



JEDNOSTKA
ORGANIZACYJNA
SAMORZĄDU
WOJEWÓDZTWA
MAZOWIECKIEGO

25^{lat} Mazowsze

Do wszystkich zainteresowanych

MIK/198/2024

DAI.221.14.2024.5

**Odpowiedzi na pytania
złożone w konkursie ofert na najem kina LUNA w Warszawie**

Organizator konkursu ofert na najem kina LUNA w Warszawie - Mazowiecki Instytut Kultury przekazuje treść pytań, które zostały złożone w trybie określonym w § 14 Regulaminu wraz z odpowiedziami.

1. Pytanie do § 3 ust. 4 Regulaminu

Czy sformułowanie "wyłącznie działalność kinowa" wyklucza organizację wydarzeń eventowo-kulturalno-edukacyjnych, takich jak przedstawienia teatralne, występy artystyczne, koncerty, premiery książek i spotkania? Ponadto, czy wynajem obiektu na cele komercyjne, takie jak konferencje (w tym również edukacyjne) jest również wykluczony? Z uwagi na fakt, że utrzymanie dużego obiektu kinowego często wymaga dodatkowych źródeł przychodów i kino nie jest się w stanie utrzymać tylko ze sprzedaży biletów, wyjaśnienie tego aspektu jest kluczowe.

Odpowiedź:

W kinie Luna powinna być prowadzona wyłącznie działalność kinowa, przez którą rozumie się działalność związaną z projekcją filmów (PKD 59.14.Z) ze szczególnym uwzględnieniem kina artystycznego, organizowanie lub uczestnictwo w festiwalach filmowych oraz propagowanie kultury filmowej.

Rozszerzając opis pojęcia działalność kinowa Organizator wskazuje, że pod tym pojęciem poza projekcją filmów mieści się działalność związana z upowszechnianiem kultury filmowej w różnych aspektach. Oprócz samych seansów filmowych, w kinie mogą odbywać się festiwale filmowe, uroczyste premiery filmowe, prowadzenie zajęć, wykładów, warsztatów z historii filmu, promocje książek związanych z kulturą filmową, spotkania z aktorami i twórcami filmowymi, spotkania branży filmowej, wystawy i wernisaże plakatów filmowych, koncerty muzyki filmowej i inne wydarzenia, które promują kulturę filmową i branżę filmową. Sformułowanie *wyłącznie działalność kinowa* wyklucza organizację wydarzeń eventowo-kulturalno-edukacyjnych niezwiązanych z ww. zakresem działalności kinowej.

Odpowiadając na pytanie *czy wynajem obiektu na cele komercyjne, takie jak konferencje (w tym również edukacyjne) jest również wykluczony?* Organizator wskazuje, że zgodnie z § 3 ust. 2 lit. l) projektu umowy najmu, najemca zobowiązany jest do nieoddawania przedmiotu najmu w podnajem bez pisemnej zgody wynajmującego. Wynajmujący nie będzie udzielał zgody na podnajem na cele inne niż działalność kinowa.

2. Pytanie do § 7 ust. 4 lit. f) Regulaminu

Prośba o doprecyzowanie, o które organizacje i o jakie stawki chodzi. Obecna sytuacja na rynku wygląda następująco: tabele wynagrodzeń, których mogą się domagać organizacje zbiorowego zarządu prawami autorskimi pozostają niezatwierdzone. Czyli nie ma oficjalnie ustalonych i zatwierdzonych kwot, które powinny być odprowadzane przez uczestników rynku. Mimo to niektóre organizacje zbiorowego zarządu,

powołując się na tzw. praktykę rynkową żądają od kin zawyżonych stawek, których łączna suma oscyluje w okolicach 5% od wpływu. Jest to praktyka zupełnie niespotykana na rynku europejskim i prowadzi do dodatkowego obciążenia kin. Kolejnym aspektem jest domaganie się przez jedną z organizacji procentu od wszystkich wyświetlanych w kinach filmów, łącznie z amerykańskimi, chociaż oficjalnie mówią, że nie reprezentują twórców z tego rynku. Reasumując: sytuacja jest skomplikowana i kina studyjne zrzeszone w Stowarzyszeniu Kin Studyjnych, domagają się ustalenia oraz zatwierdzenia tabel stawek dla wszystkich podmiotów rynkowych.

Odpowiedź:

Wynagrodzenie na rzecz współtwórców i artystów wykonawców powinno być wypłacane za pośrednictwem właściwej organizacji zbiorowego zarządzania prawami autorskimi lub prawami pokrewnymi. Zgodnie z art. 70 ust. 2¹ i 3 Ustawy o prawie autorskim i prawach pokrewnych, współtwórcy utworu audiowizualnego oraz artyści wykonawcy są uprawnieni do wynagrodzenia proporcjonalnego do wpływów z tytułu wyświetlania utworu audiowizualnego w kinach. Korzystający z utworu audiowizualnego powinien wypłacać przedmiotowe wynagrodzenie za pośrednictwem właściwej organizacji zbiorowego zarządzania prawami autorskimi lub prawami pokrewnymi.

Organizator nie wskazuje zarówno organizacji jak i stawek wynagrodzenia. Organizator nie będzie dokonywał oceny czy oferent wybrał właściwą organizację zbiorowego zarządzania prawami autorskimi lub prawami pokrewnymi oraz czy wysokość wnoszonych stawek jest właściwa. Organizator nie posiada narzędzi do weryfikacji powyższego. Ocenę spełnienia formalnego warunku uczestnictwa w konkursie Organizator będzie opierał na oświadczeniu oferenta oraz dołączonym do oferty dokumencie potwierdzającym dokonywanie wypłat wynagrodzenia (przy czym wystarczy dowód wniesienia co najmniej jednej wpłaty na rzecz jednej z organizacji zbiorowego zarządzania prawami autorskimi lub prawami pokrewnymi).

W tym miejscu Organizator prostuje oczywistą omyłkę w treści Regulaminu: w § 7 ust. 4 lit. f oraz w § 9 ust. 3 lit. b) podpkt (iii) zamiast *art. 70 ust. 2, 3* powinno być *art. 70 ust. 2¹, 3*.

3. Pytanie do § 6 ust. 5 i 6 projektu umowy najmu

Prośba o informacje dotyczące umów MIK z WAM i WM oraz potencjalnego ryzyka ich wypowiedzenia.
Rozumiemy, że w przypadku rozwiązania tych umów przez WAM lub WM, umowa najmu z przyszłym najemcą może zostać rozwiązana natychmiast lub z zachowaniem dwumiesięcznego okresu wypowiedzenia. Jakie umowy obecnie obowiązują między MIK a tymi podmiotami i czy istnieje realne ryzyko ich wypowiedzenia w najbliższym czasie? Co w przypadku rozwiązania takiej umowy, czy prowadzący może się spodziewać odszkodowania, zwrotu poniesionych kosztów np. remontu lub utraconych korzyści na wskutek nagłego zamknięcia obiektu?

Odpowiedź:

Organizator wyjaśnia, że umowy ze Wspólnotą Mieszkaniową nieruchomości przy ul. Sempołowskiej 3 w Warszawie oraz z Wojskową Agencją Mieszkaniową Oddział Regionalny w Warszawie wiążą strony od wielu lat (zostały zawarte w 2014 roku) i na chwilę obecną nie zachodzą przesłanki do ich wypowiedzenia. Przedmiotowe umowy przewidują trzymiesięczny okres wypowiedzenia za skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego. Rozwiązanie przedmiotowych umów bez zachowania okresu wypowiedzenia jest możliwe w sytuacjach określonych wprost w umowach, takich jak opóźnienie w zapłacie czynszu,

podnajem bez zgody wynajmującego oraz w innych przypadkach wynikających z obowiązujących przepisów prawa.

W przypadku wypowiedzenia albo rozwiązania umowy najmu bez okresu wypowiedzenia (w tym w trybie przewidzianym w § 6 ust 5 i 6 projektu umowy najmu) najemcy nie będą przysługiwać roszczenia o zwrot poniesionych kosztów, utraconych korzyści lub o odszkodowanie. Zgodnie z § 4 ust. 15 projektu umowy najmu *Wszelkie nakłady poniesione przez Najemcę, w tym w związku z pracami adaptacyjnymi, zmianą aranżacji i późniejszymi remontami, naprawami i konserwacją, przechodzą z chwilą rozwiązania Umowy nieodpłatnie na rzecz Wynajmującego, jednakże za zgodą Wynajmującego Najemca uprawniony będzie do odbioru w naturze nakładów użytecznych i zbytkowych pod warunkiem przywrócenia Obiektu do stanu pierwotnego.*