

## ALBÉRLETI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről a

### Lövész Taktikai Akadémia Hagyományőrző Lövész Sport Egyesület

székhely: 2700 Cegléd, Szabadság tér 8. 1/2.  
nyilvántartási szám: 13-02-0008401  
adószám: 19366779-2-13  
bankszámlaszám: HU27 1040 3129 5052 7090 8465 1006  
képviseli: Nagy Ferenc

mint bérbeadó (a továbbiakban: Bérbeadó), másrészről a

### Raiffeisen Bank Zrt.

Székhely: 1133 Budapest, Váci út 116-118.  
Cégjegyzékszám: 01-10-041042  
Bankszámlaszám: 12002102-00833520-40000009  
Adószáma: 10198014-4-44  
Statisztikai száma: 10198014-6419-114  
Csoportazonosító: 17781114-5-44  
Képviselik: Simon Zoltán és Vona-Szöllősi Annamária együttesen

mint bérlő (továbbiakban: Bérlő), együttesen: Felek között az alábbi feltételek szerint:

#### I. A Szerződés tárgya

- Bérbeadó kijelenti, hogy a VÁRVAG Városüzemeltetési és Vagyongazdálkodási Nonprofit Közhasznú Kft. (székhely: 2700 Cegléd, Gubody u. 28., adószám: 14736854-2-13, cégjegyzékszám: 13-09-128232, elektronikus levélcím: info@varvag.hu, képviseli: Mótyán Krisztián ügyvezető), mint Hasznosítóval (a továbbiakban: Hasznosító) kötött eredeti bérleti szerződés alapján kizárólagos használója a Cegléd belterület 86/A/1 hrsz. alatt felvett, természetben 2700 Cegléd, Szabadság tér 8. sz. alatt található 181 m<sup>2</sup> alapterületű földszinti ingatlanból 100 m<sup>2</sup> alapterületű ingatlanrésznek (a továbbiakban: Ingatlan vagy Bérlemény), valamint szavatolja, hogy a Bérlemény albérletbe adására a Hasznosítóval kötött bérleti szerződés alapján jogosult. A Bérlemény alaprajzát a jelen szerződés 1. sz. melléklete tartalmazza. Cegléd Város Önkormányzatának Képviselő-testülete, mint az Ingatlan tulajdonosa (a továbbiakban: Tulajdonos) megtárgyalta és testületi határozat formájában hozzájárulását adta jelen albérleti szerződés megkötéséhez. A Tulajdonos határozatát jelen szerződés 2. számú mellékleteként Felek a szerződéshez csatolják.
- Bérbeadó szavatosságot vállal, hogy az Ingatlan per-, teher- és igénymentes, és azt semmiféle olyan kötelezettség nem terheli, ami a jelen szerződés megkötését, illetve a Bérlőnek a Bérlemény használatával kapcsolatban keletkező jogai gyakorlását zavarná, vagy azt akadályozná.
- Bérbeadó szavatosságot vállal, hogy a jelen szerződés megkötéséhez – az 1. pontban írtakon túl - egyéb harmadik személy jóváhagyása nem szükséges.
- Jelen szerződés aláírásával Bérbeadó albérletbe adja a Bérleményt a III. pontban meghatározott bérleti díj fejében, Bérlő pedig albérletbe veszi azt 2025. július 1. napjától 2028. június 30. napjáig terjedő határozott időtartamra a VI. pontban rögzített tevékenység folytatása céljából. Ezen időszak alatt jelen szerződés rendes felmondás útján nem mondható fel, azzal a kivétellel, hogy amennyiben a Bérbeadó és Hasznosító közötti eredeti bérleti szerződés megszűnik, az automatikusan maga után vonja jelen albérleti szerződés megszűnését is, melynek befejező időpontja az eredeti bérleti szerződés megszűnésének dátuma. Felek rögzítik, hogy a határozott időtartam lejáratát követő időszakra vonatkozóan Bérbeadó egyoldalú hosszabbítási opciót biztosít Bérlő részére, további 1 év bérleti időtartamra, azzal, hogy Felek a Bérleti szerződés üzleti feltételeit a hosszabbítást megelőzően újra tárgyalják. Felek megállapodnak, hogy Bérlő a fenti egyoldalú hosszabbítási jogával többször is élhet abban az időszakban, amikor a Bérbeadó és a Hasznosító közötti eredeti bérleti szerződés is hatályban van. Felek a hosszabbítás feltételeiről első alkalommal legkésőbb 2027. június 30. napjáig tárgyalást kezdeményeznek egymással. Amennyiben Felek 2028. június 30. napjáig nem állapodnak meg a hosszabbítás feltételeiről, a Szerződés 2028. június 30. napján megszűnik.

## **II. A Bérlemény kialakítása**

1. Bérelő a Bérleményben kialakítandó bankfiók tervezésével és kiépítésével kapcsolatos valamennyi további költséget maga viseli, a kialakításhoz szükséges építési és hatósági engedélyeket beszerzi. Hasznosító a munkálatokat a Bérelő által készített engedélyezési tervdokumentáció aláírásával jóváhagyja, azzal, hogy amennyiben építési engedély köteles a kialakítás, úgy annak elvégzéséhez a Tulajdonos jóváhagyására is szükség van, amelyet a Bérelő kérésére a Bérbeadó szerez be.

## **III. Bérleti díj**

1. Felek a kölcsönösen kialakított havi bérleti díjat az alábbiakban állapítják meg:

A bérleti díj összege, a Bérlemény vonatkozásában **199 240 Ft/hó + ÁFA**, azaz százkilencvenkilencezer-kettőszáznegyven forint plusz általános forgalmi adó.

2. Bérelő a bérleti díjat havonta előre, a Bérbeadó számlájának kézhezvételétől számított 15 banki napon belül banki átutalással forintban köteles megfizetni a Bérbeadó HU27 1040 3129 5052 7090 8465 1006 számú bankszámlájára. Bérbeadó köteles a számlát a vonatkozó hónapot megelőző hónap utolsó munkanapjáig Bérelő rendelkezésére bocsátani a [szamlabekuldes@raiffeisen.hu](mailto:szamlabekuldes@raiffeisen.hu) e-mail címre megküldve. A számla késedelmes átadásából származó következmények a Bérbeadót terhelik.
3. Felek megállapodnak abban, hogy 2026. július 1. napjától hatályosan a III.1. pontban megjelölt alapösszegű bérleti díj a Bérbeadó írásbeli kezdeményezése alapján, a jelen Szerződés módosítása nélkül a KSH által hivatalosan közzétett, az előző évre vonatkozó éves átlagos fogyasztóiár-index mértékével megemelhető. Bérbeadó indexálási szándékát legkésőbb tárgyév március 31. napjáig köteles írásban jelezni Bérelőnek.
4. Bérelő a bérleti díj késedelmes megfizetése esetén, a késedelem idejére a Ptk.-ban rögzített törvényes mértékű késedelmi kamat időarányos részét köteles a Bérbeadó részére megfizetni.
5. Bérbeadó az általa kiállított számlán köteles feltüntetni Bérelő csoportazonosító számát (tekintettel arra annak csoportos általános forgalmiadó-alanyiságára) feltéve, hogy a Bérelőre az adott számlán áthárított ÁFA mértéke a 100 000 forintot eléri vagy meghaladja. /2007. évi CXXVII. törvény 169 §/. Bérelő csoportazonosító száma: 17781114-5-44.

## **IV. Közművek biztosítása**

1. Felek a Bérelő által a Bérleményben igénybe vett közmű szolgáltatásokkal kapcsolatban megállapodnak, hogy az elosztószekrényből almérő kerül felszerelésre, és a Bérelő a közműfogyasztás ellenértékét az almérő által mért értékek alapján köteles megfizetni közvetlenül a Bérbeadó részére, számla ellenében. A közműkapacitások az átvételi jegyzőkönyvben kerülnek majd rögzítésre.

## **V. Közülemi díjak, közterhek**

A bérleti díj nem foglalja magában a Bérlemény működésével kapcsolatos közülemi és fenntartási díjakat (fűtés, áram, víz, csatorna, telefon, szemétszállítás, takarítás stb.). A közülemi vállalatoktól érkező számlákat Bérbeadó veszi kézhez és továbbítja Bérelő felé, a számlák kiegyenlítése az almérőkön mért fogyasztás alapján történik majd megosztva Bérelő és Bérbeadó között.

## **VI. Bérelő tevékenysége**

1. Bérelő a Bérleményben kizárólag bankfiókot és irodát üzemeltethet; e funkció megváltoztatásához a Bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulása szükséges, melyhez Hasznosító jóváhagyása után járulhat hozzá.

szerződés aláírása napján rögzített állapotban Bérbeadó rendelkezésére bocsátani. Bérló a Bérleménybe általa beépített berendezéseket az állag sérelme nélkül leszerelheti és elviheti. A Bérlemény teljes birtokba adásáig a Bérló a jelen szerződésben rögzítettek szerint számított díjat köteles a Bérbeadó részére megfizetni. Bérló a Bérlemény Bérbeadó részére történő visszaadása előtt legalább 60 nappal köteles az átadás-átvétel pontos dátumát a Bérbeadóval hitelt érdemlően közölni.

## **XII. Azonnali hatályú felmondás**

1. Jelen bérleti szerződést azonnali hatályú felmondással, írásban lehet felmondani az alábbi esetekben:
  - a) A Bérló a jelen szerződés rendkívüli felmondására jogosult, ha a Bérbeadó súlyosan megszegi a jelen szerződésben vállalt bármely kötelezettségeit, így különösen - de erre nem korlátozva - a bankfiók folyamatos és biztonságos működését akadályozza stb.
  - b) A Bérbeadó rendkívüli felmondásra jogosult, ha a Bérló súlyosan megszegi a jelen szerződésben vállalt valamely lényeges kötelezettségét és szerződésszegő magatartásával a Bérló írásbeli felszólítása ellenére sem hagy fel, illetve a szerződésszegést nem orvosolja, a Bérló felszólításának kézhezvételétől számított 8 napon belül.
  - c) A Bérbeadó rendkívüli felmondásra jogosult, amennyiben a Bérló bérletdíj- vagy a felmerült közüzemi díj fizetési kötelezettségének határidőben nem tett eleget és a Bérbeadó a Bérlőt – a következményekre történő figyelmeztetéssel – a teljesítésre írásban felszólította, és a Bérló a felszólításnak 8 napon belül nem tesz eleget. Ezen határidő lejártát követően a Bérbeadó rendkívüli felmondási jogát írásban 15 napon belül azonnali hatállyal gyakorolhatja.

## **XIII. Értesítések**

1. Felek a jelen szerződéssel kapcsolatos értesítéseiket, ajánlott tértivevényes formában vagy e-mailen az alábbi személyeknek, a XIII/6. pontban meghatározott értesítési címekre kötelesek megküldeni.
2. Felek kölcsönös megállapodása alapján, csak a jelen szerződés XIII/6. pontban meghatározott személyek részére, az itt megjelölt formában és címre érkezett értesítések tekinthetők hivatalosan megküldött értesítéseknek.
3. A jelen szerződés XIII/6. pontjában meghatározott személyektől eltérő személyek részére, más formában és címre megküldött értesítések nem váltanak ki joghatást, azok a jelen bérleti jogviszony szempontjából nem tekinthetők joghatás kiváltására alkalmas értesítéseknek.
4. Felek az értesítendő személyek nevében, címében, faxszámában, e-mail címében bekövetkezett változásokról haladéktalanul kötelesek a másik felet a jelen szerződésben meghatározott módon értesíteni.
5. Az értesítendő személyek adataiban bekövetkezett változásról történő tájékoztatás elmaradásából eredő valamennyi kár a mulasztó felet terheli.
6. Értesítendő személyek a Bérbeadó részéről:

név: Nagy Ferenc  
cím: 2700 Cegléd, Szabadság tér 8. 1/2.  
tel.: +36 30 658 8872  
e-mail: [nagyferi791110@gmail.com](mailto:nagyferi791110@gmail.com)
7. Értesítendő személyek a Bérló részéről:

név: Raiffeisen Bank Zrt., Vona-Szöllősi Annamária  
cím: 1133 Budapest, Váci út 116-118.  
tel.: +36 30 394 8707  
e-mail: [annamaria.vona-szollosi@raiffeisen.hu](mailto:annamaria.vona-szollosi@raiffeisen.hu); [cpo\\_property\\_management@raiffeisen.hu](mailto:cpo_property_management@raiffeisen.hu)

## **VII. Karbantartási, javítási és felújítási munkálatok**

1. Bérelő kötelezettsége a Bérlemény mindennemű olyan karbantartása, illetve olyan javítási munkálatok elvégzése, melyeket a lakások bérletéről szóló jogszabály (1993. évi LXXVIII. tv.) Bérelő kötelezettségévé tesz. Ezen belül különösen a Bérlemény belső folyamatos állagmegóvási, karbantartási és kijavítási munkálatai közül a belső festés, mázolás, a mosdó, WC, mosogató-berendezések, csaptelepek javítása, cseréje, belső elektromos hálózat (mérőórától ill. a Bérlemény biztosítótáblájától kezdődően), berendezések üzemének biztosítása (javítás); záruk, kilincsek javítása, cseréje; padlóburkolatok tisztán tartása, cseréje; takarítás. Bérelő tudomásul veszi, hogy a Bérleményben a használatba vétel után, bármilyen belső átalakítási, felújítási, illetve a külső homlokzaton nyílászárókat érintő munkálatokat Bérbeadó előzetes, írásbeli hozzájárulásával jogosult Bérelő saját költségén, és bérbeszámítási vagy egyéb, Bérbeadóval szembeni elszámolási jogosultság nélkül elvégezni. Ezt az írásbeli hozzájárulást Bérbeadó csak a Hasznosító tájékoztatása és jóváhagyása után adhatja meg, illetve a külső homlokzati, kirakattal kapcsolatos átalakítását Bérelő csak abban az esetben végezheti el, ha előtte Cegléd Város Önkormányzatának Főépítésze megadta a belvárosi utcaképnek megfelelőzésére vonatkozó hozzájárulását.
2. Bérbeadót terheli az épület szerkezeti elemeinek, homlokzatának, valamint a külső nyílászáróinak és a határoló szerkezeteinek karbantartási és állagmegóvási feladata.
3. Felek megállapodnak, hogy amennyiben a Bérelő átalakítási munkákat kíván végezni, illetve a már meglévő közműveket át kívánja alakítani, vagy fejleszteni kívánja, úgy a munkálatok elvégzéséhez a Bérbeadó (aki szükség esetén maga szerzi be Hasznosító hozzájárulását) előzetes egyeztetés mellett hozzájárulni köteles, azzal, hogy annak valamennyi költségét a Bérelő köteles viselni.

## **VIII. Bérbeadó átalakítási joga**

1. A Bérbeadónak jogában áll, hogy a Bérlemény fenntartásához, javításához, vagy értékének megőrzéséhez szükséges építési munkálatokat elvégezze. Bérbeadó kötelezi magát arra, hogy a tervezett munkálatok időtartamáról és terjedelméről a Bérlelt megfelelő határidőn belül értesíti, kivéve az élet- és vagyonbiztonság okán halaszthatatlanul sürgős eseteket. A Bérbeadó által végzett átalakítás munkálatai a Bérelő banki üzletmenetét nem zavarhatják, és a Bérlemény rendeltetésszerű használatát nem akadályozhatják. Amennyiben ez mégis bekövetkezne, úgy a Bérbeadó köteles a Bérelő részére az ezzel okozott kár összegét megtéríteni.

## **IX. Biztosítás**

1. Bérelő köteles megkötni az üzemeltetéshez szükséges biztosításokat, azaz a tevékenységével összefüggő vagyon- és felelősségbiztosítást, és fenntartani azokat a Szerződés időtartama alatt.
3. Felek a részükre a biztosítások alapján kifizetésre kerülő kártérítési összeget kötelesek a kár helyreállítására fordítani.

## **X. Albérletbe adás**

1. Felek megállapodnak, hogy amennyiben a Bérelő megítélése szerint a bankfiók üzemeltetése többet nem áll érdekében, vagy esetleges társaság-egyesülés folytán a bankfiók működésére nincs szükség, Bérelő a Bérleményt az általa körültekintően kiválasztott harmadik személynek tovább albérletbe adhatja. Ebben az esetben meg kell szüntetni az albérleti szerződést, majd az új partnerrel új albérleti szerződést kell a Bérbeadónak kötnie.

## **XI. A bérleti jogviszony megszűnése**

1. A bérleti jogviszony megszűnik az alábbi esetekben:
  - a) a határozott időtartam lejártakor
  - b) a Bérlemény megsemmisülésekor
  - c) bármelyik fél azonnali hatályú felmondása esetén
  - d) a Bérbeadó és a Hasznosító közötti eredeti bérleti szerződés megszűnése esetén.
2. A bérleti jogviszony megszűnésekor Bérelő cserehelyiségre nem tarthat igényt, és köteles a Bérleményt a jogviszony megszűnésétől számított 90 napon belül, kiürített állapotban, rendeltetésszerű használatra alkalmas és jelen Bérleti

#### XIV. Vegyes rendelkezések

1. Szerződő Felek jelen jogügyletből netán származó vitás kérdéseiket elsősorban békés úton rendezik, ennek meghiúsulása esetén alávetik magukat a Magyar Kereskedelmi és Iparkamara mellett működő állandó választottbíróság 3 tagú tanácsa kizárólagos illetékességének. Az eljárás helye Budapest, az eljárás nyelve magyar. Jelen szerződés a választottbíráskodásról szóló 2017. évi LX. törvény szempontjából egyben választottbíróági szerződésnek is minősül.
2. Szerződő Felek az itt nem szabályozott kérdések tekintetében a Ptk. és a "Lakások és egyéb helyiségek bérletére" (1993. évi LXXVIII. tv.) vonatkozó jogszabályok hatályos rendelkezéseit, illetve Cegléd Város Önkormányzata Képviselő-testületének az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és helyiségek bérletéről szóló 11/2023. (IV.27.) Önkormányzati rendeletét tekintik irányadónak.
3. Szerződő felek rögzítik, hogy a Bérelő és Hasznosító között megkötött eredeti bérleti szerződés II/19. pontja szerint Hasznosító jogosult a Bérlemény rendeltetésnek megfelelő használatát évente legalább egyszer, előre egyeztetett időpontban ellenőrizni, melyet mind Bérbeadó, mind a Bérelő köteles tölteni.
4. Amennyiben jelen szerződés bármely rendelkezése érvénytelenné, vagy végrehajthatatlanná válik, úgy ez nem érinti a jelen szerződés többi részének érvényességét. Felek kötelezik magukat, hogy ebben az esetben az érvénytelen, vagy végrehajthatatlan rendelkezést olyan érvényes és végrehajtható rendelkezéssel helyettesítik, amely lehetőleg jobban megfelel a helyettesítendő rendelkezés értelmének és céljának.
5. Bérbeadó a jelen szerződés aláírásával kijelenti és szavatolja, hogy a bérleti díjat nem használja törvénytelen kifizetésekre, korrupciós célokra.

Szerződő Felek a fenti szerződést átolvasás és értelmezés után, mint azt akaratukkal mindenben megegyezőt, helybenhagyólag aláírták.

Mellékletek:

- Tulajdonos határozata
- a Bérlemény 30 napnál nem régebbi hiteles tulajdoni lapja
- a Bérlemény szerződéskori alaprajza
- Bérbeadó nyilatkozata az ÁFA-körbe tartozásról VAGY ÁFA mentességről

Budapest, 2025. július 21.



Lövész Taktikai Akadémia Hagyományőrző Lövész Sport  
Egyesület  
Bérbeadó  
képviseli: Nagy Ferenc

Lövész Taktikai Akadémia  
Hagyományőrző Lövész Sportegyesület  
2700 Cegléd, Szabadságtér 8. 1/2.  
Adószám: 19366779-2-13  
Nyilvántartási szám: 13-02-0008401  
Nagy Ferenc: +36 (30) 658 88 72



Raiffeisen Bank Zrt.  
Bérelő  
képviseli: Simon Zoltán és Vona-Szőllősi Annamária  
Raiffeisen Bank Zrt.  
1133 Budapest,  
Váci út 116-118.  
127.

Nagy Ferenc +36 (30) 668 88 15  
Nyilvános szám 13-05-0008401  
Adószám: 13066128-2-13  
3100 Cegléd, Szabadhegy 8. 1/2  
Hagyományörző Lovas Sportegyesület  
Lóverseny Technikai Akadémia