



\*1000304091697\*

ikt. szám: FPH058 /2159 - 7 /2025

## MEGÁLLAPODÁS

### HELYISÉG ALKALMI CÉLÚ HASZNÁLATÁRÓL

amely létrejött egyrészről

**Budapest Főváros Önkormányzata** [székhely: 1052 Budapest, Városház u. 9-11., törzskönyvi azonosító szám: 735638; adószám: 15735636-2-41; KSH szám: 15735636-8411-321-01, AHTI azonosító: 745192, bankszámlaszám: 11784009-15490012 OTP Bank Nyrt. költségvetési elszámolási számla, képviseli: *Karácsony Gergely főpolgármester*], mint használatba adó (a továbbiakban: **Használatba adó**),

másrészről a

**Pioneer Stillking Betamax Korlátolt Felelősségű Társaság** [székhely: 1056 Budapest, Molnár u. 53. rövidített cégnév: Pioneer Stillking Betamax Kft., cégjegyzékszám: 01-09-430897, adószám: 32564662-2-41, képviselője: XXXXXXXXXX *meghatalmazott*, mint használatba vevő (továbbiakban: **Használatba vevő**, a továbbiakban együttesen mint Felek, külön-külön mint Fél) között az alulírott helyen és napon az alábbi feltételek szerint.

#### I. Előzmények, tulajdoni viszonyok

1. Felek rögzítik, hogy Budapest Főváros Önkormányzata kizárólagos tulajdonát képezi a Bp. VII-VIII., Baross tér – Keleti pályaudvar gyalogos aluljáró részében található, önálló helyrajzi számmal nem rendelkező, 106. jelölésű, 52,83 nm alapterületű üres üzlethelyiség. (a továbbiakban: **Helyiség**).
2. Használatba vevő 2025. szeptember 8-án kérelemmel fordult a Használatba adó felé, hogy a Helyiséget a „12 12 12” című film egyes jeleneteinek forgatása céljából használatba venné (a továbbiakban: **Kérelem**).
3. A Kérelemhez Használatba adó hozzájárul, és a Budapest Főváros Önkormányzata Főpolgármesterének a főpolgármester hatáskörébe tartozó egyes ügyekben a kiadmányozás rendjéről szóló 27/2020. (XI.5.) utasításának 1. melléklet 4. 6. pontja alapján a jelen megállapodást (továbbiakban: **Megállapodás**) megkötöti.
4. Felek rögzítik, hogy a Helyiség alkalmi célú igénybevitelére a Budapest Főváros Önkormányzata vagyonáról, a vagyonelemek feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 22/2012. (III.14.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: **Vagyonrendelet**) vonatkozó rendelkezései [3. § 1. pont] alkalmazandóak.
5. Felek rögzítik továbbá, hogy a Helyiség hasznosítására Fővárosi Önkormányzat tulajdonában lévő nem lakás céljára szolgáló helyiségek feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló Budapest Főváros Közgyűlésének 40/2006. (VII.14.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: **Helyiségrendelet**) 5. § (2) bekezdésére, valamint a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. tv. 108/B. § b) pontjára tekintettel kerül sor.

## II. Megállapodás

6. Használatba adó használatba adja, a Használatba vevő pedig használatba veszi a jelen Megállapodáshoz 1. számú mellékletként csatolt aluljáró alaprajzon (**Alaprajz**) 106. jelölésű, 52,83 nm alapterületű üres üzlethelyiséget a „12 12 12” című film (a továbbiakban: **Film**) egyes jeleneteinek forgatása céljából (a továbbiakban: **Filmforgatás**).
7. A Használatba vevő a Helyiségen belül a Filmforgatáshoz szükséges díszleteket (polcok) helyezi el, melyek nem kerülnek rögzítésre a Helyiség falához. A Helyiség üvegfelületei kívülről és belülről lefóliázásra kerülnek a Használatba vevő által és költségére.
8. Használatba vevő tudomásul veszi, hogy a jelen Megállapodás közterület-használatra nem terjed ki, ahhoz külön hozzájárulást kell kérnie az illetékes tulajdonosi jogokat gyakorló szervtől.
9. Felek megállapodnak, hogy a használat időtartama (mely magában foglalja az előkészületi munkák miatti felvonulási időtartamot és a levonulási időtartamot is) **2025. szeptember 11-én a jelen megállapodás 40. pontjában meghatározott Birtokbaadási jegyzőkönyv felvételének időpontja – 2025. szeptember 12-én a jelen megállapodás 41. pontja szerinti Birtokbavételi jegyzőkönyv felvételének időpontja** közötti időszak, azaz összesen 2 napos határozott idő. (a továbbiakban: **Használat időtartama**).
10. Felek megállapodnak, hogy a használati díj 2 napra összesen: **180.000 Ft + Áfa, azaz száznyolcvanezer forint +Áfa, azaz bruttó 228.600 Ft, azaz kétszázhuszonnyolcezer-hatszáz forint** (a továbbiakban: **Használati díj**).
11. Felek rögzítik, hogy az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény (a továbbiakban: Áfa tv. 58. §-a szerinti időszakonkénti elszámolásban állapodnak meg. Használatba vevő a Használati díjat jelen Megállapodás aláírását követően legkésőbb 2025. szeptember 10-ig köteles a Használatba adó OTP Bank Nyrt-nél vezetett 11784009-15490012 számú bankszámlájára átutalni a Használatba adó által kiállított számla alapján. A számla teljesítési időpontja az Áfa tv. 58. § (1a) bekezdés a) pontja értelmében a számla kibocsátásának (kelte) napja. A Használati díj késedelmes megfizetése esetén a Használatba adó a Ptk. szerinti késedelmi kamatot érvényesíthet a Használatba vevővel szemben, emellett jogosult a Megállapodás rendkívüli felmondására is.
12. Használatba vevő köteles óvadék címén a bruttó Használati díjnak megfelelő összeget, azaz 228.600 Ft, azaz kétszázhuszonnyolcezer-hatszáz forintot a jelen Megállapodás aláírását követően legkésőbb 2025. szeptember 10-ig megfizetni a Használatba adó bankszámlájára (a továbbiakban: **Óvadék**). A Megállapodás hatálybalépésének, és a használat megkezdésének feltétele a Használati díj és az Óvadék megfizetésének igazolása.
  - 12.1. A Használatba vevő tudomásul veszi, hogy abban az esetben, ha valamely, a Megállapodásból fakadó kötelezettségét nem, vagy nem a megállapodásnak megfelelően teljesíti, és a Megállapodásnak megfelelő állapotot észszerű határidőben, a számára a Megállapodás megszegése nyomán megküldött írásbeli felszólítás ellenére sem állítja helyre, illetve mulasztását nem pótolja, a Használatba adó a Megállapodás megszegéséből folyó követelését mindenekelőtt az Óvadék összegéből közvetlenül jogosult kielégíteni, amely nem zárja ki az egyéb felmerülő kárigényének további érvényesítését.
  - 12.2. Amennyiben a Használatba adó valamely követelését a Használatba vevő által nyújtott Óvadék összegéből elégíti ki, köteles erről a Használatba vevőt írásban értesíteni.
13. Felek úgy rendelkeznek, hogy a használati jogviszony megszűnésekor az Óvadék fennmaradt összege kamatmentesen a Használatba vevőt illeti, amennyiben annak felhasználására nem, vagy csak részlegesen került sor és Használatba vevő a Megállapodás megszűnésekor a Helyiség birtokba visszaadási kötelezettségét teljesítette. Az Óvadék visszatérítésére

Használatba adó a birtokba visszaadást követő 15 munkanapon belül köteles. A Helyiség birtokba visszaadási kötelezettség teljesítését megelőzően a Használatba vevő az Óvadék visszatérítésére nem tarthat igényt.

### **Helyiség műszaki állapota**

14. Felek kijelentik, hogy a Helyiség szerkezetkész állapotú, festetlen, burkolatlan.
15. Használatba vevő kijelenti, hogy a Helyiségekben közmű szolgáltatást nem vesz igénybe. Felek rögzítik, hogy a Helyiség üzemeltetésével összefüggő kérdések meghatározása tekintetében - a várhatóan nagyon alacsony üzemeltetési költségekre - külön megállapodás (Üzemeltetési megállapodás) megkötése nem szükséges a Budapest Közút Zrt-vel.
16. Használatba vevő köteles az üzemeltetési feladatokat ellátó Budapest Közút Zrt. (továbbiakban: Üzemeltető) által BPK/26380-2/2025. számon kiadott híd-, műtárgykezelői hozzájárulásban foglaltakat betartani.
17. Használatba vevő kijelenti, hogy a Helyiséget megtekintette és állapotát ismeri, az a Filmforgatás céljának megfelel, azt nem befolyásolja.

### **Helyiség védelme, korlátozások, vonatkozó szabályok, kárfelelősség**

18. Használatba vevő köteles a Használat időtartamának utolsó napján, a használati jogviszony megszűnésével saját költségén a Helyiség üvegfelületeiről a fóliát eltávolítani, a keletkezett szemetet összegyűjteni és elszállítani.
19. Használatba vevő köteles betartani és alkalmazottjaival, alvállalkozóival, vendégeivel, a Filmforgatás valamennyi résztvevőjével betartatni a vonatkozó tűzvédelmi, vagyonvédelmi, munka- és balesetvédelmi, közlekedési szabályokat és egyéb kötelező jogszabályi előírásokat. Használatba adó kizárja mindennemű kártérítési és egyéb felelősségét, mely a Helyiség műszaki állapotából adódó balesetveszélyes állapot miatt keletkezhets, illetve a Helyiség használatából adódhat. Használatba vevő kijelenti, hogy ezzel összefüggésben mindennemű kártérítési és egyéb felelősséget közvetlenül maga visel (mind az érdekkörében eljáró személyekkel, mind harmadik személyekkel, mind a Használatba adóval szemben), ilyen jellegű igényt a Használatba adó felé sem a Használat időtartama alatt, sem azt követően nem érvényesíthet.
20. Használatba vevő a Használat időtartama alatt köteles a Helyiséget rendeltetésszerűen és a jelen Megállapodás II. 6. pontjában meghatározott tevékenység céljának megfelelően használni, annak állapotát és állagát megőrizni. Használatba vevő köteles megtéríteni mindazt a kárt, amely a rendeltetésellenes, vagy a Megállapodástól eltérő használat következménye, avagy a Használatba vevő alkalmazottai, alvállalkozói, szállítói, a Filmforgatás valamennyi résztvevője, illetve érdekkörébe tartozó személyek által okozott magatartás folytán a Helyiségben, vagy annak közvetlen környezetében bekövetkezett esetleges baleset következménye. Használatba vevő az alkalmazottai, alvállalkozói, szállítói, a Filmforgatás valamennyi résztvevője, illetve érdekkörébe tartozó személyek által okozott kárért ugyanúgy felel, mintha a kárt maga okozta volna. Használatba vevő köteles valamennyi káreseményt vagy általa ismert – kárhoz vezető – körülményt a Használatba adó részére írásban haladéktalanul bejelenteni. Káresemény esetén Használatba vevő haladéktalanul jogosult és köteles megtenni minden olyan szükséges intézkedést, mely a további károk bekövetkeztét megakadályozza vagy enyhíti. E körben a Felek együttműködésre kötelezettek.
21. Használatba vevő viseli a Helyiségben elhelyezett, beépített vagyontárgyaiban bekövetkezett károkat, továbbá a Helyiségben tartózkodó személyek körében, továbbá a II. 20. pontban szabályozottak szerinti esetlegesen bekövetkező balesetekért a felelősséget, amelyek nem a Használatba adó kötelezettségeinek mulasztására vezethetők vissza.

22. Használatba vevő a Helyiséget a környezete szükségtelen zavarása nélkül jogosult használni. Ezzel összefüggésben a Használatba vevő kifejezetten tudomásul veszi, hogy amennyiben a Helyiségben folytatott tevékenységével kapcsolatosan, illetőleg arra visszavezethetően bármely hatóság kifogást emel, ennek következményeit kizárólagosan és közvetlenül köteles viselni, ahogyan a tevékenysége során harmadik személyeknek okozott esetleges károkért is kizárólagosan és közvetlenül tartozik helytállni.

### ***Célhoz kötött használat, albérletbe adás tilalma***

23. Használatba vevő a Helyiséget kizárólag a Filmforgatás céljára használhatja, további használatba, albérletbe nem adhatja. A Használat időtartamára Használatba adó biztosítja a Használatba vevő és az általa a Filmforgatásba bevont stábtagnak, közreműködők, alvállalkozók és vendégek részére a Helyiség külső üvegfelületeihez való hozzáférést és a belépést.

### ***Őrzés, költségek***

24. Használatba vevő tudomással bír arról, hogy a Helyiség őrzés-védelme nem megoldott, a Helyiség őrzés-védelmének ellátása Használatba vevő kötelezettsége.
25. Használatba vevő köteles a Helyiséget rendeltetésszerűen használni és köteles viselni a Helyiség használatával összefüggésben felmerülő valamennyi költséget. Használatba vevő felelős minden olyan kárért, amely a rendeltetésellenes vagy a jelen Megállapodástól eltérő használat következménye.

### ***Ellenőrzés***

26. Használatba adó a rendeltetésszerű használatot jogosult a Megállapodás időtartama alatt a Használatba vevő szükségtelen zavarása nélkül ellenőrizni a Használatba vevővel egyeztetett időpontban. Használatba vevő kötelezettséget vállal arra, hogy a Használatba adó érdekét is szem előtt tartva a Helyiség használata során az Üzemeltetővel együttműködik, kötelezettséget vállal arra, hogy az Üzemeltető képviselőjének a Helyiség területére való belépését – a karbantartással, a közművekkel kapcsolatos intézkedések, ellenőrzések megtételének céljából – lehetővé teszi.

### ***Használati jog terjedelme***

27. A Használati díj ellenében - amely fedezetet nyújt többek között a Helyiségnek a Filmben való esetleges megjelenítésére is – a Használatba adó biztosítja a jelen Megállapodásban foglalt korlátokkal és időintervallumban a Használatba vevő részére a Helyiség használatát.
28. A Használatba adó kijelenti és szavatosságot vállal, hogy a Helyiség a tulajdonában van és a Megállapodás érvényességéhez harmadik személy hozzájárulása nem szükséges. A Használatba adó szavatol azért, hogy harmadik személynek nincs az Helyiségre vonatkozóan olyan joga, amely a Használatba vevőt a használatban korlátozza vagy megakadályozza, illetve a használatból kizárja. Felek rögzítik, hogy a Használatba vevő a Filmforgatáshoz, a Helyiség használatához szükséges engedélyekkel, hozzájárulásokkal rendelkezik, illetve a használat megkezdéséig rendelkezni fog. Az esetlegesen szükséges engedélyek, hozzájárulások saját költségen történő megkérése Használatba vevő felelőssége.
29. A Használatba vevő a Film érdekében jogosult a szükséges előkészítő-munkálatok elvégzésére, a forgatási és a helyreállítási munkák lefolytatására, a Helyiség külső megjelenésének átmeneti átalakítására, az üvegportálok letakarására, azzal, hogy a Helyiségben a használatba adó engedélye nélkül átalakításokat, beépítéseket nem végezhet. Használatba vevő a Film érdekében jogosult külső kép- és / vagy hangfelvételek készítésére a Helyiségről.

## **Szerzői jogok, adat nyilvánosság, filmes tartalom**

30. A Használatba adó tudomásul veszi és hozzájárul, hogy a jelen Megállapodás alapján a Helyiségről elkészített valamennyi kép-, illetve hangfelvételre vonatkozó valamennyi szerzői és szomszédos jog, beleértve különösen, de nem kizárólag bármely, a Helyiségről készült fénykép vagy felvétel bemutatásának jogát területi és időbeli korlátozás nélkül bárhol, bármely ismert vagy a jövőben ismertté váló médiában, a Használatba vevőt, illetve jogutódait, engedélyeseit és licencia-tulajdonosait illeti, és sem a Használatba adónak, sem egyéb, a Helyiségben jelenleg, illetve a jövőben érdekeltséggel bíró harmadik személynek nem keletkezik semmilyen joga a Használatba vevővel vagy bármely harmadik személlyel szemben az említett kép- és/vagy hangfelvételek használatából eredően. A Használatba vevő ezen szerzői és szomszédos jogokkal kizárólagosan jogosult rendelkezni, azokat szabadon, bármilyen korlátozás nélkül átruházhatja harmadik személyre. A Használatba vevő jogosult továbbá a szóban forgó felvételeket a Filmben rögzíteni, valamint a felvételeket és az azokat tartalmazó Filmet bármilyen módon, időbeli és területi korlátozás nélkül felhasználni és a Használatba adónak semmilyen további ellenszolgáltatással vagy fizetéssel nem tartozik.
31. A Használatba adó tudomásul veszi, hogy a Használatba vevő a kizárólagos jogosultja a Használatba vevő által a Helyiségről készített fényképeken, filmekben és felvételeken fennálló szerzői jogoknak, és minden egyéb jognak, ide értve, de nem kizárólagosan ezeknek a Filmben, bármely hirdetésben, könyvkiadásban, merchandising kapcsán, vagy más műben (a továbbiakban: **Művek**) való, illetve ezekkel kapcsolatos visszavonhatatlan, teljes vagy részleges felhasználási jogait, és a felhasználás további engedélyezésének jogát, valamint ezek bármely jelenleg ismert, vagy a jövőben ismertté váló módon történő hasznosításának jogát bármely médiában, földrajzi korlátozás nélkül, a szerzői jogi és a Filmben vagy a Műveken fennálló más jogi védelem, valamint ideértve minden kiterjesztést, feléledést és megújítást, és ezt követően is (amennyiben ez lehetséges) időbeli korlátozás nélkül.
32. Bármely a Használatba vevővel és jogutódaival szemben támasztott – jelen fejezettel összefüggésben keletkező - anyagi vagy más természetű igény esetében – amennyiben ilyen igénye fennáll – a Használatba adó kizárólag kártérítés igénylésére jogosult, és nem jogosult a forgatás, a Film, illetve az elkészített valamennyi kép-, illetve hangfelvétel egészének vagy bármely részének a hirdetését, promócióját, gyártását, terjesztését, felhasználását, nyilvános előadását, illetve a Használatba vevő és jogutódai jelen fejezet szerinti jogait megtiltani, korlátozni, akadályozni, abba beleavatkozni, kivéve ha Használatba vevő megsérti a Film előállítására, felhasználására és tartalmára vonatkozó a jelen Megállapodás 38. pontjában foglalt kötelezettségeit.
33. Sem a Használatba vevő, sem jogutódja nem köteles a Helyiségről, vagy azzal kapcsolatban készített felvételeket a jövőben felhasználni, vagy egyéb módon hasznosítani, és ezzel összefüggésben a Használatba adó nem jogosult kártérítési igényt támasztani.
34. A Használatba adó visszavonhatatlanul hozzájárul ahhoz, hogy a Film céljára készült felvételeken a Helyiség elnevezése, vagy egyéb megjelölése feltüntetésre kerüljön, azonban a Használatba vevő a Helyiség megjelölésének megjelenítésére a jelen Megállapodás alapján nem köteles.
35. A Használatba adó a jelen Megállapodás megkötésének tényét és tartalmát bizalmasan kezeli. A Használatba adó továbbá köteles a Használatba vevő működésével, a Filmmel, a forgatással, a Film stábjával, a Használatba vevőnek a Helyiségben végzett tevékenységével kapcsolatosan tudomására jutó bármely információt üzleti titokként megőrizni, ide nem értve a közérdekű vagy jogszabály alapján közérdekből nyilvános adatokat.
36. A Használatba adó tudomásul veszi, hogy a Használatba vevő szigorú szabályzatokkal rendelkezik a gyártási anyagokkal és/vagy a kapcsolódó információval való rendelkezésre, azok forgalmazására, terjesztésére vonatkozóan, beleértve filmjeik minden elemére, ideértve a szereplőkre és stáb tagokra (nevüket és megjelenésüket is beleértve), a forgatókönyvre, a

pénzügyi leírásokra és műszaki eljárásokra, feliratokra, hangfelvételekre, kellékekre, bérleményekre és eseményekre, karakterekre, tervekre, képi elképzelésekre és bármely más, a Filmre vonatkozó anyagra és/vagy információra, (együttesen a továbbiakban: **Filmes Anyagok**). A Használatba adó köteles a Filmmel és a Filmes Anyagokkal kapcsolatos valamennyi értesülését üzleti titokként kezelni, ide nem értve a jogszabály alapján közérdekből nyilvános adatokat.

37. A Használatba vevő előzetes írásbeli beleegyezése nélkül a Használatba adó nem jogosult a Filmmel, valamint a Filmes Anyagokkal kapcsolatos bármely értesülését harmadik személy részére feltárni, a fentiek tekintetében, ide nem értve a jogszabály alapján közérdekből nyilvános adatokat. Ennek megfelelően a Használatba adó kifejezetten tudomásul veszi és vállalja, hogy nem sokszoroz, nem tesz közzé, nem rendelkezik és semmilyen módon nem forgalmaz sem az interneten vagy ennek megfelelő más technológia útján - beleértve különösen bármely közösségi média vagy közösségi hálózat pl. Twitter, Facebook, blogok, multimédiás üzenet (pl. SMS, MMS, e-mail stb. illetve ezek bármely jövőbeli helyettesítője vagy hasonló eszköz) útján történő eljárást is, semmilyen Filmes Anyagot, vagy bármely személyes fotót vagy videót (akár telefonnal, fényképezőgéppel vagy bármely más felvevő eszközzel készítik), amely bármely módon a Filmhez kapcsolódik.
38. Használatba vevő kijelenti, hogy a Film előállítása, felhasználása, valamint tartalma nem ütközik jogszabályba vagy jóerkölcsbe, nem durván erőszakos vagy erőszakra buzdító, nem pornográf, politikai kampány céljára nem irányul. Ezeknek meg nem felelés esetén Használatba adó jogosult a Megállapodást azonnali hatállyal felmondani. Felek rögzítik, hogy a Film a Nemzeti Filmiroda kulturális tesztjének, valamint a mozgóképről szóló 2004. évi II. törvény alapján nem esik a korhatár-besorolás szerinti VI. kategóriába.

#### ***Hatálybalépés, birtok átruházás, visszaadás***

39. Jelen Megállapodás a Felek általi aláírás napján, amennyiben az nem egy napra esik, a későbbi aláírás napján jön létre azzal, hogy a Megállapodás hatálybalépésének feltétele a Használatba vevő által annak hitelt érdemlő igazolása, hogy a Használati díj és az Óvadék teljes összegét a Megállapodásban meghatározott időpontig megfizette.
40. A Helyiség birtokának átruházására a Megállapodás hatálybalépését követően, de legkorábban a Használat időtartamának első napján, részletes jegyzőkönyv felvétele mellett kerül sor (**2. melléklet: Birtokbaadási jegyzőkönyv, a Megállapodáshoz utólag kerül csatolásra**). A Helyiség birtokátruházásának késedelme, illetve meghiúsulása miatti felelősségét – amennyiben a Használatba vevőnek felróható okból történik (pl. késedelmes díjfizetés) - Használatba adó kizárja. A Használatba vevőnek felróható okból történő birtokátruházás késedelme, illetve meghiúsulása Használatba vevő Használati díj fizetési kötelezettségét nem érinti. A Helyiség birtokátruházásának késedelme esetén, amennyiben az a Használatba adónak felróható okból történik, a Használatba adó a késedelemmel okozott kár megtérítésére köteles.
41. Használatba vevő a Megállapodás bármely oknál fogva történő megszűnését követően, illetve a Használat időtartamának lejártát követően Felek által egyeztetett időpontban köteles a Helyiséget a Használatba adónak a használat megkezdésekor rögzített, eredeti, használati eszközöktől megtisztított állapotában, birtokbaadási eljárás keretében visszaadni, melyről jegyzőkönyvet kell felvenni. (**3. sz melléklet: Birtokbavételi jegyzőkönyv**)

#### ***Felmondás, elállás, vis maior***

42. A Felek rögzítik, hogy jelen Megállapodás – tekintettel annak határozott időtartamára – rendes felmondással a Használat időtartama alatt nem szüntethető meg. Rendkívüli felmondásnak (azonnali hatállyal kártalanítás nélkül) a másik fél súlyos megállapodásszegése esetén – írásban, indokolt nyilatkozattal – van helye. A Megállapodás súlyos megszegésének minősül különösen:

- a Használati díj fizetés késedelme, illetve elmaradása,
- a Használatba vevő a Helyiséget a megállapodástól eltérő célra – a Megállapodásban rögzített mértéket meghaladóan – használja,
- a Használatba vevő a használat során a tűzvédelmi, vagyonvédelmi, munka- és balesetvédelmi, közlekedési szabályokat és kötelező jogszabályi előírásokat megszegi,
- bármelyik Fél szándékosan, súlyos gondatlansággal, vagy bűncselekménnyel okozott, továbbá az életet, testi épséget, egészséget megkárosító szerződészegése,
- amennyiben Használatba vevő jelen Megállapodás II. 23. pontjában rögzített tilalmakat bármilyen módon megszegi,
- a Használatba adó a jelen Megállapodás fennállása alatt a Használatba vevőt indokolatlanul a Helyiség használatában zavarja vagy akadályozza,
- Használatba vevő, valamint a hasznosításban a Használatba vevővel közvetlen vagy közvetett módon jogviszonyban álló harmadik fél a Megállapodás megkötését követően beálló körülmény folytán már nem minősül átlátható szervezetnek.

43. Felek megállapodnak, hogy a Használatba vevő a jelen Megállapodástól a Használati időtartam előtt bármikor jogosult a Használatba adóhoz címzett írásbeli nyilatkozattal, indokolás nélkül elállni. Ebben az esetben:

(a) Használatba adó a bruttó Használati díj 30%-ának megfelelő mértékű bánatpénzre jogosult a Használatba adó által kiállított számla alapján, valamint

(b) Használatba vevő a bánatpénz összegén felül köteles megtéríteni mindazt a ténylegesen felmerült és igazolt kárt, amely Használatba adót a Megállapodás megszüntetése következtében éri, ezen túlmenően a Felek a Megállapodásból származó kötelezettségeik alól mentesülnek és az esetlegesen már megfizetett Használati díj és Óvadék összegével egymással az elállást követő 15 munkanapon belül elszámolnak azzal, hogy az a) pontban meghatározott bánatpénz megfizetéséig Használatba adó jogosult az Óvadék összegét visszatartani, illetve a bánatpénz meg nem fizetése esetén annak összegét az Óvadék összegéből levonni.

Amennyiben a Használatba vevőt neki fel nem róható, elháríthatatlan és előre nem látható külső esemény, ideérve különösen az időjárás viszonyokat („**Vis Maior Esemény**”) akadályozza a Helyiség jelen Megállapodás szerinti célra való használatában, úgy az akadályoztatással érintett időtartam a Használat időtartamába nem számít bele. Amennyiben a Vis Maior esemény folyamatosan fennáll, úgy Felek jogosultak a Megállapodástól egyoldalú jognyilatkozattal elállni, illetve amennyiben a Helyiség használata Vis Maior Esemény miatt ellehetetlenül, úgy Felek a teljesített szolgáltatások tekintetében egymással elszámolnak.

### **Kapcsolattartók**

44. Szerződő Felek úgy rendelkeznek, hogy egymás irányában a jelen Megállapodás alapján, illetve azzal összefüggésben teljesítendő közléseiket, illetőleg értesítéseiket minden esetben írásban, e-mail, hivatali kapu/cégkapu, jelen Megállapodás megszűnése, illetve módosítása tárgyában tett nyilatkozataikat hivatali kapu/cégkapu, vagy ajánlott tértivevényes levél formájában, utóbb igazolható módon kötelesek teljesíteni.
45. Az előbbiek szerinti közlések alapjául szolgáló adatok megváltozásáról az érintett fél a másik felet haladéktalanul köteles megfelelően értesíteni azzal, hogy az értesítés elmaradása esetén az ebből eredő esetleges károkért a felelősséget viselni köteles.

46. A jelen Megállapodás teljesítése érdekében Felek az alábbi kapcsolattartókat jelölik ki:

Használatba adó kapcsolattartója szerződéses kötelezettség tekintetében:

Név, beosztás: [REDACTED]

Cégnév: Fővárosi Önkormányzat

Értesítési cím: [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

Üzemeltetési kérdésekben:

Név, beosztás: [REDACTED]

Cégnév: Budapest Közút Zrt.

Cím: [REDACTED]

telefon: [REDACTED]

e-mail: [REDACTED]

Használatba vevő kapcsolattartója

Név, beosztás: [REDACTED]

Cégnév: Pioneer Stillking Betamax Kft.

Értesítési cím: [REDACTED]

Telefon: [REDACTED]

E-mail: [REDACTED]

47. Felek megállapodnak abban, hogy:

47.1. a postai levelezési címre – igazolt módon – kézbesített küldemény kézbesítettnek, az abban közölt jognyilatkozat pedig közöltnek minősül

- a) a kézbesítés megkísérlésének napján akkor is, ha a címzett az átvételt megtagadta. Ez esetben a közlés dátuma a küldemény átvétele megtagadásának napja,
- b) ha a kézbesítés azért volt eredménytelen, mert a címzett az iratot nem vette át (a feladóhoz „nem kereste” jelzéssel érkezett vissza), az iratot a postai kézbesítés második megkísérlésének napját követő ötödik munkanapon,
- c) ha a kézbesítés azért volt eredménytelen, mert a címzett az iratot nem vette át (az a feladóhoz „elköltözött” vagy a „címzett ismeretlen” jelzéssel érkezett vissza), az iratot a postai kézbesítés második megkísérlésének napját követő ötödik munkanapon.

47.2. Bármilyen értesítés vagy más dokumentum átvettnek tekintendő, ha az értesítést futárral vagy küldemény-továbbító szolgálattal küldték, és a futár vagy a küldemény-továbbító szolgálat nyilvántartást vezet a kézbesített küldeményekről, az abban megjelölt időpontban, elektronikus levél útján történő továbbítás esetén pedig az elektronikus levelezőrendszer szerinti kézbesítési jelzésben (ennek hiányában a címzett által küldött visszaigazolásban) foglaltak szerint.

47.3. a hivatalos elérhetőségre (hivatali kapu/cégkapu) kézbesített elektronikus küldemény kézbesítettnek, az abban közölt jognyilatkozat pedig közöltnek minősül,

- a) ha a hivatalos elérhetőséget biztosító szolgáltató a küldemény ügyfél által történő átvételét igazolja vissza, az igazolásban feltüntetett időpontban,
- b) ha a hivatalos elérhetőséget biztosító szolgáltató azt igazolja vissza, hogy a küldemény átvételét a címzett megtagadta, a megtagadásra vonatkozó igazolásban feltüntetett időpontban, vagy
- c) ha a hivatalos elérhetőséget biztosító szolgáltató azt igazolja vissza, hogy a küldeményt a címzett kétszeri értesítése ellenére nem vette át, a második értesítés igazolásban feltüntetett időpontját követő ötödik munkanapon.

## Záró rendelkezések

48. A Megállapodásban nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (Ptk.), a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (Nvtv.), a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény, továbbá a Fővárosi Önkormányzat tulajdonában lévő nem lakás céljára szolgáló helyiségek feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 40/2006. (VII. 14.) önkormányzati rendelet vonatkozó rendelkezései és a kapcsolódó jogszabályok ide vonatkozó rendelkezései az irányadók.
49. Elemi kár vagy életveszély esetére Használatba vevő hozzájárulását adja, hogy a Használatba vevő a Helyiségbe a Használat időtartama alatt kármegelőzés, illetőleg kárenyhítés céljából, hatósági tanúk jelenlétében bármilyen napszakban beléphessen, és a kármegelőzés vagy kárenyhítés érdekében szükséges intézkedéseket megtegye.
50. Használatba vevő tudomásul veszi, hogy a Megállapodásnak és esetleges módosításának adatai az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény rendelkezései szerint közérdekű adatok.
51. Felek rögzítik, hogy a jelen Megállapodás időtartama alatt, valamint azt követően is, kölcsönösen betartják a hatályos adatvédelmi szabályokat, ideértve különösen, de nem kizárólagosan a természetes személyeknek a személyes adatok kezelése tekintetében történő védelméről és az ilyen adatok szabad áramlásáról, valamint a 95/46/EK irányelv hatályon kívül helyezéséről szóló Európai Parlament és a Tanács (EU) 2016/679. számú rendelet („GDPR”), valamint az Info tv. rendelkezéseit. Felek gondoskodnak róla, hogy a képviselőiket, illetve kijelölt kapcsolattartóikat – mint érintetteket – megfelelőképp tájékoztassák a vonatkozó adatkezelésről.

A Fővárosi Önkormányzat és a Főpolgármesteri Hivatal adatkezelési tájékoztatója a <https://einfoszab.budapest.hu/form/adatkezesi-tajekoztatok?id=892> linken érhető el.

52. Használatba vevő a megállapodás aláírásával nyilatkozik, hogy az Nvtv. 11. § (10) bekezdésében foglaltakra tekintettel az Nvtv. 3. § (1) bekezdés szerinti átlátható szervezetnek minősül, és vállalja, hogy a Megállapodásban előírt beszámolási, nyilvántartási, adatszolgáltatási kötelezettségeket teljesíti, és az átengedett nemzeti vagyont a szerződési előírásoknak és a tulajdonosi rendelkezéseknek, valamint a meghatározott hasznosítási célnak megfelelően használja, valamint a hasznosításban - a hasznosítóval közvetlen vagy közvetett módon jogviszonyban álló harmadik félként - kizárólag természetes személyek vagy átlátható szervezetek vesznek részt.
53. Használatba vevő kijelenti, hogy nincs köztartozása. A Megállapodás aláírója kijelenti büntetőjogi felelőssége tudatában, hogy az általa képviselt társaságnak, mint Használatba vevőnek a Használatba adó felé nincs három hónapnál régebben lejárt tartozása, kivéve, ha a tartozás jogosultjaként eljáró szerv a tartozás későbbi időpontban történő megfizetéséhez írásban hozzájárult. Használatba vevő kijelenti továbbá, hogy nem áll csőd-, végelszámolási-, vagy felszámolási eljárás alatt és nincs ellene folyamatban végrehajtási eljárás, valamint nem áll perben Használatba adóval vagy annak 100%-os tulajdonában álló gazdasági társasággal. Használatba vevő kijelenti, hogy nem tulajdonosa vagy tisztségviselője olyan gazdasági társaságnak, melynek köztartozása, valamint Használatba adó felé három hónapnál régebben lejárt tartozása van.
54. Felek a Ptk. 6:87. § alapján kifejezetten rögzítik, hogy a Megállapodás a Felek közötti megállapodás valamennyi feltételét tartalmazza, a Megállapodásba nem foglalt korábbi megállapodások hatályukat veszítik. Felek korábbi jognyilatkozatai a Megállapodás értelmezésénél figyelembe vehetők.

55. Felek a Megállapodást annak elolvasását és közös értelmezését követően, mint akaratukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag aláírják.

### **Melléletek**

1. számú melléklet: Aluljáró alaprajz
2. számú melléklet: Birtokbaadási jegyzőkönyv
3. számú melléklet: Birtok visszaadási jegyzőkönyv

A Megállapodás 3 példányban készült és került aláírásra, melyből 1 példány a Használatba vevőt, 2 példány a Használatba adót illet.

Budapest, 2025. 09 hó 10 napján:

Budapest, 2025. 09 hó 10 napján:



[Redacted signature]  
**Használatba adó**  
Budapest Főváros Önkormányzata  
Karácsony Gergely főpolgármester  
hatáskörében eljárva  
dr. Lőrincz Valéria  
Főpolgármesteri Hivatal  
Vagyongazdálkodási Főosztályvezető

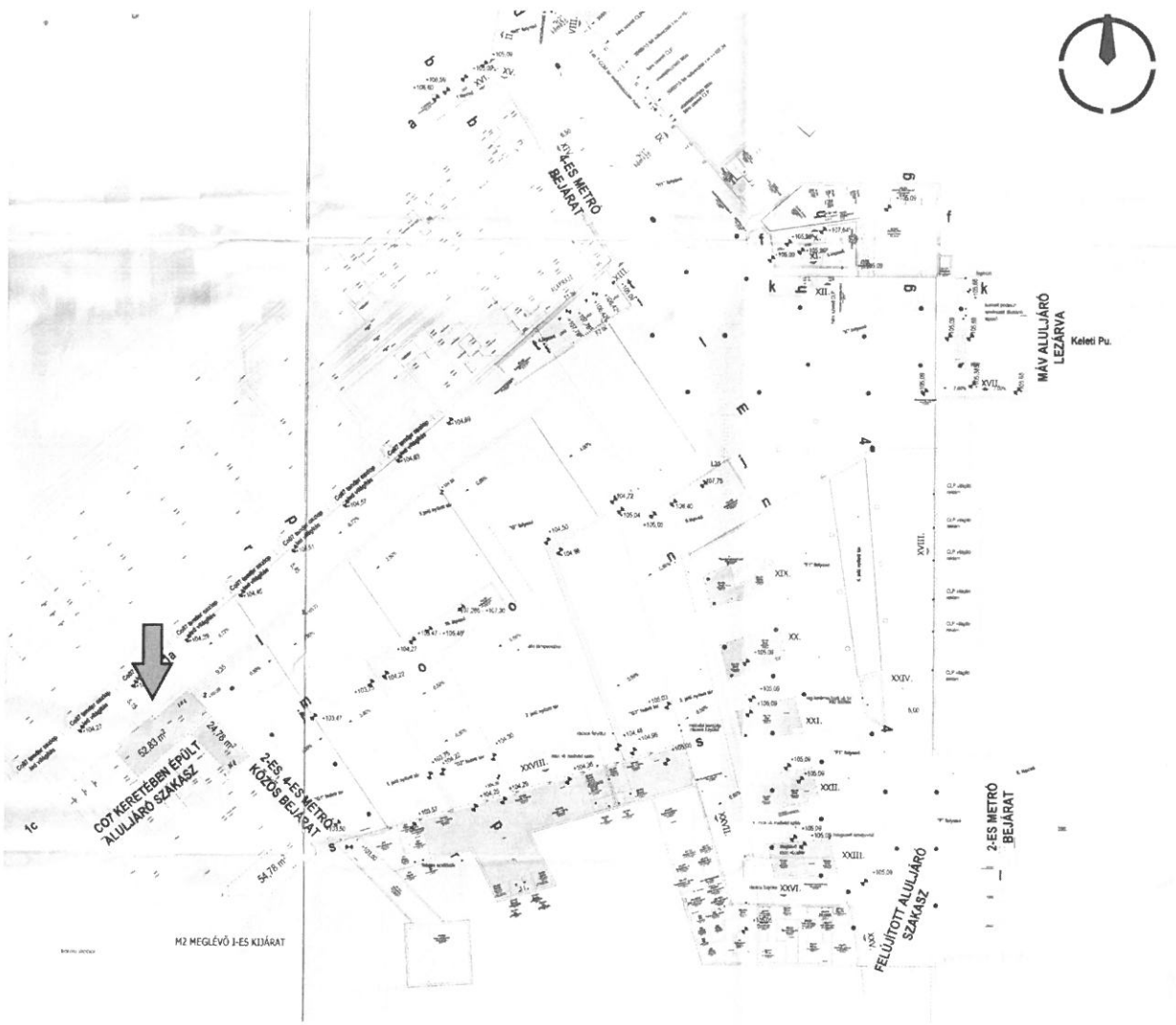
[Redacted signature]  
**Használatba vevő**  
Pioneer Stillking Betamax Kft.  
képviselésében  
[Redacted name]  
meghatalmazott

Pénzügyi ellenjegyzést végezte:

Budapest, 2025. 2025 SZEPT 10 hó \_\_\_ napján:

[Redacted signature]  
Bakó Aliz  
gazdasági igazgató





JELMAGYARÁZAT:

ÜZLETEK

Baross téri  
aluljáró



# Birtokátruházási jegyzőkönyv

**Készült:** a Budapest VII-VIII. ker., Baross tér – Keleti pályaudvar gyalogos aluljáróban található 106-as számú 52,83 m<sup>2</sup> alapterületű, forgalomképtelennek minősülő nem lakás céljára szolgáló, önálló külön helyrajzi számmal nem rendelkező helyiségben, 2025. szeptember 11. napján .....<sup>14.00</sup> órakor

Jelen vannak:

1.) **Átvevő részéről:**

Név: Pioneer Stillking Betamax Kft. (mint Használatba vevő) képviselőjében meghatalmazással:

[REDACTED]

2.) **Átadó részéről**

Név: Budapest Főváros Önkormányzata (mint Használatba adó)  
Vagyongazdálkodási Főosztály

Elérhetősége:

Email:

[REDACTED]

3.) **Üzemeltető részéről:**

Név: Budapest Közút Zrt.

Elérhetősége:

[REDACTED]

**Az eljárás tárgya:**

Átadó átadja, Átvevő pedig átveszi a Budapest VII-VIII. ker., Baross tér – Keleti pályaudvar gyalogos aluljáróban található, 106. jelölésű 52,83 m<sup>2</sup> alapterületű helyiséget (a továbbiakban: Helyiség) a Budapest Főváros Önkormányzata és a Pioneer Stillking Betamax Kft. között 2025. szeptember 10. napján aláírt, helyiség alkalmi használatáról szóló FPH058/2159-7/2025. ikt. sz. megállapodás alapján.

A helyiségben lévő közüzemi mérőóra gyári számát és állását felek az alábbiak szerint rögzítik:

A közüzemi mérőórák állása:

gyári száma

mérőóra állás

elektromos mérő

..... kWh

..... kWh

vízmérő

..... m<sup>3</sup>

..... m<sup>3</sup>

**Helyszínen tett megállapítások:**

2 DB tájékoztató leaktíválásra került

## Egyéb megjegyzések

1., Birtokba vevő a mai napon átvette az alábbi kulcsokat:

üzletkulcsok: ...2... (db)  
egyéb kulcs:.....db

.....

.....

**Használatba adó a fentiekben rögzített információk, valamint a helyszínen készített fotók alapján a helyiséget – rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban – birtokba adja, Használatba vevő pedig birtokba veszi.**

A Pioneer Stillking Betamax Kft. mint a tárgyban helyiség Használatba vevője a birtokátvétel napjától, azaz 2025. szeptember 11. 14:00 órától viseli a helyiséggel kapcsolatban felmerülő költségeket.

Jelen birtokátvételi jegyzőkönyv 2 (kettő) példányban készül, melyből 1 (egy) példány az Átadót, 1 (egy) példány az Átvevőt illeti.

k.m.f.

**Budapest Főváros Önkormányzata,  
mint Használatba adó részéről:**

.....  
[Redacted signature]

**Pioneer Stillking Betamax Kft., mint  
Használatba vevő részéről:**

.....  
[Redacted signature]

**Budapest Közút Zrt., mint üzemeltető  
részéről:**

.....  
[Redacted signature]

A jegyzőkönyv mellékletét képezik:

1. Fotók
2. Meghatalmazás

# Birtokátruházási jegyzőkönyv

**Készült:** Budapest VII-VIII. ker., Baross tér – Keleti pályaudvar gyalogos aluljáróban található 106-as számú 52,83 m<sup>2</sup> alapterületű, forgalomképtelennek minősülő nem lakás céljára szolgáló, önálló külön helyrajzi számmal nem rendelkező helyiségben, 2025. szeptember 12. napján -  
12.00 órákor.

Jelen vannak:

1.) **Átadó részéről:**

Név: Pioneer Stillking Betamax Kft. (mint Használatba vevő)  
képviselésében meghatalmazással:

[REDACTED]

[REDACTED]

2.) **Átvevő részéről**

Név: Budapest Főváros Önkormányzata (mint Használatba  
adó)  
Vagyongazdálkodási Főosztály

Elérhetősége:

Email:

[REDACTED]

[REDACTED]

3.) **Üzemeltető részéről:**

Név: Budapest Közút Zrt.

Elérhetősége:

[REDACTED]

[REDACTED]

**Az eljárás tárgya:**

Átadó átadja, Átvevő pedig átveszi a Budapest VII-VIII. ker., Baross tér – Keleti pályaudvar gyalogos aluljáróban található, 106. jelölésű 52,83 m<sup>2</sup> alapterületű helyiséget (a továbbiakban: Helyiség) a Budapest Főváros Önkormányzata és a Pioneer Stillking Betamax Kft. között 2025. szeptember 10. napján aláírt, helyiség alkalmi használatáról szóló FPH058/2159-7/2025. ikt. sz. megállapodás alapján.

**Az Ingatlanban lévő közüzemi mérőóra gyári számát és állását felek az alábbiak szerint rögzítik:**

A közüzemi mérőórák állása:

gyári száma

mérőóra állás

elektromos mérők

.....

.....kWh

vízmérő

.....

..... m<sup>3</sup>

**Helyszínen tett megállapítások:**

.....  
.....



.....

### Egyéb megjegyzések

1., Birtokba vevő a mai napon átvette az alábbi kulcsokat:

üzletkulcsok: 2 db  
egyéb kulcs: - db

.....

.....

**Használatba vevő a fentiekben rögzített információk, valamint a helyszínen készített fotók alapján a helyiséget – rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban – birtokba adja, Budapest Főváros Önkormányzata pedig birtokba veszi.**

A Fővárosi Önkormányzat, mint a tárgybani helyiség tulajdonosa a birtokátruházás napjától, azaz 2025. szeptember 12. 12.00 órától viseli a helyiséggel kapcsolatban felmerülő költségeket.

Jelen birtokátruházási jegyzőkönyv 2 (kettő) példányban készül, melyből 1 (egy) példány az Átadót, 1 (egy) példány az Átvevőt illeti.

k.m.f.

**Budapest Főváros Önkormányzata,  
mint Használatba adó részéről:**

.....  
.....  
.....

**Pioneer Stillking Betamax Kft., mint  
Használatba vevő részéről:**

.....  
.....  
.....

**Budapest Közút Zrt., mint üzemeltető  
részéről:**

.....  
.....  
.....  
.....  
.....

A jegyzőkönyv mellékletét képezik:

1. Fotók
2. Meghatalmazás

