



BUDAVÁRI
ÖNKORMÁNYZAT

Előterjesztés

Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testülete

Gazdasági és Jogi Bizottságának

2025. szeptember 17-i rendes ülésére

a 1014 Budapest, Úri utca 8. szám alatti épület

társasháztulajdont alapító okiratának elfogadására

A bizottsági ülés formája:

nyilvános ülésen tárgyalandó

Elfogadásához szükséges többség:

egyszerű többség

1. Előterjesztés

Tisztelt Bizottság!

A Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) kizárólagos tulajdonában áll a Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály által nyilvántartott, Budapest I. kerület, belterület 6482 helyrajzi szám alatt felvett, természetben a 1014 Budapest, Úri utca 8. szám alatt található, 477 m² alapterületű, „kivett lakóház, udvar” megnevezésű 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.

Az Önkormányzat a Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály által a Budapest I. kerület, belterület 6482 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, természetben a 1014 Budapest, Úri utca 8. szám alatt található ingatlanon történő társasház alapításához 7206/3420/2023. adatszolgáltatási iktatószámon készített és a BFKH Földhivatali Főosztály által 11051920200002025/604001/2. iktatószámon záradékolt változási vázrajz, valamint a KOMUNÁLINFÓ Zrt., mint vállalkozó által készített műszaki dokumentáció alapján az Ingatlanon a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény (a továbbiakban: Tht.) előírásainak figyelembevételével, Budapest I. kerület Úri utca 8. Társasház (a továbbiakban: Társasház) névvel és címmel társasháztulajdont alapít a jelen előterjesztéshez mellékelt alapító okiratban (a továbbiakban: Alapító Okirat) szabályozott feltételek szerint és tartalommal.

A Társasház épülete közművesített, 7 darab lakást, 9 darab tárolót, 1 db irodát, valamint a közös tulajdonú ingatlanrészeket foglalja magában.

A Lakástörvény 51. § (2) bekezdésében rögzített rendelkezéseknek megfelelően az Önkormányzat lefolytatta az érintett bérlőkkel – leendő társasházi tulajdonostársakkal – az alapító okiratról való egyeztetést, amely egyeztetésen az érintett bérlők, mint leendő tulajdonostársak többsége részt vett. A leendő tulajdonostársak többsége a 2025. szeptember 3. napján kelt nyilatkozat értelmében kijelentette, hogy az előkészített társasházi alapító okirat tervezetét megkapta, azt áttanulmányozta, az abban foglaltakat megértette és megfelelőnek találta.

A Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testülete szervezeti és működési szabályzatáról szóló 18/2024. (X. 3.) önkormányzati rendelet 3. melléklet 35. pontja értelmében a Gazdasági és Jogi Bizottság dönt a Lakástörvény 51. § (1) bekezdésében meghatározott társasházzá alakításról.

Tájékoztatom a T. Bizottságot, 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.

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 Bizottság egyszerű többséggel szavaz.

Kérem a T. Bizottságot az előterjesztés megvitatására és az alábbi döntési javaslat elfogadására!

2. Döntési javaslat

Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testületének Gazdasági és Jogi Bizottsága

.../2025. (IX. 17.) GJB határozata

a 1014 Budapest, Úri utca 8. szám alatti épület társasháztulajdont alapító okiratának elfogadásáról

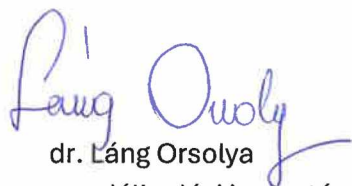
Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) Képviselő-testületének Gazdasági és Jogi Bizottsága a Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testülete szervezeti és működési szabályzatáról szóló 18/2024. (X. 3.) önkormányzati rendelet 3. melléklet 35. pontjában kapott felhatalmazás alapján átruházott hatáskörben eljárva, a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 51. §-ában foglalt rendelkezések alapján a jelen előterjesztésben foglaltak alapján hozzájárul az Önkormányzat kizárólagos tulajdonában álló, a Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály által nyilvántartott, Budapest I. kerület, belterület 6482 helyrajzi szám alatt felvett, természetben a 1014 Budapest, Úri utca 8. szám alatt található, 477 m² alapterületű, „kivett lakóház, udvar” megnevezésű ingatlanon történő társasházalapításhoz, a társasháztulajdont alapító okirat tervezetét a jelen határozat melléklete szerinti tartalommal elfogadja és felhatalmazza a Polgármestert, hogy az alapító okiratot és a társasházalapítás ingatlan-nyilvántartáson történő átvezetéséhez szükséges jognyilatkozatokat az Önkormányzat képviselőletében aláírja.

Határidő: 2025. október 31.

Végrehajtásért felelős: polgármester

3. AZ ELŐTERJESZTÉS MEGFELELŐSÉGÉRE VONATKOZÓ ALÁÍRÁSOK:

Az előterjesztés szakmailag
megalapozott:



dr. Láng Orsolya
vagyongazdálkodási igazgató

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



Kis Tímea
gazdasági igazgató

Az előterjesztés törvényességi
vizsgálata megtörtént:



dr. Bartos Diána Petra
aljegyző

4. A HATÁROZAT MELLÉKLETE

Társasház alapító okirat

Budapest, 2025. szeptember 12. „.....”

Az előterjesztés
tárgyalásra alkalmas:



dr. Sölch Gellért
jegyző

Az előterjesztést a Bizottság
ülésére benyújtom:



Böröcz László
polgármester

Budapest, 2025. szeptember 12. „.....”

TÁRSASHÁZ ALAPÍTÓ OKIRAT

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 6482 helyrajzi szám alatt felvett, természetben a 1014 Budapest I. ker. Úri utca 8. szám alatt található, 477 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 Úri utca 8. 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 6482/0/A/1 – 6482/0/A/17 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 Úri utca 8. Társasház
2. A Társasház címe: 1014 Budapest I. kerület Úri utca 8. szám
A 6482 hrsz-ú épület az Építési és Közlekedési Minisztérium Műemlékvédelemért Felelős Helyettes Államtitkárság által vezetett nyilvántartás szerint műemlék, kiemelten védett régészeti területen fekszik a tulajdoni lap I. rész 3. pont alatt található 100005/1/2005/05.03.01. számú bejegyzés értelmében, valamint világörökség jogi jellegű terület.

Az épület műemléki jelentőségű területen fekszik a 7/2005. (III. 01.) NKÖM rendelet értelmében, amely a tulajdoni lapon az I. rész 4. pontban a 314558/1/2007/07.11.29. bejegyző határozat alapján került bejegyzésre.

A tulajdoni lap I. rész 5. pontjában a 168914/1/2012/12.09.21. bejegyző határozattal feljegyzésre került az ingatlan jogi jellegeként Barlang felszíni védőövezete.

3. Az Alapító rögzíti, hogy az Ingatlan tulajdoni lapján az alábbi teher bejegyzés szerepel:
 - 3.1. A tulajdoni lap III/1. alatt a 67401/1/2012/11.10.05. határozat alapján bejegyzett vezetékJog 5 m² területre az ELMŰ Hálózati Kft. (cím: 1132 Budapest, XIII. ker. Váci út 72-74.) részére;
 - 3.2. A tulajdoni lap III/2. alatt 152981/1/2021/21.08.24. bejegyző határozat alapján elővásárlási jog került rögzítésre a Magyar Állam javára a Világörökségről szóló 2011. évi LXXVII. törvény 6/A. § alapján.
4. Az Ingatlan műszaki állapota: a Társasház épülete közművesített, 7 darab lakást és 9 darab tárolót és 1 darab irodát, valamint a közös tulajdonú ingatlanrészeket foglalja magában.
5. 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.
6. 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 illelheti meg. Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat alapító kijelenti, hogy szerződéskötési képessége korlátozva nincs, rendelkezési jogát jogszabály nem korlátozza, illetve nem akadályozza.
7. Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat kijelenti, hogy jelen alapító okirat aláírását a Képviselő-testület Gazdasági és Jogi Bizottsága .../2025. (IX. 16.) GJB határozatával jóváhagyta és felhatalmazta Böröcz László Ambrus polgármestert az Alapító Okirat Alapító nevében és képviseletében történő aláírására.
8. Az épület tartószerkezetei, azok részei, főfalak, tetőszerkezet, földem, az épület biztonságát (állékonyságát) 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.
9. 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 szerezhet és kötelezettséget vállalhat, önállóan perelhet és perelhető, gyakorolja a közös tulajdonnal kapcsolatos tulajdonosi jogokat, viseli a közös tulajdon terheit.
10. A Közösség egészét terhelő kötelezettség teljesítéséért a tulajdonostársak a tulajdoni hányaduk szerint felelnek az egyszerű sortartásos kezesség szabályai szerint.

B.) KÖZÖS TULAJDONBA KERÜLŐ ÉPÜLETRÉSZEK

11. Az Alapító megállapítja, hogy közös tulajdonban marad a társasháznak a mellékelt, Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály által a 125-3-56/2023 munkaszámú, 7206/3420/2023 adatszolgáltatási iktatószámú, 2025. augusztus 22. napján 604001/2 számon záradékolt változási vázrajzon feltüntetett alábbi épületrészei:

	Elhelyezkedés	Megnevezés	Terület (m²)
I.	Pinceszint	Közlekedő és lépcső	22,79
II.	Pinceszint	Lépcső	8,43
III.	Földszint	Közlekedő és lépcső	4,51
IV.	Földszint	Közlekedő	17,34
V.	Földszint	Közlekedő	19,03
VI.	Földszint	Lépcső	2,88
VII.	Földszint	Közlekedő	23,16
VIII.	Földszint	Udvar	54,25
IX.	Földszint	Közlekedő	7,31
X.	Földszint	Lépcsőház	7,02
XX.	Földszint	Tároló	0,00
XI.	1. emelet	Lépcsőház	7,82
XII.	1. emelet	Lépcsőház	13,31
XIII.	1. emelet	Közlekedő	26,18
XIV.	1. emelet	Légudvar	1,91
XV.	2. emelet	Lépcsőház	9,71
XVI.	2. emelet	Légudvar	1,17
XVII.	2. emelet	Légudvar	1,91
XVIII.	2. emelet	Légudvar	1,99
XIX.	2. emelet	Légudvar	9,20

A vázrajzon meg nem nevezett közös tulajdonba kerülő ingatlanrészek:

- XX. Telek: 477 m²
- XXI. Bejárati kapu.
- XXII. A fenti földrészleten található épületek alapjai, fő- és határoló, valamint felmenő falai (a lakásokban lévő válaszfalak kivételével), lábazatai (homlokzati felületeivel, szigetelésével) és egyéb szerkezetek a hozzájuk kapcsolódó kert részek, aknák.
- XXIII. Az összes tető és bádogos szerkezet a csapadék elvezető csatornákkal, csapadékvíz szikkasztókkal.
- XXIV. Az épületekben lévő összes közmű (elektromos, víz, és csatornahálózat) az egyes fogyasztókig.
- XXV. 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.
- XXVI. Mindazon eszközök és vagyontárgyak, amelyek a közös tulajdonban lévő eszközök és vagyontárgyak helyébe lépnek.
- XXVII. Kaputelefon-rendszer a külön tulajdonú helyiségekben található készülékekig;
- XXVIII. Az épület fel nem sorolt tartozékai (pl. szeméttároló konténerek), valamint minden a későbbiekben közös költségből beszerzett berendezési tárgy.

12. 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.
13. 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 11. pont felsorolásában, de az Alapító Okirat külön tulajdonként nem jelöl meg.
14. A tulajdonjog védelmében bármelyik tulajdonostárs önállóan is felléphet.
15. A közös tulajdonjog a fent felsorolt közös tulajdonban maradó épületrészek tekintetében az egyes lakások és egyéb 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.
16. 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.
17. 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

18. 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.
19. 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.

20. A tulajdonostárs köteles:

- 20.1. fenntartani a külön tulajdonában álló lakást, helyiséget;
- 20.2. a szükséges intézkedést megtenni ahhoz, hogy a vele együtt lakó személy, valamint az, akinek a lakása használatát átengedte, betartsa jelen Alapító Okirat rendelkezéseit;
- 20.3. 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.

21. Felek a közös tulajdonban álló épületrészekből az egyes tulajdonosokat megillető tulajdoni hányad meghatározásának módjaként az egyes külön tulajdonba kerülő ingatlan lakóegységek, az iroda és tárolók teljes 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.

22. 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:

22.1. A pincszinti alaprajzon 1. sorszámmal jelölt, Pincszint 1. szám alatt található, 6482/0/A/1 helyrajzi számú, 4 m² hasznos alapterületű tároló megjelölésű ingatlan, amelyhez a közös tulajdonból 47/10 000 eszmei tulajdoni hányad tartozik, tulajdonosa 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.

22.2. A pincszinti alaprajzon 2. sorszámmal jelölt, Pincszint 2. szám alatt található, 6482/0/A/2 helyrajzi számú, 4 m² hasznos alapterületű tároló megjelölésű ingatlan, amelyhez a közös tulajdonból 47/10 000 eszmei tulajdoni hányad tartozik, tulajdonosa 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.

22.3. A pincszinti alaprajzon 3. sorszámmal jelölt, Pincszint 3. szám alatt található, 6482/0/A/3 helyrajzi számú, 3 m² hasznos alapterületű tároló megjelölésű ingatlan, amelyhez a közös tulajdonból 36/10 000 eszmei tulajdoni hányad tartozik, tulajdonosa 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.

22.4. A pincszinti alaprajzon 4. sorszámmal jelölt, Pincszint 4. szám alatt található, 6482/0/A/4 helyrajzi számú, 35 m² hasznos alapterületű tároló megjelölésű ingatlan, amelyhez a közös tulajdonból 415/10 000 eszmei tulajdoni hányad tartozik, tulajdonosa 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.

- 22.5. A pinceszinti alaprajzon 5. sorszámmal jelölt, Pinceszint 5. szám alatt található, 6482/0/A/5 helyrajzi számú, 3 m² hasznos alapterületű tároló megjelölésű ingatlan, amelyhez a közös tulajdonból 36/10 000 eszmei tulajdoni hányad tartozik, tulajdonosa 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.
- 22.6. A pinceszinti alaprajzon 6. sorszámmal jelölt, Pinceszint 6. szám alatt található, 6482/0/A/6 helyrajzi számú, 4 m² hasznos alapterületű tároló megjelölésű ingatlan, amelyhez a közös tulajdonból 47/10 000 eszmei tulajdoni hányad tartozik, tulajdonosa 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.
- 22.7. A pinceszinti alaprajzon 7. sorszámmal jelölt, Pinceszint 7. szám alatt található, 6482/0/A/7 helyrajzi számú, 4 m² hasznos alapterületű tároló megjelölésű ingatlan, amelyhez a közös tulajdonból 47/10 000 eszmei tulajdoni hányad tartozik, tulajdonosa 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.
- 22.8. A pinceszinti alaprajzon a 8. sorszámmal jelölt, Pinceszint 8. szám alatt található, 6482/0/A/8 helyrajzi számú, 9 m² hasznos alapterületű tároló megjelölésű ingatlan, amelyhez a közös tulajdonból 107/10 000 eszmei tulajdoni hányad tartozik, tulajdonosa 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.
- 22.9. A földszinti alaprajzon 9. sorszámmal jelölt, Földszint 1. szám alatt található, 6482/0/A/9 helyrajzi számú, 82 m² hasznos alapterületű lakás, amely az alábbi helyiségekből áll:

Alaprajz sz. sorsz.	Lakás	Teljes alapterület (m ²)
9.1	Szoba	31,36
9.2	Konyha	29,04
9.3	Wc	1,34
9.4	Lépcső	2,87
9.5	Mosókonyha	2,69
9.6	Fürdő	3,91
9.7	Szoba	10,50
A lakás területe összesen:		81,71

A lakás hasznos alapterülete összesen 82 m²

A közös tulajdonból az önálló ingatlanhoz tartozó tulajdoni hányad: 973/10 000

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.

- 22.10. A földszinti alaprajzon a 10. sorszámmal jelölt, Földszint 2. szám alatt található, 6482/0/A/10 helyrajzi számú, 35 m² hasznos alapterületű lakás, amely az alábbi helyiségekből áll:

Alaprajz sz. sorsz.	Lakás	Teljes alapterület (m ²)
10.1	Gardrób	11,12
10.2	Szoba	15,09
10.3	Konyha	2,43
10.4	Előtér	3,74
10.5	Fürdő	3,05
A lakás területe összesen:		35,43

A lakás hasznos alapterülete összesen 35 m²

A közös tulajdonból az önálló ingatlanhoz tartozó tulajdoni hányad: 415/10 000

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.

- 22.11. A pincszinti és földszinti alaprajzon 11. sorszámmal jelölt, Földszint 3. szám alatt található, 6482/0/A/11 helyrajzi számú, 143 m² hasznos alapterületű lakás, amely az alábbi helyiségekből áll:

Alaprajz sz. sorsz.	Lakás	Teljes alapterület (m ²)
11.1	Tároló (pincszint)	9,33
11.2	Közlekedő (pincszint)	18,00
11.3	Lépcső (pincszint)	3,72
11.4	Előtér (földszint)	7,07
11.5	Konyha (földszint)	6,15
11.6	Szoba (földszint)	15,22
11.7	Gardrób (földszint)	6,46
11.8	Fürdő (földszint)	4,94
11.9	Wc (földszint)	0,77
11.10	Gardrób (földszint)	1,60
11.11	Közlekedő (földszint)	6,19
11.12	Szoba (földszint)	13,11
11.13	Szoba (földszint)	12,91
11.14	Szoba (földszint)	19,93
A lakás területe összesen:		125,40

A lakás hasznos alapterülete összesen 125 m²

A közös tulajdonból az önálló ingatlanhoz tartozó tulajdoni hányad: 1 483/10 000

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.

- 22.12. Az első emeleti alaprajzon a 12. sorszámmal jelölt, 1. Emelet 1. szám alatt található, 6482/0/A/12 helyrajzi számú, 41 m² hasznos alapterületű iroda, amely az alábbi helyiségekből áll:

Alaprajz sz. sorsz.	Iroda	Teljes alapterület (m ²)
12.1	Iroda	35,05
12.2	Fürdő	6,25
Az iroda területe összesen:		41,30

Az iroda hasznos alapterülete összesen 41 m²

A közös tulajdonból az önálló ingatlanhoz tartozó tulajdoni hányad: 486/10 000

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.

- 22.13. Az első emeleti alaprajzon a 13. sorszámmal jelölt, 1. Emelet 2. szám alatt található, 6482/0/A/13 helyrajzi számú, 45 m² hasznos alapterületű lakás, amely az alábbi helyiségekből áll:

Alaprajz sz. sorsz.	Lakás	Teljes alapterület (m ²)
13.1	Szoba	24,23
13.2	Előtér	11,79
13.3	Fürdő	5,23
13.4	Konyha	3,72
A lakás területe összesen:		44,97

A lakás hasznos alapterülete összesen 45 m²

A közös tulajdonból az önálló ingatlanhoz tartozó tulajdoni hányad: 534/10 000

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.

- 22.14. Az első emeleti alaprajzon a 14. sorszámmal jelölt, 1. Emelet 3. szám alatt található, 6482/0/A/14 helyrajzi számú, 108 m² hasznos alapterületű lakás, amely az alábbi helyiségekből áll:

Alaprajz sz. sorsz.	Lakás	Teljes alapterület (m ²)
14.1	Gardrób	7,90
14.2	Előtér	14,42
14.3	Konyha	11,97
14.4	Szoba	33,52
14.5	Fürdő	9,42
14.6	Wc	0,85
14.7	Szoba	29,95
A lakás területe összesen:		108,03

A lakás hasznos alapterülete összesen 108 m²

A közös tulajdonból az önálló ingatlanhoz tartozó tulajdoni hányad: 1 281/10 000

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.

- 22.15. Az első emeleti és második emeleti alaprajzon a 15. sorszámmal jelölt, 1. Emelet 4. szám alatt található, 6482/0/A/15 helyrajzi számú, 169 m² hasznos alapterületű lakás, amely az alábbi helyiségekből áll:

Alaprajz sz. sorsz.	Lakás	Teljes alapterület (m ²)
15.1	Szoba (első emelet)	12,99
15.2	Étkező (első emelet)	31,07
15.3	Gardrób (első emelet)	6,06
15.4	Konyha (első emelet)	16,45
15.5	Fürdő (első emelet)	5,88
15.6	Közlekedő (első emelet)	2,63
15.7	Wc (első emelet)	1,97
15.8	Gardrób (első emelet)	1,47
15.9	Előtér (első emelet)	11,12
15.10	Lépcső (első emelet)	1,92
15.11	Szoba (második emelet)	14,34
15.12	Szoba (második emelet)	27,74
15.13	Gardrób (második emelet)	8,21
15.14	Gardrób (második emelet)	8,41
15.15	Gardrób (második emelet)	8,80
15.16	Közlekedő (második emelet)	5,82
15.17	Wc (második emelet)	1,19
15.18	Fürdő (második emelet)	2,53
A lakás területe összesen:		168,60

A lakás hasznos alapterülete összesen 169 m²

A közös tulajdonból az önálló ingatlanhoz tartozó tulajdoni hányad: 2 005/10 000

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.

- 22.16. A második emeleti alaprajzon a 16. sorszámmal jelölt, 2. Emelet 1. szám alatt található, 6482/0/A/16 helyrajzi számú, 96 m² hasznos alapterületű lakás, amely az alábbi helyiségekből áll:

Alaprajz sz. sorsz.	Lakás	Teljes alapterület (m ²)
16.1	Szoba	28,16
16.2	Szoba	23,10
16.3	Előtér	15,75
16.4	Fürdő	8,43
16.5	Szoba	8,15
16.6	Konyha	9,01
16.7	Kamra	1,34
16.8	Kamra	0,77
16.9	Wc	0,86
A lakás területe összesen:		95,57

A lakás hasznos alapterülete összesen 96 m²

A közös tulajdonból az önálló ingatlanhoz tartozó tulajdoni hányad: 1 139/10 000

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.

- 22.17. A második emeleti alaprajzon 17. sorszámmal jelölt, 2. Emelet 2. szám alatt található, 6482/0/A/17 helyrajzi számú, 76 m² hasznos alapterületű tároló, amely az alábbi helyiségekből áll:

Alaprajz sz. sorsz.	Tároló	Teljes alapterület (m ²)
17.1	Tároló	34,06
17.2	Lépcső	0,90
17.3	Tároló	29,67
17.4	Lépcső	1,15
17.5	Tároló	10,70
A tároló területe összesen:		76,48

A tároló hasznos alapterülete összesen 76 m²

A közös tulajdonból az önálló ingatlanhoz tartozó tulajdoni hányad: 902/10 000

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.

23. 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

24. 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:
- 24.1. 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
- 24.1.1. kerüljön feltüntetésre, hogy a társasház műemlék, kiemelten védett régészeti területen fekszik a tulajdoni lap I. rész 3. pont alatt található 100005/1/2005/05.03.01. számú bejegyzés értelmében, valamint világörökség jogi jellegű terület, továbbá
- 24.1.2. műemléki jelentőségű területen fekszik a 7/2005. (III. 01.) NKÖM rendelet értelmében, amelyet a tulajdoni lap I. rész 4. pontjában a 314558/1/2007/07.11.29. bejegyző határozat rögzít;
- 24.1.3. a tulajdoni lap I. rész 5. pontjában a 168914/1/2012/12.09.21. bejegyző határozattal feljegyzésre került az ingatlan jogi jellegeként Barlang felszíni védőövezete, továbbá
- 24.1.4. Alapító kéri a Tisztelt Földhivatalt, hogy kerüljön bejegyzésre a Társasház törzslapján a tulajdoni lap III/1. alatt, a 67401/1/2012/11.10.05. határozat alapján bejegyzett 5 m² vezetékjog az ELMŰ Hálózati Kft. (cím: 1132 Budapest, XIII. ker. Váci út 72-74.) részére.
- 24.2. a „C.) Külön Tulajdont képező ingatlanegységek, tulajdoni hányadok” fejezetben felsorolt egyes tulajdoni illetőségeket, egyes lakásokat és nem lakás céljára szolgáló helyiségeket pedig 1-17. szám alatt felsorolt, közös tulajdonból megillető hányaddal együtt önálló ingatlanként vegye nyilvántartásba, a különlapokat 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.
25. 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 épületek feltüntetésével együtt.

E.) ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

26. Jelen Alapító Okirat hatálya kiterjed a Társasház mindenkori tulajdonosaira, illetve azok jogutódaira.
27. Alapító úgy dönt, hogy a Társasház szervezetére és működésére vonatkozó szabályokat a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvényben meghatározott módon megalkotja és alkalmazza.
28. Alapító jelen Alapító Okirat megszerkesztésével és ellenjegyzésével, valamint az ingatlan-nyilvántartási eljárásban való képviseletére megbízza és meghatalmazza dr. Gál László István kamarai jogtanácsost (Kamarai azonosítószáma (KASZ): 36060410).
29. Jelen Alapító Okiratban nem szabályozott kérdésekben a Ptk. és a Tht. rendelkezései irányadók.

Alapító a 12 (tizenkettő) számozott oldalból és 6 (hat) 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.

Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat
képviseletében: Böröcz László Ambrus polgármester
Alapító

Készítettem és ellenjegyzem:
Budapest, 2025.

dr. Gál László István
kamarai jogtanácsos
KASZ:36060410