

SMLOUVA O NÁJMU PROSTORU SLOUŽÍCÍHO PODNIKÁNÍ

uzavřená dle ustanovení § 2302 a násl. zákona č. 89/2012, občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů a v souladu se zákonem č. 219/2000 Sb., o majetku ČR a jejím vystupování v právních vztazích, v platném znění

CONTRACT ON LEASE OF PREMISES SERVING FOR BUSINESS PURPOSES

concluded in accordance with the provisions of Section 2302 et seq. of Act No. 89/2012, the Civil Code, as amended by later regulations, pursuant to Act No. 219/2000, on the property of the Czech Republic, as amended

mezi smluvními stranami /between

Národní divadlo

Adresa/Address: Ostrovní 1, 112 30 Praha 1, Czech Republic

Zastoupený/Represented by: xxxxxxxxxxxxxxxx

Bankovní spojení/Bank: xxxxxxxxxxxxxxxx

Číslo účtu/Account No.: xxxxxxxxxxxxxxxx

IČ/Reg. No.: 000 23 337, DIČ/Tax Reg. No.: CZ000 23 337

(dale jen Pronajímatel nebo ND/hereinafter referred to as the "Lessor", the "National Theatre" or the "ND")

a/and

Classical Movements

Adresa/Address: 711 Princess Street, Alexandria, Virginia 22314, USA

Zastoupený/Represented by: xxxxxxxxxxxxxxxx

Bankovní spojení/Bank: xxxxxxxxxxxxxxxx

Číslo účtu/Account No.: xxxxxxxxxxxxxxxx

Název účtu/Account Name: xxxxxxxxxxxxxxxx

ABA xxxxxxxxxx

SWIFT: xxxxxxxxxxxxxx

IČ/USTax ID: 54-1635165

(dale jen Nájemce/hereinafter referred to as the "Lessee")

I. PŘEDMĚT A ÚČEL NÁJMU/ SUBJECT AND PURPOSE OF LEASE

1. Pronajímatel na základě této smlouvy přenechává nájemci do dočasného užívání následující prostory sloužící podnikání: prostory nacházející se v historické budově Stavovského divadla (dále jen STD), č.p. 540, na pozemku p.č. 569 Staré Město, Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, LV č. 146 a to jeviště a jeho zázemí, hlediště a jeho zázemí, podloubí a zkušebna v 5.patře, dále prostory v provozní budově „A „Národního divadla (dále také „PB“), č.p. 225, na parcele č. 941 a č. 2398/4, k.ú. Nové město , LV č. 341 a to zkušebny č. 202, 203, 302, 342 (Předmět nájmu).
1. On the basis of this Contract, the Lessor lets to the Lessee for temporary use the following premises serving for business purposes, situated in the building of the Estates Theatre (hereinafter referred to as the "STD"), Description No. 540, Land Register Office on Plot No. 569, Staré Město, Land Register Office for the City of Prague, Title No. 146: the stage and its rear area, the auditorium and its rear area, arcade and the rehearsal

room on a 5th floor and premises, situated in the building of the administrative building "A" National Theatre, Description No. 225, Land Register Office Nové město, on Plot No. 941 and No. 2398/4, Land Register Office for the City of Prague, Title No. 341, rehearsal room No.202, No.203, No.302, No.342 (the "Subject of Lease").

2. Pronajímatel prohlašuje, že mu přísluší právo hospodařit s Předmětem nájmu, jenž je majetkem České republiky, včetně oprávnění přenechat takový majetek do užívání právnické nebo fyzické osobě v souladu s § 27 odst. 1 zákona č. 219/2000 Sb., o majetku ČR, v platném znění. Pronajímatel dočasně nepotřebuje předmět nájmu k plnění svých úkolů. Podpisem této smlouvy příslušný vedoucí zaměstnanec ND rozhodl o dočasné nepotřebnosti předmětu nájmu, a to na základě Podpisového řádu ND č. 017/18 a § 14 odst. 7 a § 27 odst. 1 zákona č. 219/2000 Sb.
2. The Lessor declares that it is entitled to manage the Subject of Lease, which is the property of the Czech Republic, and is also entitled to let the property for use to legal or natural persons pursuant to Section 27, Clause 1 of Act No. 219/2000, on the property of the Czech Republic, as amended. The Lessor does not temporarily need the Subject of Lease so as to fulfil its tasks.

3. Nájem hlediště a jeviště se sjednává na dobu určitou, v termínu od 9.7. do 14.7. 2019, každý den 8:00-24:00hod. a to takto:

9.7.- stavba

10.7. – technické zkoušky

11.7. – představení Don Giovanni od 19:00hod

12.7. – představení Don Giovanni od 19:00hod

13.7. – představení Figarova svatba od 19:00hod

14.7. – představení Figarova svatba od.19:00hod.

Nájem zkušebny v 5.patře se sjednává na dobu určitou v termínu 1.7. a 2.7., vždy 9:00-18:00hod., v termínu 3.7.- 14.7.2019, každý den 9:00-22:00hod., nájem zkušeben č. 202, 203, 302, 342 v provozní budově "A" v termínu od 1.7. do 9.7.2019, každý den 9:00-22:00hod.

3. The lease of the stage and the auditorium has been agreed for a definite period of time, to wit, from 9 July to 14 July 2019, each day 8:00am – 12:00pm.

9 July - set loads in

10 July - technical rehearsals

11 July – Don Giovanni at 7.00PM

12 July – Don Giovanni at 7.00PM

13 July – Le nozze di Figaro at 7.00PM

14 July – Le nozze di Figaro at 7.00PM

The lease of the rehearsal room on the 5th floor from 1 July to 2 July 2019 at 9:00am to 6:00pm, from 3 July to 14 July 2019, each day 9:00am - 10:00pm, the lease of the rehearsal room No.202, No.203, No.302, No.342 in the administration building "A" from 1 July to 9 July 2019, each day 9:00am - 10:00pm.

4. Nájemce je oprávněn užit ve sjednané době pronajatý prostor sloužící k podnikání za účelem nastudování a uspořádání představení opery „Don Giovanni“ a „Figarova svatba“ (dále také jen „akce“). Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele užívat Předmět nájmu k jinému než ke smlouvenému účelu.
4. The Lessee is entitled to make use at the agreed time of the leased premises serving for business purposes to give the performances titled "Don Giovanni" and "Marriage of Figaro" (hereinafter also referred to as the "Event"). The Lessee is not entitled without receiving the prior written consent of the Lessor to make use of the Subject of Lease for other than the agreed purpose.
5. Nájemce prohlašuje, že odpovídá za splnění veškerých případných povinností vůči autorům či výkonným umělcům (které vyplývají z autorského zákona), jejichž díla či výkony budou užity v rámci akce. Pronajímatel nenese jakoukoliv odpovědnost za případná porušení autorských práv či práv s autorskými právy souvisejícími, ke kterým by došlo v době a v rámci sjednané doby užívání. Nájemce je zároveň odpovědný za vyplacení případných poplatků kolektivním správcům jako je OSA, Intergram, DILIA aj. Dojde-li v důsledku porušení uvedených povinností uživatele ke škodě na straně ND, je nájemce povinen poskytovateli tuto škodu uhradit.
5. The Lessee declares that it is liable for meeting all possible obligations towards authors arising from the Copyright Act, as it is the organiser of the Event. The Lessor shall bear no liability whatsoever for possible infringements of copyrights or rights relating to copyrights that may occur during the time and within the agreed lease. The Lessee is also liable for payment of possible fees to copyright protection associations such as OSA, Intergram, DILIA, and others.

II. VÝŠE A SPLATNOST NÁJEMNÉHO A SLUŽEB SPOJENÝCH S NÁJMEM/LEVEL AND MATURITY OF RENTAL AND SERVICES CONNECTED WITH THE LEASE

1. Za pronájem Předmětu nájmu dle čl. I. 1 této smlouvy uhradí Nájemce Pronajímateli nájemné ve výši xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx.
1. The Lessee shall pay the Lessor for renting the Subject of Lease under Article I, Clause 1 of this Contract the total rental amounting to xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
2. Za služby spojené s pronájemem - náklady na propagaci, prodej vstupenek, elektřinu a výrobu tepla/chladu – uhradí Nájemce Pronajímateli částku ve výši xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
2. The Lessee shall pay the Lessor for the services connected with the lease – costs for promotion, ticket sales, electricity and heating/cooling – for the entire time of the lease the amount of CZK xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
3. Celková částka za nájemné a služby spojené s pronájemem včetně DPH je 1.536.700,-Kč.
3. The total amount for the rental and services connected with the lease, including VAT, is CZK 1,536,700.
4. Nájemné včetně služeb spojených s užíváním předmětu nájmu bude zapláceno nejpozději do 7.6.2019 na základě faktury vystavené Pronajímatelem.
Fakturu pronajímatel vystaví a doručí nájemci po podpisu této smlouvy. Datum uskutečnění zdanitelného plnění bude datum vystavení faktury. Datem úhrady je den, kdy bude nájemné připsáno na účet

3. The ticket prices shall be determined by the Lessee. The ticket price categories shall be determined in accordance with the valid Price List of the Estates Theatre. The Lessee shall deliver to the Lessor a specification of prices of the tickets intended for sale at the box offices of the Lessor at least two working days prior to the launch of the ticket sales. The contact person for the Lessee is xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
4. Nájemce si vyhrazuje právo např. pro potřeby VIP návštěvníků akce nezařadit vybraná místa do prodeje. Nájemce předá pronajímateli rozpis míst nezařazených do prodeje nejméně dva pracovní dny před zahájením prodeje. Kontaktní osobou za nájemce je xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
4. The Lessee reserves the right not to put selected seats, for instance for the needs of VIP visitors, on sale. The Lessee shall deliver to the Lessor a list of seats not included in the ticket sales at least two working days prior to the launch of the ticket sales. The contact person for the Lessee is xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
5. Tržby z prodeje vstupenek (prodaných prostřednictvím pronajímatele) náleží nájemci. Tržby budou nájemci uhrazeny do 20.8.2019 na jeho účet po odečtení provizí u části vstupenek prodaných prostřednictvím smluvních partnerů
5. The revenues from the tickets sold through the Lessor shall belong to the Lessee. The Lessor shall pay the revenues to the Lessee by 20 August 2019 through bank transfer to its account after deducting the commission from the price of the tickets sold through the contractual partners.
6. Pronajímatel se zavazuje spolu s pronájmem prostor zajistit také po dobu představení výše uvedených inscenací po dohodě s Nájemcem, maximálně však v rozsahu dle obvyklých zvyklostí provoz bufetu (občerstvovací zařízení) pro návštěvníky představení.
6. Along with the lease of the premises and following agreement with the Lessee, the Lessor undertakes throughout the duration of the Event, yet within the scope according to the usual practices, to secure the operation of the refreshment facilities for the Event visitors.
7. Nájemce se zavazuje užívat prostory tak, aby se předcházelo případným škodám na vnitřním vybavení prostor. Nájemce bere na vědomí, že je odpovědný za škodu (na zdraví a majetku), která pronajímateli a třetím osobám vznikne v souvislosti s užíváním prostor dle této smlouvy. Nájemce není oprávněn dát pronajaté prostory do podnájmu či umožnit jiným způsobem užívání prostor třetí osobou.
7. The Lessee undertakes to use the premises in a manner that shall prevent the occurrence of possible damage to the interior facilities of the premises. The Lessee acknowledges that it shall bear liability for damage (to health of persons and property) that may incur to the Lessor and third parties in connection with the use of the premises under this Contract. The Lessee is not entitled to let the leased premises to third parties or make it possible for third parties to use the premises in another manner.
8. Nájemce je oprávněn provádět změny v Předmětu nájmu jen s předchozím písemným souhlasem Pronajímatele.
8. The Lessee is not entitled to carry out changes to the Subject of Lease without receiving the prior written consent of the Lessor.
9. Pronajímatel prohlašuje, že předmět nájmu je způsobilý k účelu, který je sjednán touto smlouvou.
9. The Lessor declares that the Subject of Lease is in a condition appropriate for the purpose agreed under this Contract.
10. Nájemce předloží pronajímateli kompletní seznam osob, které se budou v rámci pronájmu pohybovat v pronajatých prostorách (tzn. účinkujících a organizačních pracovníků apod.), a to předáním seznamu na

vrátíci Stavovského divadla před vstupem těchto osob do objektu.

10. Lessee shall submit to the Lessor a complete list of the persons who during the time of the lease shall be present at the leased premises (i.e. the performing artists and the organisational staff, etc.); the Lessee shall hand over the list at the porter's lodge of the Estates Theatre prior to these persons entering the building.
11. Nájemce se zavazuje respektovat zákaz kouření ve všech prostorách STD.
Nájemce se zavazuje a je povinen seznámit sebe i všechny další osoby nájemce, které se budou pohybovat v době pronájmu v objektech ND, se vstupní instruktáží o požární ochraně a bezpečnosti práce, která je dostupná na webové stránce xxxxxxxxxxxx, jméno a heslo pro vstup na stránku je oboje xxxxxxxxxxxx
11. The Lessee undertakes to respect the ban on smoking in all premises of the Estates Theatre.
The Lessee undertakes and is obliged to familiarise itself and all persons of the Lessee who during the time of the lease shall be present at the National Theatre premises with the introductory instructions on fire protection and safety at work, which are available at xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx.
12. Nájemce je povinen v případě, že je při akci používán otevřený oheň, oznámit tuto skutečnost s předstihem pěti pracovních dnů požárnímu a bezpečnostnímu technikovi ND a zažádat o Povolení k provádění otevřených ohňů a pyrotechnických efektů na scénách Národního divadla, a to prostřednictvím bezpečnostního technika ND: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
12. In the event that open fire is used during the Event, the Lessee is obliged to inform the fire-protection and safety technician of the National Theatre of this fact five working day in advance and ask for permission for the use of open fire and pyrotechnical effects on the National Theatre stages from the National Theatre safety technician: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
13. Nájemce se zavazuje vrátit po skončení sjednané doby nájmu Pronajímateli pronajatý prostor ve stavu, v jakém ho převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení při řádném užívání.
13. After the expiration of the agreed time of lease, the Lessee undertakes to return the premises to the Lessor in the condition in which it took them over, taking account of common wear and tear.
14. Smluvní strany se dále dohodly, že bude-li tato Nájemní smlouva ukončena výpovědí ze strany Pronajímatele (ať už z jakéhokoliv důvodu), nemá Nájemce právo na náhradu za případnou výhodu Pronajímatele, nebo nového nájemce předmětu nájmu, kterou by získali převzetím zákaznické základny vybudované Nájemcem, takže smluvní strany vylučují použití § 2315 občanského zákoníku
14. The contracting parties have also agreed that in the event that this Contract of Lease is terminated by means of notice of cancellation on the part of the Lessor (for any reason), the Lessee shall not be entitled to receive compensation for possible advantage of the Lessor, or a new lessee of the Subject of Lease, which they would acquire as a result of taking over the customer basis built by the Lessee; therefore, Section 2315 of the Civil Code shall not apply.
15. Smluvní strany se dohodly, že Nájemce ani Pronajímatel nejsou oprávněni vypovědět nebo jinak ukončit tuto Nájemní smlouvu pouze z důvodu, že se změní okolnosti, z nichž Smluvní strany při uzavření této Nájemní smlouvy zřejmě vycházely do té míry, že po Nájemci nelze rozumně požadovat, aby v nájmu pokračoval. Smluvní strany se dohodly, že § 2314 občanského zákoníku se na nájemní vztah založený touto smlouvou nepoužije.
15. The contracting parties have also agreed that neither the Lessee nor the Lessor is entitled to repudiate or otherwise terminate this Contract on Lease solely on the grounds of change in the circumstances which the contracting parties evidently drew upon when concluding this Contract to such a degree that the Lessee

cannot be reasonably required to continue in the lease. The contracting parties have agreed that the provisions of Section 2314 of the Civil Code shall not be applied to the leasehold relationship established by this contract.

16. Smluvní strany tímto vylučují pro použití § 1740 odst. 3 občanského zákoníku, který stanoví, že smlouva je uzavřena i tehdy, kdy nedojde k úplné shodě projevů vůle smluvních stran.

16. The contracting parties hereby waive the application of Section 1740, Clause 3 of the Civil Code, stipulating that a contract is also concluded when the contracting parties fail to reach absolutely concordant manifestation of will.

17. Smluvní strany se dohodly, že na smluvní vztah uzavřený mezi nimi na základě této Nájemní smlouvy se neuplatní ustanovení § 1765 a § 1766 občanského zákoníku o možnosti smluvní strany domáhat se vůči druhé straně obnovení jednání o smlouvě při podstatné změně okolností a dále § 2230 o užívání předmětu nájmu i po uplynutí nájemní doby.

17. The contracting parties have agreed that they shall not apply to the contractual relation concluded between them under this Contract of Lease the provisions of Sections 1765 and 1766 of the Civil Code, on possible demanding by a contracting party after the circumstances have significantly changed from the other party renewal of negotiations on the contract, and the provisions of Section 2230, on use of a subject of lease by the lessee after the term of lease has expired.

IV. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ/FINAL PROVISIONS

1. Kontaktní osoby

Pronajímatel: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Nájemce: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

1. Contact persons:

The National Theatre: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

xx

xx

The Lessee: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

2. Tato smlouva může být doplňována nebo měněna pouze písemnou formou, dodatky podepsanými za obě smluvní strany osobami oprávněnými k takovému úkonu.

2. This contract can only be changed or amended in writing, by means of appendices signed on behalf of both contracting parties by persons authorised to do so.

3. Smlouva se řídí právním řádem České republiky a to zejména dle příslušných ustanovení zákona č. 89/2012, občanský zákoník České republiky není-li touto smlouvou stanoveno jinak. Smlouvu lze ukončit dohodou smluvních stran. Pronajímatel je oprávněn vypovědět tuto smlouvu, bude-li Nájemce v prodlení s úhradou ceny nájemného nebo služeb spojených s nájmem nebo pokud Nájemce užívá předmět nájmu v rozporu se smlouvou. Výpověď musí být písemná a je účinná dnem jejího doručení druhé smluvní straně. Pronajímatel je oprávněn okamžitě ukončit předmětný užívací vztah, potřebuje-li přenechané prostory k plnění úkolů v rámci své působnosti nebo stanoveného předmětu činnosti. Okamžité ukončení užívacího vztahu musí být písemné (s uvedením úkolů, pro něž se ukončuje užívací vztah) a je účinné dnem jeho doručení uživateli. Pronajímatel může okamžitě ukončit užívací vztah do 5 dnů ode dne podpisu této smlouvy smluvními stranami. Za doručení výpovědi se považuje rovněž její zaslání na emailovou adresu nájemce xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

3. The contract has been concluded pursuant to the legal order Czech Republic and respective provisions of Act No. 89/2012, the Civil Code, unless stipulated otherwise herein. The contract can be terminated on the basis of agreement reached between the contracting parties. The Lessor is entitled to repudiate this contract if the Lessee is in default with payment of the total amount of the rental or the price of the services connected with the lease or if the Lessee uses the Subject of Lease at variance with the contract. The notice of cancellation must be in writing and shall come into force on the day of its delivery to the other contracting party. The Lessor is entitled to withdraw from the Contract in the event that it shall need the leased non-residential premises for fulfilment of its tasks. The notice of cancellation must be in writing and must specify the tasks that have given rise to the notice of cancellation, and must be delivered to the Lessee within three days from the day of the conclusion of the contract on the email xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
4. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dnem jejího uveřejnění v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb. Zaslání smlouvy do registru smluv zajistí ND neprodleně po podpisu smlouvy.
4. This contract shall come into force and effect on the day of its signing by both contracting parties and its entry in the register of contracts pursuant of Act 340/2015.
5. Tato smlouva se podepisuje ve dvou vyhotoveních, z nichž každá ze smluvních stran obdrží po jednom.
5. This contract has been drawn up in two counterparts that shall be signed by both contracting parties and each contracting party shall receive one copy.

Alexandria, dated.....

Prague, dated.....