



1000304676700

ikt. szám: FPH058 /1379 - 11 /2025

BÉRLETI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről:

Budapest Főváros Önkormányzata

cím: 1052 Budapest, Városház u. 9-11.

adószám: 15735636-2-41,

KSH statisztikai számjel: 15735636-8411-321-01,

törzskönyvi azonosító száma: 735638,

ÁHTI azonosító: 745192

bankszámlaszáma: 11784009-15490012 (OTP Bank Nyrt.)

képviseli: Karácsony Gergely főpolgármester

mint bérbeadó (a továbbiakban: **Bérbeadó**)

másrészről:

rövidített cégnév: Pioneer Stillking Andrassy Kft.

cégjegyzékszám: 01-09-431455

székhely: 1056 Budapest, Molnár utca 53.

adószáma: 32575105-2-41

képviselője: ██████████ ügyvezető

meghatalmazott: ██████████ meghatalmazott

mint bérlő (a továbbiakban: **Bérlő**)

Bérbeadó és Bérlő együttesen, mint **Felek** között az alulírott helyen és időben, az alábbi feltételek szerint:

1. Felek megállapodnak, hogy Bérbeadó a 2. pontban részletezett ingatlan alkalmi célú használatát átengedi, Bérlő pedig a használatért bérleti díjat fizet Bérbeadónak.
2. Bérbeadó tulajdonában áll a Budapest III. ker. 19333/52 helyrajzi szám alatt felvett, természetben a Budapest III. ker. Gázgyár utca 1-3. szám alatt található ingatlan - 7200m² területű, betonozott felületű - a szerződés 1. számú mellékletén megjelölt része (a továbbiakban: **Bérlemény**). Bérbeadó szavatosságot vállal azért, hogy nincs harmadik személynek olyan joga, amely Bérlőt a Bérlemény zavartalan használatban akadályozza.
3. Bérlő a Bérleményt használatba veszi **2025. szeptember 29-30 között 2 nap időtartamra filmforgatáshoz használt eszközök raktározásának céljára** (továbbiakban: **Bérleti Időtartam**). Felek a Bérlemény átadásáról-átvételéről jegyzőkönyvet készítenek (2. számú melléklet).
4. Bérbeadó 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 köti meg a jelen Szerződést. Felek rögzítik, hogy a Bérlemény 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. Felek rögzítik továbbá, hogy a Bérlemény hasznosítására Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. tv. 108/B. § b) pontjára tekintettel kerül sor.

5. Bérelő a Bérleményt a Szerződés megkötését megelőzően megtekintette, annak tudatában veszi bérbe, hogy a Bérlemény működési engedéllyel nem rendelkezik. Bérelő a Bérleményt a „**FELIX**” munkacímű filmsorozathoz (a továbbiakban: **Filmsorozat**) **használt eszközök raktározásának céljára** veszi bérbe, eltérő célú használatba, bérbe nem adhatja.
6. Bérelő tudomásul veszi, hogy a Bérlemény Budapest Főváros Önkormányzata tulajdonában áll, így köztulajdonnak minősül, erre tekintettel amennyiben a Bérelő a jogviszony időtartama alatt Bérlemény használata során megsérti a jó ízlést vagy a közérkölcset és ezzel Bérbeadónak kárt okoz, az okozott kárt Bérelő köteles megtéríteni.
7. Bérbeadó a jogviszony időtartama alatt a Bérleményt Bérelő szükségtelen háborítása nélkül jogosult a Bérelővel előzetesen egyeztetett időpontban ellenőrizni, továbbá Bérelő köteles a teljes ingatlan őrzését ellátó személyekkel együttműködni.
8. Felek rögzítik, hogy a Bérlemény bérleti díja naponta nettó 150.000,- Ft, azaz nettó százötvenezer forint, **összesen nettó 300.000,- Ft + ÁFA, azaz nettó háromszázezer forint + általános forgalmi adó**, amely bruttó 381 000,- Ft, azaz háromszáznyolcvanegyezer forint. Felek megállapodnak, hogy a bérleti díjra eső mindenkor ÁFA a hatályos jogszabályoknak megfelelően fizetendő.
Felek megállapodnak, hogy Bérelő a jogviszony biztosítékaul köteles 1 napi bruttó bérleti díjnak megfelelő összeget, **bruttó 190.500, azaz százkilencvenezeröttszáz forint** óvadékot a Bérbeadó által a Bérlemény kezelésével, továbbá annak átadás-átvételével megbízott ENVIRODUNA Kft. részére átadni, az OTP Bank Nyrt. 11784009-20601311 számú bankszámlájára történő átutalással, legkésőbb 2025. szeptember 26-ig. Bérbeadó mindaddig jogosult megtagadni a Bérlemény átadását, míg Bérelő nem igazolja az óvadék teljesítését. Az óvadék visszafizetése a Bérlemény Bérelő részéről, a jelen Szerződés 12. pontja szerinti átvételkor állapotban történő visszaszolgáltatását követően történik.
- 8.1.A Bérelő tudomásul veszi, hogy abban az esetben, ha valamely, a Szerződésből fakadó kötelezettségét nem, vagy nem a megállapodásnak megfelelően teljesíti, és a Szerződésben megfelelő állapotot észszerű határidőben, a számára a Szerződés megszegése nyomán megküldött írásbeli felszólítás ellenére sem állítja helyre, illetve mulasztását nem pótolja, a Bérbeadó a Szerződés megszegéséből folyó követelését mindenekelőtt az Óvadék összegéből közvetlenül jogosult kielégíteni, amely nem zárja ki az egyéb felmerülő kárigényének további érvényesítését.
- 8.2. Amennyiben a Bérbeadó valamely követelését a Bérelő által nyújtott Óvadék összegéből elégíti ki, köteles erről a Bérelőt írásban értesíteni.
- 8.3. Felek úgy rendelkeznek, hogy a használati jogviszony megszűnésekor az Óvadék fennmaradt összege kamatmentesen a Bérelőt illeti, amennyiben annak felhasználására nem, vagy csak részlegesen került sor és Bérelő a Szerződés megszűnésekor a Bérlemény birtokba visszaadási kötelezettségét teljesítette. Az Óvadék visszatérítésére az ENVIRODUNA Kft. a birtokba visszaadást követő 15 munkanapon belül köteles. A Bérlemény birtokba visszaadási kötelezettség teljesítését megelőzően a Bérelő az Óvadék visszatérítésére nem tarthat igényt.
9. Felek megállapodnak, hogy a bérleti díjat Bérelő - a jelen Szerződés megkötését követően - Bérbeadó által kiállított számla kézhezvétele után legkésőbb 2025. szeptember 26-ig köteles teljesíteni, Bérbeadó OTP Bank Nyrt.-nél vezetett 11784009-15490012 számú költségvetési elszámolási bankszámlájára történő átutalással. Bérelő késedelmes teljesítése esetén Bérbeadó a Ptk. 6:155. § szerinti késedelmi kamat megfizetését követelheti Bérelőtől, emellett jogosult a Szerződés rendkívüli felmondására is. A birtokba adásnak és a használat megkezdésének feltétele a bérleti díj, valamint az óvadék megfizetésének igazolása.

10. Bérő kijelenti, hogy Bérbeadó tájékoztatta arról, hogy Bérleményen közművek nem találhatóak, közmű szolgáltatás nem vehető igénybe.
11. Bérő kijelenti, hogy a raktározási tevékenységet maga szervezi és bonyolítja le, továbbá a Bérlemény területen folytatott tevékenységéért teljes (anyag és jogi) felelősséget vállal.

Bérő kijelenti, hogy a Bérleményt a bérleti szerződés megkötése előtt megvizsgálta és az általa készített vizsgálatok eredményei (környezetbiztonsági szakvélemény stb.) alapján azt megfelelőnek találta.

Bérő köteles betartani és alvállalkozóival, partnereivel betartatni a vonatkozó tűzvédelmi, vagyonvédelmi, munka- és balesetvédelmi, továbbá közlekedési szabályokat, valamint a kötelező jogszabályi előírásokat.

12. Bérő a Bérbeadó hozzájárulása nélkül nem jogosult a Bérlemény megváltoztatására. Bérő a Bérleményt, valamint annak környezetét a **Bérő tevékenysége során keletkeztetett esetleges hulladék elszállításával, kitakarítva, az átvétel időpontjában megegyező állapotában köteles Bérbeadó részére - a bérleti időszak utolsó napját követő napon reggel 8 óráig - visszaszolgáltatni**, ennek elmulasztása esetén Bérbeadó napi nettó 250 000,- Ft + ÁFA azaz nettó kettőszázötvenezer forint + általános forgalmi adó tárolási díjat számol fel, amely nem mentesíti Bérőt a kiürítési kötelezettsége teljesítése alól.
13. Amennyiben Bérő a jelen szerződés 3. pontjában rögzített időtartamon túl is igényt tart a Bérleményre, legkésőbb a Bérleti időszak leteltét megelőző 15. napig köteles jelezni ezt a szándékát Bérbeadóval, megjelölve a többlet időtartam mértékét, ezen időpontot követően Bérbeadó jogosult a Bérleményt másnak bérbe adni. Bérbeadó 2 munkanapon belül közli Bérővel, hogy a Bérlemény mely időpontokban áll rendelkezésre. A Bérlemény tovább használatának feltételei megegyeznek a jelen szerződésben rögzítettekkel.
14. A Bérbeadó a jelen Szerződés megkötésének tényét és tartalmát bizalmasan kezeli. A Bérbeadó továbbá köteles a Bérő működésével, a Filmsorozattal, a forgatással, a Filmsorozat stábjával, a Bérőnek a Bérleményen végzett tevékenységével kapcsolatosan tudomására jutó bármely információt üzleti titokként megőrizni, ide nem értve a közérdekű vagy jogszabály alapján közérdekből nyilvános adatokat.
15. A Bérbeadó tudomásul veszi, hogy a Bérő 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 Filmsorozatra vonatkozó anyagra és/vagy információra, (együttesen a továbbiakban: **Filmes Anyagok**). A Bérbeadó köteles a Filmsorozattal és a Filmes Anyagokkal kapcsolatos valamennyi értesülését üzleti titokként kezelni, ide nem értve a jogszabály alapján közérdekből nyilvános adatokat.
16. A jelen Szerződés hatálya alatt és annak megszűnését követően a Bérbeadó nem jogosult sem közvetlenül, sem közvetve nyilvánosságra hozni, terjesztetni, sokszorozni, közzétenni, vagy bármilyen módon, akár egy vagy több személy részére továbbítani, sem az internet sem más technológia útján, különösen social medián vagy bármely más közösségi hálózaton, vagy weboldalon keresztül, – így különösen twitter, facebook, bármilyen blog, multimédiás üzenet (pl. SMS, MMS, e-mail stb. vagy ezeket a jövőben felváltó technológiák vagy eljárások útján) vagy hasonló más módon – feltárni, nyilvánosságra hozni bármilyen anyagot, elemet vagy információt, a Bérő által raktározott eszközökről készített privát felvételeket vagy videókat (akár telefonnal, fényképezőgéppel, filmfelvevővel vagy bármely más módon készítették azokat).

17. Bérelő kijelenti, hogy a Filmsorozat előállítás, 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 Bérbeadó jogosult a Szerződést azonnali hatállyal felmondani. Felek rögzítik, hogy a Filmsorozat a Nemzeti Filmiroda kulturális tesztjének, valamint a mozgóképről szóló 2004. évi II. törvény alapján nem esik a korhatár-besorolás szerinti VI. kategóriába.
18. Amennyiben Bérbeadó oldaláról bármely igény merül fel Bérelővel szemben, a Bérbeadó kizárólag kártérítési igényt támaszthat a Bérelővel szemben, és nem jogosult a Bérelővel szemben ideiglenes intézkedést kérni. A kétségek elkerülése érdekében, a jelen pont rendelkezései nem akadályozzák a Bérbeadót abban, hogy a Polgári Törvénykönyv szerint a Bérbeadót megillető jogkövetkezményeket alkalmazza a Bérleménnyel kapcsolatban a Bérelő szerződésszegése esetén, azaz kártérítési igényt érvényesítsen vagy a jelen Szerződést azonnali hatállyal felmondja.
19. Bérelő tudomásul veszi, hogy a személyzete, közreműködői vagy szerződéses partnerei a saját felelősségükre léphetnek be és tartózkodhatnak a Bérlemény és a Gázgyár területén. Bérelő saját költségén gondoskodik a Bérlemény kordonnal/jelzőszalaggal történő körül határolásáról. Bérelő az általa szervezett őrszolgálat segítségével saját költségén köteles gondoskodni arról, hogy a személyzete, közreműködői vagy szerződéses partnerei a Bérlemény kijelölt területét ne hagyják el. Bérelő tudomásul veszi, hogy a Bérleményen kívül eső terület egyes részei építési területnek minősülnek, ahol anyag depónia, munkagödrök és árkok találhatóak, mely területet a növényzet beleperte. A Bérlemény megközelítéséhez használt belső úthálózatán kívül eső területre belépni tilos, a tilalom megszegése miatt bekövetkező káreseménnyel vagy balesettel kapcsolatban Bérbeadót semmilyen felelősség nem terheli. Bérelő tudomásul veszi, hogy a volt Óbudai Gázgyár teljes területén a felszín alatt szennyezett talaj található. A Bérlemény használata során bekövetkezett, károkért Bérelő felelősséggel tartozik.
20. Bérelő által, saját költségén a Nemzeti Akkreditáló Hatóság által akkreditált laboratórium (a továbbiakban: "**Laboratórium**") igénybevételével elvégzett veszélyes anyagokkal kapcsolatos helyszíni és egyéb laboratóriumi vizsgálat alapján kijelenti, hogy a Bérlemény betonozott felületei raktározási célra alkalmasak.
- Bérbeadó hozzájárul további földfelszín feletti vizsgálatok lefolytatásához. Amennyiben a vizsgálatok eredményeként megállapításra kerül, hogy a Bérlemény bármilyen, a magyar vagy nemzetközi (Európai Unió) előírások szerinti egészségügyi határértéket meghaladó mennyiségű veszélyes anyaggal szennyezett, Bérelő jogosult:
- a) a veszélyes anyagokkal kapcsolatos kockázatot csökkenteni, illetve egyéb egészségügyi intézkedést tenni, vagy
 - b) a Szerződést azonnali hatállyal felmondani, mely esetben a Felek az addig teljesített szolgáltatásokkal elszámolnak egymás felé, további igényt egymással szemben nem érvényesíthetnek.
21. Bérbeadó a Bérleményre történő belépést portaszolgálat útján biztosítja, a behajtó gépjárművek parkolási lehetőségét jelen Szerződés 2. számú mellékletben megjelölt helyen biztosítja. Bérbeadó a bérleti jogviszony ideje alatt a Bérlemény területén tartott ingóságaiért felelősséget nem vállal.
22. Bérbeadó által kijelölt kapcsolattartó:
- név: [REDACTED]
- telefon: [REDACTED]
- e-mail: [REDACTED]

Bérlő által kijelölt kapcsolattartó:

név: [REDACTED]

telefon: [REDACTED]

e-mail: [REDACTED]

23. Bérlő a Bérleményt, valamint annak környezetét a jelen Szerződés 12. pontja szerint az átvételkor állapotban köteles Bérbeadó részére visszaszolgáltatni.
24. Bérlő a Szerződéstől a Bérlemény átvétele előtt legalább 3 (három) nappal jogkövetkezmények nélkül, írásban elállhat, ezt követően Bérlő a bérleti díj 50%-t téríti meg.
25. Felek jelen Szerződést jogosultak felmondani, amennyiben a másik Fél a jelen Szerződésből eredő kötelezettségeinek felszólítás ellenére sem tesz eleget. Felek a Szerződés megszüntetése esetén kötelesek egymással elszámolni.
26. Bérbeadó azonnali hatállyal jogosult felmondani a Szerződést, amennyiben Bérlő súlyosan megszegi kötelezettségeit, különösen ha:
 - a) bérleti díj, illetve az óvadék fizetés késedelme, elmaradása
 - b) amennyiben Bérlő jelen Szerződés 5. pontjában rögzített tilalmat bármilyen módon megszegi,
 - c) a Szerződés 12. pontjába foglalt kötelezettségét elmulasztja;
 - d) Bérlő a Bérleményt nem rendeltetésszerűen, a Szerződéstől eltérő célra, a Szerződésben rögzített mértéket meghaladóan használja vagy rongálja.
 - e) a Bérlő a használat során a tűzvédelmi, vagyonvédelmi, munka- és balesetvédelmi, közlekedési szabályokat és kötelező jogszabályi előírásokat megszegi,
 - f) bármelyik Fél szándékosan, súlyos gondatlansággal, vagy bűncselekménnyel okozott, továbbá az életet, testi épséget, egészséget megkárosító szerződésszegése,
 - g) Bérlő, valamint a hasznosításban a Bérlővel közvetlen vagy közvetett módon jogviszonyban álló harmadik fél a Szerződés megkötését követően beálló körülmény folytán már nem minősül átlátható szervezetnek.
27. Bérlő tudomásul veszi, hogy a Szerződésnek és esetleges módosításának adatai az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény rendelkezései szerint közérdekű adatok.
28. Bérlő kijelenti, hogy a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (a továbbiakban: Nvtv.) 3. § (1) bekezdés 1. pontja szerinti átlátható szervezetnek minősül, és vállalja, hogy a Szerződésben 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. Bérlő vállalja, hogy a jelen Szerződésből fakadó kötelezettségei teljesítése érdekében kizárólag természetes személlyel vagy olyan szervezettel köt szerződést, illetve a teljesítésbe kizárólag olyan szervezetet von be, amely megfelel az Nvtv. rendelkezéseinek, és átlátható szervezetnek minősül. A jelen Szerződést Bérbeadó kártalanítás nélkül és azonnali hatállyal felmondhatja, ha a Bérlő vagy a vele közvetlen vagy közvetett módon jogviszonyban álló harmadik személy a jelen Szerződés megkötését követően beállott körülmény folytán már nem minősül átlátható szervezetnek.
29. Bérlő kijelenti, hogy nincs köztartozása. A Szerződés aláírója kijelenti büntetőjogi felelőssége tudatában, hogy az általa képviselt társaságnak, mint Bérlőnek a Bérbeadó felé nincs három hónapnál régebben lejárt tartozása, kivéve, ha a tartozás jogosultjaként eljáró szerv a tartozás későbbi időpontban történő megfizetéséhez írásban hozzájárult. Bérlő kijelenti továbbá, hogy nem áll csőd-, végelszámolási-, vagy felszámolási eljárás alatt és nincs ellene folyamatban végrehajtási eljárás, valamint nem áll perben Bérbeadóval vagy annak 100%-os tulajdonában álló gazdasági társasággal. Bérlő kijelenti, hogy nem tulajdonosa vagy tisztségviselője olyan

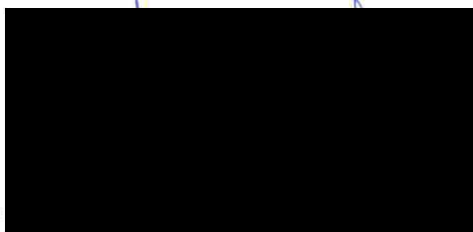
gazdasági társaságnak, melynek köztartozása, valamint Bérbeadó felé három hónapnál régebben lejárt tartozása van.

30. Jelen Szerződés, Felek általi aláírást követő munkanapon lép hatályba. A jelen Szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény rendelkezései az irányadók.

A fentiek tanúsításául Felek a jelen Szerződést elolvasás és értelmezés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt 4 (négy) példányban aláírták, melyből 3 (három) példány Bérbeadót, 1 (egy) példány Bérlít illeti.

Kelt: Budapest, 2025. 09. 22.

Kelt: Budapest, 2025. "09" 24



Bérbeadó

Budapest Főváros Önkormányzata
Karácsony Gergely főpolgármester
hatáskörében eljárva
dr. Lőrincz Valéria
Főpolgármesteri Hivatal
Vagyongazdálkodási Főosztályvezető



Bérliő

Pioneer Stillking Andrassy Kft.
Képviseletében
[redacted] ügyvezető/
[redacted] meghatalmazott

Pénzügyi ellenjegyzést végezte

Budapest 2025. 09. 19.

A gazdasági vezető által kijelölt jogkörben eljárva:

Ruzsák Zsuzsanna
főosztályvezető

Költségvetési, Tervezési és Felügyeleti Főosztály

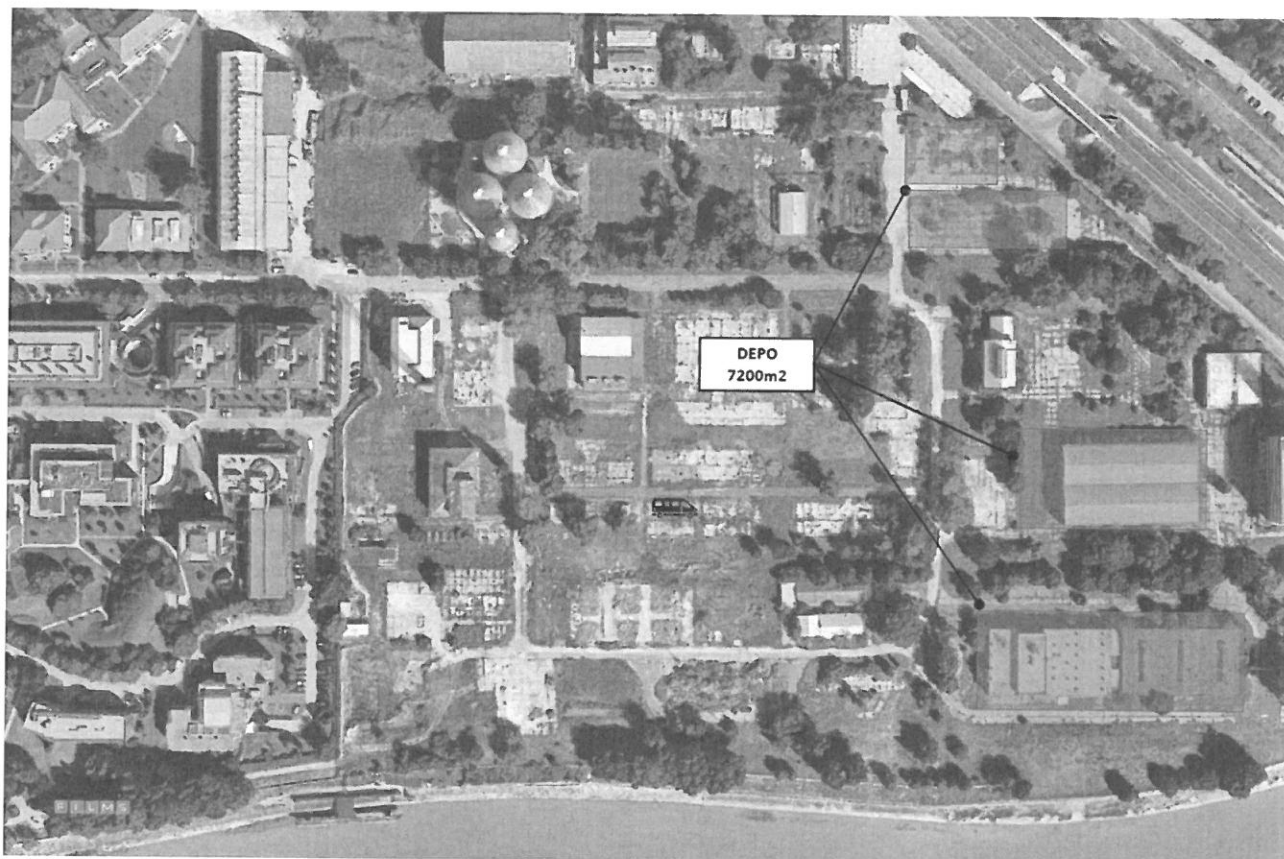
Bakó Aliz
gazdasági igazgató



Melléklet:

1. sz. melléklet: térkép a Bérleményről
2. sz. melléklet: átadás-átvételi jegyzőkönyv

1. SZ. MELLÉKLET: TÉRKÉP A BÉRLEMÉNYRŐL



2. SZÁMÚ MELLÉKLET
ÁTADÁS-ÁTVÉTELI JEGYZŐKÖNYV

Budapest Főváros Önkormányzata, mint Bérbeadó és, mint Bérő között
a 2025. év hó napján kelt bérleti szerződés értelmében:

a 19333/52 alatt felvett, természetben Budapest III. kerület Gázgyár utca 1-3. szám alatt található ingatlannak a bérleti szerződésben rögzített részét mai nappal Bérbeadó a bérleti szerződés időtartamára Bérő birtokába átadta, Bérő az ingatlannak a bérleti szerződés 1. számú mellékletben rögzített részét Bérbeadó birtokából saját birtokába átvette.

Egyéb megjegyzés:

.....

Kelt: Budapest, 2025. év hó nap

.....
Bérbeadó

.....
Bérő

Bérleményt a mai nappal Bérő a bérleti szerződésben rögzítettek alapján Bérbeadó birtokába visszaadta,
Bérbeadó az ingatlannak a bérleti szerződésben rögzített részét Bérő birtokából saját birtokába visszavette.

— Egyéb megjegyzés:

.....

Kelt: Budapest, 2025. év hó nap

.....
Bérbeadó

.....
Bérő