



## ELŐTERJESZTÉS

A Képviselő-testület 2021. 11. 02-i rendes/rendkívüli ülésére

**Tárgy:** Helyszínbérleti szerződés kötése filmforgatás célú használatra

**Készítette:**   
dr. Kiss Béláné kabinetvezető

**Láttá:**

**Egyeztetve:** Cserhádi Ferenc alpolgármester, Jovanovic Dragutin osztályvezető

**Ellenjegyezte:**   
Garai Tamás jegyző

**Tárgyalta:** Pénzügyi Bizottság  
Ügyrendi Bizottság

Az előterjesztés nyílt/zárt ülésen tárgyalható.  
A döntés elfogadásához egyszerű/minősített döntés szükséges.

## Előterjesztés

**Tárgy: Helyszínbérleti szerződés kötése filmforgatás célú használatra**

**Tisztelt Képviselő-testület!**

A Shadow Films Kft (székhely: 1056 Budapest, Molnár u. 53., adószám: 26673462-2-42, cégjegyzékszám: 01-09-338511 ) képviseli: Adam Goodman ügyvezető, Magyarországon filmgyártási és filmelőállítás tevékenységet végző vállalkozás. A filmgyártáshoz szükséges kültéri díszletek felállítása és filmforgatás célú használat érdekében 15 hektár terület bérlése iránt kereste meg Önkormányzatunkat.

Önkormányzatunk kizárólagos tulajdonában van a GE Kistrét utcai telephelye mögött, Budapest felé található, 059/66 hrsz alatt felvett 38 hektár 7572m<sup>2</sup> nagyságú, jelenleg gyümölcsösként nyilvántartott külterület, melyből a 15 hektár kimérhető. A területen a gyümölcsfák kipusztultak, az Önkormányzat a fákat letakarította. A vállalkozásnak a helyszín minden szempontból megfelel. 4 hektár területen kíván díszletet építeni, ezért erre a részre művelésből történő kivonásra a termőföld ideiglenes, filmforgatási célú hasznosításához az ingatlanügyi hatóság engedélyét meg kell kérni, mely eljárást elindítottuk. Állandó építési engedély vagy bejelentés köteles épület nem építhető.

A bérleti időszak 2021. november 2-től 5 éves határozott időre szólna, lejártakor közös megegyezéssel további öt évre 2031. november 1-ig meghosszabbítható lenne. A bérleti díjat havi 1.500.000-Ft azaz egymillióöttszázezer forint + ÁFA összegben javasolom megállapítani, mely a bérlő számára is megfelelő. Így évente 18.000.000-Ft bevétele keletkezne Önkormányzatunknak, ami 2023. január 1-től a KSH által közzétett előző naptári évre vonatkozó fogyasztói árindex változás alapján kerülne meghatározásra. Az előterjesztés mellékletét képezi a helyszínbérleti szerződés tervezet.

Az előterjesztés sürgősségét a Kft munkálatainak halaszthatatlan megkezdése indokolja.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, támogassa a városunknak további bevételt, még nagyobb ismertséget, hírnevet hozó, a helybeli vállalkozásoknak, az itt élőknek esetleges munkalehetőséget biztosító, a fogyasztást növelő hatással járó hazai filmipar Veresegyházon történő tevékenységét, és az előterjesztést fogadja el.

Veresegyház, 2021. október 28.



**Pásztor Béla**  
polgármester

**Határozati javaslat:**

- 1. Veresegyház Város Önkormányzat Képviselő-testülete 2021. november 2-től kezdődően 2026. november 01-ig tartó öt éves határozott időre, helyszínbérleti szerződést köt a Shadow Films Kft ( székhely: 1056 Budapest, Molnár u. 53., adószám: 26673462-2-42, cégjegyzékszám: 01-09-338511 ) képviseli: Adam Goodman ügyvezető, Magyarországon filmgyártási és filmelőállítás tevékenységet végző vállalkozással, filmgyártáshoz szükséges kültéri díszletek felállítása és filmforgatás célú használatra.**
- 2. Veresegyház Város Önkormányzat Képviselő-testülete a kizárólagos tulajdonát képező 059/66, hrsz alatt felvett 38 hektár 7572m<sup>2</sup> nagyságú, jelenleg gyümölcsösként**

nyilvántartott külterület csatolt melléklet szerinti kijelölt 15 hektár részét adja bérbe, melyből a csatolt mellékletben megjelölt 4 hektár – bérlő által később bekeríthető - területre a termőföld ideiglenes, filmforgatási célú hasznosításához megkéri az ingatlanügyi hatóság engedélyét a művelésből történő kivonásra.

3. Veresegyház Város Önkormányzat Képviselő-testülete havi 1.500.000.-azaz egymillióöttszázézer FT +ÁFA bérleti díjban állapodik meg a Shadow Films Kft-vel.
4. A Képviselő-testület felhatalmazza a Polgármestert az előterjesztés mellékletét képező szerződéstervezet aláírására és felkéri a jegyzőt a szükséges intézkedések megtételére.

Határidő: azonnal

Felelős: Polgármester, Jegyző

# HELYSZÍNBÉRLETI SZERZŐDÉS / LOCATION LEASE AGREEMENT

## TERVEZET

Amely létrejött egyrészről a

**Veresegyház Város Önkormányzata**  
székhely: 2112 Veresegyház, Fő út 35.  
adószám: 15730576-2-13  
képviseli: Pásztor Béla polgármester  
mint bérbeadó („**Önkormányzat**” vagy  
„**Bérbeadó**”)

másrészről a

**Shadow Films Kft.**  
székhely: 1056 Budapest, Molnár u. 53.;  
adószám: 26673462-2-42  
cégjegyzékszám: 01-09-338511  
képviseli: Adam Goodman ügyvezető  
mint bérlő (a továbbiakban: „**Bérlő**”)

mint felek (a továbbiakban: külön-külön mint  
„**Fél**”, együttesen mint „**Felek**”) között az  
alulírott napon és helyen az alábbi feltételekkel:

### ELŐZMÉNY:

A Shadow Films Kft. Magyarországon  
filmgyártási és filmelőállítás tevékenységet  
végző vállalkozás. A filmgyártásához a (2.  
pontban definiált) Produkció során szükséges  
kültéri díszletek (Backlot) felállítása és  
filmforgatási célú használata céljából a  
Bérbeadóktól bérbe kívánja venni a Pest Megyei  
Kormányhivatal Földhivatali Főhatóság, mint  
ingatlan nyilvántartási hatóság által a  
Veresegyház, külterület, 059/66 hrsz. alatt felvett  
telekingatlan meghatározott részét a jelen  
szerződésben foglalt megállapodás és feltételek  
szerint.

### 1. A HELYSZÍN:

1.1 A jelen bérleti szerződéssel a Bérlő  
bérbe veszi a Bérbeadó kizárólagos,  
tulajdonában és kizárólagos  
rendelkezése alatt álló, az ingatlan-  
nyilvántartásban Veresegyház,  
külterület 059/66 hrsz alatt felvett 38

Concluded between

**Veresegyház Város Önkormányzata**  
seat: 2112 Veresegyház, Fő út 35.  
tax number:  
represented by: Mr. Béla Pásztor mayor  
as lessor (hereafter as “**Municipality**” or  
“**Lessor**”)

and on the other hand

**Shadow Films Kft.**  
seat address: 1056 Budapest, Molnár u. 53.  
tax number: 26673462-2-42  
corporate registry number: 01-09-338511  
represented by: Adam Goodman managing  
director  
as lessee (hereafter as “**Lessee**”)

as **parties** (hereafter each individually as a  
“**Party**”, jointly as “**Parties**”) on the date and  
place below, according to the following  
conditions:

### BACKGROUND:

Shadow Films Kft., is a company performing  
film production activities in Hungary. It wishes  
to rent from Lessors the designated part of the  
property registered by the Government Office of  
Pest County, as Land Registry Main Authority,  
located in Veresegyház, periphery, under lot  
number 059/66, in accordance with the terms and  
conditions set out in this agreement for the  
purposes of setting up the outside set (Backlot)  
and using it for its Production (as defined in  
Section 2 below).

### 1. THE LOCATION:

1.1 Lessee rents the undeveloped,  
unguarded area of 15 hectares  
highlighted in red including the 4  
hectares area on which Lessee shall be  
entitled to build indicated in blue on the  
site plan attached as Annex 2

hektár és 7572 m<sup>2</sup> területtel nyilvántartott gyümölcsös megnevezésű ingatlan („**Ingatlan**”) (a tulajdoni lap az 1. sz. mellékletben csatolva) területén elhelyezkedő az 2. sz. mellékletben csatolt helyszínrajzon pirossal megjelölt 15 hektár beépítetlen, őrzés nélküli terület és azon belül a kézzel megjelölt 4 HA terület, amire Bérló jogosult építeni (a továbbiakban: "**Helyszín**").

1.2 Az Ingatlan semmilyen közműcsatlakozással nem rendelkezik, az ingatlannyilvántartásban „gyümölcsös” megnevezéssel van nyilvántartva. Az Ingatlan az Önkormányzat 1/1 arányú kizárólagos tulajdonában áll. [ ] sz. széljegyen az ingatlan tulajdoni lapjára feljegyzésre került, hogy az Önkormányzat jelen szerződés aláírását megelőzően megvásárolta Maglódi Attilától az Ingatlanon fennálló 30/74026 tulajdoni hányadát és Balázs-Maglódi Tímeától az Ingatlanon fennálló 29/74026 tulajdoni hányadát. Az Önkormányzat kijelenti és az 1. sz. mellékletben csatolt széljegyzett tulajdoni lap másolattal igazolja, hogy az adásvétel eredményeként kizárólagos tulajdonjogot szerzett az Ingatlanon és kizárólagosan jogosult a jelen szerződés megkötésére.

1.3 A Helyszín a 2. sz. mellékletben csatolt helyszínrajzon pirossal megjelölt 15 hektáros terület, amelyet a Bérbeadó a Bérloi általi használat céljára fizikailag felosztott és az Ingatlan egészéből kijelölt. A Helyszín a 2. sz. mellékletben csatolt helyszínrajzon kézzel megjelölt, az Önkormányzat tulajdonában álló magánút használatával közelíthető meg.

## 2. A HASZNÁLAT CÉLJA:

A Bérló a Helyszínre, mint forgatási helyszínre fel kívánja építeni a 3. sz. mellékletben csatolt tervrajzon ábrázolt „Ketterdam” elnevezésű vagy más hasonló kültéri díszletet, amelyet a Bérló időről időre a Produkciók igénye szerint módosít, átalakít vagy kibővíti („**Díszlet**”) a Bérló által gyártásra kerülő

(hereinafter: "**Location**") located on the real property owned exclusively in co-ownership in undivided shares by and at the exclusive disposal of the Lessors and registered in the land registry under lot number: 059/66, located at Verezegyház, periphery, with an area of 38 hectares and 7,572 m<sup>2</sup> designated as orchard ("**Property**") (title deed attached under Annex 1).

1.2 The Property has no connections to public utilities, it is registered in the land registry as “orchard”. The whole Property is owned exclusively by the Municipality. According to note No. [ ] indicated on the title deed of the Property still before the execution of the present agreement the Municipality has acquired from Attila Maglódi 30/74026 and Tímea Balázs-Maglódi 29/74026 ownership share of the Property. The Municipality represents and evidences it with the title deed attached as Annex 1. indicating the note of the purchase that the Municipality has become the exclusive owner the Property and exclusively entitled to sign this agreement.

1.3 The Location is the 15-hectares-area designated in red on the site plan attached as Annex 2 which creates the Location as was physically divided and designated by Lessor for Lessee’s use. The Location can be accessed through the private road owned by the Municipality indicated in blue on the site plan attached as Annex 2.

## 2. PURPOSE OF USE:

Lessee intends to build the outdoors set called “Ketterdam” backlot depicted on the blueprint attached as Annex 3 or any similar outdoor set which might be further modified and extended according to the needs of the productions as from time to time ("**Set**") on the Location serving as shooting location for the

„Shadow and Bone” elnevezésű televíziós sorozat (a „**Film**”) nemzetközi forgalmazási célú produkciójában. (A továbbiakban a „**Produkción**”, amely kifejezés magába foglalja a Film valamennyi elkövetkező évadát, előzmény és leágazás feldolgozását (prequel, sequel) is, amennyiben alkalmazandó, valamint minden egyéb kiegészítő és a Filmből származó alkotást és munkát, amelyet ezekkel kapcsolatban vesznek fel, filmeznek vagy fényképeznek, különösen, de nem kizárólag az "így készült" kulisszák mögötti dokumentumfilmeket vagy rövidfilmeket és bármely más filmet vagy programot Bérló döntése szerint).

purpose of shooting the television series “Shadow and Bone” (the “**Film**”) in the production of Lessee and intended for worldwide distribution. (Hereafter as “**Production**”, which expression shall include any and all subsequent seasons, prequel or sequel 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 or any other film or program as decided by Lessee from time to time).

### **3. BÉRLETI IDŐSZAK:**

- 3.1 A Helyszínt a Bérló **2021. november 2-től kezdődően 2026. október 31-ig** tartó öt éves határozott időre („**Bérleti Időszak**”) veszi bérbe azzal, hogy jogosult a bérleti szerződést a 9.2. pont rendelkezései szerint 9 hónap elteltével rendes felmondással felmondani.
- 3.2 A Bérleti Időszak lejárta előtt Felek közös megegyezéssel a Bérleti Időszakot legfeljebb további 5 évvel, meghosszabbíthatják.
- 3.3 Az Önkormányzat vállalja, hogy a Bérleti Időszak alatt és a meghosszabbított Bérleti Időszak alatt is fenntartja a lenti 8. pontban leírt szavatossági nyilatkozatait.

### **4. BÉRLETI DÍJ:**

- 4.1 A Bérbeadót az lenti 8.8 és 10. pontban foglalt jogokért és a Helyszín használatáért bérleti díj jogcímén az alábbi összegek illetik meg:
- 4.2 **A bérleti díj havonta 1,500,000,- Ft + mindenkori jogszabály szerinti ÁFA** (azaz egymillió-ötszázezer forint / hónap + mindenkori jogszabály szerinti ÁFA).

### **3. LEASE PERIOD:**

- 3.1 Lessee leases the Location for a 5-year definite period of time between **2 November 2021 and 31 October 2026** ("**Lease Period**") on the condition that Lessee is entitled to terminate the lease agreement by ordinary notice after the expiry of 9 months pursuant to section 9.2 below.
- 3.2 Parties may extend the Lease Period with up to additional 5 years by mutual written agreement prior to the expiry of the Lease Period.
- 3.3 The Municipality undertakes to provide the representations and warranties according to section 8 below during the Lease Period and the extended Lease Period as well.

### **4. RENTAL FEE:**

- 4.1 As rental fee Lessor shall receive as full compensation for the rights granted under sections 8.8 and 10 below and for the use of the Location:
- 4.2 **The rental fee is HUF 1,500,00 per month + VAT pursuant to applicable laws** (that is one million five hundred thousand forints per month + VAT pursuant to applicable laws).



- 4.3 A Felek megállapodása szerint töredék hónap esetén minden teljes naptári hét után a havi bérleti díj 1/4 része, azaz 375,000 Ft + ÁFA összeg, töredék hét esetén munkanaponként napi 75,000 Ft + ÁFA összegű napi bérleti díj fizetendő.
- 4.4 Bérelő a bérleti díj összegét havonta, előre, a Bérbeadó által szabályszerűen kiállított és a Bérelő részére megküldött, illetve átadott számla ellenében, a számla kiállításától számított 15 (tizenöt) munkanapon belül köteles megfizetni az Önkormányzat K&H Bank Zrt-nél vezetett 10402991-49565452-57481014 számú bankszámlájára történő átutalás útján. A Felek egybehangzóan elfogadják, hogy amennyiben Bérelő az Önkormányzat számlája alapján a fentiek szerinti a bérleti díjat megfizeti, azzal minden fizetési kötelezettségének eleget tett.
- 4.5 Felek a szolgáltatásnyújtás ellenértékét meghatározott időszakra (negyedéves díjazás) állapítják meg és időszakonként (3 havonta) számolnak el. A Felek az adott időszak során folyamatosan elvégzett teljesítés vonatkozásában időszakos elszámolásról és fizetésről rendelkeznek azzal, hogy az Áfa tv. 58. § (1) és (1a) alapján kell az ÁFA-t megfizetni, illetve levonásba helyezni.
- 4.6 A bérleti díj összege a 2022. december 31-ig változatlan, azt követően, azaz 2023. január 1-től kezdődően a Központi Statisztikai Hivatal által közzétett, az előző naptári évre vonatkozó fogyasztóiár-index változás alapján kiigazítva kerül meghatározásra és kiszámításra.
- 4.7 A bérleti díj fenti rendelkezések szerinti automatikus emelkedése esetén Bérbeadó jogosult a megemelt bérleti díj számlázására, Bérelő pedig köteles a megemelt bérleti díjat megfizetni.
- 4.3 As agreed by the Parties, in case of a fraction of a month an amount of one fourth of the monthly rental fee (i.e. HUF 375,000 + VAT) is payable after each whole calendar week; in case of a fraction of a week an amount of one fifth of the weekly rental fee (i.e. HUF 75,000 + VAT) is payable after each working day, as rental fee.
- 4.4 Lessee shall pay the rental fee monthly, in advance, against the invoice duly issued by the Lessor and received by Lessee, within fifteen (15) business days of the issue date of the invoice, to Municipality's bank account no.: 10402991-49565452-57481014 held by K&H Bank Zrt. The Parties unanimously agree that if Lessee pays the rental fee pursuant to Municipality's invoice, it fully satisfies its payment obligations.
- 4.5 The Parties agree to set the payment of the services for a certain definite period (quarterly fee) and settle the services performed periodically (3-monthly). In respect of the services provided continuously in a certain period, the parties agree on periodic settlements and payments, and VAT has to be paid and reclaimed with respect to section 58 (1) and (1a) of the VAT Act.
- 4.6 The amount of rental fee shall remain unchanged until 31 December 2022, afterwards, i.e. from 1 January 2023 it shall be corrected and calculated based on the consumer price index change determined by the Hungarian Central Statistical Office regarding the preceding year.
- 4.7 In the event of the automatic increase of the rental fee as referred to above, the Lessor is entitled to invoice the increased rental fee, and Lessee shall pay such increased rental fee.

- 4.8 A jelen Bérleti Szerződésből eredő bármely fizetési kötelezettségének elmulasztása esetén az érintett fél a fizetési kötelezettség esedékességének időpontjában hatályos magyar jegybanki alapkamat kétszeresével megegyező mértékű késedelmi kamatot köteles fizetni. Amennyiben az átutalt összeg nem elegendő a teljes kötelezettség kiegyenlítésére, úgy az átutalt összeget először a főkötelezettségre (tőke), majd a kamatokra, végül az egyéb járulékokra kell elszámolni. Bérbeadó a késedelmi kamaton felül fenntartja a jogot a 2016. évi IX. törvény által szabályozott behajtási költségátalány érvényesítésének lehetőségére.
- 4.8 If a party fails to make any payment hereunder, interest will accrue at two times the base rate of the Hungarian Central Bank as effective at the date when such payment becomes overdue. In case the actual amount paid does not cover the total outstanding liability, the parties agree to use the transferred amount first to settle the main liability (capital), then the interests due and finally the other costs. If the payment transferred does not cover the full amount of the overdue sum, the payment shall be used first to reimburse the main obligation (capital), then the interest, and then the other costs. Lessor reserves its right to enforce the lump sum recovery charges as defined in Act IX of 2016 in addition to the late payment interest.
- 4.9 A bérleti díjon felül a bérleti jogviszony fennállása alatt a Helyszín közüzemi költségeit, amennyiben ilyenek lesznek, feltéve, hogy azokat a Bérelő saját döntése szerint kialakítja, Bérelő közvetlenül fizeti a közüzemszolgáltatók felé a felszerelésre kerülő mérőórák alapján.
- 4.9 The utility costs of the Location, if any, subject to the connection to public utilities will be built by the Lessee in its sole decision, shall be paid by the Lessee directly to public utility providers on the basis of the to be built-in/equipped meters.
- 4.10 Az esetleges egyéb üzemeltetés költségeinek viselésében Felek az alábbiak szerint járnak el. A bérleti díj tartalmazza a Helyszínre vonatkozó telekadót az átadáskor nyugtázott állapotban, amennyiben van ilyen adó. Amennyiben Bérelő a Helyszín területén a helyi önkormányzat hatályos rendelete szerint felépítménynek számító épületet épít vagy helyez el, úgy Bérbeadó jogosult a létesült építményre vonatkozó építményadót Bérelőre hárítani.
- 4.10 Other operation costs, if any shall be borne by the Parties according to the following. The rental fee includes the land tax applicable to the Location, if any existing as of the day of handover. If the Lessee builds or places a building considered as a superstructure as defined in the local governmental regulation applicable to the Location, Lessor is entitled to devolve the property tax applicable to the new building to the Lessee.
- 5. A HELYSZÍN HASZNÁLATA:**
- 5. USE OF THE LOCATION:**
- 5.1 Bérelő jogosult a Helyszínen a Díszletet, beleértve annak valamennyi kiegészítését és módosítását, felállítani, és elhelyezni valamennyi szükséges berendezést és felszerelést, illetve elvégezni bizonyos módosításokat, hozzáépítéseket vagy kialakításokat, ideértve (de nem kizárólagosan) ideiglenes díszletek felállítást, illetve
- 5.1 Lessee may build the Set, including any extensions or modifications thereto, on the Location and place all necessary facilities and equipment and make changes, additions and alterations to the Location, including (without limitation) creating temporary sets, setting up, changing and removing furnishing, fixtures and contents from time to time



bizonyos berendezési elemek, alkotórészek létesítését, átalakítását és eltávolítását időről időre a Bérelő döntése és igénye szerint, továbbá gépjárművek, lakókocsik, felvonulási épületek és hasonló létesítmények elhelyezését a mintegy 1.800 m<sup>2</sup> területen, ami 2. sz. mellékletben csatolt helyszínrajzon sárgával került megjelölésre („**Backlot Terület**”).

5.2 A Bérelő és a Bérbeadó együttműködik annak érdekében, hogy a Helyszínből megjelölt 4 HA területre vonatkozóan megkérjék és beszerezzék az ingatlanügyi hatóság engedélyét a termőföld ideiglenes más célú hasznosításához a jelen bérleti szerződésbe foglalt célra („**Kérelem**”). Ennek érdekében az Önkormányzat a Bérelővel egyeztetve elkészíti a talajvédelmi tervet („**Talajvédelmi Terv**”) illetve a Kérelem teljes dokumentációját, amelyet Bérbeadó jelen szerződés aláírásáig benyújt az ingatlanügyi hatósághoz. A benyújtott Kérelem teljes dokumentációjának másolatát Bérelőnek jelen szerződés aláírásakor átadja. A Bérelő a elvégzi a Talajvédelmi Tervben a Díszlet létesítését megelőzően a Backlot Területre előírt intézkedéseket, azaz a termőtalaj eltávolítását a meghatározott mélységig és az eltávolított termőtalaj tárolását a helyreállításig.

5.3 Az ingatlanügyi hatóság előtt a Bérbeadó jár el a Kérelem alapján és a hatóság által előírt földvédelmi járulékot a Bérbeadó köteles megfizetni.

5.4 Bérelő vállalja, hogy a Díszletet a bérleti jogviszony megszűnését követően haladéktalanul elbontja, elszállítja, és elvégzi a Talajvédelmi Tervben a Díszlet elbontását követően a Backlot Területre előírt intézkedéseket, majd a Helyszínt egyengetett állapotban adja vissza a Bérbeadónak.

as decided and required by Lessee, and placing parking vehicles, trailers, development buildings and similar facilities on the cca. 1.800 m<sup>2</sup> area indicated in yellow on the site plan attached as Annex 2 (the “**Backlot Area**”).

5.2 Lessee and Lessor shall cooperate to apply for and acquire the permission of the real property authority for temporary other (than agricultural) use of a 4 HA territory of the Location for the purpose of the present lease (the “**Permission Request**”). The Municipality in mutual agreement with the Lessor shall prepare the soil protection plan (“**Soil Protection Plan**”) and the full documentation of the Permission Request and files the Permission Request to the real property authority on or before executing this agreement and hands over a copy of the full documentation filed to the Lessee as of the execution of this agreement. Lessee shall execute the soil removal prescribed by the Soil Protection Plan for the Backlot Area to be executed before building the Set i.e. the removal of the soil at the required depth and the storage of soil for possible future reinstatement.

5.3 The Lessor shall proceed at the authority to acquire the permission under the Permission Request and the Lessor shall pay the soil protection fee (*földvédelmi járulék*) prescribed by the real property authority.

5.4 Lessee undertakes to strike and remove the Set from the Location after the termination of the lease and to execute the measures prescribed by the Soil Protection Plan for the Backlot Area to be executed after the strike of the Set and Lessee shall hand back the Location to the Lessor after equalling the surface of the Location.

5.5 Amennyiben a Felek ettől eltérően kölcsönösen úgy állapodnak meg, hogy a Bérelő a Díszletet a Helyszínen állva hagyja, úgy a továbbiakban a Díszletre, a bontásra, a Talajvédelmi Intézkedések elvégzésére illetve ezek el nem végzésének minden következményére vonatkozó kötelezettség kizárólag a Bérbeadót terheli. Bérelőt egyebekben semmilyen más helyreállítási intézkedés nem terheli, és a Bérbeadó mentesíti a Bérelőt minden, a Talajvédelmi Tervben előírt intézkedéssel illetve azok el nem végzésével kapcsolatos hátrányos következmény, bírság, eljárási díj, kártérítés és bármely vonatkozó költség alól.

5.6 Bérbeadó hozzájárul ahhoz, hogy Bérelő a Helyszínt bekerítse és a kerítésre, illetve a terület természetes határait védő kerítésre molinót, vagy bármilyen más belátást akadályozó védelmet felszereljen. Bérelő kötelezettséget vállal arra, hogy a létesülő felépítmények vonatkozásában az esetlegesen keletkező szennyvíz elvezetése során a környezetvédelmi szempontokat és a helyi önkormányzat erre vonatkozó szabályzatait betartja. Bérelő saját belátása és döntése szerint végzi a Helyszín őrzését és felügyeletét.

## 6. BÉRLŐ SZAVATOSSÁGAI:

6.1 Bérelő kijelenti és szavatolja, hogy az általa alkalmazott vagy alvállalkozóként igénybe vett személyek csak a Helyszín területén tartózkodnak, a Bérbeadó által előzetesen ismertett kötelező telephelyi szabályokat betartják, amennyiben van ilyen. Továbbá, hogy a Bérelő közvetlenül vagy alvállalkozóin keresztül a Helyszín területén végzendő filmgyártási tevékenységéhez szükséges valamennyi hatósági engedéllyel rendelkezik, vagy azok elvégzésének időpontjában rendelkezni fog. A Helyszín használata során a Bérelő kizárólag azon balesetekért felelős, amelyek Bérelő által a Helyszínen végzett tevékenységével összefüggésben Bérelő

5.5 If mutually agreed by the Parties the Lessee shall leave the Set in position on the Location, in which case the Lessor shall be responsible to execute all further measures to strike and remove the Set and to fulfil all consequences of executing or not executing the measures prescribed by the Soil Protection Plan. Lessee shall not be liable for any other reestablishment or recultivation measure, and the Lessor shall indemnify Lessee for all consequences of executing or not executing the measures of the Soil Protection Plan including payment of any and all penalties, fees of procedures, damages or any relating costs.

5.6 Lessor entitles Lessee to enclose the Location and to equip a billboard or other items blocking the view to the area onto the fence or onto the fence at the natural borders of the site. Lessee undertakes to manage the sewage collection, if any, from the new superstructures to be built by the Lessee in line with the environmental requirements and the applicable local governmental regulation. Lessee shall ensure the guarding and the protection of the Location at its own discretion.

## 6. REPRESENTATIONS AND WARRANTIES OF LESSEE:

6.1 Lessee states, represents and guarantees that the employees and subcontractors of Lessee shall stay within the area of the Location, shall keep the obligatory site regulations outlined in advance by Lessor, if any, and that Lessee directly or through its subcontractors has obtained all the required permissions and licences from the relevant authorities which are necessary for the film production activities to be carried out at the Location, or will obtain at the time of carrying out such activities. In connection with the use of the Location the Lessee shall take responsibility exclusively for accidents that occur to any person working under the Lessee's

	irányítása alatt munkát végző személyekkel történnek.		control arising out of Lessee's activities at the Location.
6.2	Bérlő nem tartozik felelősséggel az irányítása alatt dolgozó személyeket ért baleset tekintetében, ha a baleset Bérbeadó magatartásából, vagy a jelen bérleti szerződés Bérbeadó, Bérbeadó munkavállalói vagy képviselői általi megszegéséből ered.	6.2	Responsibility for accidents to persons working under Lessee's control shall exclude any accidents caused by Lessor or breach of this lease agreement by Lessor, its employees or representatives.
<b>7.</b>	<b>BÉRBEADÓ KÁRTALANÍTÁSI KÖTELEZETTSÉGE:</b>	<b>7.</b>	<b>INDEMNITIES OF LESSOR:</b>
7.1	Bérbeadó kártalanítja Bérlőt a következők tekintetében:	7.1	Lessor indemnifies Lessee with respect to:
(a)	Bérbeadó jelen bérleti szerződés szerinti kötelezettségeinek és garanciavállalásának megszegése és különösen az 5. és 8. pontban tett szavatossági nyilatkozatok és egyéb vállalások megszegése esetén az ezzel kapcsolatban a Bérlőnél felmerülő valamennyi kár, közvetlen kiadás, egyéb költség, esetleges bírság vagy bármely kötelezettség teljesítésének költségei megtérítésére, valamint az esetleges földvédelmi bírság megtérítésére abban az esetben, ha a Bérlő a jelen szerződés és a Talajvédelmi Terv alapján őt terhelő kötelezettségeinek eleget tett ;	(a)	Any damage, direct expenses, other costs, potential fines or costs of performing any further obligations relating to a breach by Lessor of its representations and warranties hereunder, and especially in case of breach of representations and warranties and undertakings of sections 5. and 8. Lessor shall indemnify Lessee for the potential soil protection fines ( <i>földvédelmi bírság</i> ) in case the Lessee complied with the obligations allocated to the Lessee under the present agreement and the regulations of the Soil Protection Plan ;
(b)	Bérbeadó, Bérbeadó munkavállalói vagy képviselői által a Bérlőnek, a Bérlő munkavállalóinak, alvállalkozóinak vagy képviselőinek közvetlenül okozott baleset, sérülés, halál vagy káresemény.	(b)	Any accidents, injuries, death or damage directly caused by Lessor, its employees or representatives to Lessee, its employees, subcontractors or representatives.
<b>8.</b>	<b>BÉRBEADÓ SZAVATOSSÁGI NYILATKOZATAI:</b>	<b>8.</b>	<b>LESSOR'S REPRESENTATIONS AND WARRANTIES:</b>
8.1	Bérbeadó szavatolja, hogy ő az Ingatlan és a Helyszín kizárólagos, korlátozás mentes tulajdonosa, aki kizárólagosan jogosult az Ingatlanról és a Helyszínről rendelkezni. A Helyszínrre vonatkozó kizárólagos rendelkezési jogát a Bérleti Időszak és a meghosszabbított Bérleti Időszak alatt is fenntartja, amennyiben alkalmazandó. Kijelenti és szavatolja, hogy a jelen szerződés megkötésére kizárólagosan jogosult, ahhoz semmilyen egyéb szerv, testület, hatóság	8.1	Lessor represents and warrants that it is the exclusive unlimited owner of the Property and the Location, who is exclusively entitled to dispose over the Location. The Lessor will maintain its unlimited right of disposal over the Location during the Lease Period and the extended Lease Period, if applicable. Declares and represents that it is exclusively entitled to execute this agreement, with no further approval or license from any other organisation,

- vagy bármely harmadik személy jóváhagyása nem szükséges, vagy amennyiben ilyen jóváhagyásra szükség van, azt jelen szerződés aláírását megelőzően beszerezte.
- 8.2 Bérbeadó vállalja és szavatolja, hogy a Helyszín a 2. sz. mellékletben csatolt helyszínrajzon kézzel megjelölt az Önkormányzat tulajdonában álló magánút használatával a bérlet teljes időtartama alatt megközelíthető lesz. A Bérbeadó felhatalmazza a Bérletet, hogy a szükséges javítási és építési munkákat elvégezze annak érdekében, hogy biztosítsa az út használhatóságát, járhatóságát a bérlet teljes időszak alatt.
- 8.3 A Bérbeadó vállalja és biztosítja, hogy a környéken fekvő ingatlanok, illetve azok használata nem akadályozza és nem zavarja a Bérletet a Helyszín megközelítésében, zavartalan használatában, sem zavaró tevékenységgel, zajjal vagy egyéb háttér hatásokkal, vagy a megközelítés korlátozásával a bérlet teljes időtartama alatt.
- 8.4 A Bérbeadó a Backlot Területre vonatkozóan az 5. pontban foglalt vállalásai szerint jár el.
- 8.5 A fentiek megerősítésére a Bérlet részére a jelen szerződés aláírásakor átadja az alábbiakat:
- (a) 5.2 pont szerinti Kérelem és Talajvédelmi Terv teljes dokumentációja;
- (b) Veresegyház Város Önkormányzata polgármesterének nyilatkozatát és Veresegyház Város Önkormányzatának testületi határozatát arról, hogy a hozzájárulnak Helyszín jelen szerződés szerinti használatához így különösen a (1) a termőföld időleges, legfeljebb 5 éves időtartamra vonatkozó más célú hasznosításához és a szükséges eljárás lefolytatásához, (2) a Helyszín filmes díszlet építése és filmforgatási célú használatához, valamint (3) a Helyszín megközelítését biztosító Bérbeadó
- body, authority or any third party, or in case such third party approval would be necessary the Lessor will have acquired such approval on or before signing this agreement.
- 8.2 Lessor represents and warrants that the Location will remain accessible during the entire lease period via the private road owned by the Municipality designated in blue on the layout attached as Annex 2. Lessor shall authorize Lessee to do the necessary repair and roadworks to ensure the useability and suitability of the road during the entire lease period.
- 8.3 Lessor undertakes and shall ensure that the real properties nearby and the use thereof shall not interfere or disturb Lessee in the access or use of the Location, neither by disturbing activities, noise or background nor by restricted access to the Location during full term of the lease.
- 8.4 With respect to the Backlot Area the Lessor shall fulfil its undertakings under section 5.
- 8.5 For the confirmation of the foregoing, it shall hand over to Lessee the following:
- (a) the full documentation of the Permission Request and the Soil Protection Plan according to section 5.2;
- (b) Statement of the Municipality and the resolution of the city council of the Municipality of Veresegyház Town, the mayor, the public notary and the chief architect of the town of Veresegyház that they consent to the use of the Location for the purpose of the present agreement, especially (1) to use and to proceed as required for the temporary 'other use' of the agricultural land for other purposes for a period of up to 5 years, (2) to use of the Location for the purposes of film set building and film production activity,

tulajdonában álló út fenntartásához és Bérlő általi használatához a bérleti szerződés teljes időtartamára;

(c) Veresegyház Város Önkormányzata képviselő testületi határozata a bérleti szerződés jóváhagyására a jelen szerződésben foglalt tartalommal és felhatalmazás a polgármester részére a bérleti szerződés aláírására.

8.6 Bérbeadó kijelenti és szavatol azért, hogy megfelelő felhatalmazással rendelkezik a jelen Bérleti Szerződés megkötésére és teljesítésére, és jogosult engedélyezni Bérlő részére a Helyszín használatának jogát, illetve a jelen bérleti szerződésben biztosított valamennyi jogot, illetve, hogy Bérbeadót illeti valamennyi, a Helyszínnel (beleértve a Helyszínen található valamennyi jelöléssel és mintával) kapcsolatos szerzői jog és bármely harmadik természetes vagy jogi személy további engedélye vagy beleegyezése nélkül jogosult megadni Bérlő részére a jelen bérleti szerződésben meghatározott jogokat és vállalja hogy a Helyszínrre vonatkozóan fennálló jogait a bérlet teljes ideje alatt fenntartja. Bérbeadó szavatol továbbá azért, hogy a Helyszínről felvételek készítése Bérlő által harmadik személy jogát nem sérti. Bérbeadó a Helyszínt a Bérlő által megismert állapotban adja át, és biztosítja, hogy Bérlő és alkalmazottai, és/vagy alvállalkozói a Helyszínt az előkészítési, a forgatási, valamint a leszerelési munkák alatt zavartalanul használhassák. Bérbeadó tudomásul vette Bérlő a Helyszínen végzendő tevékenységét, és a tevékenység végzéséhez kifejezetten hozzájárul.

8.7 A Bérlő a Helyszínt és a Helyszínen Bérlő által felállításra kerülő Díszlet egészét vagy annak bármely részét a Bérbeadó külön hozzájárulása hiányában is jogosult albérletbe vagy alhasználatba adni bármely más

and (3) to the maintenance and providing the use of the private road owned by the Lessor required for the access of the Location by Lessee for the full period of the lease;

(c) Resolution of the city council of the town of Veresegyház to approve the lease agreement with the content of this agreement and authorising the mayor to sign it.

8.6 Lessor states and guarantees that Lessor has all the necessary authorisations to conclude and fulfil the present lease agreement and is entitled to grant permission to Lessee to use the Location as well as all the rights granted in the present lease agreement and that Lessor owns and bears all the copyrights in connection with the Location (including any kind of signs and patterns found there), can grant all the rights defined in the present lease agreement to Lessee without the permission of any natural or legal third parties, and that the recording of the Location made by Lessee shall not harm the rights of any third party and undertakes to maintain such rights during the full term of the lease agreement. Lessor delivers the Location to Lessee as known by Lessee and shall allow the uninterrupted use of Lessee and its employees and/or subcontractors during the preparation, shooting and restoration works. Lessor has acknowledged the activity to be provided by Lessee in the Location and expressly approved it.

8.7 Lessee shall be entitled to sub-lease or authorize the sub-use of the whole or any parts of the Location and the Set to be built on the Location by the Lessee without the Lessor's further consent to any other film production. Parties

filmprodukciónak részére. Felek kifejezetten rögzítik, hogy a Helyszín Bérletelő vállalkozói, alvállalkozói vagy más szerződéses partnerei által a Film elkészítése érdekében történő használata nem minősül albérletbe vagy alhasználatba adásnak. Felek itt rögzítik, hogy – tekintettel arra a tényre, hogy jelen bérleti szerződés alapján Bérletelő kizárólag Bérletelővel áll jogviszonyban – a Bérletelő és az esetleges albérletelő/használó között megkötendő albérletelő/használati szerződés, illetve azzal összefüggésben keletkező bármely jogvita semmilyen módon nem befolyásolja a Felek jelen szerződés alapján fennálló jogviszonyát.

8.8 A jelen bérleti szerződés 4. pontjában megjelölt díjazás ellenében, – amely fedezetet nyújt a Helyszínek a Produkcióban való (alábbiak szerinti) megjelenítésére is – Bérletelő ezzel visszavonhatatlan engedélyt ad Bérletelő részére a Helyszín és/vagy annak bármely része fényképezésére, a Helyszínről és/vagy annak részeiről felvételek és rajzok készítésére Bérletelő döntésétől függően akár azonos, akár elváltoztatott megjelenítéssel, és Bérletelő a Produkcióval kapcsolatban jogosult a Helyszín tényleges nevét, jelöléseit, jelképeit, védjegyeit, vagy bármely más azonosításra alkalmas jellemzőjét megjeleníteni, vagy megváltoztatni tekintet nélkül a Helyszín vagy annak valamely része tényleges megjelenésére vagy megnevezésére. Bérletelő jogosult a Helyszín valamennyi vagy egyes részeit lemásolni és díszletként újra felépíteni, ideértve, de nem kizárólagosan a Helyszín tábláit és belsejét, Bérletelő jogosult továbbá ezen másolat vagy újra felépített díszlet megváltoztatására. Bérletelőnek a jelen Bérleti Szerződés értelmében biztosított engedély feljogosítja Bérletelőt a Helyszín használatára, valamint minden olyan előkészítő, díszletépítési, forgatási és szétzerelési munka elvégzésére, amely a Produkció érdekében, bármely szükséges műszaki felszerelés és berendezés elhelyezése érdekében, vagy

expressly stipulate that Lessee's contractors', subcontractors' or other contractual parties' use of the Location for the purpose of producing the Film is not considered as sub-lease or sub-use. The Parties agree that - considering the fact that under the present lease agreement the Lessor is in legal contractual relation with the Lessee only the eventual sub-lease or third party sub-use of the Location or any potential legal dispute between the Lessee and any sublessee has no impact on the legal relation of the Parties under the present lease agreement.

8.8 In return for the fee described in section 4 of the present lease agreement – which also covers the possibility of the presentation of the Location (as set out below) in the Production – Lessor hereby gives its irrevocable permission to photograph, record and depict the Location and/or any part or parts thereof, accurately or otherwise, as Lessee may choose, using and/or reproducing the actual name, signs, logos, trademarks and other identifying features thereof and/or without regard to the actual appearance or name of the Location or any part or thereof, in connection with the Production. Lessee shall have the right to construct a set duplicating and recreating all or any part of the Location, including, but not limited to, any signs and the interiors of said Location and Lessee shall have the right to alter such duplicates and re-creations. The permission given herein shall allow Lessee the use of the Location and the preparation, set building, shooting and dismantling work necessary for the Production, for the placement of any technical equipment, for the crew members, actors and contributors staying there, for the entry and exit of the staff and equipment of Lessee for the shooting, for making audio and/or video recordings for the Production (including



az ott tartózkodó stábtagnak, színészek, közreműködők részére, vagy a Produkcióhoz történő forgatáshoz képés/vagy hangfelvételek készítéséhez (beleértve a Helyszínről készített belső és külső felvételeket is) Bérló személyzetének és felszerelésének a Helyszínrre való belépéséhez/beviteléhez és onnan való kilépéséhez/elviteléhez szükséges.

8.9 Sem Bérló, sem jogutódja nem köteles a Helyszínről vagy azzal kapcsolatban készített felvételeket a Produkcióban felhasználni, vagy egyéb módon hasznosítani, és ezzel összefüggésben Bérbeadó nem jogosult kártérítési igényt támasztani. Felek kikötik, hogy a Bérleti Időszak alatt sem Bérbeadó, sem annak tisztségviselője, alkalmazottja, illetve vele egyéb kapcsolatban álló harmadik személy, illetve szervezet nem használhat semmilyen hang-, illetve képrögzítésre alkalmas eszközt bármilyen film-, video-, hang-, illetve fényképfelvétel készítése céljából Bérló Helyszínen végzett fejlesztéseiről vagy változtatásairól.

## 9. FELMONDÁS

9.1 Bérló nem köteles a Helyszínt használni, azonban ez nem érinti bérleti díj fizetési kötelezettségét mindaddig, amíg a szerződés a Felek között fennáll.

9.2 Rendes felmondás. Bérló jogosult a jelen szerződést a szerződés megkezdésétől számított 9. hónap végétől kezdődő 90 napos felmondási idő mellett, azaz leghamarabb 2022. október 31-re, indokolás nélkül, a Bérbeadónak megküldött egyoldalú írásbeli nyilatkozatával rendes felmondással felmondani. Felmondás esetén a Bérló köteles a Helyszínt 5.4 pont szerinti történő helyreállítására, kivéve, ha a Felek az 5.5 pontnak megfelelően ettől eltérően állapodnak meg. Amennyiben Bérló a bérleti szerződést 2026. október 31-t megelőzőleg felmondja, úgy a bérleti szerződés megszűnésétől 2026.

the recording of the Location inside and outside).

8.9 Neither Lessee nor its legal successors are obliged to use the recordings of the Location or ones in connection with that in the Production or make use of it in any other way, and Lessor shall not raise any claim for compensation in this respect. The Parties agree that, during the Lease Period, neither Lessor, nor its officials, employees or any third party or organisation related to Lessor, can use any kind of audio or video recording equipment to make any kind of film, video or audio recording or photograph of Lessee's improvements or changes to the Location.

## 9. TERMINATION

9.1 Lessee shall have no obligation to use the Location, which however has no impact on the obligation to pay the rental fees as long as the lease agreement is in effect between the Parties.

9.2 Termination with ordinary notice. Lessee is entitled to terminate this agreement starting from the ninth month after the commencement of the lease with 90-day written notice without justification, i.e. as early as 31 October 2022. In case of termination the Lessee shall restore the Location in its condition as described in section 5.4 above save for the case the Parties specifically agreed otherwise in line with section 5.5 above. In case the Lessee terminates the lease agreement before 31 October 2026, the Lessee shall pay 50% of the soil protection fee (*földvédelmi járulék*) due

- október 31-ig terjedő időszakra vonatkozó földvédelmi járulék 50% Bérletet terheli.
- 9.3 A Bérbeadó a jelen bérleti szerződést rendes felmondás útján nem szüntetheti meg.
- 9.4 Rendkívüli felmondás. A jelen Bérleti Szerződést a fenti 3.1 és 9.2 pontban foglaltakon kívül a Felek csak a másik Fél súlyos szerződésszegése esetén mondhatják fel, azonnali hatállyal. A jelen 9.4 pont szerinti rendkívüli felmondási jog gyakorlásának feltétele, hogy az érintett Fél a szerződésszegő Felet a szerződésszegés orvoslására írásban felhívja. Amennyiben a szerződésszegő Fél a szerződésszegést az érintett Fél értesítésétől számított 8 napon belül nem orvosolja, úgy ezen határidő leteltét követően az érintett Fél a jelen bérleti szerződést azonnali hatállyal jogosult felmondani.
10. A jelen bérleti szerződés alapján elkészített valamennyi kép-, illetve hangfelvétellel vonatkozó valamennyi jog (beleértve különösen, de nem kizárólag bármely, a Helyszínen, illetve a Helyszínről készült fénykép vagy felvétel bemutatásának jogát területi korlátozás nélkül bárhol, bármely ismert vagy a jövőben megalkotott médiában) Bérletet, illetve jogutódait, engedményeseit és licenciatulajdonosait illeti, és sem Bérbeadónak, sem annak bérelőinek, sem egyéb, a Helyszínen jelenleg, illetve a jövőben érdekeltséggel bíró harmadik személynek nem keletkezik semmilyen joga Bérlettel vagy bármely harmadik személlyel szemben az említett kép- és/vagy hangfelvételek használatából eredően, tekintet nélkül arra, hogy a használat jogosulatlan, jogsértő, vagy cenzúrázható lehet. Bérbeadó ezennel egyben saját nevében, valamint bérelői és egyéb, a Helyszínen jelenleg, illetve a jövőben érdekeltséggel bíró harmadik személyek képviselőjében is lemond
- for the period between the termination and 31 October 2026.
- 9.3 The Lessor is not entitled to terminate this agreement with ordinary notice.
- 9.4 Termination with immediate notice. Apart from the events described in sections 3.1 and 9.2 above, the Parties may terminate the present Location Agreement with immediate notice only in case of a serious breach of contract by the other Party. The pre-condition of exercising the right to terminate with immediate notice set out in this section 9.4 is that the injured Party must request the breaching Party in writing to remedy the breach. If the breaching Party does not remedy the breach within 30 days from receiving the notice of the injured Party, then after the expiry of such deadline, the injured Party may terminate the present location agreement with immediate effect.
10. All rights of every kind in and to all photographs and sound recordings made hereunder (including, but not limited to, the right to exhibit any and all scenes photographed or recorded at and of the Location or reproduction of the Location throughout the world in any and all media now known or hereafter devised in perpetuity) shall be and remain vested in Lessee, its successors, assigns and licensees, and neither Lessor nor any tenant, or any other party now or hereafter having an interest in the Leased Property or the Location, shall have any right of action against Lessee or any other party arising out of any use of said photographs and/or sound recordings whether or not such use is, or may be claimed to be, defamatory, untrue or censurable in nature. Lessor, on behalf of itself and any tenant, and any other party now or hereafter having an interest in the Location, hereby waives any and all rights of privacy, publicity or any other rights of a similar nature in connection with the exploitation of any such

bármely személyiségi, közzétételi, illetve egyéb, hasonló természetű jog érvényesítéséről az említett kép-, illetve hangfelvételek hasznosításával kapcsolatban. Tekintet nélkül bármely olyan jogorvoslatra, amelyre Bérbeadó szerződés alapján vagy jog szerint jogosult lehet, Bérbeadó ezennel lemond bármely olyan jogáról, amellyel a Film fejlesztését, gyártását, bemutatását, promócióját és/vagy forgalmazását megakadályozhatná vagy ezt kezdeményezhetné.

11. Amennyiben Bérbeadó oldaláról bármely igény merül fel Bérlővel szemben, akár jelentős, akár nem, Bérbeadó kizárólag kártérítési igényt támaszthat Bérlővel szemben, és nem jogosult ideiglenes intézkedést kérni Bérlővel szemben a Film vagy bármely, Bérlőt illető audio-vizuális alkotás gyártásába, bemutatásába, disztribúciójába, terjesztésébe vagy bármely más módon való felhasználásába beleavatkozni, azt megakadályozni vagy abból részesedni.

12. Bérbeadó előzetesen hozzájárul, hogy Bérlő a Netflix, illetve vagy a Bérlő vagy a Netflix cégcsoportjába tartozó bármely társaság, illetve a Bérlő által kijelölt bármely harmadik személy részére a jelen bérleti szerződést átruházza vagy az abban foglalt bármely jogát engedményezze. A Bérlő a fent megjelölt társaságoktól eltérő személyre csak a Bérbeadó előzetes hozzájárulása mellett jogosult a jelen bérleti szerződést átruházni. Bérbeadó a jelen bérleti szerződés átruházására vagy az abból származó jogai engedményezésére kizárólag Bérlő előzetes írásbeli hozzájárulásával jogosult.

13. Felek rögzítik, hogy egymással kapcsolatot az alábbi címeken és elérhetőségeken tartanak:

Bérbeadó részéről:  
Jovanovic Dragutin  
e-mail cím:  
jovanovic.dragutin@veresegyhaz.hu

photography or sound recordings. Notwithstanding any remedy to which Lessor may become entitled by contract or at law, Lessor hereby waives any right it may have to enjoin or seek to enjoin the development, production, exhibition, promotion and/or distribution of the Film.

11. In the event of any claim by Lessor against Lessee, whether or not material, Lessor shall be limited to Lessor's remedy at law for damages, if any, and Lessor shall not be entitled to enjoin, restrain or interfere with the filming, broadcast, exhibition, distribution or other exploitation of any of Lessee's audio-visual works or any of Lessee's rights hereunder.

12. Lessor gives its approval in advance that the Lessee shall be entitled to freely transfer this agreement or to assign any of its rights under this location agreement to Netflix or any company within the company group of Netflix or the Lessee or any third party designated by the Lessee. Lessee may only transfer this agreement to any other person not mentioned herein with the Lessor's prior consent. Lessor shall not transfer this location agreement or assign any rights hereunder other than with specific prior written approval by Lessee.

13. Parties agree to communicate with each other through the following addresses and contact information:

For Lessor:  
Jovanovic Dragutin  
e-mail:  
jovanovic.dragutin@veresegyhaz.hu

telefon: +36 28 588 610  
postai cím: 2112 Veresegyház, Fő út 35.

Bérlő részéről:  
Adam Goodman  
e-mail cím:  
adamgoodman2@icloud.com  
telefon: +36 30 295 5734  
postacím: 1087 Budapest, Kerepesi út  
15.

14. Felek kötelezettséget vállalnak arra vonatkozóan, hogy amennyiben a fenti kapcsolattartók személyében, vagy a kapcsolattartás fenti elérhetőségeiben változás következik be, annak bekövetkezéséről egymást haladéktalanul, de legkésőbb 3 (három) napon belül értesítik egymást.
15. Jelen bérleti szerződés magyar és angol nyelven készült, a két szöveg közötti eltérés esetén a magyar nyelvű változat az irányadó.
16. A jelen bérleti szerződésre a magyar jog az irányadó. A jelen Bérleti Szerződésben nem szabályozott kérdések tekintetében a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. tv. rendelkezéseit kell alkalmazni. Felek a közöttük a jelen Bérleti Szerződéssel összefüggésben felmerült és békés úton nem rendezhető vitás kérdések eldöntésére kikötik a Magyar Kereskedelmi és Iparkamara mellett szervezett Állandó Választottbíróság joghatóságát. A választottbíróság saját eljárási szabályzata szerint, egyesbírói eljárásban jár el. Az eljárás helye Budapest, az eljárás nyelve a magyar nyelv. Függetlenül a választottbírósági kikötéstől, a Felek bármely időpontban jogosultak igényeiket az illetékességgel és hatáskörrel rendelkező rendes bíróság előtti eljárásban érvényesíteni.
17. Bérbeadó (igazgatói, képviselői, munkavállalói vagy bármely olyan látogatója, aki Bérbeadó engedélyével a Helyszínen tartózkodik azon időtartam alatt, amikor Bérlő jelen bérleti

telephone: +36 28 588 610  
postal address: 2112 Veresegyház, Fő út  
35.

For Lessee:  
Adam Goodman  
e-mail:  
adamgoodman2@icloud.com  
telephone: +36 30 295 5734  
postal address: 1087 Budapest, Kerepesi  
út 15.

14. Each Party must notify the other Party of any changes in the identity or contact information of the above contact person without undue delay, but no later than 3 (three) days from such change.
15. The present lease agreement has been signed in Hungarian and in English. In case of discrepancies between the two versions, the Hungarian version prevails.
16. The present location agreement is governed by Hungarian law. In respect to the present Agreement, for issues not regulated in this Location Agreement, Act No. 5 of 2013 on the Civil Code shall be applicable. In any issues or disputes emerging in connection with the present Location Agreement that cannot be settled in a peaceful manner, the Parties appoint the competence of the Permanent Arbitration Court Organized by the Hungarian Chamber of Industry and Commerce. The Arbitration Court shall proceed with a single arbitrator according to its own rules. The place of arbitration shall be Budapest and the language of the process shall be the Hungarian language. Notwithstanding the present agreement to arbitrate, Parties shall be at liberty at any time to proceed at any competent ordinary court.
17. Any and all information acquired by Lessor (and its directors, agents or employees and any visitor present at the Location with Lessor's permission whilst Lessee is present at the Location

szerződés szerint használja a Helyszínt, a továbbiakban együttesen: „**Bérbeadó személyzete**”) által a Produkcióval kapcsolatban megszerzett valamennyi információt, ideértve különösen, de nem kizárólag a Film készítése során felhasznált helyszínek (ideértve a Helyszínt is) hollétét, a színészek és a Filmben szereplő vagy abban közreműködő más művészek kilétét, Bérbeadó gyártási ütemtervét és Bérbeadó gyártási technológiáját (ideértve különösen a felszereléseket, berendezéseket, hardvereket és szoftvereket) Bérbeadó köteles bizalmasan kezelni („**Bizalmas Információ**”). Bérbeadó nem jogosult Bizalmas Információt harmadik (azaz Bérbeadótól eltérő) személyek részére hozzáférhetővé tenni, és köteles gondoskodni arról, hogy Bérbeadó személyzete se tegyen hozzáférhetővé ilyen információt, ideértve különösen, de nem kizárólagosan az információ hozzáférhetővé tételét bármiféle fogyasztói vagy kereskedelmi marketing vagy reklám útján (ideértve bármely kapcsolódó anyagot), vagy nyomtatott sajtó, rádió, televízió vagy new-media újságírója számára, a sajtó vagy a média bármely más képviselője számára, barátok, családtagok, ismerősök vagy a nagyközönség bármely tagja számára.

18. A jelen Bérleti Szerződés hatálya alatt és annak megszűnését követően 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 közösségi médián 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 díszletről vagy forgatási

pursuant to the lease agreement (together “**Lessor Personnel**”) relating to the Production including, without limitation, the identity of locations (including the Location) used in making the Film, the identity of actors and other artists contributing to or participating in the Film, Lessee’s production schedule and Lessee’s production technologies (including, without limitation, facilities, equipment, hardware and software) is and shall remain the confidential information of Lessee (“**Confidential Information**”). Lessor shall not, and shall procure that Lessor Personnel shall not, disclose Confidential Information to any third party (other than Lessee) including, without limitation, by means of any consumer or trade marketing or publicity (including all collateral material) or to any print, radio, broadcast or new-media journalist, any other representative of the press or media, any friends, family members, acquaintances or members of the general public.

18. During the term of and following the termination of this lease agreement, Lessor 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, e-mail, 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

helyszínről készített privát felvételeket vagy videókat (akár telefonnal, fényképezőgéppel, filmfelvevővel vagy bármely más módon készítették azokat), amelyek bármilyen módon kapcsolódnak a Produkcióhoz, a Produkció készítéséhez, forgatásához vagy felhasználásához.

recording device) dealing with or in any way relating to the development, production or exploitation of the Production.

19. Bérbeadó vállalja, hogy Bérlő javára felmentvényt ad Bérlő jelen Bérleti Szerződés szerinti helyszín-helyreállítási és bármely további kötelezettsége tekintetében, amennyiben Bérlő a jelen bérleti szerződésben meghatározottak szerint helyreállítja a Helyszínt. A felmentvény megadása a jelen bérleti szerződés elválaszthatatlan részét képező 4. számú Mellékletnek megfelelő formában történhet.

19. Lessor agrees to sign the location restoration release in Lessee's favour regarding Lessee's obligation to restore the Location and any further obligations, provided that Lessee restores the Location pursuant to the present agreement. Such release shall be in the form included in the inseparable Annex 4 hereof.

Kelt / Date and Place:

Veresegyház, 2021. november .

Budapest, 2021. november .

.....  
**Veresegyház Város Önkormányzata**

Pásztor Béla  
polgármester/mayor  
Bérbeadó / Lessor

.....  
**Shadow Films Kft.**

Adam Goodman  
ügyvezető/managing director  
Bérlő / Lessee

Az Áht. 37. § (1) bekezdése és az államháztartási törvény végrehajtásáról szóló 368/2011. (XII.31.) Korm. rendelet 55. § (2) bekezdés f) pontja alapján ellenjegyzem:

Ellenjegyzem/Countersigned by  
Veresegyház, 2021. november .

According to section 37 subsection (1) of the Act on State Budget and section 55 subsection 2 (f) of the Government Decree No 368/2011 on the execution of the State Budget Act countersigned by:

.....  
Garai Tamás József  
jegyző/notary  
Veresegyház Város Önkormányzata

Veresegyház, 2021. november.

.....  
Valkó Zoltánné  
pénzügyi osztályvezető/head of finance  
department  
Veresegyház Város Önkormányzata



Mellékletek/ Annexes:

1. az adásvételt széljegyen tartalmazó tulajdoni lap másolat / copy of the title deed with note of purchase
2. helyszínrajz /site map
3. Díszlet terv “Ketterdam” / Set plan “Ketterdam”
4. felmentvény / Release from Liability
5. 8.5 pont szerinti nyilatkozatok valamint a hatósághoz az 5.2 pont szerint benyújtott Kérelem és a Talajvédelmi Terv teljes dokumentációja /declarations according to section 8.5 and the full documentation of the Permission Request and the Soil Protection Plan filed to the authority according to section 5.2

**4. számú MELLÉKLET  
FELMENTVÉNY**

Kelt: [●]

Címzett: Shadow Films Kft. (“**Bérlő**”)

Feladó: Veresegyház Város Önkormányzata  
 (“**Bérbeadó**”)

**A Bérbeadó és a Bérlő között 2021. \_\_\_-án kelt  
bérleti szerződés (a “Helyszínbérleti  
Szerződés”)**

Tisztelt Uram!

1. A Helyszínbérleti Szerződéssel összhangban a Bérbeadó:
  - 1.1 kijelenti, hogy a Helyszínt a Bérlő általi használat befejezésekor megvizsgálta és elismeri, hogy a Helyszínt Bérlő kielégítő módon helyreállította a Helyszínbérleti Szerződés rendelkezéseinek megfelelően;
  - 1.2 ezennel Bérlőt mentesíti valamennyi olyan kötelezettség, igény és/vagy bármely keresetindítási alap alól, amely a Bérbeadót a Bérlővel szemben jelenleg vagy a jövőben – akár a Helyszínnel, akár a Helyszínbérleti Szerződés tárgyával kapcsolatban, vagy egyébként – megilletné.
2. Jelen Felmentvény köti a Bérbeadót és a Bérlőt, jogutódaikat, licenciatulajdonosaikat és engedményeseiket és az ő tekintetükben lép hatályba, és kizárólag írásban, mindkét fél aláírásával módosítható.
3. Jelen Felmentvény semmilyen körülmények között sem korlátozza vagy érinti a Bérbeadó által a Helyszínbérleti Szerződés szerint a Bérlő részére biztosított jogokat, különösen a Helyszínbérleti Szerződés 9. pontjában meghatározott jogokat.

**ANNEX 4**

**LOCATION RESTORATION RELEASE**

Dated [●]

To: Shadow Films Kft (“**Lessee**”)

From: Veresegyház Város Önkormányzata  
 (“**Lessor**”)

**Agreement dated \_\_ 2021 between Lessor and  
Lessee (the “Location Agreement”)**

Dear Sirs

1. In accordance with the terms of the Location Agreement, Lessor:
  - 1.1 acknowledges that Lessor inspected the Location upon the completion of Lessee’s use thereof and agrees that the Location has been satisfactorily restored to its agreed condition in accordance with the terms and conditions of the Location Agreement;
  - 1.2 hereby releases Lessee from any and all duties and obligations and from any and all claims, demands and/or causes of action of any kind or nature whatsoever which Lessor may have against Lessee, now or in the future, whether in connection with the Location, the subject matter of the Location Agreement or otherwise.
2. This Release shall be binding upon and shall inure to the benefit of Lessor and Lessee and their respective successors, licensees and assigns and cannot be modified or amended except in writing signed by the parties hereto.
3. This Release shall in no way be deemed to limit or otherwise affect the rights granted to Lessee by Lessor under the Location Agreement, particularly the rights set out in section 9 thereof.

4. Jelen Felmentvényre és annak értelmezésére a magyar jog irányadó.

4. This Release shall be governed by and construed in accordance with Hungarian law.

**Aláíró/Signed:**

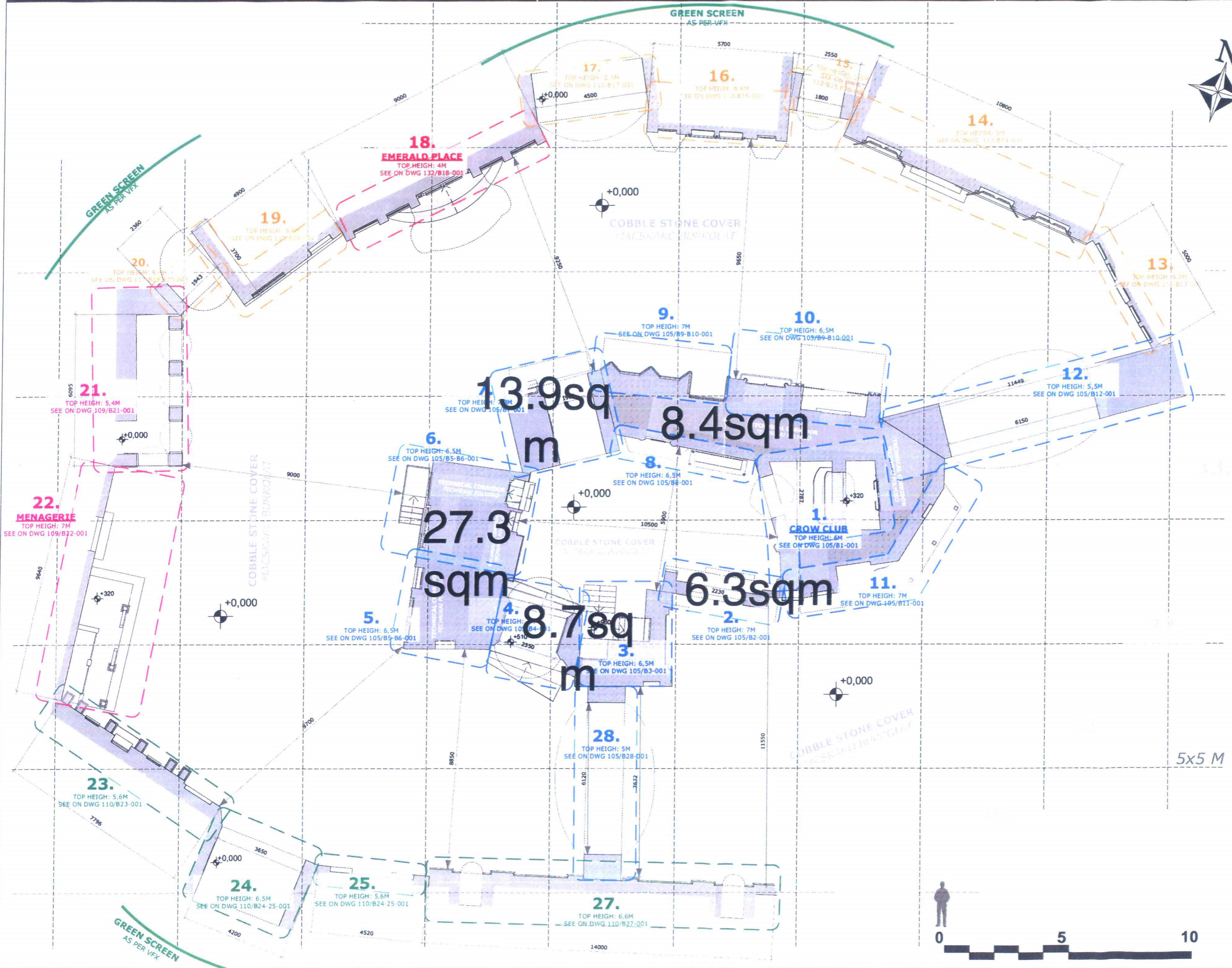
\_\_\_\_\_  
**Veresegyház Város Önkormányzata**  
kép/represented by:

**2. számú MELLÉKLET**  
**HELYSZÍN ALAPRAJZ**

**APPENDIX 2**  
**LAYOUT OF LOCATION**







SHADOW AND BONE				PRODUCTION DESIGNER:	
SEASON 2				BLOCK N°	
SET ALL KETTERDAM		BLOCK N°		SET Nos. 105, 109, 110, 112, 113, 132	
DETAILS PLAN-STAGE ONE		DWG N°		105-001	
LOCATION/STAGE VERESEGYHÁZA		SCALE 1:50@A0			
DATE DRAWN 2021/10/22	DRAWN BY ATTILA I.	DATE ISSUED	REVISED		
DIRECTOR	ART DEPT	CONST. MANAGER	SCHEMATIC		
CAMERA	SET D/C	CARPENTERS	PROP.		
LIGHTING	GREENS	PLASTERERS	PAINTERS		
LOCATIONS	PROPS	PAINTERS	METALWORKS		
HEALTH & SAFETY	PROP. MANAGER	SCENIC ARTIST	SIGNATURE		
PRODUCTION	PRODUCTION	PRODUCER APPROVAL	STUNTS		
DIRECTOR APPROVAL			SUP. A. D. APPROVAL		
D.O.P. APPROVAL					