

Załącznik nr 1

Projekt Umowy Najmu Dotychczasowych Pomieszczeń

Umowa Najmu zawarta dnia [] pomiędzy:

Towarzystwem Społeczno – Kulturalnym Żydów w Polsce z siedzibą w Warszawie, przy Palcu Grzybowskim 12/16, stowarzyszeniem wpisanym przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod nr KRS 0000112329, REGON 000802656, zwanym dalej „**Wynajmującym**” lub „**TSKŻ**”, reprezentowanym przez:

.....

.....

a

Teatrem Żydowskim im. Estery Rachel i Idy Kamińskich – Centrum Kultury Jidysz z siedzibą w Warszawie, przy Placu Grzybowskim 12/16, wpisanym do rejestru instytucji kultury Miasta Stołecznego Warszawy pod numerem RIK/4/99, NIP 525 000 97 95, REGON 000277227, zwanym dalej „**Najemcą**” lub „**Teatrem**”, reprezentowanym przez:

.....

.....

(Najemca i Wynajmujący zwani dalej łącznie „**Stronami**” a każdy indywidualnie „**Stroną**”)

1. Zważywszy, że TSKŻ w pismach z dnia 21 czerwca 2013 r. złożył Teatrowi oświadczenie, że nie przedłuży aktualnie obowiązujących umów najmu z dnia 28 stycznia 2004 r. („**Umowa Najmu z 2004r**”) oraz 17 lutego 2006 r. („**Umowa Najmu z 2006r**”), na podstawie których Teatr dla potrzeb prowadzonej działalności wynajmuje powierzchnię w budynku przy Pl. Grzybowskim 12/14/16 w Warszawie;
2. Pomędzy Stronami powstała rozbieżność, co do zasad waloryzacji czynszu najmu pobieranego przez TSKŻ od Teatru na podstawie Umowy Najmu z 2004 r oraz Umowy Najmu z 2006 r.

3. Pomiedzy Stronami powstala rozbieznosc odnośnie łącznej powierzchni przedmiotu najmu wynajmowanego przez Teatr od TSKŻ na podstawie ww. umów najmu,
4. Strony postanowily zakonczyc spór w wyżej wymienionym zakresie poprzez zawarcie niniejszej Umowy na następujących warunkach:

§ 1.

1. Wynajmujacy oswiadcza, ze:

- 1) jest uzytkownikiem wieczystym dzialki o numerze ewidencyjnym 16 z obrębu 5-03-06 o powierzchni 4.182 m2, polozonej w Warszawie, przy Placu Grzybowskiem 12/14/16, na ktorej posadowiony jest budynek uslugowo-biurowy o powierzchni 6.200 m2, ktorego jest wlascicielem;
- 2) dla wyżej opisanej nieruchomosci prowadzona jest przez Sad Rejonowy dla Warszawy – Mokotowa, X Wydzial Ksiąg Wieczystych, ksiega wieczysta o numerze WA4M/00031310/7;
- 3) budynek znajduje sie w jego niezaklonym posiadaniu;
- 4) w budynku znajduja sie sieci: c.o., energetyczna, wodnokanalizacyjna, burzowa oraz linie telefoniczne;
- 5) zgodnie z aktem erekcyjnym z dnia 29 wrzesnia 1964 r. Zarzad Glowny TSKŻ rozpoczal budowe budynku z przeznaczeniem m.in. na siedzibe Oddzialu Warszawskiego TSKŻ oraz Państwowego Teatru Żydowskiego. Wynajmujacy w powstałym budynku realizuje cele statutowe, z uwzględnieniem upowszechniania kultury i tradycji polskich Żydów, m.in. poprzez popularyzacje i popieranie zydowskiej tworczości literackiej, artystycznej i naukowo - badawczej ze specjalnym uwzględnieniem kultury jidysz.

2. Najemca oswiadcza, ze:

- 1) w chwili zawarcia umowy w budynku opisanym powyższej mieści sie siedziba Teatru, zajmowana na podstawie zawartych między Stronami umów najmu z dnia 28 stycznia 2004 r. (Umowa Najmu z 2004 r) oraz z dnia 17 lutego 2006 r. („Umowa Najmu z 2006r”), przy czym Umowa Najmu z 2004 r wygasla w dniu 27 stycznia 2014 roku;

potwierdzają, że waloryzacja Czynszu zgodnie z tymi postanowieniami nie stanowi zmiany niniejszej Umowy.

6. W przypadku opóźnienia z zapłatą Czynszu Najemca zapłaci Wynajmującemu odsetki ustawowe za każdy dzień opóźnienia.

§ 4.

1. Najemca zobowiązuje się do uiszczania następujących opłat związanych z korzystaniem z przedmiotu najmu:

- 1) opłat za dostarczanie ciepłej i zimnej wody;
- 2) opłat za odprowadzanie ścieków;
- 3) opłat za centralne ogrzewanie;
- 4) opłat za użytkowanie wieczyste gruntu;
- 5) podatku od nieruchomości;
- 6) opłat z tytułu wywozu nieczystości stałych;
- 7) opłat za dostarczanie energii elektrycznej wg. wskazań licznika.

- zgodnie z rozliczeniami otrzymywanymi przez Wynajmującego od uprawnionych podmiotów, w stosunku, w jakim pozostaje zajmowana przez niego powierzchnia do całkowitej powierzchni budynku względnie wg liczników, jeśli zostaną podpisane przez Najemcę umowy bezpośrednio z dostawcą mediów i zamontowane zostaną liczniki (np. na wodę, wywóz śmieci, czy energię).

2. Opłaty o których mowa w ust.1 pkt 1-7 Najemca zobowiązuje się zapłacić Wynajmującemu w ciągu 7 dni od dnia doręczenia refaktury na rachunek bankowy Wynajmującego lub bezpośrednio na rzecz dostawcy danej usługi, o ile Najemca ma zawartą taką umowę bezpośrednio z danym dostawcą.
3. Wszelkie koszty, odsetki czy kary administracyjne oraz konsekwencje wynikłe z opóźnienia w dokonaniu opłat obciążają Najemcę.

§ 5.

1. Wynajmujący oświadcza, że budynek jest ubezpieczony od ognia i innych zdarzeń losowych zgodnie z polisą ubezpieczeniową.
2. Najemca zobowiązuje się, że na własny koszt, przez czas trwania Okresu Najmu, wykupi lub spowoduje zawarcie polisy odpowiedzialności cywilnej z tytułu prowadzonej działalności gospodarczej i posiadanego mienia w zakresie wszelkich szkód i ich następstw wyrządzonych osobom trzecim, w tym Wynajmującemu oraz ubezpieczy Przedmiot Najmu od innych zdarzeń losowych, w tym pożaru, zalania etc, na okres obowiązywania niniejszej Umowy Najmu.

§ 6.

1. Niniejsza Umowa Najmu zostaje zawarta na czas określony 10 lat od dnia [] 2014 r. do dnia [] 2024r., z zastrzeżeniem wynikającym z treści § 8 („Okres Najmu”).
2. W razie wygaśnięcia niniejszej Umowy na skutek upływu Okresu Najmu zgodnie z ustępem 1 powyżej, Strony podejmą rozmowy nt. warunków zawarcia kolejnej umowy najmu i, o ile ustalą nowe zasady na warunkach preferencyjnych, wtedy zawrą kolejną umowę najmu na kolejne 10 lat bezpośrednio następujących po terminie wygaśnięcia niniejszej Umowy Najmu. Ten mechanizm nie jest automatycznym przedłużeniem niniejszej Umowy.

§ 7.

1. Najemca może wypowiedzieć niniejszą Umowę bez zachowania terminów wypowiedzenia, jeżeli Wynajmujący nie będzie w stanie zapewnić standardu Przedmiotu Najmu koniecznego do prowadzenia działalności statutowej Najemcy.
2. Wynajmujący może wypowiedzieć niniejszą Umowę Najmu bez zachowania terminów wypowiedzenia w określonych poniżej przypadkach:
 - 1) zwłoki przez Najemcę w zapłacie Czynszu za co najmniej 3 pełne okresy płatności i pomimo wyznaczenia mu dodatkowego terminu do uregulowania tej należności nie zapłaci jej w tym terminie.
 - 2) Najemca będzie używał Przedmiotu Najmu w sposób sprzeczny z Umową lub z przeznaczeniem i mimo upomnienia nie przestaje jej używać w taki sposób.
 - 3) Najemca będzie podnajmował Przedmiot Najmu w sposób zakłócający prowadzenie działalności przez Wynajmującego.

zajmowanego obecnie przez Teatr, generalny wykonawca Inwestycji lub Ghelamco przedstawia Teatrowi, na jego pisemne żądanie, polisę ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej na kwotę nie mniejszą niż 10,000,000 złotych, za ewentualne szkody spowodowane prowadzeniem robót budowlanych. W przypadku, gdyby taka polisa nie została przedstawiona Teatrowi w terminie 30 dni od ponownego wezwania do przedstawienia polisy, Teatr będzie uprawniony wykupić takie OC na koszt TSKŻ i dokonać potrącenia składki z czynszem należnym za Przedmiot Najmu. Dodatkowo, TSKŻ zapewni, że Ghelamco lub generalny wykonawca Inwestycji, w tym prac rozbiórkowych w zakresie części istniejącego budynku, będzie zobowiązany, w przypadku uszkodzenia pomieszczeń Teatru na skutek prac budowlanych przy Inwestycji, do niezwłocznego zapewnienia pomieszczeń zastępczych dla Teatru na czas naprawy pomieszczeń Teatru albo do czasu wygaśnięcia niniejszej Umowy oraz do zwrotu TSKŻ ewentualnych kosztów polisy oc, które TSKŻ poniesie w przypadku określonym powyżej, na warunkach odrębnie uzgodnionych między Teatrem, TSKŻ oraz generalnym wykonawcą Inwestycji lub Ghelamco, które zostały zawarte w porozumieniu, którego kopia stanowi załącznik nr 5 do niniejszej Umowy.

3. Teatr niniejszym potwierdza, iż w przypadku realizacji ww. inwestycji budowlanej będzie uczestniczył i współpracował z TSKŻ we wszystkich sprawach zmierzających do ustalenia warunków funkcjonowania Teatru w nowym Budynku A, w tym do jego wybudowania. Ponadto, Teatr zobowiązuje się i deklaruje, że nie będzie składał sprzeciwów, skarg, ani wniosków lub dokumentów w procesie uzyskiwania decyzji, uzgodnień i opinii związanych z procesem inwestycyjnym opisanym w niniejszym par. 8, jak również nie będzie inicjował ich składania przez osoby trzecie, itp. Ograniczenie powyższe nie dotyczy sytuacji, jeżeli Inwestycja będzie realizowana sprzecznie z prawem lub niniejszą Umową.
4. W związku z powyższym, Strony postanawiają co następuje:
 - 4.1 W terminie 4 miesięcy od (i) daty wydania ostatecznej decyzji o warunkach zabudowy dla Budynku A lub obu Budynków (w zależności która decyzja zostanie wydana jako pierwsza) albo (ii) w przypadku wejścia w życie planu miejscowego dla przedmiotowej Nieruchomości dopuszczającego realizację

b) w terminie 18 miesięcy od otrzymania przez Teatr Oferty Najmu, jeżeli w terminie ważności Oferty Najmu Teatr nie przedstawi TSKŻ pisma z m.st. Warszawy, informującego, że nie wyraża zgody na zawarcie umowy najmu w oparciu o warunki finansowe (stawkę czynszu i wkład w wyposażenie) określone w Ofercie Najmu wraz z podaniem akceptowalnych stawek czynszu.

W takim przypadku, TSKŻ będzie uprawniony do przygotowania i realizacji inwestycji bez uwzględnienia Teatru jako przyszłego użytkownika Budynku.

5. W przypadku rozwiązania niniejszej Umowy Najmu na warunkach, o których mowa w/w ust. 4, Teatr zobowiązuje się do opuszczenia i przekazania przedmiotu najmu w terminie do dnia wygaśnięcia / rozwiązania niniejszej Umowy stosownie do postanowień ust. 4 powyżej.

§ 9.

1. Najemca oświadcza, że będzie używał Przedmiotu Najmu zgodnie z jego przeznaczeniem, w celu prowadzenia swojej działalności statutowej i bez zgody Wynajmującego nie będzie dokonywał zmian naruszających substancję przedmiotu najmu.
2. Najemca zobowiązuje się na własny koszt utrzymywać Przedmiot Najmu w porządku oraz we właściwym stanie technicznym, jak też przestrzegać wymogów sanitarnych i przeciwpożarowych.
3. W trakcie trwania niniejszej Umowy Najmu, Najemca będzie dokonywał na własny koszt, drobnych napraw, w tym następujących napraw:
 - 1) posadzek i podłóg;
 - 2) stolarki okiennej i drzwi wewnętrznych (bez wymiany);
 - 3) malowania pomieszczeń;
 - 4) urządzeń sceny i zaplecza sceny;
 - 5) urządzeń wodno-sanitarnych;
 - 6) urządzeń elektrycznych.
4. Najemca może bez odrębnej zgody Wynajmującego umieścić wewnątrz budynku i na jego elewacji własne /tj. dotyczące tylko Teatru/ znaki i oznaczenia, symbole i reklamy zgodnie z obowiązującymi przepisami, po uzgodnieniu z Wynajmującym.

5. Ewentualne planowane przez Najemcę adaptacje lub przebudowy Przedmiotu Najmu, muszą być za każdym razem uzgadniane z Wynajmującym i wymagają jego pisemnej zgody oraz być wykonane zgodnie z obowiązującymi przepisami budowlanymi.
6. Najemca nie może bez zgody Wynajmującego oddać do bezpłatnego użyczenia, ani podnająć Przedmiotu Najmu osobie trzeciej. Ograniczenie to nie dotyczy:
 - 1) wynajmu sali teatralnej w celu realizacji przedstawień, koncertów, nagrań, prezentacji, kongresów, prób, szkoleń, wystaw, edukacji i bufetu teatralnego na czas trwania prób i przedstawień oraz bezpośrednio przed lub po nich;
 - 2) wynajmu sali prób na cele określone w podpunkcie 1 powyżej.
7. Prawa i zobowiązania wynikające z niniejszej Umowy mają zastosowanie do wszystkich podmiotów będących następcami prawnymi Stron.
8. Po zakończeniu niniejszej Umowy Najmu w wyniku upływu Okresu Najmu lub jej wcześniejszego rozwiązania/wygaśnięcia zgodnie z postanowieniami powyżej, Najemca zwróci Wynajmującemu Przedmiot Najmu w stanie niepogorszonym ponad normy zwykłego zużycia. Najemca nie ponosi odpowiedzialności za obniżenie wartości Przedmiotu Najmu wynikające z jego normalnego zużycia.

§ 10.

1. Umowa wchodzi w życie z dniem jej podpisania. Z dniem wejścia w życie niniejszej Umowy Wynajmujący i Najemca zgodnie rozwiązują umowę najmu z dnia 17 lutego 2006 r. ze skutkiem na dzień zawarcia niniejszej Umowy i potwierdzają wygaśnięcie uprawnień Najemcy do żądania zawarcia nowej umowy najmu stosownie do postanowień Umowy Najmu z 2004 r i 2006 r.
2. Do tej Umowy Najmu nie stosuje się przepisów ustawy z dnia 29 stycznia 2004 r. - Prawo zamówień publicznych zgodnie z art. 4 pkt 3 lit. (i) tej ustawy.
3. Zmiany i uzupełnienia niniejszej Umowy wymagają zachowania formy pisemnej pod rygorem nieważności.
4. Strony zobowiązują się do wykonywania z należytą starannością zobowiązań wynikających z niniejszej Umowy.
5. Strony zobowiązują się do wzajemnego i niezwłocznego powiadamiania się o wszystkich okolicznościach oraz zdarzeniach, które mają istotny wpływ na wykonanie zobowiązań wynikających z niniejszej Umowy.

6. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego.
7. Niniejsza Umowa podlega i będzie interpretowana zgodnie z prawem polskim.
8. Umowę sporządzono dwóch egzemplarzach – po jednym dla każdej ze Stron.

Załączniki:

- 1) załącznik nr 1 – Opis Przedmiotu Najmu
- 2) załącznik nr 2 – Wniosek o wydanie decyzji o warunków zabudowy
- 3) załącznik nr 3 – Wniosek o wydanie decyzji środowiskowej
- 4) załącznik nr 4- Warunki brzegowe wynajmu powierzchni w nowym budynku („Oferta Najmu”);
- 5) załącznik nr 5 – Porozumienie w sprawie pomieszczeń zastępczych

Wynajmujący - TSKŻ

Najemca - Teatr

