygotowanie informacji / dokumentacji w zakresie wykonanych przez Państwa w budynku zmian, modernizacji, remontów w zajmowanej części budynku w okresie ostatnich 10 lat. Będziemy dokonywali analizy dokumentacji budowlanej zatwierdzonej pozwoleniem na budowę oraz zatwierdzonymi remontami/modernizacjami ze stanem

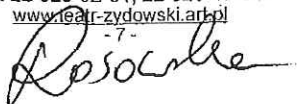
aktualnym - stąd przygotowanie takiej dokumentacji z Państwa strony na pewno przyspieszy i usprawni cały proces oraz być może wykluczy konieczność wykonania kompleksowej inwentaryzacji.

W przypadku jakichkolwiek kwestii jestem do Państwa dyspozycji. Ww. propozycje oraz informacje prześlemy do Państwa osobnym pismem.

Z poważaniem
Damian Wozniak
Członek Zarządu

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

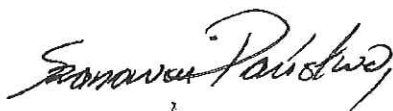


Warszawa, dnia 30 listopada 2015 roku

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 Młotkowska - 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 Grzybowskim 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 jakiejkolwiek 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 wypowiadamy 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.:

Damian Woźniak

From: Damian Woźniak
Sent: 30 listopada 2015 12:36
To: Katarzyna Olszewska; golda.tencer@teatr-zydowski.art.pl; m.kraszewski@teatr-zydowski.art.pl
Cc: 'Biuro TSKŻ'; tjanowski@um.warszawa.pl; m.biadun@um.warszawa.pl; 'Klara Kołodziejska'; Joanna Krawczyk-Nasiłowska; Marcin Duda; Jeroen van der Toolen; Aneta Wlazo; 'info@ryszardkozowski.pl'; Rafał Latoszek
Subject: RE: Spotkanie w Teatrze Żydowskim - Porozumienie.
Attachments: Ghelamco - TZ - Oświadczenie - Umowy Najmu (30.11.2015).pdf

Szanowni Państwo,

W nawiązaniu do odbytych spotkań, korespondencji w sprawie oraz wobec upływu kolejnego miesiąca bez żadnej informacji zwrotnej ze strony Teatru Żydowskiego uznaliśmy za stosowne złożenie Państwu załączonego pisma.

Potwierdzamy również, że zgodnie z informacjami przekazanymi Państwu wcześniej, w zawartej w umowie zakupu nieruchomości przy pl. Grzybowski 12/14/16 przez spółkę Ghelamco nasza Spółka ustanowiła na rzecz TSKŻ, prawo użytkowania, w rozumieniu art. 252 kodeksu cywilnego, na mocy którego TSKŻ przysługuje prawo zawierania umów najmu Nieruchomości i Budynku, za uprzednią pisemną zgodą naszej Spółki, jak też prawo do pobierania pożytków związanych z bezumownym korzystaniem z Budynku przez osoby trzecie.

Stosownie do powyższego potwierdzamy również, wspólnie z TSKŻ niezmienną wolę realizacji zapisów i postanowień porozumienia zawartego w dniu 13 lutego 2014 roku pomiędzy TSKŻ oraz Teatrem oraz naszą spółką przy udziale m. st. Warszawy w szczególności umownego uregulowania pomiędzy TSKŻ i Teatrem zasad korzystania przez Teatr z dotychczasowych pomieszczeń.

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 nowo projektowanych pomieszczeń w nowym budynku TSKŻ.

Dodatkowo informuję, że zarządzanie budynkiem powierzyliśmy licencjonowanemu Zarządcy Nieruchomości, który wraz z wyspecjalizowanymi firmami i audytorami będzie w najbliższym czasie dokonywał audytu budynkowego, aktualizacji dokumentacji, przeglądów instalacji i obowiązkowych przeglądów technicznych. Będziemy Państwa z odpowiednim wyprzedzeniem informować o datach i godzinach wizyt Zarządcy oraz jego podwykonawców w pomieszczeniach zajmowanych przez TZ tak aby nie zaburzało to Państwa pracy.

W przypadku jakichkolwiek kwestii pozostaje do Państwa dyspozycji.

Z poważaniem,

Damian Woźniak

Członek Zarządu

Ghelamco GP1 Sp. z o. o. Unique S.K.A.:

Kopia

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

załącznik

nr 5

Warszawa 16.03.2015 r.

I.dz. 328/15

A. Krolowski
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
- 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 rzeczywiście przysługującej mu wysokości (tj. według stawek rynkowych).

SOCIAL-CULTURAL ASSOCIATION OF JEWS IN POLAND
HEADQUARTERS
Pl. Grzybowski 12/16
00-104 Warszawa
POLAND
URZĄD MIASTA STOLECZNEGO WARSZAWY
BIURO KULTURY
00-098 Warszawa, ul. Niecała 2
tel. (22) 443 03 20, fax (22) 443 03 22

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

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

załącznik

5A

Warszawa 14.02.2013 r.

Idz. 245/13

Szanowny Pan

Włodzimierz Paszyński

Zastępca Prezydenta m.st. Warszawy. pl.

Bankowy 3/5, pok. 120

00-950 Warszawa

Cc: p. dyr. Marek Kraszewski – Biuro Kultury m. st. Warszawy; ul. Niecała 2, 00-098 Warszawa.

Szanowni Państwo,

W nawiązaniu do naszego spotkania w dniu 30.11.2012 niniejszym przekazujemy w załączeniu ekspertyzy stanu technicznego budynku TSKŻ wykonane na zlecenie TSKŻ przez prof. Szulborskiego w XII.2011 oraz ekspertyzę wraz z negatywną oceną warunków ochrony przeciwpożarowej dla cz. bud. TSKŻ wynajmowanej przez Teatr Żydowski oraz pozostałą dokumentację projektową i korespondencję z dyrekcją oraz pełnomocnikami Teatru Żydowskiego ws. budowy nowego budynku Teatru. Spis dokumentacji zawiera załącznik nr 1 do pisma. Dokumenty przekazujemy w formie elektronicznej na nośniku CD-ROM 2 szt.

W przypadku jakichkolwiek kwestii pozostajemy do Państwa dyspozycji. Jednocześnie, zgodnie z naszymi ustaleniami prosimy o wyznaczenie terminu spotkania na drugi lub ew. trzeci tydzień stycznia 2013.

Z poważaniem.

T. Ewa Prończuk
Sекретарь Генеральный
ZG TSKŻ

Roman Antonowicz
Wiceprzewodniczący
ZG TSKŻ

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

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

załącznik

W-56

Warszawa, dnia 7 lutego 2013 roku

Szanowni Państwo

Szymon Szurmiej

Dyrektor Naczelny i Artystyczny,

Gołda Tencer

Wicedyrektor

Teatr Żydowski im. Estery Rachel i Idy Kamińskich

PL. Grzybowski 12/14/16

Warszawa

Cc: Prezydium TSKŻ, p. Andrzej Chołdzyński - Pracownia AMC;

Szanowni Państwo,

Nawiązując do naszych ustaleń z grudniowego spotkania, w związku z odwołaniem ustalonego spotkania styczniowego oraz brakiem do dnia dzisiejszego informacji zwrotnej do TSKŻ odn. kolejnej prośby o ustalenie daty spotkania zwracam się do Państwa z prośbą o podanie terminu spotkania w najbliższym tygodniu (11.02-15.02.2012) w celu omówienia kwestii związanych z wyposażeniem, standardem technicznym pomieszczeń w nowoprojektowanych pomieszczeniach dla reprezentowanego przez Państwa Teatru.

Z naszej strony wspólnie z TSKŻ jesteśmy merytorycznie przygotowani do omówienia i finalnego podjęcia kierunkowych ustaleń na szczeblu Dyrekcji Teatru oraz Prezydium TSKŻ i Zarządu Spółki oraz dalszej szczegółowej pracy nad analizą potrzeb Teatru, omówienia wymaganych kwestii i wymagań technicznych i podjęcia wiążących ustaleń w zakresie wymaganego wyposażenia Teatru w nowoprojektowanym budynku TSKŻ.

Uprzejma prośba o zaproponowanie dowolnego dogodnego terminu i godziny spotkania w terminie pomiędzy 11.02-15.02.2013 w celu kontynuacji naszych ustaleń. Dodatkowo poza ww. terminem w przyszłym tygodniu chcielibyśmy zaproponować Państwu spotkanie w dniu 22.02.2013 o godz. 14.00 w siedzibie TSKŻ.

Jesteśmy przekonani, że ww. kwestie są dla reprezentowanego przez Państwa Teatru, TSKŻ oraz naszej spółki jako Inwestora są bardzo istotne i w wyniku ww. spotkań zostaną wypracowane optymalne dla wszystkich Stron rozwiązania i porozumienie. Mając również na uwadze znaczny upływ czasu od naszych ostatnich spotkań oraz opóźnienia w ich organizacji wobec sygnalizowanych, innych wpływających terminów umownych w okresie najbliższym kilku miesięcy wydaje się zasadnym nie odkładanie wymaganych spotkań, ustaleń i decyzji poza ww. terminy, które zwyczajowo powinny wystarczyć do przeprowadzenia wymaganych ustaleń.

Będę zobowiązany za informacje zwrotną.

Z wyrazami szacunku,

Jeroen van der Toolen

PREZES ZARZĄDU

Damian Kozłowski

CZŁONEK ZARZĄDU

GHELAMCO GP1
Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
UNIQUE Spółka Komandytowo-Akcyjna
(dawniej UNIQUE INVEST Sp. z o.o.)
02-675 Warszawa, ul. Wołoska 22
tel. 22 455 16 00, fax 22 455 16 10
NIP: 521-34-50-379

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

załącznik

nr 6.

Warszawa 11.12.2012

Idz. 1663/12

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
- 6 -

Data wpływu *M.XII*
nr dz. *412/12*
podpis *EG*

Szanowni Państwo

Szymon Szurmiej
Dyrektor Naczelny i Artystyczny

Gołda Tencer
Wicedyrektor

Teatr Żydowski im. Estery Racheli i
Idy Kamińskich
Plac Grzybowski 12/16
00-104 Warszawa

Cc: p. Jerzy Zaleski - GŁÓWNY SPECJALISTA DS. TECHNICZNYCH

Szanowni Państwo,

W nawiązaniu do naszego spotkania w dniu 11.12.2012 przekazuję w załączeniu ekspertyzy stanu technicznego budynku TSKŻ wykonane na zlecenie TSKŻ przez prof. Szulborskiego w XII.2012 oraz ekspertyzę wraz z negatywną oceną warunków ochrony przeciwpożarowej dla cz. bud. TSKŻ wynajmowanej przez Teatr Żydowski.

W przypadku jakichkolwiek kwestii pozostajemy do Państwa dyspozycji.

Z poważaniem.

Arnold Henryk Albert

Dyrektor Biura
ZG TSKŻ

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

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

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

załącznik

6A

Warszawa 30.10.2012

POTWIERDZENIE NADANIA

przesyłki polecanej n
wypełnia nad
NADAWCA: TOWARZYSTWO SPOŁECZNO-KULTURALNE
ŻYDÓW W POLSCE

00-104 Warszawa, Pl. Grzybowski 12/16
tel. 022 620 05 54, 620 05 52
fax 022-652-28-22
NIP 526-00-08-202, Regon 000902656
kod pocztowy

ADRESAT: Hanna Gronkiewicz-Waltz
Prezydent m.st. Warszawy
Pl. Bankowy 3/5
00-950 Warszawa
kod pocztowy

Oplata 4,15 gr
Masa: kg 50
GABARYT A ☐ B ☐
Priorytetowa ☒

Powtórzenie odbioru ☐
30 10 12 15
Podpis przyjmującego

Sz.Pani
Prof.Hanna Gronkiewicz-Waltz
Prezydent m.st.Warszawy
Pl.Bankowy 3/5
00-950 Warszawa

Pani Prezydent

twą Społeczno-Kulturalnego Żydów
w Polsce, zwraca się z uprzejmą prośbą o osobiste spotkanie w dogodnym dla
Pani Prezydent terminie, celem przedstawienia żywotnych spraw naszego
Stowarzyszenia i przyszłości Teatru Żydowskiego. Pragniemy przedstawić Pani
Prezydent nasze plany inwestycyjne przy Placu Grzybowskim 12/16
zapewniające kontynuację działalności statutowej naszego Stowarzyszenia oraz
funkcjonowanie nowego i nowoczesnego Teatru Żydowskiego. Aktualny stan
budynku, co potwierdzają wykonane ekspertyzy wytrzymałościowe i pożarnicze
stanowi zagrożenie dla dalszej eksploatacji budynku. Znając przychylny
stosunek Pani do spraw mniejszości, czujemy się w obowiązku przedstawić
nasze racje, warunkujące dalsze funkcjonowanie naszego Stowarzyszenia oraz
Teatru Żydowskiego.

Arnold Henryk Albert
Dyrektor Biura
ZG TSKŻ

Roman Antkowiak
Wiceprzewodniczący
ZG TSKŻ

Artur Hofman
Przewodniczący
ZG TSKŻ

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

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

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

załącznik m7

Warszawa 14.06.2012

l.dz. 849/12

Data wpływu..... 15/6
nr .dz..... 210/6
podpis..... eg

Sz. Pani
Gołda Tencer
Wicedyrektor
Teatru Żydowskiego
w/m

Szanowna Pani

W odpowiedzi na pismo z dnia 11.06.2012 w sprawie realizacji decyzji Straży Pożarnej uprzejmie informujemy, iż brak reakcji ze strony Teatru Żydowskiego na Decyzję Nr MZ 5580/5474/10 z dnia 05.08.2010 i nie powiadomienie nas, jako właściciela o jej treści, uniemożliwiło nam podjęcie stosownych działań do dnia 31.12.2011 r., tj. nakazanego terminu wykonania. Rozumiemy, że sprawa dotyczy stałych elementów na drodze pożarowej do Teatru Żydowskiego, przekraczających 3 m wysokości (drzewa i krzewy), co wymaga odpowiednich zezwoleń na ich wycinkę, a zatem odpowiedniego marginesu czasowego. W najbliższych dniach, po lustracji terenu wystąpimy o zgodę na usunięcie drzew, utrudniających dostęp do elewacji budynku.

wykonano / burek odp z UM !!

Arnold Henryk Albert

Dyrektor Biura
ZG TSKŻ

Teatr Żydowski



załącznik nr 7

im. Ester Rachel i Dory Kamińskich

L.dz. 848/12
14.06.2012

Towarzystwo

Społeczno- Kulturalne Żydów

00 – 104 Warszawa

Warszawa 11. 06. 2012 rok

Dyrekcja Teatru Żydowskiego zwraca się z uprzejmą prośbą o podjęcie działań zmierzających do realizacji zadań określonych w Decyzji nr MZ5580/5474/10 z dnia 05.08.2010 roku Komendanta Miejskiej Państwowej Straży Pożarnej w sprawie „doprowadzenia drogi pożarowej do Teatru Żydowskiego w sposób zapewniający:

✚ Nie występowania pomiędzy drogą pożarową, a ścianą budynku stałych elementów zagospodarowania terenu lub drzew i krzewów o wysokości przekraczającej 3 m, umożliwiających dostęp do elewacji budynku za pomocą podnośników i drabin mechanicznych,

lub zastosować rozwiązania zamienne, odnośnie do w/w wymagań w przypadku braku możliwości ich realizacji w pełnym zakresie, uzgodnionych z Mazowieckim Komendantem Wojewódzkim Państwowej straży Pożarnej”.

WICEDYREKTOR
Gołda Tencer
Gołda Tencer

Załącznik:

Decyzja Komendanta Miejskiej PSP.

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

Instytucja kultury m.st.Warszawy
i Ministerstwa Kultury i Dziedzictwa Narodowego



Ministerstwo
Kultury
i Dziedzictwa
Narodowego



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 KMIOŁEK
MICHAŁ STRYJEWSKI
dr ARTUR KRZYKOWSKI
PAWEŁ HELTA
JEDRZEJ KONDEK
BARTŁOMIEJ PIĘTA
MAGDALENA NOWAK
LESZEK KOT
MACIEJ KRUSZYŃSKI
ROMAN GIELECKI
MICHAŁ CHODOREK

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

STEPHEN E. PLOPPER

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.

Umowy najmu z 28 stycznia 2004 r. oraz z 17 lutego 2006 r. zostały zawarte na maksymalny dopuszczalny okres 10 lat. Jednocześnie w § 6 ust. 2 obu Umów najmu przewidziano, że w razie wygaśnięcia umowy na skutek upływu 10 lat, strony zobowiązane są zawrzeć kolejną umowę najmu na czas oznaczony, na okres bezpośrednio następujących 10 lat, na takich samych warunkach, jak przewidziane w obecnie wiążących umowach.

Zapisy powyższe, w zakresie, w jakim przewidują obowiązek przedłużenia najmu na kolejny 10-letni okres, mogą być uznane za zmierzające do obejścia prawa i co za tym idzie - nieważne. Sankcja taka została przewidziana w art. 58 § 1 k.c. Mamy tu bowiem do czynienia z sytuacją, w której strony kreują stosunek zobowiązaniowy o treści w istocie niedopuszczalnej z punktu widzenia prawa powszechnie obowiązującego. W wykonaniu Umów najmu TSKŻ oraz Teatr zobowiązane są *de facto* „utrzymywać” opisany stosunek najmu przez okres lat 20. Okoliczność, że wprowadzono tu dodatkowy etap, polegający na zawarciu w przyszłości nowych umów na kolejne 10 lat, z omawianej perspektywy nie ma znaczenia. Obowiązek ich zawarcia, choć odroczony, przewidziany został już w momencie podpisania obu wiążących obecnie 10-letnich umów. Ten zaś przekłada się bezpośrednio na obowiązek oddania rzeczy do używania najemcy (łącznie zatem na lat 20).

Na marginesie zauważmy, że § 2 powoływanego art. 661 k.c. wszedł w życie dopiero z dniem 1 stycznia 2009 r., a i tak dopuścił zawieranie umów najmu na okres do 30 lat jedynie w przypadku przedsiębiorców.

Niezależnie od powyższego, przyjęcie, iż autonomicznymi elementami Umów najmu są także przedwstępne umowy najmu, które miały być wykonywane (poprzez zawarcie umów przyrzeczonych) za lat niespełna 10, może być również uznane za sprzeczne z naturą tego zobowiązania (tj. zobowiązania wynikającego z regulowanej przepisami kodeksu cywilnego umowy przedwstępnej). Konsekwencją powyższej konstatacji byłoby uznanie, że doszło do przekroczenia przez strony granic swobody umów przewidzianych w art. 353¹ k.c.

Po drugie, Teatr dysponuje w stosunku do przedmiotowej nieruchomości wyłącznie czasowym prawem obligacyjnym, zatem Państwa zarzuty dotyczące braku uzgodnień planowanej inwestycji z przedstawicielami Teatru są całkowicie bezpodstawne. Podkreślmy, że TSKŻ jako właściciel budynku nie ma obowiązku konsultowania z Państwem jakichkolwiek zamierzeń inwestycyjnych. Jak sama Pani zwraca uwagę, w przypadku ewentualnej sprzedaży działki, nabywca wstąpiłby w stosunek najmu w miejsce dotychczasowego wynajmującego.

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 – deklaroowało 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).

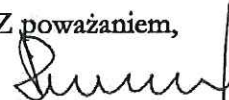
Biorąc powyższe pod uwagę, TSKŻ traktuje opisaną inwestycję nie tylko jako możliwość poprawy bieżących warunków funkcjonowania Towarzystwa i Teatru, ale postrzega ją także jako niepowtarzalną szansę zapewnienia obu instytucjom trwałej bazy dla realizacji ich statutowych celów oraz rozwoju w okresie dłuższym,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

365/09
11.03.09

Teatr Żydowski



im. Estery Rachel i Izy Kamińskich
w Warszawie

załącznik nr 9

Warszawa, 05.03.09.

Zarząd Główny
Towarzystwa Społeczno- Kulturalnego Żydów w Polsce

Dyrekcja Teatru Żydowskiego im.E.R. i I Kamińskich w Warszawie uprzejmie informuje, że w ostatnim okresie nasiliły się przecieki wody opadowej z podwórka wewnętrznego do pomieszczeń magazynowych, które zagrażają konstrukcjom budynku i mogą spowodować katastrofę budowlaną. Od dłuższego czasu istnieje nasilające się zagrzybienie obiektu, co jest niedopuszczalne ze

względów higieniczno sanitarnych. Ściany zewnętrzne budynku wokół podwórka nie posiadają izolacji pionowej, a stropy i nawierzchnia podwórka izolacji poziomej.

W związku z powyższym proponujemy podjęcie wspólnych działań dla zlikwidowania istniejących zagrożeń. W tym celu konieczne jest wykonanie przez specjalistyczną firmę zdjęcia nawierzchni klinkierowej podwórka, odsłonięcie ścian otaczających podwórko i położenie na dolnych fragmentach ścian i na całej powierzchni podwórka odpowiedniej izolacji wodnej i pokrycia podwórka zdjętą nawierzchnią klinkierową z uzupełnieniem ubytków.

Wyliczyliśmy wstępne rozeznanie kosztów tych prac. Orientacyjnie szacujemy je na 360 tys. zł. Proponujemy wspólne zfinansowanie tych kosztów w równych kwotach po około 180 tys. złotych przez TSKŻ i Teatr Żydowski.

Ponieważ prace te muszą być wykonane najpóźniej w okresie letnim, a ich przygotowanie wymaga przetargu, prosimy o możliwie najszybsze ustosunkowanie się – niewątpliwie pozytywnie do naszej prośby.

Łączymy wyrazy szacunku.

DYREKTOR TEATRU

Szymon Szumlej

Teatr Żydowski

00-104 Warszawa, Plac Grzybowski 12/16 NIP 525-000-97-95

Dyrekcja (022) 620-49-54; (022) 624-32-33 Tel/Fax

Centrala (022) 620-62-81; (022) 620-70-25

Kasa biletowa (022) 850-56-56

Organizacja widowni (022) 850-64-50,

Kadry (022) 850-64-36

Administracja (022) 624-32-33

Internet: www.teatr-zydowski.art.pl e-mail: sekretariat@teatr-zydowski.art.pl

Konto bankowe: Bank Pekso S.A.64 1240 6247 1111 0000 4972 7832