

## BÉRLETI SZERZŐDÉS

---

amely létrejött egyrészről a **VÁRGONDNOKSÁG KÖZHASZNÚ NONPROFIT KFT.** (székhelye: 1013 Budapest, Ybl Miklós tér 6, cégjegyzékszám: Cg.01-09-919323, adószám: 18088074-2-41, Képviseli: Gyutai Csaba ügyvezető), a továbbiakban **Bérbeadó**

másrészről a **LAOKOON FILM ARTS KFT.** (székhelye: 1136 Budapest, Balzac u. 37. I/2.; cégjegyzékszám: 01-09-705309; adószám: 12826375-2-41; képviseli: Rajna Gábor ) a továbbiakban, mint **Bérlő**

a továbbiakban együttesen **Felek** között a mai napon az alábbi feltételekkel.

### Alapelvek

1. A Várkert Bazár és az ahhoz tartozó területek a világörökség részét képező, Magyarország kiemelt történelmi, kulturális és turisztikai jelentőséggel bíró műemléki ingatlan-együttese. Minderre tekintettel a Várkert Bazárban csak és kizárólag olyan tevékenység végezhető, valamint olyan rendezvény valósulhat meg, amely nem sérti a közrendet és a közérkölcset, valamint összeegyeztethető az ingatlan kiemelt jelentőségével.
2. A Bérlő tudomásul veszi, hogy a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (Nvtv.) szerint a Várkert Bazár nemzeti vagyonba tartozik. Ennek megfelelően az Nvtv. 11. § (10) bekezdése értelmében a nemzeti vagyon hasznosítására vonatkozó szerződés csak természetes személlyel vagy átlátható szervezettel köthető. Bérlő kijelenti, hogy az Nvtv. 3. § (1) 1. pontja szerint átlátható szervezetnek minősül. Bérlő kijelenti továbbá, hogy vállalja az Nvtv. 11. § (11) foglalt előírásokat, ennek megfelelően:
  - a) a hasznosításra vonatkozó szerződésben előírt beszámolási, nyilvántartási, adatszolgáltatási kötelezettségeket teljesíti,
  - b) az átengedett nemzeti vagyont a szerződési előírásoknak és a tulajdonosi (vagyonkezelői/bérbeadói) rendelkezéseknek, valamint a meghatározott hasznosítási célnak megfelelően használja,
  - c) a hasznosításban – a hasznosítóval közvetlen vagy közvetett módon jogviszonyban álló harmadik félként – kizárólag természetes személyek vagy átlátható szervezetek vesznek részt.

### A szerződés tárgya

3. A Bérbeadó, mint a Fővárosi Kerületek Földhivatalánál 6452/2 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, I. ker., Ybl Miklós tér 2-6. szám alatti Várkert Bazár és csatlakozó épületek (a továbbiakban „Várkert Bazár”) bejegyzett vagyonkezelője bérbe adja, a Bérlő pedig bérbe veszi a Várkert Bazár jelen szerződés 1. sz. mellékletét képező vázrajzon megjelölt részeit („Bérlemény”).

4. Bérlő a Bérleményen felül az 1. számú mellékleten külön feltüntetett közös használatú helyiségeket és területeket is jogosult használni azok rendeltetésének megfelelően, a jelen szerződés céljaival összhangban. Bérlő tudomásul veszi, hogy a közös használatú helyiségeket és területeket Bérbeadó, a Várkert Bazár más bérlői, továbbá bármely a Bérbeadó által erre feljogosított személy is jogosult használni.

### **A szerződés célja**

5. Bérlő a Bérleményt **reklámfilm forgatás** céljára veheti igénybe.

### **A szerződés időtartama**

6. A Felek a jelen szerződést határozott időtartamra kötik.  
2015. július 16. 14:00 órától 16:00 óráig terjedő időtartamban.

### **Bérleti díj, rezsi költség**

7. A bérleti díjat a Felek 100.000.-Ft+Áfa, azaz egyszázezer Forint összegben állapítják meg.
8. A bérleti díj összege tartalmazza a Bérlemény használatával kapcsolatos közüzemi költségeket (víz, elektromos áram, fűtés).
9. Bérlő a bérleti díjat számla ellenében a Bérbeadó **10032000-00286466-00000017** számú bankszámlájára történő átutalás útján köteles megfizetni. A bérleti díj teljes összege előre esedékes, a bérleti díj teljes összegének megfizetése a Bérlemény birtokbavételének feltétele.

### **A Bérlő jogai és kötelezettségei**

10. Bérlő kijelenti, hogy a Bérleményt a jelen szerződés megkötését megelőzően megismerte.
11. Bérlő köteles a Bérleményt, illetve a Várkert Bazár közös használatú részeit tartozékait, felszereléseit kizárólag rendeltetésszerűen – a hatályos munkabalesetvédelmi, egészségügyi, tűzrendészeti szabályok – és a jelen szerződésnek megfelelően használni, annak állagát minden tekintetben megőrizni és tartózkodik minden olyan magatartástól, amely a Bérbeadó jogait és érdekeit sérti.
12. Bérlő nem jogosult a Bérlemény falaihoz, tartószerkezetéhez, nyílászáróihoz, vagy bármely más egyéb eleméhez bármilyen installációt, képet, vagy bármely más ingóságot semmilyen módon rögzíteni, kivéve a mennyezeti tartószerkezeteket, melyekhez a Bérbeadó előzetes jóváhagyását követően és a Bérbeadó által előzetesen engedélyezett módon jogosult installáció, kép, vagy bármely egyéb ingóság átmeneti rögzítésére. Bérlő csak és kizárólag olyan saját ingóságok elhelyezésére jogosult, amelyek a Bérleményben és a Várkert Bazárban semmilyen maradandó állag és/vagy állapot –változást nem okoznak. Bérlő felelős a Várkert Bazár használatára és tevékenységére vonatkozó valamennyi jogszabály és hatósági előírás betartásáért.

13. Bérló a Bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulás nélkül jelen szerződés szerinti jogait nem ruházhatja át harmadik személyre, a Bérleményt nem adhatja harmadik személy használatába, a Bérleményt nem terhelheti meg, illetve harmadik személy javára nem biztosíthat olyan jogot, amely a Bérlemény használatát érinti.
14. A Bérleményben elhelyezett berendezések és egyéb ingóságok őrzése és károsodástól való megóvása, az ingóságok biztosítása a Bérló kötelezettsége és felelőssége.
15. A Bérló kötelezettséget vállal arra, hogy a Bérlemény használatának teljes időtartama alatt törekszik a Bérlemény használóinak kulturált, a Várkert Bazár funkciójához méltó magatartására és viselkedésére.
16. Amennyiben a Bérló a Bérleményben rendezvényt valósít meg, úgy saját maga gondoskodik az általa megvalósított rendezvényen résztvevők biztonságáról és a rendezvény biztonságos lebonyolításáról. Bérló teljes kártérítési felelősséget vállal a rendezvénnyel kapcsolatosan balesetet vagy egyéb káreseményt elszenvedők részéről jelentkező kártérítési igényekért.
17. Bérló kötelezettsége és felelőssége az általa a Bérleményben megvalósított rendezvénnyel kapcsolatos valamennyi – a jelen szerződésben külön nem szabályozott – költség és díj megfizetése, így különösen, de nem kizárólagosan a rendezvénnyel kapcsolatos fellépői díjak, megbízási és vállalkozási díjak, jogdíjak.
18. A Bérló teljes kártérítési kötelezettséggel tartozik minden olyan kárért, amely a rendeltetésellenes vagy a szerződésellenes használat következménye.
19. A Bérló köteles a Bérlemény rendeltetészerű használatával együtt járó karbantartási munkákat rendszeresen a saját költségén elvégezni.
20. A Rendezvény célját szolgáló átmeneti installációk és berendezések nem takarhatják el a tűzoltáshoz szükséges berendezéseket, illetve a Bérlónek a tűzoltó berendezések megközelítését mindenkor biztosítani kell. A Bérló tudomásul veszi, hogy a tűz- és füstjelzők kikapcsolását igénylő Rendezvény esetén (pl. színpad ködölés, füst) a Bérló ilyen igényét köteles a produkció előtt legalább 5 munkanappal előbb bejelenteni a Bérbeadónak. A Bérbeadó az Országos Tűzvédelmi Szabályzatról szóló 54/2014. (XII. 5.) BM rendelet 202. §-ának (5) bekezdése alapján a tűzjelző berendezés Bérló által igényelt tervszerű, részleges vagy teljes üzemszünetét, jelzi az első fokú tűzvédelmi hatóságnak, azaz az Észak Budai Katasztrófavédelmi Kirendeltségnek. A Bérló kifejezetten vállalja a tűz- és füstjelző részleges kikapcsolásából adódó kockázatok és veszélyek mérséklése, elhárítása érdekében szükséges többletköltségek megtérítését a Bérbeadó vagy bármely más harmadik személy részére.

## **A Bérbeadó jogai és kötelezettségei**

21. A Bérbeadó vállalja, hogy a Bérleményre vonatkozó használati jogosultságot időlegesen a Bérlónek átengedi a jelen szerződésben foglaltak szerint, a jelen szerződésben foglalt feltételek teljesülése, így különösen a bérleti díj határidőben történő megfizetése esetén.
22. A Bérló alapos okból vagy sürgősségben bármikor, egyébként előzetes bejelentés alapján – a Bérló sürgőtelen háborítása nélkül – jogosult a Bérleménybe belépni, és a Bérlemény használatát ellenőrizni. A Bérbeadó követelheti a rendeltetésellenes vagy szerződésellenes használat megszüntetését.
23. A Bérbeadó közli, hogy a Várkert Bazár őrzésével megbízott szervezet a Polőr Kft., melynek képviselője ellenőrzési jogkörrel bír. A Várkert Bazár őrzésével megbízott társaság nem felel a területen elhelyezett berendezéseket és ingóságokat ért káreseményekért.
24. A Bérbeadó nem vállal semminemű felelősséget a jelen szerződés időtartama alatt a Bérleményen bekövetkező bármely káresemény esetén.
25. Bérbeadó vállalja a Bérleményhez tartozó közös használatú mellékhelyiségek rendezvény előtti feltöltését (egészségügyi papír, szappan, kéztörölő papír).

## **A szerződés megszűnése**

26. A Bérló köteles a Bérleményt és tartozékait kímélni és a normális elhasználódást figyelembe véve az átvételkor állapotban, kitakarítva, az eredeti állapotot visszaállítva visszaszolgáltatni.  
A jelen szerződés megszűnésekor a Bérló a Bérleményt rendeltetészerű használatra alkalmas állapotban, a szerződéses tartozékokkal és berendezésekkel együtt adja vissza a Bérbeadónak. A Bérló köteles az esetleges károsodások javítási költségeit a Bérbeadónak megtéríteni. A Bérló az okozott károkért teljes kártérítési felelősséget vállal.
27. A jelen szerződés a határozott időtartam lejártát megelőzően indokolás nélküli rendes felmondással nem megszüntethető. Ha a határozott időtartam leteltét követően a Bérló a Bérleményt tovább használja, akkor a felek kifejezett írásbeli megállapodása hiányában a jelen szerződés nem alakul át határozatlan időtartamúvá.
28. Bármelyik fél jogosult azonnali hatállyal felmondani a jelen szerződést az alábbi esetekben:
  - a) ha a másik féllel szemben jogerősen csőd- vagy felszámolási eljárást rendelnek el, vagy ha a másik fél végelszámolásáról dönt;
  - b) ha a másik Fél a jelenszerződésből eredő lényeges kötelezettségét nem teljesíti. Lényeges szerződésszegésnek minősül különösen, de nem kizárólag, bármely fizetési kötelezettség elmulasztása, továbbá a Várkert

Bazár vagy a Bérlemény rendeltetésellenes vagy nem a jelen szerződés céljának megfelelő használata, rongálása.

29. Az Nvtv. rendelkezéseinek megfelelően:

- a) Bérbeadó a jelen megállapodást kártalanítás nélkül és azonnali hatállyal felmondhatja, ha a nemzeti vagyon hasznosításában részt vevő bármely – a Bérelővel közvetlen vagy közvetett módon jogviszonyban álló harmadik fél – szervezet a nemzeti vagyon hasznosítására vonatkozó szerződés megkötését követően beállott körülmény folytán már nem minősül átlátható szervezetnek.
- b) Az Nvtv. 3. § (1) bekezdés 1. pontja szerinti átlátható szervezet tulajdonosi szerkezetében az Nvtv. 3. § (1) bekezdés 1. pontjától eltérő változás a nemzeti vagyon hasznosítására a hasznosítóval közvetlenül megkötött szerződésben a hasznosításba adót megillető, valamint az Nvtv. 11. § (11) bekezdés c) pontjában meghatározott személyekkel kötött szerződésekben a hasznosításba adóval közvetlen jogviszonyban álló személyt megillető rendkívüli felmondási ok.

30. A jelen szerződés bármely okból történő megszűnése esetén a Bérelő köteles a Bérleményt haladéktalanul elhagyni. Amennyiben a Bérelő a Bérlemény visszaadását elmulasztja, úgy az elmulasztott időponttal a tényleges visszaadás időpontjáig a bérleti díjnak megfelelő kötbér megfizetésére köteles, és ezt meghaladóan is felel minden olyan kárért, amely e nélkül nem következett volna be. A kötbér napi összege az elmulasztott határidőt követő minden megkezdett 24 óra után esedékes, egészen azon időpontig, amíg a Bérlemény visszaadása le nem zárult.

31. A Bérbeadót zálogjog illeti a bérleti díj és a költségek erejéig a Bérelőnek a Bérleményben található vagyontárgyain, és erre tekintettel megakadályozhatja a zálogjoggal terhelt vagyontárgyak elszállítását.

### **Kapcsolattartás a Felek között**

32. Bérelő részéről: Csontos Sarolta (telefon: +36 1 354 0491 mobil: +36 30 507 7577 fax: +36 1 354 0492, e-mailpenzugy@laokoonfilm.com  
Bérbeadó részéről: Brózmán-Grebáts Andrea (mobil: 06-30-3717201, fax: 3556364, e-mail: foglalas@vargondnoksag.hu)

### **Egyéb rendelkezések**

33. A szerződő Felek közösen úgy határoztak, hogy a jelen szerződéssel kapcsolatos valamennyi értesítés, és egyéb szerződéses nyilatkozat csak írásban történhet.

34. A felek a jelen megállapodásban nem rögzített kérdésekben a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény és a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény rendelkezéseinek megfelelő alkalmazásával járnak el.


A Felek a szerződés minden oldalát és pontját közös egyeztetés után értelmezték és mint üzleti akaratukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag írták alá.

Budapest, 2015. július 14.



Bérbeadó  
Gyutai Csaba  
Ügyvezető

VÁRGONDNOKSÁG KÖZHASZNÚ NONPROFIT  
KFT.



Laokoon Film Arts Kft.  
1136 Budapest  
Balzac u. 37. I./2.  
Adószám: 12826375-2-41  
Bérlő

Rajna Gábor  
Ügyvezető  
LAOKOON FILM ARTS KFT.

Pénzügyi ellenjegyzés:



Gécz Adrienn  
gazdasági igazgató

Várgondnokság Közhasznú Nonprofit Kft.

Várgondnokság  
Közhasznú Nonprofit Kft.  
1010 Budapest, Ybl Miklós tér 6  
Adószám: 18088074-2-41

Mellékletek:

- Bérlemény vázrajza – 1. sz. melléklet