CZECH ANGLO PICTURES s.r.o.

se sídlem Bezová 1658/1, Braník, 147 00 Praha 4,

kterou zastupuje Jan Adler, na základě plné moci

IČO: 06554636, DIČ: CZ06554636,

zapsána v obchodním rejstříku vedeném Městským

soudem v Praze, oddíl C, vložka 284214, sp. zn. C

284214,

Číslo účtu KB

(dále jen „nájemce"),

a

Hudební divadlo v Karlíně, p. o.

Křižíkova 10,

186 00, Praha 8 Ič: 00064335 Ičo: CZ00064335

(dále jen "Pronajímatel")

Nájemní smlouvu

dle ustanovení §2201 a násl. zák.č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „Smlouva")

**Prohlášení**

Pronajímatel prohlašuje a zaručuje, že je oprávněn uzavřít svým jménem tuto Smlouvu a brát na sebe závazky z této Smlouvy.

článek 1

**Předmět a účel Smlouvy**

Předmětem této Smlouvy je pronájem objektu na

parcele č v KU. (dále jen „Předmět nájmu") a poskytnutí dalšího ve Smlouvě dále specifikovaného plnění souvisejícího s pronájmem Pronajímatelem Nájemci za podmínek stanovených touto Smlouvou pro účely filmování, natáčení celovečerního filmu s pracovním názvem "BALLERINA" (dále jen „Film") včetně staveb dekorací a pořizování veškerých potřebných záznamů.

Specifikace Předmětu nájmu: Vnitřní a vnější prostory objektu

Pronajímatel prohlašuje, že Předmět nájmu je podle svého stavebně technického určení vhodný pro účel nájmu dle ustanovení čl. 1 této smlouvy a je si vědom rizik spojených se vstupem osob do pronajatých prostor

CZECH ANGLO PICTURES S.r.o.

With a registered office at Bezová 1658/1, Braník, 147 00 Prague 4, Czech Republic,

Represented by Jan Adler based on given power,

ID No.: 06554636, VAT No.: CZ06554636, registered in the Commercial Register administered by the Municipal Court in Prague, Section C, Entry No. 284214, file no. C 284214,

Bank account number

(hereinafter referred to as "Lessee")

and

Hudební divadlo v Karlíně, p. o.

Křižíkova 10,

186 00, Praha 8 Ič: 00064335 Ičo: CZ00064335

(hereinafter referred to as the "Lessor")

Lease Contract

pursuant to §2201 et seq. of Act No. 89/2012 Coll., the Civil Code

(hereinafter referred to as "Contract") Representation

The Lessor represents and warrants that they are authorized to enter this Contract on their behalf and assume the obligations hereunder.

Article 1

Subject Matter and Purpose of the Contract The subject matter of this Contract is the lease of the

building on plot No. in the cadastral area

(hereinafter referred to as the "Subject of the Lease") and the provision of other performance related to this lease by the Lessor to the Lessee as specified in the Contract under the terms and conditions set forth in this Contract for the purpose of filming, shooting a feature film having the working title "BALLERINA" (hereinafter referred to as the "Film"), including the construction of stage sets and making all necessary records.

Specifications of the Subject of the Lease: Internal and external premises of the building

The Lessor declares that the Subject of the Lease is suitable for the purpose of the lease according to its structural and technical designation as set out in Article 1 hereof and the Lessor is aware of all risks related to this location

článek 2

**Doba nájmu**

Nájem se sjednává na dobu určitou od do včetně. Přípravné období - krátkodobé obhlídky Nájemné období včetně natáčení od 6.12. (17:00) Likvidace a uvedení do majitelem schváleného stavu do 8.12. 8:00

* případě zásahu vyšší moci bude na žádost nájemce o změně doby nájmu jednáno o písemném dodatku této nájemní smlouvy.
* případě zájmu nájemce na prodloužení platnosti této smlouvy budou strany, na základě písemné žádosti nájemce, jednat o jejím prodloužení.

článek 3

**Cena nájmu, splatnost**

Celková cena nájmu je stanovena dohodou ve výši xx Kč ((slovy xx korun českých) za celou dobu nájmu sjednanou ve čl. 2. K celkové ceně bude připočtena daň z přidané hodnoty v zákonné výši.

Celková cena za plnění Pronajímatele dle této Smlouvy stanovená v souladu s odst. 1 tohoto článku je splatná na základě dokladu vystavených

Pronajímatelem před zahájením prvního natáčecího dne.

článek 4

**Závazky smluvních stran**

Pronajímatel se zavazuje zpřístupnit Nájemci a osobám jím pověřeným či jakkoli spřízněným Předmět nájmu v termínu a čase sjednaném v čl. 2 této Smlouvy, a po skončení natáčení jej od Nájemce převzít zpět.

Nájemce je oprávněn po předchozí konzultaci s Pronajímatelem, resp. zástupcem Pronajímatele určeným podle odst. 3), provést úpravy Předmětu nájmu pro potřeby natáčení. Tyto úpravy provede Nájemce na vlastní náklady a po skončení natáčení je rovněž na vlastní náklady odstraní a uvede Předmět nájmu do původního stavu, nedohodnou-li se smluvní strany jinak.

Pronajímatel případně určí a zajistí kvalifikovanou kontaktní osobu, která bude jako zástupce Pronajímatele řešit operativní požadavky Nájemce a poskytnutí součinnosti při užívání Předmětu nájmu (např. při úpravách Předmětu nájmu pro potřeby natáčení, apod.).

Nájemce se zavazuje užívat Předmět nájmu pouze k účelu a způsobem uvedeným v této Smlouvě. Nájemce se zavazuje, že bude dbát při užívání

Article 2

**Period of Lease**

The lease shall be for a fixed term from to inclusive. Preparatory period - short-term inspections and

Rental period Dec 6. (17:00) - Dec.8 (8:00)

In the event of force majeure, a written amendment to this Lease Contract shall be negotiated at the Lessee's request to change the lease period.

In the event of Lessee's interest in extending the term of this Contract, the Contracting Parties shall, upon written request by Lessee, negotiate an extension of this Period of Lease.

Article 3

**Price for Lease, Due Date**

The total price for the lease has been set by agreement in the amount of xx (in words xx Czech crowns) for the entire period of lease as agreed in Article 2. Value-added tax at the statutory rate shall be added to the total price.

The total price for the Lessor's performance under this Contract, determined under Paragraph 1 of this Article, shall be payable based on the invoice issued by the Lessor before the commencement of the first shooting day.

Article 4

**Obligations of the Contracting Parties**

The Lessor undertakes to make the Subject of the Lease available to the Lessee and persons authorized by the Lessee or related to the Lessee in any way at the date and time agreed in Article 2 hereof and to take it back from the Lessee at the end of the filming. After prior consultation with the Lessor or the Lessor's representative designated pursuant to Paragraph 3, the Lessee shall be entitled to modify the Subject of the Lease for filming purposes. The Lessee shall carry out such modifications at their own expense and shall remove such modifications and restore the Subject of the Lease to its original condition after finishing the filming at their own expense as well unless the Contracting Parties agree otherwise.

If necessary, the Lessor shall designate and provide a qualified contact person who will act as the Lessor's representative to deal with the Lessee's running requirements and to provide assistance in the usage of the Subject of the Lease (e.g., in the case of modifications to the Subject of the Lease for the needs of filming, etc.).

The Lessee undertakes to use the Subject of the Lease only for the purpose and in the manner specified in

Předmětu nájmu všech platných právních předpisů, protipožárních předpisů a předpisů týkajících se bezpečnosti práce a ochrany zdraví při práci.

Pronajímatel souhlasí a postupuje nájemci právo, aby on, nebo jím pověřené osoby, nebude-li dohodnuto jinak, byly oprávněny:

Vstupovat do areálu/předmětu nájmu a využívat jej dle své potřeby po dobu nájmu zde stanovené, včetně práva zkoušet a natáčet obrazy, snímat zvuk za účelem využití v audiovizuálním díle, reklamním spotu k tomuto dílu a při jeho propagaci.

Vnášet a umísťovat do předmětu nájmu filmovou techniku, rekvizity či jiné předměty nezbytné pro natáčení.

Prezentovat zmíněný předmět nájmu jako jiné fiktivní místo dle požadavku příběhu natáčeného díla.

Včlenit zmíněné obrazy do konečné verze díla buď jako samostatnou sekvenci včetně ateliérových dekorací, které pro účely spotu představují interiér nebo exteriér výše zmíněných prostor.

Provádět na své vlastní náklady pronajímatelem předem odsouhlasené změny a úpravy předmětu nájmu (interiéru a exteriéru). Tyto úpravy však budou pouze dočasné a nájemce se zavazuje ke dni ukončení nájemního poměru uvést pronajaté prostory do původního stavu, ledaže bude s pronajímatelem domluveno jinak.

Pořídit záznamy předmětu nájmu nebo v předmětu nájmu pro prvotní záznam audiovizuálního díla a/nebo fotografie předmětu nájmu nebo v něm v souvislosti s pořízením takových záznamů a k zařazení takových záznamů do audiovizuálního díla a k použití těchto záznamů anebo fotografií při užití audiovizuálního díla nebo jakéhokoliv jiného díla nebo v souvislosti s nimi, jakýmkoli způsobem, nyní známým i později poznaným, navždy a kdekoliv ve vesmíru. Nájemce je oprávněn poskytnout výše uvedená svolení a oprávnění třetí osobě nebo osobám podle vlastního uvážení, včetně možnosti dále poskytnout nabytá svolení nebo oprávnění nebo jejich části.

- Použít již dříve vytvořené dekorace s aplikací bodu 3 článku 6 této smlouvy.

Pronajímatel bere na vědomí, že nájemce sjednává tuto smlouvu za Účelem nájmu v návaznosti na smlouvu o produkčních službách, kterou uzavírá nájemce se společností Czech Anglo Pictures spol. s r.o. (dále jen „CAPi"), přičemž na základě zmíněné smlouvy o produkčních službách si nájemce a CAPi

this Contract. The Lessee undertakes to comply with all applicable laws, fire regulations and regulations concerning occupational safety and health when using the Subject of the Lease.

Unless otherwise agreed, the Lessor agrees and assigns to the Lessee the right that the Lessee or persons authorized by the Lessee shall be entitled to:

Enter and use the premises/Subject of the Lease according to their needs for the period of the lease specified herein, including the right to rehearse and record images, record audio for use in the Audio­visual Work, in an advertising spot for this Work and within its promotion;

Bring and place film equipment, props, or other items necessary for filming into the Subject of the Lease;

Present the aforementioned Subject of the Lease as another fictitious location as required by the story of the Work being filmed;

Incorporate the aforementioned images into the final version of the Work, either as a stand-alone sequence including studio stage sets representing the interior or exterior of the aforementioned premises for the purposes of the spot;

Carry out, at their own expense, any arrangements, and modifications to the Subject of the Lease (interior and exterior) as agreed by the Lessor in advance. However, such arrangements and modifications shall be temporary only, and the Lessee undertakes to restore the leased premises to their original condition on the date of termination of the lease unless otherwise agreed with the Lessor;

Make recordings of or in the Subject of the Lease for the initial recording of the Audio-visual Work and/or photographs of or in the Subject of the Lease in connection with the making of such recordings and to incorporate such recordings in the audio-visual Work and to use such recordings and/or photographs in the use of or in connection with the audio-visual Work or any other work, in any manner now known or hereafter known, forever and anywhere in the universe. The Lessee shall be entitled to grant the aforementioned permissions and authorizations to a third party or parties at their sole discretion, including the option to grant further the acquired permissions or authorizations or any part thereof;

Use previously created stage sets together with the application of Section 3 of Article 6 of this Contract.

The Lessor acknowledges the Lessee is negotiating this Contract for the Purpose of the Lease in connection with the Production Services Agreement entered into by the Lessee and Czech Anglo Pictures Ltd. (hereafter referred to as "CAPi"), wherein, under

z důvodu zajištění kontinuity tvorby audiovizuálního díla sjednávají možnost CAPi převzít libovolná práva a povinnosti, které nájemce nabývá nebo se k nim zavazuje v souvislosti s plněním svých povinností podle smlouvy o produkčních službách. Pronajímatel tedy souhlasí, že v případě žádosti ze strany CAPi umožní postoupení práv a převzetí povinností vyplývajících z této nájemní smlouvy nájemci buď na CAPi anebo dle volby CAPi na kteroukoliv třetí osobu a za tímto účelem učiní pronajímatel příslušné právní kroky. Pronajímatel se zavazuje svůj souhlas se změnou nájemce dle předchozí věty bez vážného důvodu neodepřít.

Pronajímatel prohlašuje, že cena nájmu sjednaná v čl. 3 odst. 1) je cenou konečnou a jsou v ní zohledněna veškerá oprávnění Nájemce dle předchozího odstavce č. 5 a 6 této Smlouvy. Pronajímatel ani žádná jiná třetí strana v budoucnu uplatňující nárok na Předmět nájmu nebude mít vůči Nájemci nebo dalším osobám odvozujícím svá práva od Nájemce nárok na úhradu jakékoli další částky v souvislosti s pořízením zvukových, obrazových a zvukově-obrazových nahrávek v Předmětu nájmu a jejich využitím ve Filmu či jeho propagaci.

Nájemce se touto dohodou zavazuje, že bude ve zvýšené míře dbát na to, aby v žádném případě nedošlo k poškození pronajatého prostoru. Nájemce odpovídá za škody, které na Předmětu nájmu způsobí svou činností a svými pracovníky i za škodu, kterou způsobily osoby, které vstoupily do Předmětu nájmu v souvislosti s činností Nájemce, podle obecných ustanovení občanského zákoníku o náhradě škody. Pro případ škody způsobené na předmětu nájmu či věcech v předmětu nájmu obsažených je sjednána nájemcem pojistná smlouva č. 5900036004, která je nedílnou součástí této smlouvy.

Pronajímatel se zavazuje zachovávat mlčenlivost a zajistí zachování mlčenlivosti u svých zaměstnanců o veškerých skutečnostech týkajících se Filmu, herců a výrobního štábu, o nichž se dozvěděl v souvislosti s uzavřením této Smlouvy nebo jejím plněním. Pronajímatel se dále zavazuje, že nebude pořizovat jakékoli obrazové snímky a/nebo záznamy osob, které se jakýmkoli způsobem podílí na natáčení Filmu, ani obrazové snímky Předmětu nájmu v době natáčení Filmu. Dodržování těchto závazků je Pronajímatel povinen zajistit i u osoby zástupce uvedené v odst. 3) výše.

Převede-li kdykoli v budoucnu po dobu trvání nájemního vztahu dle této Smlouvy Pronajímatel své vlastnické právo k Předmětu nájmu na jinou osobu, přechází práva a povinnosti z nájmu na nového

the said Production Services Agreement, the Lessee and CAPi agree that CAPi may assume any rights and obligations the Lessee acquires or undertakes in connection with the performance of their obligations under the Production Services Agreement in order to ensure continuity of the production of the Audio­visual Work. Accordingly, the Lessor agrees to allow the assignment of the Lessee's rights and obligations under this Lease Contract either to CAPi or, at CAPi's option, to any third party, if requested by CAPi, and the Lessor shall take appropriate legal actions to that end. The Lessor undertakes not to withhold their consent to the change of lessee pursuant to the preceding sentence without good cause.

The Lessor declares that the price for lease as agreed in Article 3 (1) is the final price, which considers all the Lessee's rights under the preceding Paragraphs 5 and 6 of this Contract. Neither the Lessor nor any other third party claiming a future interest in the Subject of the Lease shall have any claim to payment of any additional amount in connection with the making of audio, image and audio-visual recordings in the Subject of the Lease and their use in the Film or its promotion on the Lessee or other parties deriving their rights from the Lessee.

Hereby, the Lessee undertakes to take extra care to ensure that the leased premises are not damaged in any way. The Lessee shall be liable for damages caused to the Subject of the Lease due to their activities and by their employees, as well as for damages caused by persons entering the Subject of the Lease in connection with the Lessee's activities, in accordance with the general provisions of the Civil Code on compensation for damages. CApPi is insured by contract No. 5900036004 In case of damage on property or included part. This insurance document is attached to this contract.

The Lessor undertakes to maintain confidentiality and shall ensure their employees will maintain the confidentiality of all facts concerning the Film, the actors and the production crew of which they become aware in connection with the execution of this Contract or the performance thereof. The Lessor further undertakes not to take any visual images and/or recordings of persons involved in the making of the Film in any way or visual images of the Subject of the Lease during the making of the Film. The Lessor shall also ensure compliance with these obligations by the representative referred to in Paragraph 3 above.

Should the Lessor, at any time in the future during the term of the lease under this Contract, transfers their ownership right to the Subject of the Lease to another party, the rights and obligations concerning the lease

vlastníka. Pronajímatel se zavazuje v návaznosti na ustanovení §2221 odst.2. sdělit v případě změny vlastníka Předmětu nájmu novému vlastníkovi veškeré ujednání obsažené v této Smlouvě případně v dodatcích k ní vážících se. V opačném případě nese Pronajímatel vůči Nájemci veškerou škodu, která by Nájemci v souvislosti s porušením tohoto ujednání vznikla, a to v plné výši.

článek 6

**Autorská práva**

Pronajímatel bere na vědomí a uděluje bez dalšího souhlas s tím, že Nájemce je a bude vlastníkem veškerých autorských práv a práv duševního vlastnictví ke všem médiím a kdekoliv na světě ke všem filmům, video nebo audio nahrávkám nebo fotografiím, pořízených Nájemcem nebo jeho jménem v Předmětu nájmu. Pronajímatel dále bere na vědomí, že Nájemce může představit Předmět nájmu pod jeho přesným názvem nebo jako jiné reálné či smýšlené místo podle svých potřeb a požadavků bez jakéhokoli dalšího souhlasu Pronajímatele.

Pronajímatel souhlasí s tím, že nezveřejní jakékoliv důvěrné informace, které získá v souvislosti s touto Smlouvou a s filmem, jehož se tato Smlouva týká (či jakýmikoli nahrávkami), nebude-li to nezbytné k výkonu jeho povinností podle této Smlouvy. Pronajímatel se zavazuje, že bez předchozího písemného souhlasu Nájemce nebude na natáčení a film, pro nějž se pronajímá Předmět nájmu, tuto Smlouvu nebo jakoukoli související událost či písemnost odkazovat v žádných reklamních materiálech či materiálech určených veřejnosti, a že nepoužije jméno Nájemce pro žádný svůj komerční účel ani pro účel třetích osob.

Smluvní strany prohlašují, že v Předmětu nájmu se nachází vybavení věcmi movitými např. obrazy, sochy, nábytek apod. (dále jen "Vybavení"), přičemž Pronajímatel prohlašuje, že má právo pronajmout Předmět nájmu spolu s tímto Vybavením a že se tento pronájem nepříčí nikterak žádnému smluvnímu ujednání Pronajímatele s třetí osobou. Pronajímatel dále dává souhlas (u Vybavení, které je v jeho vlastnictví) a dále pak postupuje souhlas s vědomím vlastníka (u Vybavení, jež je ve vlastnictví třetího subjektu) k případnému zachycení Vybavení do snímku, filmu, fotografie apod., v rámci naplnění účelu nájmu dle této Smlouvy, a to bezúplatně. V případě, že by se toto ujednání - tedy prohlášení Pronajímatele a jeho souhlas dle tohoto bodu Smlouvy, ukázalo kdykoli v budoucnu jako nepravdivé či v rozporu se smluvními ujednání s třetím subjektem, zavazuje se uhradit Nájemci v plné výši

shall pass to a new owner. Following the provisions of Section 2221 (2), the Lessor undertakes to

communicate to the new owner all the provisions contained in this Contract or any amendments thereto in the event of a change of ownership of the Subject of Lease. Otherwise, the Lessor shall be liable to the Lessee for all damages incurred by the Lessee in connection with the breach of this provision, to a full extent.

Article 6

**Copyright**

The Lessor acknowledges and agrees without further ado that the Lessee is and shall be the owner of all copyright and intellectual property rights in all media and anywhere in the world in all films, video or audio recordings or photographs made by or on behalf of the Lessee in the Subject of the Lease. The Lessor further acknowledges the Lessee may present the Subject of the Lease under its exact name or as any other actual or imaginary location as needed or required without any further Lessor's consent.

The Lessor agrees not to disclose any confidential information they acquire in connection with this Contract and the Film covered by this Contract (or any recordings) unless necessary to perform Lessor's obligations hereunder. The Lessor undertakes not to refer to the filming and the Film, for which the Subject of the Lease is being leased, this Contract or any related event or writing document in any advertising or publicity materials and not to use the Lessee's name for any of their own commercial purposes or those of any third party without the prior written consent of the Lessee.

The Contracting Parties declare there are furnishings with movable items such as paintings, sculptures, furniture, etc. (hereinafter referred to as "Equipment") in the Subject of Lease, wherein the Lessor declares they have the right to lease the Subject of the Lease together with such Equipment, and that such lease does not contradict to any contractual arrangement between the Lessor and any third party. The Lessor further consents (in the case of the Equipment owned by them) and further assigns the consent with the owner's knowledge (in the case of the Equipment owned by a third party) to the possible capture of the Equipment in an image, film, photograph, etc., in fulfilment of the purpose of the lease under this Contract, free of charge. In the event this provision—i.e. the Lessor's declaration and consent under this Section of the Contract—will prove at any time in the future to be false or in breach of the contractual arrangements with a third party,

veškerou případnou škodu, která by Nájemci v souvislosti s tím vznikla.

článek 7

**Závěrečná ustanovení**

Kontaktními osobami při plnění této Smlouvy jsou: za Nájemce Jan Adler xxx

za Pronajímatele: Daniel Šrámek. xxxx

Otázky Smlouvou výslovně neupravené se řídí platnými právními předpisy, zejména zákonem č. 89/2012 Sb., občanským zákoníkem, v platném znění. Změny a doplnění této Smlouvy jsou možné pouze písemně, formou dodatku podepsaného oprávněnými zástupci obou smluvních stran.

Smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami. Vyhotovuje se ve dvou exemplářích s platností originálu, po jednom pro každou smluvní stranu.

V Praze, dne 29/11/2022

the Lessor undertakes to indemnify the Lessee in a full extent for any and all damages incurred by the Lessee in connection therewith.

Article 7

**Final Provisions**

The contact persons for the performance of this Contract are:

For the Lessee Jan Adler xxxx

For the Lessor: xxxxx

Issues not expressly covered by this Contract shall be governed by applicable law, in particular Act No. 89/2012 Coll., the Civil Code, as amended. Amendments and supplements to this Contract may only be made in writing in the form of a supplement signed by authorized representatives of both Contracting Parties.

The Contract comes into force on the date of its signing by both of the Contracting Parties. The Contract shall be drawn up in two copies; each shall be valid as an original, one for each Contracting Party.

In on

Nájemce

Pronajímatel

Lessee

Lessor