

Hiv. szám: 5/273- 74/2025.

(Népjóléti és Intézményfelügyeleti Főosztály)

## ELŐTERJESZTÉS

### bérleti szerződés jóváhagyásáról

Tisztelt Képviselő-testület!

Jóváhagyott előterjesztés

2025 NOV 13.

Átvette:

Az Önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 33/2013. (IX. 30.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Vagyonrendelet) 14. § (8) bekezdése alapján költségvetési szerv használatában álló vagyon hasznosítása során legfeljebb 5 évre összességében 5 millió forint bérleti díjra, vagy évi legfeljebb 1 millió forint bérleti díjra köthet szerződést. Ha a szerződés időtartama az 5 évet, vagy az éves bérleti díj az 1 millió forintot meghaladja, annak megkötéséhez a Képviselő-testület jóváhagyása szükséges.

A Budapest Főváros XV. Kerületi Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzat Gazdasági Működtetési Központ (továbbiakban: GMK) üzemeltetési körébe tartozó Szántófield Sportcentrum (1151 Budapest, Szántófield u. 3.) közvetlen szomszédságában működő Origo Filmstúdió keresztül, a Pioneer Stillking Sisterhood Kft. (székhely: 1056 Budapest, Molnár utca 53.) hivatalosan megkereste a GMK-t. A produkciós cég tájékoztatása szerint a stúdió hátsó, külső forgatási helyszínén nagy volumenű, esti és éjszakai jelenetek forgatására kerül sor, előreláthatólag 2025. november 1. és 2026. április 30. között.

A forgatási terület közvetlen közelében található Sportcentrum műfüves pályájának világítása a produkció felvételeit zavarhatja, mivel a fény beszűrődik a forgatási helyszínre és a felvételekbe. A produkció kiemelt jelentőségű, ezért a gyártócég kérvényezte, hogy a forgatási napokon a Sportcentrum műfüves pályájának világítása ne működjön.

A működés korlátozásával összefüggésben a Pioneer Stillking Sisterhood Kft. bérleti szerződést kötne a GMK-val. A megállapodás értelmében a cég – a világítási korlátozást biztosító, jelképes területhasználat jogcímén – legfeljebb 20 alkalomra bérelné a Sportcentrum érintett részét. A bérleti díj összege naponként 200.000 Ft, melyet kizárólag a világítás lekapcsolásának biztosítása érdekében fizetnek meg, tényleges terület- vagy pályahasználat nélkül.

A GMK a Sportcentrumot használó, érvényes szerződéssel rendelkező sportegyesületek érdekeire tekintettel előzetes egyeztetést folytatott. A várható forgatási napokra alternatív időpontokat ajánlottunk fel az egyesületek részére, akik az egyeztetett csere-időpontokat elfogadták. Ennek megfelelően a Sportcentrum szolgáltatásai a produkcióval érintett napokon is zavartalanul biztosíthatók.

A megállapodás mindkét fél számára előnyös konstrukciót teremt, mivel a produkció biztosítani tudja a zavartalan forgatási körülményeket, a GMK a lekapcsolt világítás miatt kieső



üzemeltetési bevételt bérleti díjjal ellentételezi, a sportegyesületek részére továbbra is folyamatosan biztosított a pályahasználat.

A szerződés aláírását követően a GMK a forgatási napokról előzetes tájékoztatást nyújt a sportcentrum felhasználói számára.

Kérem a tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést megtárgyalni és a határozati javaslatot elfogadni szíveskedjen.

Budapest, 2025. november „13.”

  
**Cserdiné Németh Angéla**  
polgármester

**1. Melléklet:**

1. számú melléklet: szerződéstervezet

**2. Előkészítésért felelős szervezeti egység:**

Népjóléti és Intézményfelügyeleti Főosztály

2025. november „12.” Aláírás: 

**3. Bizottságok: Pénzügyi Bizottság**

**4. Egyeztetésre megküldve:**

Közgazdasági Főosztály

2025. november „13.” Aláírás: 

**5. Jegyzői láttamozás:**

2025. november „13.” Aláírás: 

**6. Meghívandók: GMK**

**7. Háttéranyag a Népjóléti és Intézményfelügyeleti Főosztályon található.**

**Határozati javaslat:**

Budapest Főváros XV. Kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a 2/...-.../2025. számú előterjesztés melléklete szerinti tartalommal jóváhagyja a Budapest Főváros XV. Kerületi Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzat Gazdasági Működtetési Központ és az Pioneer Stillking Sisterhood Kft. közötti bérleti szerződést.

**Felelős:** polgármester

**Határidő:** 2025. november 27. (elfogadásra)  
döntést követő 15 nap (bérleti szerződés aláírására)

**Jogsabályi hivatkozások:**

- az Önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 33/2013. (IX. 30.) önkormányzati rendelet 14. § (8) bekezdése;

**A határozati javaslat elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges.**

Képviselői Csoportnak  
leadva:  
2025 NOV 13.  
Átvette: *[Signature]*

Hörvényességi  
felülvizsgálatra érkezett: *[Signature]*  
2025 NOV 13.  
.....hó .....-n



**HELYSZÍNBERLETI SZERZŐDÉS****“Hidden Hand S2” (a “Film”)****NEM FILMEZÉS CÉLJÁBÓL**

Budapest Főváros XV. kerületi Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzat Gazdasági Működtetési Központ (székhely: 1158 Budapest, Ady Endre u. 31-33., törzsszám: 792305, adószám: 15792307-2-42, bankszámlaszám: 11784009-15792307 (OTP Bank Nyrt.), képviseli: Soha Péter főigazgató) (a továbbiakban: **“Bérbeadó”**) ezennel az alábbi feltételekkel engedélyezi, hogy a Pioneer Stillking Sisterhood Kft. (székhely: 1056 Budapest, Molnár utca 53., cégjegyzékszám: 01-09-437877, adószám: 32695935-2-41, bankszámlaszám: 10918001-00000129-39170008) (a továbbiakban: **“Társaság”**) és annak valamennyi munkavállalója, ügynöke, független producere, vállalkozója és beszállítója a Budapest XV. kerület, Szántófield u. 3. szám alatt található Szántófield utcai Sporttelep két műfüves pályájára (a továbbiakban: együttesen **“Ingatlan”**) belépjen [kamerákkal és/vagy fényekkel és egyéb a Film (valamint minden egyéb kiegészítő és a Filmből eredő alkotás és munka, amelyet ezekkel kapcsolatban vesznek fel, filmeznek vagy fényképeznek, különösen, de nem kizárólag az “így készült” kulisszák mögötti dokumentumfilmeket vagy rövidfilmeket) gyártásához szükséges berendezésekkel, abból a célból, hogy személyeket és tárgyakat és/vagy a Helyszín közelében lévő (de nem a Helyszínen található) helyeket fényképezzen, járműveket és felszereléseket helyezzen el és tároljon] vagy ehhez közeli időponttól kezdve (a továbbiakban: **“Kezdőnap”**), (amely Kezdőnap azonban az időjárási viszonyok, vagy a gyártási ütemtervben bekövetkezett változtatások miatt változhat), az alábbi időszakban 2025.11.01.-2026.04.30.-legfeljebb 20 alkalommal.

1. **Díj:** Az Ingatlan használatáért a Társaság Bérbeadó számlájának kézhezvételét követő 15 napon belül 200.000 Ft (plusz ÁFA, ha alkalmazandó) díjat fizet Bérbeadó részére, minden olyan nap után, amelyen az Ingatlant használják, vagy használták (a továbbiakban: **“Díj”**). A Díj az Ingatlan használatának teljes ellenértékéül szolgál.
2. A Társaság nem köteles az Ingatlant használni. Amennyiben a Társaság bármikor úgy határoz, hogy nem használja az Ingatlant, a Társaság erről tájékoztatja a Bérbeadót. Amennyiben a Társaság 5 munkanappal a megbeszélte dátum előtt írásban tájékoztatja a Bérbeadót, hogy nem

**LOCATION AGREEMENT****“Hidden Hand S2” (the “Film”)****FOR NON-FILMING LOCATIONS ONLY**

Budapest Főváros XV. kerületi Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzat Gazdasági Működtetési Központ (seat: 1158 Budapest, Ady Endre u. 31-33., registration number: 792305, tax identification number: 15792307-2-42, bank account number: 11784009-15792307 (OTP Bank Nyrt.), represented by: Mr. Péter Soha, Director General) (hereinafter: **“Landlord”**) hereby grants to Pioneer Stillking Sisterhood Kft. (seat: 1056 Budapest, Molnár utca 53., company registration number: 01-09-437877, tax identification number: 32695935-2-4) (hereinafter: **“Company”**), and its employees, agents, independent producers, contractors and suppliers, permission to enter upon the property located at No. 3 Szántófield Street, District XV, Budapest (hereinafter: **“Property”**) [with cameras and/or Spices and related equipment required during the course of production of the Film (and any ancillary and derivative productions and works recorded, filmed or photographed relating to such programme including, without limitation, any “making of” documentary or featurette) by Company for the purpose of photographing people, objects and/or places located near the Location (but not located on the Location) for the purposes of parking vehicles and storing equipment], and to remain thereon for a period commencing on or about (hereinafter: the **“Start Date”**) (subject to change on account of weather conditions or changes in production schedule), and continuing on the following intended period November 1., 2025 - April 30. 2026., maximum 20 times.

1. **Fee:** In consideration of and as full compensation for the use of the Property by Company, Company shall pay to Landlord a fee of HUF 200.000 per day during which the Property is or will be used (plus VAT, if applicable) (together the **“Fee”**) within 15 days of receipt of an invoice from Landlord.
2. Company shall have no obligation to use the Property. Should Company elect at any time not to use the Property, Company will notify Landlord. If the Company notifies the Lessor in writing at least five working days prior to the agreed date that it does not intend to use the



kívánja használni az Ingatlant, a Bérbeadó a Díjra és/vagy más térítésre az Ingatlan használatával kapcsolatban nem jogosult, és a felek a jelen Szerződésben meghatározott valamennyi kötelezettségük alól mentesülnek. Ha a fent részletezett írásos értesítést a Bérbeadó a Kezdőnap után veszi kézhez, a Bérbeadó a felek által meghatározott napi díjra jogosult a Társaság használatának teljes ellenértékéért azon napok vonatkozásában, amikor a Társaság ténylegesen használta az Ingatlant.

3. **Tulajdonjog:** Bérbeadó kijelenti, hogy a Bérbeadó az Ingatlan vagyongazdálkodója és üzemeltetője, akinek teljes jogköre és felhatalmazása van arra, hogy jelen Szerződést megkösse és az ebben foglalt jogokat nyújtsa.
4. **Titoktartás:** Bérbeadó ezennel kijelenti, hogy a Filmmel, vagy a Társaság üzletvitelével, ügyeivel kapcsolatosan jelen Szerződés eredményeképpen tudomására jutó semmilyen információt nem hoz nyilvánosságra, vagy oszt meg harmadik személyekkel, továbbá nem készít fényképeket, vagy bármely más felvételt a Társaság jelen Szerződés alapján végzett tevékenységéről.

Így különösen, Bérbeadó nem jogosult sem közvetlenül, sem közvetve nyilvánosságra hozni, terjeszteni, 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, beleértve diszletről vagy forgatási helyszínről készített privát felvételeket vagy videókat (akár telefonnal, fényképezőgéppel, filmfelvevővel vagy bármely más módon készítették azokat), amelyek bármilyen módon kapcsolódnak a Filmhez, a Film készítéséhez, forgatásához vagy felhasználásához.

5. **Kötelezettségek:** Társaság nem tartozik felelősséggel az irányítása alatt dolgozó személyeket ért balesetet tekintetében, ha a baleset a Bérbeadó gondatlan vagy szándékos magatartásából, vagy a jelen Szerződés Bérbeadó, Bérbeadó munkavállalói vagy képviselői általi megszegéséből e red.

Property, Landlord shall not be entitled to the Fee and/or any compensation with respect to the use of the Property and thereafter both parties hereto shall be released from any and all of their respective obligations hereunder. If such written notice is received by Landlord after the Start Date, Landlord shall only be entitled to receive, as full compensation for Company's use, the negotiated daily rate for each day during which Company used the Property.

3. **Ownership:** Landlord warrants that Landlord is the property manager and operator of the Property and Landlord has full authority to enter into this Agreement and grant the rights herein granted.
4. **Confidentiality:** Landlord hereby agrees not to divulge or disclose any information relating to the Film or the general affairs of Company coming into Landlord's knowledge by reason of this Agreement or to take any photographs or other recordings of Company's activities hereunder.

In particular, but without limitation, Landlord shall not at any time, directly or indirectly, disseminate, duplicate, publish, dispose of, distribute or in any other manner whatsoever, whether to a single or multiple recipients or onto the internet or replacement/successor technologies, including without limitation all social media and social networking websites such as Twitter and Facebook, blogs, multimedia messaging (e.g. SMS, MMS, email, etc. and future technologies or methods in the nature thereof) and the like, disclose any materials, elements and/or information of any kind, including on-set or location personal photographs or videos (whether by use of cell phone, camera or other recording device) dealing with or in any way relating to the development, production or exploitation of the Film or the activities of Company.

5. **Indemnification:** Company's responsibility for accidents to persons working under Company's authority should be excluded if any accidents caused by the negligence or willful misconduct of Landlord, or as a result of breach of this Agreement by Landlord, its employees or representatives.

A Bérbeadó kártalanítja a Társaságot a következők tekintetében:

- (1) Bérbeadó jelen Szerződés szerinti kötelezettségeinek és garanciavállalásának megszegése;
- (2) Bérbeadó, Bérbeadó munkavállalói vagy képviselői által közvetlenül okozott baleset, sérülés, halál vagy káresemény

6. **Vegyes rendelkezések:** Bérbeadó vállalja, hogy:

- (a) Bérbeadó nem gátolja a Társaság jelen Szerződés alapján végzett tevékenységét.
- (b) Társaság bármely szükséges felszerelést és berendezést elhelyezhet az Ingatlanon és ott járműveket parkolhat (ha ez szükséges).
- [(d) Valamennyi, az Ingatlanon dolgozó és/vagy lakó személy elhagyja az Ingatlant arra az időtartamra, amíg azt a Társaság használja;]

7. **Teljes Szerződés:** Jelen Szerződés képezi a Felek Filmmel kapcsolatos megállapodásának teljességét.

8. **Alkalmazandó jog:** Jelen Szerződésre a magyar jog az irányadó.

9. **Nyelv:** Jelen Szerződés magyar és angol nyelven készült, a két szöveg közötti eltérés esetén a magyar nyelvű változat az irányadó.

Landlord indemnifies Company with respect to:

- (1) A breach by the Landlord of its representations and warranties hereunder;
- (2) Any accidents, injuries, death or damage directly caused by Landlord, its employees or representatives

6. **Miscellaneous:** Landlord hereby agrees that:

- (a) Landlord will not disturb Company's activities hereunder;
- (b) Company may place all necessary facilities and equipment and park vehicles (if appropriate) on the Property;
- [(d) all people working and/or living in the Property will be removed from the Property during Company's use of the Property;]

7. **Entire Agreement:** This Agreement represents the entire agreements of the parties in relation to the Film.

8. **Governing Law:** This Agreement shall be governed by and construed in accordance with Hungarian law.

9. **Language:** The present Agreement has been signed in Hungarian and in English. In case of discrepancies between the two versions, the Hungarian version prevails.

Kelt / Date and Place:

Kelt / Date and Place:

.....  
For and on behalf of **Landlord**  
**Bérbeadó** képviseletében  
**Soha Péter**  
főigazgató

.....  
For and on behalf of **Company**  
**Társaság** képviseletében  
**Pioneer Stillking Sisterhood Kft.**  
**Nagy Mónika**  
meghatalmazott



Pénzügyileg ellenjegyzem: 2025. \_\_\_\_ . \_\_\_\_ .

.....

**Budapest Főváros XV. kerület Rákospalota, Pestújhely,  
Újpalota Önkormányzat Gazdasági Működtetési  
Központ  
Gazdasági Igazgató**

A tulajdonos képviseletében a szerződés megkötését -  
Budapest Főváros XV. Kerület Rákospalota, Pestújhely,  
Újpalota Önkormányzat Képviselő-testületének az  
Önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás  
szabályairól szóló 33/2013. (IX. 30.) önkormányzati  
rendelet 14. § (8) bekezdése alapján meghozott .../... (...)   
számú határozatában foglaltakra tekintettel - jóváhagyom:  
2025. \_\_\_\_ . \_\_\_\_ .

Ellenjegyzem: 2025. \_\_\_\_ . \_\_\_\_ .

.....

**Cserdiné Németh Angéla  
Polgármester**

.....

**dr. Kevevári Edit  
Jegyző**