

## BÉRELETI SZERZŐDÉS

## LEASE AGREEMENT

(„Szerződés”), az alábbi felek között:

(“Agreement”), between:

a **Zuglói Cserepes Kulturális Non-profit Kft.** (székhely: 1144 Budapest, Vezér utca 28/b.; cégjegyzékszám: Cg. 01-09-991425, adószám: 24120872-2-42, képviseli: Dr. Dömény Péter ügyvezető)

**Zuglói Cserepes Kulturális Non-profit Kft.** (registered seat: 1144 Budapest, Vezér utca 28/b.; company registration number: Cg. 01-09-991425, tax number: 24120872-2-42, represented by: Dr. Péter Dömény managing director)

– a továbbiakban a „Bérbeadó” –

– hereinafter the “Lessor” –

és

and

a **Pioneer Stilling FBI Kft.** (székhely: 1056 Budapest, Molnár u. 53.; cégjegyzékszám: 01-09-401260, adószám: 27866559-2-41, képviseli: Szarvas Borbála meghatalmazott)

**Pioneer Stilling FBI Kft.** (registered seat: 1056 Budapest, Molnár u. 53.; registration number: 01-09-401260; Hungarian tax number: 27866559-2-41, represented by: Borbála Szarvas authorised representative)

– a továbbiakban a „Bérlő” –

– hereinafter the “Lessee” –

(a Bérbeadó és a Bérlő együttesen a „Felek”)

(the Lessor and the Lessee are collectively the “Parties”)

## PREAMBULUM

## PREAMBLE

A Bérbeadó kijelenti, hogy a Budapest 14. kerület, 1146 Budapest, Hermina út 3. szám alatti, a 31678/9. helyrajzi szám alatt nyilvántartott (a Lipták Villa néven ismert) ingatlan (az „Ingatlan”) Budapest Főváros XIV. kerület Zuglói Önkormányzatának (“Tulajdonos”) kizárólagos tulajdona, mely Bérbeadó bejegyzett telephelye és a Tulajdonossal fennálló közművelődési megállapodás alapján annak bérbeadására jogosult.

The Lessor states that the sole owner of the real property located at Budapest 14th District, 1146 Budapest, Hermina út 3., registered under topographical lot number 31678/9 (known as Lipták Villa) (the “Property”) is the Budapest 14<sup>th</sup> District Zuglói Municipality (“Owner”) which location is also the Lessor’s registered seat and the Lessor is entitled to lease the Property based on an agreement on cultural activity with the Owner.

## 1. A BÉRELET TÁRGYA ÉS CÉLJA

## 1. SUBJECT AND PURPOSE OF THE LEASE

1.1 A Bérbeadó bérbe adja, a Bérlő pedig bérbe veszi a Bérlő kizárólagos használatára az Ingatlannak a jelen Szerződéshez 1. számú Mellékletként csatolt alaprajzon bejelölt helyiségeit, illetve területeit (a “Bérlemény”) a jelen Szerződés rendelkezéseinek megfelelően, a lenti 2. pontban meghatározott Bérlet időtartamára, egy Filmalkotás (a lentiekben meghatározottak szerint) forgatása céljából (a “Forgatás”).

1.1 Lessor lets to Lessee, for its exclusive use of the Lessee certain area and location of the Property, which areas and location are outlined on the plan of the Property attached to this Agreement as Appendix 1 (the “Location”), in accordance with the terms and conditions of this Agreement, and for the Term defined in Section 2 below, for the purpose of hosting the shooting (the “Production”) of a Movie (as defined below).

Filmalkotás az olyan mű, amelyet meghatározott sorrendbe állított mozgóképek hang nélküli vagy hanggal összekapcsolt sorozatával fejeznek ki, függetlenül attól, hogy azt milyen hordozón rögzítették, és filmalkotásnak minősül különösen a filmszínházi vetítésre készült játékfilm, a televíziós film, a reklám- és a dokumentumfilm, valamint az animációs és az ismeretterjesztő film (a „**Filmalkotás**”).

A Movie means a work, which is expressed by motion pictures arranged in a predetermined order and accompanied or not by sound, irrespective of what carrier the work has been fixed on, and the feature film produced for movie projection, the television film, the publicity and documentary film as well as cartoons and educational films shall in particular be rated as movie (the “**Movie**”).

- |     |  |     |   |
|-----|--|-----|---|
| 1.2 | A Bérbeadó kijelenti és szavatosságot vállal, hogy az ingatlan bérbeadására jogosult, az Ingatlan és a Szerződés érvényességéhez harmadik személy hozzájárulása nem szükséges, mert kizárólagosan jogosult a Bérlemény felett rendelkezni. | 1.2 | The Lessor represents and warrants that the Lessor is entitled to lease the Property. The Lessor states that no consent of any third party is necessary for the validity hereof, as the Lessor is solely entitled to dispose of the Location. |
| 1.3 | A Bérbeadó kötelezettséget vállal arra, hogy a Bérlet Időtartamának teljes időtartama alatt a Bérlet kizárólagos és zavaratlan rendelkezésére bocsátja a Bérleményt.   | 1.3 | The Lessor hereby undertakes to grant the Lessee the exclusive and undisturbed use of the Location during the full Term.  |
| 1.4 | A Bérbeadó kijelenti, hogy a Bérlet részletesen tájékoztatta arról, hogy a Forgatás milyen személyi és technikai feltételek mellett történik, melyeket a Bérbeadó megismert, tudomásul vett és elfogadott.                                 | 1.4 | The Lessor states that the Lessee informed the Lessor in detail of the personal and technical conditions of the Production, which the Lessor became acquainted with, acknowledged and accepted.   |
| 1.5 | A Bérbeadó kijelenti és szavatolja, hogy a Bérlemény megfelel a mindenkori használatára vonatkozóan előírt jogszabályi feltételeknek és követelményeknek, és rendelkezik az Ingatlan használatához szükséges engedélyekkel.                | 1.5 | The Lessor declares and warrants that the Location fully complies with the conditions and requirements defined in the law as with respect to its purpose of use, and the Lessor is in possession of the necessary permits.                    |
| 1.6 | A Forgatáshoz esetlegesen szükséges hatósági és egyéb engedélyek beszerzése és költsége a Bérletet terheli.  | 1.6 | Obtaining and costs of permits from the authorities and other permits in connection with the Production is the responsibility of the Lessee.  |
| 1.7 | A Bérlet a Bérlemény használata során a törvényi és a hatósági előírásokat betartja.   | 1.7 | The Lessee shall adhere to the statutory and official regulations in its use of the Location.   |

2.	BÉRLET IDŐTARTAMA	2.	TERM
2.1	A Bérbeadónak a Bérlet részére biztosítania kell a Bérletet a Forgatás céljára a jelen Szerződés rendelkezéseinek megfelelően	2.1	The Lessor shall make the Location available to the Lessee for the purpose of the Production (including preparatory and

(beleértve az előkészületi és a levonulási feladatokat), 2023. február 9 napján 07.00 óra és 2023. február 16. napján 18.00 óra időtartamon belül 8 napra (a „**Bérlet Időtartama**”).

concluding works) in accordance with the terms and conditions of this Agreement, for 8 days between 07.00 on 9<sup>th</sup> February 2023 and 18.00 on 16<sup>th</sup> February 2023 (the “**Term**”).

2.2 A Felek rögzítik, hogy a Forgatás a fázisait és azok várható ütemtervét a lentiek szerint határozták meg:

2.2 The Parties declare that they define the phases and expected schedule of the Production as follows:

- (i) Előkészítés: 3 nap (2023 február 9, 10, 11.)
- (ii) Tényleges Forgatás: 2 nap (2023 február 13, 14.)
- (iii) Levonulás/Helyreállítás: 2 nap (2023 február 15, 16.)
- (iv) Tartás: 1 nap (2023 február 12.)

- (i) Prep: 3 days (9-10-11 February 2023)
- (ii) Actual Production: 2 days (13-14 February 2023)
- (iii) Wrap: 2 days (15-16 February 2023)
- (iv) Hold: 1 days (12 February 2023)

2.3 Ha a Bérlet a 2.1 pontban meghatározott Bérlet Időtartamán túli további órákkal/napokkal kívánja meghosszabbítani a Bérlet Időtartamát, arról köteles előzetesen értesíteni a Bérbeadót. Az ilyen további használat ideje a Bérbeadó hozzájárulásától függ, mely hozzájárulás megadását a Bérbeadó indokolatlanul nem tagadhatja meg, illetve nem késleltetheti.

2.3 If the Lessee intends to extend the Term defined in Section 2.1 by additional hours/days, it shall give a prior notice on this to the Lessor. The time of such extended use depends on the consent of the Lessor, which consent may not be unreasonably rejected or delayed.

2.4 A jelen Szerződés rendelkezései megfelelően irányadóak az ilyen meghosszabbított időtartamra vonatkozóan is, kivéve a jelen Szerződésnek a Bérlet fizetési kötelezettségeire vonatkozó rendelkezéseit (ahogy azok a 4. pontban meghatározásra kerültek), amely a Bérbeadó és a Bérlet további megállapodásától függ, azzal, hogy a Felek a meghosszabbított időtartamra fizetendő bérleti díj meghatározásakor a jelen Szerződésben meghatározott Bérleti Díj számítási módszeréből indulnak ki.

2.4 The terms and conditions of this Agreement applies mutatis mutandis to such extended lease term, except the provisions of this Agreement regarding the Lessee’s payment obligations (as defined in Section 4 below), which are subject to further agreement between the Lessor and the Lessee, but where the rent payable for the extended lease term shall be defined based on the calculation model of the Rent used in this Agreement.

**3. A BÉRLEMÉNY ÁTVÉTELE ÉS HASZNÁLATA 3. OCCUPATION AND USE OF THE LOCATION**

3.1 A Felek rögzítik, hogy a Bérbeadó a Bérlet részére biztosítja a Bérleménybe való bejutás lehetőségét terepszemle céljából, előre egyeztetett időpontokban.

3.1 The Parties declare that the Lessor provides to the Lessee the possibility to enter the Location for the purposes to

- 3.2 A Felek a Bérlemény átadáskor fennálló állapotáról a jelen Szerződés 2. Számú mellékletében csatolt minta alapján *Átadás-átvételi jegyzőkönyvet* vesznek fel és írnak alá a Bérlet Időtartamának első napján.
- 3.3 A Bérelő a Bérleményt oly módon használhatja, hogy ott a Bérelő stábjá, a Forgatáson résztvevő szereplők és a Bérelő egyéb munkatársai, megbízottai és meghívottai a Bérleményben tartózkodhatnak.
- 3.4 A Bérelő a jelen Szerződés 3. számú Mellékletében felsorolt munkálatokat / átalakításokat (a „**Bérlői Munkák**”) a Bérlet Időtartama alatt jogosult saját költségén elvégezni.

A jelen Szerződésben foglalt Bérlői Munkákon kívül a Bérelő csak a Bérbeadó előzetes hozzájárulásával jogosult a Bérlemény bármely, beleértve, de nem korlátozva a strukturális és berendezési tárgyában átalakításokat végezni, mely hozzájárulás megadását a Bérbeadó indokolatlanul nem tagadhatja meg, illetve nem késleltetheti.

- 3.5 A Bérelő kijelenti, hogy a Filmalkotás megfelelt a Nemzeti Filmiroda által előírt kulturális teszt követelményeinek, és a Bérelő vállalja, hogy a Bérlemény Forgatás céljára való használata ennek megfelelően fog történni.
- 3.6 A Bérelő jogosult elektronikus eszközöket a Bérleménybe bekötni, amennyiben az a Forgatás céljából szükséges, de kizárólag olyan mértékben, amennyiben azok bekötése és használata az Ingatlan és a Bérlemény rendeltetésszerű használatával nem ellentétes. A Forgatáshoz szükséges villamos energia nagy részét a Bérelő által a Bérleményen kívül elhelyezett külső generátor fogja biztosítani.

inspect the Location, on a date agreed in advance between the Parties .

The Parties shall prepare and sign a Handover protocol on the condition of the Location at the time of the handover on the commencement day of the Term in the form that corresponds to the template attached hereto as Appendix 2.

The Lessee is entitled to use the Location in a way that it may allow its staff, the personnel of the Production and other employees, mandates and invitees thereof to stay at the Location.

The Lessee is entitled to carry out the works / alterations listed in Appendix 3 of this Agreement (the “**Lessee’s Works**”), during the Term, at the Lessee’s costs.

Besides the Lessee’s Works indicated in this Agreement, the Lessee is only entitled to make any changes including but not limited to the structures of the Location and to the furnishing elements/objects within and on the Location, with the prior consent of the Lessor, which consent may not be unreasonably rejected or delayed.

The Lessee confirms that the Movie complies with the conditions of the cultural test prescribed by the National Film Office, and Lessee agrees that the use of the Location for the purposes of the Production will take place accordingly.

The Lessee may connect electrical equipment at the Location provided that it is necessary for the purposes of the Production, and only to the extent that such connection and the use of such electrical equipment are not in any way contrary to the proper use of the Property and/or the Location. Most of the electrical power necessary for the Production will be provided through a power generator

- |   |  |
|---|--|
| <p>3.7 Amennyiben a villamos energia, a gáz, a fűtés vagy a vízellátás, illetve a szennyvízelvezetés fennakadása történik, a Bérbeadó köteles azokat haladéktalanul elhárítani.</p>   | <p>3.7 If the electricity, gas, heating or water supply or waste drains are disrupted, the Lessor is responsible to cure all such disruption without delay.</p>  |
| <p>3.8 A Bérbeadó és a nevében eljáró személyek jogosultak a Bérlet előzetes értesítése mellett és a Bérlettel előre egyeztetett időpontban a Bérlet területére belépni a Bérlet Időtartama alatt a Bérlet működéskéességének és biztonsági megfelelőségének ellenőrzése céljából, anélkül, hogy a Forgatást zavarnák. Ezek a személyek kötelesek a Bérlet által Bérbeadónak átadott egészségügyi és biztonsági szabályzatokat és előírásokat betartani, így különösen azokat, amelyek a <a href="https://safework.nbcuni.com/">https://safework.nbcuni.com/</a> linken található, és amelyek jelen hivatkozással jelen szerződés részévé válnak. Ezen előírások időről időre aktualizálásra kerülnek. Bérbeadó továbbá vállalja és garantálja, hogy csak olyan személyzettel lép be a Bérletbe, aki (i) vállalja a Bérlet tesztelő szolgáltatója által elvégzendő belépéshez kötött Covid tesztelést és (ii) hozzájárul ahhoz, hogy tesztteredményét a tesztelő szolgáltató a Bérlettel megossza a Bérlet adatvédelmi szabályzatának és a magyar jogszabályok előírásainak betartása mellett. Erre vonatkozóan Bérbeadó személyzete köteles egy, a részükre átadott Felhatalmazási Nyilatkozatot aláírni a tesztelés időpontjában.</p> | <p>3.8 The Lessor and persons acting on its behalf may access the Location during the Term in order to check the operability and safety of the Location, subject to prior notice of the Lessee and at time agreed in advance with the Lessee, provided, however, that they do not disturb the Production and they comply with, any and all health and safety guidelines, requirements, procedures and protocols that Lessee provides to Lessor, including, without limitation, those found at the following <a href="https://safework.nbcuni.com/">link: https://safework.nbcuni.com/</a> which are hereby incorporated by reference. These guidelines may be updated from time to time. Lessor further represents and warrants that Lessor will only provide personnel to enter the Location who are willing to: (i) submit to regular Covid testing by Lessee’s testing provider which is required before the entrance into the Location and (ii) authorize the sharing of the test results by the testing provider to Lessee, for use and disclosure in accordance with Lessee’s privacy policy and local law. Lessor personnel will need to sign an Authorization Form, which will be provided to them at the time of testing.</p> |

4. BÉRLETI DÍJ	4. RENT
<p>4.1 A Bérbeadó a Szerződés szerint a Bérlet részére a Bérlet Időtartamára bérbe adja a Bérletet <b>5.250.000,- Ft</b> (azaz ötmillió kétszázötvenezer) (plusz ÁFA, ha alkalmazandó) bérleti díjért (a „<b>Bérleti Díj</b>”), amelyet a Bérlet legkésőbb a mindenkori vonatkozó jogszabályoknak megfelelően kiállított Bérleti Díj számla kézhezvételét követő 15 naptári napon belül egy összegben, magyar forintban köteles a Bérbeadónak banki átutalással</p>	<p>4.1 The Lessor leases the Location to the Lessee pursuant to the Agreement for a rental fee of HUF <b>5.250.000,-</b> that is (five million two hundred fifty thousand Hungarian Forints) (plus VAT, if applicable) VAT (the “<b>Rent</b>”), which is payable by the Lessee in a single sum against the Lessor’s invoice issued in accordance with the applicable rules, at latest within 15 calendar day from the receipt of the respective invoice for the</p>

megfizetni a Bérbeadó 11714006-20453675 számú bankszámlaszámjára.

A Bérlemény Bérlő részére történt birtokba adásának feltétele a Bérleti Díj maradéktalan megfizetése.

A Bérleti Díj számítása az alábbiak szerint történt:

- (i) Előkészítés: 480.000 Ft/ nap
- (ii) Tényleges Forgatás: 1.280.000 Ft/nap
- (iii) Levonulás/Helyreállítás: 480.000 Ft/nap
- (iv) Tartás: 290.000 Ft/nap

4.2 A Bérleti Díj, többek között, tartalmazza a Bérleményt terhelő közüzemi (víz, villany stb.) és a működtetéshez szükséges minden olyan adót, díjat és költséget, amelyek egyébként is a tulajdonost vagy a Bérbeadót terhelő fizetési kötelezettségek, beleértve, de nem kizárólagosan a Bérbeadó által megadott, illetve beszerzett minden hozzájárulás és engedély ellenértékét. E tekintetben a Bérlőt semmilyen fizetési vagy utólagos megtérítési kötelezettség nem terheli.

Rent, via bank transfer to the Lessor's bank account number 11714006-20453675.

The condition precedent of handing over of the Location to the Lessee is the full payment of the Rent

The Rent was calculated based on the below defined:

- (i) Prep: 480.000 Ft/day
- (ii) Actual Production: 1.280.000 Ft/day
- (iii) Wrap: 480.000 Ft/day
- (iv) Hold: 290.000 Ft/day

4.2 The Rent, among other, includes the public utility (water, electricity etc.) costs and all and any other such taxes, fees and costs necessary for the operation of the Location which are payment obligations otherwise encumbering the owner or the Lessor, including but not limited to the consideration of all approvals and permits given or arranged by the Lessor. In this regard, the Lessee is not obliged to fulfil any payment or subsequent compensation obligations.

5. FELHASZNÁLÁSI JOGOK	5. EXPLOITATION RIGHTS
<p>5.1 A jelen Szerződés 4. pontjában megjelölt Bérleti Díj ellenében - amely fedezetet nyújt többet között a Bérleménynek (alábbi meghatározás szerinti) a Filmalkotásban való esetleges megjelenítésére is – a Bérbeadó ezennel visszavonhatatlan engedélyt ad a Bérlő részére, többek között:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(i) Bérlemény használatára;</li> <li>(ii) Bérbeadó lehetővé teszi és engedélyezi a Bérlemény, valamint a Bérleményben található bármely berendezési tárgy vagy felszerelés teljes egészének vagy egy részének használatát, fényképezését, felvételét (ténylegesen vagy digitális, vizuális technikával más díszletekkel és/vagy Bérleményekkel kombinálva), akár azonos,</li> </ul>	<p>5.1 In exchange for the Rent defined in Section 4 above – which provides consideration, among others, for potentially showing the Location (as defined below) in the Movie – the Lessor hereby grants to the Lessee an irrevocable consent to, among others:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(i) Use the Location;</li> <li>(ii) The Lessor makes possible and allows the exclusive use, photographing, recording (actually or in combination with digital, visual techniques, other scenery and/or other locations) of whole or part of the Location and any fittings and fixtures located at the Location, either in unchanged or changed reproduction, during the Term.</li> </ul>

6

akár elváltoztatott megjelenítéssel, a Bérlet időtartama alatt kizárólagos jelleggel;

(iii) Bérbeadó lehetővé teszi és engedélyezi a Bérlemény egészének vagy részének lemásolását (amennyiben alkalmazandó) más helyen felépített díszlet által, hivatkozást a Bérleményre vagy annak egy részére bármely valós vagy kitalált néven, illetve valós vagy kitalált eseményeknek a Bérleményben megtörténtként való feltüntetését.

(iii) The Lessor makes possible and allows the duplication of whole or part of the Location by (if applicable) recreation of the scenery at another location, referring to the Location or any of its parts under its true name, any fictitious name or attributing to actual or fictitious events as occurring at the Location.

5.2 A Bérelő a Filmalkotás érdekében jogosult a szükséges előkészítő, díszletépítési munkálatok, a forgatási és a leszerelési munkák lefolytatására, bármilyen belső vagy külső megjelenésének átalakítására, bármely műszaki felszerelés és berendezés elhelyezésére és a stábtaggal, közreműködőkkel, szereplőkkel való ott tartózkodásra, valamint a felvétel készítése és rögzítése céljából a személyzetével és felszerelésével a Bérleménybe való belépésre és onnan kilépésre, valamint kép- és / vagy hangfelvételek készítésére a Filmalkotás számára, beleértve a Bérleményről belső és külső felvételek készítését.

5.2 The Lessor is entitled for the purposes of the Movie to perform the necessary preparatory, scenery construction work, shooting and demolition works, modification of any kind internal (indoor) or external appearance, placement of any kind of technical fitting and equipment, and to stay at the Location with its staff members, contributors, actors, and for the purposes of making and recording of the filming to enter and leave the Location together with its staff and equipment, and taking visual or/and sound records for the use of the Movie, including taking internal and external recordings on the Location.

5.3 A Bérbeadó tudomásul veszi és hozzájárul, hogy a jelen Szerződés alapján, a Bérleményen, a Bérleményről, illetve a Bérleményben található tárgyakról elkészített valamennyi kép-, illetve hangfelvételre vonatkozó valamennyi szerzői és szomszédos jog, beleértve különösen, de nem kizárólag bármely, a Bérleményben, illetve a Bérleményről készült fénykép vagy felvétel bemutatásának jogát területi és időbeli korlátozás nélkül bárhol, bármely ismert vagy a jövőben ismertté váló médiában, a Bérelőt, illetve jogutódait, engedményeseit és licencia-tulajdonosait illeti, és sem a Bérbeadónak, sem annak bérlőinek, sem egyéb, a Bérlemény jelenleg, illetve a jövőben érdekeltséggel bíró harmadik személynek nem keletkezik semmilyen joga a Bérelővel vagy bármely harmadik személlyel

5.3 The Lessor acknowledges and approves that during the Production, or in relation to the Production the Lessee, or the third persons authorized by the Lessee take photos and make sound recordings of or on the Location or any item placed thereof, and the copyrights and all related rights in respect of such recordings, including, but not limited to the right to show any photograph or recording taken on or of the Location, without any restrictions as to territory or time, in any media now known or hereafter devised, is owned exclusively by the Lessee, its legal successors, assignees or licence-owners. The Lessor furthermore acknowledges and accepts that neither the Lessor, nor its lessees or any third persons who has or will have in the future interest in or to the Location, have any right towards the Lessee or any third person arising from the

szemben az említett kép- és/vagy hangfelvételek használatából eredően.

Bérlő ezen szerzői és szomszédos jogokkal kizárólagosan jogosult rendelkezni, azokat szabadon, bármilyen korlátozás nélkül átruházhatja harmadik személyre.

A Bérlő jogosult továbbá a szóban forgó felvételeket a Filmalkotásban rögzíteni, valamint a felvételeket és az azokat tartalmazó Filmalkotást bármilyen módon, időbeli és területi korlátozás nélkül felhasználni és a Bérbeadónak semmilyen további ellenszolgáltatással vagy fizetéssel nem tartozik.

Bérbeadó tudomásul veszi, hogy Bérlő a kizárólagos jogosultja a Bérlő által a Bérleményben, vagy a Bérleményben lévő stúdió díszlet(ek)ben készített fényképeken, filmekben és felvételeken fennálló szerzői jogoknak, és minden egyéb jognak, ide értve, de nem kizárólagosan ezeknek a Filmalkotásban, bármely hirdetésben, könyvkiadásban, merchandising kapcsán, vagy más műben ("Művek") való, illetve ezekkel kapcsolatos visszavonhatatlan, teljes vagy részleges felhasználási jogait, és a felhasználás további engedélyezésének jogát, valamint ezek bármely jelenleg ismert, vagy a jövőben ismertté váló módon történő hasznosításának jogát bármely médiában, földrajzi korlátozás nélkül, a szerzői jogi és a Filmalkotáson, vagy a Műveken fennálló más jogi védelem, valamint a Bérleményre vonatkozó releváns jogok teljes időtartamára, ideértve minden kiterjesztést, feléledést és megújítást, és ezt követően is (amennyiben ez lehetséges) időbeli korlátozás nélkül.

5.4 Bármely a Bérlővel és jogutódaival szemben támasztott anyagi vagy más természetű igény esetében – amennyiben ilyen igénye fennáll – a Bérbeadó kizárólag kártérítés igénylésére jogosult, és nem jogosult a Forgatás, a Filmalkotás illetve az elkészített valamennyi kép-, illetve hangfelvétel egészének vagy bármely részének a

use of the abovementioned visual and/or audio recordings.

The Lessee has the exclusive right to dispose of these copyrights and related rights and is entitled to freely and without any restrictions grant these rights to third parties.

The Lessee furthermore has the right to use the abovementioned recordings in the Movie and in the movie industry, and exploit the recordings and the movie containing such in any way, without any restrictions as to territory or time and without any additional consideration or payment to Lessor.

Lessor acknowledges and agrees that Lessee shall be the sole and exclusive owner of the entire copyright and all other rights of every kind in and to the results and proceeds of Lessee's photography, filming and recording on the Location or on any studio set(s) of the Location, including without limitation, the irrevocable right to use or license others to use all or any parts of the same in or in connection with the Movie and any publicity, book publishing, merchandise or other works (the "Works") and to exploit the same by any manner or means now known or hereafter devised in any and all media throughout the universe for the full period of copyright and of all other rights in the Movie and the Works and of relevant rights relating to the Location, including all extensions, revivals and renewals thereof and thereafter (insofar as may be or become possible) in perpetuity.

5.4 In case of any material or other type of claim towards the Lessee or its legal successor – if any – the Lessor is entitled to indemnification only, and is not entitled to limit, prevent or intervene into the announcement, promotion, exploitation, public performance of the Production, the Movie or any of the produced visual- or



hirdetését, promócióját, felhasználását, nyilvános előadását, illetve a Bérlő és jogutódai jelen szerződés szerint jogait korlátozni, akadályozni, abba beleavatkozni. Jelen szerződés Bérlő általi megszegése esetén Bérbeadót kizárólag pénzbeli kártérítés illeti meg. Bérbeadó semmilyen esetben sem jogosult ideiglenes intézkedés kezdeményezésére.

5.5 Sem a Bérlő, sem jogutódja nem köteles a Bérleményről vagy azzal kapcsolatban készített felvételeket a jövőben felhasználni vagy egyéb módon hasznosítani, és ezzel összefüggésben a Bérbeadó nem jogosult kártérítési igényt támasztani.

5.6 A Bérbeadó visszavonhatatlanul hozzájárul ahhoz, hogy a Filmalkotás céljára készült felvételeken a Bérlemény elnevezése, logója vagy egyéb megjelölése feltüntetésre kerüljön, azonban Bérlő a Bérlemény vagy a Bérbeadó nevének, megjelölésének megjelenítésére a jelen szerződés alapján nem köteles.

5.7 A Bérbeadó kijelenti és szavatolja, hogy a jelen 5. pont szerinti engedélyek és hozzájárulások adására, valamint az 5.6 pont szerinti megjelölések használatára és használatuk engedélyezésére kizárólagosan jogosult. A jelen pont szerinti hozzájárulások és engedélyek ellenértékét a Bérleti Díj tartalmazza.

voice recording in full or in part, or any of the rights of the Lessee and its legal successors defined in this Agreement. Lessor's sole remedy for breach of this contract by Lessee shall be an action for money damages. In no event will Lessor be entitled to any form of injunctive relief.

5.5 Neither the Lessee nor its legal successors are obliged to exploit or otherwise use the recordings made of the Location or in relation to the Location in the future, and the Lessor is not entitled to claim damages in relation to this.

5.6 The Lessor hereby gives its irrevocable consent to the showing of the name, logo or other sign of the Location on the recordings made for the purpose of the Movie, however, the Lessee is not obliged to show the name or sign of the Location or the Lessor hereunder.

5.7 The Lessor represents and warrants that it has the exclusive right to grant the licenses and consents defined in this Section 5, and to the use and granting of the use of the signs described in Section 5.6. The Rent includes consideration for the consents and licenses defined in this Section.

**6. SZAVATOSSÁGOK / KÖTELEZETTSÉGVÁLLALÁSOK / BÉRLEMÉNY VISSZASZOLGÁLTATÁSA**

**6. WARRANTIES / UNDERTAKINGS / RETURN OF THE LOCATION**

6.1 A Bérbeadó szavatosságot vállal, hogy harmadik személynek nincs a Bérleményre vonatkozóan olyan joga, amely a Bérlőt a használatban korlátozná, vagy akadályozná.

6.1 The Lessor warrants that no third party has any right to the Location which would restrict or hinder the Lessee in its use of the Location.

6.2 A Bérbeadó lehetővé teszi és engedélyezi Bérlőnek a szükséges stáb, felszerelések, járművek, díszletek szállítását a Bérlemény területére és igény szerint ezek tárolását, parkolását a Bérlemény területén.

6.2 The Lessor makes possible and allows the Lessee to transport the necessary staff, equipment, vehicles and scenery to the area of the Location and (if necessary) store and park such at the area of the Location.

- |     |  |     |   |
|-----|--|-----|---|
| 6.3 | A Bérelő köteles az Ingatlant, a Bérleményt és az annak területén található tárgyakat az ésszerű gondossággal kezelni.   | 6.3 | The Lessee shall treat the Property, the Location and any objects appertaining thereto with the reasonable care.  |
| 6.4 | A Felek a teljesítést követően, a Bérlemény visszaszolgáltatásakor kötelesek <i>Átadás-átvételi jegyzőkönyvet</i> készíteni és azt aláírásukkal igazolni.  | 6.4 | The Parties shall prepare and sign a Handover protocol at the time of the return of the Location to the Lessor.   |
| 6.5 | Bérbeadó legfeljebb az átadást követő 5. munkanapig jogosult a Bérlemény átadáskori állapotával kapcsolatban kifogást emelni és kártérítési igényét jelezni. Bérelő kizárólag az olyan károkért tartozik felelősséggel, amelyek kétségtelenül neki felróhatóan következtek be. | 6.5 | The Lessor is entitled to object to the condition of the Location at return and claim damages only within 5 working days after the return. The Lessee is only liable for any damage that is indisputably attributable to its wilful conduct.  |
| 6.6 | A Bérelő mindazt, amit a saját költségén a Bérleményre felszerelt, a Bérlemény épségének sérelme nélkül leszerelheti és elviheti. Amennyiben a felszerelt dolog leválasztása az állag sérelmével jár, saját költségén köteles az eredeti állapotot helyreállítani.             | 6.6 | The Lessee may uninstall and remove anything installed on the Location by the Lessee at its own expense, without damaging the conditions of the Location. If the uninstallation of the installed items would damage the conditions of the Location, the Lessee shall be obliged to restore the original condition at its own expense. |
| 6.7 | A kártérítés vonatkozásában a jelen Szerződésre a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény rendelkezései az alkalmazandók.   | 6.7 | Act V of 2013 on the Civil Code applies for this Agreement in respect of damages.   |

**7. BIZTOSÍTÁS / FELELŐSSÉG**

**7. INSURANCE / LIABILITY**

- |      |  |     |  |
|------|--|-----|--|
| 7.1. | A Bérbeadó tudomásul veszi, hogy a Bérelő a jelen Szerződés tartamára, az 1. pontban körülírt Bérleményre produkciós biztosításokat köt, saját nevében és költségén, amelynek a kedvezményezettje a Bérelő. E biztosítások nem érintik a Bérbeadó esetlegesen az Ingatlanra fennálló bármilyen biztosítási jogviszonyát. | 7.1 | The Lessor acknowledges that the Lessee will take out production insurances for the Location described in Section 1 for the term hereof, in its own name and at its own cost, the beneficiary of which is the Lessee. These insurances do not affect any insurance relations of the Lessor existing in relation to the Property. |
| 7.2. | A Bérbeadó felelősséggel tartozik a Bérelő irányítása alatt dolgozó személyeket ért minden olyan baleset tekintetében, amely a Bérbeadó gondatlan vagy szándékos magatartásából, vagy a jelen Szerződés Bérbeadó, Bérbeadó munkavállalói vagy képviselői általi megszegésből ered.                                       | 7.2 | The Lessor is liable for any accidents of any persons working under the Lessee's control which arise from the negligent or wilful conduct of the Lessor, or the breach of this Agreement by the Lessor, the Lessor's employees or representatives.   |

**8. TITOKTARTÁS**

**8. CONFIDENTIALITY**

- 8.1 Bérbeadó jelen Szerződés megkötésének tényét és tartalmát bizalmasan kezeli. Bérbeadó továbbá köteles a Bérelő működésével, a Filmalkotással, a Forgatással, a Forgatás/Filmalkotás stábjával, a Bérelőnek a Bérleményben végzett tevékenységével kapcsolatosan tudomására jutó bármely információt üzleti titokként megőrizni.
- 8.1 The Lessor must keep confidential the fact of entering into and the content of this Agreement. The Lessor must furthermore keep any information confidential, as a trade secret, which becomes known to the Lessor in connection with the operation of the Lessee, the Movie, the Production, the Production/Movie's staff and the activities of the Lessee carried out at the Location.
- 8.2 A Bérbeadó tudomásul veszi, hogy a Bérelő szigorú szabályzatokkal rendelkezik a gyártási anyagokkal és/vagy a kapcsolódó információval való rendelkezésre, azok forgalmazására, terjesztésére vonatkozóan, beleértve filmjeik minden elemére, ideértve a szereplőkre és stáb tagokra (nevüket és megjelenésüket is beleértve), a forgatókönyvre, a pénzügyi leírásokra és műszaki eljárásokra, feliratokra, hangfelvételekre, kellékekre, bérleményekre és eseményekre, karakterekre, tervekre, képi elképzelésekre és bármely más, a Filmalkotásra vonatkozó anyagra és/vagy információra, (együttesen a továbbiakban: „**Filmes Anyagok**“). A Bérbeadó köteles a Filmalkotással és a Filmes Anyagokkal kapcsolatos valamennyi értesülését üzleti titokként kezelni.
- 8.2 The Lessor acknowledges that the Lessee has strict regulations as to the disposal, distribution and spreading of production materials and/or related information, including all elements of their films, including the actors and staff members (including their names and appearance), the screenplay, financial descriptions and technical procedures, signs, audio recordings, props, locations and events, characters, plans, visual concepts and any other material and/or information relating to the Movie (hereinafter jointly the "**Movie Material**"). The Lessor must handle all information on the Movie and the Movie Material as trade secrets.
- 8.3 A Bérelő előzetes írásbeli beleegyezése nélkül a Bérbeadó nem jogosult a Filmalkotással valamint a Filmes Anyagokkal kapcsolatos bármely értesülését harmadik személy részére feltárni, a fentiek tekintetében.
- 8.3 The Lessor is not entitled, without the prior written consent of the Lessee, to reveal any information relating to the Movie or the Movie Material to any third party, taking into consideration the above.
- Ennek megfelelően a Bérbeadó kifejezetten tudomásul veszi és vállalja, hogy nem sokszoroz, nem tesz közzé, nem rendelkezik és semmilyen módon nem forgalmaz, sem kizárólagos felhasználó sem felhasználók köre részére, sem az interneten vagy ennek megfelelő más technológia útján - beleértve különösen bármely közösségi média vagy közösségi hálózat pl. Twitter, Facebook, blogok, multimédiás üzenet (pl. SMS, MMS, e-mail stb. illetve ezek bármely jövőbeli helyettesítője vagy hasonló eszköz) útján történő eljárást is, semmilyen Filmes Anyagot, vagy a bármely személyes fotót vagy videót (akár telefonnal,
- The Lessor therefore expressly acknowledges and agrees not to duplicate, publish, dispose of and in any way distribute any Movie Material or any personal photograph or video (whether taken by phone, camera, or other recording device) which relates in any way to the Movie, either to any exclusive user or group of users, or on the internet or other comparable technology – including, but not limited to any social media or social network, e.g. Twitter, Facebook, blogs, multimedia messages (e.g. SMS,

fényképezőgéppel vagy bármely más felvevő eszközzel készítik), amely bármely módon a Filmalkotáshoz kapcsolódik.

8.4 A jelen szerződés aláírásával a Felek tudomásul veszik és kifejezetten hozzájárulnak ahhoz, hogy a jelen Szerződés, mint a közpénzek felhasználására kötött szerződés a Zuglói Cserepes Kulturális Non-profit Kft., vagy a fenntartó hivatalos honlapján, a 2011. évi CXII. törvény szerinti közérdekű adatokra vonatkozó tájékoztatási kötelezettség alapján nyilvánosságra kerüljön.

8.4 By signing this Agreement, the Parties acknowledge and expressly consent to the publication of the present Agreement, as an agreement concluded for the use of public funds, on the official website of the Zugló Cserepes Kulturális Non-profit Kft. or the maintainer, pursuant to the obligation to inform the public of Act CXII of 2011 on data of public interest.

9. A SZERZŐDÉS MEGSZÜNTETÉSE	9. TERMINATION
<p>9.1 A Bérelő jogosult jelen Szerződést három napos felmondási idővel felmondani amennyiben a Filmalkotás gyártása akadályba ütközik, megszakad vagy leáll a Bérelő érdekkörén kívüli bármely indokból vagy okból beleértve, de nem kizárólagosan a háborút, sztrájkot, vis maiort, főszerplő, rendező vagy egyéni producer halálát vagy képességvesztését.</p>	<p>9.1. The Lessee may terminate this Agreement with three days' notice, if the making of the Movie is prevented or interrupted or stopped for any reason or by any cause outside the Lessee's control, including, but not limited to, war, union strike, act of God, death or incapacitation of a leading artist, the director or individual producer.</p>
<p>9.2 A Bérbeadót az alábbi esetekben illeti megrendkívüli felmondási jog 30 napos felmondási idő mellett, azzal, hogy az alábbi felmondások közül egyik sem szünteti meg a Bérelő tulajdonjogát ill. egyéb kapcsolódó jogait a Forgatással vagy az Ingtatlanban készített kép-és hangfelvételekkel kapcsolatosan:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(i) ha a Bérelő a jelen Szerződésben rögzített valamely érdemi fizetési kötelezettségének nem tesz eleget;</li> <li>(ii) ha a Bérelő a Bérleményben nem helyrehozható kárt okoz, vagy a jelen Szerződést súlyosan megszegi;</li> <li>(iii) ha valamely hatóság határozatában, vagy intézkedésében a Bérbeadót a Bérelő magatartásával összefüggésben erre kötelezi, vagy a határozatból, illetőleg az intézkedésből ez következik.</li> </ul>	<p>9.2. The Lessor is entitled to terminate this Agreement, with a thirty (30) day written notice period in the following events, provided that any such termination shall not terminate Lessee's ownership rights or any other relating rights in the Production or the audio and visual recordings made at the Property:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(i) if the Lessee does not comply with any of its material payment obligation hereunder;</li> <li>(ii) if the Lessee's use of the Location is causing irreparable damage to the Location's condition or Lessee is in material breach hereof;</li> <li>(iii) if an order or action of an government authority obliges the Lessor to do so in connection with the Lessee's conduct or if this caused by such order or action.</li> </ul>

- 9.3 Felek rögzítik, hogy amennyiben Bérlő szerződésszegése orvosolható, Bérbeadó kizárólag abban az esetben jogosult felmondási jogát gyakorolni, ha Bérlő a szerződésszegést Bérbeadó írásbeli felszólítása ellenére a felszólítás kézhezvételét követő 10 munkanapon belül nem orvosolta.
- 9.3. The Parties declare that if the Lessee's breach can be remedied, the Lessor is only entitled to exercise its right to terminate in the event that the Lessee has not remedied the breach despite written notice thereon by the Lessor, within 10 business days of receipt of the notice.
- 9.4 A Bérlőt a rendkívüli, azonnali felmondási jog illeti meg a Bérbeadó súlyos szerződésszegése esetében, így különösen akkor, ha a bérleti jogviszony fennállása alatt a Bérlemény használatában a Bérlőt a Bérbeadó megzavarja vagy akadályozza.
- 9.4. The Lessee is entitled to terminate this Agreement, immediately, without notice period, in the event of a material breach hereof by the Lessor, inter alia, in the event that the Lessor disturbs or hinders the Lessee in the use of the Location during the Term.
- 9.5 Bérbeadót rendkívüli, azonnali felmondási jog illeti meg a Bérlő súlyos szerződésszegése esetében, így különösen ha a Bérlő a Bérleményt rongálja, károsítja és ezzel a Bérbeadó írásbeli felszólítására sem hagy fel.
- 9.5. The Lessor is entitled to terminate this Agreement with immediate effect in the event of material breach hereof by the Lessee, inter alia, in the event that the Lessee damages the Location and does not cease to do so even after the Lessor has given written notice to do so.
- 9.6 Amennyiben a Bérlőt a Filmalkotásban munkát végző színészek, a rendező, vagy más jelentős személyek megbetegedése, az időjárási viszonyok, a film vagy berendezés hibája, sztrájk vagy más szervezeti megmozdulás, vagy a Bérlő ellenőrzési körén kívül eső esemény (ezek mindegyike „**Vis Maior Esemény**”-nek minősül) akadályozza a Bérlemény jelen Szerződés szerinti célra való használatában, Bérbeadó és Bérlő közösen megállapodnak a forgatás, a felvételek készítése és a jelen Szerződés által teljesítendő munkák elvégzéséhez szükséges időtartam (előkészítési és forgatási napok) újabb időpontjáról/ vagy időpontjairól. A Bérlő nem tartozik Bérleti Díj-fizetéssel a Vis Maior Esemény idejére.
- 9.6. If the Lessee is hindered in its use of the Location for the purpose described herein by an illness of the actors, director or other significant persons working on the Movie, weather conditions, faulty film or equipment, strike or other organizational movement or an event outside the control of the Lessee (these are considered “**Force Majeure Events**”), the Lessor and the Lessee will jointly agree on a new date or dates of the term (preparation and filming days) necessary for the filming, recording and the works to be performed hereunder. The Lessee is not obliged to pay Rent for the duration of the Force Majeure Event.
- 9.7 A Felek rögzítik, hogy abban az esetben, ha az Ingatlan használata Vis Maior Esemény miatt ellehetetlenül vagy módosul – pl. rendkívüli időjárási viszonyok, sztrájk vagy a Bérbeadó működési körén kívül eső okból felmerült más rendkívüli esemény –, ez szerződésszegést nem jelent. A Bérbeadó köteles minden tőle elvárhatót megtenni a
- 9.7. The Parties declare that in case if the use of the Property is prevented or modified due to a Force Majeure Event – e.g. extraordinary weather condition, strike or any other event that is out of the scope of the operation of the Lessor -, this shall not be considered as a breach hereof. The Lessor is obliged to undertake all and any steps to its best efforts in order to secure

Szerződésben foglalt bérbeadást biztosítása érdekében.

the occurrence of the lease defined herein.

10. ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK	10. FINAL PROVISIONS
<p>10.1 A Bérelő jogosult a jelen Szerződés 5. pontjából származó jogait (Felhasználási jogok) bármely jogutódjára vagy szerződéses partnerére engedményezni a Bérbeadó külön hozzájárulása nélkül. A Bérbeadó ezennel kifejezetten hozzájárul, hogy a Filmalkotásra vonatkozóan a gyártási szolgáltatásokat a Bérleltől megrendelőproducer ("Producer") vagy az általa kijelölt harmadik személy a Bérelő jelen Szerződésből eredő kötelezettségeit szabadon átvállalja. Amennyiben a Producer írásban nem tesz a jelen Szerződésre vonatkozóan kötelezettség átvállaló nyilatkozatot, úgy Bérbeadó nem fordulhat semmilyen igénnyel vagy nem indíthat semmilyen eljárást a Producer, vagy annak bármely tulajdonosa, leányvállalata vagy egyéb kapcsolt vállalkozása, engedményese, licenz jogosultja vagy jogutódja ellen.</p>	<p>10.1 A Lessee is entitled to assign any of its rights defined in section 5 (Exploitation rights) to any of its legal successors or contractual partners, and no additional consent from the Lessor needs to be obtained. The Lessor hereby explicitly consents that the producer ordered the production services of the Lessee in respect of the Movie ("Producer") or a third person designated by the producer of the Movie may freely assume the Lessee's obligations defined in this Agreement. Unless the Producer assumes in writing Lessee's obligations defined in this Agreement, Lessor shall have no causes of action or claims against Producer, its parent, subsidiaries, affiliates, licensees, successors and assigns.</p>
<p>10.2 A Bérbeadó a jelen Szerződésből származó jogai és/vagy kötelezettségei engedményezésére kizárólag Bérelő előzetes írásbeli hozzájárulásával jogosult.</p>	<p>10.2 A Lessor is entitled to assign any of its rights and/or obligations defined herein only with the prior written consent of the Lessee.</p>
<p>10.3 A jelen Szerződés szerinti minden értesítést személyesen kell megadni, vagy e-mailen, vagy fax, ajánlott és tértivevényes küldemény formájában, vagy nemzetközi futárszolgálat útján kell megküldeni a következő címre:</p> <p>Amennyiben a Bérbeadó részére:</p> <p>Zuglói Cserepes Kulturális Non-profit Kft. 1144 Budapest, Vezér utca 28/b Magyarország Dr. Dömény Péter ügyvezető részére Telefon: +36 70/433-6761 Email: ugyvezeto@cserepeskft.hu</p> <p>Amennyiben a Bérelő részére:</p> <p>Pioneer Stillking INTL Kft.</p>	<p>10.3 Any notice or other communication required under this Agreement shall be sufficiently given if delivered in person or sent by e-mail, by telecopy or by registered or certified mail or international courier service, postage prepaid, addressed as follows:</p> <p>If to the Lessor,</p> <p>Zuglói Cserepes Kulturális Non-profit Kft. 1144 Budapest, Vezér utca 28/b Hungary Attention: Dr. Dömény Péter managing director Telephone: +36 70/433-6761 Email: ugyvezeto@cserepeskft.hu</p> <p>If to the Lessee,</p> <p>Pioneer Stillking INTL Kft</p>

1056 Budapest, Molnár utca 53.  
Légmán Imre részére  
Telefon: +36 1 411 3010  
Email: standby04@gmail.com

1056 Budapest, Molnár utca 53.  
Attention: Légmán Imre  
Telephone: +36 1 411 3010  
Email: standby04@gmail.com

- 10.4 Amennyiben a jelen Szerződés valamely rendelkezése érvénytelenné válik, a többi rendelkezés érvényes marad. Ilyen esetben a Feleknek az érvénytelen rendelkezést olyan érvényes rendelkezéssel kell helyettesíteniük, amely leginkább megfelel a szándékuknak.
- 10.4 Should individual provisions of this Agreement be ineffective, the remainder thereof shall nevertheless remain valid. The Parties shall in such a case replace the ineffective provisions with valid provisions that reflect the intentions of the Parties.
- 10.5 A jelen Szerződést a Felek csak írásban, közös megegyezéssel módosíthatják vagy egészíthetik ki érvényesen.
- 10.5 Amendments and additions to this Agreement must be in writing based on mutual agreement of the Parties to be effective.
- 10.6 A jelen Szerződés magyar és angol nyelven készült és került aláírásra, amelyek közül – bármilyen eltérés esetén – a magyar nyelvű szöveg az irányadó.
- 10.6 This Agreement has been prepared and executed in Hungarian and English; in the case of any discrepancy, the Hungarian language prevails.
- 10.7 A jelen Szerződésre, illetve annak értelmezésére a magyar jog az irányadó. A Felek megállapodnak, hogy a jelen Szerződést érintő minden jogvita, beleértve a jelen Szerződés fennállásával, érvénytelenségével, illetve felmondásával kapcsolatos érvénytelenségre vonatkozó jogvitákat is, esetén a hatáskörrel rendelkező illetékes magyar bíróság jár el.
- 10.7 This Agreement is governed by and interpreted and construed in accordance with Hungarian law and the Parties agree that any dispute arising out of or in connection with this Agreement, including a dispute regarding the existence, validity or termination of this Agreement with the consequences of its nullity, shall be referred to the competent Hungarian court authorized to proceed.

**A FENTIEK ALAPJÁN**, miután a jelen Szerződést a Felek elolvasták és értelmezték, a Felek azt, mint az akaratukkal mindenben megegyezőt, aláírták.

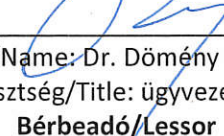
**IN WITNESS WHEREOF**, after reading and interpreting this Agreement, the Parties hereby sign this Agreement to be in full accordance with their contractual intent.


Kelt: Budapest, 2023. február 5.  
**ZUGLÓI CSEREPEK**  
**KULTURÁLIS NONPROFIT KFT.**  
1144 Budapest, Vezér u. 28/b.  
Asz.: 24120872-2-42

Place and date of signing: Budapest, 5 February 2023

**Zuglói Cserepek Kulturális Non-profit Kft.**

**Pioneer Stillking INTL Kft.**

Aláírás/By:   
Név/Name: Dr. Dömény Péter  
Tisztség/Title: ügyvezető  
Bérbeadó/Lessor

Aláírás/By:   
Név/Name: Szarvas Borbála  
Tisztség/Title: meghatalmazott / authorised representative  
Bérlő/Lessee

Mellékletek:

The Appendices:

- |  |   |
|--|---|
| 1. sz. Melléklet – Az Ingatlan alaprajza a Bérlemény pontos megjelölésével | Appendix 1 – Plan of the Property indicating the exact location of the Location |
| 2. sz. Melléklet – Átadás-átvételi jegyzőkönyv minta                       | Appendix 2 – Template of the handover protocol                                  |
| 3 sz. Melléklet – Bérleti munkák/átalakítások                              | Appendix 3 – Lessee's works/alterations   |