



Előterjesztés

Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testülete

2025. június 26-i rendkívüli ülésére

**a 1014 Budapest, Országház utca 22. szám alatti épület javított és
egységes szerkezetbe foglalt társasháztulajdont alapító okiratának elfogadásáról**

A képviselő-testületi ülés formája: nyilvános ülésen tárgyalandó

Elfogadásához szükséges többség: egyszerű többség

1. ELŐTERJESZTÉS

Tisztelt Képviselő-testület!

A Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) kizárólagos tulajdonában áll a Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály által nyilvántartott, Budapest I. kerület, belterület 6644 helyrajzi szám alatt felvett, természetben a 1014 Budapest I. kerület, Országház utca 22. szám alatt található, 401 m² alapterületű „kivett lakóház, udvar” megnevezésű – lakóépület rendeltetésű – ingatlan (a továbbiakban: Ingatlan).

A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Lakástörvény), valamint a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény módosításáról szóló 2021. évi CXXIII. törvény 2021. november 18. napján hatályba lépett rendelkezései alapján az Önkormányzat kötelessé vált a tulajdonában álló lakásokat értékesíteni a jogszabályban foglalt feltételeknek megfelelő azon jogosultak számára, akiknek a vételi joga és szándéka fennáll. A Lakástörvény 51. § (1) bekezdése alapján vételi jog gyakorlása esetén az első forgalmi érték közlésére előírt határidő lejártát megelőzően az épületet társasházzá kell alakítani.

A Képviselő-testület a 493/2025. (IV. 10.) önkormányzati határozatával döntött az Ingatlan társasházzá alakításáról és jóváhagyta a társasház alapító okiratát, amely okirat társasházbejegyzés céljából 2025. május 15. napján az illetékes ingatlanügyi hatósághoz benyújtásra került.

Az ingatlanügyi hatóság a Társasház alapító okirat javítását kérte, melynek alapján a Társasház alapító okirat 13. pontjában rögzített közös tulajdoni illetőségű területek felsorolását a vázrajznak megfelelően korrigálni, a 24. pontban az egyes tulajdonosokat illető tulajdoni hányad meghatározásának módját kiegészítéssel ellátni, valamint a 25.12. pontban megjelölt önálló helyrajzi számon kialakuló ingatlanhoz tartozó erkélyt az okirati szövegben feltüntetni szükséges.

Tájékoztatam a T. Képviselő-testületet, hogy a társasházalapítás ingatlan-nyilvántartáson történő átvezetéséhez kapcsolódó díjak fedezete a Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testületének Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat 2025. évi költségvetéséről szóló 3/2025. (II. 13.) önkormányzati rendelete 4. melléklet 013350 Az önkormányzati vagyonnal

való gazdálkodással kapcsolatos feladatok kormányzati funkció K3 Dologi kiadások kiemelt előirányzatsorán rendelkezésre áll. A társasházbejegyzés jogszabályban meghatározott költsége (igazgatási szolgáltatási díj) a társasházbejegyzési kérelem benyújtásakor megfizetésre került, így a döntési javaslat elfogadása forrásigénnyel nem jár.

Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (a továbbiakban: Mötv.) 46. § (1) bekezdése alapján az ülés nyilvános. Az Mötv. 50. §-a alapján levezethető főszabály szerint a Képviselő-testület egyszerű többséggel szavaz.

Kérem a T. Képviselő-testületet az előterjesztés megvitatására és az alábbi döntési javaslat elfogadására!

2. DÖNTÉSI JAVASLAT

Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testülete

...../2025. (.....) önkormányzati határozata

a 1014 Budapest, Országház utca 22. szám alatti épület javított és egységes szerkezetbe foglalt társasháztulajdont alapító okiratának elfogadásáról

Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) Képviselő-testülete a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 107. §-a szerinti tulajdonosi jogkörében eljárva, a jelen előterjesztésben foglaltak alapján hozzájárul a 493/2025. (IV. 10.) önkormányzati határozatával elfogadott és az Önkormányzat kizárólagos tulajdonában álló, a Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály által nyilvántartott, Budapest I. kerület, belterület 6644 helyrajzi szám alatt felvett, természetben a 1014 Budapest, Országház utca 22. szám alatt található, 401 m² alapterületű, „kivett lakóház, udvar” megnevezésű ingatlan Társasház alapító okiratának a jelen határozathoz mellékelte tartalommal történő kijavításához és felhatalmazza a Polgármestert, hogy a javításokkal egységes szerkezetbe foglalt alapító okiratot és a társasházalapítás ingatlan-nyilvántartáson történő átvezetéséhez szükséges jognyilatkozatokat az Önkormányzat képviseletében aláírja.

Határidő: 2025. július 15.

Végrehajtásért felelős: polgármester

3. A HATÁROZAT MELLÉKLETE

Társasház javításokkal egységes szerkezetbe foglalt alapító okirata

4. AZ ELŐTERJESZTÉS MEGFELELŐSÉGÉRE VONATKOZÓ ALÁÍRÁSOK:

Az előterjesztés szakmailag
megalapozott:


dr. Láng Orsolya
vagyongazdálkodási
igazgató

Az előterjesztés és a döntés
költségvetési hatásainak vizsgálata
és megjelenítése megtörtént:


Kis Tímea
gazdasági igazgató

Az előterjesztés
törvényességi vizsgálata
megtörtént:


dr. Bartos Diána Petra
aljegyző

Budapest, 2025. június 23.

Az előterjesztés
tárgyalásra alkalmas:


dr. Sölch Gellért
jegyző

Az előterjesztést a Képviselő-
testület ülésére benyújtom:


Böröcz László
polgármester

Budapest, 2025. június 23.

TÁRSASHÁZ ALAPÍTÓ OKIRAT**javításokkal egységes szerkezetben**

A Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat (törzskönyvi azonosító száma: 735649, székhelye: 1014 Budapest, Kapisztrán tér 1., adószáma: 15735643-2-41, statisztikai számjele: 15735643-8411-321-01, államháztartási egyedi azonosító száma (ÁHTI): 745202, képviseli: Böröcz László Ambrus polgármester), mint alapító – a továbbiakban: Alapító – a kizárólagos tulajdonában álló, a Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály által nyilvántartott, Budapest, belterület 6644 helyrajzi szám alatt felvett, természetben a 1014 Budapest I. kerület Országház utca 22. szám alatt található, 401 m² alapterületű kivett lakóház, udvar megnevezésű – lakóépület rendeltetésű – ingatlanon (a továbbiakban: Ingatlan) a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény (a továbbiakban: Tht.) előírásainak figyelembevételével, alapítási szándékomnak megfelelően Budapest I. kerület Országház utca 22. Társasház (a továbbiakban: Társasház) névvel és címmel

t á r s a s h á z - t u l a j d o n t

alapítók, a jelen alapító okiratban (a továbbiakban: Alapító Okirat) szabályozott feltételek szerint és a jelen Alapító Okirat alapján kérem az Ingatlan fekvése szerint illetékes Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztályát (a továbbiakban: Hivatal), hogy a társasháztulajdont az ingatlan-nyilvántartásba társasház alapítás jogcímén jegyezze be oly módon, hogy a közös tulajdonba kerülő részeket a földrészlettel (telekkel) együtt a Társasház tulajdoni törzslapján, míg a külön tulajdonba kerülő nem lakás céljára szolgáló helyiségeket és lakásokat a közös tulajdonból az egyes ingatlanokhoz tartozó eszmei tulajdoni hányaddal együtt tulajdoni különlapokon, önálló ingatlanokként a 6644/0/A/1 – 6644/0/A/15 helyrajzi számokon vegye nyilvántartásba, és ezek vonatkozásában a tulajdonjogot Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat alapító javára jegyezze be. A Társasházban lévő helyiségek, a hivatkozott törvény és jelen Alapító Okirat rendelkezéseinek megfelelően önálló ingatlanokként, a közös tulajdonban maradó részek használati jogával kerülnek az Alapító tulajdonába azzal, hogy a jövőbeni tulajdonostársak egymás közötti jogviszonyát a törvény és a jelen alapító okirat rendezi.

ELŐZMÉNYEK

A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény, valamint a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény módosításáról szóló 2021. évi CXXIII. törvény 2021. november 18. napján hatályba lépett rendelkezései alapján a Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat kötelessé vált a tulajdonában álló lakásokat értékesíteni a jogszabályban foglalt feltételeknek megfelelő azon jogosultak számára, akiknek a vételi joga és szándéka fennáll. A jogszabály rendelkezései alapján vételi jog gyakorlása esetén az első forgalmi érték közlésére előírt határidő lejártát megelőzően az épületet társasházzá kell alakítani.

A.) ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

1. A Társasház neve: Budapest I. kerület Országház utca 22. Társasház
2. A Társasház címe: 1014 Budapest I. kerület Országház utca 22. szám
3. A 6644 hrsz-ú épület az Építési és Közlekedési Minisztérium Műemlékvédelemért Felelős Helyettes Államtitkárság által vezetett nyilvántartás szerint műemlék, kiemelten védett régészeti terület – amelyet a 100005/1/2005/05.03.01. bejegyző határozat deklarál -, valamint az épület műemléki jelentőségű területen fekszik a 7/2005. (III. 01.) NKÖM rendelet értelmében, amely a tulajdoni lapon a 314558/1/2007/07.11.29. bejegyző határozat alapján került bejegyzésre.
4. A tulajdoni lap I. rész 3. pontja szerint az ingatlan az 500001/991/1998/98.05.05 bejegyző határozat szerint túlépítéssel érintett a 6643 hrsz-on 5m², továbbá a tulajdoni lap I. rész 6. pontja szerint az ingatlan a 168914/1/2012/12.09.21 bejegyző határozat szerint barlang felszíni védőövezete.
5. A tulajdoni lap III. rész 3. pontjában 152985/1/2021/21.08.24 számon bejegyzésre került a Magyar Állam elővásárlási joga a világörökségről szóló 2011. évi LXXVII. törvény 6/A. § alapján.
6. Az Ingatlan műszaki állapota: a Társasház épülete közművesített, 6 darab lakást és 9 darab tárolót, valamint a közös tulajdonú ingatlanrészeket foglalja magában.
7. A társasház tulajdonosainak külön tulajdonába kerülnek a „C.) KÜLÖN TULAJDONT KÉPEZŐ INGATLANEGYSÉGEK, TULAJDONI HÁNYADOK” cím alatt felsorolt lakások és helyiségek, míg a „B.) KÖZÖS TULAJDONBA KERÜLŐ ÉPÜLETRÉSZEK” cím alatt felsorolt ingatlanrészek (különösen a telek, az épület(ek) biztonságát, a tulajdonostársak közös céljait szolgáló ingatlanrészek, szerkezeti elemek, berendezések és felszerelési tárgyak) közös tulajdonban maradnak, a tulajdonostársak használati jogának biztosítása mellett. A tulajdonostársak egymás közötti viszonyát a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.), a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény (a továbbiakban: Tht.) és jelen Alapító Okirat szabályozza.
8. Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat alapító kijelenti, hogy jogi személy, és a Ptk. 3:1. § (1) bekezdés értelemben a jogi személy jogképes, jogai és kötelezettségei lehetnek. A jogi személy jogképessége kiterjed minden olyan jogra és kötelezettségre, amely jellegénél fogva nem csupán az emberhez fűződhet. A jogi személy személyhez fűződő jogaira a személyiségi jogokra vonatkozó szabályokat kell alkalmazni, kivéve, ha a védelem jellegénél fogva csupán az embert illetheti meg. Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat alapító kijelenti, hogy szerződéskötési képessége korlátozva nincs, rendelkezési jogát jogszabály nem korlátozza, illetve nem akadályozza.
9. Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat kijelenti, hogy jelen Alapító Okirat aláírását a Képviselő-testület 493/2025. (IV. 10.) önkormányzati határozatával hagyta jóvá. Az ingatlanügyi hatóság felhívására szükséges javítások átvezetését a Képviselő-testület/2025. (VI. 26.) önkormányzati határozatával jóváhagyta és felhatalmazta Böröcz László Ambrus polgármestert az Alapító Okirat Alapító nevében és képviseletében történő aláírására.
10. Az épület tartószerkezetei, azok részei, főfalak, tetőszerkezet, földem, az épület biztonságát (állékonyosságát) a tulajdonostársak közös célját szolgáló épületrész, épület berendezés és vagyontárgy akkor is közös tulajdonba tartozik, ha az a külön tulajdonban álló lakásokon fizikailag belül van.

11. A Társasház tulajdonostársainak közössége (a továbbiakban: Közösség) az általa viselt közös név alatt az épület fenntartása és a közös tulajdonnal kapcsolatos ügyek intézése során jogokat szerezhethet és kötelezettséget vállalhat, önállóan perelhet és perelhető, gyakorolja a közös tulajdonnal kapcsolatos tulajdonosi jogokat, viseli a közös tulajdon terheit.
12. A Közösség egészét terhelő kötelezettség teljesítéséért a tulajdonostársak a tulajdoni hányaduk szerint felelnek az egyszerű sortartásos kezesség szabályai szerint.

B.) KÖZÖS TULAJDONBA KERÜLŐ ÉPÜLETRÉSZEK

13. Az Alapító megállapítja, hogy közös tulajdonban marad a társasháznak a mellékelt, Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály által 2025. március 13. napján 601077/2 számon záradékolt (125-3-34/2023. munkaszámú és 7206/2997/2023 adatszolgáltatási iktatószámú) változási vázrajzon feltüntetett alábbi épületrészei:

	Megnevezés	Elhelyezkedés	Terület (m ²)
I.	Közlekedő és lépcső	pincszint	57,39
II.	Közlekedő	földszint	32,58
III.	Udvar	földszint	103,36
IV.	Lépcsőház	földszint	11,60
V.	Lépcsőház	1. emelet	4,02
VI. és VII.	a vázrajzról törölve		
VIII.	Tároló	földszint	(1,90 m belm. alatt) --

A vázrajzon meg nem nevezett közös tulajdonba kerülő ingatlanrészek:

- IX. Telek: 401 m²
- X. Bejárati kapu.
- XI. A fenti földrészleten található épület alapja, fő- és határoló, valamint felmenő falai (a lakásokban lévő válaszfalak kivételével), lábazata (homlokzati felületeivel, szigetelésével) és egyéb szerkezetek a hozzájuk kapcsolódó kert részek, aknák.
- XII. Az összes tető és bádogos szerkezet a csapadék elvezető csatornákkal, csapadékvíz szikkasztókkal.
- XIII. Az épületben lévő összes közmű (elektromos, víz, és csatornahálózat) az egyes fogyasztókig.
- XIV. Közös villanyvezetékek, közös víz-bekötő vezetékek és házi vízvezetékek a külön tulajdonú ingatlanok becsatlakozásáig, szennyvízcsatorna hálózat a közművezeték rákötésétől a külön tulajdonú ingatlanok csatlakozó vezetékéig, közös gázvezetékek az elzárókig.
- XV. Mindazon eszközök és vagyontárgyak, amelyek a közös tulajdonban lévő eszközök és vagyontárgyak helyébe lépnek.
- XVI. Kaputelefon-rendszer a külön tulajdonú helyiségekben található készülékekig;
- XVII. Az épület fel nem sorolt tartozékai (pl. szeméttároló konténerek), valamint minden a későbbiekben közös költségből beszerezett berendezési tárgy.

14. Minden tulajdonostárs jogosult a közös tulajdon tárgyainak birtoklására és használatára, ez azonban nem sértheti a többi tulajdonostárs ezzel kapcsolatos jogát és jogos érdekét. A közös tulajdonba tartozó épületrész, épület berendezés, valamint a rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadás (a továbbiakban: Közös költség) a tulajdonostársakat a tulajdoni hányaduk szerint terheli.
15. A Társasház külön tulajdoni egységei mindenkorai tulajdonosait megilleti a jelen Alapító Okirat rendelkezéseinek megfelelően a közös tulajdonban maradó telek, az épület szerkezete, berendezései és felszerelési tárgyai közös használatának joga, a közös használat alól kivételt képeznek a közös tulajdonból a kizárólagos használati jog gyakorlására kijelölt területi egységek. Ezt figyelembe véve, a kizárólagossággal nem érintett ingatlanrész tekintetében minden tulajdonostárs jogosult a közös tulajdon tárgyainak birtoklására és használatára, ez azonban nem sértheti a többi tulajdonostárs ezzel kapcsolatos jogát és jogos érdekét. Közös tulajdonba tartoznak továbbá azok az épületrészek, berendezések, melyek esetlegesen nem szerepelnek a 13. pont felsorolásában, de az Alapító Okirat külön tulajdonként nem jelöl meg.
16. A tulajdonjog védelmében bármelyik tulajdonostárs önállóan is felléphet.
17. A közös tulajdonjog a fent felsorolt közös tulajdonban maradó épületrészek tekintetében az egyes önálló ingatlanok mindenkorai tulajdonosait osztatlanul, a „C.) Külön Tulajdont képező ingatlanegységek, tulajdoni hányadok” című fejezetben a külön tulajdonban kerülő ingatlanegységek felsorolásánál feltüntetett eszmei hányadrész arányában illeti meg.
18. Külön tulajdonba kerül az épület egyes szerkezeti egységeinek kivételével (födém, szerkezeti falak, kéménypillér, stb.) mindaz a szerkezeti elem, beépített szerelvény és létesítmény, amely az egyes lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek szerves egységét képezi és nincs felsorolva a „B.) Közös Tulajdonba kerülő épületrészek” című fejezetben, különösen: belső válaszfalak a vakolattal, belső hideg és meleg padlóburkolatok, falburkolatok, nyílászáró szerkezetek, berendezési és felszerelési tárgyak, a belső közműhálózat és berendezési tárgyai, áteresztő csapjai és az azok utáni részek a fogyasztásmérőbe való becsatlakozásig.
19. Külön tulajdonba kerül a lakásokban kiépített telekommunikációs hálózat kábelrendszere, illetve ennek tartozékai, ezeket a kiépítő és jelszolgáltató szervezetek a szolgáltatási feltételek alapján és a szolgáltatás tartama alatt a tulajdonukban tartják.

C.) KÜLÖN TULAJDONT KÉPEZŐ INGATLANEGYSÉGEK, TULAJDONI HÁNYADOK

20. A külön tulajdon az egyes tulajdonostársakat a közös tulajdonból rájuk eső tulajdoni hányaddal együtt illeti meg. A tulajdonostársak külön tulajdona és a közös tulajdonból őket megillető tulajdoni hányad egymástól függetlenül nem idegeníthető el és nem terhelhető meg. A tulajdonostárs a külön tulajdonával, a külön tulajdonhoz tartozó közös tulajdonra vonatkozó hányaddal együtt szabadon rendelkezhet. A társasházi lakások, valamint a külön tulajdonban lévő nem lakás céljára szolgáló helyiségek a tulajdonostársakat megillető közös tulajdoni hányadrésszel együtt önálló ingatlanok.
21. Alapító úgy dönt, hogy a külön tulajdonnak minősülő társasházi ingatlanok (önálló ingatlanok) értékesítésekor a tulajdonostársak javára elővásárlási jogot létesít Tht. 5. § (3) bekezdésére figyelemmel.
22. A tulajdonostársat külön tulajdona tekintetében megilleti a birtoklás, a használat, a hasznok szedése és a rendelkezés joga, a tulajdonostárs e jogait azonban nem gyakorolhatja a többi tulajdonostárs joga és törvényes érdeke sérelmével. A tulajdonostárs tudomásul veszi, hogy a lakások és

helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 61/C. § alapján a Budai Várnegyed területén található, nem az állam vagy a helyi önkormányzat tulajdonában álló lakás rendeltetésmódosítása 2021. november 18. napjától – a törvényben foglalt kivétellel – nem kezdeményezhető, és ezt követően az épület, illetve a lakás rendeltetése az ingatlan-nyilvántartásban nem módosítható, a külön tulajdonú albetét kizárólag jelen alapító okiratban megjelölt rendeltetéssel használható.

23. A tulajdonostárs köteles:

23.1. fenntartani a külön tulajdonában álló lakást, helyiséget;

23.2. a szükséges intézkedést megtenni ahhoz, hogy a vele együtt lakó személy, valamint az, akinek a lakása használatát átengedte, betartsa jelen Alapító Okirat rendelkezéseit;

23.3. lehetővé tenni és tűrni, hogy a külön tulajdonú lakásba, helyiségbe a közösség megbízottja a közös tulajdonban álló épületrészekkel, berendezésekkel összefüggésben a szükséges ellenőrzés, valamint a fenntartási munkák elvégzése céljából alkalmas időben bejuthasson a tulajdonostárs, illetőleg a használó szükségtelen háborítása nélkül.

24. Felek a közös tulajdonban álló épületrészekből az egyes tulajdonosokat megillető tulajdoni hányad meghatározásának módjaként az egyes külön tulajdonba kerülő ingatlan lakóegységek, tárolók teljes, míg a hasznos alapterületbe be nem számító ingatlanrészek (terasz, erkély) 50%-os mértékű egész és két tizedes jegyben kifejezett m² együttes hasznos alapterületeinek az összes ilyen egységhez viszonyított arányában – a nevezőben 10 000 hányadban – kerül meghatározásra azzal, hogy a kerekítés szabályait alkalmazva a tizedes számoknál 5 és azt meghaladó értékeknél felkerekítve, míg 4 és annál kisebb számoknál lefelé kerekítve kerül meghatározva a számláló.

25. A tulajdonostársak külön tulajdonába kerülnek az alább meghatározott épületrészek és a hozzájuk tartozó helyiségek a közös tulajdonba nem tartozó épületszerkezetekkel és berendezésekkel – a közös tulajdonban maradó vagyonrészek közös birtoklásának, használatának jogával – az alábbiak szerint:

25.1. A pincszinti alaprajzon 1. sorszámmal jelölt, Pincszint 1. szám alatt található, 6644/0/A/1 helyrajzi számú, 4 m² hasznos alapterületű tároló, amely az alábbi helyiségekből áll:

Alaprajz szerinti sorszám	Tároló	Teljes alapterület (m ²)
1.1	Tároló	3,82
A tároló területe összesen:		3,82

A tároló hasznos alapterülete összesen 4 m²

A közös tulajdonból az önálló ingatlanhoz tartozó tulajdoni hányad: 77/10 000

Az ingatlan tulajdonosa az Alapító: Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat (törzskönyvi azonosító száma: 735649, székhelye: 1014 Budapest, Kapisztrán tér 1., adószáma: 15735643-2-41, statisztikai számjele: 15735643-8411-321-01, államháztartási egyedi azonosító száma (ÁHTI): 745202, képviseli: Böröcz László Ambrus polgármester), kizárólagos tulajdoni illetőséggel.

25.2. A pincszinti alaprajzon 2. sorszámmal jelölt, Pincszint 2. szám alatt található, 6644/0/A/2 helyrajzi számú, 4 m² hasznos alapterületű tároló, amely az alábbi helyiségekből áll:

Alaprajz szerinti sorszám	Tároló	Teljes alapterület (m ²)
2.1	Tároló	3,62
A tároló területe összesen:		3,62

A tároló hasznos alapterülete összesen 4 m²

A közös tulajdonból az önálló ingatlanhoz tartozó tulajdoni hányad: **77/10 000**

Az ingatlan tulajdonosa az Alapító: Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat (törzskönyvi azonosító száma: 735649, székhelye: 1014 Budapest, Kapisztrán tér 1., adószáma: 15735643-2-41, statisztikai számjele: 15735643-8411-321-01, államháztartási egyedi azonosító száma (ÁHTI): 745202, képviseli: Böröcz László Ambrus polgármester), kizárólagos tulajdoni illetőséggel.

25.3. A pinceszinti alaprajzon 3. sorszámmal jelölt, Pinceszint 3. szám alatt található, 6644/0/A/3 helyrajzi számú, 4 m² hasznos alapterületű tároló, amely az alábbi helyiségekből áll:

Alaprajz szerinti sorszám	Tároló	Teljes alapterület (m ²)
3.1	Tároló	3,99
A tároló területe összesen:		3,99

A tároló hasznos alapterülete összesen 4 m²

A közös tulajdonból az önálló ingatlanhoz tartozó tulajdoni hányad: **77/10 000**

Az ingatlan tulajdonosa az Alapító: Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat (törzskönyvi azonosító száma: 735649, székhelye: 1014 Budapest, Kapisztrán tér 1., adószáma: 15735643-2-41, statisztikai számjele: 15735643-8411-321-01, államháztartási egyedi azonosító száma (ÁHTI): 745202, képviseli: Böröcz László Ambrus polgármester), kizárólagos tulajdoni illetőséggel.

25.4. A pinceszinti alaprajzon 4. sorszámmal jelölt, Pinceszint 4. szám alatt található, 6644/0/A/4 helyrajzi számú, 4 m² hasznos alapterületű tároló, amely az alábbi helyiségekből áll:

Alaprajz szerinti sorszám	Tároló	Teljes alapterület (m ²)
4.1	Tároló	3,67
A tároló területe összesen:		3,67

A tároló hasznos alapterülete összesen 4 m²

A közös tulajdonból az önálló ingatlanhoz tartozó tulajdoni hányad: **77/10 000**

Az ingatlan tulajdonosa az Alapító: Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat (törzskönyvi azonosító száma: 735649, székhelye: 1014 Budapest, Kapisztrán tér 1., adószáma: 15735643-2-41, statisztikai számjele: 15735643-8411-321-01, államháztartási egyedi azonosító száma (ÁHTI): 745202, képviseli: Böröcz László Ambrus polgármester), kizárólagos tulajdoni illetőséggel.

25.5. A pincszinti alaprajzon 5. sorszámmal jelölt, Pincszint 5. szám alatt található, 6644/0/A/5 helyrajzi számú, 3 m² hasznos alapterületű tároló, amely az alábbi helyiségekből áll:

Alaprajz szerinti sorszám	Tároló	Teljes alapterület (m ²)
5.1	Tároló	3,16
A tároló területe összesen:		3,16

A tároló hasznos alapterülete összesen 3 m²

A közös tulajdonból az önálló ingatlanhoz tartozó tulajdoni hányad: 57/10 000

Az ingatlan tulajdonosa az Alapító: Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat (törzskönyvi azonosító száma: 735649, székhelye: 1014 Budapest, Kapisztrán tér 1., adószáma: 15735643-2-41, statisztikai számjele: 15735643-8411-321-01, államháztartási egyedi azonosító száma (ÁHTI): 745202, képviseli: Böröcz László Ambrus polgármester), kizárólagos tulajdoni illetőséggel.

25.6. A pincszinti alaprajzon 6. sorszámmal jelölt, Pincszint 6. szám alatt található, 6644/0/A/6 helyrajzi számú, 4 m² hasznos alapterületű tároló, amely az alábbi helyiségekből áll:

Alaprajz szerinti sorszám	Tároló	Teljes alapterület (m ²)
6.1	Tároló	3,70
A tároló területe összesen:		3,70

A tároló hasznos alapterülete összesen 4 m²

A közös tulajdonból az önálló ingatlanhoz tartozó tulajdoni hányad: 77/10 000

Az ingatlan tulajdonosa az Alapító: Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat (törzskönyvi azonosító száma: 735649, székhelye: 1014 Budapest, Kapisztrán tér 1., adószáma: 15735643-2-41, statisztikai számjele: 15735643-8411-321-01, államháztartási egyedi azonosító száma (ÁHTI): 745202, képviseli: Böröcz László Ambrus polgármester), kizárólagos tulajdoni illetőséggel.

25.7. A földszinti alaprajzon 7. sorszámmal jelölt, Földszint 1. szám alatt található, 6644/0/A/7 helyrajzi számú, 20 m² hasznos alapterületű lakás, amely az alábbi helyiségekből áll:

Alaprajz szerinti sorszám	Lakás	Teljes alapterület (m ²)
7.1	Szoba	14,35
7.2	Konyha	0,56
7.3	Előtér	2,81
7.4	Fürdő	2,61
Lakás területe összesen:		20,33

A lakás hasznos alapterülete összesen 20 m²

A közös tulajdonból az önálló ingatlanhoz tartozó tulajdoni hányad: 383/10 000

Az ingatlant tulajdonosa az Alapító: Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat (törzskönyvi azonosító száma: 735649, székhelye: 1014 Budapest, Kapisztrán tér 1., adószáma: 15735643-2-41, statisztikai számjele: 15735643-8411-321-01, államháztartási egyedi azonosító száma (ÁHTI): 745202, képviseli: Böröcz László Ambrus polgármester), kizárólagos tulajdoni illetőséggel.

25.8. A földszinti alaprajzon 8. sorszámmal jelölt, Földszint 2. szám alatt található, 6644/0/A/8 helyrajzi számú, 40 m² hasznos alapterületű lakás, amely az alábbi helyiségekből áll:

Alaprajz szerinti sorszám	Lakás	Teljes alapterület (m ²)
8.1	Szoba	14,48
8.2	Konyha	7,72
8.3	Előtér	3,44
8.4	Fürdő	3,47
8.5	Szoba	9,40
8.6	Tároló	1,26
Lakás területe összesen:		39,77

A lakás hasznos alapterülete összesen 40 m²

A közös tulajdonból az önálló ingatlanhoz tartozó tulajdoni hányad: **766/10 000**

Az ingatlan tulajdonosa az Alapító: Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat (törzskönyvi azonosító száma: 735649, székhelye: 1014 Budapest, Kapisztrán tér 1., adószáma: 15735643-2-41, statisztikai számjele: 15735643-8411-321-01, államháztartási egyedi azonosító száma (ÁHTI): 745202, képviseli: Böröcz László Ambrus polgármester), kizárólagos tulajdoni illetőséggel.

25.9. A földszinti alaprajzon 9. sorszámmal jelölt, Földszint 3. szám alatt található, 6644/0/A/9 helyrajzi számú, 26 m² hasznos alapterületű lakás, amely az alábbi helyiségekből áll:

Alaprajz szerinti sorszám	Lakás	Teljes alapterület (m ²)
9.1	Tároló	1,49
9.2	Szoba	15,90
9.3	Konyha	7,90
9.4	Fürdő	1,14
Lakás területe összesen:		26,43

A lakás hasznos alapterülete összesen 26 m²

A közös tulajdonból az önálló ingatlanhoz tartozó tulajdoni hányad: **498/10 000**

Az ingatlan tulajdonosa az Alapító: Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat (törzskönyvi azonosító száma: 735649, székhelye: 1014 Budapest, Kapisztrán tér 1., adószáma: 15735643-2-41, statisztikai számjele: 15735643-8411-321-01, államháztartási egyedi azonosító száma (ÁHTI): 745202, képviseli: Böröcz László Ambrus polgármester), kizárólagos tulajdoni illetőséggel.

- 25.10. A földszinti alaprajzon 10. sorszámmal jelölt, Földszint 4. szám alatt található, 6644/0/A/10 helyrajzi számú, 29 m² hasznos alapterületű lakás megjelölésű ingatlan, amely az alábbi helyiségekből áll:

Alaprajz szerinti sorszám	Lakás	Teljes alapterület (m ²)
10.1	Konyha	1,72
10.2	Előtér	3,75
10.3	Fürdő	4,55
10.4	Szoba	19,38
Lakás területe összesen:		29,40

A lakás hasznos alapterülete összesen 29 m²

A közös tulajdonból az önálló ingatlanhoz tartozó tulajdoni hányad: **555/10 000**

Az ingatlan tulajdonosa az Alapító: Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat (törzskönyvi azonosító száma: 735649, székhelye: 1014 Budapest, Kapisztrán tér 1., adószáma: 15735643-2-41, statisztikai számjele: 15735643-8411-321-01, államháztartási egyedi azonosító száma (ÁHTI): 745202, képviseli: Böröcz László Ambrus polgármester), kizárólagos tulajdoni illetőséggel.

- 25.11. Az első emeleti alaprajzon 11. sorszámmal jelölt, 1. emelet 1. szám alatt található, 6644/0/A/11 helyrajzi számú, 71 m² hasznos alapterületű lakás, amely az alábbi helyiségekből áll:

Alaprajz szerinti sorszám	Lakás	Teljes alapterület (m ²)
11.1	Közlekedő	12,57
11.2	Szoba	12,65
11.3	Fürdő	8,55
11.4	Nappali	16,39
11.5	Konyha	20,69
	Terasz	19,20
Lakás területe összesen:		71,47

A lakás hasznos alapterülete összesen 71 m²

A közös tulajdonból az önálló ingatlanhoz tartozó tulajdoni hányad: **1 551/10 000**

Az ingatlan tulajdonosa az Alapító: Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat (törzskönyvi azonosító száma: 735649, székhelye: 1014 Budapest, Kapisztrán tér 1., adószáma: 15735643-2-41, statisztikai számjele: 15735643-8411-321-01, államháztartási egyedi azonosító száma (ÁHTI): 745202, képviseli: Böröcz László Ambrus polgármester), kizárólagos tulajdoni illetőséggel.

- 25.12. Az első emeleti alaprajzon 12. sorszámmal jelölt, 1. emelet 2. szám alatt található, 6644/0/A/12 helyrajzi számú, 112 m² hasznos alapterületű lakás, amely az alábbi helyiségekből áll:

Alaprajz szerinti sorszám	Lakás	Teljes alapterület (m ²)
12.1	Szoba	28,12
12.2	Szoba	34,67
12.3	Szoba	19,72
12.4	Kamra	1,96
12.5	Fürdő	5,17
12.6	Étkező	17,27
12.7	Konyha	3,15
12.8	Előtér	2,14
	Erkély	3,98
A lakás területe összesen:		112,20

A lakás hasznos alapterülete összesen 112 m²

A közös tulajdonból az önálló ingatlanhoz tartozó tulajdoni hányad: **2 184/10 000**

Az ingatlan tulajdonosa az Alapító: Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat (törzskönyvi azonosító száma: 735649, székhelye: 1014 Budapest, Kapisztrán tér 1., adószáma: 15735643-2-41, statisztikai számjele: 15735643-8411-321-01, államháztartási egyedi azonosító száma (ÁHTI): 745202, képviseli: Böröcz László Ambrus polgármester), kizárólagos tulajdoni illetőséggel.

- 25.13. A tetőszinti alaprajzon 13. sorszámmal jelölt, Tetőszint 1. szám alatt található, 6644/0/A/13 helyrajzi számú, 172 m² hasznos alapterületű tároló, amely az alábbi helyiségekből áll:

Alaprajz szerinti sorszám	Tároló	Teljes alapterület (m ²)
13.1	Lépcső	7,26
13.2	Tároló	164,78
A tároló területe összesen:		172,04

A tároló hasznos alapterülete összesen 172 m²

A közös tulajdonból az önálló ingatlanhoz tartozó tulajdoni hányad: **3 295/10 000**

Az ingatlan tulajdonosa az Alapító: Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat (törzskönyvi azonosító száma: 735649, székhelye: 1014 Budapest, Kapisztrán tér 1., adószáma: 15735643-2-41, statisztikai számjele: 15735643-8411-321-01, államháztartási egyedi azonosító száma (ÁHTI): 745202, képviseli: Böröcz László Ambrus polgármester), kizárólagos tulajdoni illetőséggel.

- 25.14. A földszinti alaprajzon 14. sorszámmal jelölt, Földszint 5. szám alatt található, 6644/0/A/14 helyrajzi számú, 4 m² hasznos alapterületű tároló, amely az alábbi helyiségekből áll:

Alaprajz szerinti sorszám	Tároló	Teljes alapterület (m ²)
14.1	Tároló	4,02
A tároló területe összesen:		4,02

A tároló hasznos alapterülete összesen 4 m²

A közös tulajdonból az önálló ingatlanhoz tartozó tulajdoni hányad: **77/10 000**

Az ingatlan tulajdonosa az Alapító: Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat (törzskönyvi azonosító száma: 735649, székhelye: 1014 Budapest, Kapisztrán tér 1., adószáma: 15735643-2-41, statisztikai számjele: 15735643-8411-321-01, államháztartási egyedi azonosító száma (ÁHTI): 745202, képviseli: Böröcz László Ambrus polgármester), kizárólagos tulajdoni illetőséggel.

- 25.15. A földszinti alaprajzon 15. sorszámmal jelölt, Földszint 6. szám alatt található, 6644/0/A/15 helyrajzi számú, 13 m² hasznos alapterületű tároló, amely az alábbi helyiségekből áll:

Alaprajz szerinti sorszám	Tároló	Teljes alapterület (m ²)
15.1	Tároló	8,79
15.2	Tároló	4,06
A tároló területe összesen:		12,85

A tároló hasznos alapterülete összesen 13 m²

A közös tulajdonból az önálló ingatlanhoz tartozó tulajdoni hányad: **249/10 000**

Az ingatlan tulajdonosa az Alapító: Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat (törzskönyvi azonosító száma: 735649, székhelye: 1014 Budapest, Kapisztrán tér 1., adószáma: 15735643-2-41, statisztikai számjele: 15735643-8411-321-01, államháztartási egyedi azonosító száma (ÁHTI): 745202, képviseli: Böröcz László Ambrus polgármester), kizárólagos tulajdoni illetőséggel.

26. A közös tulajdonban álló tulajdonrészek csak a külön tulajdonban álló vagyonrészekkel együtt forgalomképesek. Az eszmei hányad meghatározása a külön tulajdonba kerülő lakások, illetve egyéb helyiségek alapterületeinek egymáshoz viszonyított arányára tekintettel történt.

D.) INGATLAN-NYILVÁNTARTÁSSAL KAPCSOLATOS RENDELKEZÉSEK

27. Az Alapító, mint az ingatlan kizárólagos tulajdonosa feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz és egyben kéri a területileg illetékes Földhivatalt, hogy a társasház alapítás kerüljön bejegyzésre az alábbiak szerint:

- 27.1. a „B.) Közös Tulajdonba kerülő épületrészek” fejezetben foglaltaknak megfelelően a közös tulajdonban maradó építményrészeket, berendezéseket, felszereléseket vegye nyilvántartásba a társasház törzslapján nyilvántartási jogi egységgé egyesítve, amelyen

- 27.1.1. kerüljön feltüntetésre, hogy a társasház műemlék besorolású, kiemelten védett régészeti területen fekszik, amelyet a 100005/1/2005/05.03.01. bejegyző határozat deklarál, továbbá
- 27.1.2. kerüljön feltüntetésre túlépítés a 6643 hrsz-on 5 m², továbbá
- 27.1.3. kerüljön feltüntetésre, hogy a társasház műemléki jelentőségű területen fekszik a 7/2005. (III. 01.) NKÖM rendelet értelmében, a tulajdoni lapon a 314558/1/2007/07.11.29. bejegyző határozat alapján,
- 27.1.4. kerüljön feltüntetésre, hogy a társasház barlang felszíni védőövezete, a tulajdoni lapon a 168914/1/2012/12.09.21. bejegyző határozat alapján, továbbá
- 27.1.5. kerüljön feltüntetésre jelen Alapító Okirat 21. pontja szerint a mindenkori tulajdonostársak elővásárlási joga.
- 27.2. a „C.) Külön Tulajdont képező ingatlanegységek, tulajdoni hányadok” fejezetben felsorolt egyes tulajdoni illetőségeket, egyes lakásokat és tárolókat pedig 1-15. szám alatt felsorolt, közös tulajdonból megillető hányaddal együtt önálló ingatlanként vegye nyilvántartásba, a külön-lapokat nyissa meg, a különlapokon a tulajdonjog kettős jogcímen, az Alapító tulajdonos megszerzésének eredeti jogcímen (eredeti rangsorának feltüntetésével), és a társasház alapításra vonatkozó eredeti felvétel jogcímen kerüljön bejegyzésre a külön tulajdonú ingatlanok jogszabályban meghatározott adatainak feltüntetésével, továbbá
- 27.3. kerüljön feltüntetésre jelen Alapító Okirat 21. pontja szerint a mindenkori tulajdonostársak elővásárlási joga.
28. Az Alapító rögzíti, hogy az Ingatlan tulajdoni lapjának III. részében az alábbi teher bejegyzések szerepelnek:
- 28.1. A tulajdoni lap III. rész 3. pontjában 152985/1/2021/21.08.24 számon bejegyzésre került a Magyar Állam elővásárlási joga a világörökségről szóló 2011. évi LXXVII. törvény 6/A. § alapján.
- Alapító kéri a Tisztelt Földhivalt, hogy a tulajdoni lap III/3. terhet a Társasház törzslapján tüntesse fel.
29. Az Alapító akként rendelkezik, hogy ezen Okiratban szereplő változásokat, jogokat és kötelezettségeket, a Földhivatal az ingatlan-nyilvántartásban tüntesse fel, és a változásokat az ingatlan-nyilvántartás műszaki munkarészein is vezesse át, az épületfeltüntetéssel együtt.

E.) ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

30. Jelen Alapító Okirat hatálya kiterjed a Társasház mindenkori tulajdonosaira, illetve azok jogutódaira.
31. Alapító úgy dönt, hogy a Társasház szervezetére és működésére vonatkozó szabályokat a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvényben meghatározott módon megalkotja és alkalmazza.
32. Alapító jelen Alapító Okirat megszerkesztésével és ellenjegyzésével, valamint az ingatlan-nyilvántartási eljárásban való képviselétére megbízza és meghatalmazza dr. Gál László István kamarai jogtanácsost (Kamarai azonosítószáma (KASZ): 36060410).

33. Jelen Alapító Okiratban nem szabályozott kérdésekben a Ptk. és a Tht. rendelkezései irányadók.

Alapító a 13 (tizenhárom) számozott oldalból és 7 (hét) lapból álló jelen Alapító Okiratot annak elolvasása után, mint akaratával mindenben megegyezőt, 10 (tíz) eredeti példányban jóváhagyólag írja alá.

Az eredeti példányokból 6 (hat) példány az Alapítót, míg 4 (négy) példány az eljáró ügyvédet illet meg – az ügyvédi példányokból 3 (három) példány az illetékes Hivatalhoz kerül benyújtásra, 1 (egy) példány pedig az ügyvéd irattárában kerül elhelyezésre.

Kelt: Budapest, 2025. június „.....”

Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat
képviselőjében: Böröcz László Ambrus polgármester
Alapító

Készítettem és ellenjegyzem:
Budapest, 2025. június „.....”

dr. Gál László István
kamarai jogtanácsos
KASZ: 36060410