

✓ SZERZ/2021/23

Helyszínbérelési szerződés céges, utalásos

Kód:	MAXXXXXXXXX/0001-0154/2021/SZAB
Partner teljesítés ideje:	2021. 05. 27.
Szerződés értéke:	netto: 150.000 / alkalom

Terület:	Felelős:	Dátum:
Jogi oszt.		
Pénzügy		
Gyártás	Szabó Zsolt	
Prod. Ig.	Nagy Antal Zsolt	

BÉRLETI SZERZŐDÉS

Amely létrejött egyrészről a(z)

Zuglói Sport-és Rendezvényszervező Non-Profit Kft (cégjegyzékszám: 01-09-952368, székhely: 1149 Budapest, Kövér Lajos u. 5-9., adószám: 23088441-2-42, képviseli: Hámori György ügyvezető) mint bérbeadó – a továbbiakban: „**Bérbeadó**”,

másrészről az

IKO Tévésorozat Projekt Kft. (székhely: 1145 Budapest, Róna utca 174.; cégjegyzékszám: 01-09-373382; adószám: 28771566-2-42; képviseli: Kovács Gergely Csaba ügyvezető, meghatalmazottként eljár: Szabó Zsolt meghatalmazott), mint bérlő – a továbbiakban: „**Bérlő**”,

Bérbeadó és Bérlő együttesen: „**felek**” vagy bármelyikük külön „**fél**” – között az alulírott helyen és időben az alábbi feltételekkel:

1. A szerződés tárgya

1.1. Bérbeadó bérbe adja, Bérlő pedig bérbe veszi a természetben a 1141 Budapest, Mogyórodi út 130. szám alatti Bérbeadó által üzemeltetett/Bérbeadó kizárólagos tulajdonát képező ingatlan meghatározott helyiségeit - a továbbiakban: „**Bérlemény**” – a Bérlő gyártásában készül és a TV2 Média Csoport Zártkörűen Működő Részvénytársaság (a továbbiakban: **TV2**) érdekkörébe tartozó televíziós csatornán, valamint esetlegesen az internet útján sugárzásra/ismétlésre kerülő „**Mintaapák**” munkacímű műsor (a továbbiakban: „**Műsor**”) forgatásának céljára (a csatornák médiaszolgáltatója a továbbiakban: „**Médiaszolgáltató**”).

Bérbeadó kijelenti és szavatolja, hogy a jelen szerződés teljesítéséhez minden szükséges jogosultsággal, szükség esetén engedéllyel rendelkezik, és jogosult jelen szerződést aláírni és az itt meghatározott engedélyeket megadni Bérlő részére, illetve a Bérleményt Bérlő részére bérbe adni. Jelen szakasz megszegéséből eredő bármely kárt Bérbeadó köteles viselni.

1.2. A bérlés időtartama: **2021 május 27. napjától 2021 május 27. napjáig 06:00 – 18:00-ig (Bérlési Időszak)**, a felek által előre egyeztetett időpontokban.

1.3. Bérlő a Bérleményt a Műsorhoz szükséges helyszíni felvételek, televíziós forgatás készítése céljából jogosult használni, illetve bérbe venni (a továbbiakban: „**Használati Cél**”). Felek rögzítik, hogy a forgatás ideje alatt kizárólagosan Bérlő jogosult a Bérleményben tartózkodni.

2. Bérlési díj

2.1 **Felek megállapodnak abban, hogy a Bérlemény nettó bérlési díja összesen 150.000,- Ft, + Áfa, azaz egymázhatszázötvenezer forint + Áfa.**

2.2 A bérlési díj tartalmazza a jelen szerződés szerinti jogviszonnyal kapcsolatosan a Bérlő által fizetendő összes költséget és díjat, Bérbeadó a bérlési díjon felül egyéb díjra vagy költségtérítésre nem jogosult.

2.3 Bérbeadó az igazolt teljesítés követően állítja ki számláját a bérlési díjról, amelyet Bérlő köteles a Bérbeadó bankszámlájára átutalni, a Bérbeadó szabályszerűen kiállított számlájának kézhezvételétől számított 30 napon belül.

2.4. Bérbeadó szavatolja, hogy számláját a hatályos magyar jogszabályoknak, így különösen az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény 163. § (2) bekezdésében foglalt 8 napos törvényi határidőn belül kiállítja és ugyanezen határidőn belül átadja Bérlőnek, tovább szavatolja, hogy a számláján Bérló adószámát is feltünteti.

Felek megállapodnak, hogy amennyiben Bérbeadó jelen pontban meghatározott kötelezettségének nem tesz eleget, úgy köteles minden késedelmes nap után a jelen szerződés bruttó értéke 1%-ának megfelelő összegű kötbért megfizetni Bérló részére, köteles továbbá a számla késedelmes leadásával okozott károk (különösen a produkció költségellenőrzési eljárásban történő késedelmes elszámolása miatt keletkező károk) megtérítésére is.

2.5. Felek rögzítik, hogy amennyiben Bérló késedelmesen teljesít, úgy a jegybanki alapkamatnak megfelelő mértékű éves késedelmi kamat egy napra számított összegét köteles megfizetni minden késedelmes nap után.

2.6. Bérbeadó kizárólag abban az esetben jogosult a 2.1. pontban meghatározott összegre áfát felszámítani, amennyiben Bérbeadó minden kétséget kizáróan igazolta Bérló részére a számlakiállítás előtt, hogy az ÁFA-tv. 86. § (1) bek. l.) pontja és a 88. §. (1) bek. b.) pontja alapján szabályszerűen élt a választási jogával és bédeti tevékenysége után az általános szabályok szerint adózik, így tevékenységét az általános mértékű forgalmi adóval növelten nyújtja. Bérbeadó köteles megtéríteni Bérlónek a jelen pont esetleges megszegésével okozott összes kárát.

2.7. Felek a 2007. évi CXXVII (ÁFA) törvény általános szabályai szerint állítja ki számláját.

3. A Bérlemény használata

3.1. Bérbeadó hozzájárul ahhoz, hogy Bérló a forgatás érdekében az alábbi munkálatokat végezze el: az egyeztetett helyszínnek átrendezése a meglévő, illetve a hozott bútorokkal, eszközökkel szükség esetén, - majd az eredeti állapotba történő visszarendezése - a forgatókönyvek alapján. Bérló jogosult a Műsor érdekében a szükséges munkálatokat, forgatást lefolytatni, és a stábtaggal, közreműködőkkel, színészekkel ott tartózkodni az egyeztetett időpontban.

3.2. Bérbeadó feltétel nélküli hozzájárulását adja Bérló részére, hogy a Bérló érdekkörében eljáró személyek a Bérleményben/ről film-, hang- és fényképfelvételeket készítsenek, ideértve a Bérleményben tartózkodó személyekről, az ott található, jogi oltalom alatt álló jelekről, mintákról, grafikai objektumokról való felvételek készítését is, illetve kifejezetten hozzájárul a felvételek bármilyen módon történő nyilvánosságra hozatalához, illetve bármely, a szerzői jogi törvény által megengedett korlátlan és kizárólagos felhasználásához Bérló által. A filmforgatásról az ott tartózkodó személyek tájékoztatása és tőlük engedély beszerzése a Bérbeadó feladata.

3.3. Amennyiben valamely a Bérleményben készített felvételen látható, jogilag védett jel, minta, védjegy vagy más objektum felett Bérbeadónak nincs rendelkezési jogosultsága, akkor ezen objektumokkal kapcsolatban Bérbeadó hozzájárul ahhoz, hogy a felvételek készítésének idejére ezeket a Bérló saját költségén eltakarja. Amennyiben Bérbeadónak nincsen jogosultsága engedélyt adni valamely jogilag védett jel, minta tekintetében a felvétel készítésére, úgy e tekintetben tájékoztatni köteles Bérlót. Bérló vállalja, hogy kitakarja a felvételeken esetlegesen szereplő hivatalos személyek arcát oly módon, hogy ezen személyek ne legyenek azonosíthatóak.

3.4. Bérbeadó a jelen szerződés aláírásával kifejezetten is engedélyt ad arra, hogy a Bérlemény területén a későbbiekben nagy nyilvánosság előtt bemutatott felvételek készüljenek, oly módon is, hogy ezen felvételeken a Bérlemény esetlegesen felismerhető.

3.5. Felek rögzítik, hogy a Bérleményben/ről készített valamennyi fénykép-, hang- és filmfelvétel, illetőleg azoknak bármely része (a továbbiakban: "**Felvételek**") Bérló kizárólagos tulajdonába, kizárólagos felhasználása alá kerül. Bérbeadó a jelen szerződésben meghatározottak szerint Bérló által teljesített bédeti díj megfizetésével, minden egyéb nyilatkozat nélkül átruházza Bérlóre a jelen szerződés alapján esetlegesen létrejövő szerzői és/vagy szomszédos jogi művekkel kapcsolatos vagyoni jogokat és a kizárólagos és korlátlan felhasználás illetőleg a hasznosítás jogát. Bérló a műveken jogosult korlátozás nélkül változtatást végezni. Bérbeadó kijelenti és szavatolja, hogy a Bérleményről/ben készült felvételek, illetve ezek bemutatása, hasznosítása nem sértik harmadik személyek szerzői jogát, személyiségi jogait, szabadalmát, védjegyét vagy más jogait. Erre tekintettel tehát Bérló kizárólagos, időbeli, térbeli és módbeli korlátozástól mentes más harmadik személyre átruházható felhasználási vagyoni jogot szerez, amellyel kapcsolatban a Bérbeadó semmilyen további anyagi ellenszolgáltatásra nem tart igényt, illetve Bérló jogosult a jelen

szerződés szerint készült felvételeket és jogokat harmadik személyre külön engedély nélkül átruházni. Bérbeadó tudomásul veszi, hogy a felvételeket nem használhatja fel, azok tekintetében szerzői jogai nem keletkeznek. Felek rögzítik, hogy a Bérló által készített kép-, hang- és filmfelvételek, valamint az esetlegesen keletkezett szerzői és szomszédos jogi művek/teljesítmények tekintetében Bérlónek kizárólagos, harmadik személynek átengedhető, időbeli, térbeli és módbeli korlátozástól mentes felhasználási jogai keletkeznek. Szerződő felek rögzítik, hogy ezen rendelkezéseket a bérleti díj megállapításánál maradéktalanul figyelembe vették.

3.6. Bérbeadó kijelenti, hogy a forgatás jellegéről, témájáról teljes körű tájékoztatást kapott, a forgatással, a felvételek Bérló általi korlátozás nélküli felhasználásával – beleértve a 3. személy részére történő átruházást, adott esetben kapcsolódó jogok átengedését, engedményezését is - kapcsolatban kifogást nem emel, azok készítéséhez és felhasználásához hozzájárul.

3.7. A Bérló nem vállal kötelezettséget arra nézve, hogy a hang- és képfelvételeket készít, illetve az elkészült felvételeket nyilvánosságra hozza, vagy másképpen hasznosítja.

3.8. Bérló a Bérlemény fenntartására nem köteles, ide értve a fenntartásával járó kisebb költségeket.

3.9. Felek rögzítik, hogy a Bérleti Időszak alatt a Bérbeadó részéről egy személy jelen van, aki a Bérleménybe bejutást biztosítja, illetve a Bérleményt a forgatás befejeztével bezárja. Erre tekintettel Bérlónek nem kötelessége figyelni, hogy a Bérleményt károsodás fenyegeti-e, így tájékoztatási kötelezettsége sincs Bérbeadó felé.

3.10. Felek rögzítik, hogy Bérbeadót a Ptk 6:337. § (1) szerinti zálogjog nem illeti meg a bérleti díj és a költségek erejéig a Bérlónek a Bérlemény területén levő vagyontárgyain. Bérbeadó továbbá kijelenti, hogy a forgatás idejében nem mutatja meg esetleges vevőknek a Bérleményt. Amennyiben Bérbeadó a Bérleményt elidegeníti, vagy a jogosultsága megszűnik a Bérlemény használatára/bérbeadására úgy köteles gondoskodni arról – olyan megállapodást kötni az új jogosulttal -, hogy jelen bérleti szerződés alapján a bérlet továbbra is fennálljon.

3.11. Felek kötelesek a Bérlemény visszaadásakor a visszaadás tényét az 1. számú mellékletként csatolt visszavételi jegyzőkönyvben rögzíteni.

4. A szerződés hatálya

4.1. Felek a jelen szerződést az 1.2. pontban rögzített határozott időtartamra kötik. Bármelyik Fél jogosult a jelen Szerződést rendes felmondással, 30 napos felmondási idővel írásban felmondani. Jelen pont nem jelenti a jelen 3. szakasz szerinti azonnali hatályú felmondás kizárását.

4.2. Súlyos szerződésszegés esetén a vétkes fél jogosult a jelen szerződést a másik félnek küldött írásbeli nyilatkozattal, a szerződésszegés nevesítése mellett, azonnali hatállyal felmondani. Felek rögzítik, hogy az azonnali hatályú felmondás joga megilleti a Bérlőt a jelen szakaszban foglaltak szerint akkor is, ha a Bérbeadó – az egyeztetettől eltérően - másik időpontot a forgatásra – azaz a Használati Célra - nem tudott adni, vagy az új időpont aránytalan nehézséget jelentene a Bérlónek.

4.3. Felek rögzítik, hogy Bérló jogosult jelen szerződést kártérítési kötelezettség nélkül azonnali hatállyal felmondani, amennyiben Médiaszolgáltató vagy a TV2 úgy dönt, hogy a Műsort nem vagy nem Bérlóvel készítetteti el, illetve abban az esetben is, ha a Médiaszolgáltató, TV2 műsorszolgáltatói engedélyét visszavonják vagy felfüggesztik, illetve ha az TV2, Médiaszolgáltató felügyeleti szerve a Műsorról kapcsolatban szankciót alkalmaz, szankció alkalmazását helyezi kilátásba vagy az TV2-t, Médiaszolgáltatót írásbeli figyelmeztetésben részesíti, vagy a jogsértő magatartás abbahagyására szólítja fel. Bérbeadó ezt tudomásul veszi és erre tekintettel írja alá jelen szerződést. Jelen szakaszban foglaltak szerint azonnali hatállyal, minden egyéb fizetési és kártérítési kötelezettség nélkül Bérló jogosult jelen szerződést felmondani akkor is, amennyiben a TV2 vagy a Médiaszolgáltató úgy dönt, hogy Bérló a továbbiakban nem bérelheti a Bérleményt a Bérbeadótól.

5. Titoktartási kötelezettség

5.1. Bérbeadó tudomásul veszi, hogy Bérló tevékenységének kereskedelmi sikere szigorú titoktartást igényel a Műsor minden körülménye és a Bérló vagy harmadik személy által a Bérbeadóval, illetve a Bérbeadó részéről eljáró személyekkel közölt, a Műsorról kapcsolatba hozható, vagy egyébként a Bérló és a

Médiaszolgáltató, TV2 tevékenységére, ügyfeleire stb. vonatkozó információk tekintetében. Bérbeadónak tudomása van arról, hogy ezen üzleti és bizalmas információk titokban tartásához a Bérlőnek jelentős gazdasági és piaci érdeke fűződik, és nyilvánosságra kerülésük súlyosan veszélyeztetné Bérlő piaci sikereit.

5.2. Bérbeadó kötelezettséget vállal arra, hogy a Műsor felvételének ideje és adásba kerülésének teljes időtartama alatt, valamint ezt követően is, a Bérlővel történő együttműködés során birtokába illetőleg a Bérbeadó részéről eljáró személyek birtokába jutott minden információt szigorúan bizalmasan, üzleti titokként kezel, valamint minden tőle elvárható erőfeszítést megtesz annak érdekében, hogy azok harmadik személyek számára ne váljanak hozzáférhetővé.

5.3. Bérbeadó hozzájárul és tudomásul veszi, hogy amennyiben a TV2, Médiaszolgáltató igényt tart rá, úgy Bérlő a jelen szerződést részükre bemutatni jogosult.

6. Egyéb rendelkezések

6.1. A Bérbeadó kifejezetten lemond – a törvény által lehetővé tett körben – arról, hogy a Bérlő vezető tisztségviselőivel szemben a jelen szerződéssel összefüggésben bármilyen kártérítési vagy egyéb igényt érvényesítsen. Bérlő vezető tisztségviselői erre a felelősségszűrésre közvetlenül hivatkozhatnak.

6.2. Bérlő kártérítési felelősségének megállapítása kizárólag a bizonyíthatóan Bérlőnek felróható, fényképfelvételken rögzített károk esetében lehetséges, vis maior (vis maiorak minősül különösen, de nem kizárólag: sztrájk, elemi csapás, egyéb ellenállhatatlan erő) esetén a Bérlő kártérítési felelőssége kizárt.

6.3. Felek rögzítik, hogy a járványügyi zárlat, a közegészségügyi vészhelyzet (pl. koronavírus miatti karantén) vis maior eseménynek minősül. Bérlő jogosult ilyen esetben a vis maiorral érintett időszak tartamára a szerződésben foglalt bizonyos kötelezettségének teljesítését egyoldalúan felfüggeszteni, vagy a teljesítés módját, határidejét megváltoztatni. Amennyiben a vis maior helyzet 60 napnál tovább fennáll, Bérlő jogosult a jelen szerződést indokolási és kártérítési vagy egyéb jogcímen felmerülő fizetési kötelezettség nélkül egyoldalúan írásban felmondani.

6.3. A jelen szerződésre és annak értelmezésére a magyar jogszabályok vonatkoznak. Felek megállapodnak, hogy a jelen szerződésben nem, vagy nem teljes körűen szabályozott kérdésekben a Ptk., a Lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény és más jogszabályok vonatkozó rendelkezéseit tekintik irányadónak.

6.4. Felek rögzítik, hogy jelen szerződés tartalmazza a közöttük létrejött teljes megállapodást és helyettesít, illetve hatályon kívül helyez minden korábbi jelen szerződés tárgya tekintetében közöttük létrejött szóbeli vagy írásbeli megállapodást. A jelen szerződés illetve bármelyik rendelkezése kizárólag a szerződő felek kifejezett írásbeli megállapodásával módosítható.

6.5. Felek rögzítik, hogy amennyiben jelen szerződés bármely rendelkezése érvénytelen az a többi rendelkezés illetőleg a szerződés érvényességét nem érinti.

6.6. Jelen szerződés tekintetében energetikai tanúsítvány kiállítása a 176/2008 (VI.30.) Korm. rendelet alapján nem szükséges, tekintettel arra, hogy a bérlet csupán az ingatlan meghatározott helyiségeire vonatkozik.

Jelen szerződést a felek elolvasás és közös értelmezés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt együttesen, cégszerűen aláírták.

Budapest, 2021.05.19.

Budapest,

Zuglói Sport- és Rendezvényközpont Nonprofit Kft.
Zuglói Sport- és Rendezvényközpont Nonprofit Kft.
Hámori György
Bérbeadó

IKO Tévésorozat Projekt
képviseli: Kovács Gergely Csaba ügyvezető
helyett Szabó Zsolt meghatalmazott
Bérlő

Szakmai felelősként jóváhagyom:

1. számú melléklet

ÁTADÁS-ÁTVÉTELI JEGYZŐKÖNYV

Amely felvételre került Budapesten, 2021 május 27. napján 1141 Budapest, Mogyoródi út 130. szám alatt egyrészeről

Zuglói Sport- és Rendezvényszervező Nonprofit Kft (cégjegyzékszám: 01-09-952368, székhely: 1149 Budapest, Kövér Lajos u. 5-9., adószám: 23088441-2-42, képviseli: Hámori György ügyvezető), mint bérbeadó – a továbbiakban: „**Bérbeadó**”,

másrészeről az

IKO Tévésorozat Projekt Kft. (székhely: 1145 Budapest, Róna utca 174.; cégjegyzékszám: 01-09-373382; adószám: 28771566-2-42; képviseli: Kovács Gergely Csaba ügyvezető, meghatalmazottként eljár: Szabó Zsolt meghatalmazott), mint bérlő – a továbbiakban: „**Bérlő**”,

között az alábbiak szerint:

- 1.) Felek rögzítik, hogy közöttük bérleti szerződés (a továbbiakban: **Bérleti Szerződés**) jött létre a **1141 Budapest, Mogyoródi út 130. szám alatti** ingatlan meghatározott helyiségeire vonatkozóan.
- 2.) Bérlő a mai napon az ingatlan helyiségeit az eredeti állapotban visszaállítva visszaadta Bérbeadó részére a helyiségekhez tartozó kulcsokkal együtt.
- 3.) Felek a Bérleti Szerződés alapján elszámolnak egymással a Bérleti Díj tekintetében.
- 4.) Bérbeadó kijelenti, hogy a 3. pontban meghatározott szerződéses Bérleti Díjon kívül a helyiségek bérletével (kifejezetten, de nem kizárólag: az Ingatlan állapota, közüzemi díj, közös költség stb.) kapcsolatosan semmilyen követelése nincsen Bérlő felé és a jövőben sem támaszt ilyen igényt, ilyen igényeiről jelen jegyzőkönyv aláírásával kifejezetten lemond.

Budapest,

K.m.f.

Budapest, 2021.05.13.

IKO Tévésorozat Projekt Kft.
képviselettel: Kovács Gergely Csaba ügyvezető
helyett Szabó Zsolt meghatalmazott
Bérlő

Zuglói Sport- és Rendezvényszervező Nonprofit Kft.
Kövér Lajos u. 5-9.
adószám: 23088441-2-42

Zuglói Sport- és Rendezvényszervező Nonprofit Kft.
Hámori György
Bérbeadó

